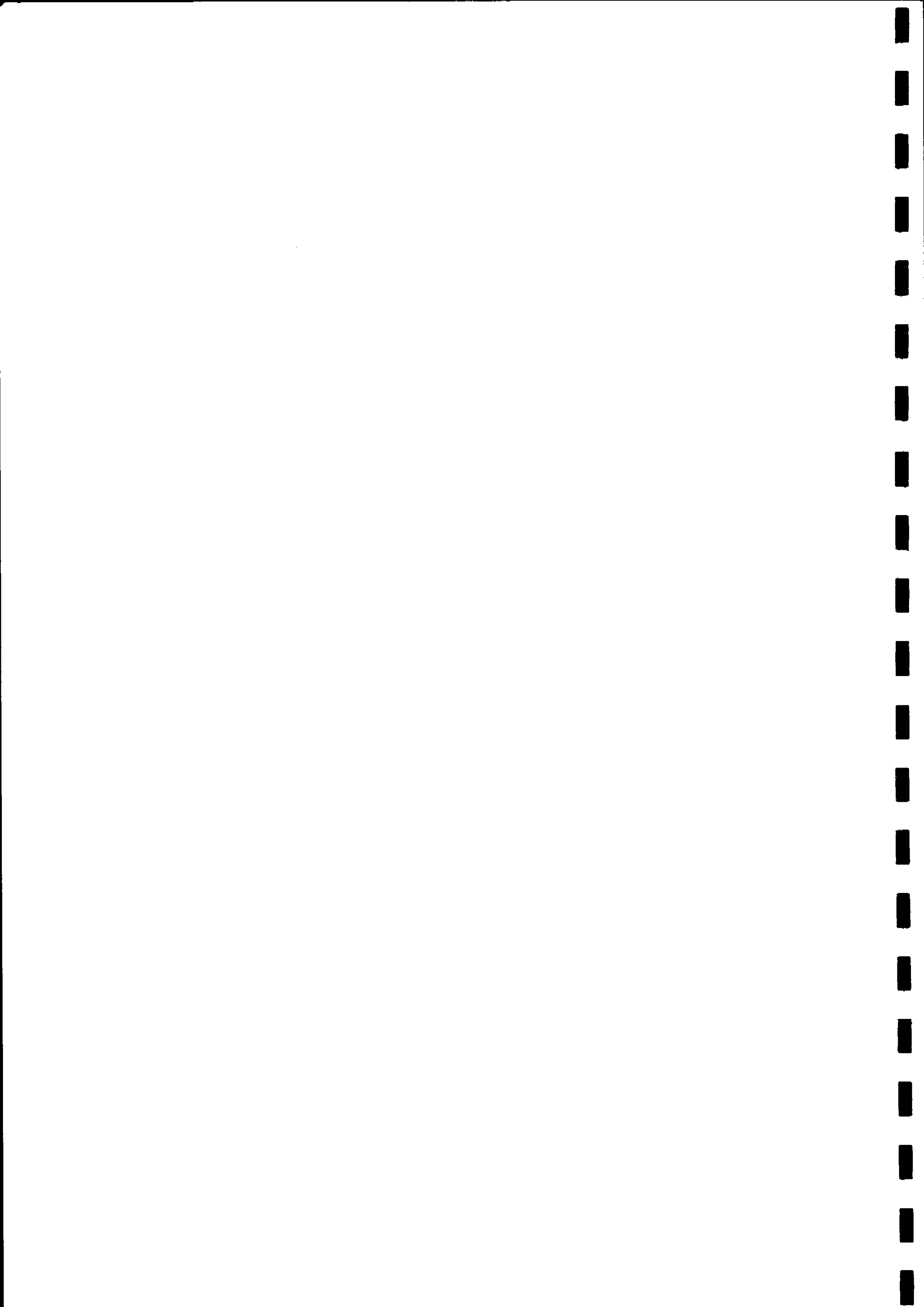


**RIOFISA S.A.**

Informe de auditoría,  
Cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2005  
e Informe de Gestión del ejercicio 2005



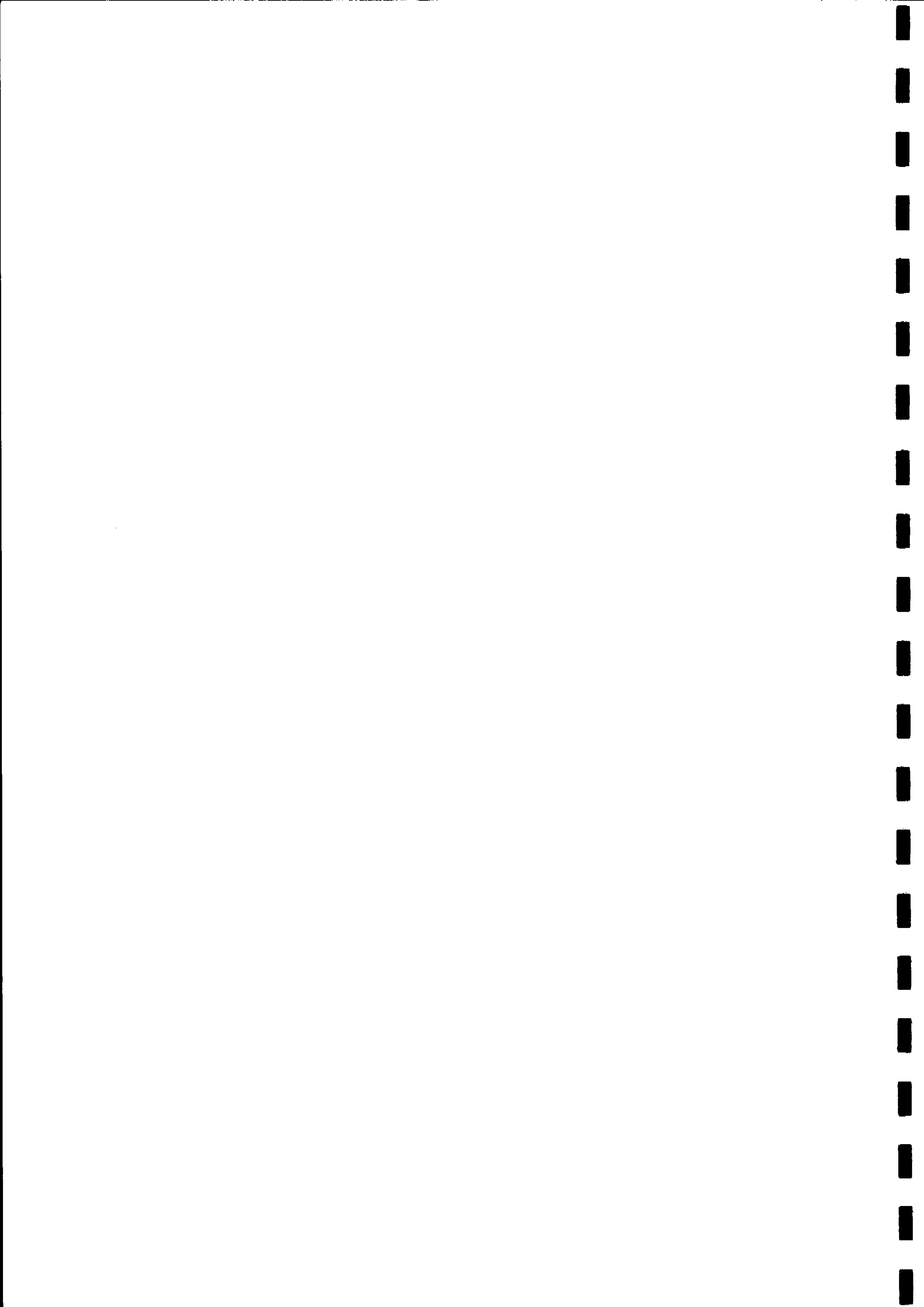
## Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Consolidadas

A los Accionistas de Sociedad RIOFISA, S.A.

1. Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de RIOFISA, S.A (la sociedad dominante) y sociedades dependientes (el Grupo) que comprenden el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2005, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de flujos de efectivo consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y la memoria de las cuentas anuales 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 normas de auditoría generalmente aceptadas en España, 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.

2. Las cuentas anuales consolidadas adjuntas del ejercicio 2005 son las primeras que el Grupo prepara aplicando las normas internacionales de contabilidad adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), que requieren, con carácter general, que los estados financieros presenten información comparativa. En este sentido, y de acuerdo con la legislación mercantil, los administradores de la sociedad dominante presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de flujos de efectivo, del estado de cambios en el patrimonio neto y de la memoria de cuentas anuales, además de las cifras consolidadas del ejercicio 2005, las correspondientes al ejercicio anterior que han sido obtenidas mediante la aplicación de las NIIF-UE vigentes al 31 de diciembre de 2005. Consecuentemente, las cifras correspondientes al ejercicio anterior difieren de las contenidas en las cuentas anuales consolidadas aprobadas del ejercicio 2004 que fueron formuladas conforme a los principios y normas contables vigentes en dicho ejercicio, detallándose en la nota 5 de la memoria de cuentas anuales consolidada adjunta las diferencias que suponen la aplicación de las NIIF-UE sobre el patrimonio neto consolidado al 1 de enero y al 31 de diciembre de 2004 y sobre los resultados consolidados del ejercicio 2004 del Grupo. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2005. Con fecha 5 de abril de 2005 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2004, formuladas conforme a los principios y normas contables vigentes en dicho ejercicio, en el que expresamos una opinión favorable.

3. En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2005 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de RIOFISA, S.A. y sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2005 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de sus flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea, que guardan uniformidad con las aplicadas en la preparación de los estados financieros correspondientes al ejercicio anterior, que se han incorporado a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2005 a efectos comparativos.



4. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2005 contiene las explicaciones que los administradores de la sociedad dominante consideran oportunas sobre la situación del Grupo, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2005. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión consolidado 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 RIOFISA, S.A. y sociedades dependientes.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



Enrique Cagigas Fernández  
Socio-Auditor de Cuentas

7 de junio de 2006

INSTITUTO DE  
CENSORES JURADOS  
DE CUENTAS DE ESPAÑA

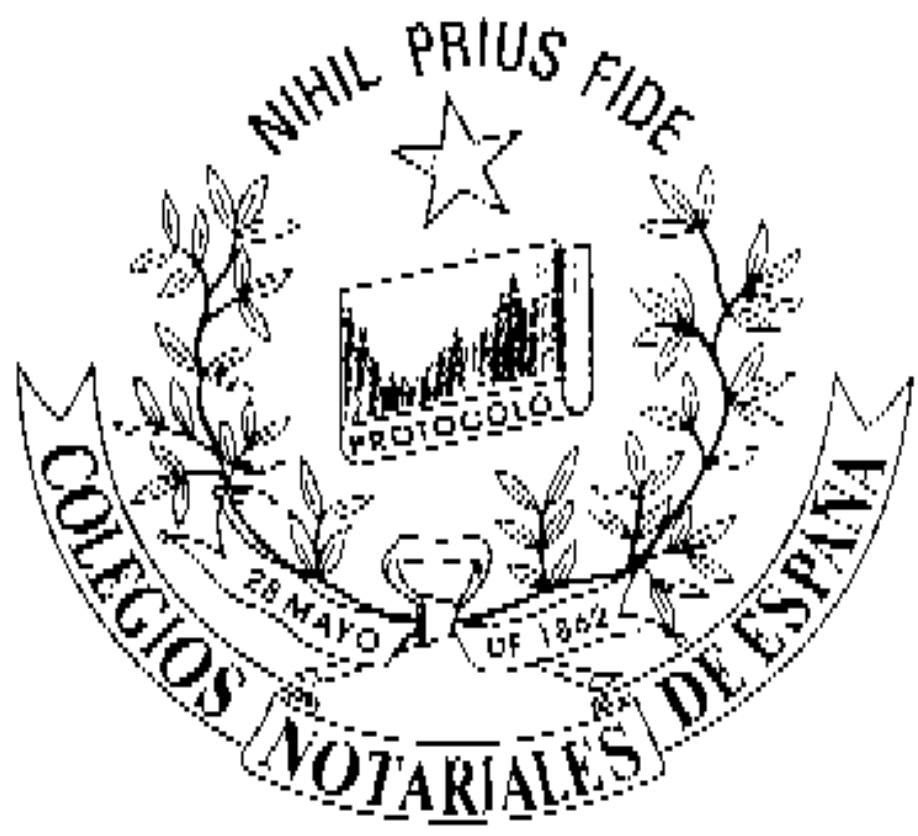
Miembro ejerciente:  
**PRICEWATERHOUSECOOPERS  
AUDITORES, S.L.**

Año **2006** N° **A1-010888**  
**COPIA GRATUITA**

.....  
Este informe está sujeto a la tasa  
aplicable establecida en la  
Ley 44/2002 de 27 de noviembre.  
.....

31431

21/06/06  
48/NL  
caixa catalunsa



# Riofisa

## Cuentas Anuales

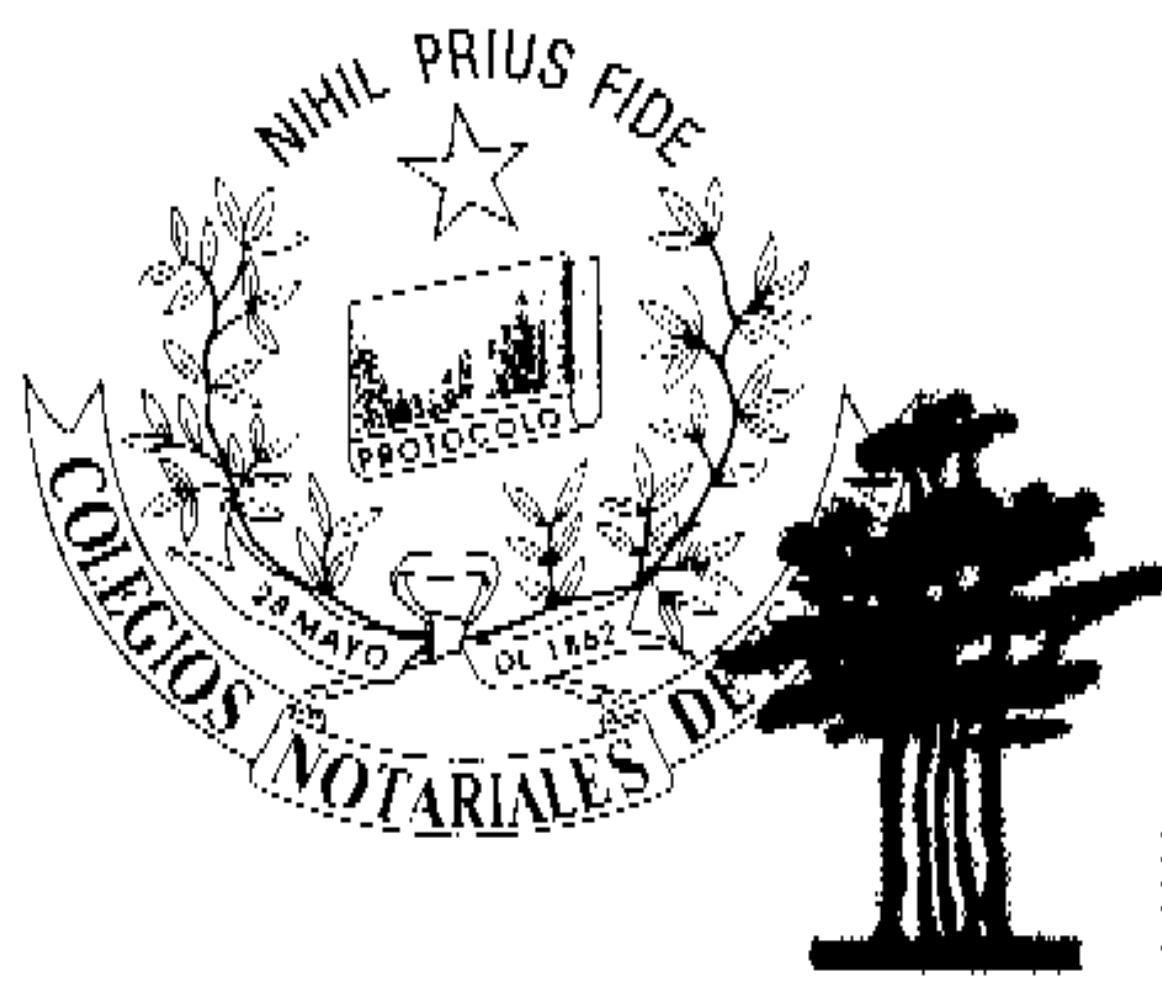
## Consolidadas

## a 31 de diciembre de 2005

**Índice de las cuentas anuales consolidadas de Riofisa, S.A. y sociedades dependientes**

Balance de situación consolidado	3
Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada	5
Estado consolidado de cambios en el patrimonio neto	6
Estado consolidado de flujos de efectivo	7
Notas a las cuentas anuales consolidadas	8
<b>1 Información general</b>	<b>8</b>
<b>2 Resumen de las principales políticas contables</b>	<b>8</b>
2.1. Bases de presentación	8
2.2. Principios de consolidación	9
2.3. Información financiera por segmentos	11
2.4. Inmovilizado material	11
2.5. Inversiones inmobiliarias en curso	12
2.6. Inversiones inmobiliarias	12
2.7. Inmovilizado concesional	13
2.8. Activos intangibles	14
2.9. Pérdidas por deterioro de valor de los activos	14
2.10. Inversiones financieras	14
2.11. Fianzas y depósitos entregados y recibidos corrientes y no corrientes	16
2.12. Instrumentos financieros derivados y operaciones de cobertura	16
2.13. Existencias	17
2.14. Clientes y otras cuentas a cobrar	18
2.15. Efectivo y equivalentes al efectivo	18
2.16. Capital social	18
2.17. Deuda financiera	18
2.18. Impuestos diferidos	18
2.19. Obligaciones por prestaciones por jubilación	19
2.20. Provisiones para otros pasivos y gastos	20
2.21. Reconocimiento de ingresos	20
2.22. Arrendamientos	21
2.23. Distribución de dividendos	22
2.24. Nuevas normas e interpretaciones CINIIF	22
<b>3 Gestión del riesgo financiero</b>	<b>26</b>
3.1. Factores de riesgo financiero	26
3.2. Contabilidad de derivados y operaciones de cobertura	27
<b>4 Estimaciones y juicios contables</b>	<b>27</b>
<b>5 Transición a las NIIF</b>	<b>29</b>
5.1. Base de transición a las NIIF	29
5.2. Conciliación entre NIIF y principios contables locales (PCGA)	30
<b>6 Información financiera por segmentos</b>	<b>41</b>
6.1. Formato principal de presentación por segmentos.	41
<b>7 Inmovilizado material</b>	<b>43</b>
<b>8 Inversiones inmobiliarias en curso</b>	<b>44</b>
<b>9 Inversiones inmobiliarias</b>	<b>45</b>
<b>10 Inmovilizado concesional</b>	<b>46</b>
<b>11 Inmovilizado concesional en curso</b>	<b>48</b>
<b>12 Activos intangibles</b>	<b>49</b>





# RIOFISA

## Cuentas Anuales Consolidadas al 31 de diciembre de 2005 (importes en miles de euros)

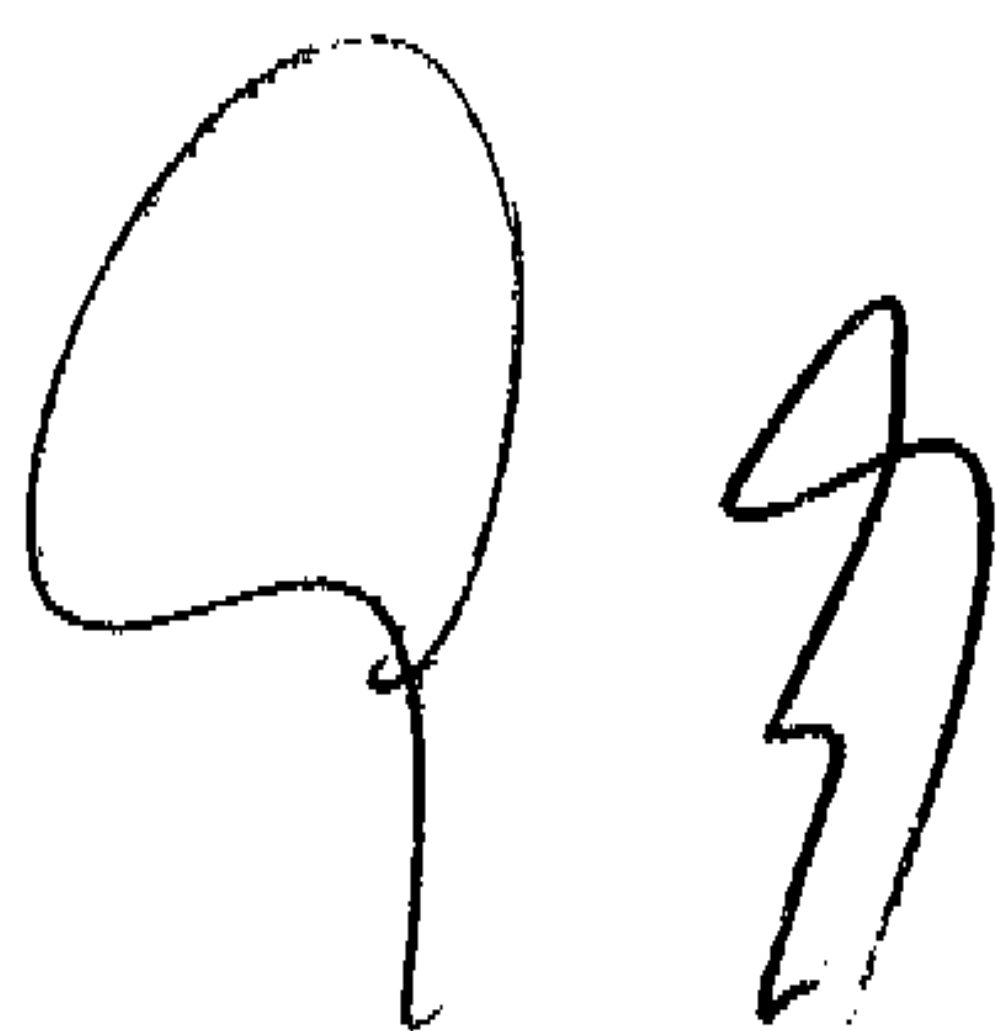


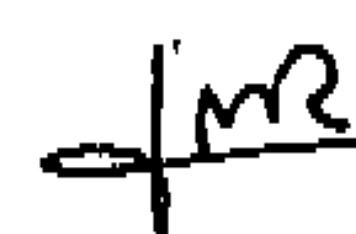
13	Activos financieros disponibles para la venta	49
14	Cuentas financieras a cobrar	50
	14.1. Cuentas a cobrar por arrendamiento financiero	50
	14.2. Arrendamiento operativos como arrendador	51
15	Existencias	52
16	Clientes y otras cuentas a cobrar	52
17	Efectivo y equivalentes al efectivo	53
18	Capital	53
19	Reserva por operaciones de cobertura	54
20	Disponibilidad y restricciones sobre Ganancias acumuladas	54
21	Deuda financiera	56
	21.1. Préstamo con entidades de crédito	56
	21.2. Deudas financieras por concesiones adquiridas	57
22	Instrumentos financieros derivados	58
23	Impuestos diferidos	58
24	Obligaciones por prestaciones por jubilación	59
25	Proveedores y otras cuentas a pagar	60
26	Provisiones para otros pasivos y gastos	61
27	Aprovisionamientos, variación de existencias y otros costes	62
28	Otros gastos de explotación	62
29	Gastos por retribuciones a empleados	62
30	Ingresos y gastos financieros	63
31	Impuesto sobre las ganancias	63
32	Transacciones con partes vinculadas	66
33	Desgloses en relación con el estado de flujo de efectivo	72
34	Contingencias	73
35	Compromisos	73
36	Hechos posteriores	74
37	Medio ambiente	75
38	Ganancias por acción	75
39	Otra información	76
	Informe de gestión	80
	Anexo I	90

**BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO DE RIOFISA, S.A., Y SOCIEDADES  
DEPENDIENTES**

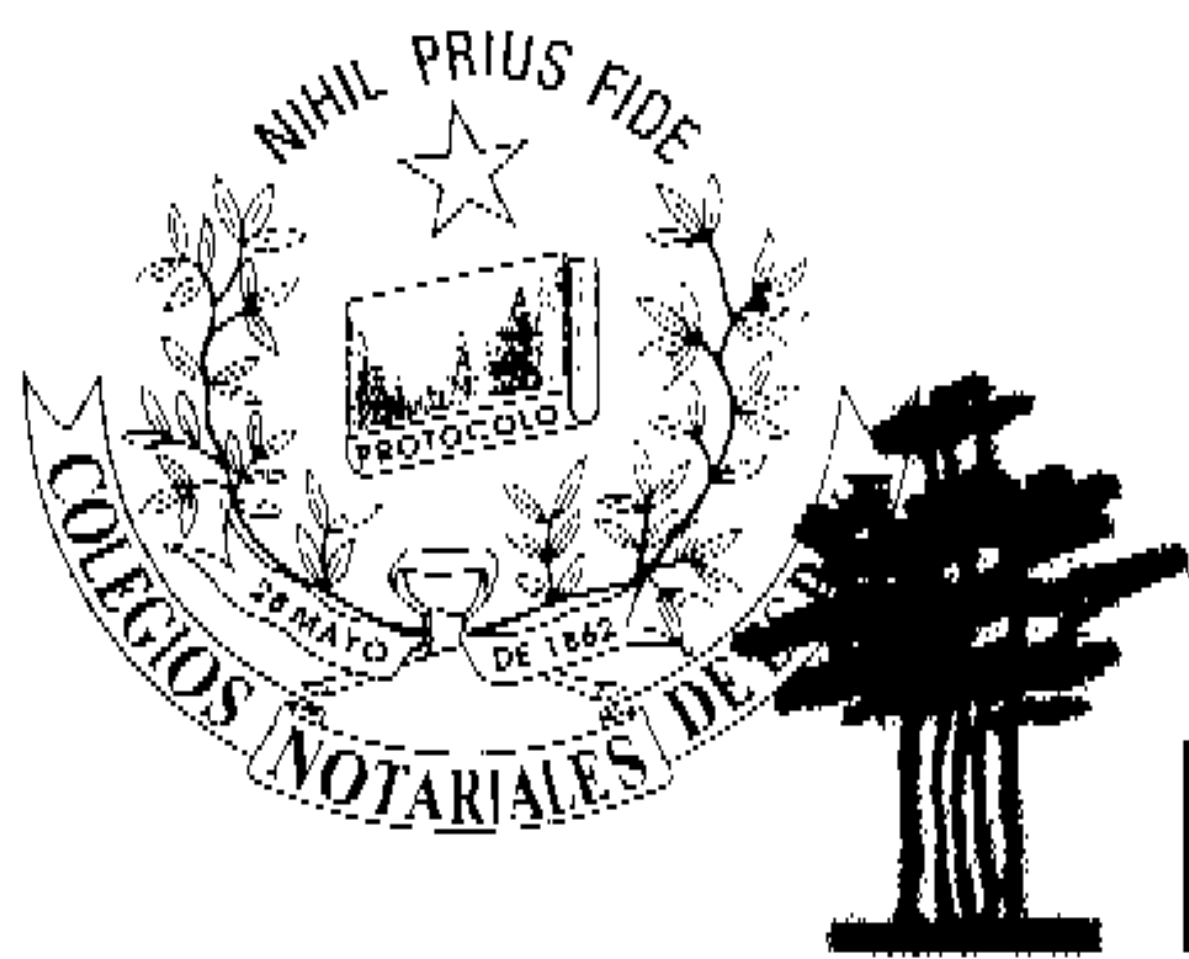
	Nota	A 31 de diciembre	
		2005	2004
<b>ACTIVOS</b>			
<b>Activos no corrientes</b>			
Inmovilizado material	7	3.227	3.271
Inversiones inmobiliarias en curso	8	47.167	132.947
Inversiones inmobiliarias	9	41.995	103.841
Inmovilizado concesional	10	164.406	167.983
Inmovilizado concesional en curso	11	38.675	18.128
Activos intangibles	12	75	35
Activos por impuestos diferidos	23	22.252	19.576
Activos financieros disponibles para la venta	13	3.732	4.750
Cuentas financieras a cobrar	14	21.673	16.520
		<b>343.202</b>	<b>467.051</b>
<b>Activos corrientes</b>			
Existencias	15	326.040	147.523
Cuentas financieras a cobrar	14	1.309	4.430
Clientes y otras cuentas a cobrar	16	95.490	100.445
Efectivo y equivalentes al efectivo	17	14.656	21.198
		<b>437.495</b>	<b>273.596</b>
<b>Total activos</b>		<b>780.697</b>	<b>740.647</b>

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 8 a 80 son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas









# RIOFISA

## Cuentas Anuales Consolidadas

al 31 de diciembre de 2005  
(importes en miles de euros)



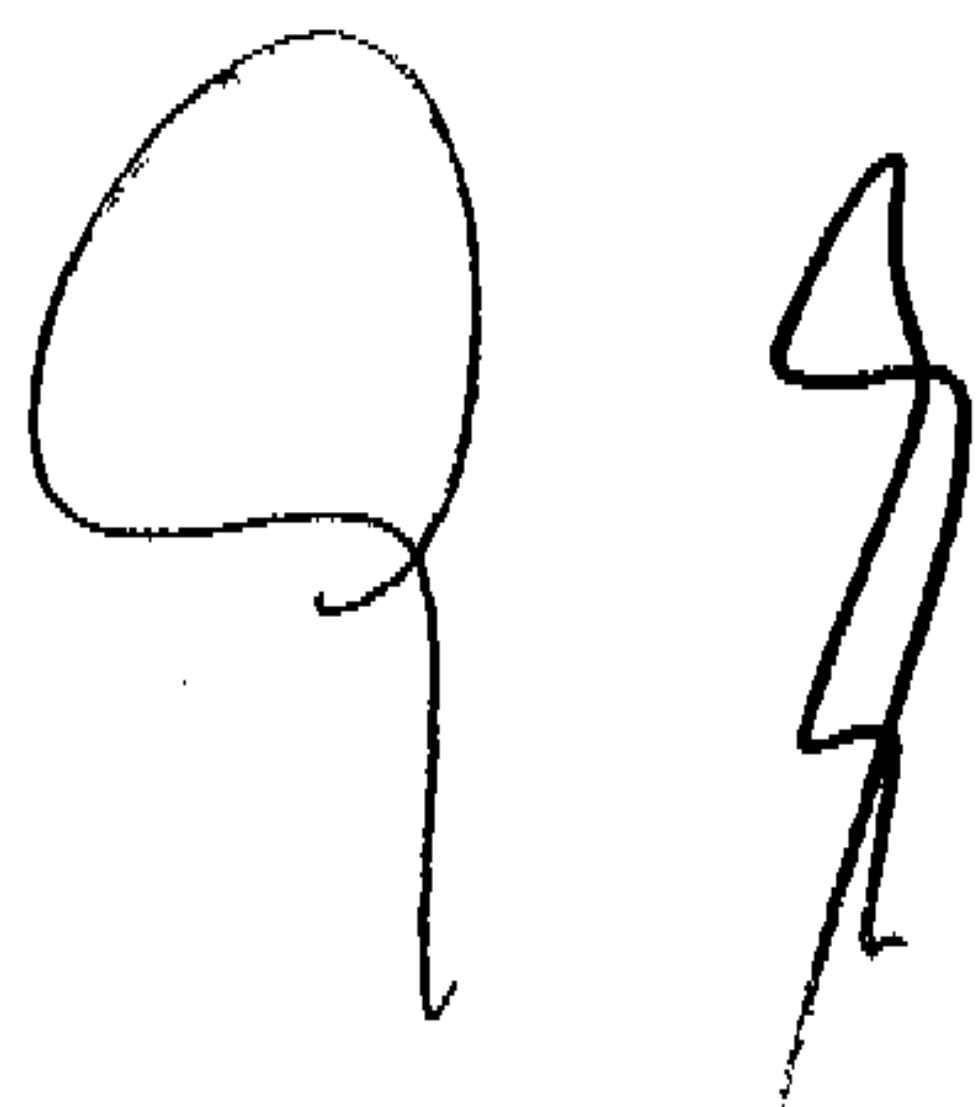
### BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO DE RIOFISA, DEPENDIENTES

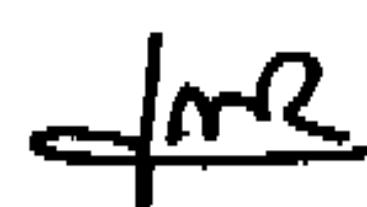
	Nota	A 31 de diciembre	
		2005	2004
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
<b>Capital y reservas atribuibles a los accionistas de la Sociedad</b>			
Capital social	18	9.041	9.041
Prima de emisión	18	119.152	119.152
Reserva por operaciones de cobertura	19	(447)	(511)
Ganancias acumuladas	20	114.202	80.437
Resultado del ejercicio	20	29.286	40.591
<b>Intereses minoritarios</b>		<b>11.522</b>	<b>13.678</b>
<b>Total patrimonio neto</b>		<b>282.756</b>	<b>262.388</b>
<b>PASIVOS</b>			
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Deuda financiera no corriente	21	167.853	273.199
Instrumentos financieros derivados	22	687	787
Pasivos por impuestos diferidos	23	17.047	13.816
Obligaciones por prestaciones por jubilación	24	76	137
Proveedores y otras cuentas a pagar no corrientes	25	13.440	12.523
Provisiones para otros pasivos y gastos		10.634	10.543
		<b>209.737</b>	<b>311.005</b>
<b>Pasivos corrientes</b>			
Proveedores y otras cuentas a pagar	25	136.326	111.383
Pasivos por impuesto corriente	31	10.129	5.753
Deuda financiera corriente	21	141.749	50.118
		<b>288.204</b>	<b>167.254</b>
<b>Total pasivos</b>		<b>497.941</b>	<b>478.259</b>
<b>Total patrimonio neto y pasivos</b>		<b>780.697</b>	<b>740.647</b>

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 8 a 80 son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas

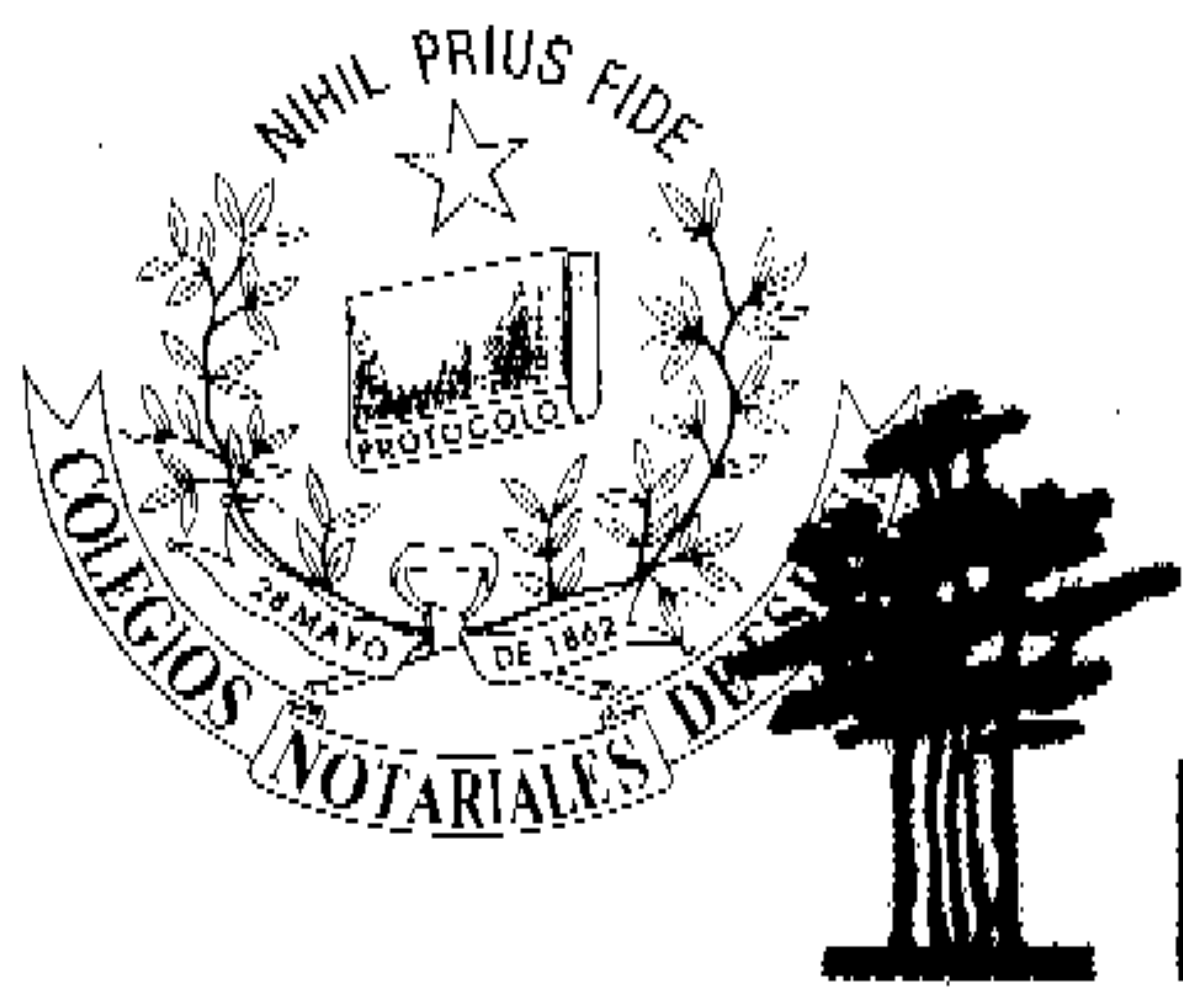
**CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA de RIOFISA, S.A., Y SOCIEDADES  
DEPENDIENTES:**

	Nota	Ejercicio finalizado a 31 de diciembre	
		2005	2004
Ingresos por ventas		198.692	122.968
Ingresos por alquileres		28.950	18.556
Prestación de servicios		12.520	14.423
Otros ingresos de explotación		3.249	3.959
Aprovisionamientos, variación de existencias y otros costes	27	(137.632)	(66.865)
Gastos por retribuciones a empleados	29	(6.138)	(5.823)
Gastos por amortización		(7.328)	(4.152)
Otros gastos de explotación	28	(40.220)	(29.331)
<b>Beneficio de explotación</b>		<b>52.093</b>	<b>53.735</b>
Ingresos financieros	30	2.051	2.383
Gastos financieros	30	(7.894)	(6.381)
<b>Gastos financieros netos</b>		<b>(5.843)</b>	<b>(3.998)</b>
<b>Beneficio antes de impuestos de las actividades ordinarias</b>		<b>46.250</b>	<b>49.737</b>
Impuesto sobre las ganancias	31	(16.531)	(8.675)
<b>Beneficio del ejercicio de las explotaciones continuadas</b>		<b>29.719</b>	<b>41.062</b>
<b>Beneficio del ejercicio atribuible a:</b>			
Accionistas de la Sociedad		29.286	40.591
Intereses minoritarios		433	471
Ganancia por acción para el beneficio de las actividades continuadas atribuible a los accionistas de la sociedad durante el ejercicio (expresados en euros por acción)	38		
<b>Básicas y diluidas</b>		<b>19,47</b>	<b>27,67</b>









# RIOFISA

## Cuentas Anuales Consolidadas

al 31 de diciembre de 2005  
(importes en miles de euros)



### ESTADO CONSOLIDADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE SOCIEDADES DEPENDIENTES

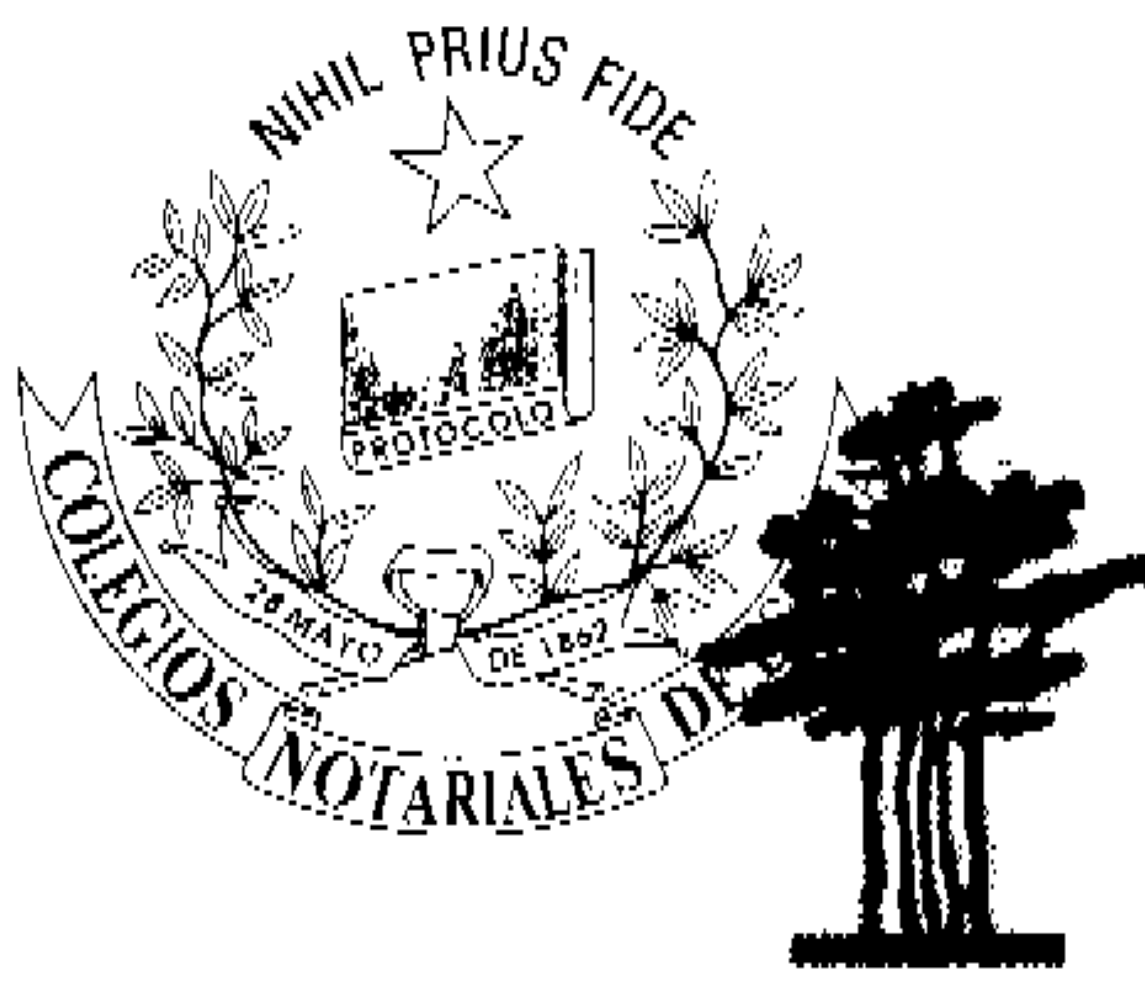
	(Nota 18)	(Nota 18)	(Nota 19)	(Nota 20)	(Nota 20)		
	Capital social	Prima de emisión	Reserva por operaciones de cobertura	Ganancias acumuladas	Resultado del ejercicio	Intereses minoritarios	Total
<b>Saldo a 1 de enero de 2004</b>	8.424	91.472	(387)	74.338	34.960	11.353	220.160
Adiciones netas	617	27.680	-	-	-	102	28.399
Coberturas brutas de flujos de efectivo	-	-	(191)	-	-	-	(191)
Gasto bruto reconocido directamente en patrimonio neto	-	-	(191)	-	-	-	(191)
Efecto impositivo	-	-	67	-	-	-	67
Ingreso (gasto) bruto reconocido directamente en patrimonio neto	-	-	(124)	-	-	-	(124)
Resultado del ejercicio consolidadas	-	-	-	-	40.591	-	40.591
Resultado de socios externos	-	-	-	-	-	471	471
Dividendo	-	-	-	(28.734)	-	-	(28.734)
Traspaso del resultado	-	-	-	34.960	(34.960)	-	0
Otros movimientos	-	-	-	(127)	-	1.752	1.625
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2004</b>	9.041	119.152	(511)	80.437	40.591	13.678	262.388
Coberturas brutas de flujos de efectivo	-	-	99	-	-	-	99
Gasto bruto reconocido directamente en patrimonio neto	-	-	99	-	-	-	99
Efecto impositivo	-	-	(35)	-	-	-	(35)
Ingreso (gasto) bruto reconocido directamente en patrimonio neto	-	-	64	-	-	-	64
Resultado del ejercicio consolidadas	-	-	-	-	29.286	-	29.286
Resultado de socios externos	-	-	-	-	-	433	433
Dividendo	-	-	-	(8.875)	-	-	(8.875)
Traspaso del resultado	-	-	-	40.591	(40.591)	-	-
Otros movimientos	-	-	-	2.049	-	(2.589)	(540)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2005</b>	9.041	119.152	(447)	114.202	29.286	11.522	282.756



**Cuentas Anuales  
Consolidadas**  
al 31 de diciembre de 2005  
(importes en miles de euros)

**ESTADO CONSOLIDADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DE RIOFISA, S.A., Y SOCIEDADES  
DEPENDIENTES**

	Notas	2.005	2.004
Resultado del ejercicio atribuible a la sociedad dominante		29.286	40.591
Intereses minoritarios		433	471
Resultado del ejercicio		<b>29.719</b>	<b>41.062</b>
Ajustes por:			
Impuestos	31	16.531	8.675
Amortizaciones		7.328	4.152
Beneficio/pérdidas enajenación de inmovilizado	33	(27.083)	(6.935)
Beneficio de enajenación de sociedades	33	(3.266)	(39.073)
Movimiento de las provisiones para otros pasivos y gastos	26	91	5.839
Pérdidas por deterioro de valor de inversiones inmobiliarias		3.805	-
Gasto financiero	30	7.894	6.381
Ingreso financiero	30	(2.051)	(2.383)
Variaciones en el capital circulante			
Variación de Existencias	33	(3.407)	(7.280)
Variación de Clientes y otras cuentas a cobrar	33	44.945	(70.427)
Variación de Proveedores y otras cuentas a pagar		25.354	11.693
Movimiento de inversiones inmobiliarias y en curso e inmovilizado concesional y en curso			
Desembolso en inversiones inmobiliarias	9	(49.743)	(43.106)
Ingresos por venta de inversiones inmobiliarias y en curso	33	42.422	19.885
Desembolso en inversiones inmobiliarias en curso e inmovilizado concesional en curso	8 + 11	(65.614)	(104.026)
Desembolso en inmovilizado concesional	10	(1.596)	-
Efectivo generado por las operaciones			
Intereses pagados		(7.765)	(6.136)
Intereses cobrados		2.812	2.151
Impuestos pagados		(11.299)	(10.235)
<b>Flujo Neto de Efectivo de las actividades operativas</b>		<b>9.077</b>	<b>(189.763)</b>
<b>2) Flujos de efectivo por actividades de inversión</b>			
Desembolso en inmovilizado material	7	(271)	(1.605)
Ingresos por venta de inmovilizado material		246	709
Desembolso por activos intangibles	12	(111)	(18)
Ingresos por venta de activos intangibles		12	32
Adquisición de activos financieros disponibles para la venta		-	(2.282)
Ingresos por venta de activos financieros disponibles para la venta		1.172	-
Otras inversiones financieras		(2.197)	774
Venta de subsidiarias, neto del efectivo vendido	33	4.667	41.415
<b>Flujo de Efectivo por actividades de inversión</b>		<b>3.518</b>	<b>39.025</b>
<b>3) Flujos de efectivo por actividades de financiación</b>			
Ingresos por préstamos dispuestos		683.915	1.045.641
Desembolsos por cancelación de préstamos		(695.094)	(918.438)
Dividendos pagados		(8.875)	(28.734)
Ampliaciones de capital		-	28.399
Otros pasivos financieros		917	2.184
<b>Variación de efectivo por actividades de financiación</b>		<b>(19.137)</b>	<b>129.052</b>
<b>Total Variación Flujos de Efectivo</b>		<b>(6.542)</b>	<b>(21.686)</b>
Efectivo y equivalentes al inicio del periodo		21.198	42.884
Efectivo y equivalentes al final del periodo		14.656	21.198
<b>Variación</b>		<b>(6.542)</b>	<b>(21.686)</b>



# RIOFISA

## Cuentas Anuales Consolidadas al 31 de diciembre de 2005 (importes en miles de euros)



### NOTAS A LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

#### Nota 1. Información general

Riofisa, S.A. (en adelante Riofisa o la Sociedad Dominante) es la matriz de un Grupo de Sociedades (en adelante, Grupo 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).

El objeto social del Grupo Riofisa es la adquisición o construcción de fincas urbanas para su explotación o arriendo, incluyendo la adquisición de terrenos, su urbanización y parcelación.

Adicionalmente se incluyen 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.

#### Nota 2. Resumen de las principales políticas contables

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estas cuentas anuales consolidadas. Estas políticas se han aplicado consistentemente para todos los años presentados.

##### 2.1 Bases de preparación

Las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo Riofisa se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB y adoptadas para su utilización en la Unión Europea y aprobadas por los Reglamentos de la Comisión Europea y que están vigentes al 31 de diciembre de 2005, siendo éstas las primeras Cuentas Anuales Consolidadas que se presentan conforme a dichas normas (ver Nota 5). Todas las NIIF emitidas por el IASB, vigentes al 31 de diciembre de 2005, han sido aprobadas por la Unión Europea, con excepción de parte de la *NIC 39 Instrumentos financieros: reconocimiento y valoración*. Siguiendo las recomendaciones del 'Accounting Regulatory Committee' (ARC), la Comisión adoptó las regulaciones 2086/2004 y 1864/2005 que requiere la adaptación de la NIC 39, menos ciertas disposiciones relativas a la contabilidad de coberturas.

Dado que la compañía no mantiene coberturas afectadas por las disposiciones anteriormente mencionadas, estos estados financieros cumplen tanto con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea y como con las NIIF emitidas por el IASB.

0T7251887

Hasta el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2004, inclusive, las cuentas anuales consolidadas del Grupo Riofisa se han venido preparando de acuerdo con lo establecido en la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad y en el Real Decreto 1815/1991 por el que se aprueban las normas para la formulación de cuentas anuales consolidadas (principios contables generalmente aceptados PCGA). Dado que estas normas difieren en algunas áreas de los criterios establecidos en las NIIF, los administradores del Grupo Riofisa han procedido a re-expresar las cifras correspondientes al ejercicio 2004 a efectos de presentar información comparativa con arreglo a las NIIF (véase nota 5 "Transición a NIIF").

La preparación de las cuentas anuales consolidadas con arreglo a las NIIF exige el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a las administradores que ejerzan juicio en el proceso de aplicar las políticas contables del Grupo Riofisa. En la Nota 4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para las cuentas anuales consolidadas.

## 2.2 Principios de consolidación

### (a) Dependientes

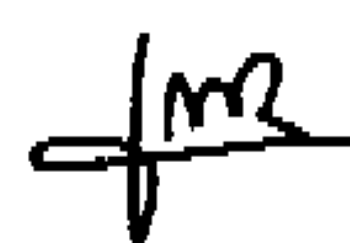
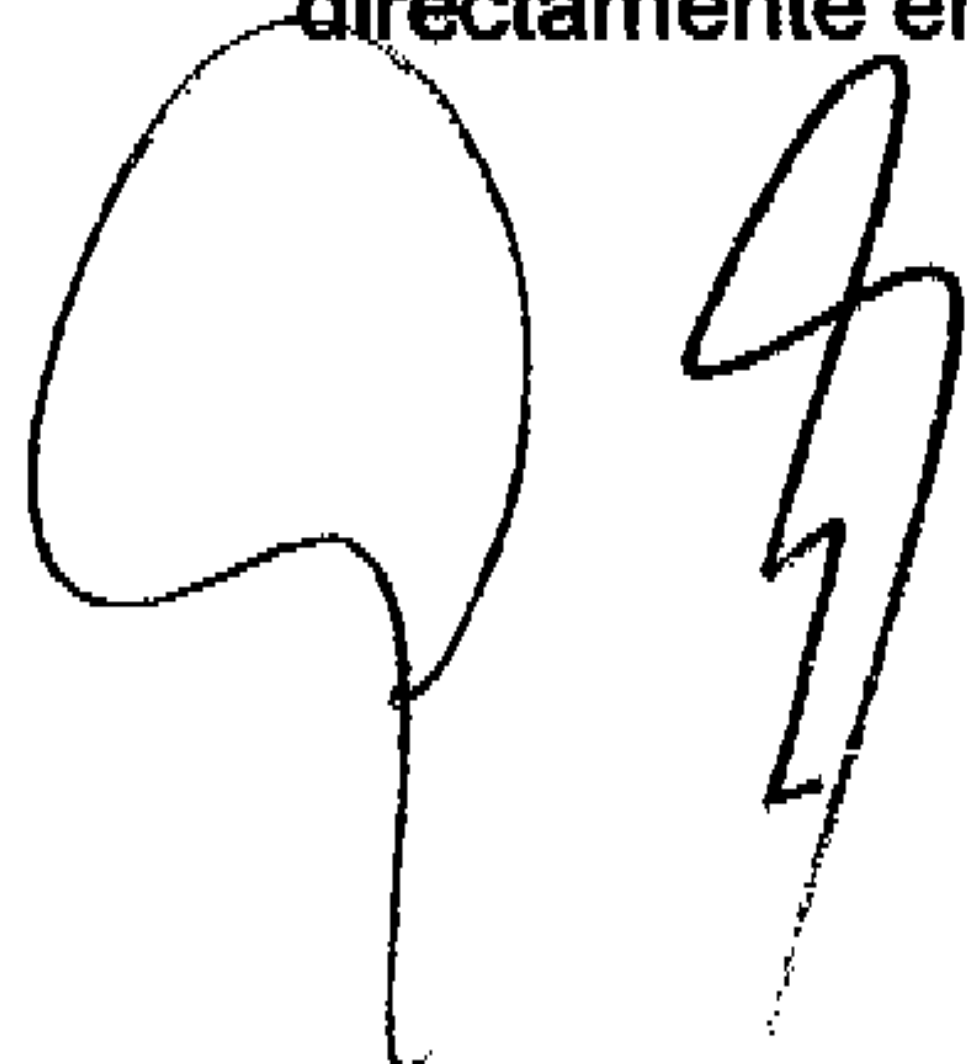
Dependientes son todas las entidades sobre las que el Grupo Riofisa tiene poder para dirigir las políticas financieras y de explotación, que generalmente viene acompañado de una participación superior a la mitad de los derechos de voto. A la hora de evaluar si el Grupo Riofisa controla otra entidad se considera la existencia y el efecto de los derechos potenciales de voto que sean actualmente ejercitables o convertibles. Las dependientes se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control al Grupo Riofisa, y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo.

Se eliminan las transacciones ínter compañías, los saldos y las ganancias no realizadas por transacciones entre entidades del Grupo Riofisa. Las pérdidas no realizadas también se eliminan, pero se consideran como indicador de la existencia de un deterioro de valor del activo transferido. Cuando es necesario para asegurar su uniformidad con las políticas adoptadas por el Grupo Riofisa, se modifican las políticas contables de las dependientes.

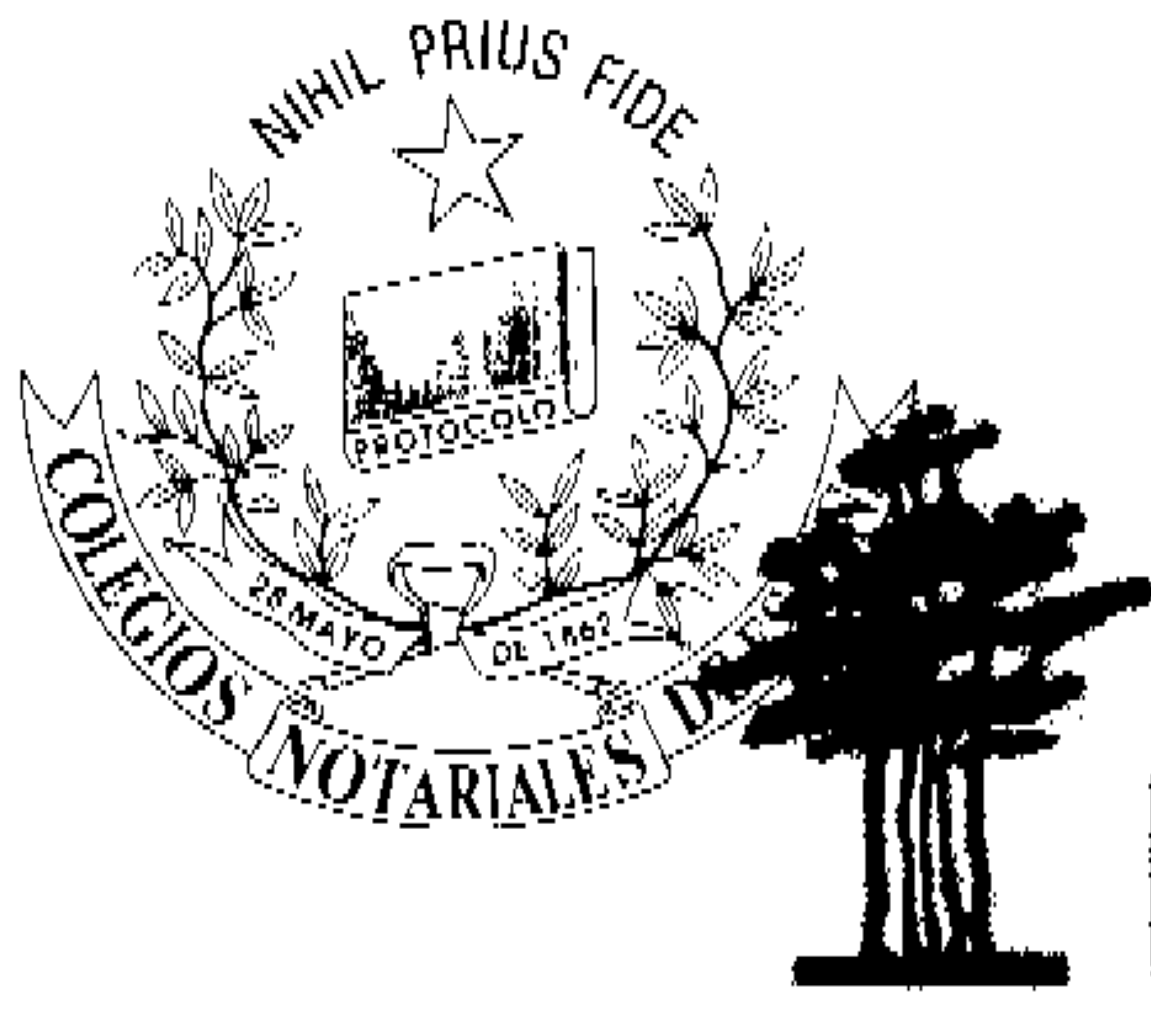
En el Anexo I a estas notas se desglosan los datos de identificación de las 8 sociedades dependientes incluidas en el perímetro de consolidación.

### (b) Adquisiciones

Para contabilizar la adquisición de dependientes por el Grupo Riofisa se utiliza el método de adquisición. El coste de adquisición es el valor razonable de los activos entregados, de los instrumentos de patrimonio emitidos y de los pasivos incurridos o asumidos en la fecha de intercambio, más los costes directamente atribuibles a la adquisición. Los activos identificables adquiridos y los pasivos y contingencias identificables asumidos en una combinación de negocios se valoran inicialmente por su valor razonable en la fecha de adquisición, con independencia del alcance de los intereses minoritarios. El exceso del coste de adquisición sobre el valor razonable de la participación del Grupo Riofisa en los activos netos identificables adquiridos, se reconoce como fondo de comercio. Si el coste de adquisición es menor que el valor razonable de los activos netos de la dependiente adquirida, la diferencia se reconoce directamente en la cuenta de resultados.







# RIOFISA

## Cuentas Anuales Consolidadas

al 31 de diciembre de 2005  
(importes en miles de euros)



### (c) Asociadas

Asociadas son todas las entidades sobre las que el Grupo Riofisa ejerce influencia significativa pero no tiene control que, generalmente, viene acompañado por una participación de entre un 20% y un 50% de los derechos de voto. Cuando la participación desciende del 20%, o la consideración conjunta de las diferentes condiciones demuestra la pérdida de dicha influencia, deja de considerarse asociada, y la participación es registrada como disponible para la venta. Las inversiones en asociadas se contabilizan por el método de la participación e inicialmente se reconocen por su coste.

La participación del Grupo Riofisa en las pérdidas o ganancias posteriores a la adquisición de sus asociadas se reconoce en la cuenta de resultados, y su participación en los movimientos patrimoniales posteriores a la adquisición se reconoce en reservas. Los movimientos patrimoniales de las asociadas posteriores a la adquisición se ajustan contra el importe de la inversión. Cuando la participación del Grupo Riofisa en las pérdidas de una asociada es superior a su participación en la misma, incluida cualquier otra cuenta a cobrar no asegurada, el Grupo Riofisa no reconoce pérdidas adicionales, a no ser que haya incurrido en obligaciones o realizado pagos en nombre de la asociada.

Las ganancias no realizadas por transacciones entre el Grupo Riofisa y sus asociadas se eliminan en función del porcentaje de participación en éstas. También se eliminan las pérdidas no realizadas, excepto si la transacción proporciona evidencia de pérdida por deterioro del activo que se transfiere. Cuando es necesario para asegurar su uniformidad con las políticas adoptadas por el Grupo Riofisa, se modifican las políticas contables de las asociadas.

Durante el ejercicio 2005 se liquidó la única entidad asociada, Lanuza Beach, S.L. incluida en el perímetro de consolidación por el método de puesta en equivalencia en el 2004.

### (d) Negocios conjuntos

Las participaciones en negocios conjuntos se integran por el método de consolidación proporcional, combinando línea por línea su participación en los activos, pasivos, ingresos, gastos y flujos de efectivo de la entidad controlada conjuntamente con aquellas partidas de sus cuentas.

El Grupo Riofisa reconoce en sus cuentas anuales consolidadas, la participación en los beneficios o las pérdidas procedentes de ventas de activos del Grupo a las entidades controladas conjuntamente, por la parte que corresponde a otros partícipes. El Grupo Riofisa no reconoce su participación en los beneficios o las pérdidas de la entidad controlada conjuntamente y que se derivan de la compra por parte del Grupo Riofisa de activos de la entidad controlada conjuntamente, hasta que dichos activos se venden a un tercero independiente. Se reconoce una pérdida en la transacción de forma inmediata, si la misma pone en evidencia una reducción del valor neto realizable de los activos corrientes o una pérdida por deterioro de valor.

Las políticas contables de las entidades controladas conjuntamente se han modificado en la medida necesaria para asegurar la consistencia con las políticas aplicadas por el Grupo Riofisa.

0T7251886

Handwritten signatures and initials: 'ML', 'JML', and a large stylized signature.

En el Anexo I a estas notas se desglosan los datos de identificación de las 5 empresas que se incluyen en el perímetro de consolidación por el método de integración proporcional.

**(e) Combinaciones de negocios de sociedades bajo control común**

En combinaciones de negocios de sociedades que ya pertenecen al Grupo Riofisa se utilizan valores precesores, no registrando actualización a valor razonable alguna y consecuentemente no se genera ningún fondo de comercio en estas transacciones.

**2.3 Información financiera por segmentos**

Un segmento de negocio (segmento principal del Grupo Riofisa) es un grupo de activos y operaciones encargados de suministrar productos o servicios sujetos a riesgos y rendimientos diferentes a los de otros segmentos de negocio.

Un segmento geográfico es el que proporciona productos o servicios en un entorno económico concreto sujeto a riesgos y rendimientos diferentes a los de otros segmentos que operan en otros entornos económicos.

**2.4 Inmovilizado material**

Este epígrafe recoge principalmente el valor del mobiliario, de los elementos de transporte y del equipo informático. Las partidas de inmovilizado material se reconocen por su coste, incluyendo los gastos directamente atribuibles a la adquisición de los elementos, menos la amortización y pérdidas por deterioro acumuladas correspondientes.

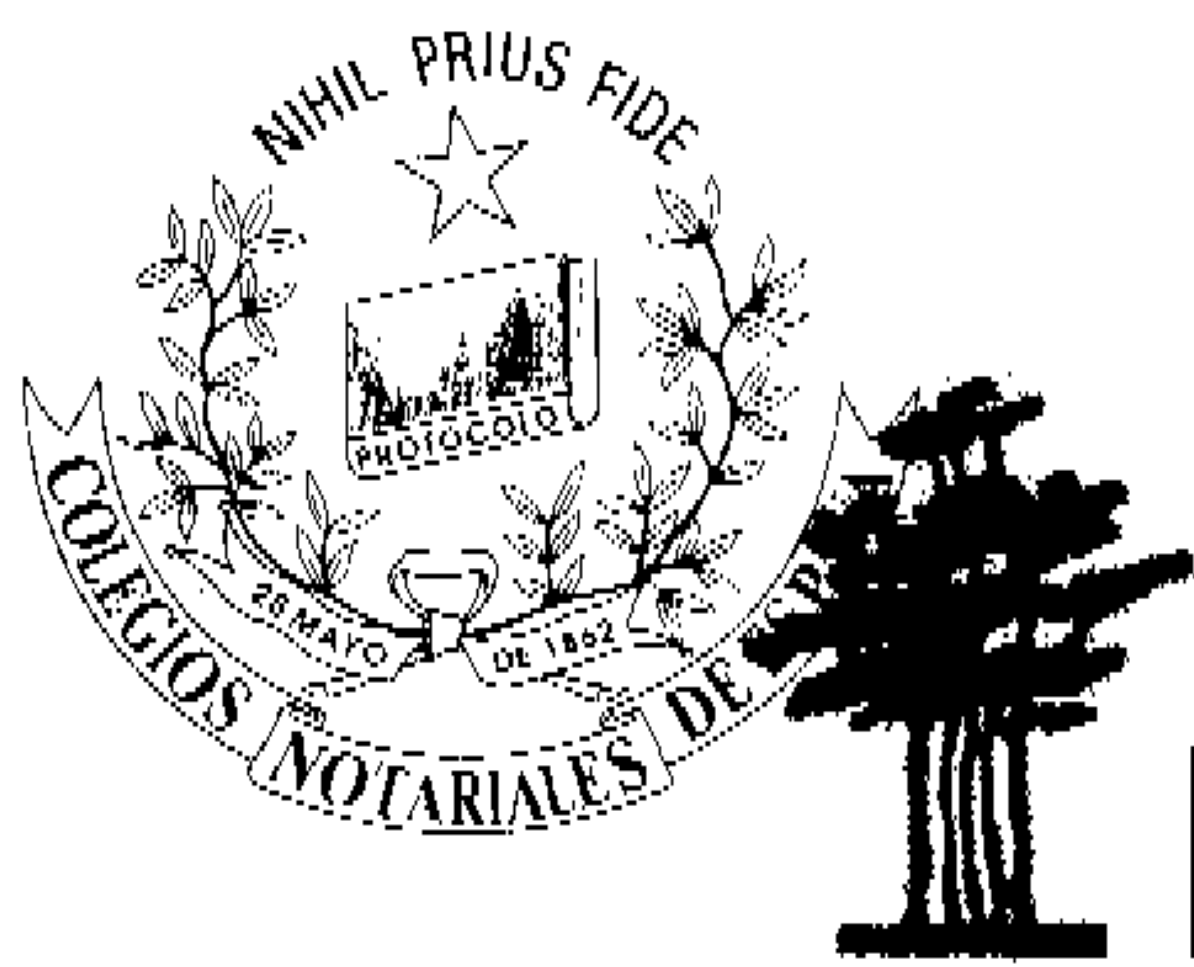
Los costes posteriores se incluyen en el importe en libros del activo o se reconocen como un activo separado, sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos vayan a fluir al Grupo Riofisa y el coste del elemento pueda determinarse de forma fiable. El resto de reparaciones y mantenimiento se cargan en la cuenta de resultados durante el ejercicio en que se incurre en ellos.

La amortización se calcula usando el método lineal para reducir sus costes hasta sus valores residuales durante sus vidas útiles estimadas:

Mobiliario	10% - 16%
Elementos de transporte	10% - 16%
Equipos informáticos	25%
Otro inmovilizado	10% - 25%

Los valores residuales y las vidas útiles de los activos se revisan, ajustándolos, en su caso, en la fecha de cada balance.

Cuando el importe en libros de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable (Nota 2.9).



# RIOFISA

## Cuentas Anuales Consolidadas

al 31 de diciembre de 2005  
(importes en miles de euros)



Las pérdidas y ganancias por la venta de inmovilizado material se valoran considerando los ingresos obtenidos con el importe en libros y se incluyen en la cuenta de resultados. El resultado de la operación se registra en la línea "Otros ingresos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

### 2.5 Inversiones inmobiliarias en curso

Este epígrafe recoge los terrenos e inmuebles en construcción que tienen como finalidad el arrendamiento a terceros.

Los inmuebles en construcción que tienen como finalidad su venta cuando se acabe la construcción se contabilizan y valoran como existencias según los requisitos de la NIC 2 *Existencias*.

Las inversiones inmobiliarias en curso se valoran y contabilizan según los requisitos de la NIC 16 *Inmovilizado material* cuando estos tengan la finalidad en alquiler a terceros. Por tanto, lo mencionado en la política contable 2.4 "Inmovilizado material" aplica también a las inversiones inmobiliarias en curso. Al acabar el desarrollo estos inmuebles se reclasifican a Inversiones inmobiliarias (véase nota 2.6). Puesto que el Grupo Riofisa aplica el método del coste a las inversiones inmobiliarias el traspaso no supone ningún reconocimiento de ingreso y gasto adicional.

Adicionalmente a las políticas contables citadas en la nota 2.4 Inmovilizado material, a las inversiones inmobiliarias en curso el Grupo Riofisa aplica los siguientes criterios:

- Los costes de financiación incurridos para la construcción de un activo son activados durante el período necesario para construir y preparar el activo para el uso que pretende la dirección. Los otros costes de financiación se llevan a gastos cuando se incurre en los mismos.
- El Grupo Riofisa tiene la política de asegurar todos sus activos y riesgos inherentes a la construcción de los inmuebles. A tales efectos, los daños materiales, las posibles interrupciones en la construcción y en el suministro de materiales, así como la responsabilidad civil frente a terceros, son objeto de aseguramiento. El Grupo Riofisa considera que el nivel de cobertura de seguros es adecuado a los riesgos inherentes a la construcción y desarrollo de inmuebles.
- El coste de adquisición incluye adicionalmente y de acuerdo con el tratamiento alternativo contemplado por la NIC 23 la capitalización de los costes por intereses de préstamos solicitados para la adquisición o construcción de las inversiones inmobiliarias en curso.

### 2.6 Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias, que principalmente comprenden complejos empresariales, edificios de oficinas y locales comerciales en propiedad, se mantienen en su mayoría para la obtención de rentabilidad, principalmente a través de arrendamientos operativos o para obtener plusvalías o ambas, y no están ocupados por el Grupo Riofisa.

El Grupo Riofisa sigue el modelo de coste, registrando las inversiones inmobiliarias a valor de coste menos su depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor acumulada.

Los costes posteriores se incluyen por el importe en libros del activo o se reconocen como un activo separado, sólo cuando sea probable que los beneficios económicos futuros asociados con esos elementos vayan a fluir al Grupo Riofisa y el coste del elemento pueda determinarse de forma fiable. El resto de reparaciones y mantenimiento se cargan en la cuenta de resultados durante el ejercicio en que se incurre en ellos.

La amortización se calcula usando el método lineal para reducir sus costes hasta sus valores residuales durante sus vidas útiles estimadas:

Terrenos y solares	no se amortizan
Edificios	2%
Instalaciones técnicas	8 - 12%

Los valores residuales y las vidas útiles de los activos se revisan, ajustándolos, en su caso, en la fecha de cada balance.

Cuando el importe en libros de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable (Nota 2.9).

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias se desglosa en la nota 9 de la memoria. El valor razonable se revisa y actualiza al 31 de diciembre de cada ejercicio. Este comprende el valor en un mercado abierto determinado por un tasador independiente y profesionalmente cualificado.

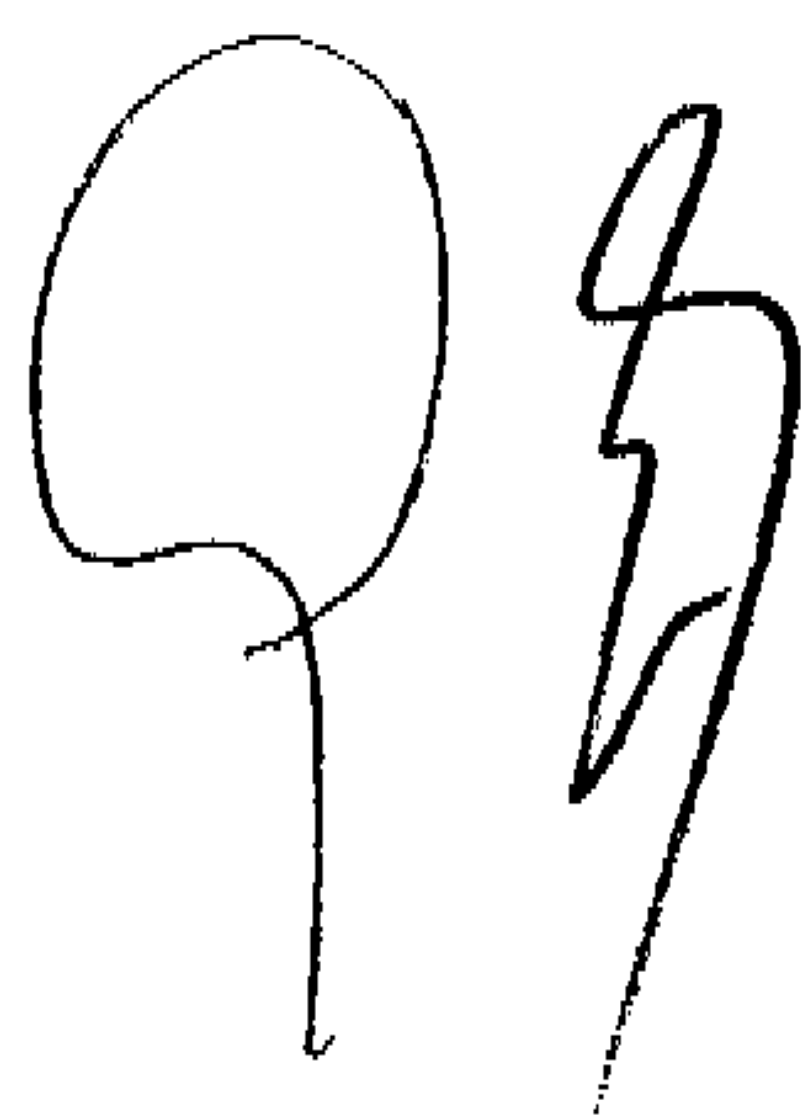
Las entregas a cuenta fruto de la suscripción de contratos de opción de compra se registran como anticipos de inversiones inmobiliarias y asumen el cumplimiento de las expectativas sobre las condiciones que permitan el ejercicio de las mismas.

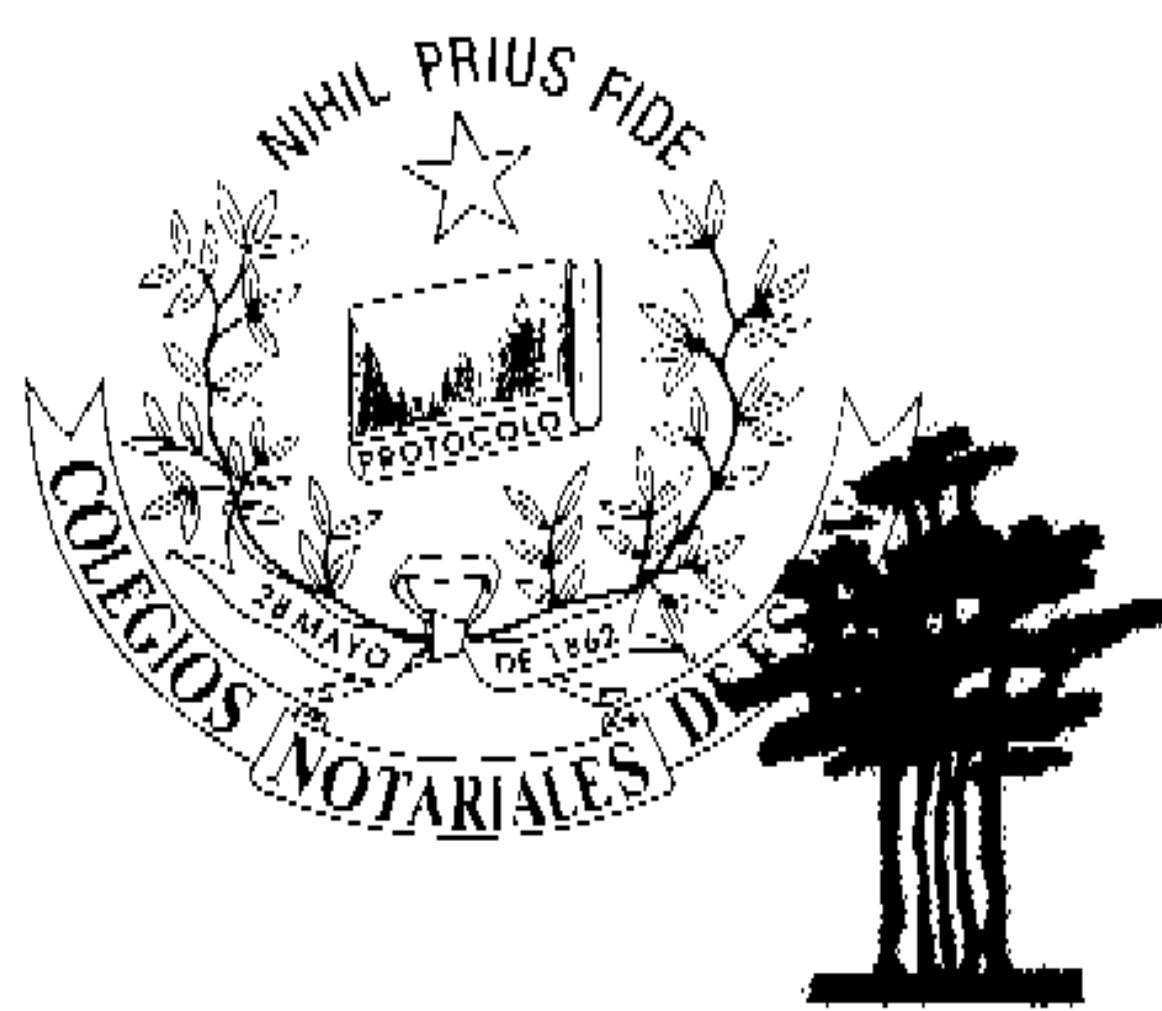
La actividad de venta de inversiones inmobiliarias es una de las actividades principales del Grupo Riofisa, por lo que en el momento que comienzan las actuaciones y desarrollos para la venta, se tratan siguiendo la NIC 2. Ver nota 2.21 para criterio de reconocimiento de ingresos.

## **2.7 Inmovilizado concesional e inmovilizado concesional en curso**

El inmovilizado concesional se compone de la autorización administrativa para la construcción y explotación de construcciones sobre un terreno o solar y el coste de las construcciones de los inmuebles (materiales, obras, servicios, etc.). El coste de adquisición incluye adicionalmente la capitalización de los costes por intereses de préstamos solicitados para la construcción de los inmuebles. El destino de estos activos es el mismo que en el caso de las inversiones inmobiliarias (ver nota 2.6), siendo la única diferencia entre ambos, que en este caso la construcción se lleva a cabo sobre un terreno que no es propiedad del Grupo y sobre el que se ha obtenido una concesión por un periodo definido para la construcción y explotación.

El valor de las concesiones engloba la activación del canon fijo descontado que se va a pagar durante todo el periodo de la concesión, generando como contrapartida una cuenta a pagar, (ver nota 21.2).





# RIOFISA

## Cuentas Anuales Consolidadas

al 31 de diciembre de 2005  
(Importes en millones de euros)



Las licencias otorgan la autorización de construcción y explotación sobre un periodo de entre 30 y 50 años. Algunas de las concesiones son prorrogables por un tiempo igual a la concesión inicial. Al acabar el periodo de la concesión todas las construcciones e instalaciones vuelven a manos del organismo público concesional, sin contraprestación alguna. Las concesiones se valoran a su coste de adquisición y se amortizan linealmente sobre el periodo de duración de las mismas.

Los costes de las construcciones se valoran y contabilizan según los requisitos de la NIC 38 *Activos intangibles*. La amortización comenzará cuando el activo esté disponible para su utilización, es decir, cuando se encuentre en la ubicación y condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la dirección. El Grupo Riofisa aplica el método de amortización lineal sobre el periodo restante de la duración de la concesión.

El inmovilizado concesional se clasifica bajo el epígrafe de inmovilizado concesional en curso hasta el momento en que el activo esté disponible para su utilización.

### 2.8 Activos intangibles

Este epígrafe recoge las licencias para programas informáticos adquiridas y la propiedad industrial. Ambas se capitalizan sobre la base de los costes en que se ha incurrido para adquirirlas y en el caso de las licencias para programas informáticos también para prepararlas para usar el programa específico. Los costes de las licencias para programas informáticos se amortizan durante sus vidas útiles estimadas en 4 años y los costes de la propiedad industrial durante 5 años.

Los gastos relacionados con el desarrollo o mantenimiento de programas informáticos se reconocen como gasto cuando se incurre en ellos.

### 2.9 Pérdidas por deterioro de valor de los activos

Los activos sujetos a amortización se revisan para pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el importe en libros puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro cuando el importe en libros del activo excede su importe recuperable. El importe recuperable es el valor razonable de un activo menos los costes para la venta o el valor de uso, el mayor de los dos. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (unidades generadoras de efectivo).

### 2.10 Inversiones financieras

El Grupo Riofisa clasifica sus inversiones en préstamos y cuentas a cobrar y en activos financieros disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron las inversiones. La dirección determina la clasificación de sus inversiones en el momento de reconocimiento inicial y revisa la clasificación en cada fecha de presentación de la información financiera.

AML

Las adquisiciones y enajenaciones de inversiones se reconocen en la fecha de negociación, es decir, la fecha en que el Grupo Riofisa se compromete a adquirir o vender el activo. Las inversiones se reconocen inicialmente por el valor razonable más los costes de la transacción para todos los activos financieros no llevados a valor razonable con cambios en resultados. Las inversiones se dan de baja contable cuando los derechos a recibir flujos de efectivo de las inversiones han vencido o se han transferido y el Grupo Riofisa ha traspasado sustancialmente todos los riesgos y ventajas derivados de su titularidad.

(a) Préstamos y cuentas a cobrar

Los préstamos y cuentas a cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Estos surgen cuando el Grupo Riofisa suministra dinero, bienes o servicios directamente a un deudor sin intención de negociar con la cuenta a cobrar. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del balance, que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y cuentas a cobrar se incluyen en "Clientes y otras cuentas a cobrar" y en "Cuentas financieras a cobrar" en el balance (Nota 2.14).

Los contratos de arrendamiento que cumplen con la definición de un arrendamiento financiero se registran en cuentas financieras a cobrar.

Los préstamos y cuentas a cobrar se registran por su coste amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

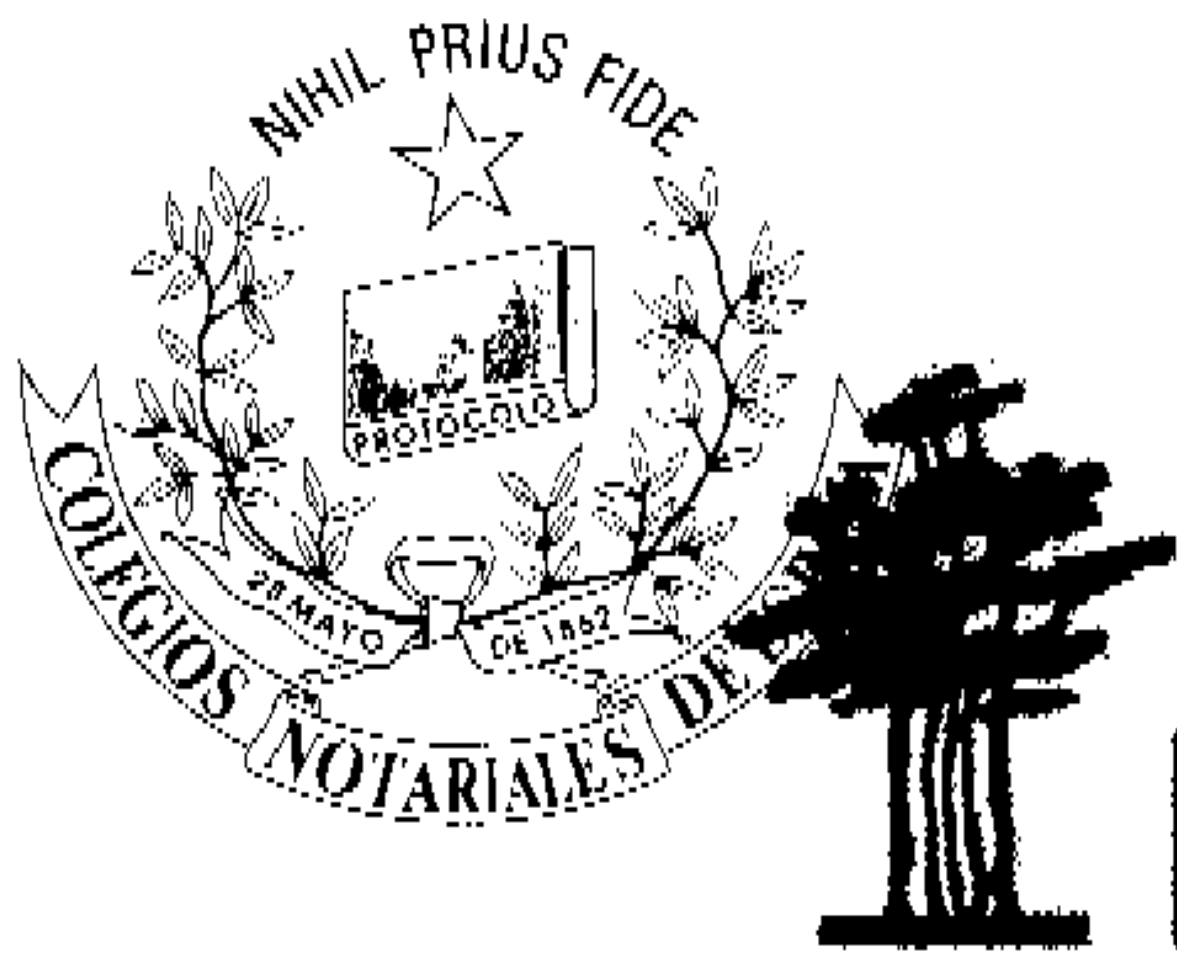
(b) Activos financieros disponibles para la venta

Los activos financieros disponibles para la venta son activos financieros no derivados que se designan en esta categoría o no se clasifican en ninguna de las otras categorías. Se incluyen en activos no corrientes a menos que la dirección pretenda enajenar la inversión en los 12 meses siguientes a la fecha del balance.

Las pérdidas y ganancias no realizadas que surgen de cambios en el valor razonable se reconocen en el patrimonio neto. Cuando se venden o sufren pérdidas por deterioro del valor, los ajustes acumulados en la reserva por ajustes por valoración se incluyen en la cuenta de resultados como pérdidas y ganancias.

Los valores razonables de las inversiones que cotizan se basan en precios de compra corrientes (el Grupo Riofisa de momento no mantiene inversiones que cotizan). Si el mercado para un activo financiero no es activo (y para los títulos que no cotizan), el Grupo Riofisa establece el valor razonable empleando técnicas de valoración. Dichas técnicas incluyen el uso de transacciones libres recientes entre partes interesadas y debidamente informadas, referidas a otros instrumentos sustancialmente iguales y el análisis de flujos de efectivo descontados. En caso de que ninguna técnica mencionada pueda ser utilizada para fijar el valor razonable, se registran las inversiones a su coste de adquisición minorado por la pérdida por deterioro.





# RIOFISA

## Cuentas Anuales Consolidadas

al 31 de diciembre de 2005  
(importe en millones de euros)



El Grupo Riofisa evalúa en la fecha de cada balance si existe evidencia de que un activo financiero pueda haber sufrido pérdidas por deterioro. En el caso de títulos de capital se considerará si ha tenido lugar un descenso significativo o prolongado en el valor razonable de los títulos por debajo de su coste. Si existe cualquier evidencia de este tipo, la pérdida acumulada, determinada como la diferencia entre el coste de adquisición y el valor razonable a la fecha de la evaluación, menos cualquier pérdida por deterioro del valor previamente reconocida en pérdidas y ganancias, se elimina del patrimonio neto y se reconoce en la cuenta de resultados. Las pérdidas por deterioro del valor reconocidas en la cuenta de resultados por instrumentos de patrimonio no se revierten a través de la cuenta de resultados. Para la valoración a valor razonable de los títulos no cotizados se evalúa la pérdida por deterioro, entre otros, en base a: a) el patrimonio de la compañía; b) cualquier ganancia o pérdida no realizada conocida; y c) cualquier otra evidencia objetiva que pueda resultar en una pérdida por deterioro.

### 2.11 Fianzas y depósitos pagados y recibidos corrientes y no corrientes

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 el Grupo Riofisa tiene establecido en los contratos de arrendamiento.

Las fianzas y depósitos pagados y recibidos se clasifican bajo el epígrafe de "Cuentas financieras a cobrar", y "Proveedores y otras cuentas a pagar" respectivamente.

### 2.12 Instrumentos financieros derivados y operaciones de cobertura

Los derivados se reconocen inicialmente por su valor razonable en la fecha en que se firma el contrato y posteriormente se va ajustando su valor razonable. El método para contabilizar la ganancia o la pérdida resultante depende de si el derivado se designa o no como un instrumento de cobertura y si fuese así, la naturaleza de la partida cubierta. El Grupo Riofisa designa el único derivado que mantiene como cobertura para transacciones anticipadas (cobertura de flujos de efectivo – collar de tipo de interés).

El Grupo Riofisa documenta al inicio de la operación la relación entre los instrumentos de cobertura y las partidas cubiertas, además del objetivo de su gestión del riesgo y la estrategia para emprender las distintas operaciones de cobertura. El Grupo Riofisa también documenta su evaluación sobre si los derivados utilizados en las transacciones de cobertura son muy eficaces a la hora de compensar los cambios en los valores razonables o en los flujos de efectivo de los bienes cubiertos, tanto al inicio de la cobertura como posteriormente.

En la Nota 22 se incluye información sobre los valores razonables de los derivados empleados en operaciones de cobertura. En la Nota 19 se muestran los movimientos en la reserva de cobertura incluida en patrimonio neto. El valor razonable total de operaciones de cobertura se clasifican como activo o pasivo no corriente si el vencimiento pendiente del elemento cubierto es mayor a 12 meses, y como activo o pasivo corriente si el vencimiento pendiente del elemento cubierto es inferior a 12 meses.

#### ***Cobertura de flujos de efectivo (collar de tipo de interés)***

La parte eficaz de cambios en el valor razonable de los derivados designados y que califican como coberturas de flujos de efectivo se reconocen en el patrimonio neto. La ganancia o pérdida correspondiente a la parte no eficaz se reconoce inmediatamente en la cuenta de resultados.

Cuando el instrumento de cobertura vence o se vende, o cuando una operación de cobertura deja de cumplir los requisitos para poder aplicar la contabilidad de cobertura, las ganancias o pérdidas acumuladas en el patrimonio neto hasta ese momento, continuarán formando parte del mismo y se reconocerán cuando finalmente la transacción anticipada se registra en la cuenta de resultados. Sin embargo, si deja de ser probable que tenga lugar dicha transacción, las ganancias o las pérdidas acumuladas en el patrimonio neto se traspasan inmediatamente a la cuenta de resultados.

#### **2.13 Existencias**

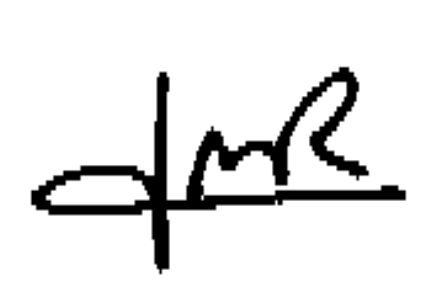
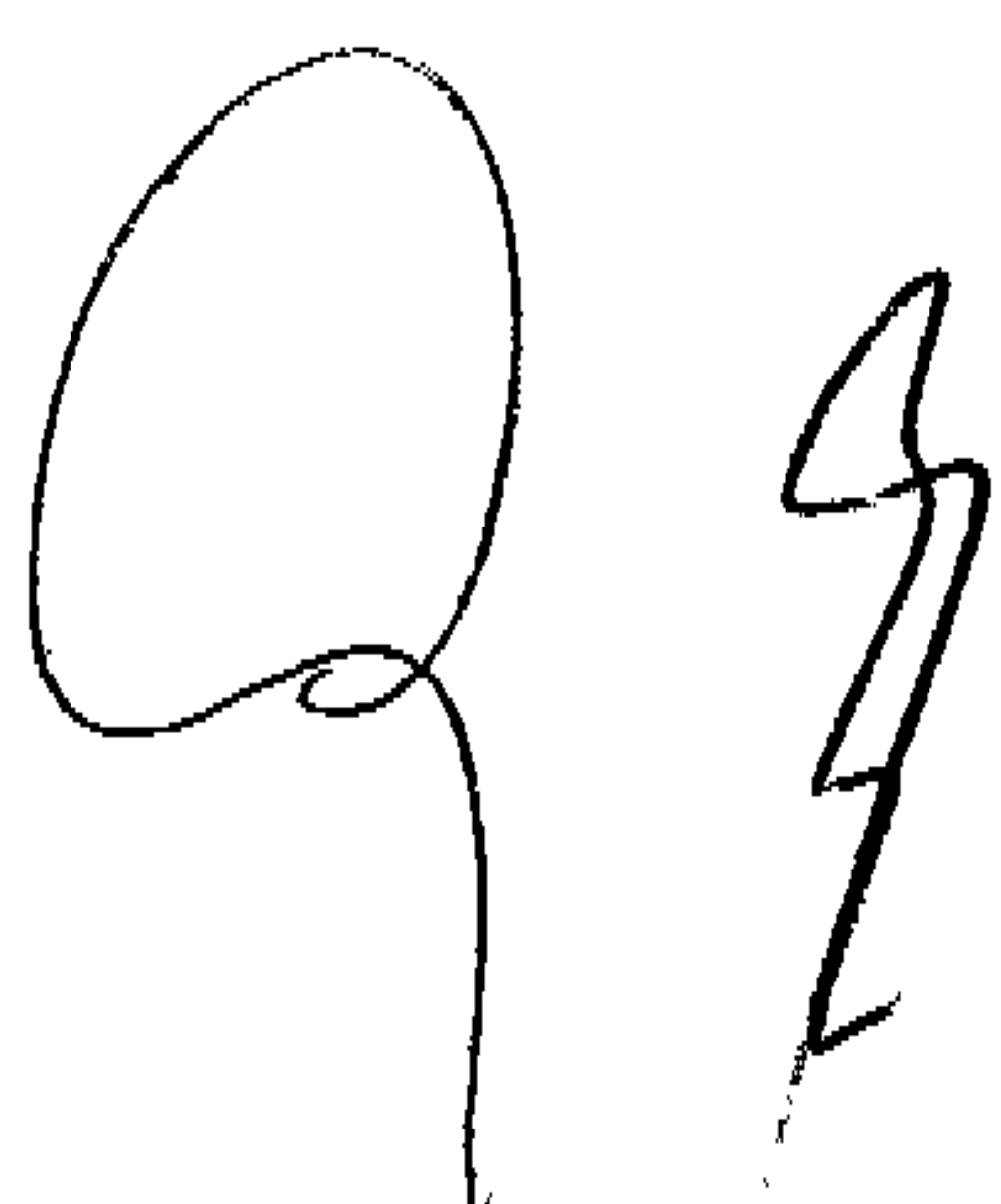
El epígrafe de existencias incluye las promociones de residencial, industrial y comercial destinadas a la venta, así como aquellas promociones para las que, aún cuando su destino inicial era la explotación como inversión inmobiliaria, durante la fase de construcción se decide su venta al existir un comprador. La reclasificación de estas inversiones inmobiliarias a existencias se produce en el momento en el que se firma el acuerdo previo de venta.

Las existencias se valoran al menor entre el coste o su valor neto realizable.

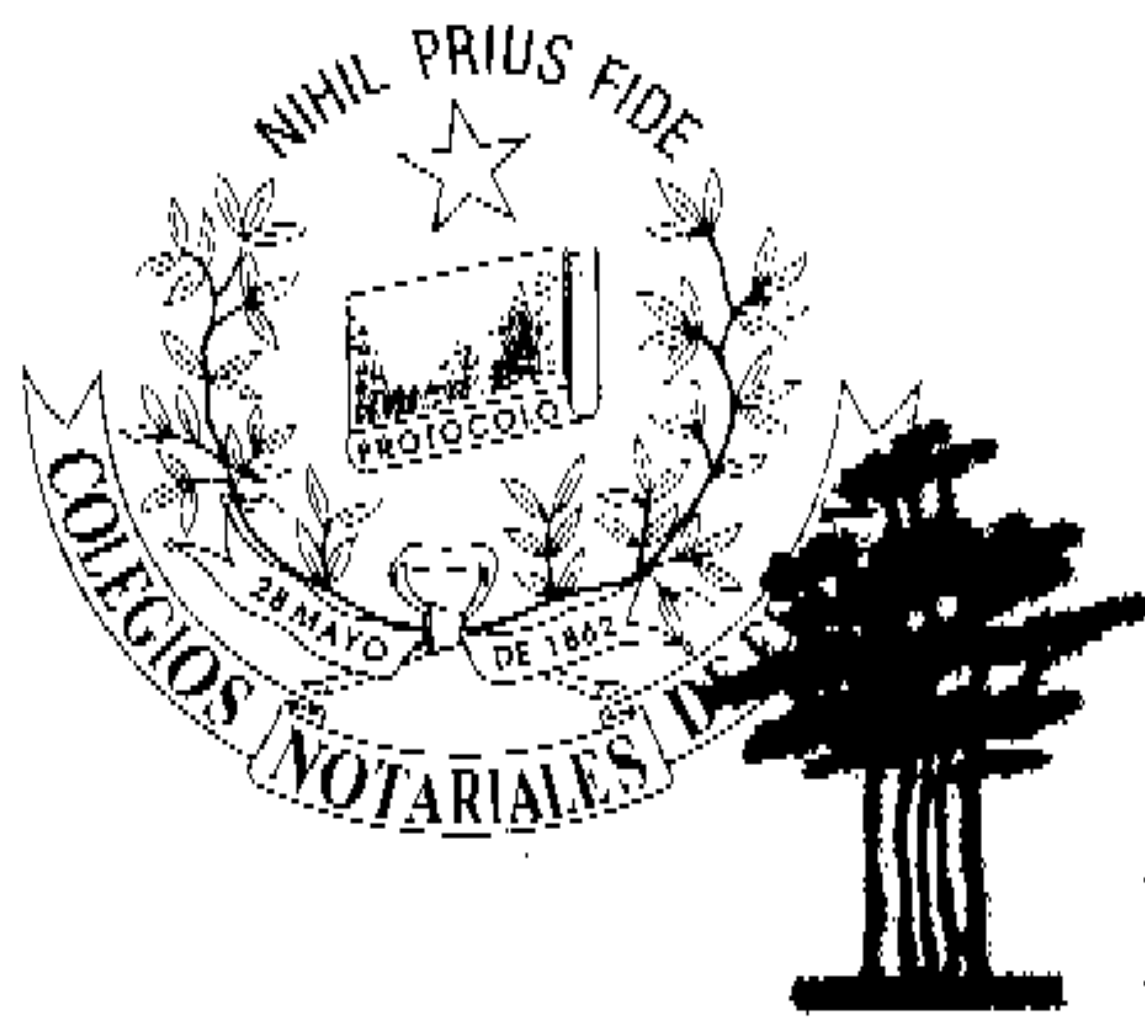
El coste se determina por el coste de adquisición, el cual comprende el precio de compra más los impuestos no recuperables, así como cualquier otro coste directamente atribuible a la adquisición de materiales, obras y servicios, y cualquier otro en que se incurra para disponer de las existencias en su condición y ubicación actuales. El coste de adquisición incluye adicionalmente y de acuerdo con el tratamiento alternativo contemplado por la NIC 23 la capitalización de los costes por intereses de préstamos solicitados para la adquisición o construcción de las existencias.

El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costes variables de venta aplicables.

Las entregas a cuenta fruto de la suscripción de contratos de opción de compra se registran como anticipos de existencias y asumen el cumplimiento de las expectativas sobre las condiciones que permitan el ejercicio de las mismas.







# RIOFISA

## Cuentas Anuales Consolidadas

al 31 de diciembre de 2005  
(importes en miles de euros)



### 2.14 Clientes y otras cuentas a cobrar

Los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar se reconocen inicialmente por su valor razonable y posteriormente por su coste amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo, menos la provisión por pérdidas por deterioro de valor. Se establece una provisión para pérdidas por deterioro de valor de cuentas comerciales a cobrar cuando existe evidencia objetiva de que el Grupo Riofisa no será capaz de cobrar los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar. El importe de la provisión es la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor presente de los flujos futuros de efectivo estimados. El importe de la provisión se reconoce en la cuenta de resultados como gasto.

### 2.15 Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito y otras inversiones corrientes de gran liquidez con un vencimiento original no mayor a tres meses desde la fecha de su adquisición.

### 2.16 Capital social

El capital social está representado por acciones ordinarias.

Los costes incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas acciones u opciones se presentan en el patrimonio neto como una deducción, neta de impuestos, de los ingresos obtenidos.

Los dividendos sobre acciones ordinarias se reconocen como menor valor del patrimonio cuando son aprobados.

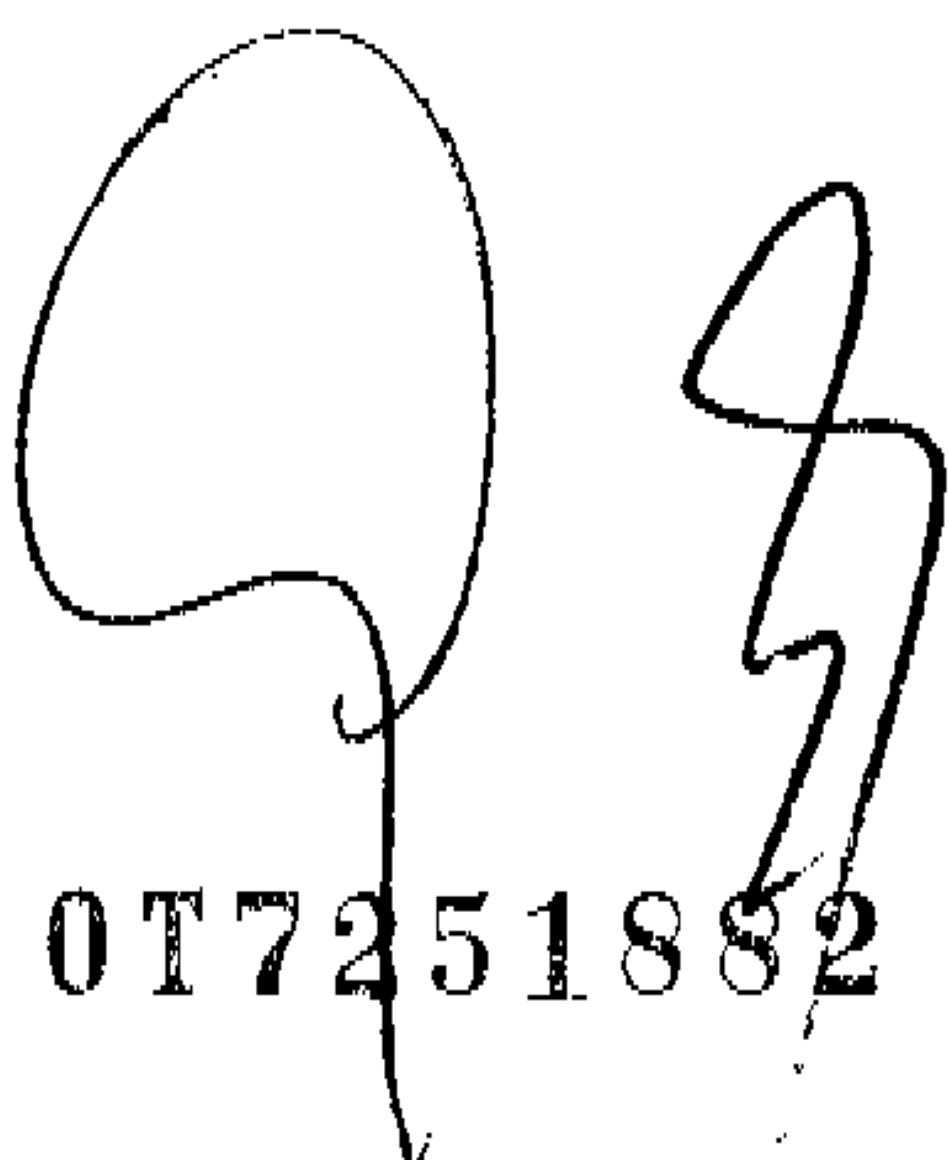
### 2.17 Deuda financiera

Las deudas financieras se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costes de la transacción que se hubieran incurrido y posteriormente se valoran por su coste amortizado. Cualquier diferencia entre el importe recibido (neto de los costes de la transacción) y su valor de amortización se reconoce en la cuenta de resultados durante el período de amortización de la deuda financiera utilizando el método del tipo de interés efectivo.

Los recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes a menos que el Grupo Riofisa tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

### 2.18 Impuestos diferidos

Los impuestos diferidos se calculan de acuerdo con el método de pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros en las cuentas anuales consolidadas.



017251882



Sin embargo, no se contabiliza si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un pasivo o un activo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni al fiscal.

El impuesto diferido se determina usando tipos impositivos y normas fiscales aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que sea probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que poder compensar las diferencias temporales. En cada ejercicio se evalúa su recuperación y se vuelve a evaluar la recuperación de aquellos que no se han activado.

### 2.19 Obligaciones por prestaciones por jubilación

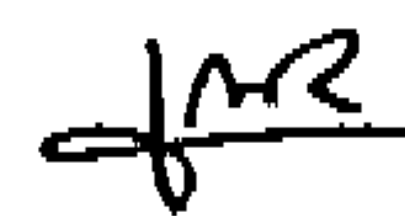

Un plan de aportación definida es un plan de pensiones bajo el cual el se paga aportaciones fijas a una entidad ajena y no tendrá ninguna obligación, ni legal ni implícita, de realizar aportaciones adicionales si el fondo no posee activos suficientes para pagar a todos los empleados las prestaciones relacionadas con los servicios prestados en el ejercicio corriente y en ejercicios anteriores.

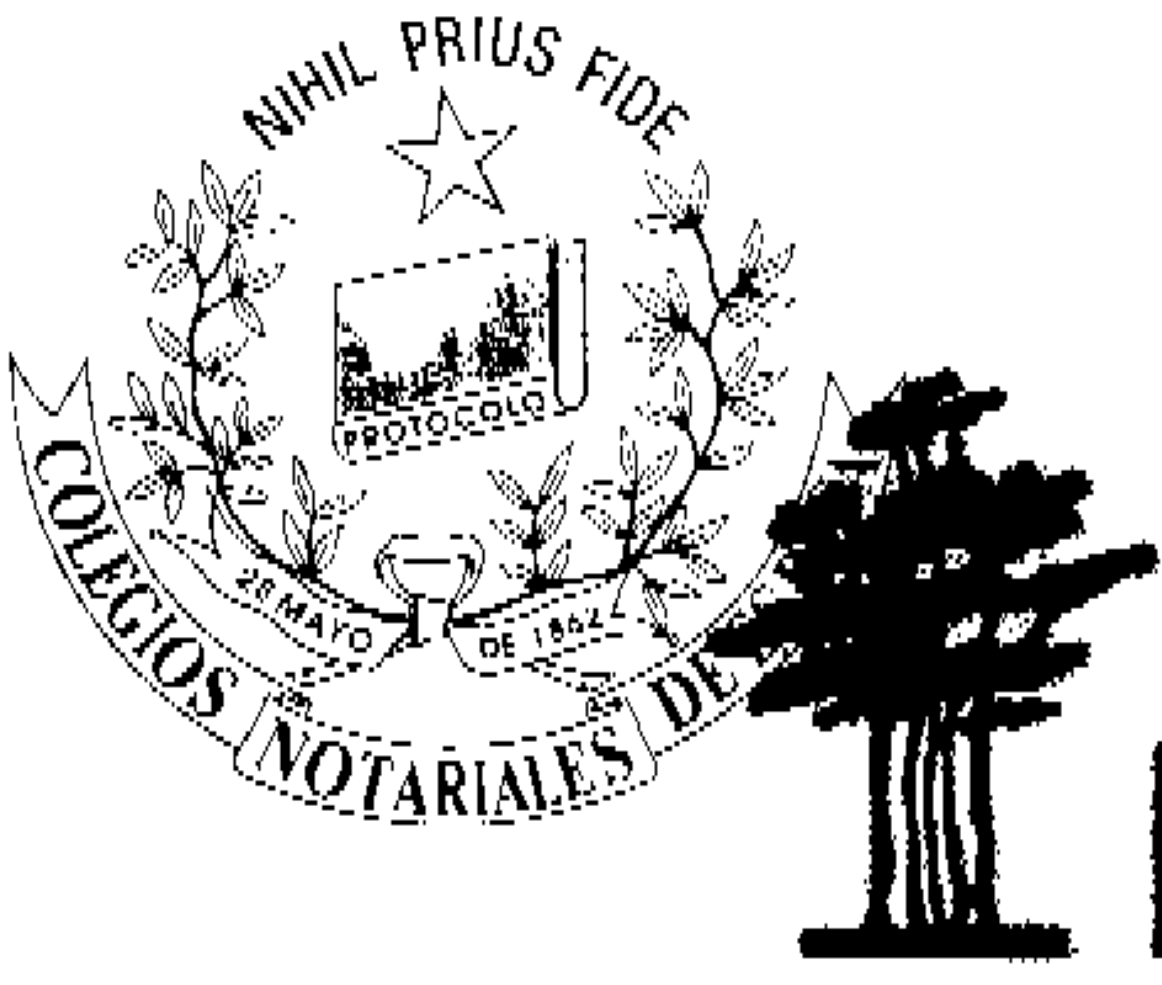
Un plan de prestación definida es un plan de pensiones que no cumple con la definición de un plan de aportación definida. Es un plan de pensiones que define el importe de la prestación que recibirá un empleado en el momento de su jubilación, normalmente en función de uno o más factores como la edad, años de servicio y remuneración.

El Grupo Riofisa tiene prestaciones posteriores a la jubilación que consisten en una pensión vitalicia para un determinado colectivo. Se trata de un plan de prestación definida que garantiza un tipo de interés mínimo de 3% más una participación en beneficios.

El pasivo reconocido en el balance es el valor actual de la obligación en la fecha del balance menos el valor razonable de los activos afectos al plan (ya que el plan cumple con los requisitos establecidos por NIC 19 para ser considerado como "activo apto"). La obligación por prestaciones definidas se calcula anualmente por actuarios independientes de acuerdo con la metodología y las hipótesis actuariales establecidas por NIC 19, de tal forma que el método de valoración actuarial utilizado ha sido el de la unidad de crédito proyectada y el tipo de descuento para valorar la obligación (hipótesis principal) se ha determinado utilizando como referencia los rendimientos del mercado de bonos corporativos de alta calidad crediticia, siendo su duración y su divisa consistentes con la duración y divisa de las obligaciones por prestaciones posteriores a la jubilación.

El Grupo Riofisa ha establecido como política de amortización de las pérdidas y ganancias actuariales, que surgen como consecuencia de ajustes por diferencias técnicas en la obligación y en los activos y por cambios en las hipótesis actuariales, el reconocimiento inmediato en la cuenta de resultados y por tanto no aplicar el enfoque de la "banda de fluctuación". Siguiendo la normativa y legislación española el plan de pensiones se encuentra externalizado en una compañía de seguros ajena al grupo.





# RIOFISA

**Cuentas Anuales  
Consolidadas**  
al 31 de diciembre de 2005  
(importes en miles de euros)



## 2.20 Provisiones para otros pasivos y gastos

Se reconocen las provisiones cuando:

- (a) el Grupo Riofisa tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados;
- (b) hay más probabilidades de que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación que de lo contrario; y
- (c) el importe puede estimarse de forma fiable.

No se reconocen provisiones para pérdidas de explotación futuras.

Se valoran las provisiones al valor actual del gasto necesario para liquidar la obligación a la fecha del balance, según la mejor estimación del Grupo Riofisa. La tasa de descuento utilizada para determinar el valor actual refleja las evaluaciones actuales del mercado, en la fecha del balance, del valor temporal del dinero, así como el riesgo específico relacionado con el pasivo en particular.

## 2.21 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos ordinarios incluyen el valor razonable para la venta de bienes y servicios, neto del impuesto sobre el valor añadido, devoluciones y descuentos y después de eliminadas las ventas dentro del Grupo Riofisa. Los ingresos ordinarios se reconocen como sigue:

### (a) Ingresos por alquileres (arrendamiento operativo)

Los ingresos procedentes de los alquileres de inmuebles se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento, salvo que otra base sistemática de reparto fuese más representativa. Existen varios tipos de contrato en base a un contrato estándar, siendo la diferencia de su contenido el tipo de operador que contrata el arrendamiento operativo (ver nota 14.2). Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento, incluida la amortización del activo, se reconocen como gasto.

Por otro lado, los costes directos iniciales en que incurra el arrendador en la negociación del arrendamiento operativo se incluyen en el importe en libros del activo arrendado y se reconocen como gasto durante el plazo de arrendamiento sobre la misma base que los ingresos por arrendamiento.

Los inmuebles arrendados a terceros bajo un arrendamiento operativo se incluyen en la línea de 'Inversiones inmobiliarias' en el balance.

### (b) Ingresos por venta de bienes inmuebles

Los ingresos ordinarios incluyen el valor razonable para las ventas de bienes y servicios realizadas con terceros.

0T7251881

Las ventas de bienes se reconocen cuando una entidad del Grupo Riofisa:

- ha transferido al comprador los riesgos y ventajas significativos derivados de la propiedad de los bienes. En concreto se traspasa la propiedad del activo o bien cuando se formaliza la escritura pública de compraventa del inmueble o cuando se realiza la puesta del bien a disposición del cliente;
- no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado normalmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- el importe de los ingresos ordinarios puede ser valorado con fiabilidad;
- es probable que reciba los beneficios económicos asociados con la transacción;
- los costes incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser valorados con fiabilidad

El Grupo Riofisa considera que los criterios especificados anteriormente se cumplen, generalmente, cuando la transferencia de la propiedad ha sido legalmente formalizada en documento público.

#### **(c) Arrendamientos financieros**

Cuando se arriendan inmuebles a terceros bajo un arrendamiento financiero se registra el valor presente de los pagos mínimos como 'Cuenta a cobrar por arrendamientos financieros' en el balance. La cuenta bruta a cobrar se presenta neta de los ingresos financieros futuros no cobrados. Véase la conciliación de dichos importes en la Nota 14.1 y en la Nota 14.2.

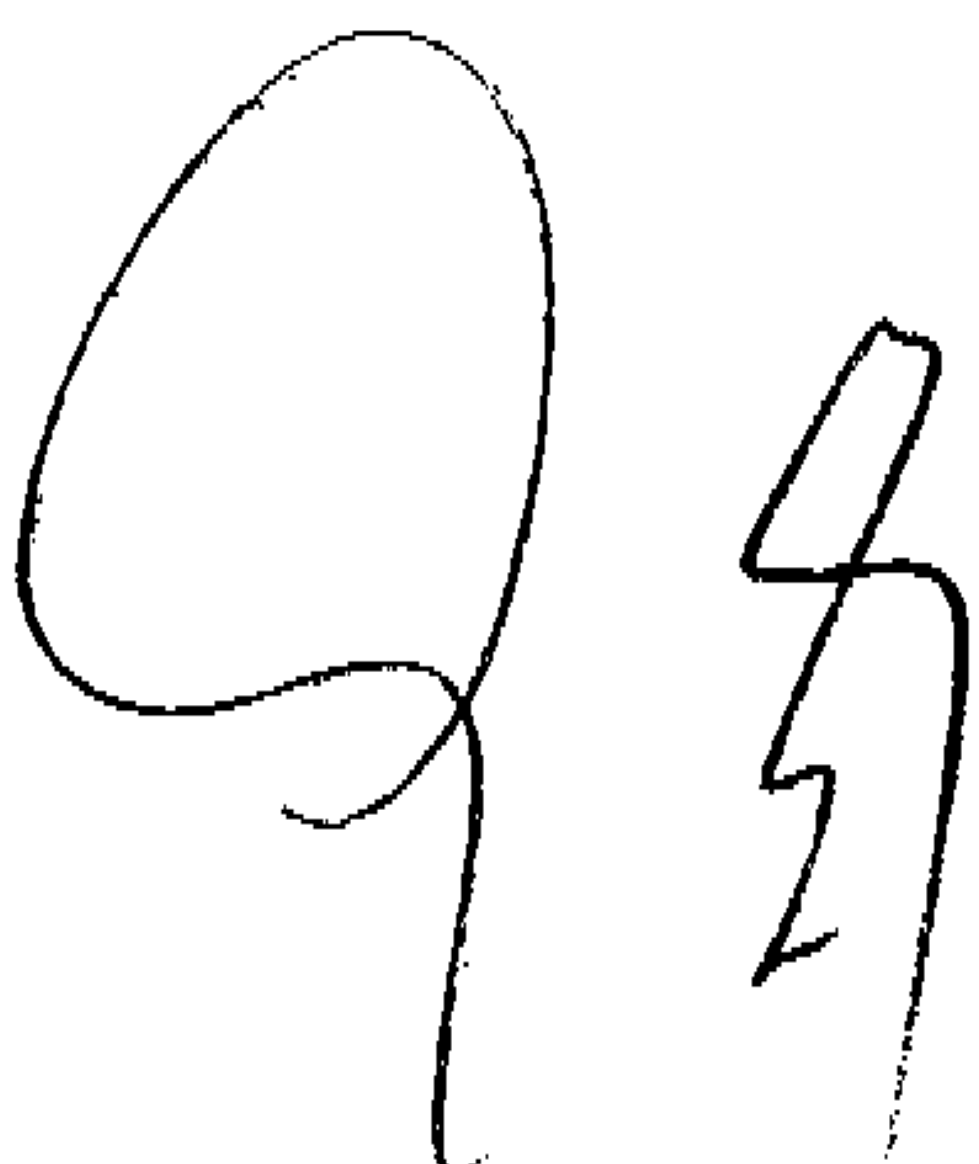
El reconocimiento de los ingresos financieros se basa en una pauta que refleje, en cada uno de los ejercicios, un tipo de rendimiento constante sobre la inversión financiera neta que el Grupo Riofisa ha realizado en el arrendamiento financiero.

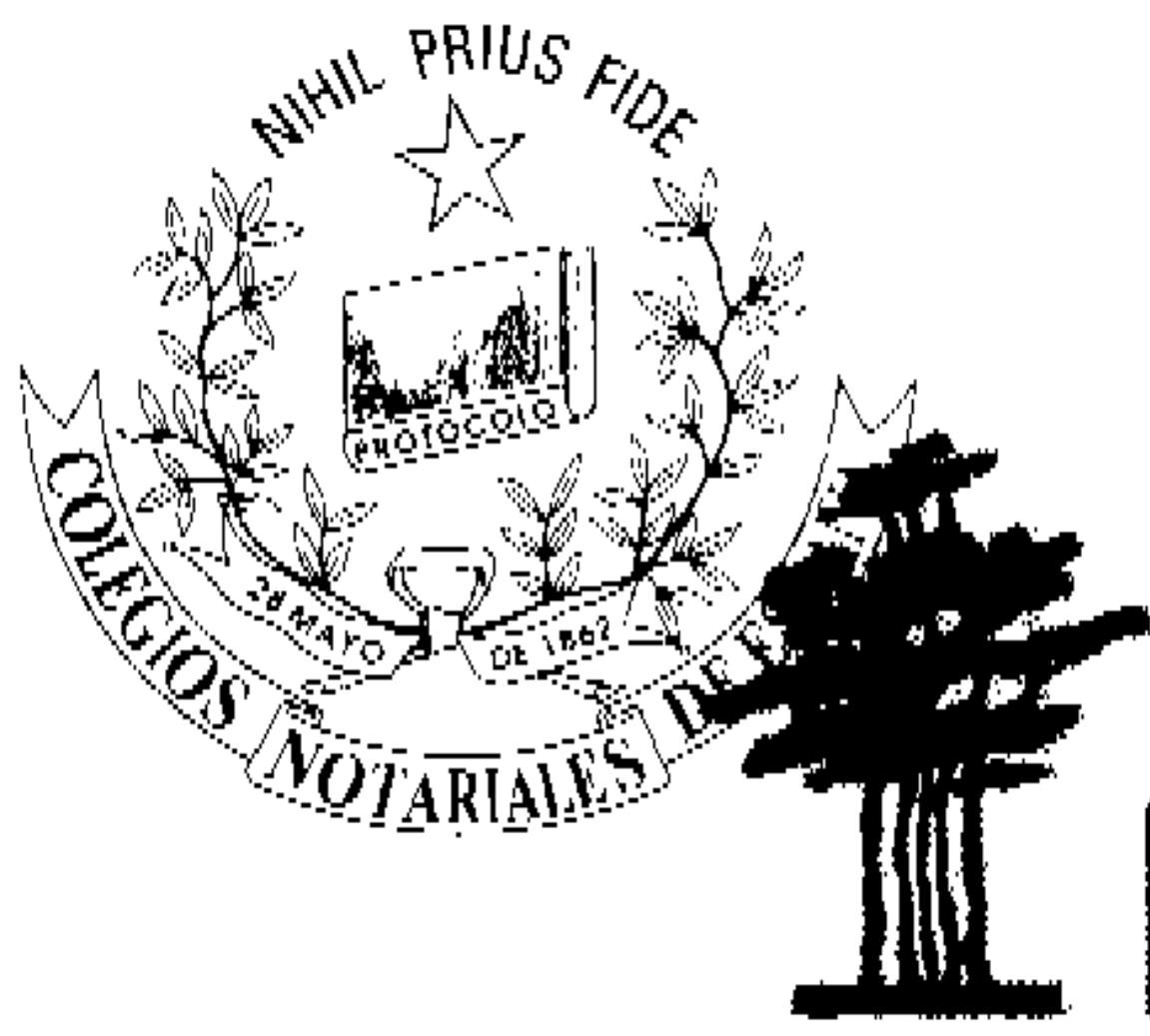
#### **2.22 Arrendamientos**

##### **(a) Una compañía del Grupo Riofisa es el arrendatario**

###### Arrendamientos operativos

Los arrendamientos en que todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad son retenidos sustancialmente por la otra parte, el arrendador se clasifican como arrendamientos operativos. Pagos, incluso anticipados, bajo un arrendamiento operativo (neto de cualquier incentivo recibido del arrendador) se registran como gastos en la cuenta de resultados de manera lineal durante el periodo del arrendamiento (Nota 35).





# RIOFISA

## Cuentas Anuales Consolidadas

al 31 de diciembre de 2005  
(importes en miles de euros)



### Arrendamientos financieros

Los arrendamientos en los que el Grupo Riofisa mantiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad se clasifican como arrendamientos financieros. Los arrendamientos financieros se capitalizan al comienzo de su plazo del arrendamiento financiero al menor: (a) del valor razonable del bien y/o inmueble y, (b) el valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento. Cada pago por arrendamiento se desglosa entre la reducción de la deuda y la carga financiera, de forma que se obtenga un tipo de interés constante sobre el saldo de la deuda pendiente de amortizar. La obligación de pago derivada del arrendamiento (neta de la carga financiera), se reconoce dentro de las deudas a pagar no corrientes, a excepción de aquellas con un vencimiento inferior a doce meses. La parte de interés de la carga financiera se imputa a la cuenta de resultados durante el período de vigencia del arrendamiento al objeto de obtener un tipo de interés periódico constante sobre el saldo de la deuda pendiente de amortizar a cada período. Los bienes e inmuebles adquiridos bajo contratos de arrendamiento financiero se amortizan durante el menor de la vida útil del activo (Nota 21.3) o el periodo del contrato.

#### **(b) Una compañía del Grupo Riofisa es el arrendador**

Léase Nota 2.21 "Política contable de reconocimiento de ingresos".

### **2.23 Distribución de Dividendos**

La distribución de dividendos a los accionistas de la Sociedad se reconoce como un pasivo en las cuentas anuales consolidadas del Grupo Riofisa en el ejercicio en que su reparto es aprobado por los accionistas de la Sociedad.

### **2.24 Nuevas normas NIIF e interpretaciones CINIIF**

Se han emitido nuevas normas contables (NIIF) e interpretaciones (CINIIF) cuya fecha de entrada en vigor está prevista para los ejercicios contables iniciados el 1 de enero de 2006 o con posterioridad a dicha fecha.

El Grupo Riofisa ha evaluado que la mayor parte de dichas normas no le afectarán, ya que no tienen impacto en las operaciones que realiza. Dichas normas son:

#### NIIF 6 – Exploración y Evaluación de Recursos Minerales

Esta norma establece reglas sobre la contabilidad de los gastos de exploración de recursos minerales y evaluación, incluyendo el reconocimiento de activos de exploración y evaluación, así como la necesidad de realizar pruebas de deterioro sobre los mismos y de incluir desgloses de información en la memoria. Esta NIIF es aplicable a los períodos anuales que comienzan el 1 de enero de 2006 o posteriores a dicha fecha. El Grupo Riofisa no lleva a cabo las actividades referidas y, por tanto, esta norma no afecta a sus estados financieros.

Enmienda a la NIC 39 – Contabilidad de cobertura de flujos de efectivo de transacciones intergrupo previstas.

Esta enmienda permite calificar el riesgo de cambio de una transacción intergrupo prevista y altamente probable, como el objeto de una operación de cobertura en los estados financieros consolidados, siempre que la transacción esté denominada en una moneda que no sea la moneda funcional de la entidad implicada en la transacción, y cuando el riesgo de cambio afecte los estados financieros consolidados. Dicha enmienda tiene una fecha efectiva del 1 de enero de 2006. El Grupo Riofisa de momento no tiene instrumentos financieros de cobertura para transacciones intragrupo y por tanto esta norma no afecta a los estados financieros del Grupo Riofisa.

Enmienda a la NIC 39 – Opción de valor razonable

Esta enmienda permite la asignación irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de los instrumentos financieros que cumplen ciertas condiciones a ser reconocidos a su valor razonable en la cuenta de resultados. Tiene como fecha de entrada en vigor el 1 de enero de 2006. El Grupo Riofisa ha elegido no adoptar esta norma anticipadamente. Además el Grupo Riofisa no ha decidido todavía si aplicará la opción de valor razonable después de su entrada en vigor.

NIC 39 y enmienda a la NIIF 4 – Contratos de garantía financiera

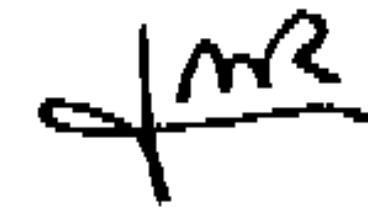
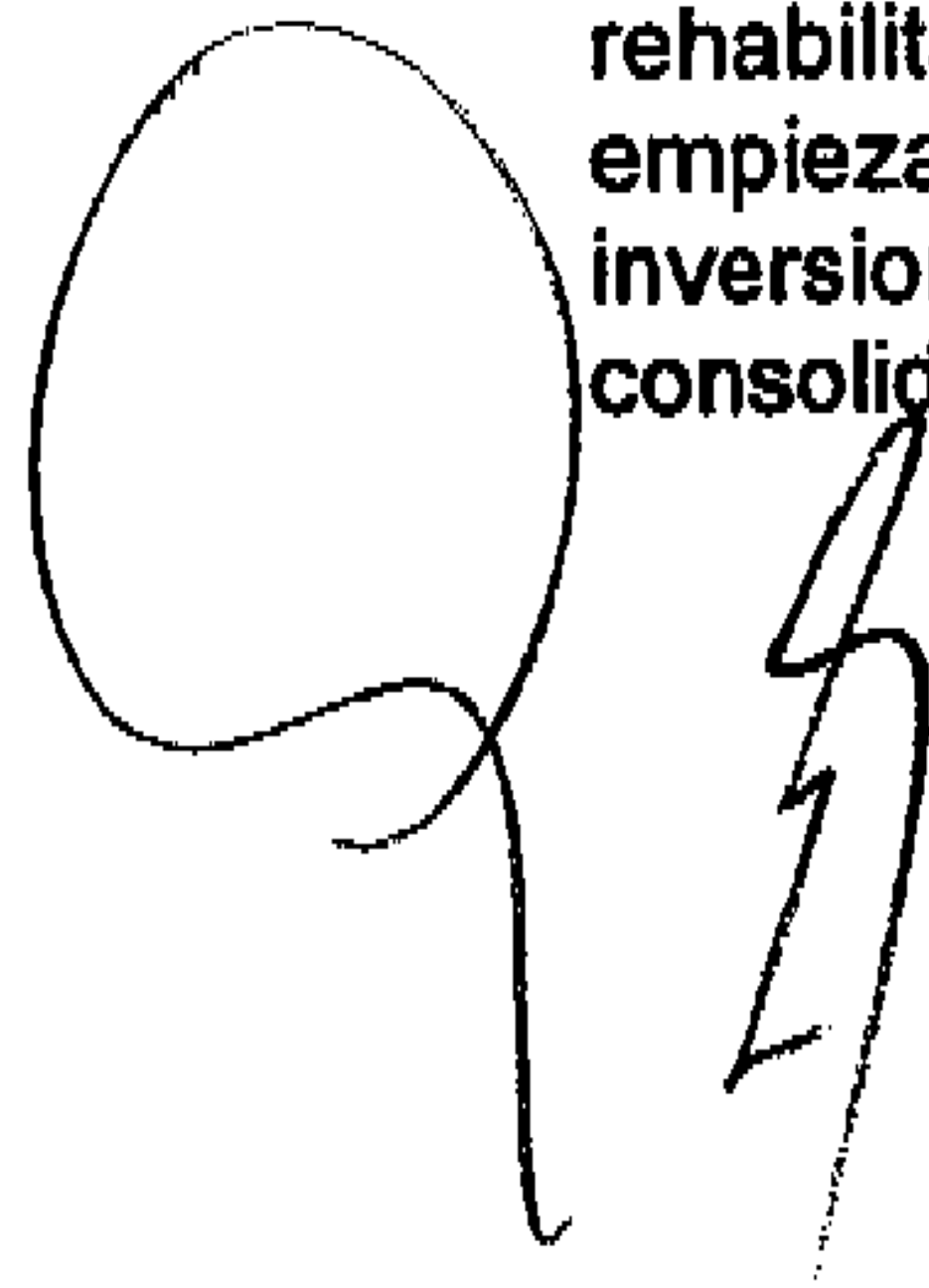
Se pretende con dichas enmiendas asegurar que los emisores de contratos de garantía financiera recojan los pasivos resultantes en sus balances. Los emisores deberán aplicar las enmiendas para períodos anuales que comiencen el 1 de enero de 2006 o períodos posteriores a esta fecha. El Grupo Riofisa actualmente no realiza las mencionadas transacciones y por tanto no afecta a los estados financieros del Grupo Riofisa.

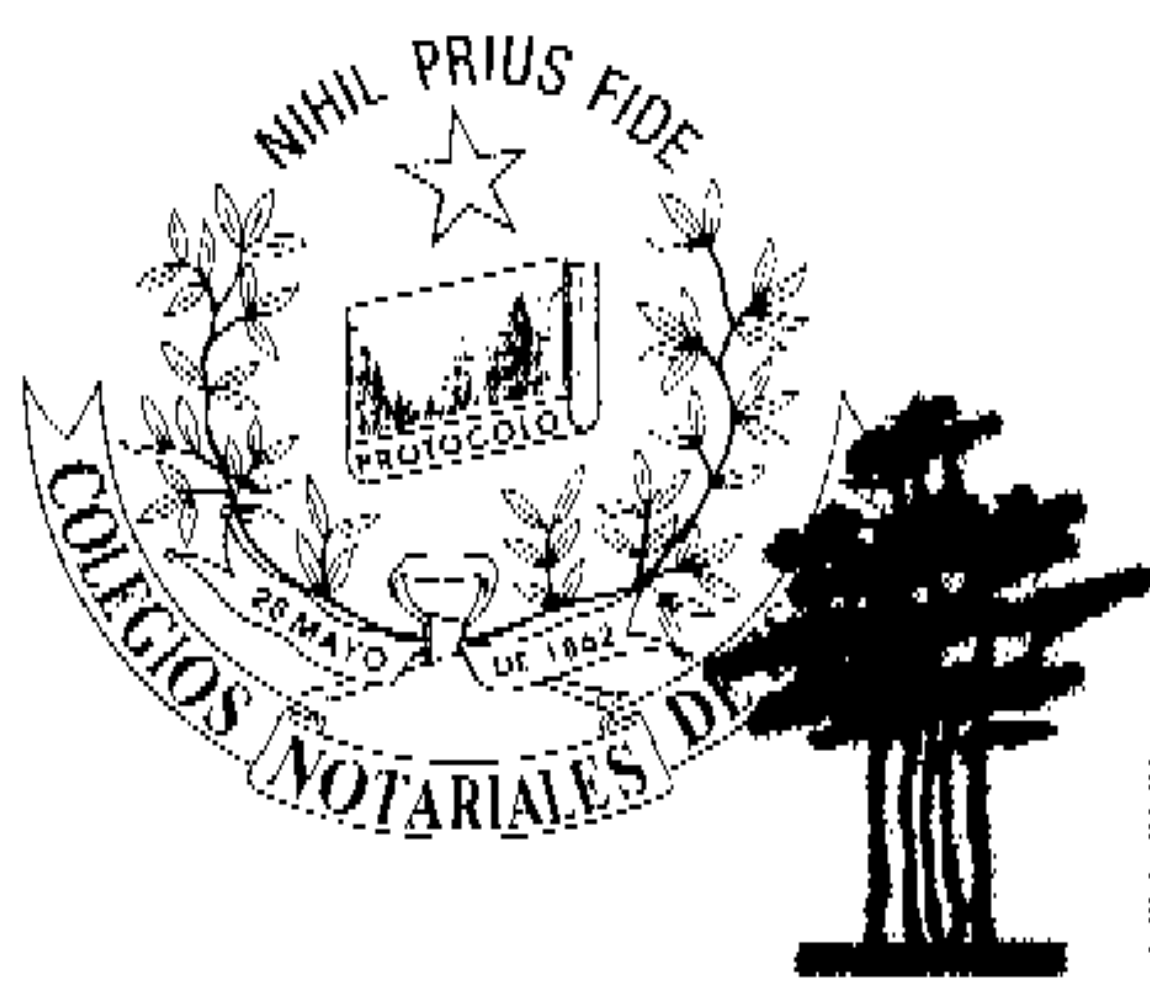
Aclaración y enmienda a la NIC 21 – Efectos de las variaciones de los tipos de cambio de la moneda extranjera

Esta enmienda aclaró que la inversión neta en una entidad extranjera puede darse entre dependientes de una misma entidad dominante (es decir, entre compañías hermanas). Modificó el tratamiento de las diferencias de cambio que surgen cuando la divisa en que está realizada la inversión neta no es la moneda funcional, ni de la operación extranjera ni de la entidad que realiza la inversión neta. La modificación es aplicable para los ejercicios que empiecen en, o con posterioridad a 1 de enero de 2006. El Grupo Riofisa en la actualidad no tiene sociedades dependientes fuera de la zona del Euro y por tanto no tiene transacciones a las que afecte esta enmienda.

CNIIF 5 – Participaciones en fondos para hacer frente a los gastos de desmantelamiento, restauración y rehabilitación medioambiental.

La CNIIF 5 explica cómo tratar los reembolsos previstos de fondos establecidos para pagar los costes de desmantelamiento de plantas, equipo o realización de actividades de restauración o rehabilitación medioambiental. La interpretación es efectiva para períodos anuales que empiezan el 1 de enero de 2006 o posteriores a dicha fecha. El Grupo Riofisa no tiene inversiones de este tipo, por lo que la interpretación no afectará a los estados financieros consolidados del Grupo Riofisa.





# RIOFISA

## Cuentas Anuales Consolidadas

al 31 de diciembre de 2005  
(importes en euros)



### CINIIF 6 – Pasivos surgidos de la participación en mercados específicos – Residuos de aparatos eléctricos y electrónicos.

La CINIIF 6 ofrece una guía para el reconocimiento en los estados financieros de los productores de las obligaciones derivadas de la gestión de residuos procedentes de productos desechados conforme a la Directiva de la UE sobre RAEE por lo que se refiere a las ventas de aparatos domésticos históricos. El Grupo Riofisa no lleva a cabo actividades que se tratan siguiendo esta interpretación y por tanto no afecta a los estados financieros consolidados del Grupo Riofisa.

### CINIIF 7 - Aplicación del enfoque de revalorización según NIC 29.

La CINIIF 7 explica cómo reexpresar los importes comparativos en los estados financieros cuando una entidad detecte la existencia de hiperinflación en la economía de la moneda utilizada en los estados financieros y cómo reexpresar los conceptos de impuestos diferidos en el balance inicial. Una entidad aplicará dicha interpretación para periodos anuales que empiezan el 1 de enero de 2006 o posteriores a dicha fecha. El Grupo Riofisa en la actualidad no opera en países hiperinflacionarios según NIC 29. Consecuentemente, esta interpretación no afectará a los estados financieros consolidados del Grupo Riofisa.

### CINIIF 8 – Alcance de la NIIF 2.

La CINIIF 8 clarifica que el tratamiento contable recogido en la NIIF 2 debe ser aplicado a aquellos contratos de pagos basados en acciones a cambio, aparentemente, de una insuficiente o, acaso, ninguna contraprestación. La interpretación explica que cuando la contraprestación identificada recibida parece inferior al valor razonable de los instrumentos de patrimonio concedidos o pasivo incurrido, esta situación normalmente indica que otra contraprestación ha sido, o será, recibida y, por tanto, ha de aplicarse la NIIF 2. El Grupo Riofisa de momento no tiene pagos basados en acciones y, por tanto, dicha interpretación no afecta a los estados financieros consolidados del Grupo Riofisa.

### CINIIF 9 – Re-evaluación de los derivados implícitos.

La CINIIF 9 clarifica cuándo se debe evaluar si un contrato contiene un derivado implícito que se deba separar del contrato principal, es decir, si esta evaluación se debe hacer sólo al inicio, cuando la entidad se convierta en parte, según las cláusulas contractuales del instrumento en cuestión, o de forma continuada durante la vida del contrato. Además clarifica la misma situación en el caso de una adopción por primera vez de las NIIF. La CINIIF 9 entra en vigor para los ejercicios comenzados a partir del 1 de junio de 2006. El Grupo Riofisa en la actualidad no tiene derivados implícitos y por tanto dicha interpretación no afecta a los estados financieros consolidados del Grupo Riofisa.

JMR

AML

***Las siguientes normas y modificaciones de estas afectarán al Grupo en alguna medida:***

**NIC 1 (Modificación) – Presentación de los Estados Financieros: Desgloses de Capital.**

Esta modificación de la NIC 1, emitida en Agosto de 2005, requiere presentar información sobre los objetivos, políticas y procedimientos de gestión de las necesidades de capital (patrimonio), información cuantitativa de lo que se considera capital, si se ha cumplido con cualquier requerimiento legal e información sobre el endeudamiento del Grupo Riofisa. Será obligatorio facilitar la información en los estados financieros de los ejercicios que empiecen a partir del 1 de enero del 2007. El Grupo Riofisa ha optado no aplicar anticipadamente esta modificación a los ejercicios 2004 y 2005 pero todavía no ha decidido si adoptará anticipadamente esta norma en el 2006.

**CINIIF 4 - Determinación de si un acuerdo contiene un arrendamiento.**

La interpretación CINIIF 4 establece que un acuerdo contiene un arrendamiento si depende del uso de unos activos en particular e incluye un derecho de controlar el uso de los mismos. Dicha interpretación entra en vigor para los ejercicios comenzados a partir del 1 de enero de 2006. El Grupo Riofisa ha optado no aplicar anticipadamente la CINIIF 4. Consecuentemente, el Grupo Riofisa aplicará la citada, interpretación a partir del 1 de enero de 2006, evaluando los contratos según los requisitos de ésta y aplicando las correspondientes disposiciones transitorias.

**NIIF 7 – Instrumentos financieros – Información a revelar .**

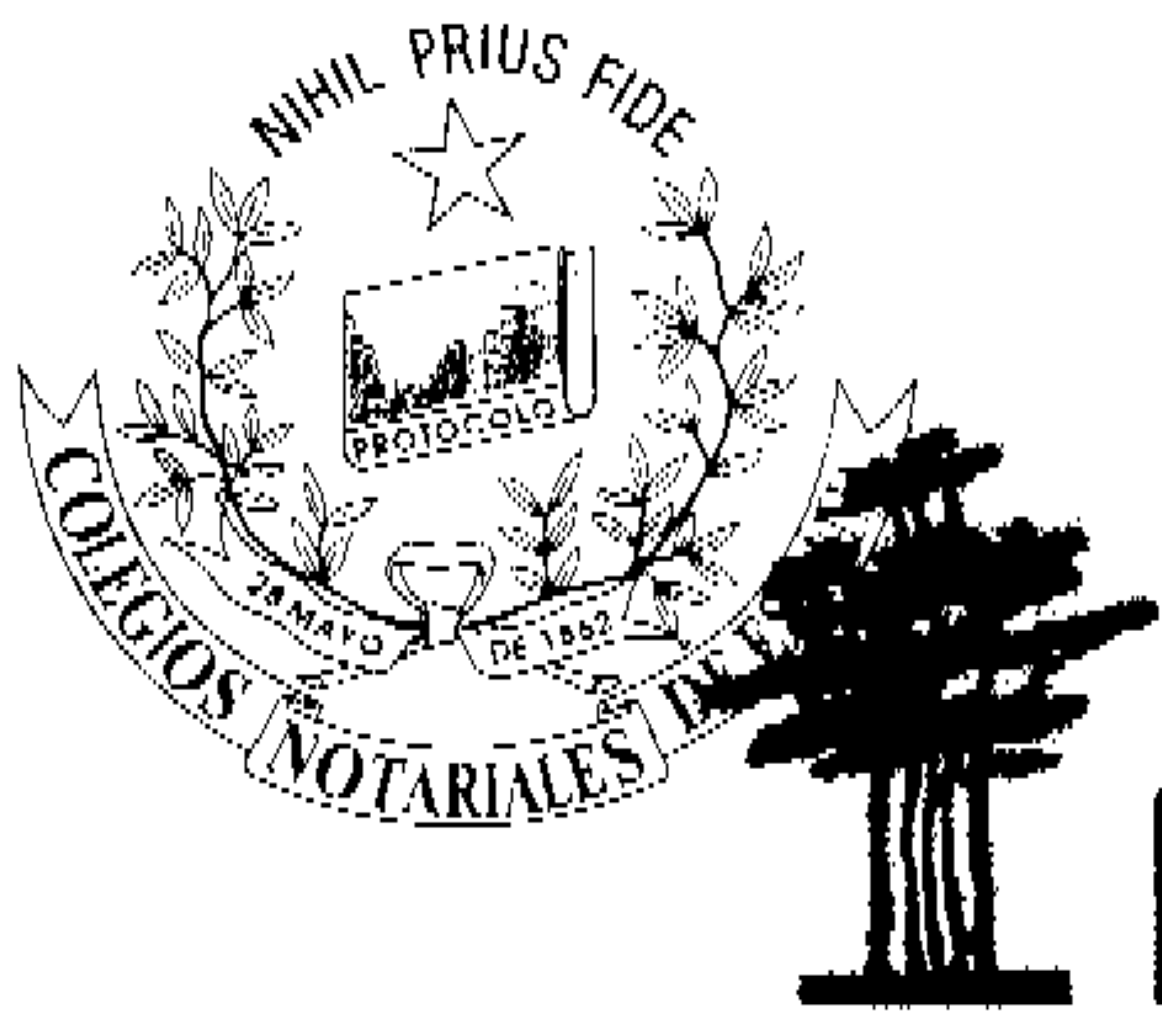
En Agosto de 2005, el IASB emitió la NIIF 7. Esta NIIF introduce nuevos requerimientos para mejorar la información revelada sobre los instrumentos financieros presentada en los estados financieros y sustituye a la NIC 30 (Información a revelar en los estados financieros de bancos y entidades financieras similares) y algunos de los requisitos de la NIC 32 (Instrumentos financieros: información a revelar y su presentación). La NIIF 7 es aplicable a los periodos anuales que comienzan el 1 de enero de 2007 o posteriores a dicha fecha. Se recomienda la aplicación anticipada de la norma. El Grupo Riofisa ha decidido no adoptar anticipadamente esta norma a los ejercicios 2004 y 2005 pero todavía no ha decidido si adoptará anticipadamente esta norma en el 2006.

**NIC 19 – Retribuciones a los empleados**

La modificación de la NIC 19 Retribuciones a los empleados introduce una nueva opción relativa al reconocimiento de ganancias y pérdidas actuariales para los planes de pensiones con prestaciones definidas. Se permite el reconocimiento de ganancias y pérdidas actuariales, íntegramente, en un estado de ingresos y gastos reconocidos fuera del estado de pérdidas y ganancias, es decir que las ganancias y pérdidas actuariales pueden reconocerse directamente en instrumentos de capital. La modificación también especifica cómo las entidades pertenecientes a un grupo deberán contabilizar los planes con prestaciones definidas del grupo en sus estados financieros independientes y exige información adicional. La NIC 19 entra en vigor para los ejercicios comenzados a partir del 1 de enero de 2006. El Grupo Riofisa ha decidido no adoptar anticipadamente esta norma y todavía no ha decidido si se acogerá a esta nueva opción.

No obstante la aplicación de estas normas no supondrá impacto financiero para la compañía.





# RIOFISA

**Cuentas Anuales  
Consolidadas**  
al 31 de diciembre de 2005  
(importes en miles de euros)



## Nota 3. Gestión del riesgo financiero

### 3.1 Factores de riesgo financiero

Se han definido las normas y procedimientos para medir, gestionar y hacer un seguimiento de los riesgos financieros. Los riesgos, incluyendo todos los riesgos de tipos de interés, los de crédito y los de mercado, constituyen un tema de constante discusión del Comité Ejecutivo del Grupo Riofisa, el cual es el encargado de establecer, modificar y analizar las principales políticas en la gestión del riesgo y determina el perfil de riesgo corporativo.

El Grupo Riofisa está expuesto a varios tipos de riesgos financieros de mercado durante el curso normal del negocio, incluyendo el impacto de cambio en los tipos de interés, parcialmente moderado mediante instrumentos derivados financieros que se contratan a efectos de cobertura.

#### 3.1.1 Riesgo de incremento de los tipos de interés

Un incremento de los tipos de interés podría afectar negativamente a la actividad del Grupo Riofisa en dos aspectos concretos: por un lado, podría provocar una disminución de los precios de venta de los inmuebles, en la medida en que el inversor podría exigir una mayor rentabilidad a su inversión en un contexto de tipos de interés creciente; por otro lado, un aumento de los tipos de interés incrementaría el coste de la financiación para la adquisición de inmuebles residenciales, y podría afectar negativamente a la disponibilidad y atractivo de los préstamos hipotecarios, lo que podría disminuir la demanda de dichos inmuebles y afectar al negocio, los resultados operativos o la situación financiera. El Grupo Riofisa lleva a cabo políticas de gestión de riesgos de tipo de interés con el objetivo de minimizar su impacto negativo en la cuenta de resultados. El objetivo de la gestión del riesgo de tipos de interés es mantener un equilibrio entre la deuda corriente de unas existencias con un periodo de maduración normal a criterio del Grupo Riofisa y la deuda no corriente correspondiente a inversiones concesionales. De esta forma se permite reducir los costes de la deuda financiera dentro de los parámetros de riesgo establecidos por el Comité de Dirección.

#### 3.1.2 Riesgo de crédito

El Grupo Riofisa no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito, estando distribuida entre un gran número de contrapartes y clientes.

El Grupo Riofisa, en el segmento comercial, tiene políticas para asegurar que las ventas se efectúen a clientes con un buen historial crediticio y dichas ventas dispongan de la suficiente garantía real bancaria. Asimismo, los importes de las deudas comerciales se reflejan netos de provisión de insolvencias, las cuales son estimadas por el Grupo Riofisa en función de la experiencia de ejercicio anteriores y siempre individualizadas para cada uno de los clientes.

### 3.1.3 Riesgo de mercado

La actividad inmobiliaria está sujeta a ciclos dependiendo del entorno económico-financiero. Para evitar en la medida de lo posible el impacto de los ciclos, el Grupo Riofisa diversifica inversión manteniendo posiciones en varios sectores, como el residencial, se mitiga acudiendo a promociones situadas en zonas estratégicas de las grandes ciudades españolas y al mismo tiempo periodificando volumen y plazos de ejecución.

En común a todos los segmentos el Grupo Riofisa, con el fin de evitar riesgos de mercado, trata de evitar demoras en la obtención de licencias de obra, instalaciones, etc. y, al mismo tiempo, que el tipo de inversión localizada permita una alta rotación de los inmuebles que constituyen productos maduros.

### 3.2 Contabilidad de derivados y operaciones de cobertura

El Grupo Riofisa posee un derivado financiero en la sociedad participada "Puerto Ciudad Las Palmas, S.A." El derivado financiero en cuestión es una operación de "Collar con Knock-In" con barrera activante. Dicho derivado se contrató con el fin de asegurar el tipo de interés en un préstamo sindicado que tenía la sociedad participada para la financiación del proyecto del Centro Comercial y de ocio "El Muelle".

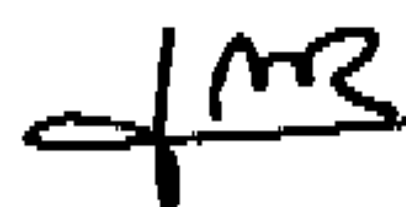
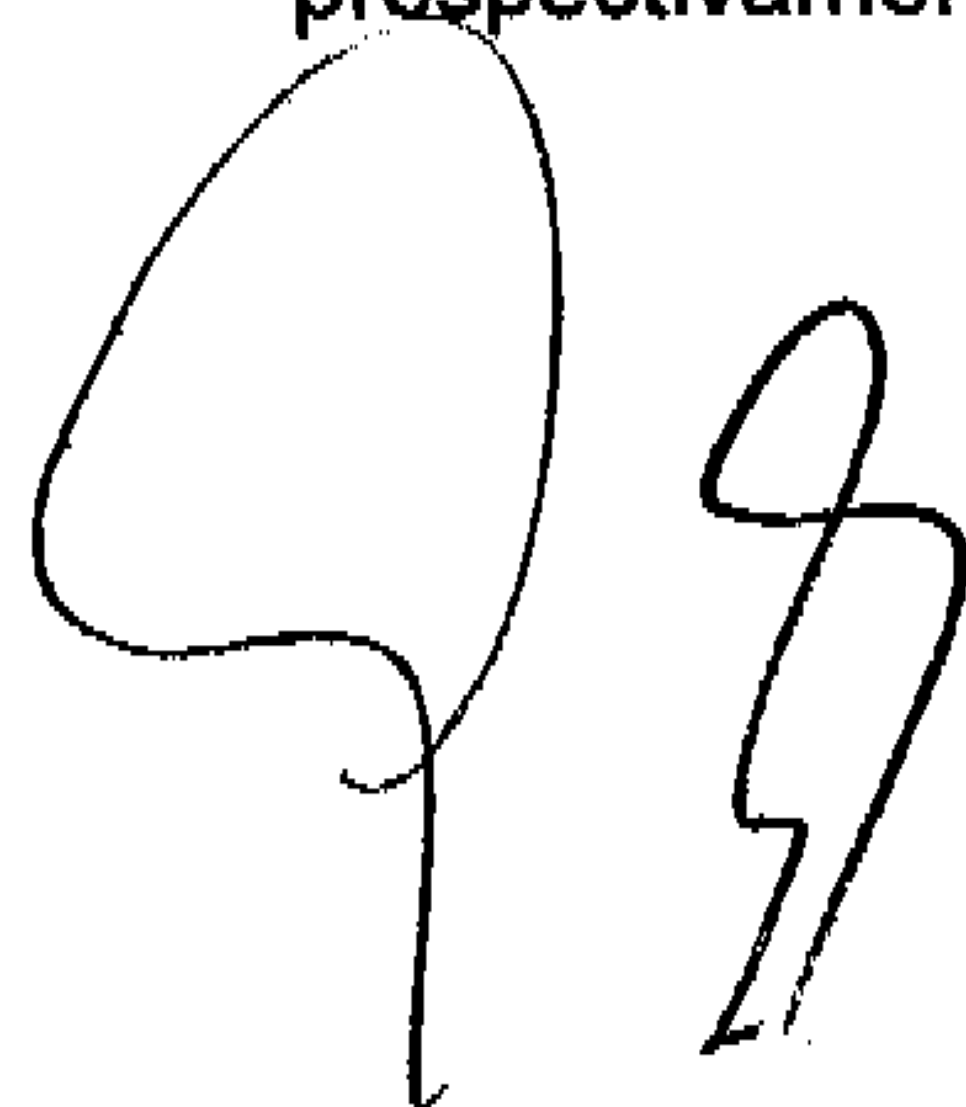
En la Nota 22 se incluye información sobre el valor razonable del derivado financiero empleado en la operación de cobertura y en la Nota 19 se muestran los movimientos en la reserva de cobertura incluida en el patrimonio neto.

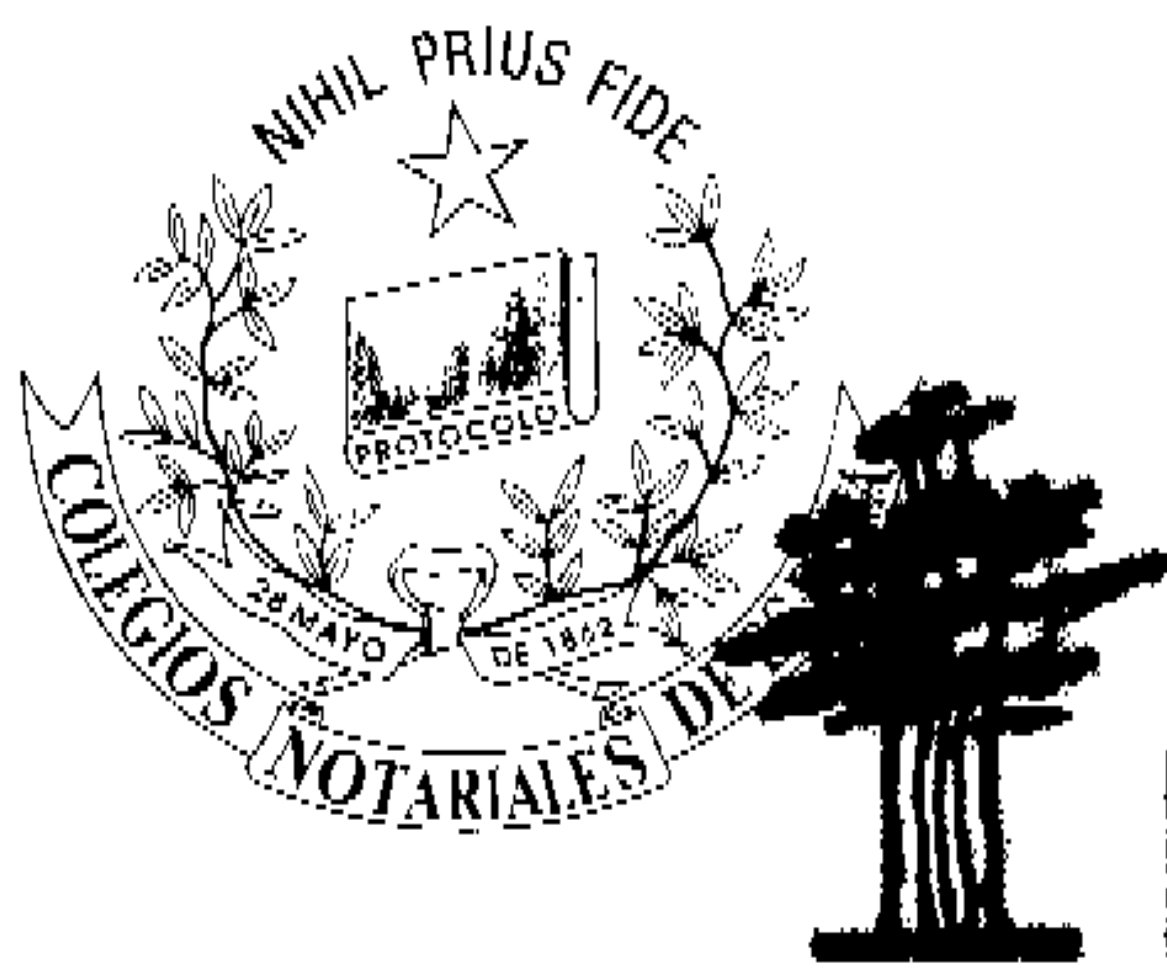
### Nota 4. Estimaciones y juicios contables

Las estimaciones y juicios se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo cada circunstancia.

En las Cuentas Anuales Consolidadas de los ejercicios 2005 y 2004 se tenían que aplicar y utilizar estimaciones realizadas por la dirección del Grupo Riofisa para determinar el importe y valor de ciertos activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en las posiciones correspondientes y desglosados en la memoria. Ciertas estimaciones contables se consideran significativas si la naturaleza de las estimaciones críticas es material y cuando los cambios en estas estimaciones tengan un impacto significativo en las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo Riofisa y en su posición financiera o en el rendimiento operativo.

Aunque estas estimaciones fueron realizadas por la dirección con la mejor información disponible al cierre de cada ejercicio, aplicando su mejor estimación y conocimiento del mercado, es posible que eventuales acontecimientos futuros obliguen al Grupo Riofisa a modificarlas en los siguientes ejercicios. De acuerdo con la NIC 8 se reconocerán prospectivamente los efectos del cambio de estimación en la cuenta de resultados consolidada.





# RIOFISA

## Cuentas Anuales Consolidadas

al 31 de diciembre de 2005  
(importes en miles de euros)



Las estimaciones e hipótesis contables significativas se refieren principalmente a los siguientes puntos:

**(a) Provisiones para otros pasivos y gastos**

Como norma general se registran los pasivos cuando es probable que una obligación dé lugar a una indemnización o pago. El Grupo Riofisa evalúa y realiza una estimación de los importes necesarios a liquidar en el futuro, incluyendo los importes adicionales correspondientes a impuestos sobre ganancias, obligaciones contractuales, la liquidación de litigios pendientes, u otros pasivos.

Dichas estimaciones están sujetas a interpretaciones de los hechos y circunstancias actuales, proyecciones de acontecimientos futuros y estimaciones de los efectos financieros de dichos acontecimientos.

**(b) Recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos**

La dirección evalúa la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos en base a las estimaciones de resultados fiscales futuros, analizando si serán suficientes durante los periodos en los que sean deducibles dichos activos por impuestos diferidos. En su evaluación, la dirección tiene en cuenta la reversión prevista de los pasivos por impuestos diferidos, los resultados fiscales proyectados y las estrategias de planificación fiscal. Los activos por impuestos diferidos se registran cuando es probable su recuperabilidad futura. La dirección considera que los impuestos diferidos activos registrados por el Grupo Riofisa son de probable recuperación; no obstante, las estimaciones pueden cambiar en el futuro como resultado de cambios en la legislación fiscal, o por el impacto de futuras transacciones sobre los saldos fiscales.

**(c) Planes de pensiones de prestación definida**

El cálculo del gasto por pensiones y el pasivo por obligaciones por prestaciones por jubilación requiere la aplicación de varias hipótesis. Los cambios que afectan a dichas hipótesis pueden dar como resultado diferentes importes de gastos y pasivos contabilizados. Las hipótesis más importantes para las prestaciones por pensiones o prestaciones posteriores a la jubilación son el rendimiento a largo plazo de los activos del plan y la tasa de descuento utilizada.

Los cambios futuros en los rendimientos de los activos del plan, las tasas de descuento utilizadas y otros factores relacionados con los partícipes de los planes de pensiones tendrán un impacto sobre los gastos y pasivos futuros por pensiones.

El Grupo Riofisa no puede predecir con certeza cuáles serán dichos factores en el futuro.

**(d) Deterioro de valor de activo**

El Grupo Riofisa revisa los activos no corrientes, incluyendo activos materiales e inmateriales, siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el importe en libros puede no ser recuperable. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro de valor, la dirección se basa sobre su experiencia en el mercado y datos e información histórica, estimando los flujos de efectivo futuros esperados como resultado del uso del activo; en el caso de inmuebles arrendados a terceros utilizando una tasa de ocupación promedia, teniendo en cuenta la situación actual de ocupación, datos históricos, la experiencia con otros inmuebles parecidos en zonas similares y otros factores.

Para evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (unidades generadoras de efectivo). Cuando el resultado de las evaluaciones indica que el valor de mercado es inferior al valor neto contable se procede a efectuar la corrección correspondiente, corrigiendo el valor hasta alcanzar el valor neto de realización.

**Nota 5. Transición a las NIIF**

**5.1 Base de la transición a las NIIF**

**5.1.1 Aplicación de NIIF 1**

Las Cuentas Anuales Consolidadas al 31 de diciembre de 2005 son los primeros Estados Financieros Consolidados preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) de Riofisa.

La fecha de transición a las NIIF de Riofisa es el 1 de enero de 2004 y la fecha de primera adopción el 1 de enero 2005. Riofisa ha preparado su balance inicial de acuerdo con las NIIF en vigor al 31 de diciembre de 2005, como lo requiere la NIIF 1. En la preparación de estos primeros Estados Financieros Consolidados, de acuerdo con NIIF 1, el Grupo Riofisa ha aplicado todas las excepciones obligatorias y las siguientes exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF.

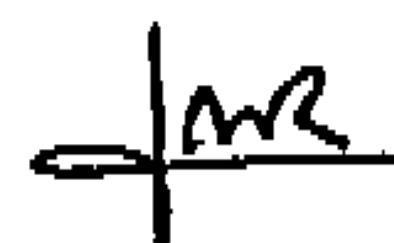
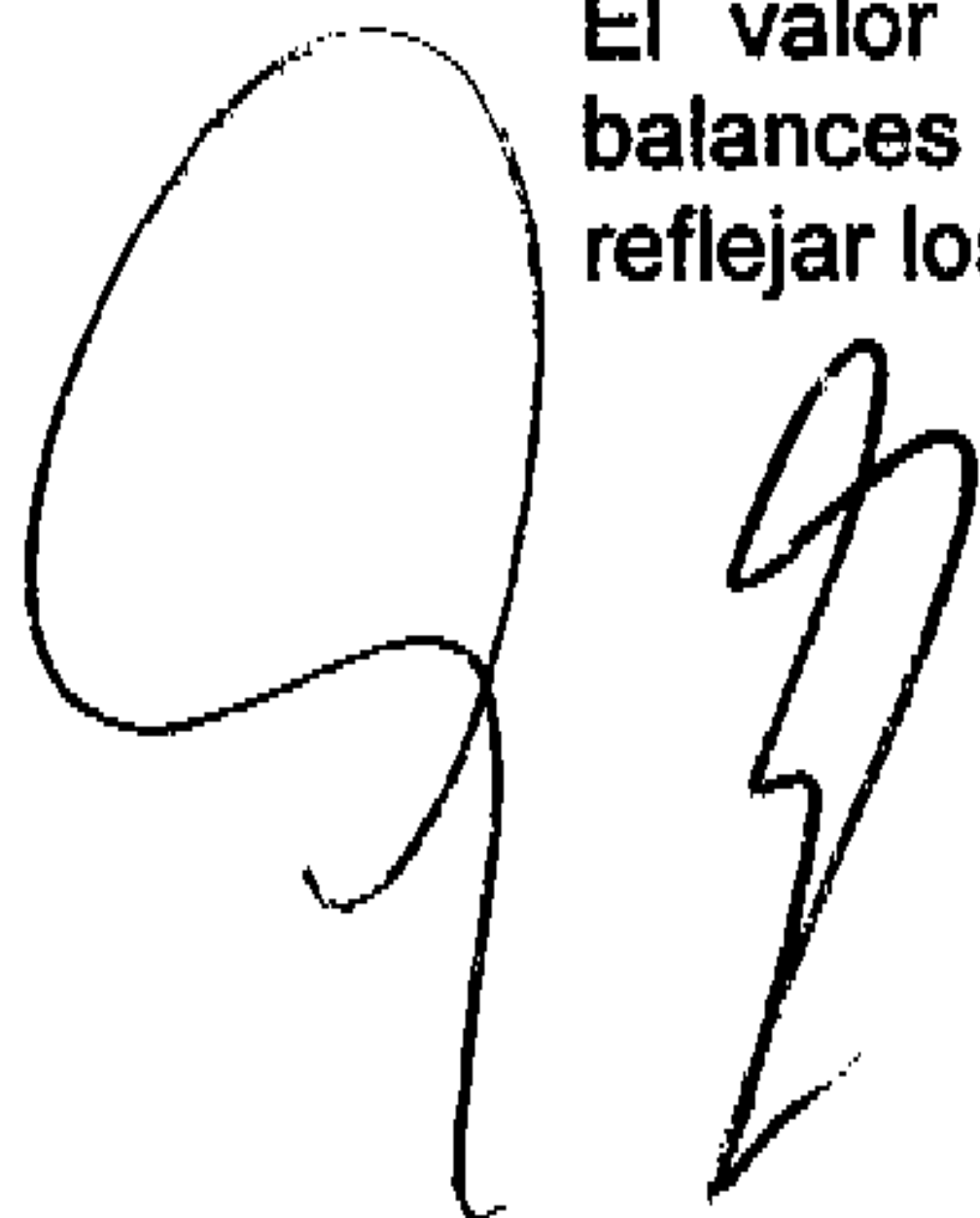
**5.1.2 Exenciones a la aplicación retroactiva elegidas por Riofisa**

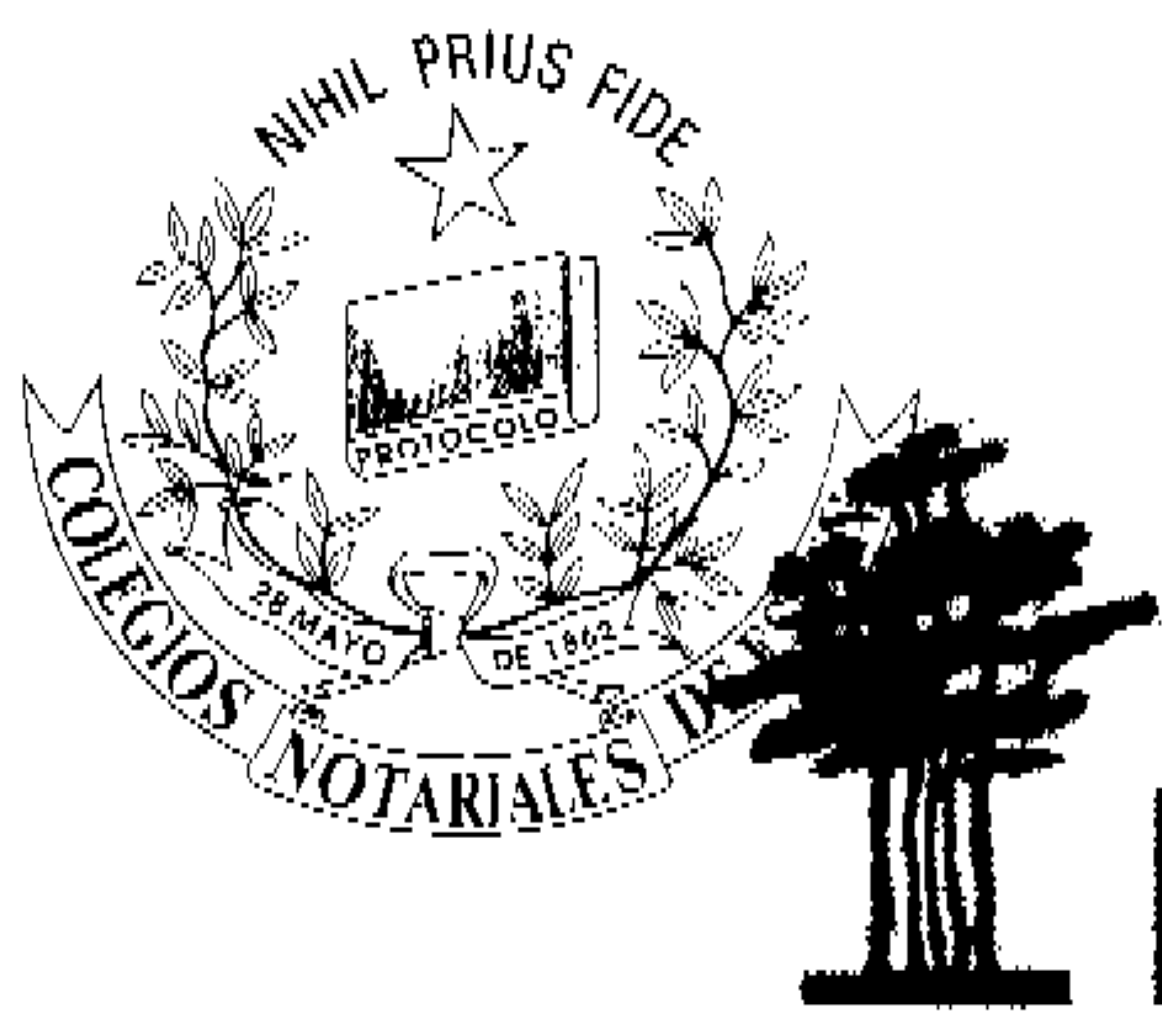
**a) Combinaciones de negocios**

Riofisa ha aplicado la exención recogida en la NIIF 1 para las combinaciones de negocios. Por lo tanto, no ha reexpresado las combinaciones de negocios que tuvieron lugar con anterioridad a la fecha de transición de 1 de enero de 2004.

**b) Valor razonable o revalorización como coste atribuido**

El valor de los activos materiales reexpresados según la revalorización de balances del año 1996 en España (que practicó un ajuste al coste amortizado para reflejar los cambios en el IPC) es designado como coste atribuido.





# RIOFISA

## Cuentas Anuales Consolidadas

al 31 de diciembre de 2005  
(importes en miles de euros)



**c) Retribución a los empleados**

Riofisa ha optado por no aplicar el enfoque de la "banda de fluctuación" y reconocer todas las ganancias y pérdidas actuariales acumuladas a 1 de enero de 2004.

**d) Designación de activos y pasivos financieros**

Riofisa ha reclasificado ciertos valores como activos financieros disponibles para la venta. Según Principios Contables españoles estaban registradas como Inversiones Financieras Permanentes.

**e) Pasivos por desmantelamiento incluidos en el coste del inmovilizado**

Riofisa ha incluido dentro del coste de los activos concesionales el importe descontado de los pasivos por reparaciones y conservación a que se refiere el punto 23.

**f) Aplicación retrospectiva de la NIC 32/39 Instrumentos financieros**

El Grupo ha optado por aplicar la NIC 32/39 retrospectivamente a partir del 1 de enero de 2004.

## 5.2 Conciliación entre NIIF y principios contables locales PGCA

### 5.2.1 Resumen de ajustes al patrimonio neto y cuenta de resultados

Las conciliaciones presentadas a continuación muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF en Riofisa. La conciliación proporciona el impacto de la transición con los siguientes detalles:

- Resumen de Patrimonio neto consolidado a 1 de enero de 2004 y 31 de diciembre de 2004 (Nota 5.2.2).
- Explicación de los ajustes de la transición a NIIF a 1 de enero de 2004 (Nota 5.2.3).
- Balance de situación y patrimonio neto consolidado a 31 de diciembre de 2004 (Nota 5.2.4).
- Resultado para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2004 (Nota 5.2.5).

**5.2.2 Resumen de la conciliación del patrimonio neto consolidado**

	<b>Patrimonio 01.01.2004</b>	<b>Patrimonio 31.12.2004</b>	<b>Nota 5.2.3</b>
<b>Principios contables locales</b>	<b>209.536</b>	<b>248.434</b>	
Gastos de establecimiento	(1.074)	(1.163)	1
Gastos de comercialización y otros	(1.022)	(2.010)	2
Reconocimiento ventas no escrituradas	(3.079)	-	3
Fondo de comercio	(203)	-	4
Beneficio bienes cedidos en régimen de arrendamiento financiero	4.609	4.128	5
Efecto financiero deudas y cuentas a cobrar no corrientes	687	734	6
Derivado Financiero - Collar	(595)	(787)	7
Valoración planes de prestación definida	(188)	(137)	8
Intereses minoritarios	12.091	13.507	9
Efecto fiscal de los ajustes NIIF	136	(436)	
Otros ajustes	-	118	
<b>Patrimonio según NIIF</b>	<b>220.898</b>	<b>262.388</b>	

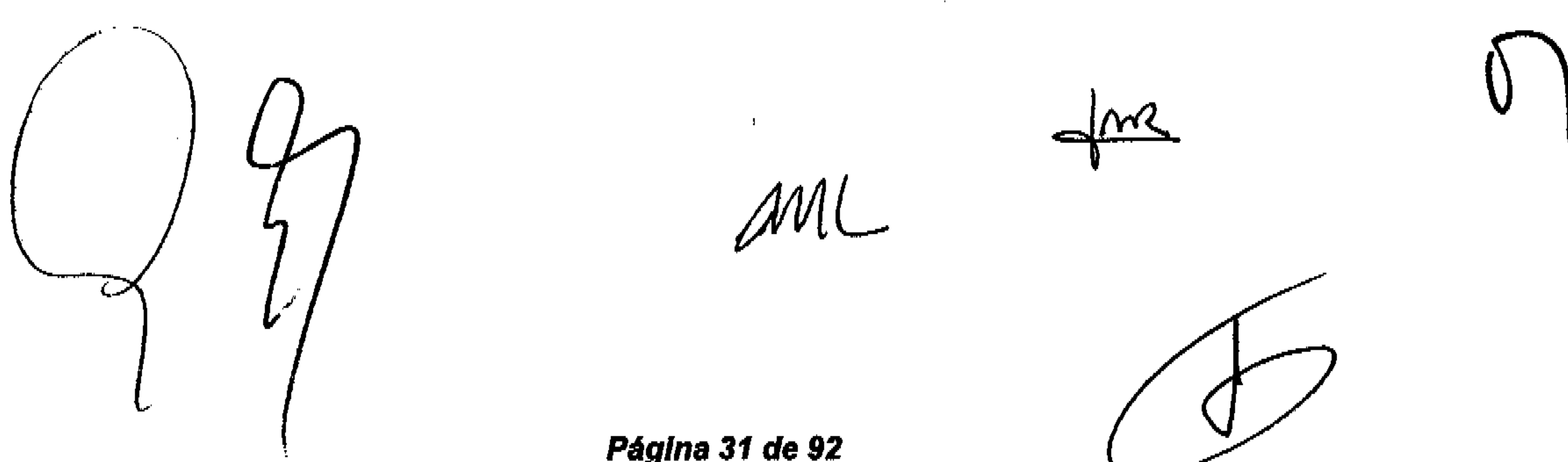
**5.2.3 Explicación de los ajustes de la transición a NIIF**

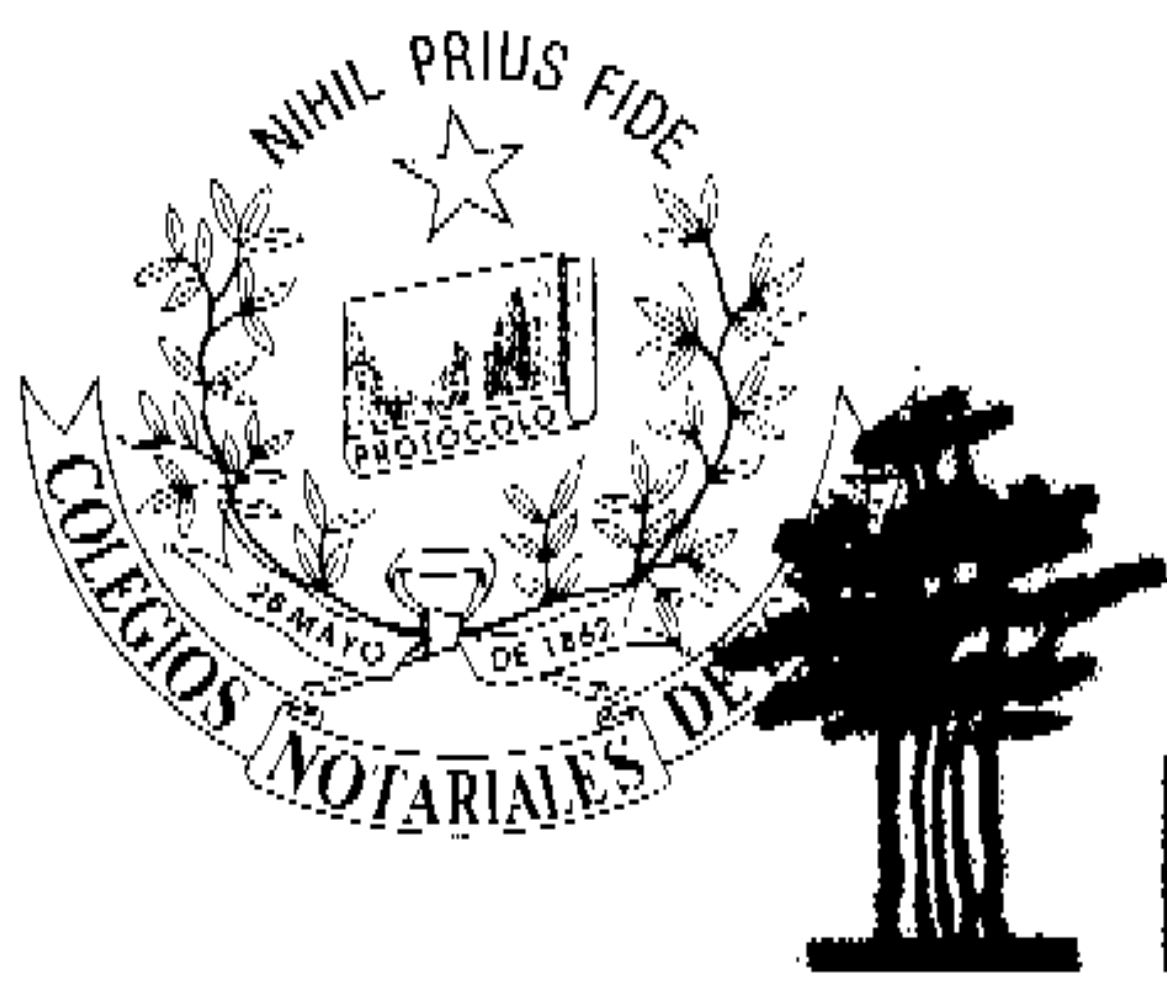
**1. Gastos de establecimiento**

NIIF no permite capitalizar los gastos de establecimiento, constitución y ampliación de capital, mientras que bajo principios contables españoles se capitalizan y amortizan en 5 años. Los gastos de establecimiento y constitución en NIIF se reconocen como gastos del año, mientras los gastos de ampliación de capital se reconocen como menor valor de la prima de emisión de acciones y, por tanto, son deducidos del patrimonio directamente. A fecha de primera aplicación se han eliminado ambos conceptos contra reservas.

**2. Gastos de comercialización y otros**

La NIC 2 no contempla como coste de las existencias los gastos de comercialización, marketing y seguridad. Estos gastos que estaban incluidos en el epígrafe de existencias bajo principios contables españoles han sido eliminados contra reservas a 1 de enero de 2004 en cumplimiento de la NIC 2.





# RIOFISA

## Cuentas Anuales Consolidadas

al 31 de diciembre de 2005  
(importes en millones de euros)



### 3. Reconocimiento ventas no escrituradas

De acuerdo a la NIC 18, los ingresos deben reconocerse cuando se traspasan los riesgos y beneficios asociados a los activos objeto de venta. En el caso de venta de promociones inmobiliarias, los riesgos y beneficios asociados a los activos se traspasan en el mismo momento que se traspasa la propiedad legal de los inmuebles, es decir, en el momento de la escritura de compraventa. Bajo principios contables españoles, los ingresos se reconocían cuando se había incurrido en sustancialmente todos los costes asociados a cada promoción inmobiliaria, siempre que existiera un acuerdo de compraventa privado, aunque aún no se hubiera elevado a público.

### 4. Fondo de comercio

A 1 de enero de 2004 se ha llevado contra reservas el fondo de comercio registrado bajo principios contables españoles. Este fondo de comercio quedó totalmente amortizado durante el ejercicio 2004 bajo principios locales.

### 5. Beneficio por activos cedidos en régimen de arrendamiento financiero

Bajo la NIC 17, se reconoce la venta y el beneficio por activos cedidos en régimen de arrendamiento financiero. Bajo principios contables españoles se consideran como arrendamientos operativos.

### 6. Descuentos de cuentas a pagar y a cobrar no corrientes

Efecto neto del descuento de las cuentas a cobrar y a pagar no corrientes.

### 7. Instrumentos financieros derivados

Valoración bajo la NIC 39 de instrumentos financieros derivados de cobertura. Bajo principios contables españoles, estos instrumentos son tratados como compromisos fuera de balance.

### 8. Planes de prestación definida

El Grupo Riofisa tiene prestaciones posteriores a la jubilación que consisten en una pensión vitalicia para un determinado colectivo. Se trata de un plan de prestación definida que garantiza un tipo de interés mínimo de 3% más una participación en beneficios. En aplicación de la NIC 19, se ha reconocido en balance el importe neto del valor razonable de los activos afectos al plan y el cálculo actuarial de los pasivos, calculado de acuerdo a la NIC 19, de los compromisos por jubilación de prestación definida (ver nota 2.19). Bajo principios contables españoles, estos planes son tratados como compromisos fuera de balance.

### 9. Intereses minoritarios

Este ajuste incluye la parte correspondiente a los minoritarios de los ajustes a NIIF, el impacto del cambio del método de consolidación de algunas de las sociedades integrantes del Grupo según se comenta en el punto 5.2.4, y fundamentalmente, la reclasificación de los intereses minoritarios al Patrimonio, ya que bajo principios contables españoles no forman parte del mismo.

*JMR*

*[Handwritten signature]*

*AML*

*[Handwritten signature]*

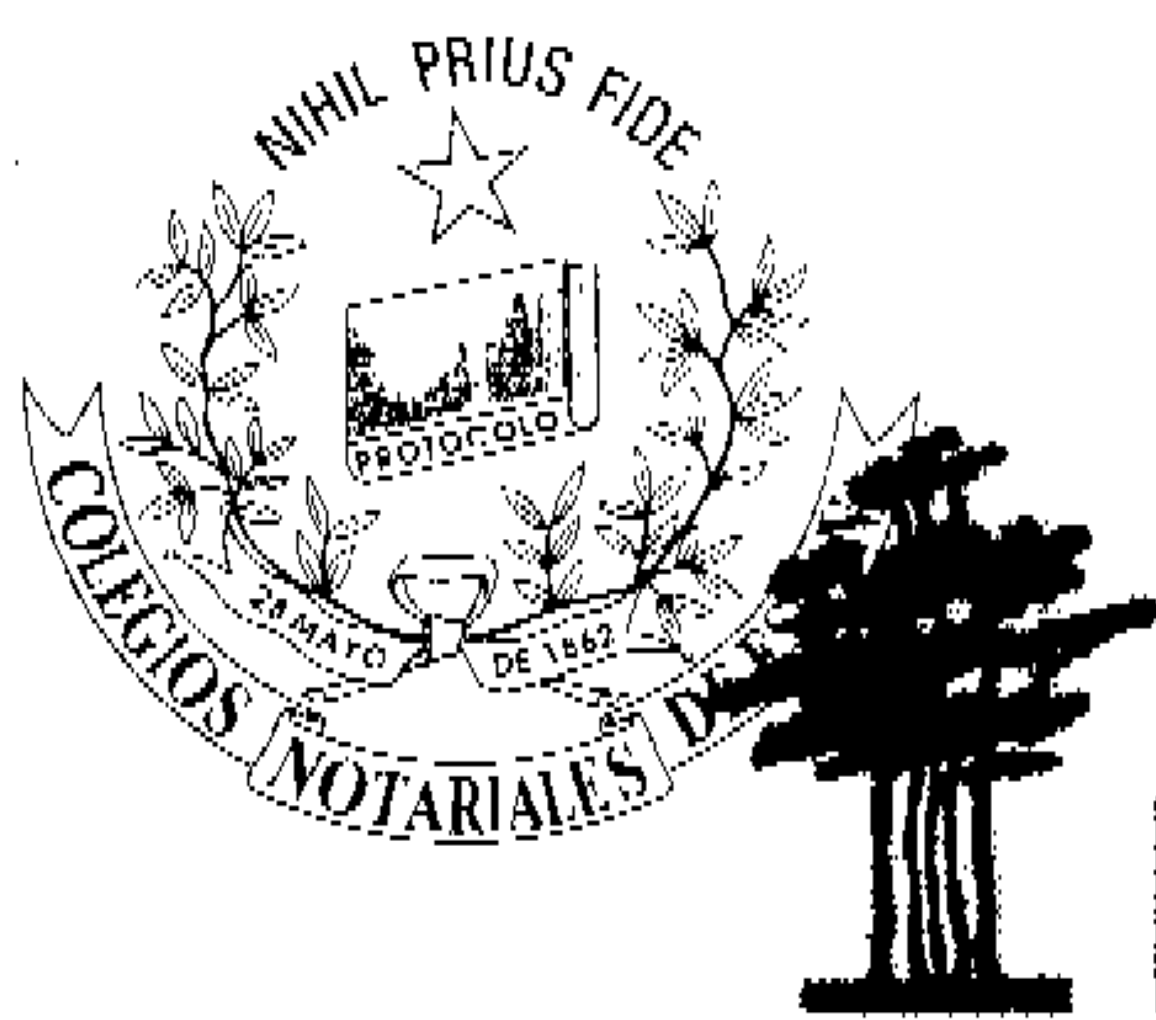
*[Handwritten mark]*

0T7251875

**5.2.4 Conciliación del balance de situación y patrimonio neto consolidado a 31 de diciembre de 2004**

Concepto	Principios contables españoles	Efecto de la transición a NIIF	NIIF	
Gastos de establecimiento	1	1.372	(1.372)	-
Inmovilizado material	2	455.459	(452.188)	3.271
Inversiones inmobiliarias en curso	3	-	132.947	132.947
Inversiones inmobiliarias	4	-	103.841	103.841
Inmovilizado concesional	5	-	167.983	167.983
Inmovilizado concesional en curso	6	-	18.128	18.128
Activos intangibles	7	17.456	(17.421)	35
Participaciones puestas en equivalencia	8	2.008	(2.008)	-
Participaciones en empresas vinculadas	9	1.967	(1.967)	-
Activos por impuestos diferidos	10	14.700	4.876	19.576
Activos financieros disponibles para la venta	11	-	4.750	4.750
Otros activos financieros no corrientes	12	775	(775)	-
Cuentas financieras a cobrar	13	6.488	10.032	16.520
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>500.225</b>	<b>(33.174)</b>	<b>467.051</b>
<b>Gastos a distribuir en varios ejercicios</b>	14	<b>799</b>	<b>(799)</b>	<b>-</b>
Existencias	15	223.485	(75.962)	147.523
Cuentas financieras a cobrar	16	8.064	(3.972)	4.092
Clientes y otras cuentas a cobrar	17	86.872	13.911	100.783
Efectivo y equivalentes de efectivo	18	21.863	(665)	21.198
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>340.284</b>	<b>(66.688)</b>	<b>273.596</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>841.308</b>	<b>(100.661)</b>	<b>740.647</b>
Capital social		9.041	-	9.041
Prima de Emisión		119.588	(436)	119.152
Reservas por operaciones de cobertura		-	(511)	(511)
Ganancias acumuladas		80.779	(342)	80.437
Resultado del ejercicio		39.025	1.566	40.591
<b>Patrimonio atribuible a los accionistas de la sociedad</b>		<b>248.433</b>	<b>277</b>	<b>248.710</b>
<b>Intereses minoritarios</b>		<b>47.637</b>	<b>(33.959)</b>	<b>13.678</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>296.070</b>	<b>(33.682)</b>	<b>262.388</b>
<b>Ingresos a distribuir en varios ejercicios</b>	19	<b>657</b>	<b>(657)</b>	<b>-</b>
Deuda financiera no corriente	20	333.071	(59.872)	273.199
Instrumentos financieros derivados	21	-	787	787
Proveedores y otras cuentas a pagar no corrientes	22	17.531	(5.008)	12.523
Provisiones para otros pasivos y gastos	23	7.539	3.004	10.543
Obligaciones por prestaciones por jubilación	24	-	137	137
Pasivos por impuestos diferidos	25	-	13.816	13.816
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>358.141</b>	<b>(47.136)</b>	<b>311.005</b>
Deuda financiera corriente	26	24.893	25.225	50.118
Proveedores comerciales y otras cuentas a pagar	27	142.303	(30.920)	111.383
Otros pasivos corrientes	28	12.349	(12.349)	-
Pasivos por impuesto corriente	29	6.895	(1.142)	5.753
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>		<b>186.440</b>	<b>(19.186)</b>	<b>167.254</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS</b>		<b>841.308</b>	<b>(100.661)</b>	<b>740.647</b>





# RIOFISA

## Cuentas Anuales Consolidadas

al 31 de diciembre de 2005  
(importes en miles de euros)



### Conceptos de explicación de los efectos de transición a NIIF

#### Cambio de criterios de consolidación

Se ha reevaluado la posición de control conjunto sobre ciertas sociedades globalmente y que se integrarán en adelante de forma proporcional. Por este motivo en varios epígrafes del balance existe un efecto por cambio de criterios de consolidación. Estas sociedades son las siguientes: a) Riofisa Procam, S.L. (50%); b) Puerto Ciudad Las Palmas, S.A. (47,49%); y c) Parque Aqua Mágica, S.L. (50%).

#### 1. Gastos de establecimiento

a) Cancelación de los gastos de establecimiento	(1.372)
---	---------

NIIF no permite capitalizar los gastos de establecimiento, constitución y ampliación de capital. Los gastos de establecimiento y constitución en NIIF se reconocen como gastos del año, mientras los gastos de ampliación de capital se reconocen como menor valor de la prima de emisión y, por tanto, son deducidos del patrimonio directamente.

#### 2. Inmovilizado material

a) Reclasificación cambio criterios de consolidación	(45.431)	
b) Reclasificación a Inmovilizado concesional	(129.137)	
c) Coste bienes cedidos en régimen de arrendamiento financiero	(3.269)	
d) Reclasificación del VNC de compras de inmovilizado con condiciones suspensivas a cuentas a cobrar corrientes	(27.498)	
e) Reclasificación de Activos intangibles	26	
f) Reclasificación a Inversiones inmobiliarias	(103.841)	
g) Gastos de comercialización y otros (ver también punto 15)	(1.496)	
h) Reclasificación a existencias	(4.238)	
i) Reclasificación a inversiones inmobiliarias en curso	(137.304)	(452.188)

d) Durante el ejercicio 2004, se realizó una compraventa de un activo sujeta a cláusulas suspensivas para el perfeccionamiento de la operación. Dichas cláusulas motivaron que dicha operación no pudiera considerarse como una compra y, por tanto, se reclasificó su importe a cuentas a cobrar corrientes. En 2005, dichas cláusulas suspensivas no se cumplieron y la operación se retrocedió.

h) Reclasificaciones de activos en función de la intención de la dirección en cuanto a su uso/destino futuro.

#### 3. Inversiones Inmobiliarias en curso

a) Reclasificación cambio criterios de consolidación	(3.972)	
b) Reclasificación de inmovilizado material	137.304	
c) Reclasificación anticipos	(385)	132.947

b) Reclasificaciones de activos en función de la intención de la dirección en cuanto a su uso/destino futuro.

d) Opciones de compra en función de su naturaleza, es decir, en función del uso futuro pretendido por la dirección.

*ML*

*ML*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

**4. Inversiones inmobiliarias**

a) Reclasificación de Inmovilizado Material	<b>103.841</b>
---	----------------

a) Reclasificaciones en función del uso/destino pretendido por la dirección.

**5. Inmovilizado concesional**

a) Reclasificación de Inmovilizado material	129.137	
b) Reclasificación de Activos intangibles	16.992	
c) Activación costes concesión neto de su amortización	21.854	<b>167.983</b>

Bajo este epígrafe se clasifican los activos bajo régimen concesional por un determinado periodo. Incluye costes incurridos en la construcción de los activos, importes clasificados bajo normas contables españolas como activos intangibles relacionados con estos activos y activación de cánones a pagar por dichas concesiones, así como compromisos por reparaciones y conservación (ver punto 23).

**6. Inmovilizado concesional en curso**

a) Reclasificación de existencias	18.128	<b>18.128</b>
-----------------------------------	--------	---------------

**7. Activos Intangibles**

a) Reclasificación cambio criterios de consolidación	(1)	
b) Reclasificación a Existencias	(402)	
c) Reclasificación a Inmovilizado concesional	(16.992)	
d) Reclasificación a Inmovilizado material	(26)	<b>(17.421)</b>

b) Reclasificación de importes de opciones de compra a existencias y a Inversiones Inmobiliarias en función de uso/destino final del activo

**8. Participaciones puestas en equivalencia**

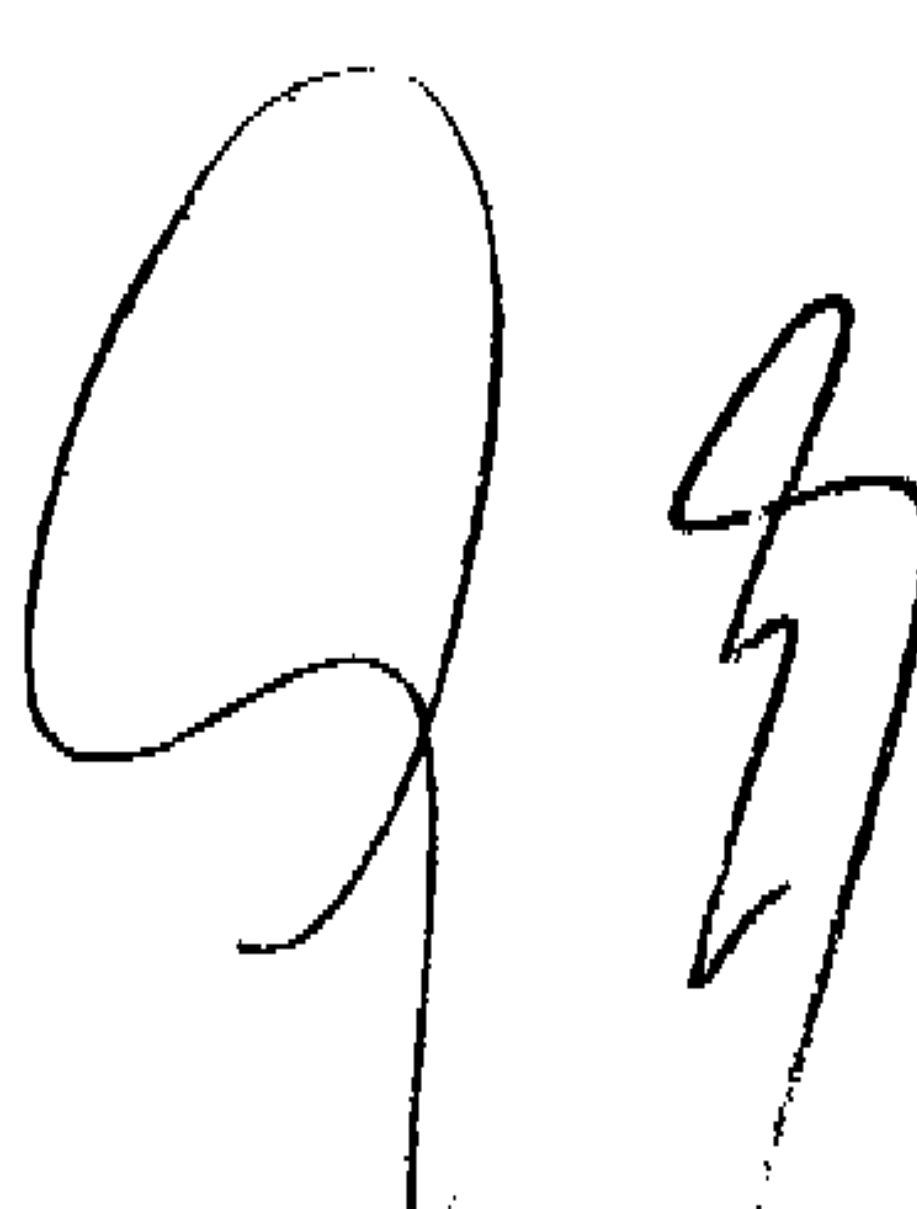
a) Reclasificación a activos financieros disponibles para la venta	<b>(2.008)</b>
--	----------------

Ver explicación en el punto 11 siguiente.

**9. Participación en empresas vinculadas**

a) Reclasificación a activos financieros disponibles para la venta	<b>(1.967)</b>
--	----------------

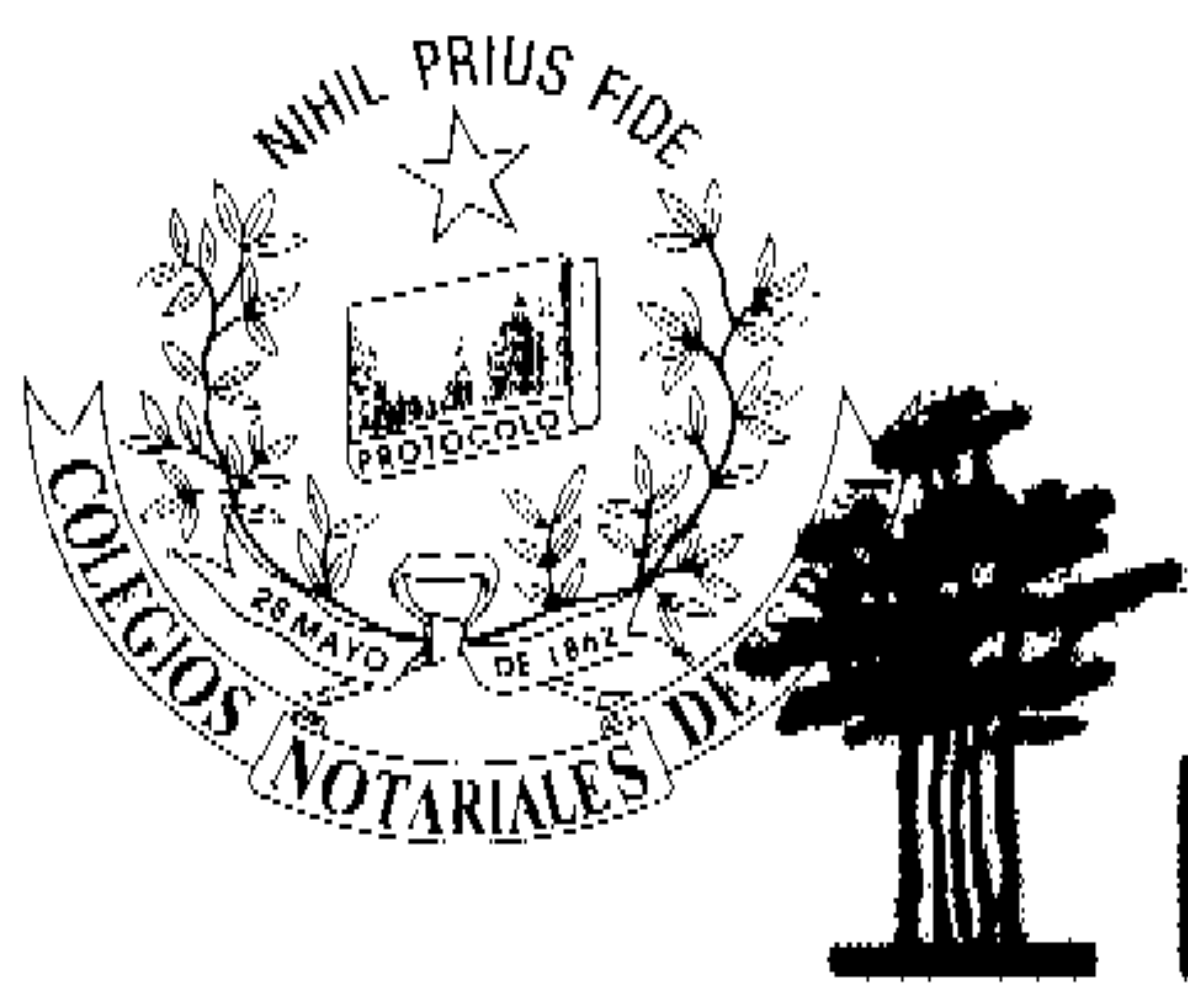
Ver explicación en el punto 11 siguiente.



AML

JMR



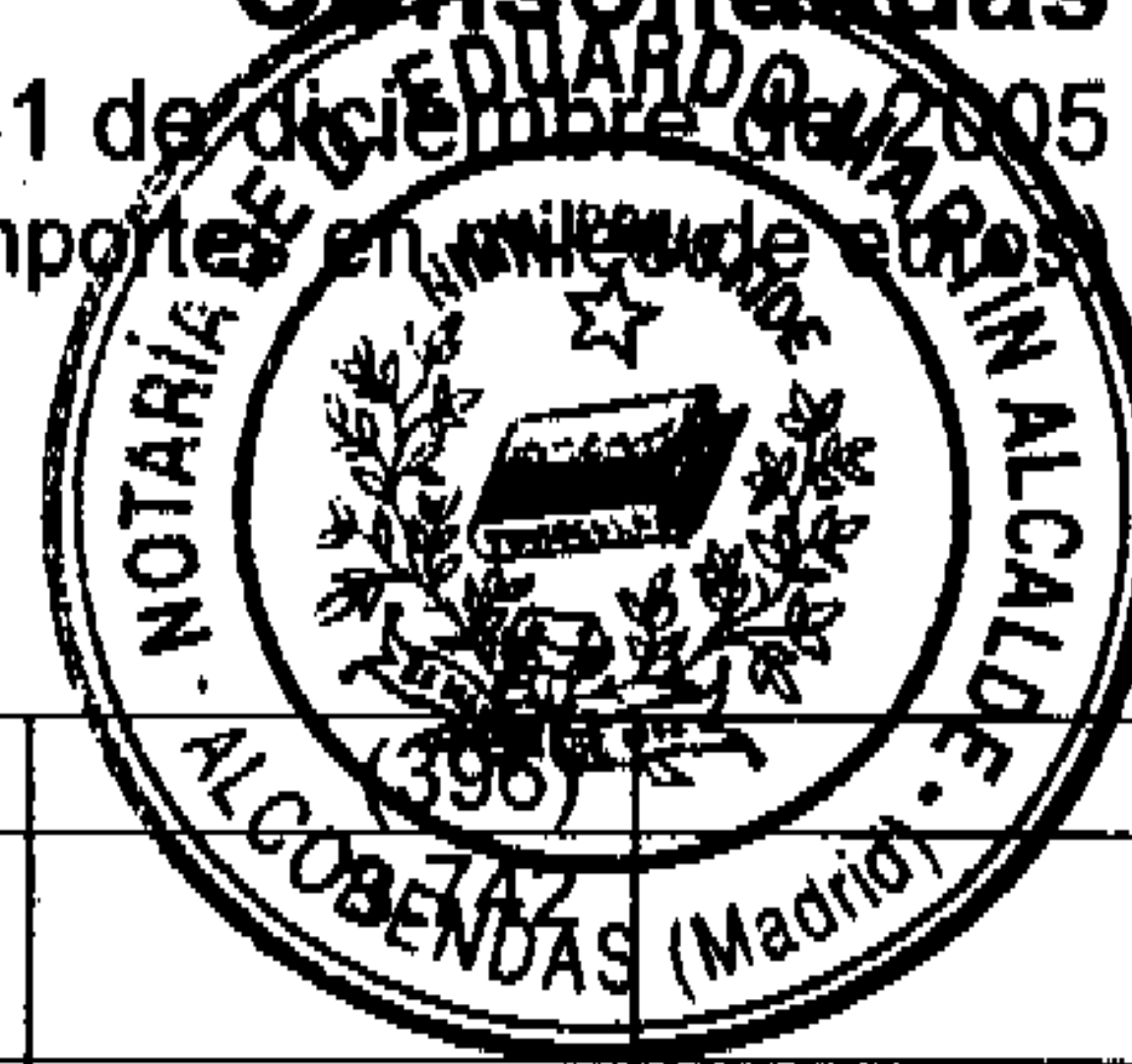



# RIOFISA

## Cuentas Anuales

### Consolidadas

al 31 de diciembre de 2005  
(importe en millones de euros)



#### 10. Activos por impuestos diferidos

a) Reclasificación cambio criterios de consolidación		
b) Reclasificación de activos por impuestos diferidos de corrientes a no corrientes (ver punto 17)		
c) Activos por impuestos diferidos ajustes NIIF	1.530	4.876

#### 11. Activos financieros disponibles para la venta

a) Reclasificación de Participaciones puestas en equivalencia (ver punto 8)	2.008	
b) Reclasificación de Participaciones en empresas vinculadas (ver punto 9)	1.967	
c) Otros activos financieros no corrientes (ver punto 12)	775	4.750

Se clasifican como activos financieros disponibles para la venta las participaciones en sociedades inferiores al 20% y sin influencia significativa.

#### 12. Otros activos financieros no corrientes

a) Reclasificación a activos financieros disponibles para la venta		(775)
--	--	-------

#### 13. Cuentas financieras a cobrar no corrientes

a) Reclasificación cambio criterios de consolidación	1.870	
b) Reclasificación de Inversiones financieras permanentes	788	
c) Cuentas a cobrar por bienes cedidos en régimen de arrendamiento financiero	7.374	10.032

#### 14. Gastos a distribuir en varios ejercicios

a) Eliminación contra ingresos a distribuir en varios ejercicios y otros ajustes		799
--	--	-----

#### 15. Existencias

a) Reclasificación cambio criterios de consolidación	(61.912)	
b) Eliminación gastos de comercialización y otros (ver también punto 2)	(514)	
c) Reclasificación de inmovilizado material (ver punto 2)	4.238	
d) Reclasificación a inmovilizado concesional en curso (ver punto 6)	(18.128)	
e) Gasto comisión préstamo (ver punto 26)	(48)	
f) Reclasificación anticipos (ver punto 7)	402	(75.962)

b) Eliminación de costes de esta naturaleza del coste de las existencias al no estar permitidos bajo la NIC 2.

c) Reclasificación de importes de opciones de compra.

0T7251873

Handwritten signatures and initials: AML, JMR, and a large signature.

**16. Cuentas financieras a cobrar corrientes**

a) Reclasificación cambio criterios de consolidación	1.444	
b) Reclasificación a efectivo y equivalentes de efectivo (ver punto 18)	(5.416)	<b>(3.972)</b>

b) Reclasificación de las inversiones financieras con vencimiento inferior a 3 meses.

**17. Clientes y otras cuentas a cobrar**

a) Reclasificación cambio criterios de consolidación	(2.772)	
b) Reclasificación del VNC de compras de inmovilizado con condiciones suspensivas	27.676	
c) Anticipos de clientes no cobrados (punto 27)	(7.798)	
d) Reclasificación a no corrientes de impuestos diferidos	(3.742)	
e) Otros ajustes	547	<b>13.911</b>

b) Ver punto 2 d). Incluye reversión de la amortización por 178 miles de euros.

**18. Efectivo y equivalentes al efectivo**

a) Reclasificación cambio criterios de consolidación	(6.081)	
b) Reclasificación de inversiones con vencimiento inferior a 3 meses (ver punto 16)	5.416	<b>(665)</b>

**19. Ingresos a distribuir en varios ejercicios**

a) Reclasificación contra gastos a distribuir en varios ejercicios	<b>(657)</b>
--	--------------

**20. Deuda financiera no corriente**

a) Reclasificación cambio criterios de consolidación	(44.806)	
b) Reclasificación de no corrientes a corrientes	(33.496)	
c) Deuda financiera por activos concesionales	18.430	<b>(59.872)</b>

b) Clasificación a corrientes de deuda financiera que financia las existencias y se cancela en el momento de la venta de éstas.

**21. Instrumentos financieros derivados**

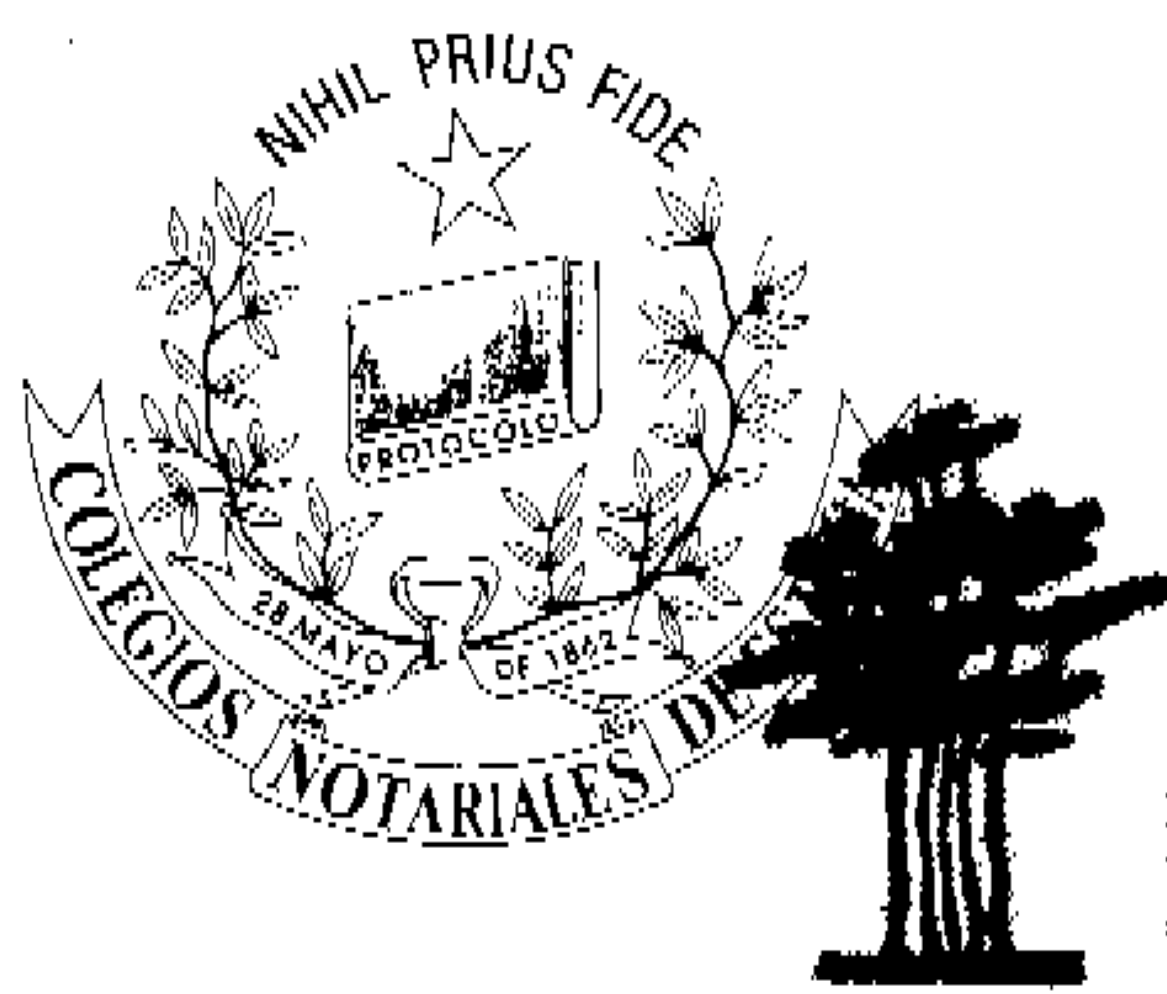
a) Valoración instrumentos financieros derivados	<b>787</b>
--	------------

a) Valoración de acuerdo a la NIC 39.









# RIOFISA

## Cuentas Anuales Consolidadas

al 31 de diciembre de 2005  
(importes en euros)



### 22. Proveedores y otras cuentas a pagar no corrientes

a) Reclasificación cambio criterios de consolidación	
--	--

### 23. Provisiones para otros pasivos y gastos

a) Compromiso por reparaciones y conservación de activos concesionales	3.004
--	-------

a) Importe descontado del compromiso adquirido mediante contrato, por incurrir en determinadas cantidades por reparación y conservación de activos concesionales (a lo largo del periodo de concesión) considerados patrimonio histórico.

### 24. Obligaciones por prestaciones por jubilación

a) Valoración compromiso plan de prestación definida	137
--	-----

a) Valoración de acuerdo a la NIC 19.

### 25. Pasivos por impuestos diferidos

a) Reclasificación de pasivos por impuestos diferidos corrientes	11.850	
b) Pasivos por impuestos diferidos ajustes NIIF	1.966	13.816

### 26. Deuda financiera corriente

a) Reclasificación cambio criterios de consolidación	(8.714)	
b) Deuda financiera por activos concesionales	876	
c) Reclasificación de préstamos a no corrientes (punto 20)	33.496	
d) Comisiones apertura de préstamos	(433)	25.225

d) Eliminación de las comisiones de apertura de préstamos para ser imputadas a lo largo de la vida del préstamo.

### 27. Proveedores y otras cuentas a pagar corrientes

a) Reclasificación cambio criterios de consolidación	(23.689)	
b) Reclasificación de impuestos de Pasivos por impuesto corriente	499	
c) Ajuste grandes reparaciones del Centro Comercial Plaza de Armas (Sevilla)	68	
d) Anticipos de clientes no cobrados	(7.798)	(30.920)

017251872

**28. Otros pasivos corrientes**

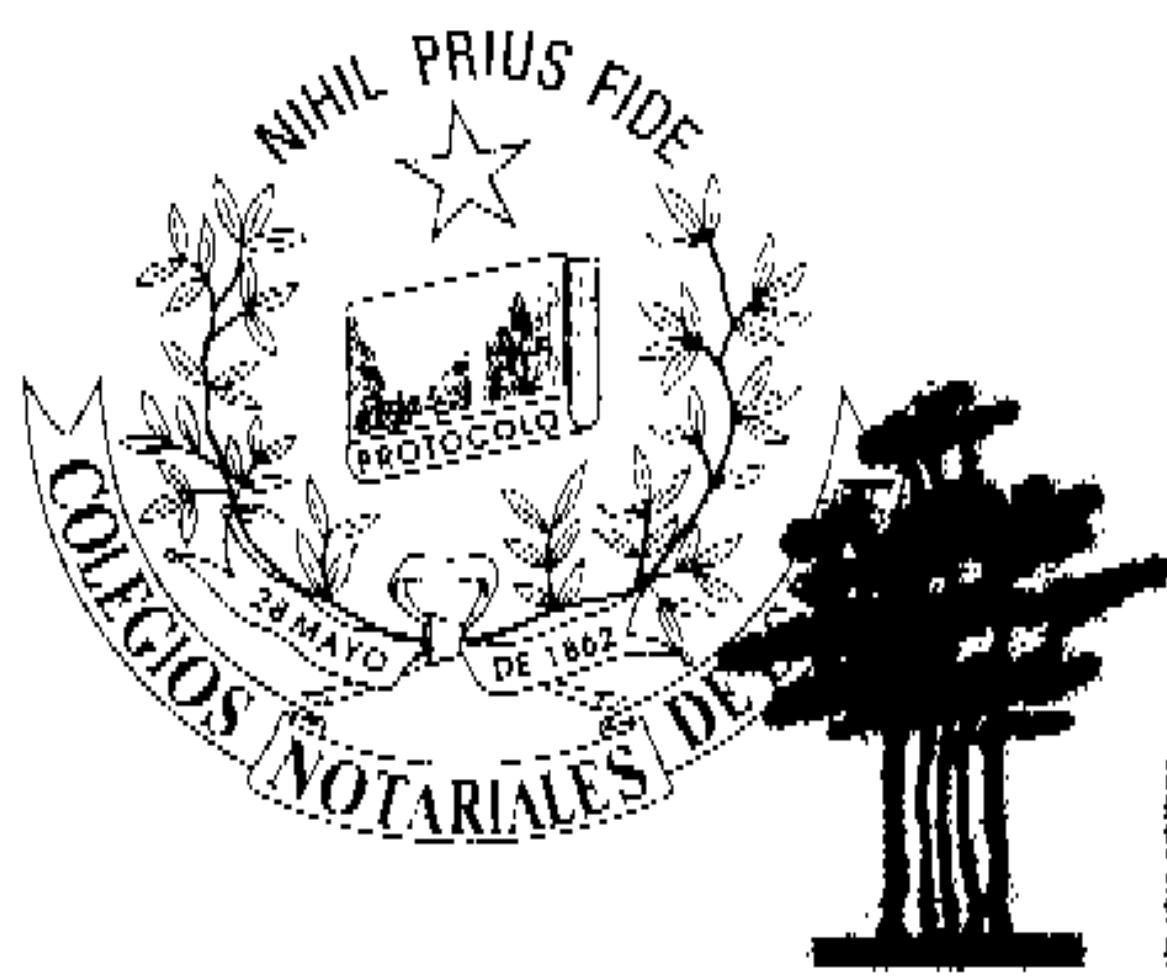
a) Reclasificación de impuestos diferidos corrientes	(11.850)	
b) Reclasificación de impuestos a cuentas a pagar corrientes	(499)	<b>(12.349)</b>

**29. Pasivos por impuesto corriente**

a) Reclasificación cambio criterios de consolidación		<b>(1.142)</b>
--	--	----------------

**5.2.5 Conciliación de la cuenta de resultados del ejercicio 2004**

Concepto	Principios contables españoles	Efecto de la transición a NIIF	NIIF	
Importe neto de la cifra de negocio	1	121.786	34.161	155.947
Otros ingresos de explotación	2	5.151	(1.192)	3.959
Aprovisionamientos, variación de existencias y otros costes	3	(69.119)	2.254	(66.865)
Gastos por retribuciones a empleados	4	(5.874)	51	(5.823)
Gastos por amortización	5	(5.882)	1.730	(4.152)
Otros gastos de explotación	6	(26.164)	(3.167)	(29.331)
<b>Beneficio de explotación</b>		<b>19.898</b>	<b>33.837</b>	<b>53.735</b>
Resultado financiero neto	7	(6.073)	2.075	(3.998)
Amortización del fondo de comercio	8	(326)	326	-
Resultados extraordinarios	9	38.189	(38.189)	-
<b>Beneficio antes de impuestos</b>		<b>51.688</b>	<b>(1.951)</b>	<b>49.737</b>
Impuesto sobre las ganancias	10	(9.572)	897	(8.675)
<b>Beneficio del ejercicio</b>		<b>42.116</b>	<b>(1.054)</b>	<b>41.062</b>
Atribuible a:				
Intereses minoritarios		3.091	(2.620)	471
Accionistas de la Sociedad		39.025	1.566	40.591



# RIOFISA

**Cuentas Anuales Consolidadas**  
al 31 de diciembre de 2005  
(importes en miles de euros)



## Conceptos de explicación de los efectos de transición a NIIF

### Cambio de criterios de consolidación

Varias sociedades integradas globalmente bajo principios contables españoles se integran proporcionalmente por el porcentaje de participación bajo NIIF. Por ello, en varios epígrafes de balance, existe un efecto por cambio de criterios de consolidación.

### 1. Importe neto de la cifra de negocio

Reclasificación cambio criterios de consolidación	(39.063)	
Reconocimiento de ventas escrituradas durante el ejercicio (ver punto 3)	14.584	
Reclasificación de ventas desde resultados extraordinarios	63.083	
Garantías de renta incurridas (ver punto 6)	(2.873)	
Reclasificación a ingreso financiero de rentas por compraventa inmueble con condiciones suspensivas	(1.099)	
Otros ajustes	(471)	<b>34.161</b>

### 2. Otros ingresos de explotación

Reclasificación cambio criterios de consolidación	(1.192)	
---	---------	--

### 3. Aprovisionamientos, variación de existencias y otros costes

Reclasificación cambio criterios de consolidación	28.918	
Coste de los activos vendidos y escrituradas en el ejercicio (ver punto 1)	(11.505)	
Reclasificación costes desde resultados extraordinarios	(15.912)	
Gastos de comercialización y otros	753	<b>2.254</b>

### 4. Gastos por retribuciones a empleados

Plan de prestación definida		<b>51</b>
-----------------------------	--	-----------

### 5. Amortizaciones

Reclasificación cambio criterios de consolidación	1.634	
Amortización gastos de establecimiento, comercialización y otros	96	<b>1.730</b>

### 6. Otros gastos de explotación

Reclasificación cambio criterios de consolidación	3.717	
Gastos de comercialización y otros	(1.918)	
Reclasificación de gastos extraordinarios	(8.754)	
Reclasificación garantía de rentas incurridas (ver punto 1)	2.873	
Otros ajustes y reclasificaciones	915	<b>(3.167)</b>

### 7. Resultado financiero neto

Reclasificación cambio criterios de consolidación	1.407	
Ingreso financiero – edificio telefónica	1.099	
Otros ajustes y reclasificaciones	(431)	<b>2.075</b>

---

**8. Amortización del fondo de comercio**


---

Reclasificación cambio criterios de consolidación	21	
Dotación amortización fondo de comercio	305	326

---

**9. Resultados extraordinarios**


---

Reclasificación cambio criterios de consolidación	(228)	
Reclasificación a ventas y a aprovisionamientos, variación de existencias y otros costes	38.417	38.189

---

**10. Impuesto sobre las ganancias**


---

Reclasificación cambio criterios de consolidación	1.537	
Impuestos sobre las ganancias ajustes NIIF	(640)	897

**Nota 6. Información financiera por segmentos**
**6.1 Formato principal de presentación de información por segmentos: segmentos del negocio.**

El Grupo Riofisa esta organizado internamente en segmentos de negocio por lo que el formato principal de presentación de la información financiera por segmentos es en base a segmentos del negocio y el formato de presentación secundario es en base a segmentos geográficos.

Al 31 de diciembre de 2005, el Grupo Riofisa esta compuesto por los siguientes segmentos de negocio:

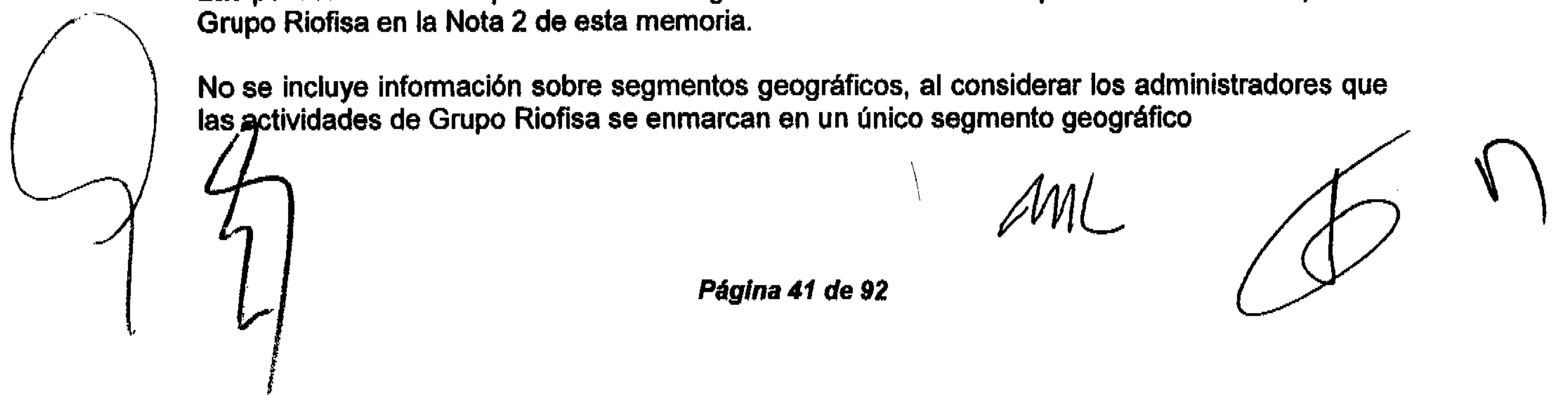
- Comercial
- Empresarial
- Residencial
- Servicios y otros

El segmento "Comercial" engloba la promoción de centros y parques de ocio y comercio y las áreas de los centros comerciales incluidos los ubicados en estaciones de ferrocarril y puertos marítimos. En el segmento "Empresarial" se realizan los PAE (parque de actividades empresariales), los parques y plataformas logísticas, edificios de oficinas y campus empresariales y campus y espacios profesionales/"Lofts". En el segmento "Residencial" se incluyen todas las actividades promotoras de ventas de suelos, viviendas residenciales (tanto unifamiliar como colectiva o en altura) y la promoción de campus para mayores/residencias senior. El segmento "Servicios y otros" incluye las prestaciones por asesoramiento inmobiliario así como los gastos necesarios de estructura de funcionamiento de la compañía no imputables a otros segmentos de negocio.

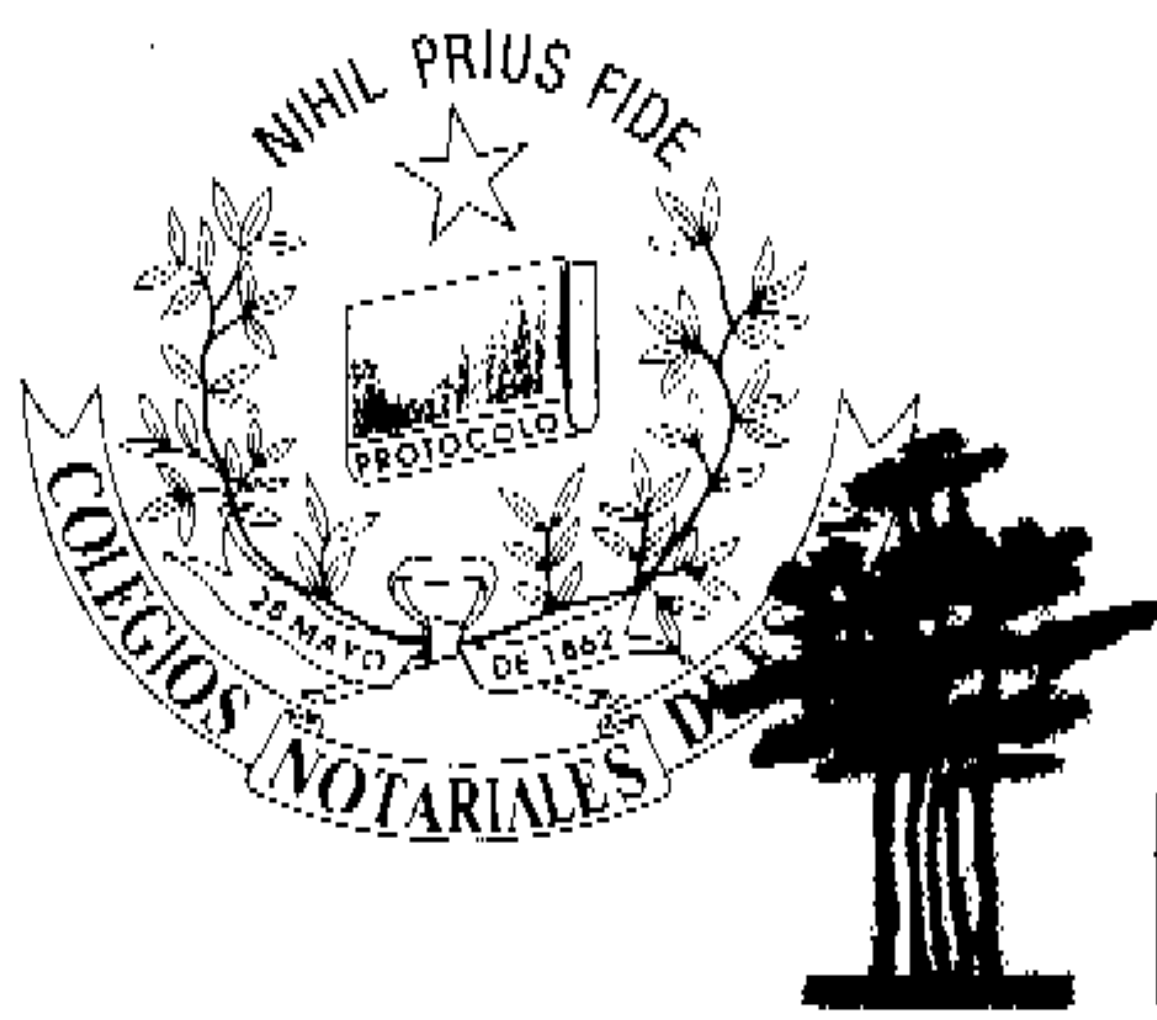
Cada uno de estos segmentos se divide en dos sub-segmentos de negocio, la facturación por renta y la facturación por venta y en el segmento "Servicios y otros" la facturación por servicios.

Las políticas contables para todos los segmentos son las mismas que las mencionadas para el Grupo Riofisa en la Nota 2 de esta memoria.

No se incluye información sobre segmentos geográficos, al considerar los administradores que las actividades de Grupo Riofisa se enmarcan en un único segmento geográfico



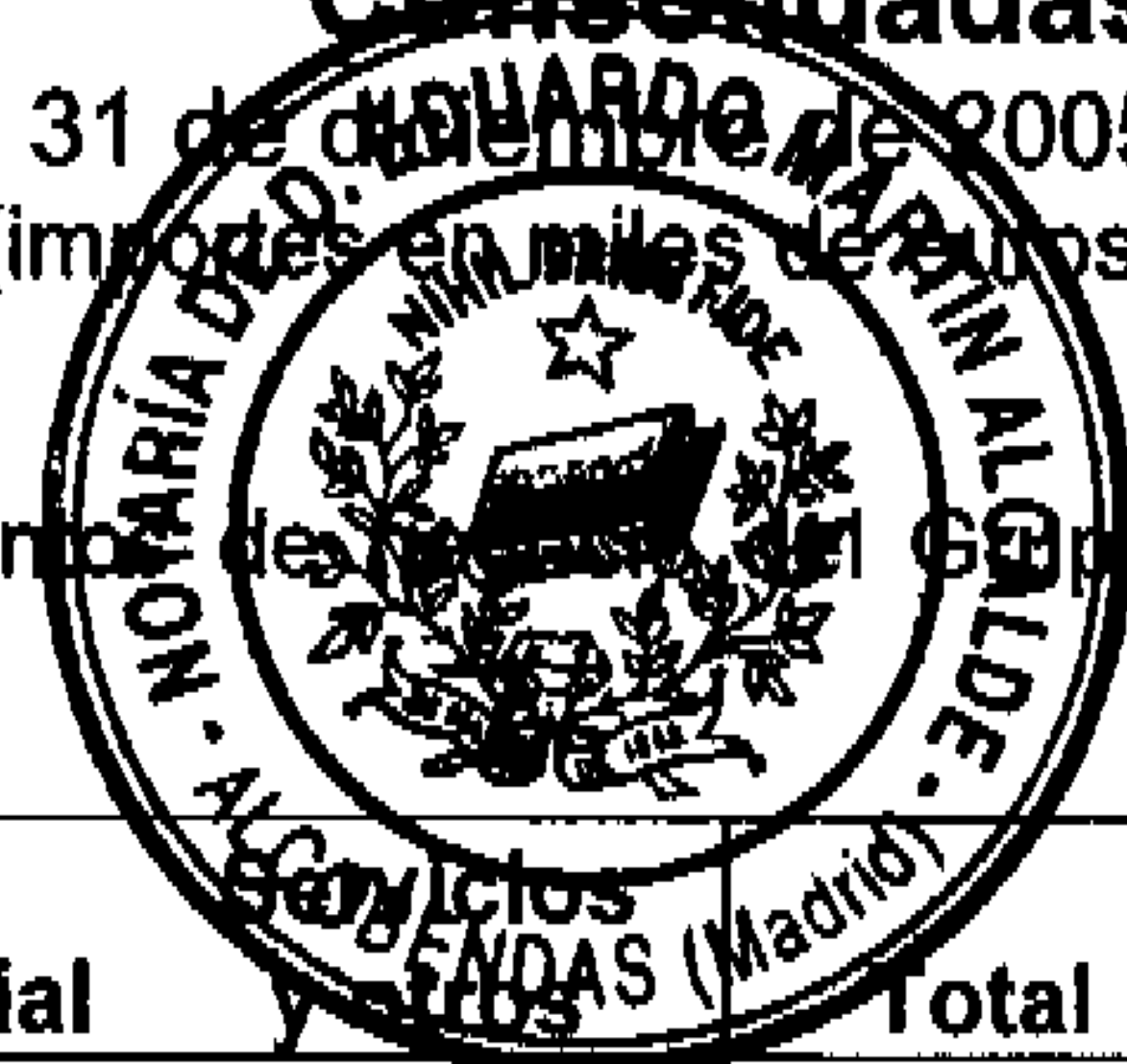




# RIOFISA

## Cuentas Anuales Consolidadas

al 31 de diciembre de 2005  
(importes en miles de euros)



Los principales epígrafes de la información financiera por segmento de negocio de Riofisa al cierre del ejercicio 2004 son los siguientes:

2004 (IFRS)	Comercial	Empresarial	Residencial	Total
Ingresos	22.068	58.093	61.363	159.907
Aprovisionamientos y otros gastos	(17.833)	(41.890)	(21.353)	(82.003)
<b>Margen bruto</b>	<b>4.235</b>	<b>16.203</b>	<b>40.010</b>	<b>77.904</b>
Coste de estructura				(19.864)
Amortización	(2.523)	(773)		(856)
Provisiones de tráfico	(151)	(2)		(153)
Intereses				(3.998)
<b>Beneficio antes impuestos</b>	<b>1.561</b>	<b>15.428</b>	<b>40.010</b>	<b>(7.262)</b>
Impuesto sobre sociedades	(547)	(5.400)	(8.562)	5.834
<b>Beneficio del ejercicio</b>	<b>1.014</b>	<b>10.028</b>	<b>31.448</b>	<b>(1.428)</b>
Accionistas de la sociedad				40.591
Intereses Minoritarios				471
<b>Total activos</b>	<b>447.464</b>	<b>154.763</b>	<b>113.697</b>	<b>24.722</b>
<b>Total pasivos</b>	<b>326.641</b>	<b>127.348</b>	<b>19.345</b>	<b>4.924</b>
<b>Altas de inmovilizado</b>	<b>85.536</b>	<b>45.052</b>	<b>16.544</b>	<b>1.605</b>

Los principales epígrafes de la información financiera por segmentos de negocio del Grupo Riofisa al cierre del ejercicio 2005 son los siguientes:

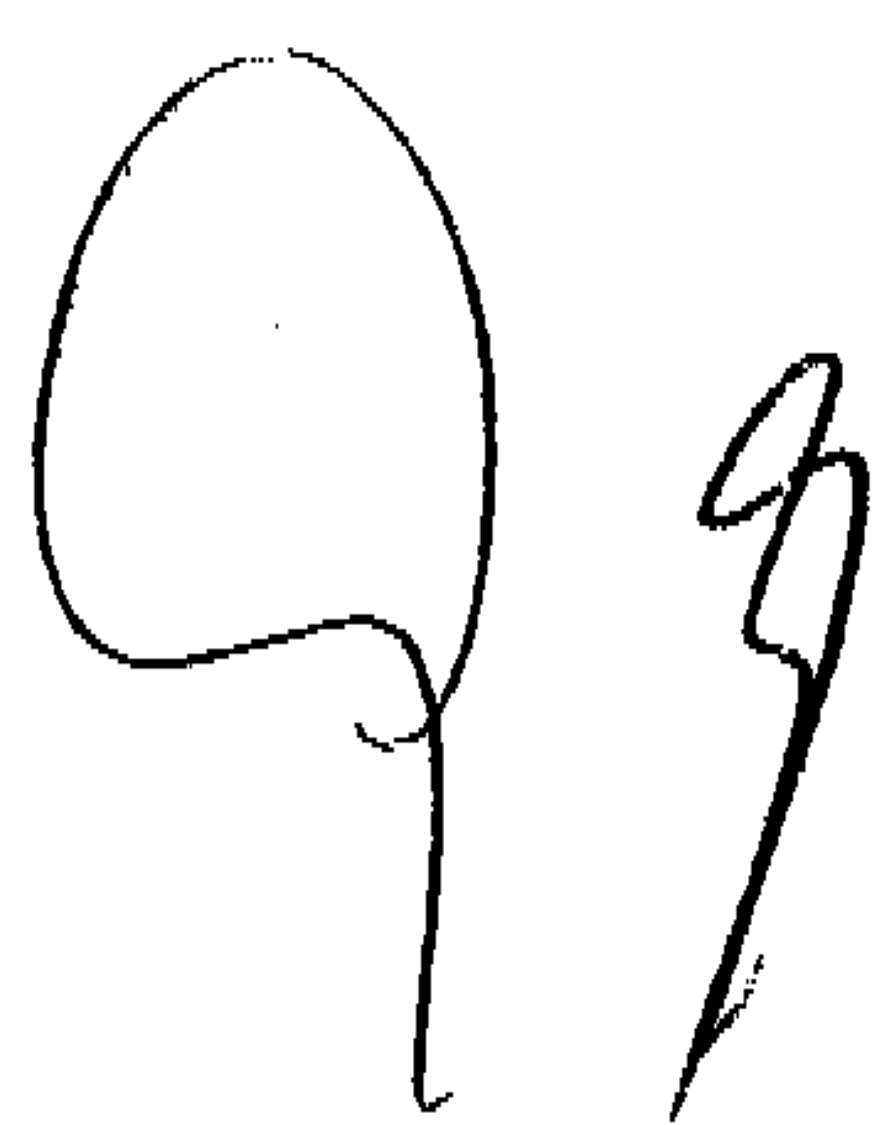
2005 (IFRS)	Comercial	Empresarial	Residencial	Servicios y otros	Total
Ingresos	37.390	128.346	61.906	15.769	243.411
Aprovisionamientos y otros gastos	(23.047)	(90.060)	(41.060)	(1.548)	(155.715)
<b>Margen bruto</b>	<b>14.343</b>	<b>38.286</b>	<b>20.846</b>	<b>14.221</b>	<b>87.696</b>
Coste de estructura	-	-	-	(24.258)	(24.258)
Amortización	(5.482)	(1.102)	-	(744)	(7.328)
Provisiones de tráfico y pérdidas por deterioro de inversiones inmobiliarias	(201)	(132)	-	(3.684)	(4.017)
Intereses	-	-	-	(5.843)	(5.843)
<b>Beneficio antes impuestos</b>	<b>8.660</b>	<b>37.052</b>	<b>20.846</b>	<b>(20.308)</b>	<b>46.250</b>
Impuesto sobre sociedades	(3.314)	(12.896)	(7.296)	6.975	(16.531)
<b>Beneficio del ejercicio</b>	<b>5.346</b>	<b>24.156</b>	<b>13.550</b>	<b>(13.333)</b>	<b>29.719</b>
Accionistas de la sociedad	-	-	-	-	29.286
Intereses Minoritarios	-	-	-	-	433
<b>Total activos</b>	<b>560.009</b>	<b>108.535</b>	<b>94.728</b>	<b>17.425</b>	<b>780.697</b>
<b>Total pasivos</b>	<b>380.813</b>	<b>80.765</b>	<b>32.182</b>	<b>4.181</b>	<b>497.941</b>
<b>Altas de inmovilizado</b>	<b>67.541</b>	<b>32.480</b>	<b>16.932</b>	<b>271</b>	<b>117.224</b>

**Nota 7. Inmovilizado material**

El detalle y los movimientos de las distintas categorías del inmovilizado material se muestra en la tabla siguiente:

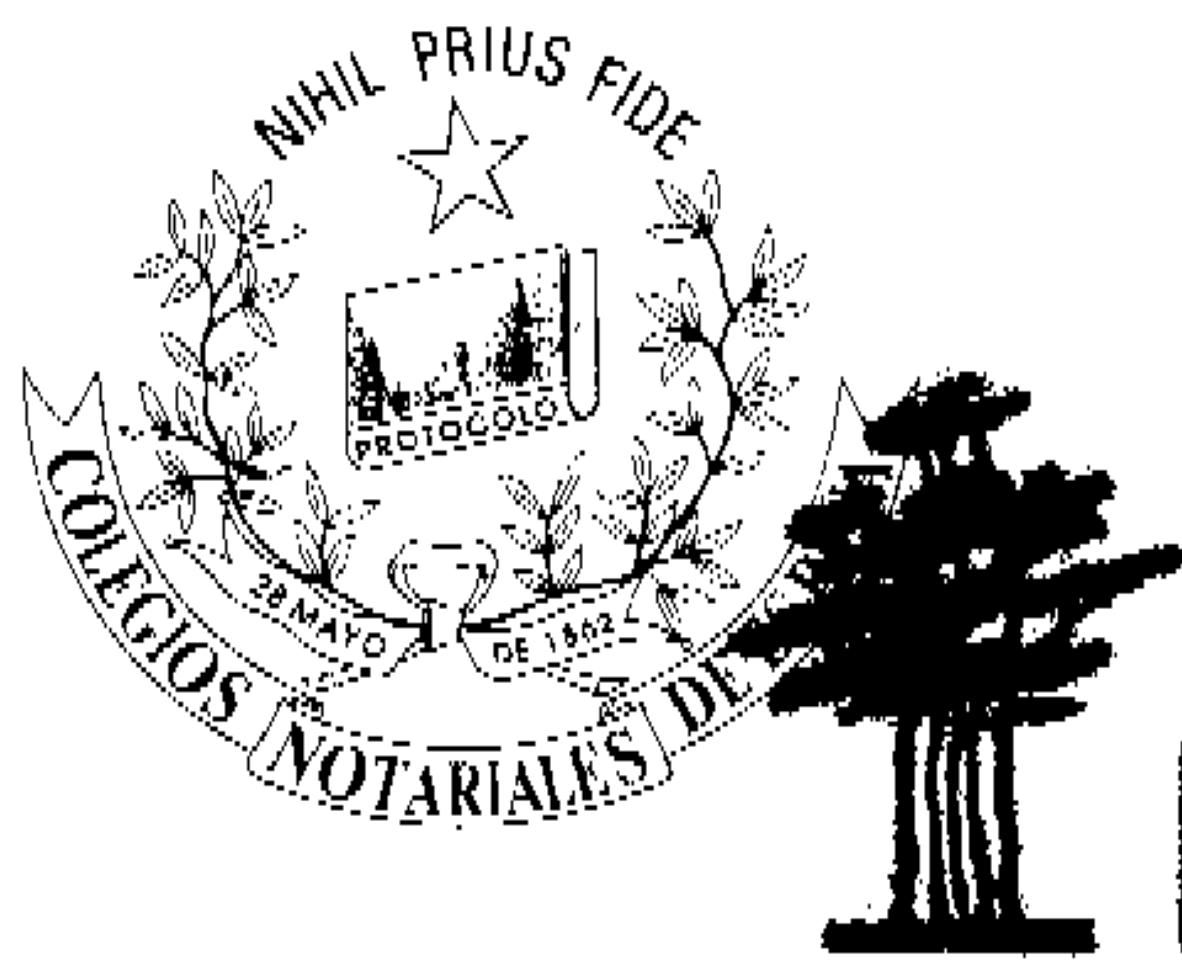
	Instalaciones	Elementos de transporte	Otro inmovilizado	Total
<b>Al 1 de enero de 2004</b>				
Coste	206	252	1.352	1.810
Amortización acumulada	(140)	(70)	(1.210)	(1.420)
Importe neto en libros	66	182	142	390
<b>Movimientos de 2004</b>				
Importe neto en libros inicial	66	182	142	390
Altas	1.005	80	520	1.605
Traspaso	2.114	-	-	2.114
Bajas	(538)	(11)	(122)	(671)
Cargo por amortización	(63)	(32)	(72)	(167)
Importe neto en libros final	2.584	219	468	3.271
<b>Al 31 de diciembre 2004</b>				
Coste	2.647	243	1.365	4.255
Amortización acumulada	(63)	(24)	(897)	(984)
Importe neto en libros	2.584	219	468	3.271
<b>Movimientos de 2005</b>				
Importe neto en libros inicial	2.584	219	468	3.271
Altas	98	53	120	271
Bajas	(46)	-	(192)	(238)
Cargo por amortización	(40)	(22)	(15)	(77)
Importe neto en libros final	2.596	250	381	3.227
<b>Al 31 de diciembre 2005</b>				
Coste	2.699	296	1.294	4.289
Amortización acumulada	(103)	(46)	(913)	(1.062)
Importe neto en libros	2.596	250	381	3.227

Las partidas más importantes que componen el inmovilizado material corresponden a las instalaciones que el Grupo Riofisa tiene en sus oficinas centrales de Alcobendas (Madrid). La partida "otro inmovilizado" está compuesta por pequeños importes relacionados con los equipos informáticos de la empresa, mobiliario, etc.









# RIOFISA

## Cuentas Anuales Consolidadas

al 31 de diciembre de 2005  
(importe en miles de euros)



### Nota 8. Inversiones inmobiliarias en curso

El detalle y los movimientos de las distintas categorías de las inversiones inmobiliarias en curso se muestran en la tabla siguiente:

	Terrenos	Inversiones en curso	Total
<b>Al 1 de enero de 2004</b>			
Coste	149	90.043	90.192
Importe neto en libros	149	90.043	90.192
<b>Movimientos de 2004</b>			
Importe neto en libros inicial	149	90.043	90.192
Altas	-	54.837	54.837
Bajas	-	(12.458)	(12.458)
Traspasos de existencias	-	3.336	3.336
Traspasos	-	(2.960)	(2.960)
Importe neto en libros final	149	132.798	132.947
<b>Al 31 de diciembre 2004</b>			
Coste	149	132.798	132.947
Importe neto en libros	149	132.798	132.947
<b>Movimientos de 2005</b>			
Importe neto en libros inicial	149	132.798	132.947
Altas	1.624	43.443	45.067
Bajas	-	(2.566)	(2.566)
Traspasos a existencias	27	(154.822)	(154.795)
Traspasos	1	26.513	26.514
Importe neto en libros final	1.801	45.366	47.167
<b>Al 31 de diciembre 2005</b>			
Coste	1.801	45.366	47.167
Importe neto en libros	1.801	45.366	47.167

Los bienes clasificados como "Terrenos e Inversiones en curso" se encuentran hipotecados en garantía de ciertos préstamos hipotecarios, cuyo saldo al 31 de diciembre de 2005 asciende a 15.119 miles de euros (en el ejercicio 2004 fue de 67.854 miles de euros). El valor de coste de dichos bienes asciende a 23.381 miles de euros.

Las "Inversiones Inmobiliarias en curso" corresponden a obras, comerciales y de oficinas en desarrollo y ubicadas en Coslada (Madrid), San Agustín del Guadalix (Madrid), Camarma de Esteruelas (Madrid), Aldaia (Valencia), Leganés (Madrid), Getafe (Madrid) y Barcelona.

El importe de los intereses capitalizados en ejercicios anteriores y en el presente ejercicio que forman parte del valor de los elementos que permanecen en inversiones inmobiliarias en curso a 31 de diciembre de 2005 asciende a 421 miles de euros de los cuales durante el año se capitalizaron 206 miles de euros (en el ejercicio 2004 fue de 215 miles de euros de los cuales durante el ejercicio se capitalizaron 76 miles de euros). El tipo de interés medio está entre 75 y 90 puntos básicos.

0T7251869

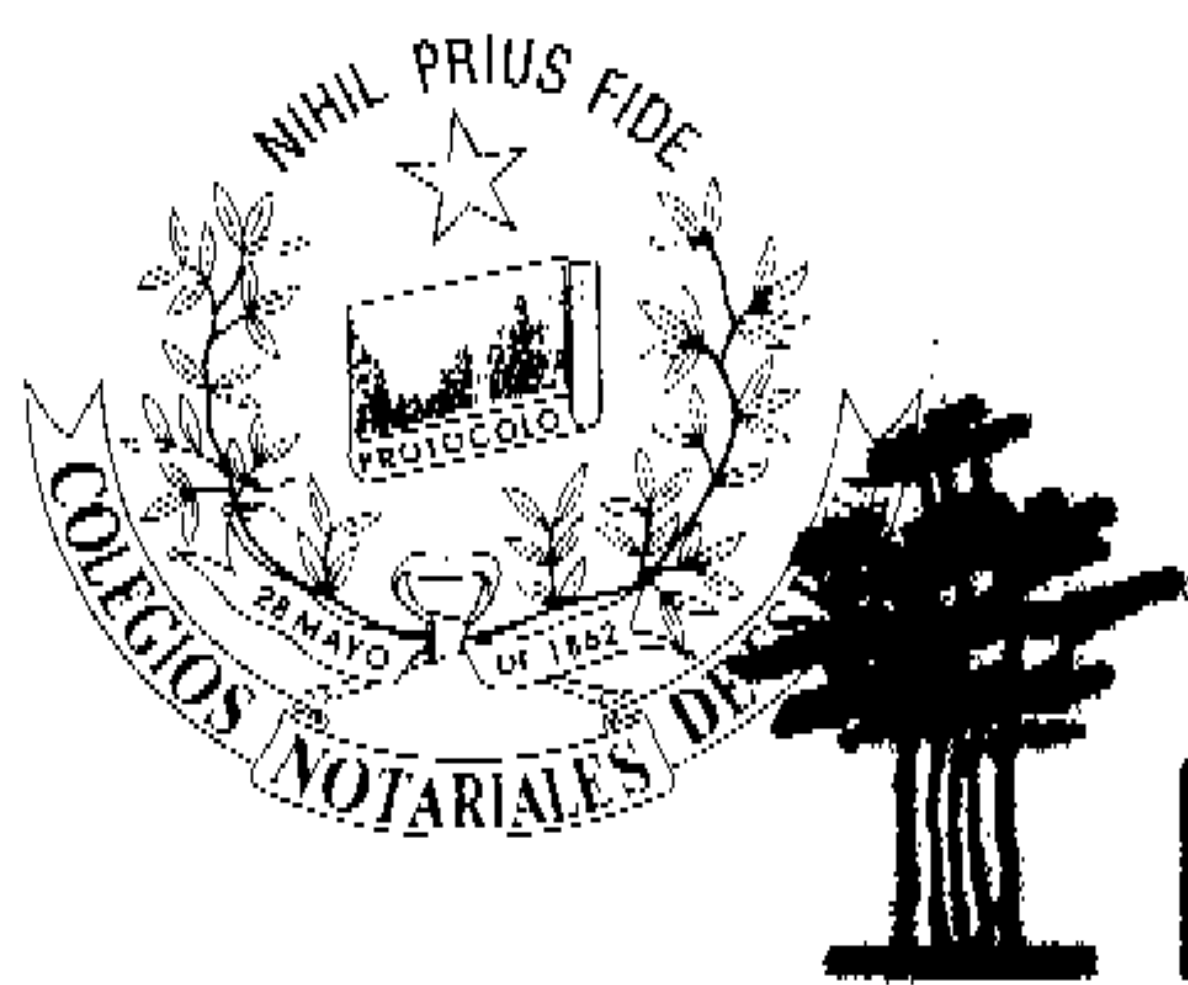
Durante el ejercicio 2005 se procedió al traspaso de "Inversiones Inmobiliarias en curso" del Centro Comercial Plenilunio (Madrid) a "Existencias" por un importe de 154.822 miles de euros por haberse firmado un contrato de compromiso de venta que se elevará a público tras su inauguración prevista para el mes de junio de 2006.

Las bajas en el año 2004 y 2005 se deben a ventas de naves industriales por importe de 12.458 y 13.739 miles de euros respectivamente.

**Nota 9. Inversiones inmobiliarias**

El detalle y los movimientos de las distintas categorías de las inversiones inmobiliarias en explotación se muestran en la tabla siguiente:

	<u>Inversiones inmobiliarias</u>
<b>Al 1 de enero de 2004</b>	
Coste	65.686
Amortización acumulada	(898)
Importe neto en libros	<u>64.788</u>
<b>Movimientos de 2004</b>	
Importe neto en libros inicial	64.788
Altas	43.106
Bajas	(1.055)
Traspasos a existencias	(2.649)
Cargo por amortización	(1.195)
Traspasos	846
Importe neto en libros final	<u>103.841</u>
<b>Al 31 de diciembre 2004</b>	
Coste	105.876
Amortización acumulada	(2.035)
Importe neto en libros	<u>103.841</u>
<b>Movimientos de 2005</b>	
Importe neto en libros inicial	103.841
Altas	49.743
Bajas	(55.315)
Traspasos a existencias	(23.957)
Cargo por amortización	(1.998)
Dotación de pérdidas por deterioro reconocidas en resultados	(3.805)
Traspasos	(26.514)
Importe neto en libros final	<u>41.995</u>
<b>Al 31 de diciembre 2005</b>	
Coste	48.077
Amortización acumulada y pérdidas por deterioro de valor	(6.082)
Importe neto en libros	<u>41.995</u>



# RIOFISA

## Cuentas Anuales

Reconocidas  
al 31 de diciembre de 2005  
(importes en miles de euros)



Las inversiones inmobiliarias están contabilizadas a valor de coste, de acuerdo con la valoración realizada por un experto independiente de reconocido prestigio a fecha de marzo de 2006 (con un periodo de validez de 6 meses) a resultados de la cual el valor de mercado consolidado de dichos inmuebles asciende a un importe total de 53.085 miles de euros.

Los bienes clasificados como "Inversiones Inmobiliarias" se encuentran hipotecados en garantía de ciertos préstamos hipotecarios, cuyo saldo a 31 de diciembre de 2005 asciende a 15.070 miles de euros (en el ejercicio 2004 fue de 95.931 miles de euros). El valor de coste de dichos bienes asciende a 19.402 miles de euros (en el ejercicio 2004 ascendía el valor de coste a 105.876 miles de euros).

Las "Inversiones Inmobiliarias" corresponden a edificios industriales, comerciales y de oficinas en explotación y ubicados en Madrid, Getafe (Madrid), Alcobendas (Madrid), Barcelona y Aldaia (Valencia).

Las pérdidas por deterioro de valor del inmovilizado reconocidas en el ejercicio corresponden a 122 miles de euros relacionados con un terreno industrial situado en Coslada (Madrid) cuyo valor de coste contable es de 150 miles de euros y a una provisión de 3.683 miles de euros correspondientes al Centro Comercial y de Ocio de Bonaire (Aldaia-Valencia) en relación a la ampliación del Centro Comercial en una parcela colindante. Dicha provisión se ha calculado por diferencia entre el valor actual de mercado menos gastos de venta, obtenido de las últimas ventas realizadas por el Grupo y el valor neto contable de la partida denominada "C.C. Primera Planta" del centro comercial "Bonaire" en Aldaia (Valencia).

El importe de 26.514 miles de euros en "Traspasos" del ejercicio 2005 corresponde a reclasificaciones de bienes en explotación entre los distintos epígrafes.

### Nota 10. Inmovilizado concesional

El detalle y los movimientos de las distintas categorías del inmovilizado concesional se muestra en la tabla siguiente:

	<u>Inmovilizado concesional</u>
<b>Al 1 de enero de 2004</b>	
Coste	79.296
Amortización acumulada	(2.905)
Importe neto en libros	<u>76.391</u>
<b>Movimientos de 2004</b>	
Importe neto en libros inicial	76.391
Traspaso inmovilizado concesional en curso	94.275
Bajas	-
Cargo por amortización	(2.683)
Importe neto en libros final	<u>167.983</u>
<b>Al 31 de diciembre 2004</b>	
Coste	173.571
Amortización acumulada	(5.588)
Importe neto en libros	<u>167.983</u>

**Movimientos de 2005**

Importe neto en libros inicial	167.983
Altas	1.596
Bajas	-
Cargo por amortización	(5.173)
Importe neto en libros final	<u>164.406</u>

**Al 31 de diciembre 2005**

Coste	175.167
Amortización acumulada	(10.761)
Importe neto en libros	<u>164.406</u>

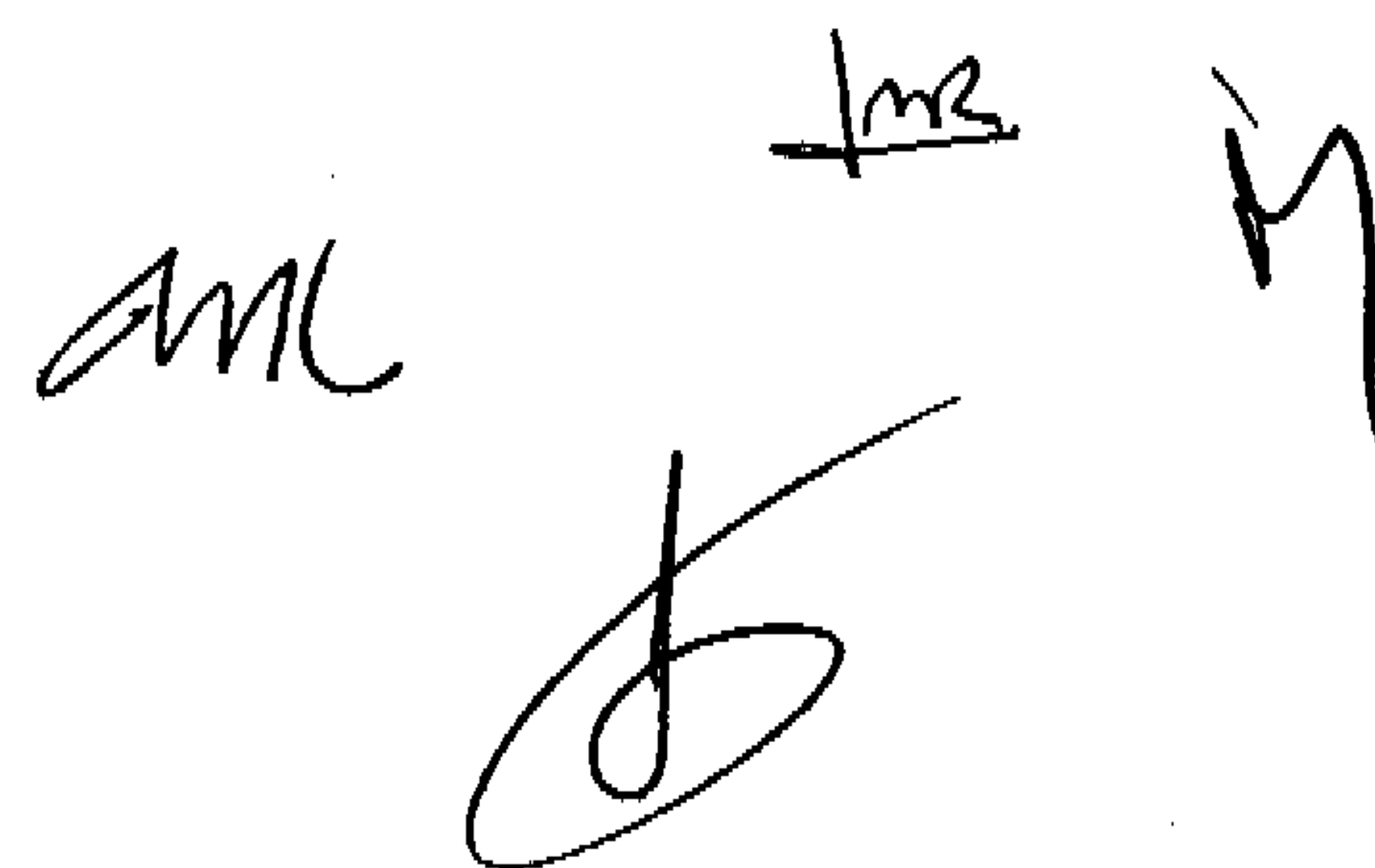
Los activos concesionales que se incluyen en esta partida están integrados por inmuebles en explotación ubicados en Madrid, Salamanca, Sevilla y Las Palmas de Gran Canaria. Las concesiones tienen una vigencia de 50 años para los Centros Comerciales situados en estaciones de ferrocarril (Adif) y de 30 años para el Centro Comercial situado en el Puerto de Santa Catalina (Autoridad Portuaria de las Palmas). Riofisa al ganar el concurso se compromete a la construcción de un Centro Comercial y en contraprestación Adif y la Autoridad Portuaria de las Palmas le cede los derechos de explotación de dicho Centro Comercial por el número de años pactado. Las instituciones durante el periodo de vigencia facturan a las sociedades titulares de las concesiones un canon fijo y otro variable (en su caso) en concepto de alquiler de dichos espacios. Una vez finalizado el periodo de concesión todos los activos revertirán a la entidad concedente sin contraprestación alguna.

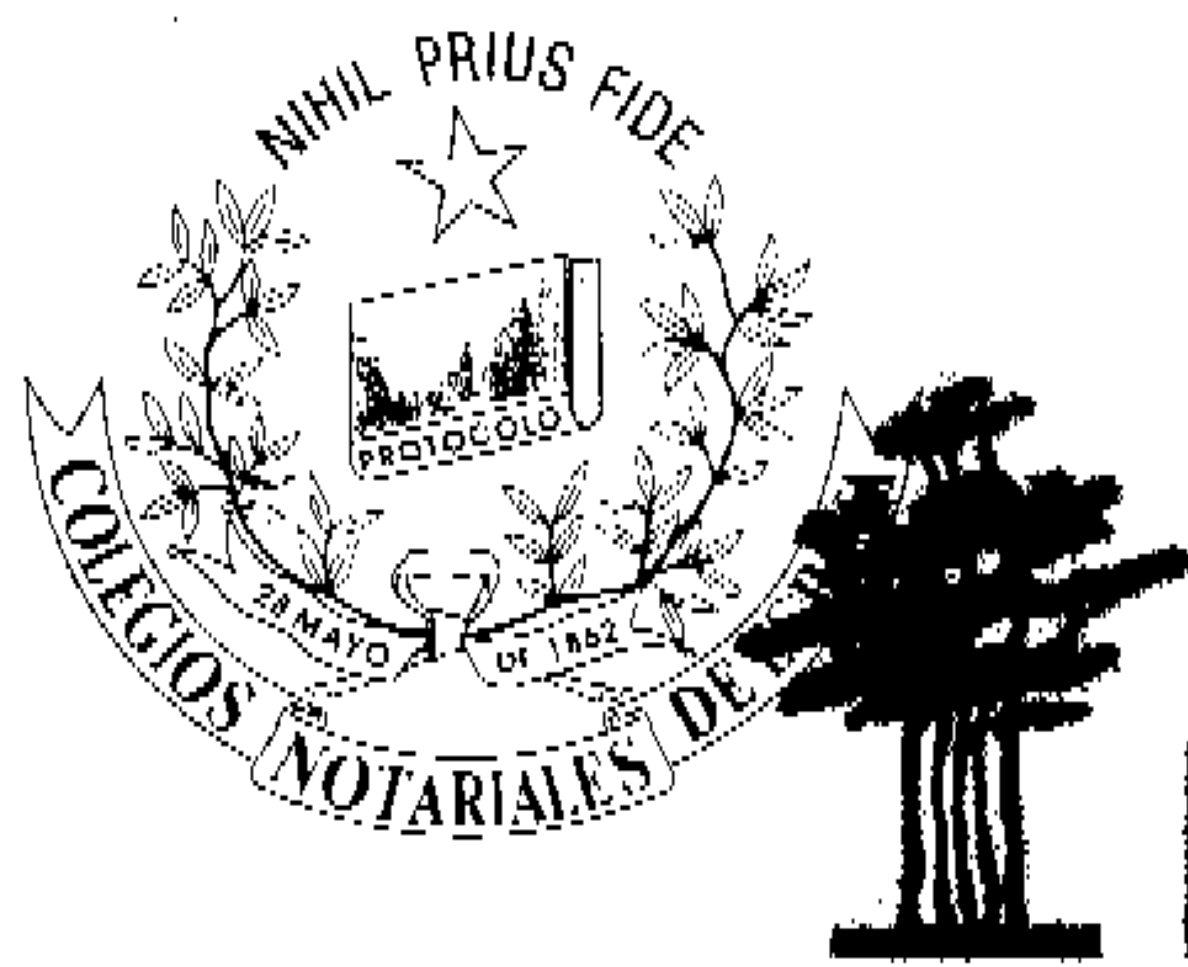
A 31 de diciembre de 2005, activos concesionales por importe de 164.406 miles de euros (el 31 de diciembre de 2004: 167.983 miles de euros) se encuentran financiados mediante préstamos bancarios por un importe de 114.129 miles de euros (el 31 de diciembre de 2004: 103.111 miles de euros) y por "Deudas por Concesiones" la cantidad de 19.252 miles de euros a diciembre de 2005 (19.306 miles de euros a 31 de diciembre de 2004).

Del importe que figura en el balance a 31 de diciembre de 2005 como inmovilizado concesional se distingue entre:

	Inmovilizado en arrendamiento e instalaciones	Concesiones	Total
Coste	155.851	19.316	175.167
Amortización acumulada	(10.405)	(1.067)	(10.761)
Importe neto en libros	<u>145.446</u>	<u>18.249</u>	<u>164.406</u>

El valor de las concesiones engloba la activación del canon fijo descontado que se va a pagar durante todo el periodo de la concesión, generando como contrapartida una cuenta a pagar.



# RIOFISA

## Cuentas Anuales Consolidadas al 31 de diciembre de 2005 (importes expresados en miles de euros)



### Nota 11. Inmovilizado concesional en curso

El detalle y los movimientos de las distintas categorías del inmovilizado concesional en curso se muestran en la tabla siguiente:

	CC. Príncipe Pío	CC. Vialia Málaga	Total
<b>Al 1 de enero de 2004</b>			
Coste	52.762	10.452	63.214
Importe neto en libros	52.762	10.452	63.214
<b>Movimientos de 2004</b>			
Importe neto en libros inicial	52.762	10.452	63.214
Altas	41.513	7.676	49.189
Trasposos a Inmovilizado concesional	(94.275)	-	(94.275)
Importe neto en libros final	-	18.128	18.128
<b>Al 31 de diciembre 2004</b>			
Coste o valoración	-	18.128	18.128
Importe neto en libros	-	18.128	18.128
<b>Movimientos de 2005</b>			
Importe neto en libros inicial	-	18.128	18.128
Altas	-	20.547	20.547
Importe neto en libros final	-	38.675	38.675
<b>Al 31 de diciembre 2005</b>			
Coste o valoración	-	38.675	38.675
Importe neto en libros	-	38.675	38.675

El centro comercial "Vialia Málaga" se encuentra financiado mediante un préstamo bancario, cuyo saldo al 31 de diciembre de 2005 asciende a 12.000 miles de euros (a 31 de diciembre de 2004 no se mantenían financiaciones bancarias).

El importe de los intereses capitalizados en ejercicios anteriores y en el presente ejercicio que forman parte del valor de los elementos que permanecen en inmovilizado concesional en curso a 31 de diciembre de 2005 asciende a 117 miles de euros de los cuales se capitalizaron durante el ejercicio 117 miles de euros (durante el ejercicio 2004 ascendían a 2.846 miles de euros de los cuales se activaron durante el ejercicio 1.447 miles de euros). El tipo de interés medio se sitúa entre los 110 y los 125 puntos básicos.

**Nota 12. Activos Intangibles**

El movimiento de los activos intangibles ha sido el siguiente:

Coste	Aplicaciones Informáticas	Otros	Total
<b>Al 1 de Enero de 2004</b>	<b>394</b>	<b>466</b>	<b>860</b>
Altas	18	-	18
Bajas	(13)	-	(13)
<b>Al 31 de Diciembre 2004</b>	<b>399</b>	<b>466</b>	<b>865</b>
Altas	111	-	111
Bajas	(1)	-	(1)
<b>Al 31 de Diciembre 2005</b>	<b>509</b>	<b>466</b>	<b>975</b>
<b>Amortización acumulada</b>	-	-	-
<b>Al 1 de Enero 2004</b>	<b>(335)</b>	<b>(408)</b>	<b>(743)</b>
Aumentos	(56)	(51)	(107)
Disminuciones/Traspos	19	-	19
<b>Al 31 de Diciembre 2004</b>	<b>(372)</b>	<b>(459)</b>	<b>(831)</b>
Aumentos	(73)	(7)	(80)
Disminuciones/Traspos	11	-	11
<b>Al 31 de Diciembre 2005</b>	<b>(434)</b>	<b>(466)</b>	<b>(900)</b>
Neto 1 de Enero 2004	59	58	117
Neto 31 de Diciembre 2004	27	7	35
Neto 31 de Diciembre 2005	75	-	75

Las aplicaciones informáticas recogen principalmente el coste de implantación y desarrollo de software de gestión.

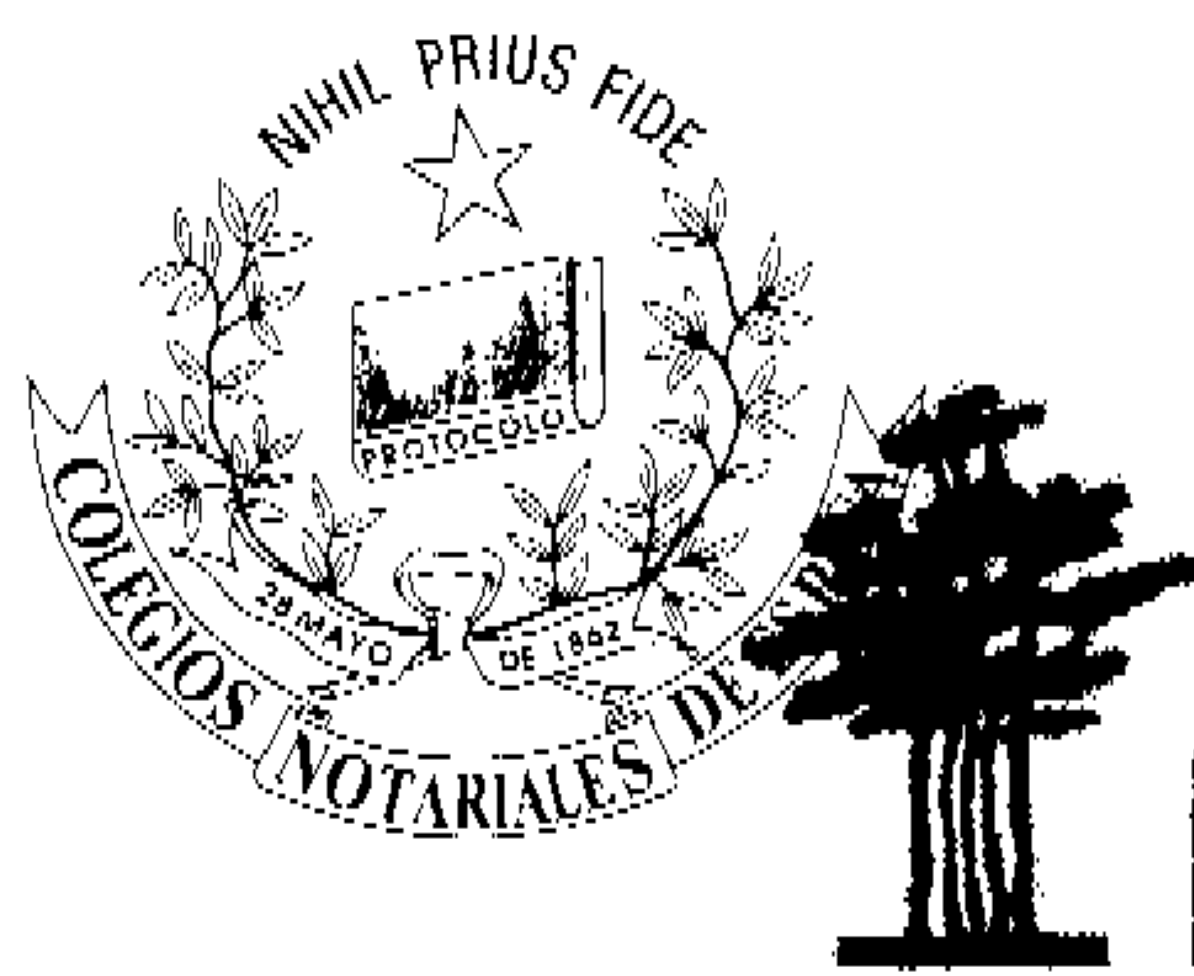
**Nota 13. Activos financieros disponibles para la venta**

El movimiento en los ejercicios 2005 y 2004 de los activos financieros disponibles para la venta es el siguiente:

	Total
<b>A 1 de Enero de 2004</b>	<b>2.468</b>
Adquisiciones	2.282
Disminuciones	-
<b>A 31 de Diciembre de 2004</b>	<b>4.750</b>
Adquisiciones	-
Disminuciones	(1.018)
<b>A 31 de Diciembre de 2005</b>	<b>3.732</b>

En activos financieros disponibles para la venta incluyen acciones sin cotización oficial, que a 31 de diciembre de 2005 está formado por el 10,83% del capital social de Parque Central Agente Urbanizador, S.L. por importe de 1.950 miles de euros, por el 9,99% del capital social de Volca Inmuebles, S.L. por importe de 1.782 miles de euros y por la participación en Live in Spain, S.L. valorada en 6 miles de euros y que se encuentra totalmente provisionada. Por acuerdos de la Junta de Socios de 10 de junio de 2005, la sociedad Lanuza Beach, S.A. procedió a su liquidación y disolución.





# RIOFISA

## Cuentas Anuales Consolidadas

al 31 de diciembre de 2005  
(importe en miles de euros)



Estas inversiones se valoran al precio de coste por no disponer el Grupo Riofisa de información financiera suficiente sobre los planes de negocio y las perspectivas financieras, que permitirían llevar a cabo un análisis de valoración sólido utilizando técnicas generalmente aceptadas para determinar el valor razonable del activo, y al no haberse producido un número razonable de transacciones significativas en dichas sociedades que pudieran llevar a estimar fiablemente el valor razonable de estas inversiones. No obstante, en base a la información pública disponible (últimas cuentas anuales) de estos valores no cotizados, no existen indicios de deterioro sobre estos activos.

### Nota 14. Cuentas financieras a cobrar

El desglose de las cuentas financieras a cobrar es el siguiente:

	2005	2004
<b>No corrientes</b>		
Depósitos y fianzas	9.230	1.761
Créditos a empresas relacionadas	-	2.081
Cuentas a cobrar por arrendamiento financiero no corriente	7.156	7.374
Otros créditos	1.819	1.836
Créditos a Empresas del Grupo	3.468	3.468
	<b>21.673</b>	<b>16.520</b>
<b>Corrientes</b>		
Cuentas a cobrar por arrendamientos financieros corriente	215	210
Otros préstamos	1.069	4.220
Otros	25	-
	<b>1.309</b>	<b>4.430</b>

#### 14.1 Cuentas a cobrar por arrendamientos financieros

El Grupo Riofisa está arrendando a terceros como arrendador una parte del inmovilizado concesional bajo un contrato de arrendamiento financiero, que se refleja como "Cuentas a cobrar por arrendamientos financieros".

	2005	2004
Arrendamientos financieros – cuenta a cobrar bruta	10.830	11.385
Ingresos financieros futuros no cobrados	(3.674)	(4.011)
<b>No corriente</b>	<b>7.156</b>	<b>7.374</b>
Arrendamientos financieros – cuenta a cobrar bruta	555	547
Ingresos financieros futuros no cobrados	(340)	(337)
<b>Corriente</b>	<b>215</b>	<b>210</b>
<b>Cuenta a cobrar neta por arrendamientos financieros</b>	<b>7.371</b>	<b>7.584</b>

017251866



**Cuentas Anuales  
Consolidadas**  
al 31 de diciembre de 2005  
(importes en miles de euros)

Cuenta a cobrar <i>bruta</i> por arrendamientos financieros:		
Menor a 1 año	555	547
Entre 1 y 5 años	2.906	2.863
Más de 5 años	7.924	8.522
	<b>11.385</b>	<b>11.932</b>
Ingresos financieros futuros no cobrados	(4.014)	(4.348)
<b>Cuenta a cobrar neta por arrendamientos financieros</b>	<b>7.371</b>	<b>7.584</b>
Cuenta a cobrar <i>net</i> a por arrendamientos financieros:		
Menor a 1 año	215	210
Entre 1 y 5 años	1.425	1.326
Más de 5 años	5.731	6.048
<b>Cuenta a cobrar neta por arrendamientos financieros</b>	<b>7.371</b>	<b>7.584</b>
Cuotas contingentes reconocidas en la cuenta de resultados	124	240

El Grupo Riofisa ha suscrito un contrato que se clasifica como arrendamiento financiero. Se trata de un arrendamiento de espacios a un operador de cine en el Centro Comercial de "El Muelle" en las Palmas de Gran Canaria. El periodo no cancelable se extiende sobre 20 años. El arrendamiento se puede extender por varios periodos hasta un máximo de 6 años. La renta en el contrato es objeto de revisión anual en una proporción equivalente a la de la variación que se produzca en el IPC al consumo para el conjunto nacional. El ajuste anual al IPC cumple con la definición de un pago contingente y por tanto no se incluyó en los pagos mínimos por arrendamientos. En caso de que el arrendatario abandonase el inmueble durante el periodo no cancelable, estaría obligado a pagar todas las rentas por periodos no transcurridos hasta los 20 años. El contratos cubre sustancialmente el periodo de concesión del Centro Comercial y los pagos mínimos futuros descontados equivalen sustancialmente al valor razonable del bien.

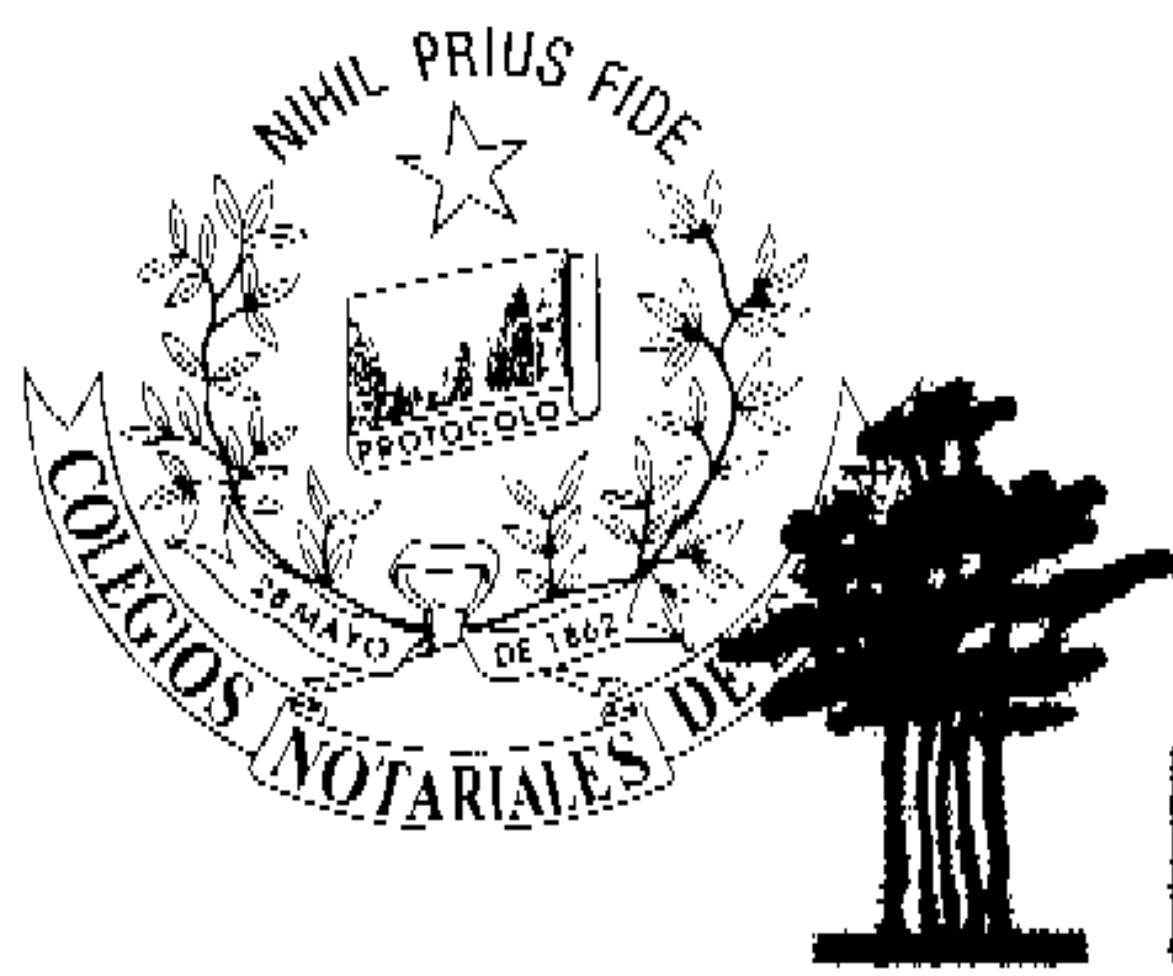
**14.2 Arrendamientos operativos como arrendador**

Los pagos mínimos a recibir por arrendamientos operativos no cancelables son los siguientes:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Menor a 1 año	20.552	19.684
Entre 1 y 5 años	86.017	89.592
Más de 5 años	103.591	107.606
	<b>210.160</b>	<b>216.882</b>
Ingresos totales reconocidos por arrendamientos operativos	28.950	18.556
Cuotas contingentes reconocidas en la cuenta de resultados	1.783	1.042

La totalidad de los arrendamientos operativos corresponden al alquiler de locales en los Centros Comerciales en explotación.

Los contrato de arrendamiento, como regla general, tienen una duración que suele oscilar entre los cinco y quince años, con una renta mínima garantizada, y una renta variable en función de las ventas de los operadores que varía entre el 5% y 10% de la cifra neta de ventas. Como garantía de cumplimiento de las obligaciones pactadas los arrendatarios entregan un aval bancario solidario y a primer requerimiento por importe equivalente a seis mensualidades de la renta. A la firma del contrato, el operador entrega a la arrendadora seis mensualidades de renta mínima garantizada que se corresponden con: el importe de la fianza legal (dos mensualidades), la garantía de apertura en plazo (una mensualidad), el Equipo de Coordinación de Obras Privativas (ECOP) (una mensualidad), los consumos de obra (una mensualidad) y la campaña de apertura y publicidad (una mensualidad).



# RIOFISA

## Cuentas Anuales Consolidadas

al 31 de diciembre de 2005  
(importes en miles de euros)



### Nota 15. Existencias

El detalle de los saldos incurridos en la partida de existencias es el que se detalla a continuación:

Terrenos no rústicos	50.410	85.044
<b>Terrenos y solares</b>	<b>50.410</b>	<b>85.044</b>
Obras en curso empresarial	54.035	10.512
Obras en curso comercial	156.286	3.655
Obras en curso residencial	44.948	35.422
<b>Obras en curso</b>	<b>255.269</b>	<b>49.589</b>
Edificios construidos empresarial	4.985	6.461
Edificios construidos comerciales	13.498	1.878
Edificios construidos residencial	1.878	4.551
<b>Edificios construidos</b>	<b>20.361</b>	<b>12.890</b>
	<b>326.040</b>	<b>147.523</b>

Existencias por importe de 251.442 miles de euros (en el ejercicio 2004 existencias por importe de 61.908 miles de euros) se encuentran hipotecadas garantizando préstamos bancarios por un importe de 132.299 miles de euros (en el ejercicio 2004 fue de 35.778 miles de euros).

El importe de los intereses capitalizados en ejercicios anteriores y en el presente ejercicio que forman parte del valor de las existencias al 31 de diciembre de 2005 es de 10.898 miles de euros.

Dentro del epígrafe "Obra en Curso", las inversiones se clasifican en función de la fecha prevista de entrega en no corrientes y corrientes, según el siguiente detalle:

	2005	2004
Obra en curso no corriente:	69.238	5.645
Obra en curso corriente:	186.031	43.944

### Nota 16. Clientes y otras cuentas a cobrar

El desglose de clientes y cuentas a cobrar de los ejercicios 2005 y 2004 es el siguiente:

	2005	2004
Cientes	82.409	102.040
Cuentas a cobrar de empresas relacionadas	14.445	243
Provisión por deterioro de cuentas a cobrar	(2.439)	(2.277)
<b>Deudores comerciales</b>	<b>94.415</b>	<b>100.006</b>
Pagos Anticipados	55	26
Otros deudores	1.020	413
<b>Total</b>	<b>95.490</b>	<b>100.445</b>

*ML*

*ML*

*[Handwritten signature]*

Al 31 de diciembre de 2005 el epígrafe de "Clientes" incluye 44.298 miles de euros (53,75% del saldo pendiente a dicha fecha) correspondientes al importe adeudado por dos clientes por venta de inmuebles. Este riesgo de crédito es inherente al negocio del Grupo Riofisa y es mitigado mediante garantías bancarias exigidas a los compradores en el momento de la venta de los inmuebles. A la fecha de la formulación de estas cuentas anuales consolidadas la mayor parte de saldo mencionado anteriormente ya ha sido cobrado en cumplimiento del plan de pago acordado entre las partes. Al 31 de diciembre 2004 el epígrafe de clientes incluye 37.622 miles de euros (36,7% del saldo pendiente a dicha fecha) correspondientes al importe adeudado por 4 clientes que a la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas ya han sido cobrado, en su mayoría de acuerdo al plan de pagos acordado entre las partes.

**Nota 17. Efectivo y equivalentes de efectivo**

La posición de efectivo y equivalentes de efectivo se compone de:

	2005	2004
Efectivo	7.481	15.782
Depósitos bancarios	7.175	5.416
<b>Total</b>	<b>14.656</b>	<b>21.198</b>

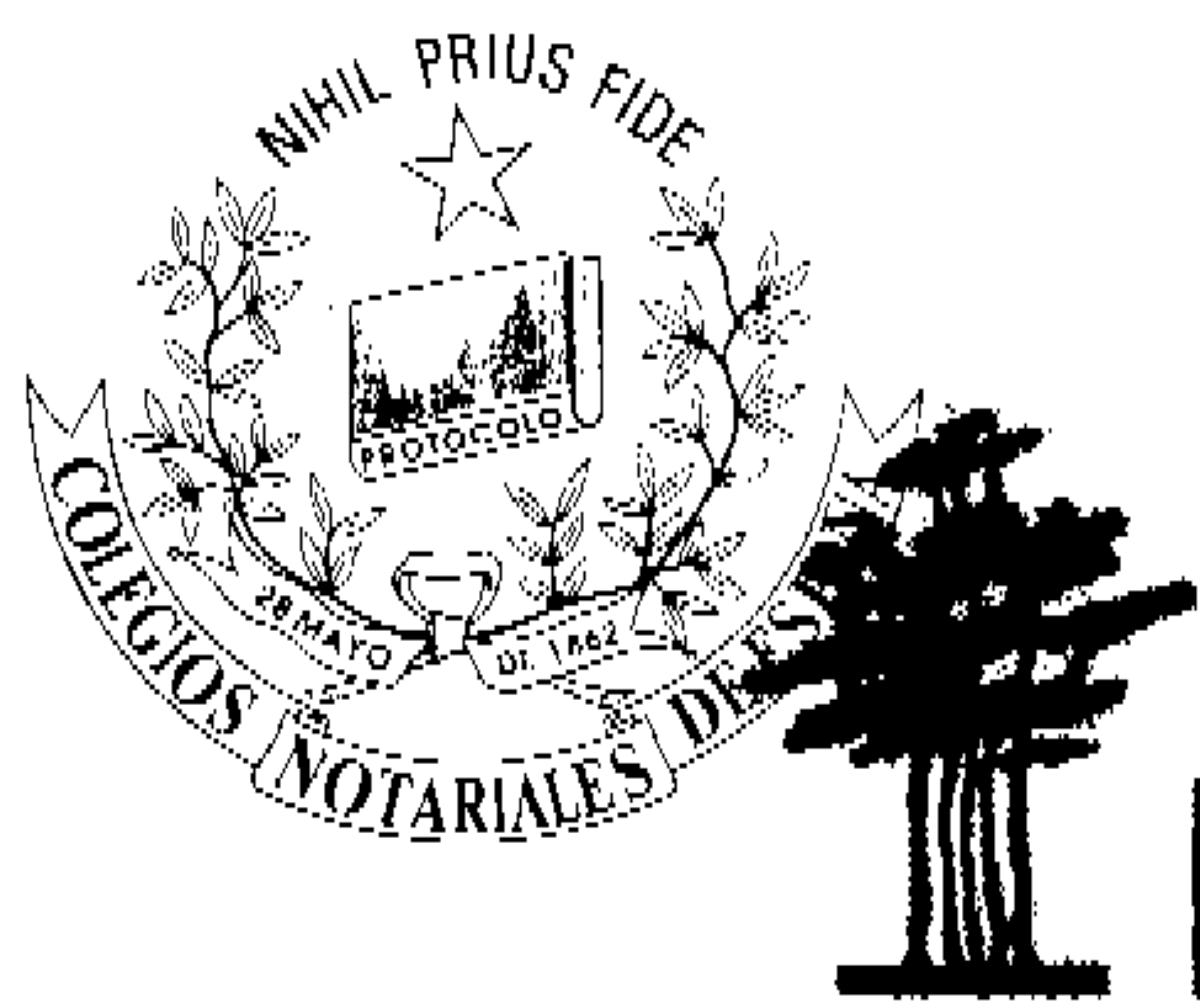
Los depósitos bancarios son muy líquidos y tienen un vencimiento menor a 20 días. El tipo de interés efectivo promedio de los depósitos corrientes en entidades de crédito fue el 2% (para el ejercicio 2004 fue del 2%).

**Nota 18. Capital**

(Importe en euros)	Nº Acciones	Acciones ordinarias	Prima de emisión	Total
A 1 de enero de 2004	1.401.653,00	8.423.934,53	91.472.005,30	99.895.939,83
Ampliación de capital	102.749,00	617.521,49	27.680.236,36	28.297.757,85
Saldo a 31 de diciembre de 2004	1.504.402,00	9.041.456,02	119.152.241,66	128.193.697,68
Saldo a 31 de diciembre de 2005	1.504.402,00	9.041.456,02	119.152.241,66	128.193.697,68

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 miles de 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 miles de 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. El incremento de la prima de emisión se encuentra neto de los gastos de ampliación de capital por importe de 436 miles de euros.

El capital suscrito se compone de 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.



# RIOFISA

## Cuentas Anuales Consolidadas

al 31 de diciembre de 2005  
(importes expresados en euros)



Se ha constituido un derecho de prenda en favor de la entidad Caixa D'Estalvis de Catalunya sobre 270.640 acciones de la Clase A.

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

A 31 de diciembre de 2005 los accionistas de la Sociedad dominante son los siguientes:

<u>Accionistas</u>	<u>%</u>
Riofisa Holding, S.L.	67,999976
Caixa D'Estalvis de Catalunya	32,000024

### Nota 19. Reserva por operaciones de cobertura

	<u>Reserva por operaciones de cobertura</u>
<b>Al 1 de enero de 2004</b>	<b>(387)</b>
<b>Movimiento del ejercicio 2004:</b>	
Cobertura de flujos de efectivo:	
Pérdidas por valor razonable del ejercicio	(191)
Impuesto sobre pérdidas del valor razonable	67
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2004</b>	<b>(511)</b>
<b>Movimiento del ejercicio 2005:</b>	
Cobertura de flujos de efectivo:	
Beneficios por valor razonable del ejercicio	99
Impuesto sobre ganancias de valor razonable	(35)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2005</b>	<b>(447)</b>

Este epígrafe recoge la variación en la reserva por operaciones de cobertura a la que se hace referencia en la Nota 22.

### Nota 20. Disponibilidad y restricciones sobre Ganancias acumuladas

El desglose al 31 de diciembre de 2005 y 2004 de las ganancias acumuladas es el siguiente:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Reserva Legal	1.808	1.685
Reservas en sociedades consolidadas	11.679	2.714
Otras reservas de la sociedad dominante	100.715	76.038
<b>Total</b>	<b>114.202</b>	<b>80.437</b>



**Cuentas Anuales  
Consolidadas**  
al 31 de diciembre de 2005  
(importes en miles de euros)

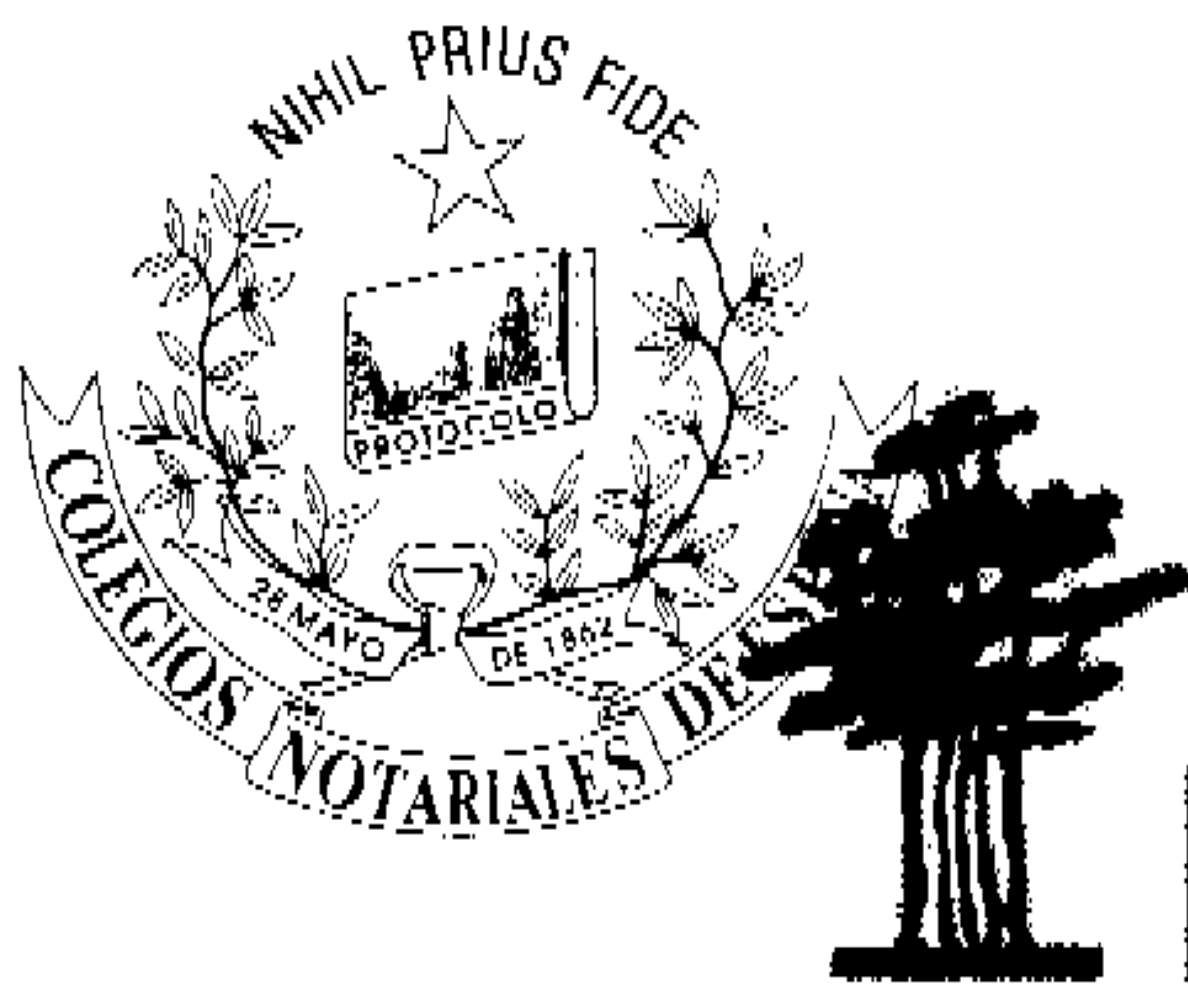
La reserva legal ha sido dotada de conformidad con el Artículo 214 de la Ley de Sociedades Anónimas, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio se destinará a reserva legal hasta que esta alcance, al menos, el 20% del capital social.

La reserva legal no puede ser distribuida y, si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

Dentro del epígrafe "Otras reservas de la Sociedad dominante" se incluye al 31 de diciembre de 2005 la cantidad de 2.519 miles de euros (2004: 2.519 miles de euros) correspondientes a una reserva indisponible que sólo podrá destinarse a eliminar resultados contables negativos o a aumentar el capital social de la Sociedad Dominante. A partir del 31 de diciembre de 2006, esta reserva será de libre disposición.

La aportación de cada sociedad incluida en el perímetro de consolidación a los resultados consolidados, con indicación de la parte que corresponde a los intereses minoritarios, es como sigue:

<u>Sociedad / Subgrupo</u>	2005		2004	
	Resultado consolidado	Resultado atribuido a Intereses minoritarios	Resultado consolidado	Resultado atribuido a Intereses minoritarios
Riofisa, S.A.	23.742	-	31.509	-
Necsa, Nuevos Espacios Comerciales, S.A.	126	412	263	175
Príncipe Pío, S.A.	993	54	1.372	305
Puerto Ciudad Las Palmas, S.A.	8	-	89	-
Gensa Inversiones Inmobiliarias, S.L.	-	-	1.328	-
Prius Asesores, S.L.	1	-	(14)	(10)
Nova Galiza Urbanizadora, S.L.	-	-	(1)	(1)
Riofisa Europa, S.R.L.	(1)	-	-	-
Riofisa Internacional, S.L.	39	-	554	-
Riofisa Procam, S.L.	4.766	-	2.650	-
Nuevas Estaciones de Ferrocarril, S.A.	(50)	(33)	(3)	2
Abes Espacios Abiertos, S.L.U.	(40)	-	2.892	-
Parque Agua Mágica, S.L.	69	-	(54)	-
Riofisa Sur, S.L.	(367)	-	-	-
	29.286	433	40.591	471



**RIOFISA**

**Cuentas Anuales Consolidadas**  
al 31 de diciembre de 2005  
(importes en miles de euros)



**Nota 21. Deuda financiera**

La composición de la deuda financiera a 31 de Diciembre de 2005 y 2004 es la siguiente:

	2005	2004
<b>NO CORRIENTE</b>		
Préstamos con entidades de crédito	149.490	254.751
Deudas por concesiones	18.363	18.430
Otras deudas	-	18
<b>Total</b>	<b>167.853</b>	<b>273.199</b>
<b>CORRIENTE</b>		
Préstamos con entidades de crédito	139.127	48.384
Deudas por concesiones	889	876
Deudas por intereses	1.733	858
<b>Total</b>	<b>141.749</b>	<b>50.118</b>

**21.1 Préstamos con entidades de crédito**

A 31 de diciembre de 2005 las pólizas de crédito estaban sin disponer (461 miles de euros en el 2004) de acuerdo con contratos suscritos con varias entidades financieras.

En este mismo epígrafe se incluyen préstamos hipotecarios cuyo saldo a 31 de diciembre de 2005 ascendía a 288.617 miles de euros (302.674 miles de euros en el 2004). Estos préstamos están garantizados mediante inmuebles, de acuerdo con lo comentado en las notas 8, 9, 10, 11 y 15.

La devolución del vencimiento a corto por 139.127 miles de euros será realizada con la venta del ciclo corto de existencias. El resultado de dichas ventas será superior al importe de la deuda contraída.

Los vencimientos anuales de las deudas con entidades de crédito son los siguientes:

Año vencimiento	2005	2004
2005	-	48.384
2006	139.127	85.725
2007	23.889	52.591
2008	9.956	14.043
2009	10.564	-
Resto	105.081	102.392
<b>Total</b>	<b>288.617</b>	<b>303.135</b>

*JMR*

*[Handwritten signature]*

*AML*

*[Handwritten signature]*

*9*

El tipo de interés de referencia de las deudas con entidades de crédito es el Euribor 3M más un margen que oscila entre 0.7 y 1.0 puntos.

En deudas con concesiones se recoge la deuda por la adquisición de la concesión para la construcción y explotación de construcciones sobre un terreno.

En el epígrafe de deudas por intereses se recoge los intereses devengados y no vencidos a la fecha de cierre.

### 21.2 Deudas por concesiones

Los vencimientos de las deudas por concesiones adquiridas son los siguientes:

	2005	2004
Menor de 1 año	889	876
Entre 1 y 2 años	902	889
Entre 2 y 3 años	916	902
Entre 3 y 4 años	931	916
Entre 4 y 5 años	945	930
Más de 5 años	38.505	39.451
<b>Deudas por concesiones</b>	<b>43.088</b>	<b>43.964</b>
Gastos financieros futuros por arrendamientos financieros	<b>(23.836)</b>	<b>(24.658)</b>
Valor deuda por arrendamiento financieros	<b>19.252</b>	<b>19.306</b>

El detalle de los gastos financieros futuros por arrendamientos financieros:

	2005	2004
Menor a 1 año	820	822
Entre 1 año y 5 años	4.042	4.064
Más de 5 años	18.974	19.772
<b>Gastos financieros futuros por arrendamientos financieros</b>	<b>23.836</b>	<b>24.658</b>

Respecto al Centro Comercial "Plaza de Armas" de Sevilla, se ha procedido a capitalizar una provisión de grandes reparaciones, ya que la sociedad poseedora de la concesión se ha comprometido a devolver el Centro Comercial a su dueño (Adif) en perfectas condiciones y ha de justificar que se ha gastado dicha provisión en tareas de conservación o abonar dicho importe al dueño del Centro.

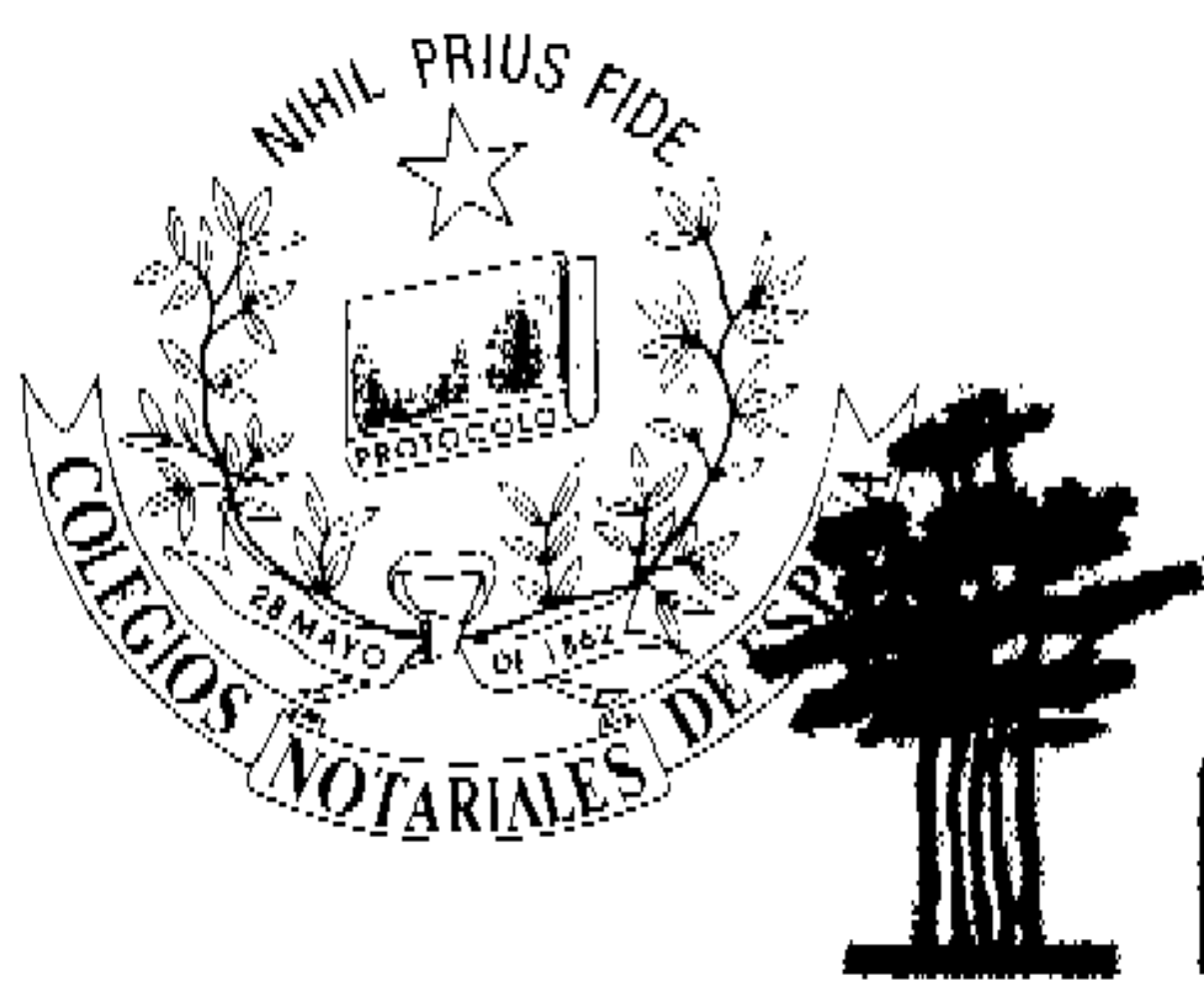
La tasa de descuento que se aplicado en todas las operaciones ha sido de un 4,26%.











# RIOFISA

## Cuentas Anuales Consolidadas

al 31 de diciembre de 2005  
(importes en miles de Euros)



### Nota 22. Instrumentos financieros derivados

El detalle de los instrumentos financieros derivados para el ejercicio siguiente:

	2005		2004	
	Activos	Pasivos	Activos	Pasivos
Permutas de tipo de interés coberturas de flujos de efectivo	-	687	-	787
<b>Total</b>	-	<b>687</b>	-	<b>787</b>

El instrumento financiero derivado consiste en un contrato de cobertura de tipo de interés (collar) para cubrir posibles variaciones en el tipo de interés, en relación a un préstamo para la financiación del centro comercial "El Muelle" en Las Palmas. Se caracteriza por tener un cap del 7% y un floor del 3,875%, con una barrera activada cuando el tipo de referencia Euribor es igual o mayor que el 3%. La fijación de los tipos para cada trimestre se hará de acuerdo con la página EURIBOR01 de Reuter (plazo 3 meses), de 2 días hábiles anteriores (calendario TARGET) al inicio de cada período trimestre. El préstamo fue concedido el 20 de octubre de 2001 con vencimiento el 11 de octubre de 2018 por un importe total de 20.900 miles de Euros. Las cantidades dispuestas por el préstamo para el ejercicio 2004 fue de 18.283 miles de Euros y para el ejercicio 2005 fue de 17.242 miles de Euros. La valoración se ha obtenido con la información facilitada por entidades financiera independientes

### Nota 23. Impuestos diferidos

Los movimientos habidos durante el ejercicio en los activos y pasivos por impuestos diferidos han sido los siguientes:

Pasivos por impuestos diferidos	Bienes cedidos	Régimen de		Total
	régimen de arrend. financiero	operaciones a plazos	Otros	
Al 1 de enero de 2004	1.613	-	3.920	5.533
Cargo / (abono) a cta. resultados	15	10.423	(2.155)	8.283
Al 31 de diciembre de 2004	1.628	10.423	1.765	13.816
Cargo / (abono) a cta. resultados	2.864	3.406	(3.039)	3.231
Al 31 de diciembre de 2005	4.492	13.829	(1.274)	17.047

#### Régimen de operación a plazos:

Según texto refundido de la Ley del Impuesto de sociedades (R.D.L. 4/2004) en su artículo 19, define como operaciones a plazos, aquellas ventas cuyo precio se perciba, total o parcialmente, mediante pagos sucesivos o mediante un solo pago, siempre que el periodo transcurrido entre la entrega y el vencimiento del último o único plazo sea superior a un año. Así mismo, establece que para este tipo de operaciones las rentas se entenderán obtenidas proporcionalmente a medida que se efectúen los correspondientes cobros.

Riofisa, S.A. ha realizado a lo largo de lo ejercicios 2003, 2004 y 2005 la venta de distintos inmuebles y terrenos sitios en Madrid, en los municipios de Pozuelo, San Agustín del Guadalix, Leganés y Alcobendas, así como en la provincia de La Coruña, cuyos periodo de cobro son superiores a un año desde el momento de las respectivas entregas, aplicando el Grupo Riofisa en relación con estas operaciones y conforme a la normativa vigente el anteriormente mencionado artículo 19 del RDL 4/2004. El Grupo enajenó en el ejercicio 2004 la cartera de participaciones que poseía en su participada Urbanismo y Ciudad, S.A. estableciéndose también para esta operación un calendario de cobros superior a un año desde el momento de la entrega.

Activos por impuestos diferidos	Créditos por reinversión de beneficios extraordinarios		Ajustes de eliminación (1)		Total
				Otros (2)	
<b>Al 1 de enero de 2004</b>	<b>7.289</b>	-	<b>6.216</b>	<b>13.505</b>	
Cargo / (abono) a cta. Resultados	1.152	5.863	(1.011)	6.004	
Cargo / (abono) a patrimonio neto	-	-	67	67	
<b>Al 31 de diciembre de 2004</b>	<b>8.441</b>	<b>5.863</b>	<b>5.272</b>	<b>19.576</b>	
Cargo / (abono) a cta. Resultados	(2.517)	4.892	336	2.711	
Cargo / (abono) a patrimonio neto	-	-	(35)	(35)	
<b>Al 31 de diciembre de 2005</b>	<b>5.924</b>	<b>10.755</b>	<b>5.573</b>	<b>22.252</b>	

(1) Los ajustes de eliminación realizados por el Grupo Riofisa corresponden a la eliminación por consolidación de operaciones entre compañías.

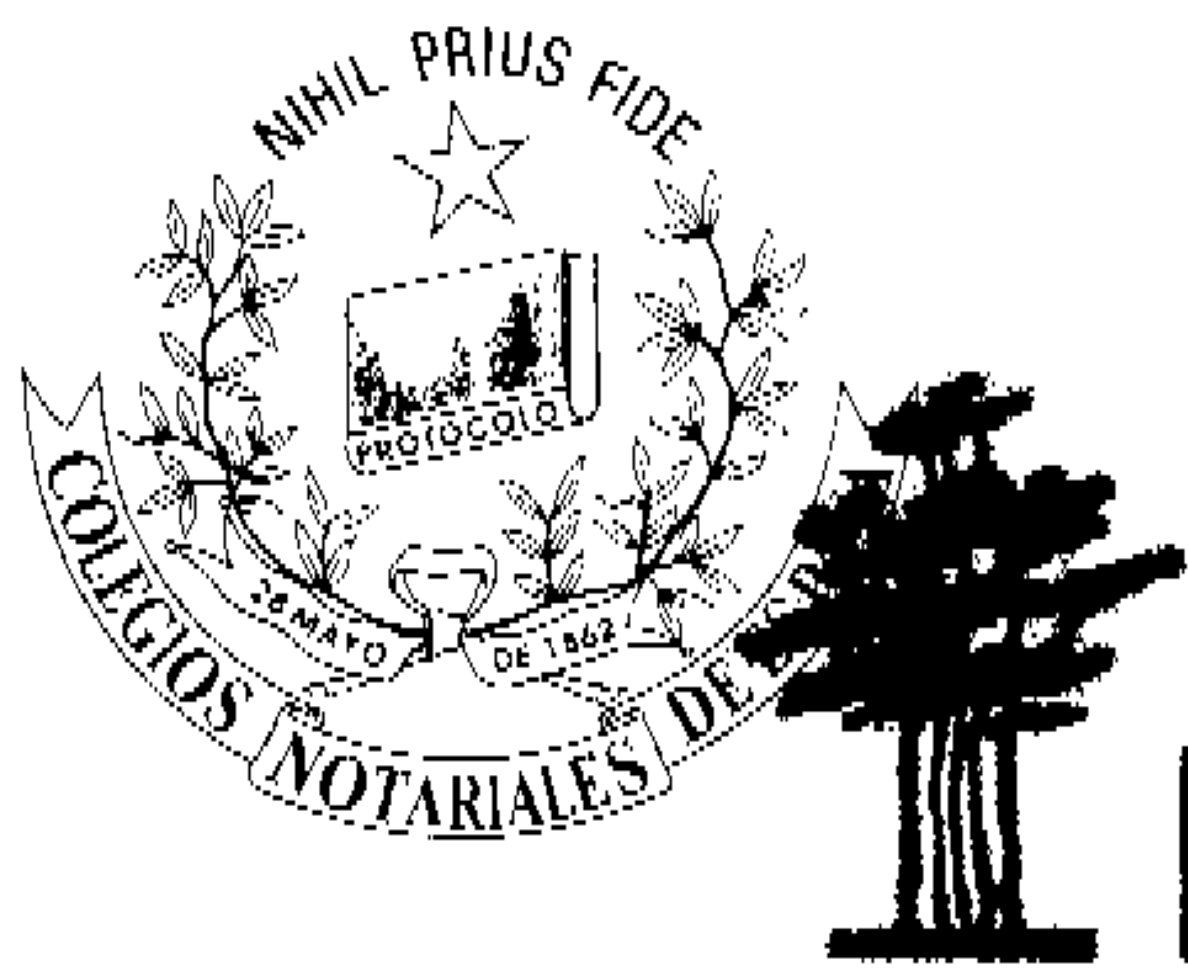
(2) Los impuestos diferidos cargados al patrimonio neto durante el ejercicio han sido motivados por la valoración realizada de los instrumentos financieros derivados.

Los activos por impuestos diferidos por bases imponibles negativas pendientes de compensación se reconocen en la medida en que es probable la realización del correspondiente beneficio fiscal a través de beneficios fiscales futuros. El Grupo Riofisa no ha reconocido activos por impuestos diferidos por importe de 1.339 miles de euros (1.347 miles de euros en el 2004) con respecto a unas pérdidas acumuladas de 3.825 miles de euros (3.849 miles de euros en el 2004) a compensar en ejercicios futuros contra beneficios fiscales dado que no está razonablemente asegurada su recuperabilidad. A continuación se detalla desglose de activos por impuestos diferidos no contabilizados:

Ejercicio	BIN generada	BIN compensada	BIN pendientes de contabilizar
1993	306	24	282
1994	459	-	459
1995	1.727	-	1.727
1996	822	-	822
1997	295	-	295
2002	17	-	17
2003	41	-	41
2004	182	-	182
<b>Total</b>	<b>3.849</b>	<b>24</b>	<b>3.825</b>

**Nota 24. Obligaciones por prestaciones por jubilación**

	2005	2004
<b>Obligaciones en balance para:</b>		
Prestaciones por jubilación	(76)	(137)
<b>Cargos en la cuenta de resultados para:</b>		
Prestaciones por jubilación	(121)	(131)



# RIOFISA

## Cuentas Anuales Consolidadas

al 31 de diciembre de 2005  
(importes en miles de euros)



**Prestaciones por jubilación**  
Valor actual de las obligaciones financiadas  
Valor razonable de activos afectos al plan

2005
(1.434)
1.358

Pasivo en balance

(76)
------

**Saldo inicial**  
Gasto cargado en la cuenta de resultados  
Aportaciones pagadas  
**Saldo final**

2005	2004
(137)	(188)
(121)	(131)
182	182
(76)	(137)

Tasa de descuento anual  
Rendimiento anual esperado de los activos afectos al plan  
Tabla de mortalidad  
Aumento anual futuro de salarios  
Crecimiento Pensiones públicas

2005	2004
3,5 %	3,5%
3%	3%
GRMF-95	GRMF-95
1 %	1 %
1 %	1%

Pólizas de Seguros  
Activos totales afectos al plan

2005
1.358
1.358

Los importes reconocidos en la cuenta de resultados son los siguientes:

Coste por servicio corriente  
Coste por intereses  
Rendimiento esperado de los activos afectos al plan  
Ganancias / (pérdidas) actuariales  
**Total incluido en costes de personal**

2005	2004
(137)	(135)
(42)	(44)
31	30
27	18
(121)	(131)

### Nota 25. Proveedores y otras cuentas a pagar

Su desglose a 31 de diciembre de 2005 y de 2004 es el siguiente:

Corriente	2005	2004
Proveedores comerciales	136.141	107.663
Otras cuentas a pagar	185	3.720
<b>Total</b>	<b>136.326</b>	<b>111.383</b>
<b>No corriente</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>
Proveedores por operaciones de tráfico no corrientes	1.940	833
Fianzas y depósitos recibidos no corrientes	8.363	6.472
Otras cuentas a pagar	3.137	5.218
	<b>13.440</b>	<b>12.523</b>

*JMC*

*AML*

Las garantías y compromisos con terceros por ventas y alquileres contratadas para ejercicios posteriores pendientes de realizar al 31 de diciembre de 2005 ascienden a 60.861 miles de euros (34.943 miles de euros en el 2004) que se han recogido como "Anticipos de clientes corrientes" dentro de la partida "Proveedores y Otras cuentas a pagar" del balance en pasivos corrientes. Dichas ventas y alquileres contratados se registrarán en la cuenta de ingresos en el momento en que se realice la entrega efectiva del inmueble.

**Nota 26. Provisiones para otros pasivos y gastos**

El movimiento de este epígrafe durante los ejercicios 2004 y 2005 ha sido el siguiente:

	Actas de inspección	Litigios	Conservación de edificio histórico	Total
<b>A 1 de Enero de 2004</b>	<b>1.362</b>	-	<b>3.342</b>	<b>4.704</b>
Cargo en cuenta de resultados:				
Provisiones adicionales	-	5.800	39	5.839
<b>A 31 de Diciembre de 2004</b>	<b>1.362</b>	<b>5.800</b>	<b>3.381</b>	<b>10.543</b>
Cargo en cuenta de resultados:				
Provisiones adicionales	-	104	-	104
Importes no aplicados revertido	-	-	(13)	(13)
<b>A 31 de Diciembre de 2005</b>	<b>1.362</b>	<b>5.904</b>	<b>3.368</b>	<b>10.634</b>


Actas de inspección

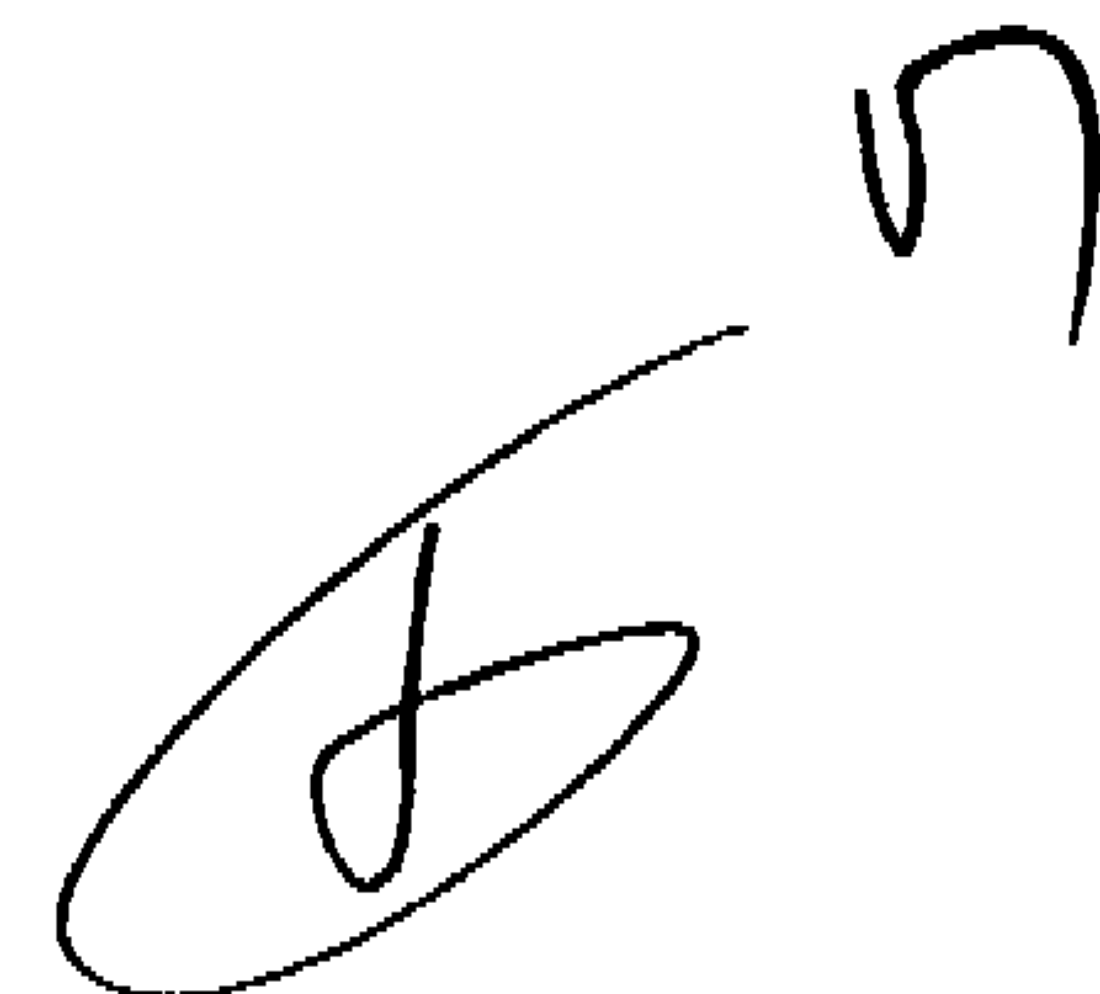
Este epígrafe recoge las contingencias derivadas de las actas de inspección levantadas y recurridas correspondientes a los impuestos de sociedades de los ejercicios 1990 a 1994.

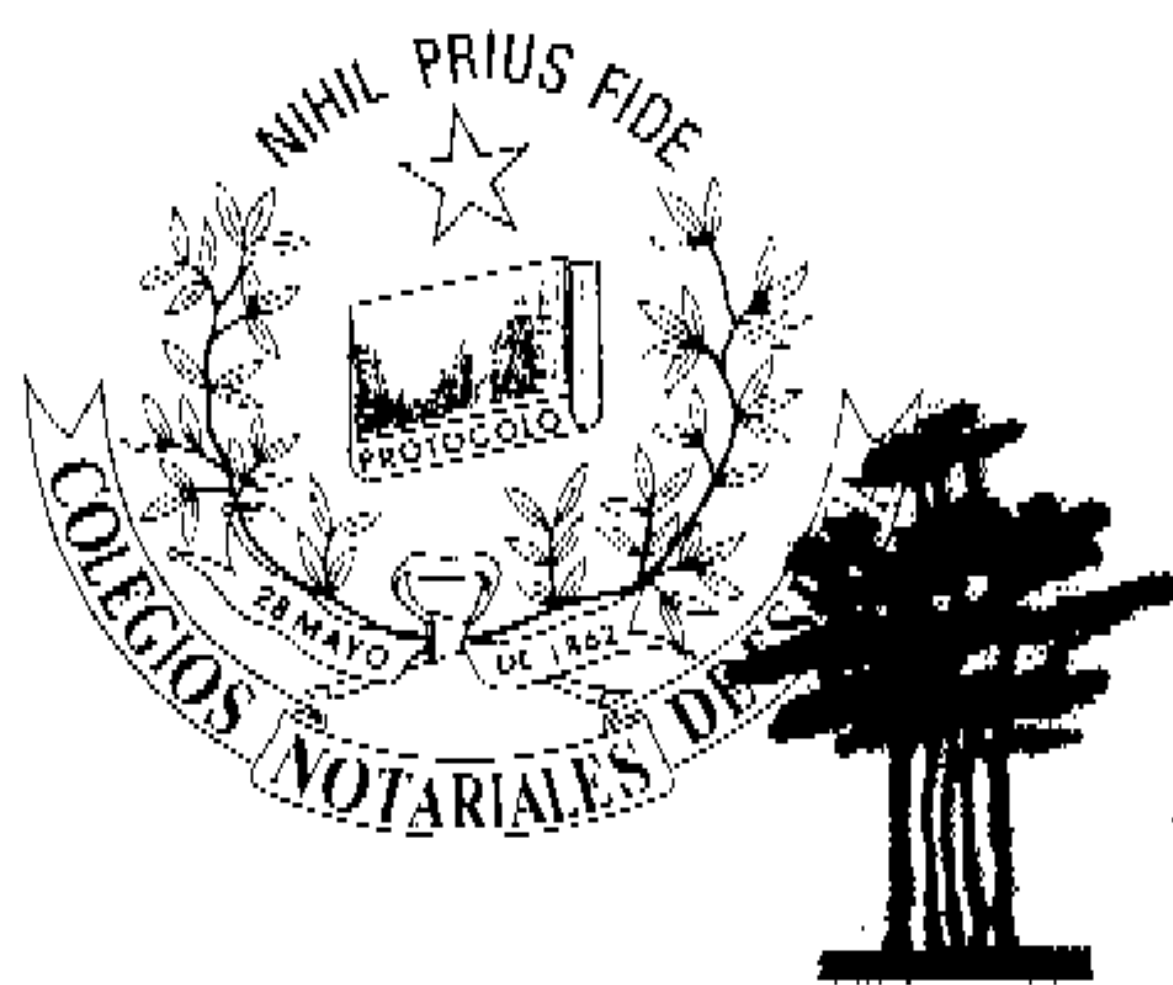
Litigios

Bajo este epígrafe se incluyen 5.200 miles de euros correspondientes a la cantidad a la que la Sociedad Dominante ha sido condenada a pagar a OHL 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 la constructora, por la obra del "Centro Comercial y de Ocio Equinoccio Zaratán". Dicha sentencia ha sido objeto de recurso de apelación y el montante de la reclamación ha sido depositada en el juzgado a la espera de sentencia definitiva.

Asimismo, este epígrafe incluye 600 miles de euros correspondiente a una estimación de la cantidad que tendrá que pagar la Sociedad Dominante a Almacenes Martí, S.L. por incumplimiento de contrato en indemnización por daños y perjuicios, tras haber sido admitida la demanda en primera instancia. Dicha cantidad será fijada en tramite de ejecución de sentencia. La sociedad dominante ha presentado recurso por infracción procesal y de casación.







# RIOFISA

## Cuentas Anuales Consolidadas

al 31 de diciembre de 2005  
(importes en miles de pesos)



### Conservación de edificio histórico

Este epígrafe recoge el importe descontado del compromiso adquirido mediante contrato de incurrir en determinadas cantidades por reparación y conservación de bienes inmuebles concesional (a lo largo del periodo de concesión) considerado patrimonio histórico.

### Nota 27. Aprovisionamientos, variación de existencias y otros costes

El detalle de este epígrafe en las cuentas de resultados del ejercicio 2005 y 2004 es el siguiente:

Aprovisionamientos	2005	2004
Edificios	173.716	-
Terrenos y solares	47.235	24.507
Obras y servicios realizados por terceros	91.861	34.440
<b>Total</b>	<b>312.812</b>	<b>58.947</b>
<b>Variación de existencias y otros costes</b>	<b>(175.180)</b>	<b>7.918</b>
<b>Total</b>	<b>137.632</b>	<b>66.865</b>

### Nota 28. Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe en las cuentas de resultados del ejercicio 2005 y 2004 es el siguiente:

Concepto	2005	2004
Arrendamientos	7.968	7.656
Reparaciones y conservación	1.389	694
Servicios de profesionales independientes	6.658	4.199
Otros servicios	7.988	2.592
Gastos de comercialización, marketing y seguridad	4.497	1.918
Gastos extraordinarios	6.121	8.754
Tributos	1.515	550
Otros gastos de gestión corriente	3.244	3.934
Variación de provisiones de tráfico	840	(966)
<b>Total</b>	<b>40.220</b>	<b>29.331</b>

### Nota 29. Gastos por retribuciones a empleados

El detalle de este epígrafe en las cuentas de resultados del ejercicio 2005 y 2004 es el siguiente:

Concepto	2005	2004
Sueldos y Salarios	5.120	4.845
Cargas sociales	897	847
Coste por pensiones - planes de prestación definida	121	131
<b>Total</b>	<b>6.138</b>	<b>5.823</b>

*JMR*

*9*

*7*

*AML*

*[Signature]*

**Nota 30. Ingresos y gastos financieros**

El detalle de este epígrafe en las cuentas de resultados del ejercicio 2005 y 2004 es el siguiente:

	2005	2004
<b>Ingresos financieros</b>		
Ingresos por intereses	1.927	2.011
Otros	124	372
<b>Total ingresos financieros</b>	<b>2.051</b>	<b>2.383</b>
<b>Gastos financieros</b>		
Coste de la deuda financiera	7.819	6.211
Otros gastos financieros	75	170
<b>Total gastos financieros</b>	<b>7.894</b>	<b>6.381</b>

**Nota 31. Impuesto sobre las ganancias**

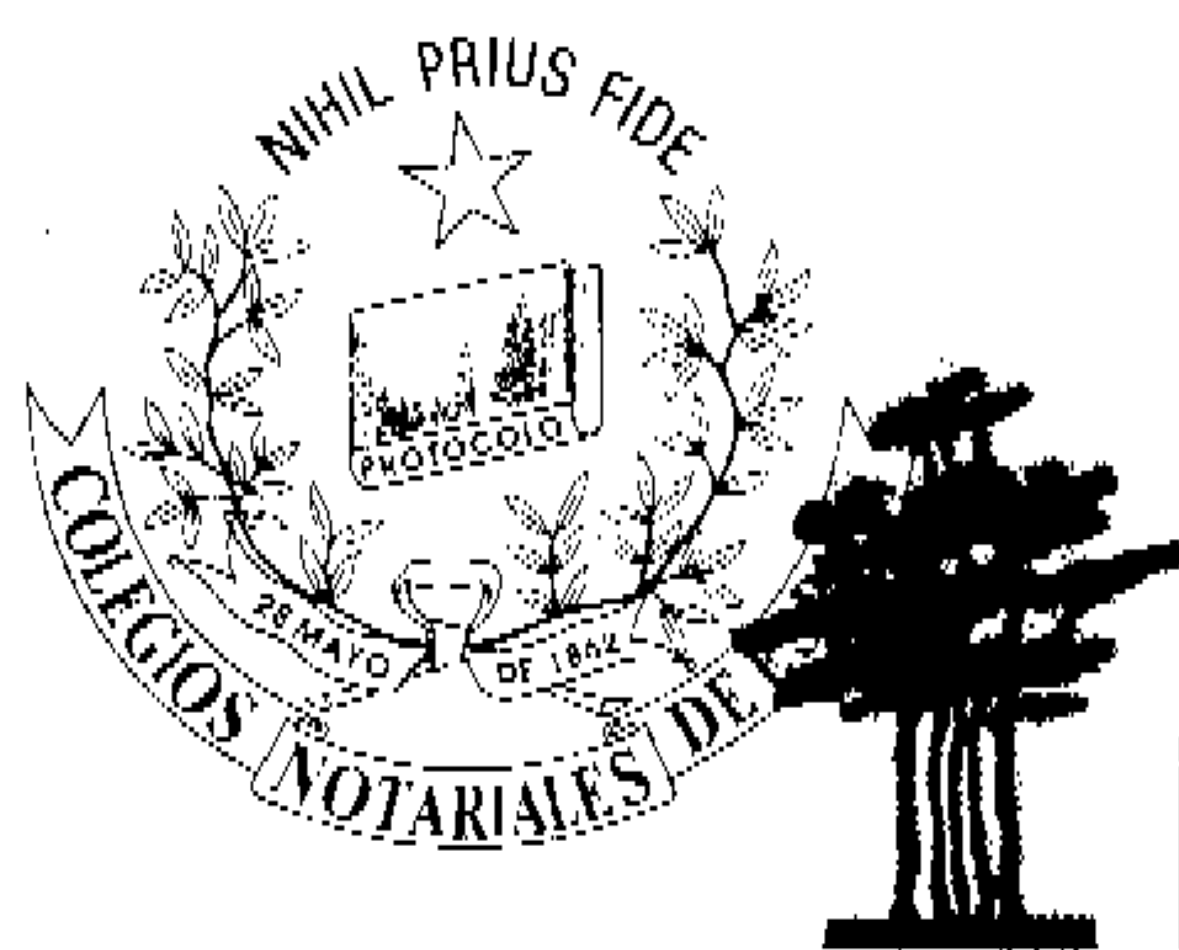
Concepto	2005	2004
Impuesto corriente	14.244	9.459
Impuesto diferido	521	2.279
Otros	1.766	(3.063)
<b>Totales</b>	<b>16.531</b>	<b>8.675</b>

Los pagos a cuenta abonados por la sociedad a 31 de diciembre de 2005 asciende a 4.115 miles de euros, en el 2004 dicho importe ascendió a 3.706 miles de euros.

La partida "Otros" incluye los ajustes realizados por la sociedad en el cálculo del impuesto sobre las ganancias como consecuencia de la contabilización de gastos anticipados, que a efectos contables se devengan en el año en que se originan, mientras que a efectos fiscales lo hacen en ejercicios posteriores.

El impuesto sobre el beneficio del Grupo Riofisa antes de impuestos difiere del importe teórico que se habría obtenido empleando el tipo impositivo medio ponderado aplicable a los beneficios de las sociedades consolidadas como sigue:

Concepto	2005	2004
Beneficio antes de impuestos	46.250	49.737
Impuesto calculado a los tipos impositivos nacionales aplicables a los beneficios en los respectivos países	16.187	17.408
Corrección monetaria	63	-
Gastos no deducibles fiscalmente	(225)	206
Otros ajustes	3	150
Deducciones Reinversión	-	(7.108)
Otras deducciones	19	(34)
Crédito reinversión ejercicio corriente	173	(5.113)
Crédito reinversión ejercicios anteriores		1.839
De los ajustes de consolidación	311	1.327
<b>Impuesto sobre las ganancias</b>	<b>16.531</b>	<b>8.675</b>



# RIOFISA

**Cuentas Anuales  
Consolidadas**  
al 31 de diciembre de 2005  
(importes en miles de euros)

**Incentivos fiscales aplicados durante el ejercicio 2005**

**Deducción por reinversión de beneficios extraordinarios.**

**Sociedad dominante:**

**Deducciones aplicadas en el ejercicio 2005**

En el año 2005, Riofisa ha materializado parte de la cantidad pendiente de reinversión proveniente de las ventas realizadas por la compañía en el ejercicio 2003 por una cantidad de 5.399 miles de euros. Esta reinversión ha supuesto la aplicación de la correspondiente deducción de 379 miles de euros en cuota del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2005 (20% de 1.896). La sociedad presentaba a 31 de diciembre de 2004 en su balance un crédito fiscal por 3.972 miles de euros relacionado con las ventas realizadas por la misma en el ejercicio 2003, debido a la aplicación de este crédito en un importe de 379 miles de euros. La cantidad pendiente de aplicación a cierre del ejercicio 2005 asciende a 3.593 miles de euros.

Como consecuencia de lo expuesto en el párrafo anterior, las obligaciones de reinversión pendientes de materializar por ventas realizadas en el 2003 serían a 31 de diciembre de 2005 las reflejadas en el siguiente cuadro:

**Bienes enajenados ejercicio 2003**

	Ejercicio 2006
Fecha límite reinversión	
Importe a reinvertir pendiente	96.101
Beneficio	17.961
Crédito por deducción por reinversión pendiente de aplicación	3.593

En el año 2005 Riofisa, también ha materializado parte del importe pendiente de reinversión proveniente del año 2004 en una cantidad de 13.820 miles de euros aplicando en su impuesto de sociedades una deducción por reinversión de beneficios extraordinarios de 2.557 miles de euros (20% de la plusvalía relacionada con esa reinversión, esto es, 20% de 12.783 miles de euros). El crédito fiscal contabilizado en el ejercicio 2004 por las ventas realizadas en el mismo ascienden a 5.113 miles de euros. Por todo ello, y en relación a las ventas realizadas por Riofisa, S.A. en el 2004, la situación a 31 de diciembre de 2005 sería la siguiente:

**Bienes enajenados ejercicio 2004**

	Ejercicio 2007
Fecha límite reinversión	
Importe a reinvertir pendiente	13.820
Beneficio	12.783
Crédito por deducción por reinversión pendiente de aplicación	2.557

**Deducciones aplicadas en el ejercicio 2004**

En el ejercicio 2004 la sociedad aplicó un deducción por reinversión de beneficios extraordinarios por un importe de 9.235 miles de euros. De esta cantidad, 2.127 se aplicaron contra el crédito que la sociedad tenía contabilizado y que correspondía al ejercicio 2003, el resto, esto es 7.108 miles de euros se contabilizó como menor gasto del ejercicio (2.554 miles de euros correspondía a la aplicación de las deducciones surgidas por operaciones del propio ejercicio y 4.554 miles de euros de deducciones provenientes del ejercicio 2001 cuyo crédito fiscal no había reconocido la sociedad en el año que se originó conforme a la aplicación del artículo 21 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades entonces vigente).



0T7251859

En la actualidad la sociedad no tiene créditos fiscales pendientes de contabilizar.

**Detalle de bienes enajenados en el ejercicio 2005**

Riofisa, ha realizado ventas a lo largo del año 2005 susceptibles de aplicación del régimen establecido en el artículo 42 del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo.

**Bienes enajenados ejercicio 2005**

Fecha límite reinversión	Ejercicio 2008
Importe de la cifra de ventas	2.219
Beneficio susceptible de aplicación de deducción por reinversión	865

Riofisa no ha realizado ninguna reinversión en el ejercicio 2005 relacionada con las ventas realizadas en el mismo, reflejando en su balance, en virtud de la normativa vigente, un crédito fiscal por importe de 173 miles de euros por deducciones no aplicadas (20% de la plusvalía generada en el ejercicio),

En el año 2005 se han enajenado activos en los que se había materializado la reinversión de los años anteriores generando una nueva obligación de reinversión para la compañía:

Año	Activos enajenados	Límite reinversión	Importe
2005	Acciones empresas participadas	Ejercicio 2008	1.342
2005	Inmuebles Bonaire (Valencia)	Ejercicio 2008	2.807
2005	Inmuebles Leganés (Madrid)	Ejercicio 2008	49.570
2005	Inmuebles Alcobendas (Madrid)	Ejercicio 2008	26.466
	<b>Total</b>		<b>80.185</b>

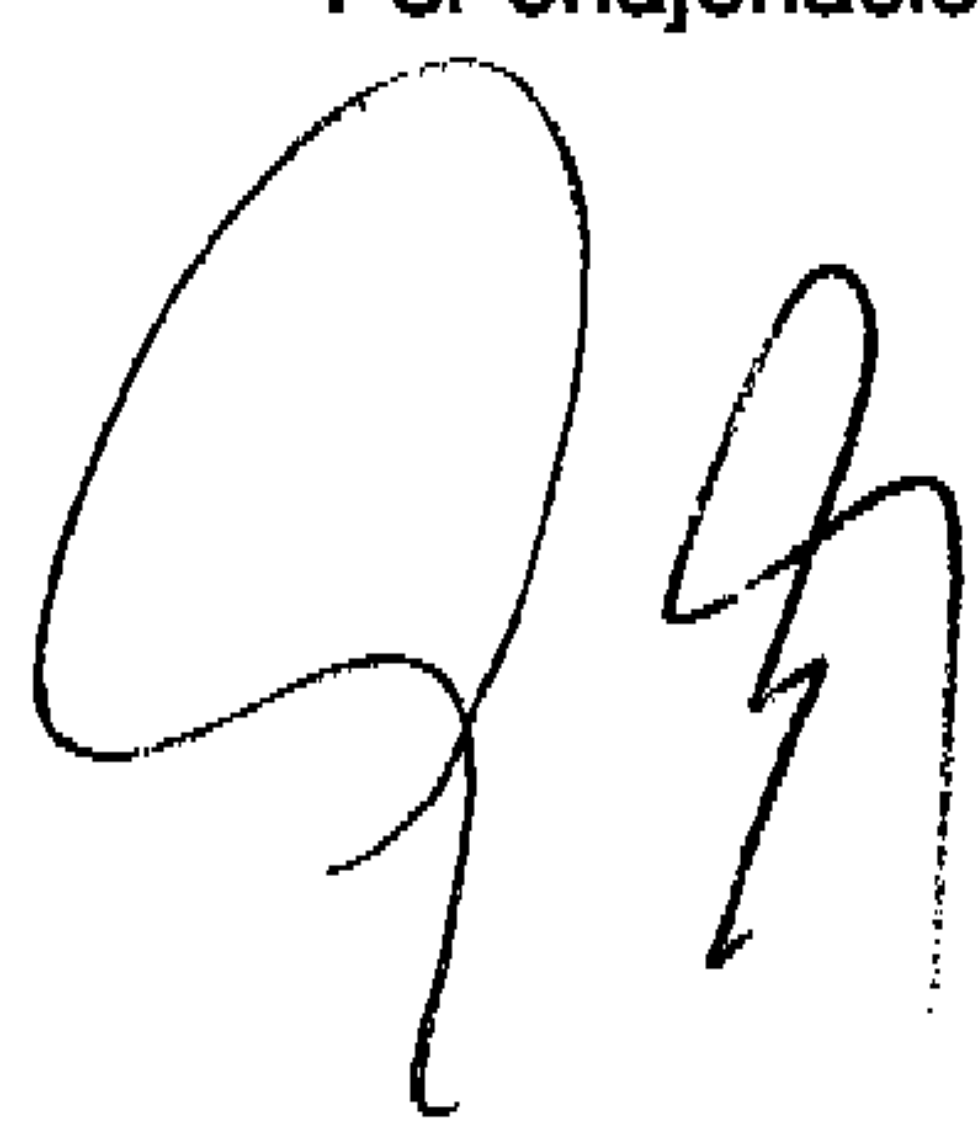
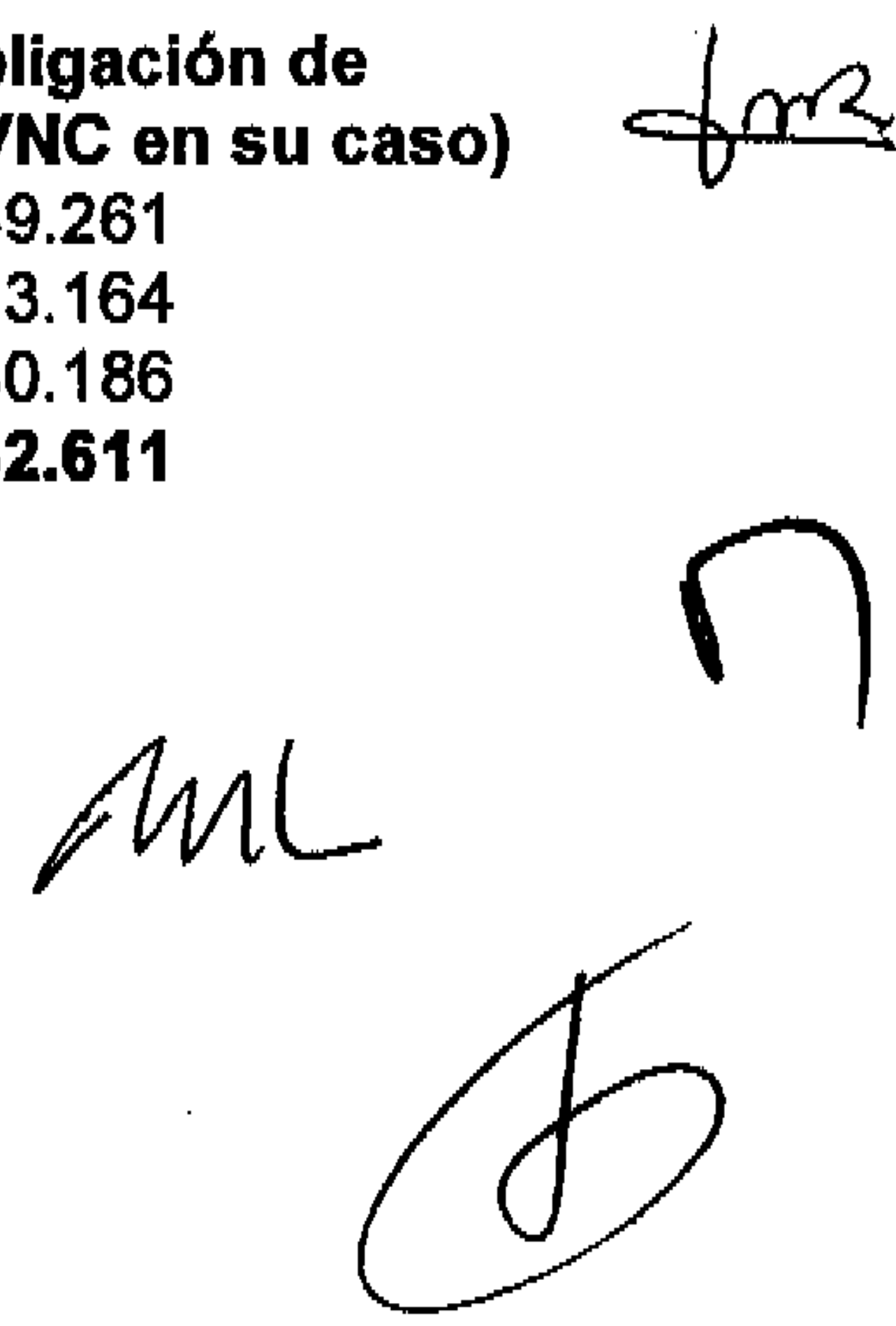
**Obligaciones de Reinversión por incumplimiento de obligación de mantenimiento:**

Según el apartado 6.b) del artículo 42 del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, la transmisión de los elementos patrimoniales objeto de la reinversión antes de la finalización del plazo fijado por ley determinará la pérdida de la deducción, excepto si el importe obtenido o el valor neto contable, si fuera menor, es objeto de reinversión en los términos establecidos en la misma. Los datos que figuran en la memoria del ejercicio 2004 y anteriores recogen la cifra reinvertida originaria y no la nueva obligación de reinversión según los distintos valores netos contables.

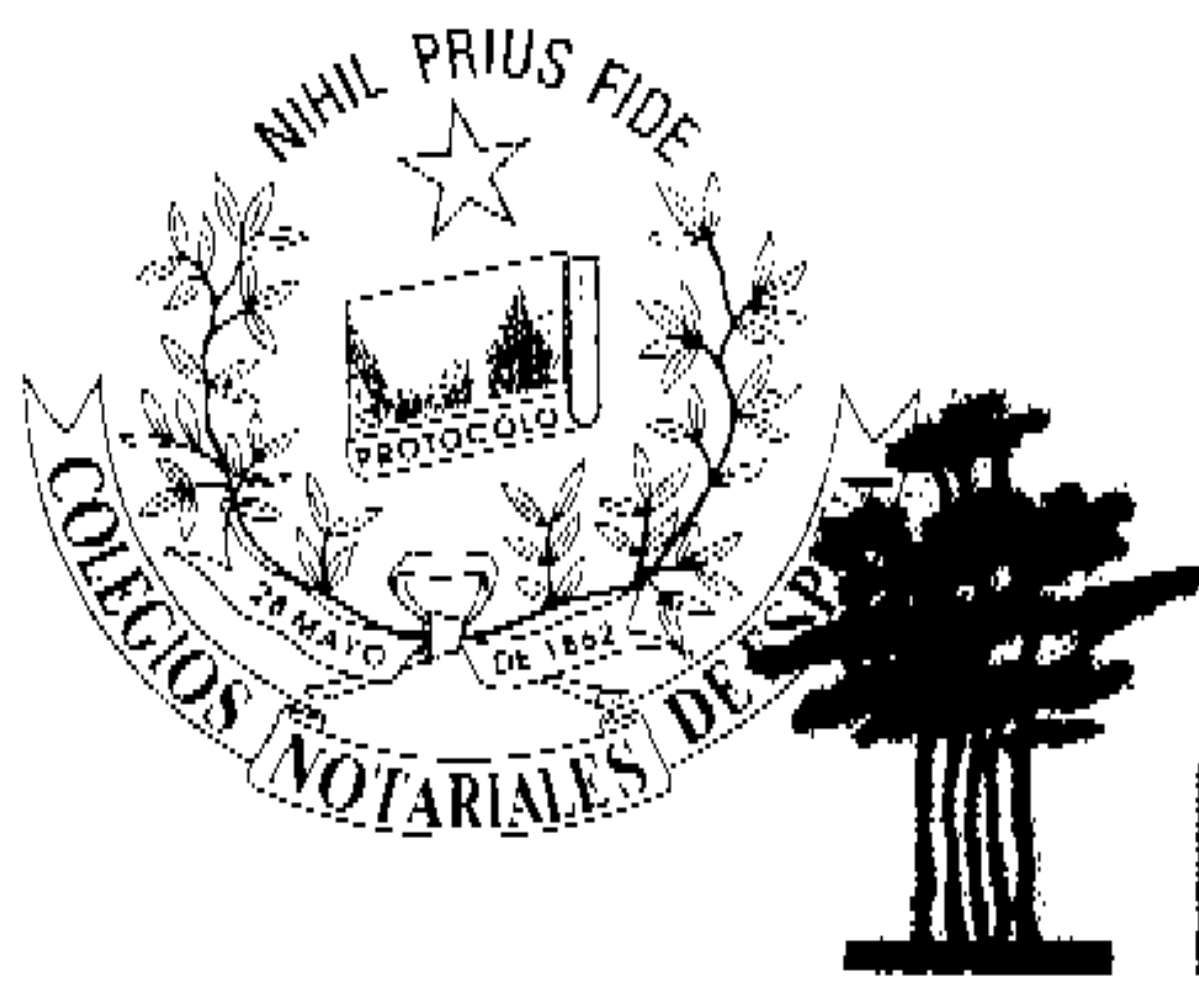
En el ejercicio 2005 Riofisa ha materializado la cantidad de 61 miles de euros cumpliendo de esta forma parte de las obligaciones de reinversión por incumplimiento de la obligación de mantenimiento cuyo plazo finaliza en el año 2006.

A continuación se facilita cuadro resumen de obligaciones de reinversión por incumplimiento de la obligación de mantenimiento de la mercantil Riofisa, S.A. a 31 de diciembre de 2005:

	Límite reinversión	Nueva obligación de reinversión (VNC en su caso)
Por enajenaciones ejercicio 2003	Ejercicio 2006	49.261
Por enajenaciones ejercicio 2004	Ejercicio 2007	3.164
Por enajenaciones ejercicio 2005	Ejercicio 2008	80.186
	<b>Total</b>	<b>132.611</b>





# RIOFISA

## Cuentas Anuales Consolidadas

al 31 de diciembre de 2005  
(importes en miles de euros)



La deducción aplicada en relación a las obligaciones incumplidas asciende a 13.513 miles de euros.

### Cuadro resumen de reinversiones realizadas

A continuación se facilita cuadro resumen del total de bienes en los que se han materializado las obligaciones de reinversión de Riofisa a 31 de diciembre cuyo periodo de obligación de mantenimiento no ha finalizado:

Año reinversión	Año mantenimiento	Activo en que se materializa	Importe
2001	2006	Inmuebles Alcobendas (Madrid)	414
2002	2007	Inmuebles Bonaire (Valencia)	15.947
2002	2007	Inmuebles Coslada (Madrid)	149
2002	2007	Inmuebles Alcobendas (Madrid)	648
2003	2007	Inmuebles Bonaire (Valencia)	5.993
2003	2006	Acciones Participadas	13.720
2004	2006	Acciones Participadas	9.991
2004	2007	Acciones Participadas	13.914
2004	2009	Inmuebles Leganés (Madrid)	18.480
2004	2007	Mobiliarios y otras instalaciones	2.120
2005	2010	Inmuebles Leganés (Madrid)	185
2005	2008	Aplicaciones informáticas	61
2005	2008	Acciones Participadas	6.012
		<b>Total</b>	<b>87.634</b>

La deducción aplicada por la Sociedad conforme a lo previsto en el artículo 42 del Real Decreto Legislativo 4/2004, y cuyo periodo de obligación de mantenimiento de la reinversión que propició la aplicación de la misma no ha finalizado asciende a la cantidad de 8.761 miles de euros.

### Nota 32. Transacciones con partes vinculadas

Todas las operaciones con partes vinculadas, según su definición en la NIC 24 durante los ejercicios 2004 y 2005 son propias del tráfico ordinario de la Sociedad y han sido realizadas en condiciones de mercado.

Desde marzo del ejercicio 2003 hasta la actualidad ha sido práctica de la Sociedad que no puedan establecerse relaciones económicas de ninguna naturaleza entre cualquier sociedad del Grupo Riofisa y personas vinculadas al mismo que no reúnan los cuatro requisitos siguientes:

- Que se trate de relaciones normales de mercado en cuanto a su naturaleza.
- Que se establezcan en beneficio del Grupo Riofisa.
- El precio de la operación sea de mercado.
- Que se aprueben por el consejo de administración.

JMR

017251858

AML

Handwritten signature

A estos efectos, desde dicha fecha las operaciones vinculadas han sido formalizadas en expedientes específicos conteniendo todos los detalles de cada operación, firmados por todos los miembros del consejo de administración con anterioridad a su formalización, y adjuntando, en todo caso, justificación documental sobre la adecuación del precio de cada transacción a condiciones de mercado, principalmente a través de la emisión de la opinión de un experto independiente a este respecto.

Las referidas operaciones con partes vinculadas son las siguientes:

**a) Operaciones realizadas con accionistas de la Sociedad**

Salvo por las operaciones que se detallan a continuación, no han tenido lugar operaciones realizadas que supongan una transferencia de recursos, servicios u obligaciones entre la Sociedad y su Grupo y sus accionistas.

Operaciones vinculadas con Riofisa Holding, S.L.

Fecha	Vendedor/ Arrendador	Objeto	Promoción	Precio
26/11/04	Riofisa Procam, S.L.	Compraventa de local de oficinas	Arbea Campus Empresarial	11.119
15/12/04	Riofisa, S.A.	Arrendamiento de oficinas	Arbea Campus Empresarial	55 renta mensual
29/12/05	Riofisa, S.A.	Compraventa de nave industrial/oficinas	Polígono Industrial (Los Olivos)	11.816
20/06/05	Riofisa Procam, S.L.	Compraventa de local de oficinas	Arbea Campus Empresarial	2.614

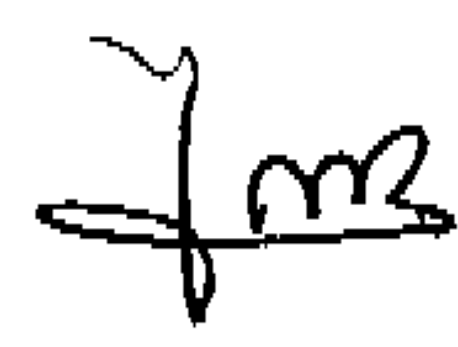
Operaciones vinculadas con Caixa D'Estalvis de Catalunya

Fecha	Arrendador	Objeto	Promoción	Precio
07/07/04	Príncipe Pio Gestión, S.A.	Arrendamiento 2 locales comerciales y 1 enclave	Centro comercial Príncipe Pío	4 renta mensual
14/07/04	Príncipe Pio Gestión, S.A.	Arrendamiento 1 enclave	Centro comercial Príncipe Pío	1por enclave

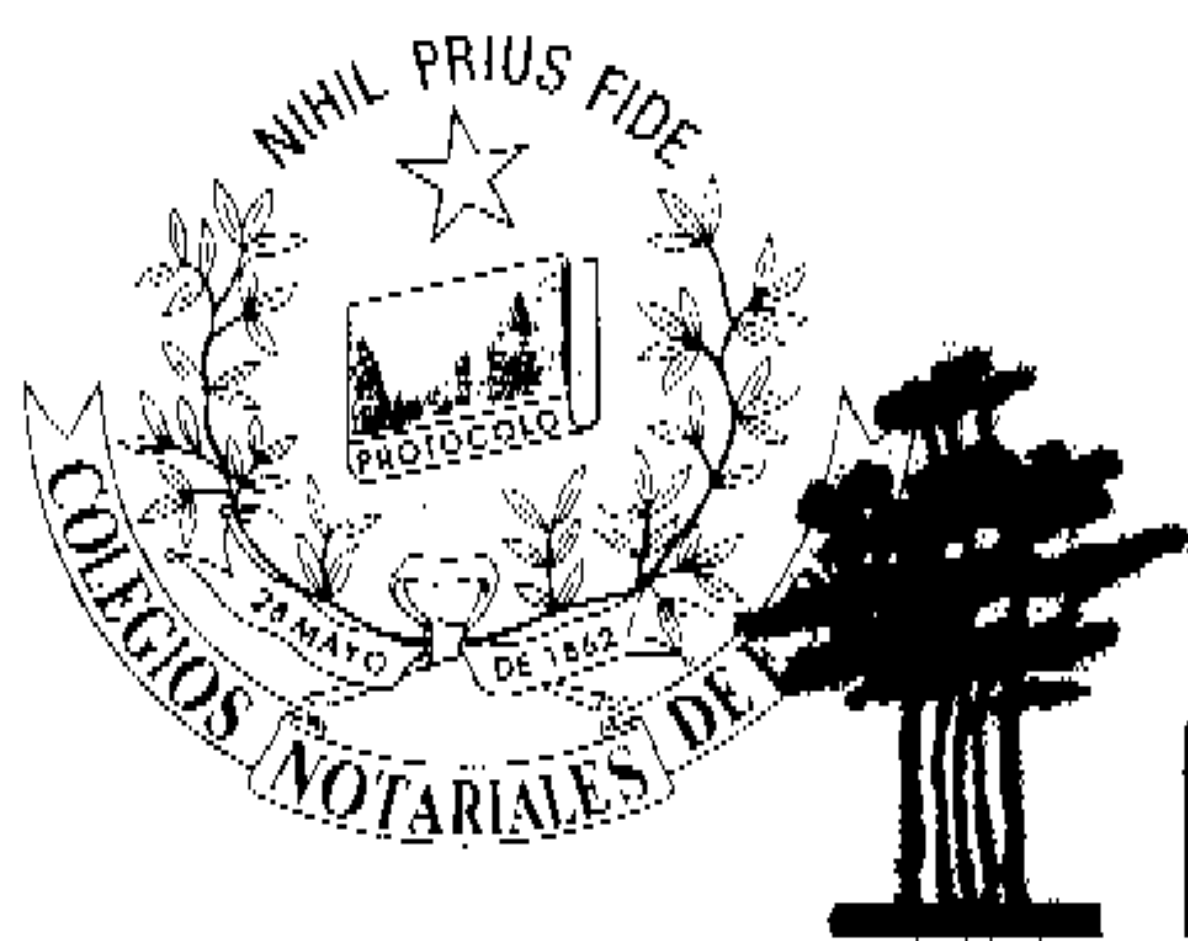
Además de las operaciones anteriores, la correduría de seguros ASCAT, perteneciente al Grupo Caixa D'Estalvis de Catalunya, ha intermediado en la contratación de pólizas de seguro asociadas a diversas promociones desarrolladas por Riofisa y Riofisa Procam, S.L. que han dado lugar a una facturación de ASCAT en concepto de comisiones por importe conjunto de 60 miles de euros.

Asimismo, Caixa D'Estalvis de Catalunya ha concedido tres préstamos hipotecarios a Riofisa Procam, S.L. para la financiación de las promociones "La Farinera", Monteoliva" y "Lofts Elcano", por importe de 9.000 miles de euros, 12.098 miles de euros y 5.397 miles de euros, respectivamente. Riofisa Procam, S.L. tiene abierta una línea de avales en Caixa D'Estalvis de Catalunya por importe de 2.000 miles de euros que a 31 de diciembre de 2005 estaba dispuesta aproximadamente 1.995 miles de euros.









# RIOFISA

## Cuentas Anuales Consolidadas al 31 de diciembre de 2005 (importes en miles de euros)



Por último, el Grupo Riofisa tiene abierta una línea de crédito en Caixa D'Estalvis de Catalunya por importe de 6.000 miles de euros, de la que a 31 de diciembre de 2005 no se había realizado ninguna disposición, y otra línea de avales por importe de 6.000 miles de euros, de los que a dicha fecha estaba dispuesta 5.087 miles de euros.

### b) Operaciones realizadas con administradores y directivos de la Sociedad

Este apartado se refiere a las operaciones realizadas durante el periodo cubierto que supongan una transferencia de recursos, servicios u obligaciones entre la Sociedad y su Grupo y sus administradores y directivos.

#### *Compra de inmuebles por administradores y/o directivos:*

Dada la naturaleza de la actividad que desarrolla la Sociedad, en ocasiones, algunos administradores o directivos de la Sociedad o personas o sociedades vinculadas a éstos han comprado a Riofisa bienes inmuebles propiedad de la Sociedad y/o de su Grupo, principalmente viviendas para residencia habitual. Dichas compras realizadas por administradores o directivos durante el periodo de información se detallan en el siguiente cuadro:

Fecha	Comprador	Relación con la Sociedad	Importe de compra
20/04/05	D. José María Riesgo Pablo	Representante de Consejero	(1) 847
09/03/05	D. Juan Merino Bobillo	Directivo	276
20/12/05	D. Miguel Ángel Rodríguez Pérez-Íñigo	Representante de Consejero	259
27/05/05	SEI PER SEI, S.L. (2)	(2)	246

(1) La operación engloba dos viviendas unifamiliares de la promoción "Monteoliva" en San Agustín de Guadalix (Madrid).

(2) Sei per Sei, S.L. es una sociedad vinculada a D. Miguel Ángel Rodríguez Pérez-Íñigo, (quien a su vez es representante del Consejero "Erasmus Negocios Inmobiliarios, S.L.") quien es propietario de un 70% de su capital. La operación incluye dos espacios profesionales (lofts) de la Promoción "Tribeca Este II" en Camarma de Esteruelas (Madrid).

Además de las operaciones citadas anteriormente, el 9 de diciembre de 2004 la sociedad Promotora Catalunya Mediterránea, S.A.U. (PROCAM), filial de Caixa D'Estalvis de Catalunya y socio de Riofisa en Riofisa Procam S.L., compró a la propia Riofisa Procam, S.L. un edificio de oficinas de la promoción "Campus Empresarial Arbea" por un precio conjunto de 8.047 miles de euros.

*Servicios de asesoramiento:*

Prius Asesores, S.L., sociedad participada por las personas físicas representantes de los consejeros Riofisa Europa, S.R.L. y Riofisa Holding, S.L, D. José María Riesgo Pablo y D. Jaime Barón Rivero, respectivamente, ha venido prestando servicios de gestoría documental a Riofisa y su Grupo. La facturación anual de Prius Asesores, S.L. a Riofisa en los años 2004 Y 2005 se detalla en la tabla siguiente:

Periodo	Facturación anual
2004	21
2005	36

*Préstamos otorgados a favor de administradores y directivos:*

Debido a necesidades puntuales de tesorería y financiación por parte de algunos administradores y directivos de la Sociedad y su Grupo, con carácter excepcional la Sociedad y su Grupo han otorgado préstamos a favor de algunos de dichos administradores y directivos.

A fecha 31 de diciembre de 2005 prácticamente todos los préstamos otorgados a favor de administradores y/o directivos se encuentran totalmente cancelados y amortizados, siendo la cantidad pendiente de devolución a dicha fecha de 40 miles de euros.

**c) Operaciones realizadas con otras entidades pertenecientes al mismo Grupo u otras partes vinculadas**

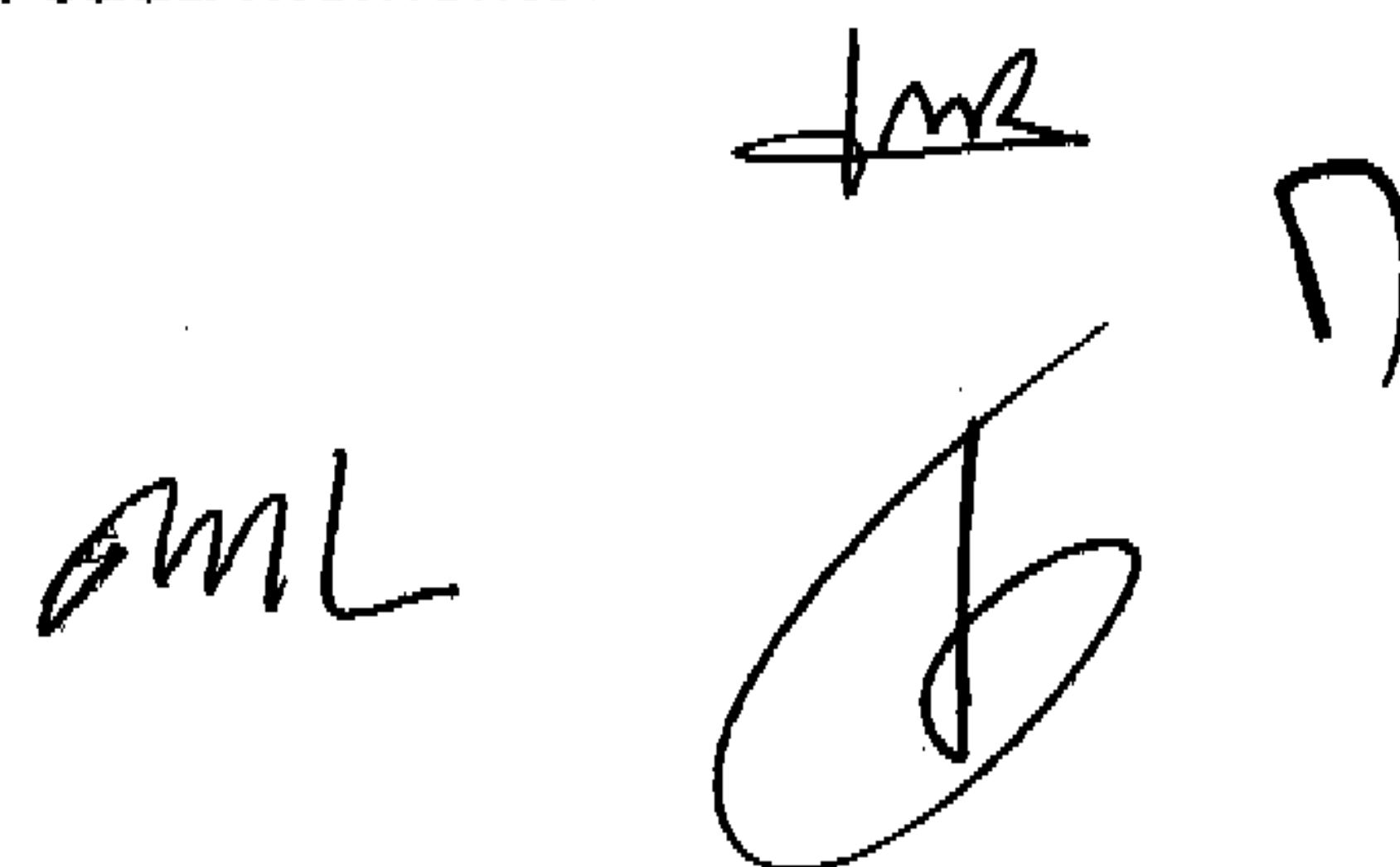
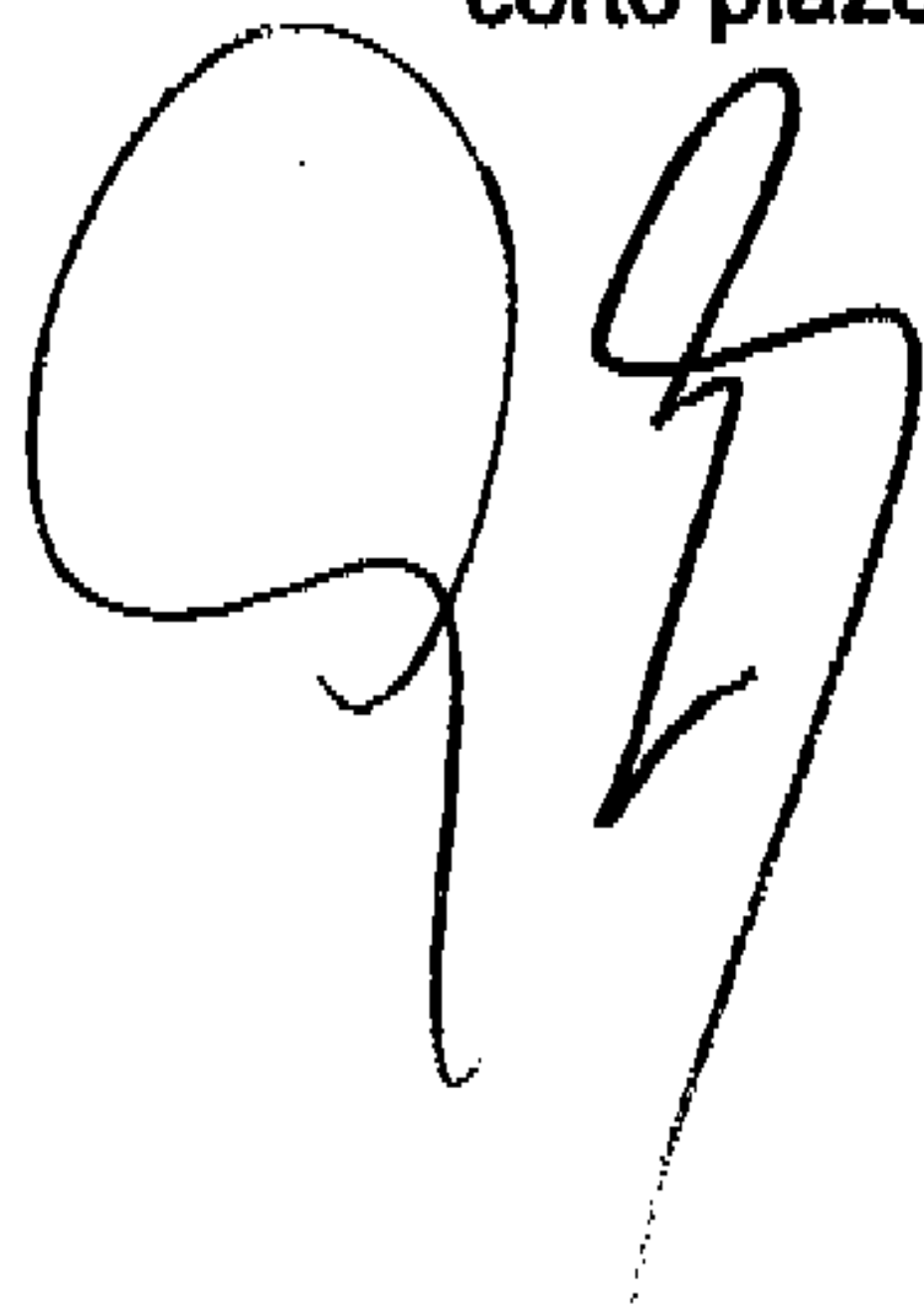
Este apartado se refiere a las operaciones realizadas que supongan una transferencia de recursos, servicios u obligaciones entre la Sociedad y su Grupo y otras sociedades pertenecientes al mismo Grupo u otras partes vinculadas.

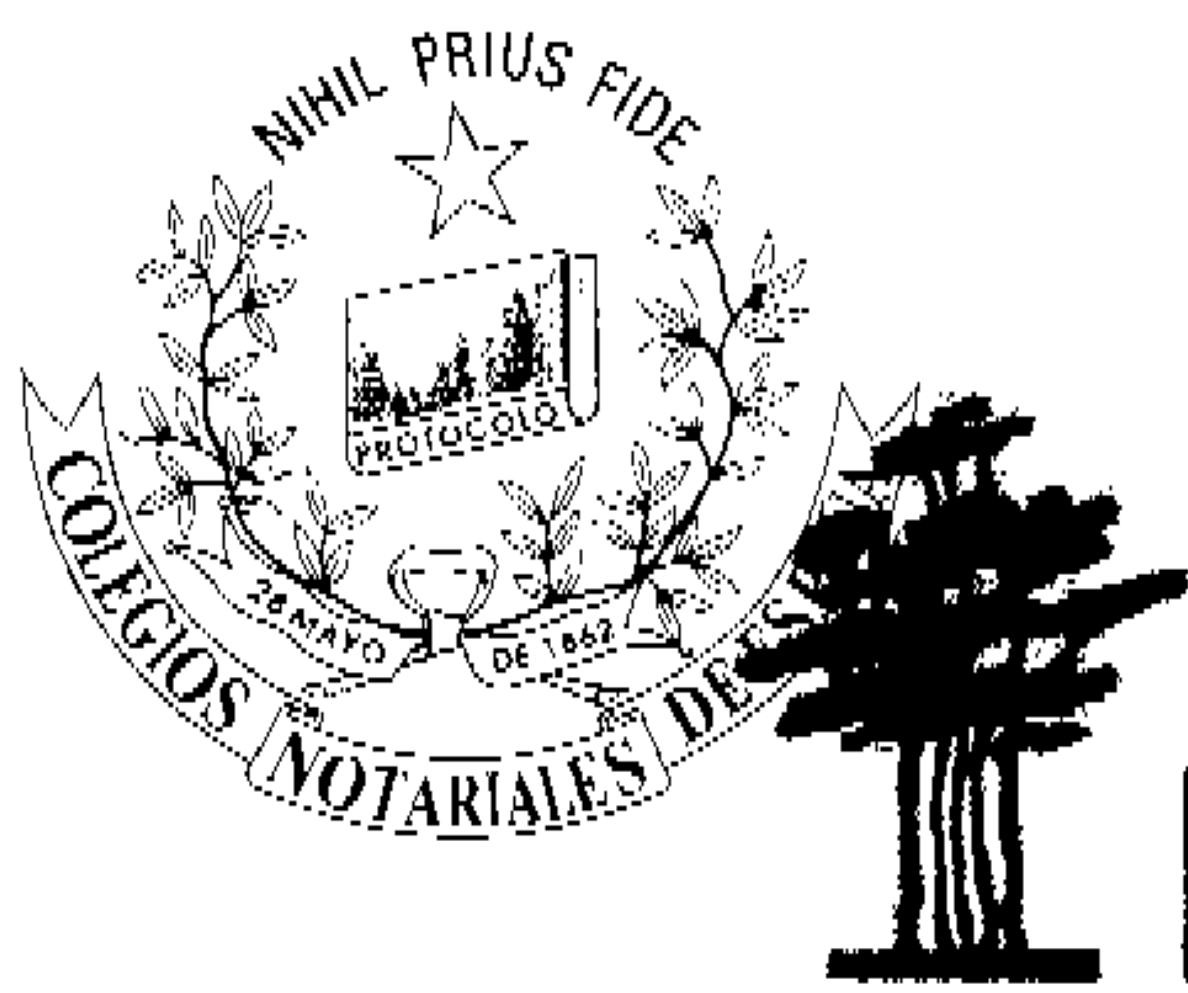
*Operaciones realizadas con otras entidades pertenecientes al Grupo Riofisa:*

RIOFISA, S.A. presta servicios de gestión integral o parcial de proyectos a algunas de sus filiales que sirven de vehículo específico para el desarrollo de un proyecto concreto y cuya actividad es gestionada a través de los recursos técnicos y humanos de Riofisa, percibiendo honorarios de gestión en contraprestación.

Asimismo, se han realizado operaciones de préstamo entre compañías del Grupo Riofisa. Durante el ejercicio 2004 las sociedades del Grupo Riofisa que mantuvieron préstamos entre ellas fueron Riofisa, S.A., Puerto Ciudad las Palmas, S.A., Parque Castellón, S.L. y Riofisa Procam, S.L., por importe total de 29 miles de euros; y en 2005, Riofisa, S.A., Puerto Ciudad las Palmas, S.A., Parque Castellón, S.L. y Riofisa Procam, S.L. y Gensa Inversiones Inmobiliarias, S.L. por una cantidad total de 18 miles de euros. El interés devengado en todos ellos fue de Euribor a un año. El importe del intereses generado en el ejercicio 2005 fue de 183 miles de euros.

Ocasionalmente, y a fin de cubrir necesidades puntuales de tesorería, se han realizado traspasos entre las distintas sociedades del Grupo Riofisa, los cuales son cancelados a muy corto plazo, a pesar de lo cual se carga el interés legal del dinero en cada momento.





# RIOFISA

## Cuentas Anuales Consolidadas

al 31 de diciembre de 2005  
(importe en millones de euros)



### Operaciones realizadas con otras partes vinculadas:

Dada la naturaleza de la actividad que desarrolla la Sociedad, en ocasiones sociedades participadas por los miembros de la familia Losantos, que son, a su vez, accionistas de Riofisa Holding, S.L. han comprado o arrendado bienes inmuebles propiedad de la Sociedad y su Grupo. Las operaciones de dicha naturaleza llevadas a cabo, se detallan en el siguiente cuadro:

Fecha	Vendedor/ Arrendador	Objeto	Promoción	Precio conjunto/ Renta Mensual
<b>PARQUE DE ACTIVIDADES EMPRESARIALES, S.L. (1)</b>				
26/11/04	Riofisa Procám, S.L.	Compra Local de oficinas	Arbea Empresarial Campus	592
15/12/04	Riofisa, S.A. (Arrendataria)	Arrendamiento Local de oficinas	Arbea Empresarial Campus	3
03/01/05	Riofisa, S.A.	Compra Edificio uso terciario	Campus Tribeca	7.812
26/12/05	Riofisa Procám, S.L.	Compra Nave industrial	PAE Madrid Este	177

### RIESGOS INMOBILIARIOS, OBRAS Y FINANZAS, S.A. (2)

Fecha	Vendedor/ Arrendador	Objeto	Promoción	Precio conjunto/ Renta Mensual
01/02/05	Riofisa Procám, S.L.	Compra 2 Naves industriales	PAE Madrid Este II	388
09/03/05	Riofisa, S.A.	Compra 3 loft y 3 plazas garaje	Lofts Elcano	972
10/03/05	Riofisa Procám, S.L.	Compra 2 viviendas	Monteoliva	862
13/10/05	Riofisa Procám, S.L.	Compra 2 Naves Industriales	PAE Madrid Este	385
16/11/05	Riofisa Procám, S.L.	Compra 5 naves industriales	Los Olivos	1.245

### PROCESOS INTELIGENTES PARA LA CONSTRUCCIÓN, S.L. (3)

Fecha	Vendedor/ Arrendador	Objeto	Promoción	Precio conjunto/ Renta Mensual
01/02/03	Puerto Ciudad las Palmas, S.A. (Contratista)	Contrato de prestación de servicios de gestión de aparcamiento	Centro comercial "El Muelle"	15 12% variable
09/02/04	Príncipe Pio Gestión, S.A. (Arrendatario)	Arrendamiento Local comercial	Centro comercial "Príncipe Pio"	9 5% variable
16/03/04	Riofisa Procám, S.L.	Compra 1 vivienda, 2 plazas garaje, 1 trastero	Monteoliva	357
01/10/04	Príncipe Pio Gestión, S.A. (Contratista)	Contrato de prestación de servicios de gestión de aparcamiento	Centro comercial "Príncipe Pio"	58 anuales 10% variable
13/10/05	Riofisa Procám, S.L.	Compra Nave Industrial	PAE Madrid Este"	186

### GRAINSA INVERSIONES, S.L. (4)

Fecha	Vendedor/ Arrendador	Objeto	Promoción	Precio conjunto/ Renta Mensual
02/03/05	Príncipe Pio Gestión, S.A.	Arrendamiento Enclave	Centro comercial "Príncipe Pio"	1
22/03/06	Riofisa, S.A.	Compra nave industrial	PAE Madrid Norte	406

*Handwritten signatures and initials:*  
 - Top right: "jmr"  
 - Middle right: "07"  
 - Bottom right: "B" (circled)

**GESTINSA NEGOCIOS INMOBILIARIOS, S.L. (5)**

Fecha	Vendedor/ Arrendador	Objeto	Promoción	Precio conjunto/ Renta Mensual
09/03/06	Riofisa Procam, S.L.	Compra 1 vivienda y 3 plazas	Monteoliva	420
23/11/05	Riofisa Procam, S.L.	Compra Nave industrial	PAE Madrid Este	186
22/03/06	Riofisa, S.A.	Compra Nave industrial	PAE Madrid Norte	417

**HUMAN SPACES, S.L. (6)**

Fecha	Vendedor/ Arrendador	Objeto	Promoción	Precio conjunto/ Renta Mensual
13/10/05	Riofisa Procam, S.L.	Compra Nave industrial	PAE Madrid Este	187

**ESPACIOS INNOVADORES, S.L. (7)**

Fecha	Vendedor/ Arrendador	Objeto	Promoción	Precio conjunto/ Renta Mensual
16/03/05	Riofisa Procam, S.L.	Compra 2 viviendas y 6 plazas	Monteoliva	847

**FINANZAS PARA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L. (8)**

Fecha	Vendedor/ Arrendador	Objeto	Promoción	Precio conjunto/ Renta Mensual
15/02/05	Riofisa, S.A.	Compra Edificio de uso terciario	Campus Tribeca	8.664

(1) Parque de Actividades Empresariales, S.L. está participada en un 99,94% de su capital social por D. Mario Losantos Ucha.

(2) Riesgos Inmobiliarios Obras y Finanzas, S.A. está participada en un 100% de su capital por los miembros de la familia Losantos.

(3) Procesos Inteligentes para la Construcción, S.L. está participada directa e indirectamente en un 97,9 % por Doña Irene Losantos Ucha.

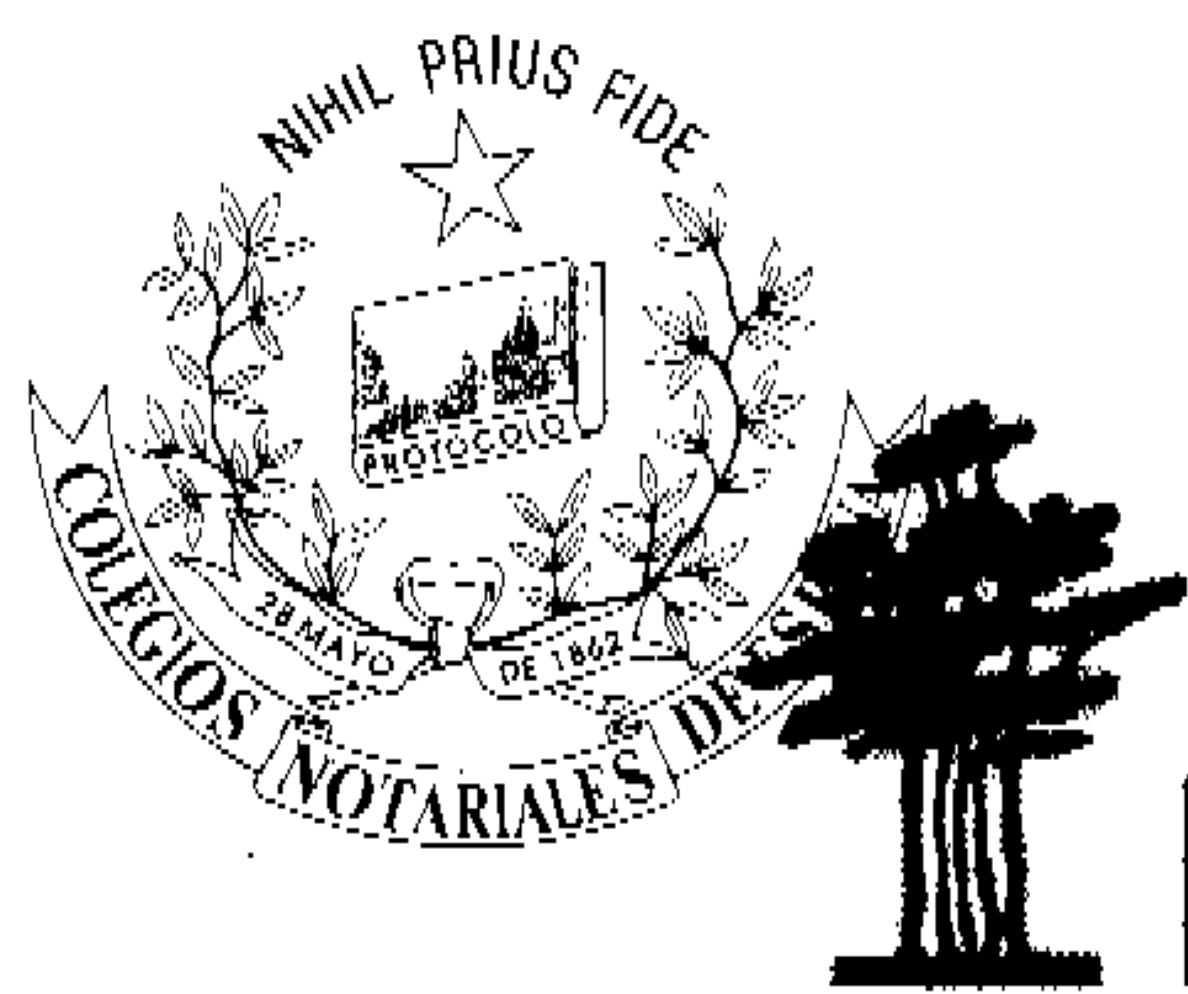
(4) Grainsa Inversiones, S.L. está participada en un 50 % de su capital social por Doña Eva Losantos Ucha.

(5) Gestinsa Negocios Inmobiliarios, S.L. está participada en un 99,99 % de su capital social por Doña Eva Losantos Ucha.

(6) Human Spaces, S.L. está participada en un 100% de su capital social por Doña Sara Losantos Ucha y Doña Irene Ucha Madorrán.

(7) Espacios Innovadores, S.L. está participada en un 100% de su capital social por Doña Irene Losantos Ucha y Doña Sara Losantos Ucha.

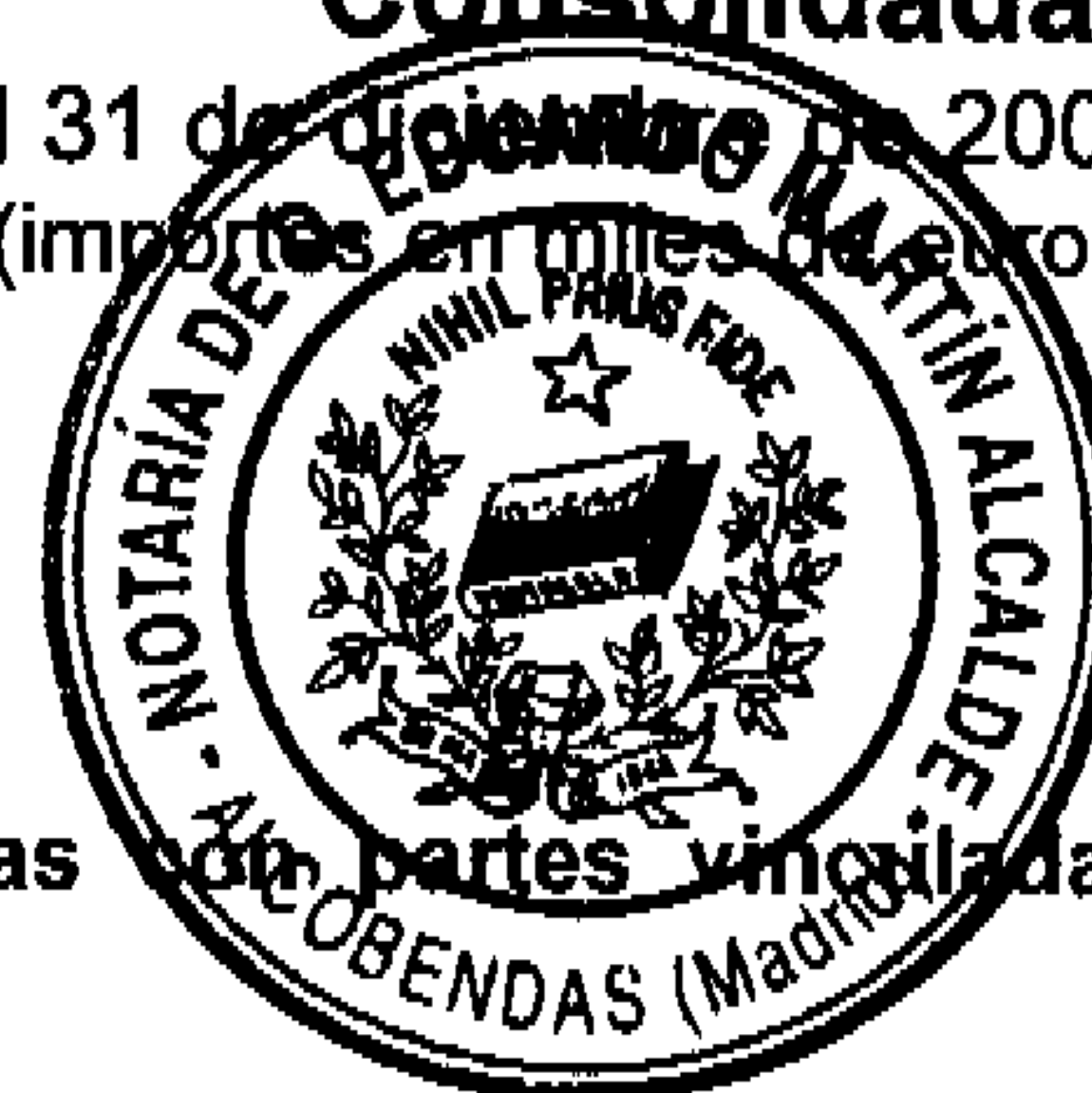
(8) Finanzas para Desarrollos Inmobiliarios, S.A. está participada directa o indirectamente en un 100 % de su capital social por los miembros de la familia Losantos.



# RIOFISA

## Cuentas Anuales Consolidadas

al 31 de diciembre de 2005  
(importes en miles de euros)



d) **Importe total de las operaciones comerciales realizadas con partes vinculadas (accionistas significativos, administradores y directivos)**

El importe total de las operaciones comerciales realizadas con partes vinculadas durante el ejercicio 2005 representa el 0,35% de la cifra de negocio de la Sociedad al cierre de dicho ejercicio.

### Nota 33. Desgloses en relación con el estado de flujos de efectivo

Los ingresos de las ventas de inversiones inmobiliarias e inversiones inmobiliarias en curso en el estado de flujo de efectivo se compone de:

	2005	2004
Valor neto contable	57.881	13.513
Inversiones inmobiliarias de sociedades vendidas	(1.196)	(563)
Beneficio de las ventas	27.083	6.935
<b>Precio de las ventas</b>	<b>83.768</b>	<b>19.885</b>
Parte no cobrada	(41.346)	-
	<b>42.422</b>	<b>19.885</b>

La parte no cobrada se ha ajustado en el movimiento de variación de clientes y otras cuentas a cobrar.

La variación de las existencias en el estado de flujo de efectivo se compone de:

	2005	2004
Variación de existencias	(178.517)	(311)
Trasposos de inversiones inmobiliarias en curso	154.795	3.336
Trasposos de inversiones inmobiliarias	23.957	(2.649)
Trasposos de inversiones inmobiliarias	(3.642)	(7.656)
	<b>(3.407)</b>	<b>(7.280)</b>

El flujo de efectivo de ventas de sociedades:

	2005	2004
Efectivo y equivalentes de efectivo	14	46
Clientes y otras cuentas a cobrar	574	38
Existencias	3.642	7.656
Inmovilizado	1.196	563
Proveedores y otras cuentas a pagar	(411)	(100)
Deuda financiera corriente	(3.600)	(75)
Deuda financiera no corriente	-	(5.740)
<b>Activos netos enajenados</b>	<b>1.415</b>	<b>2.388</b>
Beneficio de las ventas	3.266	39.073
<b>Precio de venta</b>	<b>4.681</b>	<b>41.461</b>
Menos: Efectivo de las compañías vendidas	(14)	(46)
<b>Flujo de efectivo de ventas de subsidiarias</b>	<b>4.667</b>	<b>41.415</b>

**Nota 34. Contingencias**

El Grupo Riofisa tiene pasivos contingentes por avales bancarios y otras garantías relacionadas con el curso normal del negocio de las que se prevé que no surgirá ningún pasivo significativo. En el curso normal de las actividades, el Grupo Riofisa ha prestado avales a terceros por valor de 49.661 miles de euros para el ejercicio 2005 (43.852 miles de euros en el 2004).

El Grupo Riofisa provisiona los riesgos por litigios y por contingencias fiscales probables por el importe del riesgo estimado para el Grupo (Nota 26).

En materia medioambiental el Grupo Riofisa no tiene ninguna contingencia por lo que no ha dotado ninguna provisión por este concepto (Nota 36).

Por otro lado y 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 abonará indemnizaciones que oscilarán entre una y seis mensualidades cuando la jubilación se produzca entre uno y dos años antes de que este cumpla la edad de 65 años. 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 (Nota 2.20).

**Nota 35. Compromisos**

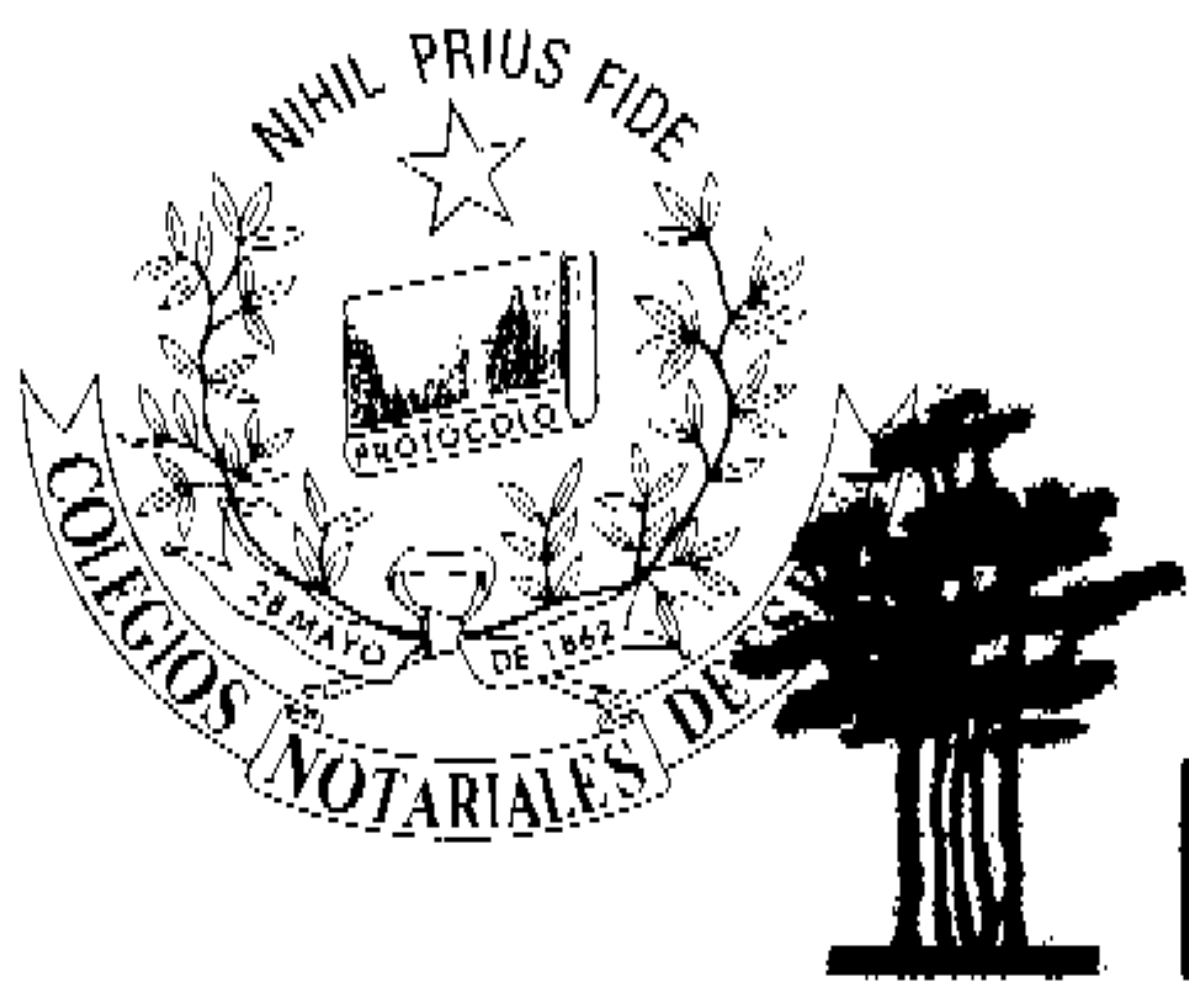
Con fecha 25 de marzo de 2000 la compañía firmó un acuerdo de recíproco compromiso frente a los señores Cort por el cual Grupo Riofisa arrienda y asume la obligación de subarrendar las edificaciones construidas sobre las parcelas TS-1,2,3 (edificio 1) por un periodo de tres años, que comenzarán a contar a partir de la obtención de la Licencia de Primera Ocupación. Este plazo finalizó el mes de enero de 2006.

La sociedad Necsa, 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 m<sup>2</sup> en la estación de Sants, en Barcelona, con una inversión inicial prevista de 59.871 miles de euros. Inicialmente la finalización de la construcción del aparcamiento está prevista para 2007, mientras que la inauguración del centro se realizará previsiblemente en el ejercicio 2009.

La sociedad Nuevas Estaciones de Ferrocarril, S.A. ha constituido una garantía inicial por importe de 180 miles de euros por cada Centro Vialia adjudicado. Esta garantía se mantendrá mientras dure la fase de obtención de licencias administrativas que exige el ordenamiento jurídico para la construcción de cada Centro VIALIA. Adicionalmente, de acuerdo con el contrato suscrito con ADIF, la Sociedad deberá otorgar una garantía para la construcción y explotación, mantenimiento y conservación de cada unos de los Centros VIALIA correspondiente al 5% del presupuesto de la inversión total de cada centro. Esta garantía se constituirá por parte de la Sociedad una vez obtenidas las licencias administrativas descritas anteriormente y con anterioridad al comienzo de las obras.

La sociedad Parque Aqua Mágica, S.L. tiene suscrito un contrato de gestión de fecha 14 de Julio de 2003 con Riofisa, S.A. para la gestión integral del desarrollo inmobiliario de los suelos adquiridos por la Sociedad en el Plan Parcial de "Ses Fontanelles".





# RIOFISA



Por último señalar que el Grupo Riofisa tiene alquilada su sede social, sita en carretera de Fuencarral a Alcobendas km 3,800 (Madrid), siendo los pagos mínimos no cancelables que por este arrendamiento operativo tiene que realizar en los próximos ejercicios los que se detallan a continuación:

	2005	2004
Menos de 1 año	710	710
Entre 1 y 5 años	3.550	3.550
Más de 5 años	710	1.420
	<b>4.970</b>	<b>5.680</b>
Pagos mínimos por el arrendamiento reconocidos como gasto	7.903	7.656
Cuotas contingentes reconocidas en la cuenta de resultados	-	-
Gasto reconocido por arrendamientos operativos	<b>7.903</b>	<b>7.656</b>

Las oficinas del Grupo Riofisa están arrendadas por terceros a la sociedad matriz. Dicho arrendamiento tiene una duración improrrogable de 8 años y los importes se incrementarán anualmente por el IPC.

#### Nota 36. Hechos posteriores

##### **Proyecto de promoción Atlantys Espacios Comerciales, S.L.**

El 17 de marzo de 2006 la mercantil Riofisa, S.A. adquirió el 50% de Atlantys Espacios Comerciales, S.L., sociedad que formará parte del perímetro de consolidación en el ejercicio 2006. Está previsto que la promoción, construcción y explotación del Centro de Ocio y Comercio que se construirá en el Parque de Valdebebas (Madrid) se desarrolle a través de Atlantys Espacios Comerciales, S.L., sociedad participada al 50% por Riofisa, S.A. y Metrovacesa, S.A. La relación entre ambas socios viene regulada por un acuerdo de colaboración de fecha 29 de septiembre de 2005, en su versión refundida de 17 de marzo de 2006.

Conforme al referido acuerdo de colaboración, Riofisa, S.A. y Metrovacesa, S.A. han acordado mantener su participación en Atlantys Espacios Comerciales, S.L. hasta al menos la apertura al público del Centro de Ocio y Comercio "Valdebebas". A partir de dicho momento, ambos socios gozarán de un derecho de tanteo, así como de un derecho de venta conjunta sobre sus respectivas participaciones.

##### **Proyecto de promoción de un centro comercial en Timisoara, Rumania.**

La filial Riofisa Internacional, S.L. ha invertido en 2006 la cantidad de 10.603 miles de euros en relación con un proyecto de promoción de un centro comercial en la ciudad de Timisoara (Rumania), en el marco del acuerdo de accionistas de fecha 21 de julio de 2005 entre Riofisa Internacional, S.L. (participada directa o indirectamente por Riofisa, S.A. en un 100%) y el operador local rumano Tiriac Investments Ltd para el desarrollo conjunto de proyectos inmobiliarios en ese país, que ha sido concretado mediante la firma por ambas compañías el 25 de abril de 2006 de un acuerdo de accionistas específico para este proyecto. Dicha inversión se ha realizado a través de la sociedad rumana denominada SC Goldale Real Estate, S.R.L., participada en un 50% por cada uno de los socios, que ha sido adquirido un terreno de 48.464 metros cuadrados de superficie sobre el que se construirá, si se cumplen las condiciones previstas, un centro comercial de 44.800 metros cuadrados de superficie bruta estimada.

0T7251854

**Salida a bolsa de Riofisa, S.A.**

El consejo del pasado 31 de marzo de 2006, acordó posponer la formulación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo Riofisa, ya que la compañía Riofisa, S.A. está valorando la decisión de iniciar el proceso correspondiente para solicitar la admisión a negociación de sus acciones en las Bolsas españolas. Por tal motivo se decidió modificar las cuentas anuales del Grupo Riofisa del Plan General Contable Español a las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea ("NIIF"). Por ese motivo se procedió a posponer la cuentas anuales consolidadas a un momento posterior.

El Consejo de Administración de Riofisa, S.A. no tiene conocimiento de ningún otro 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 2005.

**Nota 37. Medio ambiente**

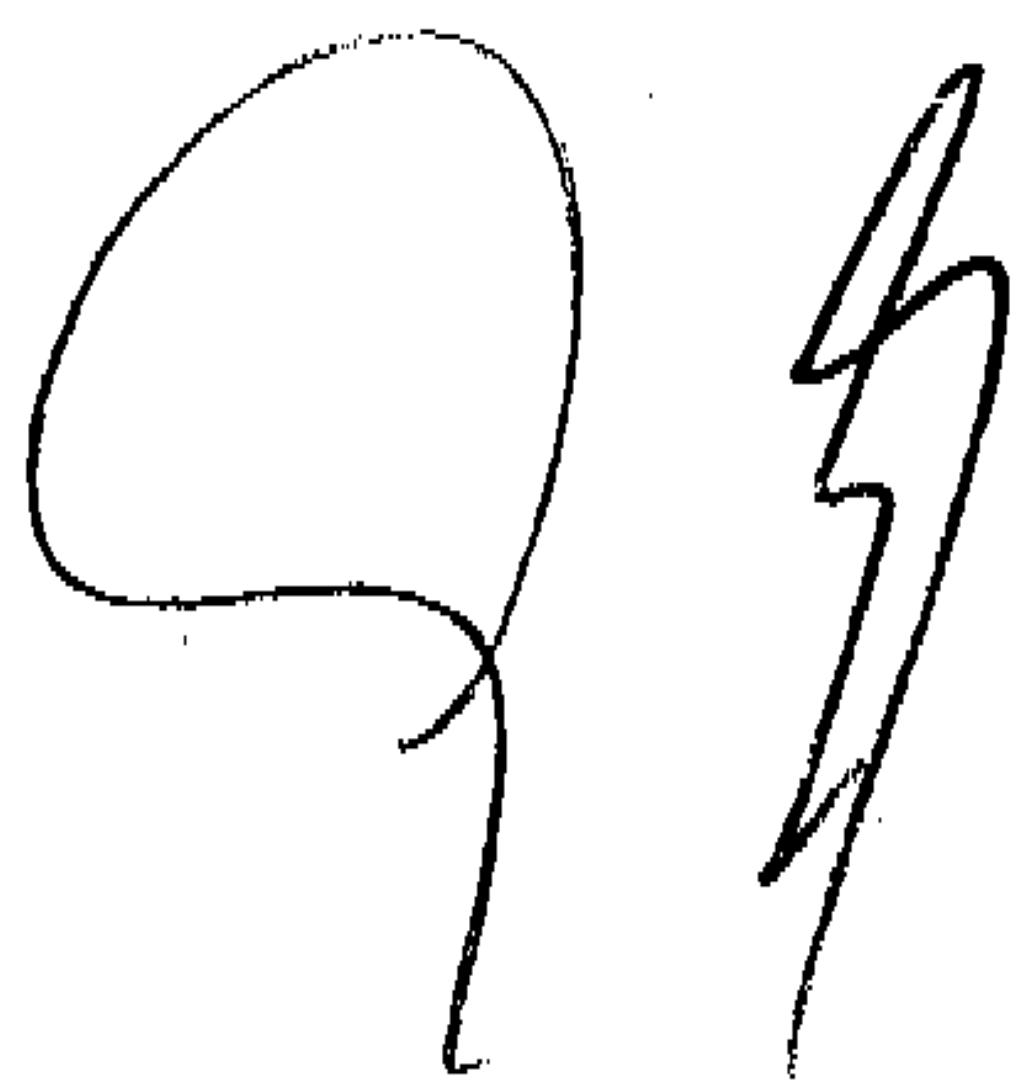
Dada la actividad desarrollada por la sociedad, durante el ejercicio 2005 no se han requerido, ni realizado trabajos relacionados con la protección y mejora del medio ambiente. Asimismo, la sociedad, al cierre del ejercicio 2005, no tiene contingencias medioambientales, ni reclamaciones judiciales, ni ingresos y gastos por este concepto.

**Nota 38. Ganancias por acción**

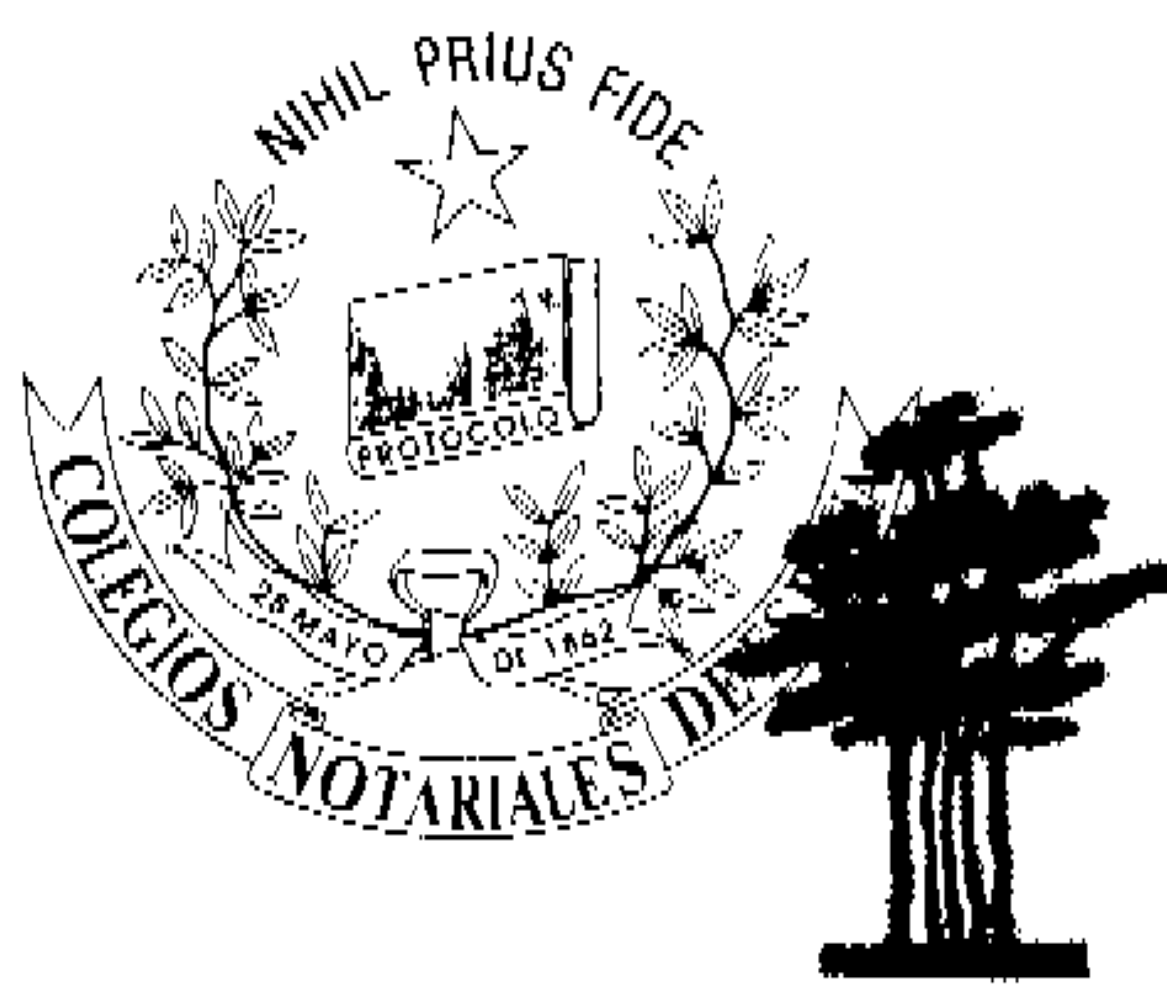
Las ganancias básicas por acción se calculan dividiendo el beneficio atribuible a los accionistas de la Sociedad entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio (Nota 18).

Las ganancias diluidas por acción se calculan ajustando el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación para reflejar la conversión de todas las acciones ordinarias potenciales dilusivas. La sociedad no tiene deuda convertible ni opciones sobre acciones ni otro instrumento financiero o de patrimonio pendiente y por tanto ningún efecto dilusivo.

	2005	2004
Beneficio atribuible a los accionistas de la sociedad	29.286	40.591
Acciones hasta 13/05/04 (133 días)	-	511
Acciones hasta final de año	1.504	956
Nº medio ponderado de acciones ordinarias a efectos de la ganancia por acción (miles)	1.504	1.467
<b>Ganancia básica/diluida por acción (€ por acción)</b>	<b>19,47</b>	<b>27,67</b>







# RIOFISA

## Cuentas Anuales Consolidadas

al 31 de diciembre de 2005  
(importes en miles de euros)



### Nota 39. Otra información

#### 39.1 Número medio de empleados

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

Categoría profesional	Número
Titulados Superiores	50
Ayudantes titulados	5
Jefe administrativo	5
Ayudantes no titulados	1
Oficial administrativo	8
Auxiliares administrativos	22
<b>Total</b>	<b>91</b>

#### 39.2 Retribución a los auditores

El importe de los honorarios de PricewaterhouseCoopers, firma que audita la Sociedad, para el ejercicio 2005 asciende a un importe de 80 miles de euros, y por otros servicios en un total de 34 miles de euros.

#### 39.3 Remuneración a los miembros del Consejo de Administración y de los directivos clave

Durante el ejercicio 2005 ninguno de los miembros del órgano de administración de la Sociedad ha devengado remuneración de cualquier índole por el desempeño de su cargo, ni por cualquier otro concepto.

Adicionalmente para hacer frente a posibles responsabilidades de los miembros del consejo de administración, la Sociedad tiene contratado un seguro cuya prima en el ejercicio 2005 ha ascendido a 23 miles de euros.

La retribución global percibida por los directivos clave de la Sociedad fueron:

	2005	2004
Sueldo bruto	1.542	1.084
Retribución en especie	21	14
Bonus diferido	54	80
Aportación planes de pensiones	182	202

#### 39.4 Artículo 127

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 Riofisa Espacios Inmobiliarios, S.L. ha mantenido durante parte del ejercicio 2005 una participación del 1,67% de "Erasmus Negocios Inmobiliarios, S.L.", sociedad con análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social.

017251853

El administrador Caixa D'Estalvis de Catalunya comunicó, mediante carta de fecha 2 de febrero de 2006, que durante el ejercicio 2005 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 cargos y funciones, 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 2005 no ha realizado actividades, por cuenta propia o ajena, del mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social de RIOFISA, S.A.

El consejero ERASMUS NEGOCIOS INMOBILIARIOS, S.L. ha ostentado durante parte del ejercicio 2005 una participación del 0,32 % de Riofisa Espacios Inmobiliarios, S.L., sociedad con análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social.

Los cargos que durante todo o parte del ejercicio 2005 ha ocupado ERASMUS NEGOCIOS INMOBILIARIOS, S.L. en sociedades con análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social son los siguientes:

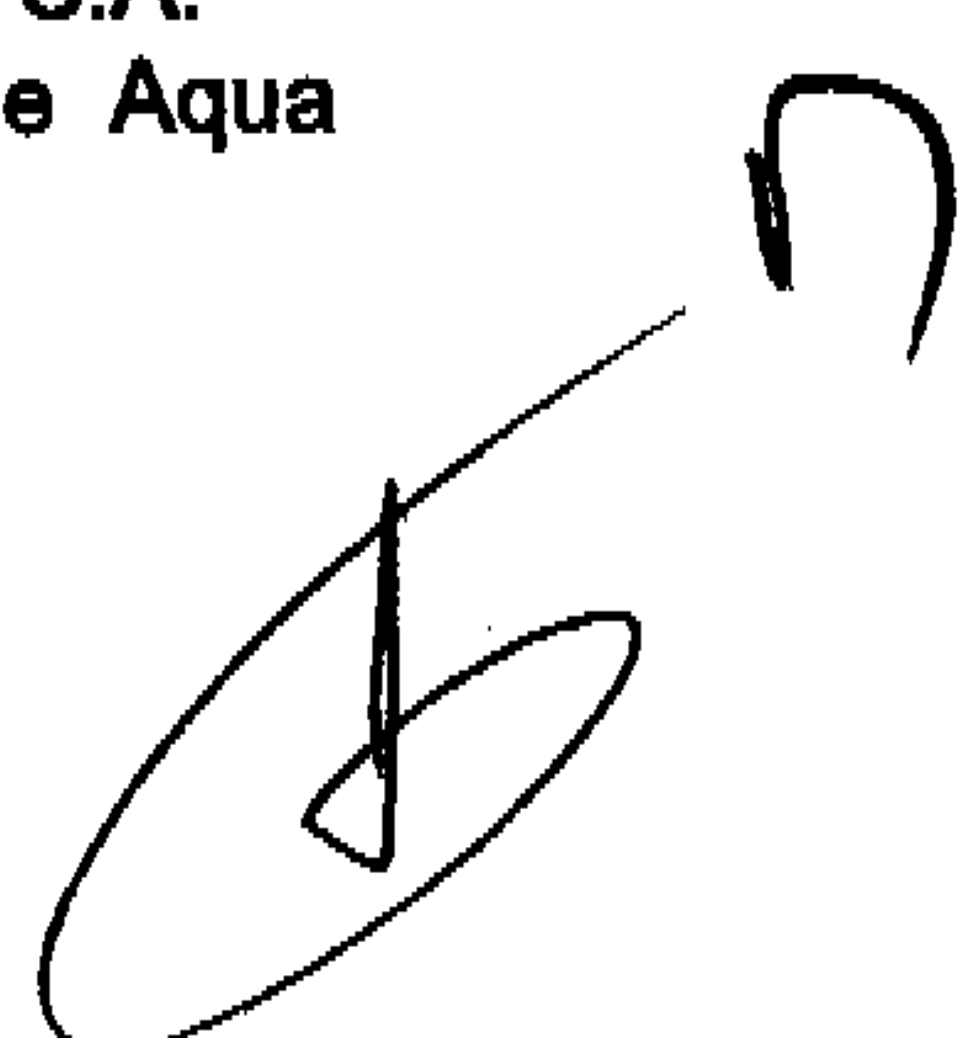
- Vocal del Consejo de Administración de Gensa Inversiones Inmobiliarias, S.L.
- Vocal del Consejo de Administración de Nova Galiza Urbanizadora, S.L.
- Vocal del Consejo de Administración de Nuevas Estaciones de Ferrocarril, S.A.
- Vocal del Consejo de Administración de Necsa, Nuevos Espacios Comerciales, S.A.
- Vocal del Consejo de Administración de Parque Aqua Mágica, S.L.
- Presidente del Consejo de Administración de Parque Castellón, S.L.
- Secretario 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.
- Secretario y Consejero Delegado del Consejo de Administración de Riofisa Espacios Inmobiliarios, S.L.
- Vocal y Consejero Delegado del Consejo de Administración de Riofisa Procam, S.L.
- Secretario del Consejo de Administración de Riofisa Sur, S.L.
- Vocal del Consejo de Administración de Chamartín Área Jerez, S.L.

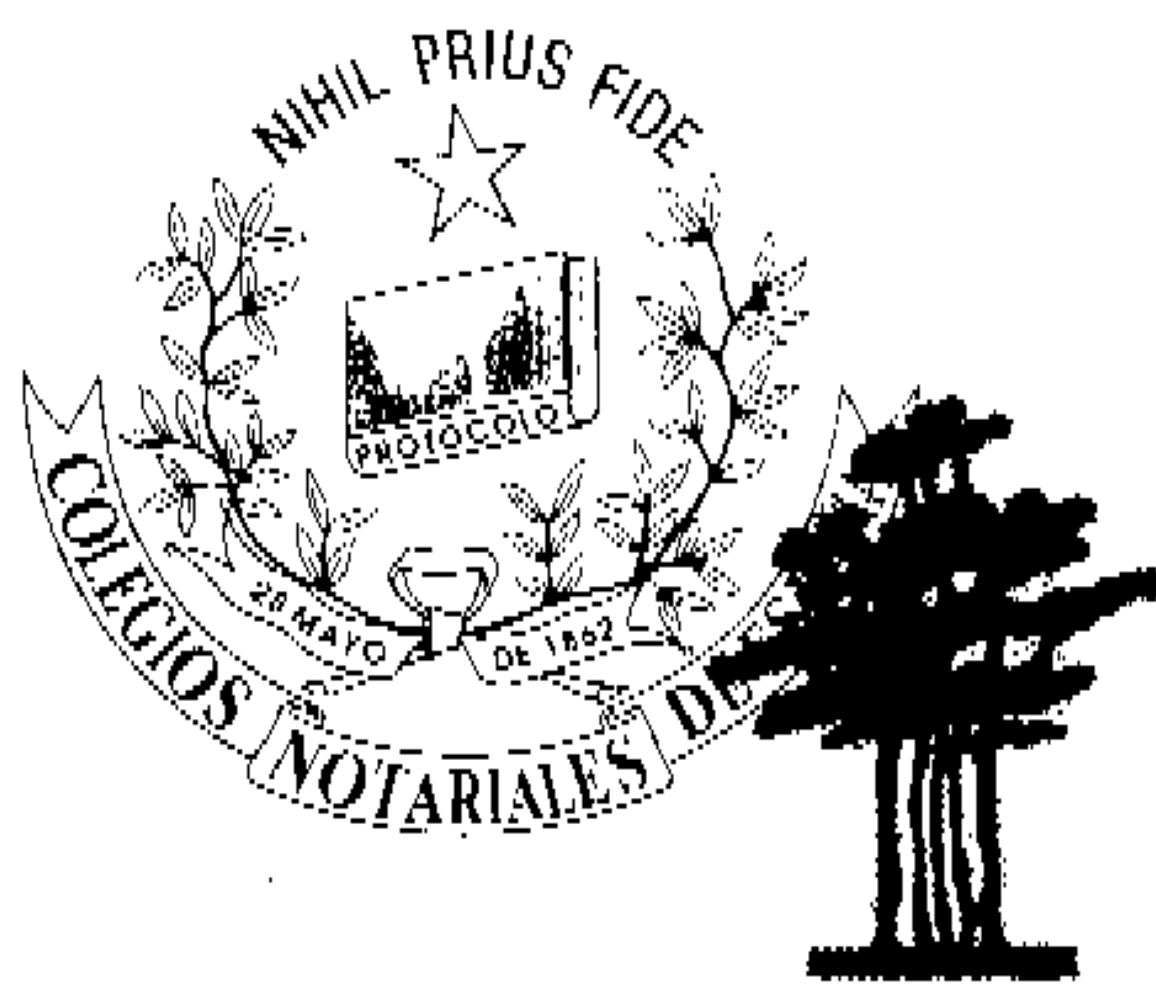
El consejero Riofisa Europa, S.R.L. no ostenta participación alguna en sociedades con análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social.

Los cargos que durante todo o parte del ejercicio 2005 ha ocupado Riofisa Europa, S.R.L. en sociedades con análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social son los siguientes:

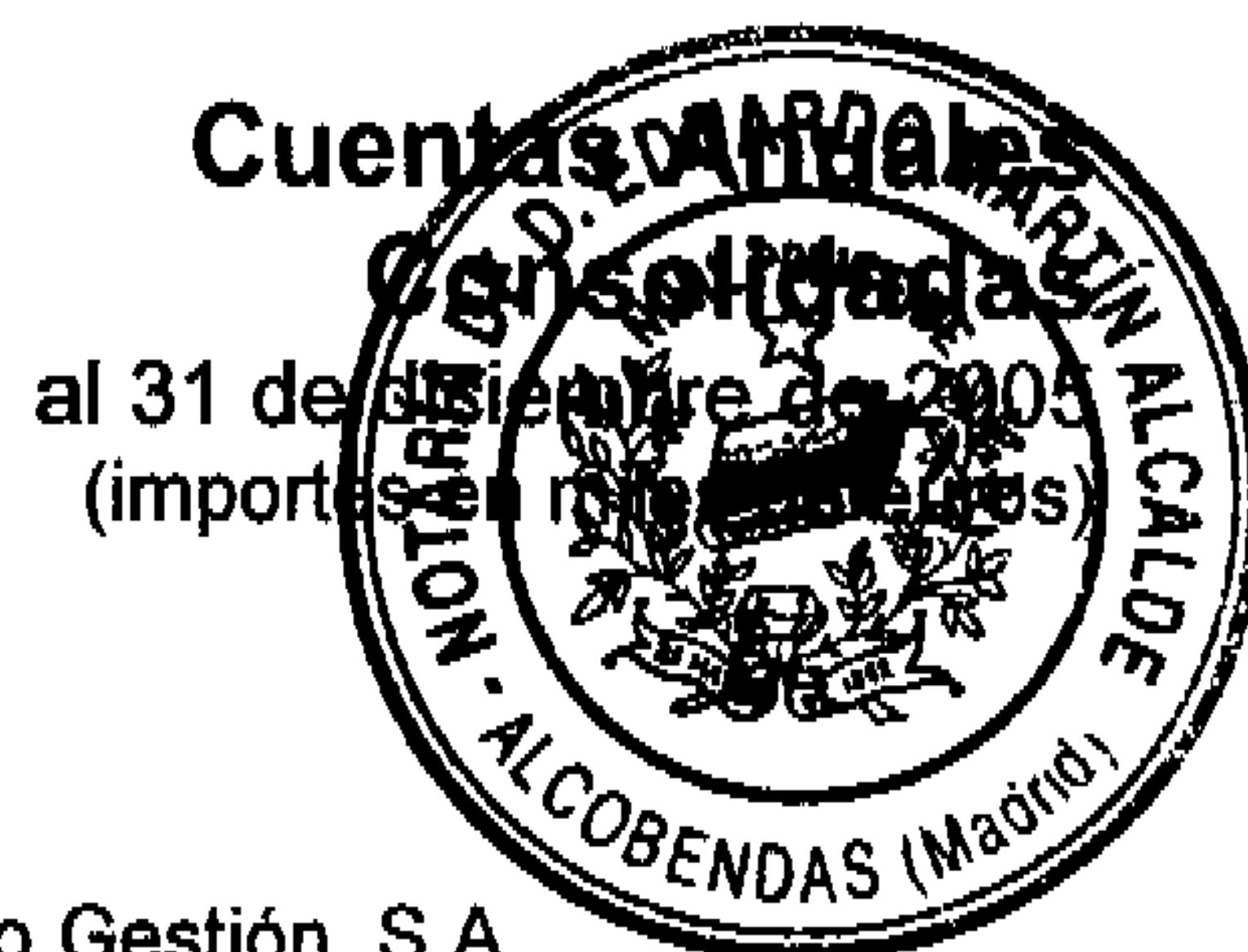
- Secretario del Consejo de Administración de Nova Galiza Urbanizadora, S.L.
- Vocal del Consejo de Administración de Nuevas Estaciones de Ferrocarril, S.A.
- Vocal del Consejo de Administración de Necsa, Nuevos Espacios Comerciales, S.A.
- Presidente y Consejero Delegado del Consejo de Administración de Parque Aqua Mágica, S.L.







# RIOFISA



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 Procam, S.L.  
 Secretario del Consejo de Administración de Chamartín Área Jerez, S.L.

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

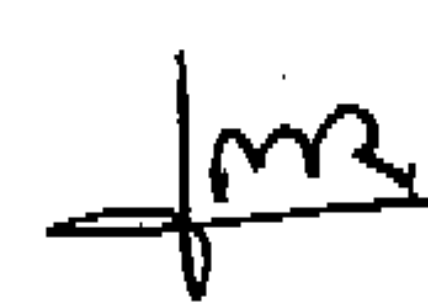
El consejero Promotora Catalunya Mediterranea, S.A.U. hizo constar mediante comunicación de 6 de febrero de 2006 que durante el período del ejercicio 2005 ha mantenido participaciones en el capital de sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la sociedad RIOFISA, S.A. y ha ejercido en éstas, en su caso, los siguientes cargos y funciones, según el siguiente detalle:

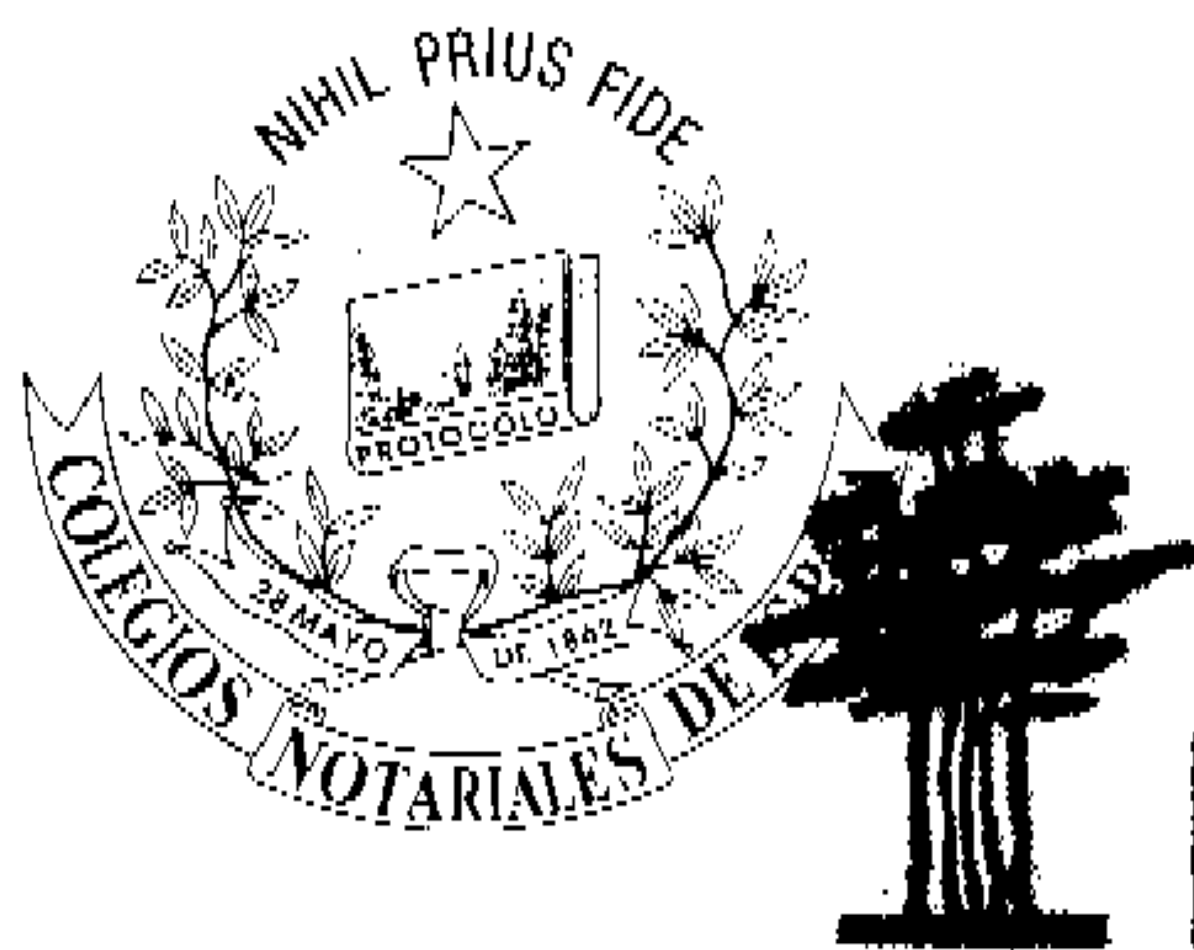
Sociedad participada	Participación (%)	Cargos y/o Funciones
INPAU, S.A.	100	Administrador Único
ADENDIA PROCAM, S.L.	50%	
AVENIS PROCAM, S.L.	50%	
ALCALA 120, S.L.	41,26%	
APROSA PROCAM, S.L.	50%	
ARMILAR PROCAM, S.L.	50%	
AREA TRES PROCAM, S.L.	50%	
BADALONA BUILDING WATERFRONT, S.L.	50%	
CERBAT, S.L.	51%	
COLL FAVA PARK, S.L.	50%	
COSTA FERMA, S.A.	21,42% <sup>1</sup>	
ESPAIS CATALUNYA, S.L.	51%	
ESPAIS CERDANYOLA, S.L.	50%	
FODECOR, S.L.	60%	
IBERESPAIS, S.L.	50%	
INMOB. MONTEBOADILLA, S.L.	51%	
JALE PROCAM, S.L.	50%	

<sup>1</sup> Participación indirecta. Socio Costa Ferma: Prom. Terres Cavades 42%

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 Único
PROVIURE BARCELONA, S.L.	100%	Administrador Único
PROVIURE CIUTAT DE LLEIDA, S.L.	100%	Administrador Único
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%	
TP BEST 4000, S.L.	50%	
VIVIENDAS EN PROPIEDAD, S.L.	80%	
VIVIENDAS MIRP, S.L.	51%	





# RIOFISA

Cuentas Anuales

Consolidadas

al 31 de diciembre de 2005  
(importes en miles de euros)



## INFORME DE GESTIÓN

### **Evolución de los negocios y situación de la sociedad**

El Grupo Riofisa ha procedido en el ejercicio 2005 a la conversión a NIIF de sus cuentas anuales, que hasta ese momento habían sido formuladas atendiendo a la normativa interna de nuestro país.

Las ventas realizadas en el ejercicio 2005 se ha incrementado en un 52,22% pasando de 159.906 miles de euros en 2004 a 243.411 miles de euros en 2005.

### Segmento Residencial:

En la División Residencial se ha continuado con la entrega de las viviendas construidas en las promociones "Montegolf A Zapateira", promoción desarrollada en el municipio de Arteixo (La Coruña), de la que se ha entregado un 96,87 %, "Ayala Hermosilla", en Madrid, de la que se ha entregado un 83,93%. Durante el ejercicio se finalizó la última venta de un local en la promoción de "Montesoria" en Logroño ( La Rioja).

Asimismo, durante este ejercicio se procedió a la venta de la parcela conocida como "Zapateira II" y, como continuación de la planificación de las futuras promociones en este área, fue adquirido un solar en San Agustín de Guadalix (Madrid) por valor de 13.138.miles de euros.

Ha comenzado la construcción de la promoción de San Agustín de Guadalix (Madrid) en su fase I, "El mirador de Monteoliva", y se han adquirido nuevos terrenos para las siguientes fases de este proyecto, cuya comercialización ha alcanzado un 83%.

Por otro lado, siguen en tramitación urbanística el proyecto de Avenida de Italia, en Pozuelo de Alarcón (Madrid) y el proyecto de Águilas en Murcia.

Igualmente, se han adquirido opciones sobre terrenos situados en los municipios de Camarma de Esteruelas y San Agustín de Guadalix en Madrid, de una superficie total de 311.484 m2, para el desarrollo de futuras promociones en las Áreas Residencial e Industrial.

### Segmento Empresarial:

En el Área Industrial, se procedió a la venta de la plataforma denominada "Logista" en el municipio de Getafe (Madrid), que se encuadra en el conjunto del proyecto "Los Olivos". Asimismo destaca la venta de los edificios "Estudio 96" y "Firestone" en Alcobendas (Madrid) y del edificio "Ericcson" en Leganés (Madrid).

Respecto a los proyectos "Transcamer", "Duco", "SDF", y "Logista", pertenecientes a la promoción "Los Olivos", en el municipio de Getafe (Madrid), han sido finalizados y vendidos en el ejercicio 2005.

Dentro del citado área, en el ejercicio 2005 se han vendido y entregado los inmuebles pertenecientes al proyecto "PAE Camarma I" en el municipio de Camarma de Esteruelas en Madrid.

En el municipio de Camarma de Esteruelas (Madrid) también se produjo la venta de una nave industrial que la compañía mantenía en el inmovilizado para arrendamiento, así como, en el mismo municipio, la de los suelos denominados "PR-4" y "Alcampo ampliación".

En relación a las promociones de Espacios profesionales ("Lofts") que el Grupo Riofisa está desarrollando destacar que la promoción "Lofts ElCano" (Madrid) está comercializada en un 83% y se prevé su entrega en el ejercicio 2006. En cuanto a la promoción "Loft Farinera" llevada a cabo por la sociedad en la ciudad de Barcelona señalar que se encuentra comercializada en un 73%.

En el Área Empresarial, se ha continuado la venta de las oficinas construidas en la promoción "Arbea", desarrollada en el municipio de Alcobendas (Madrid), elevándose el total comercializado a un 85% (un 30% adicional respecto al ejercicio 2004). La entrega del 15% restante será finalizada en el transcurso del ejercicio 2006.

#### Segmento Comercial:

Durante el ejercicio 2005, en el segmento de Centros Comerciales, se ha procedido a la venta de las fases conocidas como "Edificio Mundo" y "Boulangier" del conjunto comercial Bonaire, en Aldaia (Valencia).

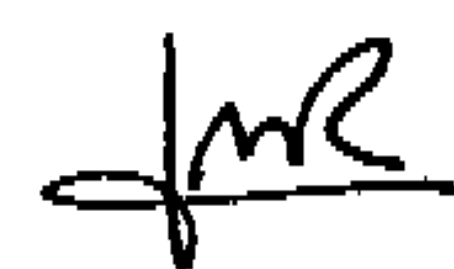
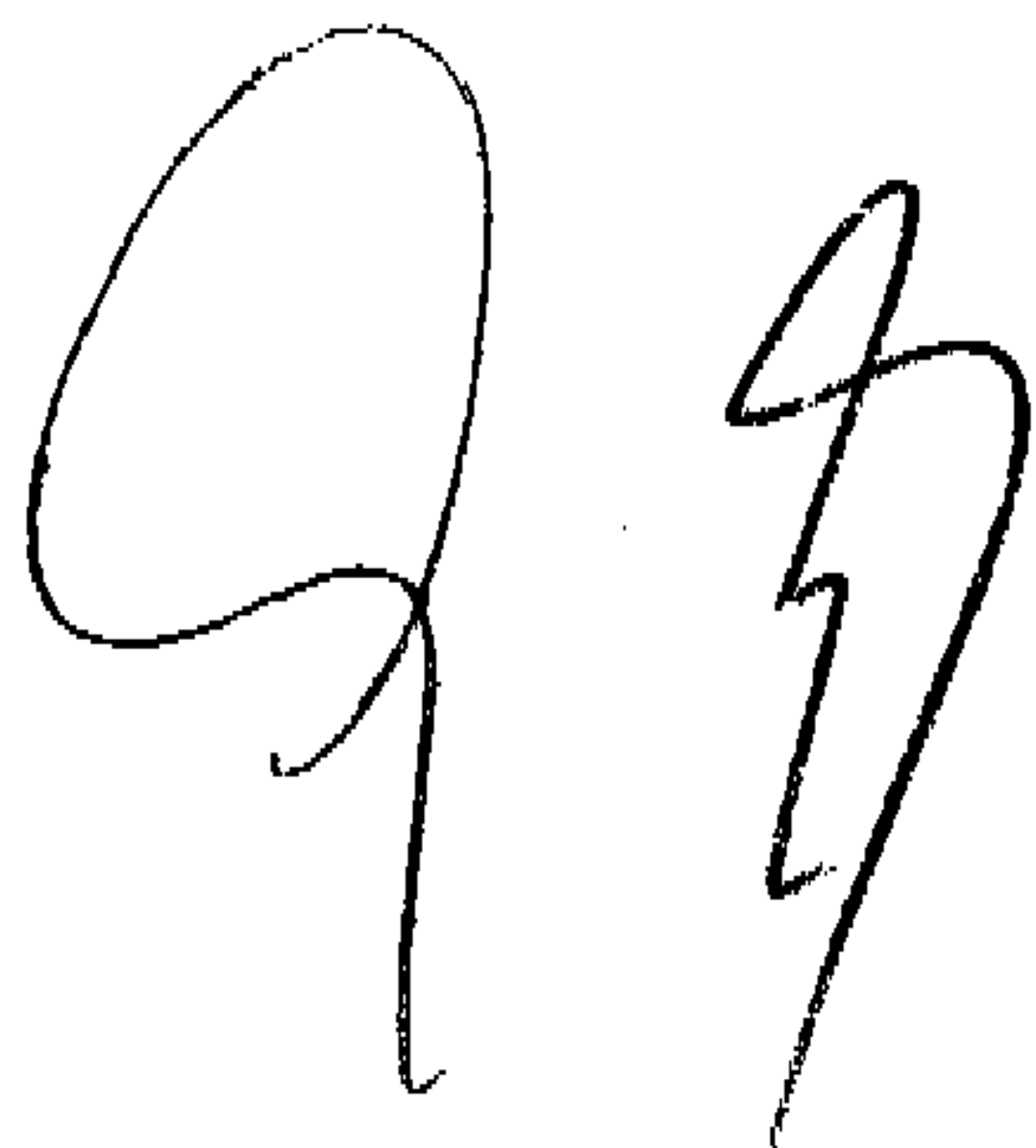
Continúan las obras de construcción del Centro Comercial y de Ocio "Plenilunio", que se está desarrollando en el municipio de Barajas (Madrid), habiéndose suscrito en este ejercicio un contrato de compromiso de venta que se elevará a público tras la inauguración del Centro prevista para el mes de junio de 2006.

Las mejoras del Centro de Ocio, Cultura y Comercio "Estación Príncipe Pío" han continuado durante este ejercicio cumpliendo las previsiones calculadas a principios de año por un coste de 2.214.miles de euros, no estimándose nuevas mejoras en los años sucesivos.

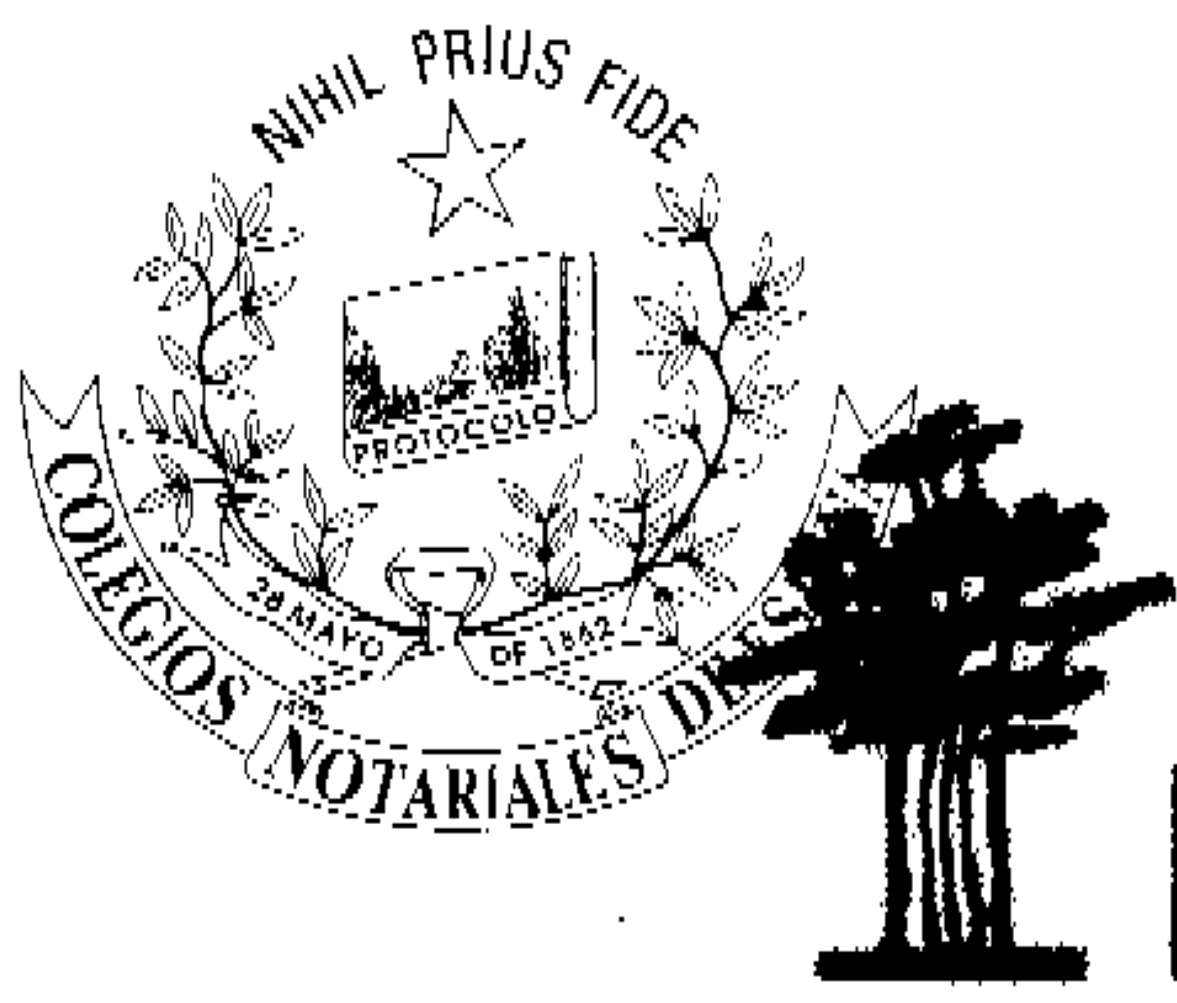
En el Área de Estaciones Comerciales, durante este ejercicio se han continuado las obras de "Vialia Málaga", cumpliendo las previsiones calculadas a principios de año. Su finalización está prevista para el próximo mes de septiembre de 2006. Igualmente han comenzado las obras correspondientes a andenes y vías de la estación de Barcelona-Sants y se ha avanzado en el desarrollo y tramitación urbanística de los proyectos Vialia de los que el Grupo Riofisa es adjudicataria. Este avance se ha concretado en los siguientes hitos:

Vialia Estación de Alicante: en el mes de julio la Unidad de Negocio de Patrimonio y Urbanismo del Adif remitió al Ayuntamiento escrito de alegaciones al informe técnico vinculante del "Expediente de homologación del Plan de Reforma Interior de desarrollo de la OI/2" y al "Plan de reforma interior de Desarrollo de la Operación Integrada nº 2 (O/I 2)" de la ciudad de Alicante. Posteriormente, en noviembre se presentó ante el Ayuntamiento un documento que completaba y reforzaba las alegaciones presentadas. Actualmente estamos pendientes de contestación por parte del Ayuntamiento del documento presentado.

Vialia Estación de Albacete: durante el ejercicio se ha adjudicado el proyecto básico y en los primeros meses del 2006 se firmará el contrato de Gestión Técnica. Asimismo se ha adjudicado el desarrollo del Plan Especial.







# RIOFISA

## Cuentas Anuales Consolidadas

al 31 de diciembre de 2005  
(importes en miles de euros)



Vialia Estación de A Coruña: se ha procedido a adjudicar la redacción del

Vialia Estación de Vigo: durante el pasado mes de diciembre se aprobó inicialmente el Plan general de Ordenación Municipal de Vigo y su aprobación definitiva se espera para principios del 2006.

### Riesgos relativos al sector inmobiliario

#### Carácter cíclico del sector

Además de por factores económicos generales, el valor (en venta o alquiler) de los distintos tipos de inmuebles mediante los que el Grupo Riofisa desarrolla su actividad puede verse adversamente afectado por la naturaleza cíclica del mercado inmobiliario.

Los valores de compra o arrendamiento de los inmuebles resultan afectados, entre otras circunstancias, por la oferta y la demanda de inmuebles similares, los tipos de interés, la inflación, la tasa de crecimiento económico, la legislación fiscal, acontecimientos políticos y económicos y factores demográficos y sociales.

A lo largo de la última década, el mercado inmobiliario español ha experimentado, en su conjunto, un crecimiento impulsado por varios factores, entre los que cabe mencionar el crecimiento económico general en España, los bajos tipos de interés, el alargamiento de los plazos de amortización de préstamos hipotecarios, el descenso del paro y el aumento de la renta familiar disponible. No es posible asegurar que estas tendencias vayan a continuar respecto de cada uno de los subsectores de actividad del Grupo Riofisa ni que, a pesar del criterio de diversificación que tradicionalmente ha venido siguiendo el Grupo Riofisa, un eventual cambio de tendencia no pudiera afectar negativamente al negocio del Grupo Riofisa. Cualquier cambio desfavorable en estas u otras tendencias de orden económico, demográfico o político en España o cambios similares en otros países en los que el Grupo Riofisa tiene la intención de operar en el futuro podrían afectar al mercado inmobiliario en dichos países, lo que podría implicar un efecto negativo en el negocio, los resultados operativos o la situación financiera del Grupo Riofisa.

### Riesgos inherentes a la promoción inmobiliaria

La principal actividad del Grupo Riofisa es la promoción inmobiliaria para la venta y, en menor medida, para el arrendamiento. Dicha actividad está expuesta a riesgos generales de inversión, tales como que las estimaciones y valoraciones relacionadas con el suelo adquirido y con los proyectos que se tiene intención de ejecutar resulten ser inexactos; que los retrasos en la ejecución de los proyectos incrementen los costes financieros o desencadenen reclamaciones por los clientes; o que los ingresos por ventas de inmuebles terminados o por arrendamientos sean inferiores a los previstos.

La actividad de promoción exige afrontar importantes costes (entre otros, adquisición de suelo, obtención de licencias, pagos a arquitectos y constructores, pagos de impuestos asociados a las adquisiciones) con carácter previo a la obtención de ingresos. Cualquiera de los anteriores riesgos podría ocasionar incrementos de costes o retrasos en la ejecución o impedir la terminación de los proyectos en curso, lo que redundaría en una pérdida de ingresos, de capital invertido y de cuota de mercado, pudiendo afectar al negocio, a los resultados operativos o a la situación financiera del Grupo Riofisa.

0T7251850

Las inversiones inmobiliarias podrían, asimismo, disminuir en valor. El valor de mercado de los activos inmobiliarios que posee el Grupo Riofisa podría disminuir o resultar afectado negativamente en el caso de que los poderes públicos ampliaran la oferta de suelo urbanizable para promoción. En ese caso, el precio de venta de dichos activos inmobiliarios y los precios de arrendamiento podrían verse seriamente afectados.

Asimismo, pese a que como parte del curso normal de su negocio el Grupo Riofisa investiga, realiza valoraciones y estudios de mercado, y verifica los requerimientos legales y técnicos de los inmuebles que pretende adquirir, no es posible asegurar que los inmuebles adquiridos no se vean afectados por riesgos materiales no aparentes en el momento de la adquisición, incluyendo, a título enunciativo, riesgos ambientales y restricciones legales, así como tampoco es posible asegurar que las asunciones, estimaciones y valoraciones realizadas por el Grupo Riofisa con respecto a los inmuebles fueron válidas en su momento o continuarán siéndolo en el futuro. En caso de materializarse, dichos riesgos pueden suponer la disminución del valor de los activos inmobiliarios, el aumento de los costes previstos, la existencia de eventuales reclamaciones por daños y perjuicios, o retrasos de los proyectos iniciados así como, en su caso, su paralización, pudiendo afectar cualquiera de estos riesgos al negocio, a los resultados operativos o a la situación financiera del Grupo Riofisa.

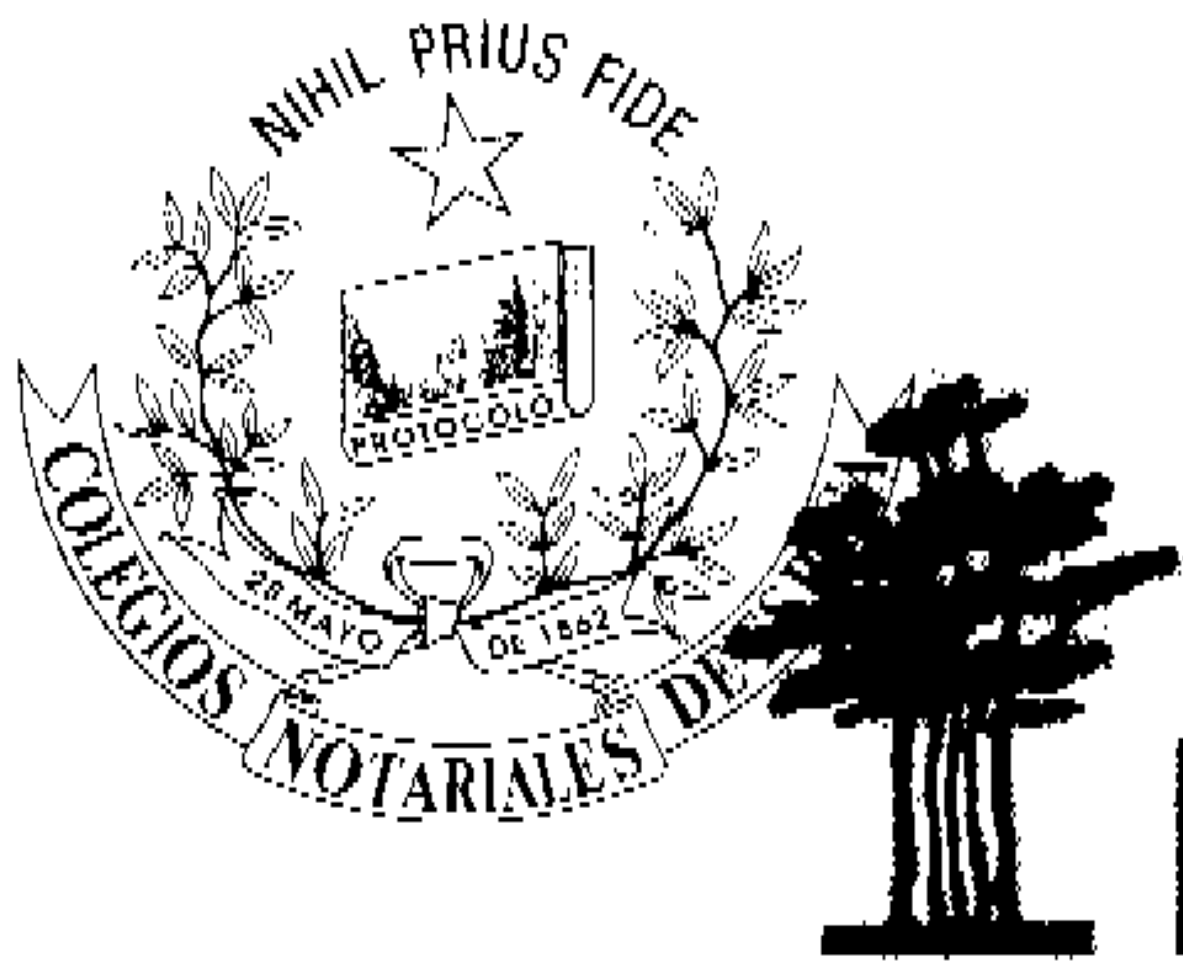
Dependencia de profesionales independientes en las fases de proyección, construcción, comercialización, gestión y mantenimiento de los inmuebles.

El Grupo Riofisa contrata a profesionales independientes para la prestación de servicios tales como la arquitectura e ingeniería, construcción, comercialización, gestión y mantenimiento de sus activos inmobiliarios. A su vez, algunos de esos profesionales contratados por el Grupo Riofisa, subcontratan con terceros parte de los servicios objeto del contrato originario. Ante la eventualidad de que estos profesionales independientes se encontraran en dificultades en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales, el Grupo Riofisa podría verse obligada, o bien a desempeñar las actividades contratadas por sí misma, o bien a contratar a otros profesionales para que lleven a cabo esta labor. Las dificultades, incumplimientos o retrasos en la prestación de sus servicios por parte de estos profesionales independientes podría afectar negativamente al negocio, los resultados operativos o la situación financiera del Grupo Riofisa.

En relación con la contratación de terceros, el Grupo Riofisa, en determinadas circunstancias, podría llegar a ser considerada responsable solidaria bajo la legislación española en caso de incumplimiento por parte de dichos terceros de sus obligaciones en materia de salarios y cotizaciones a la seguridad social, así como en materia de seguridad y salud respecto de sus empleados. Todo ello podría llegar a afectar significativamente a la situación financiera del Grupo Riofisa.

Riesgo de menor disponibilidad de suelos y edificios, de aumento de precio del suelo y de los costes de construcción.

El mercado inmobiliario español ha experimentado un importante crecimiento en los últimos años, incrementando con ello significativamente el coste de adquisición del suelo y limitando la oferta de suelo urbanizable para promoción y, por ende, los costes de éste. La fuerte competencia también ha reducido la cantidad de suelo urbanizable disponible y ha incrementado los precios del suelo y promoción.



# RIOFISA

## Cuentas Anuales Consolidadas

al 31 de diciembre de 2005  
(importes en miles de euros)



Los resultados operativos del Grupo Riofisa podrían verse afectados por los mencionados incrementos del coste de adquisición del suelo urbanizable y de promoción. Si esta tendencia se mantuviera, el Grupo Riofisa podría tener dificultades para adquirir suelo a precios razonables o para mantener sus márgenes actuales, con lo que el negocio, los resultados operativos o la situación financiera del Grupo Riofisa podrían verse afectados negativamente.

Cambios sustanciales en las leyes.

El suelo sobre el que el Grupo Riofisa realiza su actividad promotora, así como los edificios y demás inmuebles que componen su cartera patrimonial, están sujetos a leyes, reglamentos y requisitos administrativos de orden urbanístico, técnico, ambiental y de defensa de los consumidores. Si se producen cambios importantes en dichas leyes y reglamentos o en la forma en que se aplican o interpretan, el Grupo Riofisa podría verse obligada a modificar sus proyectos urbanísticos, incurrir en costes superiores a los previstos e incluso podría dificultarse la comercialización de proyectos ya construidos afectados por dichas modificaciones.

Actividad sujeta a la obtención de licencias.

En España, la actividad de promoción inmobiliaria está sujeta a la intervención y autorización de distintas administraciones públicas, tanto en relación con el planeamiento urbanístico del suelo como en la obtención de licencias urbanísticas de construcción. Asimismo, la promoción y apertura de centros comerciales requiere la previa concesión de una licencia comercial específica por parte de la correspondiente comunidad autónoma. En algunas comunidades autónomas se ha establecido un período temporal de demora en la concesión de dichas licencias comerciales.

El retraso en la tramitación del planeamiento del suelo adquirido por el Grupo Riofisa, o en la obtención de licencias urbanísticas y comerciales, o un eventual rechazo de la solicitud de licencia podría distorsionar los calendarios previstos para la ejecución de las promociones de Riofisa e incluso a la ejecución misma de tales promociones, pudiendo afectar al negocio, a los resultados operativos o a la situación financiera del Grupo Riofisa.

En particular, los organismos locales, autonómicos, nacionales y comunitarios competentes tienen potestad para establecer normas ambientales que son de aplicación al Grupo Riofisa. El régimen de responsabilidad por suelos contaminados se basa en el principio según el cual la persona que haya causado la contaminación es responsable de su limpieza. A pesar de ello, en el caso de que el Grupo Riofisa haya adquirido un suelo contaminado y no fuera posible identificar la persona causante de la contaminación, el Grupo Riofisa podría verse obligada a costear su limpieza. Además, la presencia de contaminación podría perjudicar la capacidad del Grupo Riofisa de vender o arrendar el suelo afectado o de emplearlo como garantía. La legislación ambiental también contempla un régimen de responsabilidad por emisiones atmosféricas o por vertido de determinados materiales (como por ejemplo amianto). No puede asegurarse que las futuras leyes y reglamentos en materia ambiental o su interpretación o ejecución por los tribunales de justicia no obliguen al Grupo Riofisa a incurrir en costes imprevistos, que puedan afectar al negocio, a resultados operativos o la situación financiera del Grupo Riofisa.

017251849

**Riesgos inherentes a la actividad de los centros comerciales.**

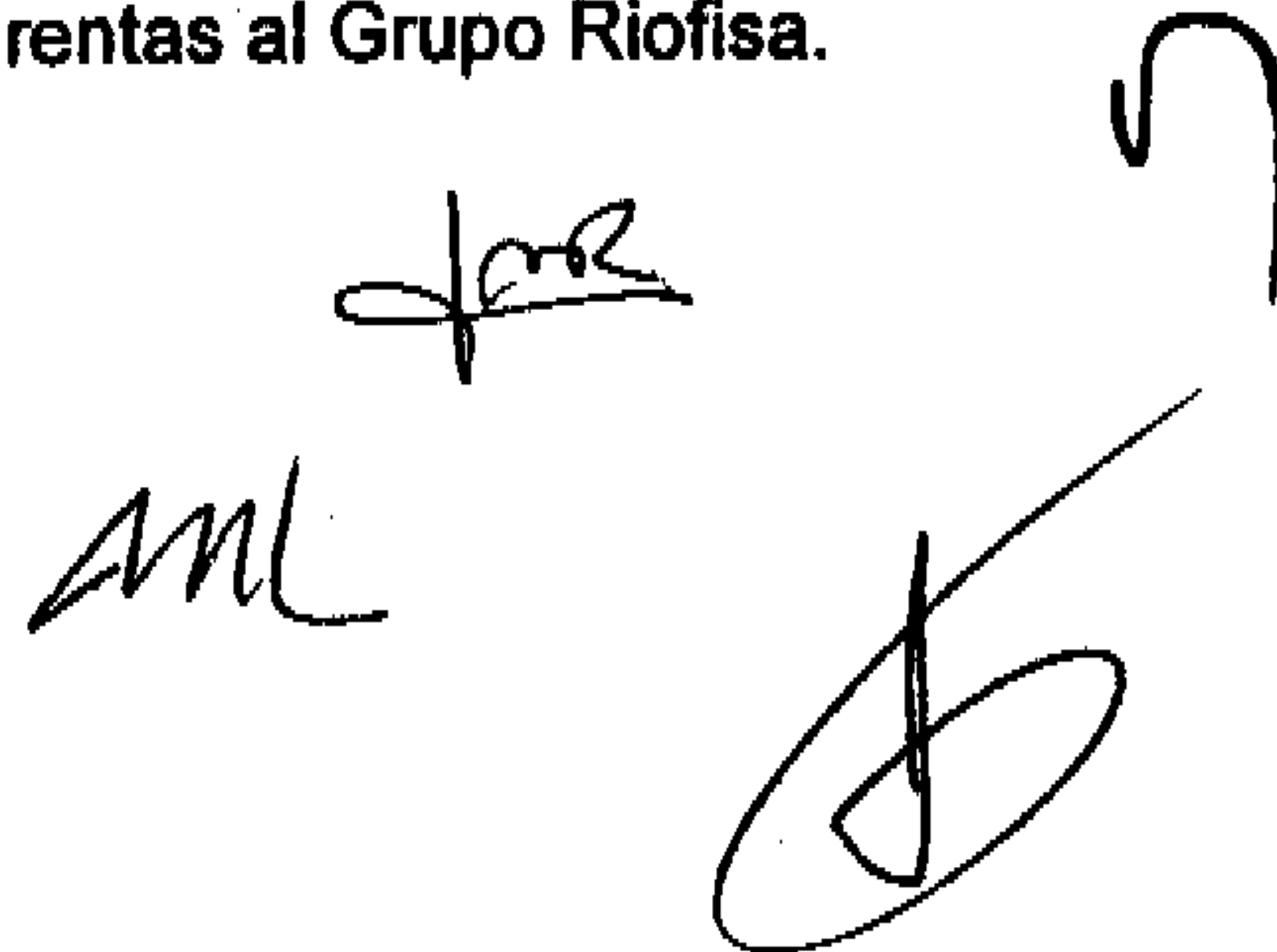
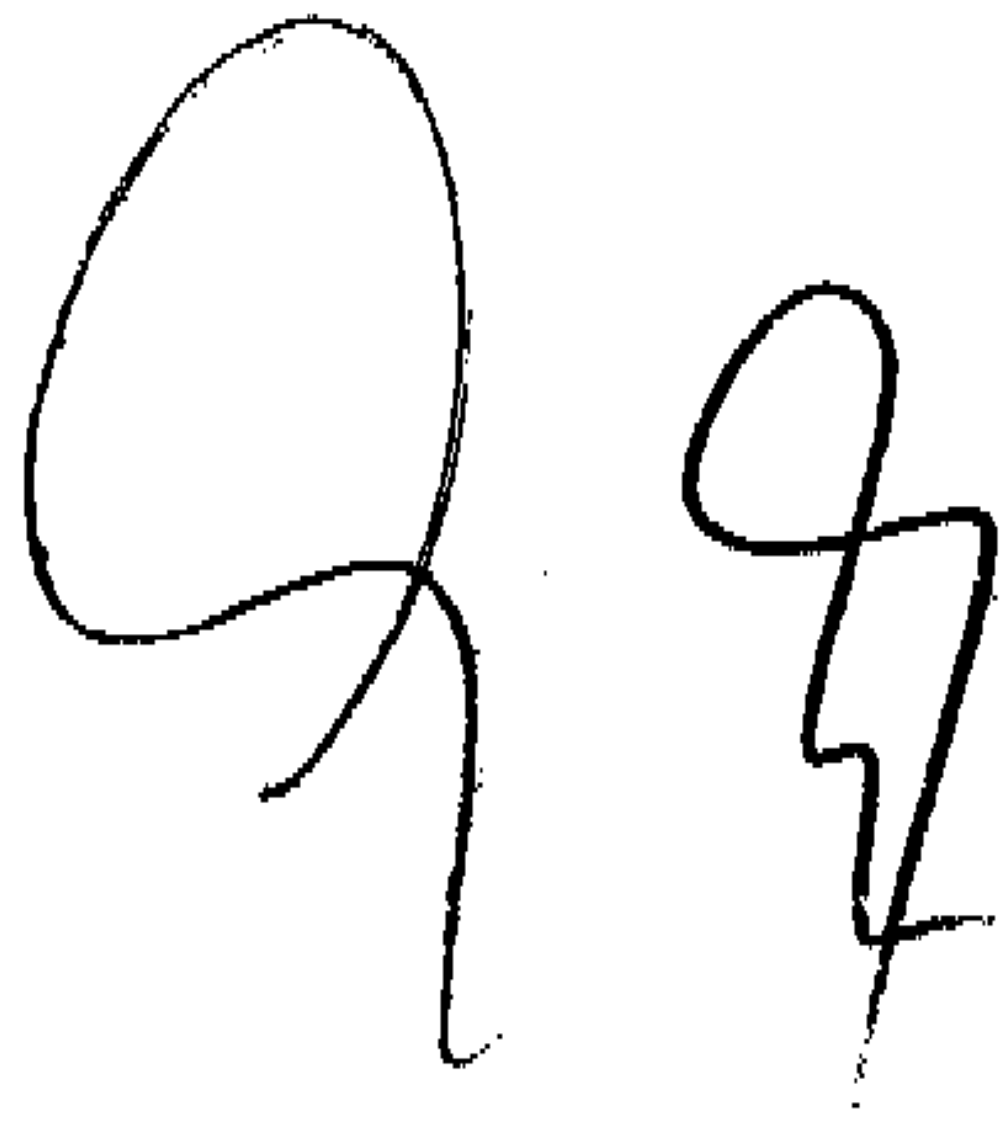
La ocupación de los centros comerciales que promueve el Grupo Riofisa, de los que se deriva una parte significativa de sus ingresos, depende en buena medida de grandes operadores conocidos en la práctica del sector como "anclas" o "locomotoras", que suelen adquirir o arrendar grandes superficies dentro de dichos centros comerciales y producen un efecto llamada sobre otros operadores. Esto implica que el valor de los centros comerciales del Grupo Riofisa pueda verse afectado si alguno de dichos operadores clave incumpliera sus obligaciones contractuales o cesará en su actividad en los centros. El cierre de operadores clave suele implicar el cierre de otras tiendas existentes. Estos cambios podrían perjudicar al Grupo Riofisa en su calidad de arrendador, y suponer una disminución de las rentas percibidas o de los costes por gastos repercutidos. Asimismo, el cierre de locales de operadores clave puede implicar un descenso en el nivel de clientes y con ello una disminución de las ventas realizadas en otras tiendas.

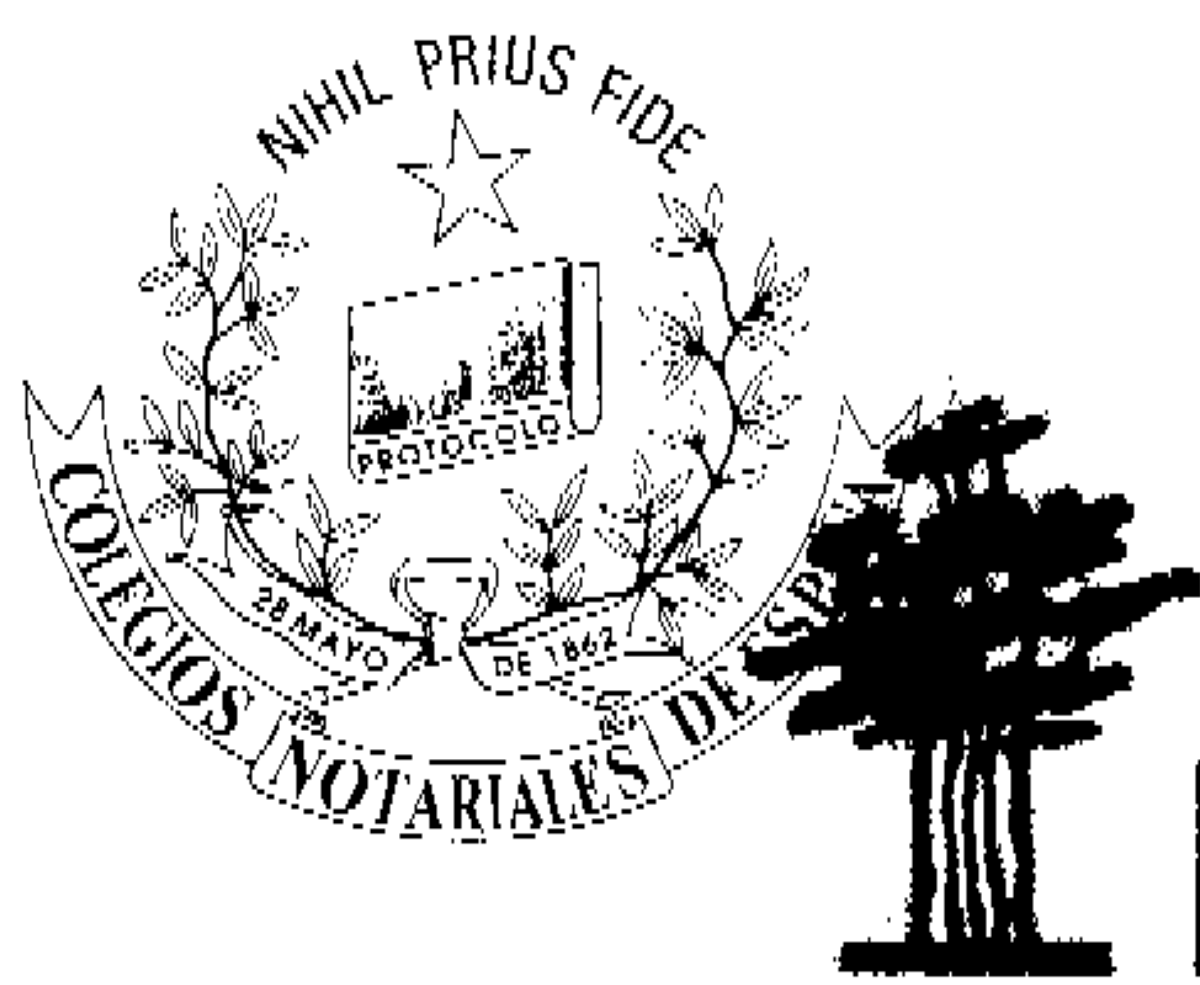
Además, si las ventas de las tiendas localizadas en centros comerciales del Grupo Riofisa disminuyeran significativamente a consecuencia del cierre de locales correspondientes a operadores importantes, la coyuntura económica u otros motivos, puede que a los arrendatarios les resulte imposible el pago de las rentas mínimas o de los costes por gastos repercutidos. En caso de incumplimiento por parte de un operador clave, el Grupo Riofisa podría sufrir retrasos o incrementos de coste al ejecutar los derechos que le corresponden como arrendador de cara a recuperar las cantidades debidas. El Grupo Riofisa no puede asegurar que la finalización de los contratos de arrendamiento existentes con operadores clave o la insolvencia de alguno de ellos no vaya a tener un efecto negativo en los ingresos totales del Grupo Riofisa o en el valor de los centros comerciales del Grupo Riofisa.

Por otro lado, conforme a la normativa estatal y autonómica aplicable, los locales comerciales de más de 300 metros cuadrados no tienen libertad para fijar su horario de apertura y cierre, por lo que no pueden abrir al público en días festivos (salvo en aquéllos fijados por la respectiva autoridad administrativa). Dentro de las excepciones a lo anterior previstas por la norma se encuentran, entre otros, los locales comerciales situados en aeropuertos, puertos y estaciones de trenes que sí gozan de libertad de horario. El volumen de ventas en los centros comerciales en días festivos es significativo. Si bien el Grupo Riofisa dispone de centros comerciales situados en estaciones de ferrocarril, la limitación en los horarios de apertura del resto de sus centros comerciales podría afectar negativamente al valor de los mismos y a las rentas percibidas por el Grupo Riofisa.

**Riesgos relativos a la existencia y solvencia de los arrendatarios/operadores.**

La actividad del Grupo Riofisa depende de la existencia de operadores solventes. La indisponibilidad de operadores puede deberse a la no renovación de los contratos de arrendamiento tras su finalización, a la dificultad para encontrarlos, o bien a no encontrar operadores dispuestos a abonar unos niveles de renta suficientes. En ciertos casos, los términos en los que se renueva el contrato o en que se produce el re-alquiler (incluyendo el coste de las renovaciones necesarias o concesiones a los operadores) pueden ser menos favorables para el Grupo Riofisa que las condiciones de arrendamiento actuales. Asimismo, un operador en situación de dificultad financiera o declarado en concurso podría llegar a incumplir (parcial o definitivamente) los plazos establecidos para el pago de rentas al Grupo Riofisa.





# RIOFISA

Cuentas Anuales

Consolidadas

al 31 de diciembre de 2003  
(importes expresados en euros)



Por lo tanto, el Grupo Riofisa podría enfrentarse al riesgo de no lograr acuerdos con nuevos operadores en términos al menos tan favorables para el Grupo Riofisa como los actuales, de que se produzcan altas tasas de impagados, se presenten dificultades para recuperar los importes adeudados y de que las reservas para estos fines resulten insuficientes, lo cual supondría el descenso de los ingresos por alquiler del Grupo Riofisa afectando a su negocio, sus resultados operativos o su situación financiera.

El Grupo Riofisa está sujeta, como agente de la edificación, a determinadas responsabilidades legales.

La Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación ("LOE") establece un régimen de responsabilidad vinculante para Riofisa en tanto que "agente de la edificación" (fundamentalmente promotor).

Además de las responsabilidades contractuales a las que está sometida el Grupo Riofisa, dicho régimen establece su condición de responsable civil por daños en los inmuebles en relación con los cuales haya actuado como "agente de la edificación" según la definición legal (entre la que se incluye al promotor), durante un período de diez, tres y un año en función de la entidad de dichos daños (en resumen, según se trate de daños de estructura, habitabilidad o acabados respectivamente). Adicionalmente, la LOE establece la responsabilidad solidaria del promotor con los demás agentes intervinientes en el proceso de edificación frente a terceros adquirentes por daños materiales en los inmuebles.

En el caso de que se presenten daños materiales en inmuebles en los que el Grupo Riofisa haya actuado como agente de la edificación, la ley le considera responsable civil por dichos daños y ello podría tener un impacto económico en la Sociedad.

Por otra parte, la LOE establece la obligatoriedad de contratar un seguro que cubra las eventuales responsabilidades de los agentes de la edificación en relación con viviendas. Si bien en la actualidad no existe la obligatoriedad de tal seguro en relación con edificios destinados a uso distinto de vivienda, la LOE establece la posibilidad de que así sea en el futuro. A pesar de que el Grupo Riofisa ha venido contratando hasta la fecha esta clase de seguro no sólo en aquellos inmuebles de carácter residencial sino en la mayoría de inmuebles destinados a otros usos, no puede garantizarse que dicho seguro otorgue plena cobertura a toda responsabilidad derivada de un siniestro, ni que dichos seguros se sigan contratando en el futuro, en aquellos supuestos en que ello no resulte obligatorio.

Características técnicas y materiales de construcción.

La actividad promotora puede dar lugar a reclamaciones de terceros con respecto a los materiales utilizados, por defectos en inmuebles vendidos o incluso por defectos originados por la actuación de terceros contratados por el Grupo Riofisa, tales como arquitectos, aparejadores, ingenieros, contratistas o subcontratistas.

Asimismo, sin perjuicio de los esfuerzos llevados a cabo por el Grupo Riofisa para asegurar en todo momento que los materiales empleados en los proyectos de promoción son conformes con la legislación actual, cualquier modificación legislativa podría suponer la prohibición de uso de cualquiera de estos materiales, y favorecer el ejercicio de acciones legales por terceros en el futuro. Sin perjuicio de que hasta la fecha el Grupo Riofisa no se haya visto afectada por ninguna reclamación significativa relacionada con los materiales utilizados en la construcción de sus activos inmobiliarios, no se puede asegurar que esta situación se mantenga en el futuro. Dichas reclamaciones pueden suponer para el Grupo Riofisa la asunción de costes adicionales, así como que sea declarada responsable de cualquiera daños eventualmente causados (incluso los personales).

0T7251848

Handwritten signatures and initials: 'for', 'ML', and a large stylized signature.

Alta competitividad del sector.

El sector inmobiliario en España es altamente competitivo y fragmentado, particularmente en el área residencial, y presenta pocas barreras de entrada. El Grupo Riofisa se enfrenta a la competencia de promotoras inmobiliarias locales, nacionales e internacionales, fondos de inversión inmobiliaria, compañías de gestión patrimonial de inmuebles, e inversores y vendedores individuales. Algunos competidores de el Grupo Riofisa son superiores en tamaño o recursos financieros, técnicos y comerciales.

La competencia en el mercado inmobiliario puede derivar en un exceso de oferta de viviendas, oficinas o locales, y centros comerciales, en un descenso del precio de la vivienda o de los alquileres de oficinas y locales, así como en un exceso de demanda y en una subida importante del precio del suelo o del valor de los edificios para patrimonio en alquiler. Ello podría dificultar la reposición de la cartera inmobiliaria de el Grupo Riofisa, pudiendo afectar al negocio, a los resultados operativos o a la situación financiera del Grupo Riofisa.

**Riesgos relacionados con el negocio de Riofisa:**

Localización y adquisición de solares idóneos para promover, a precios atractivos y en condiciones favorables.

El crecimiento y rentabilidad históricos del Grupo Riofisa se han debido en parte a su capacidad para localizar y adquirir suelo a precios atractivos y en condiciones favorables, de modo que el éxito de su negocio y su rentabilidad futura dependen, en parte, de la capacidad del Grupo Riofisa para continuar con esta estrategia, y de que sus competidores no se anticipen en las oportunidades de adquisición de suelo. El hecho de que la competencia se anticipe en potenciales oportunidades de inversión podría redundar en una reducción de las ventajas competitivas del Grupo Riofisa y afectar a su negocio, sus resultados operativos y su situación financiera.

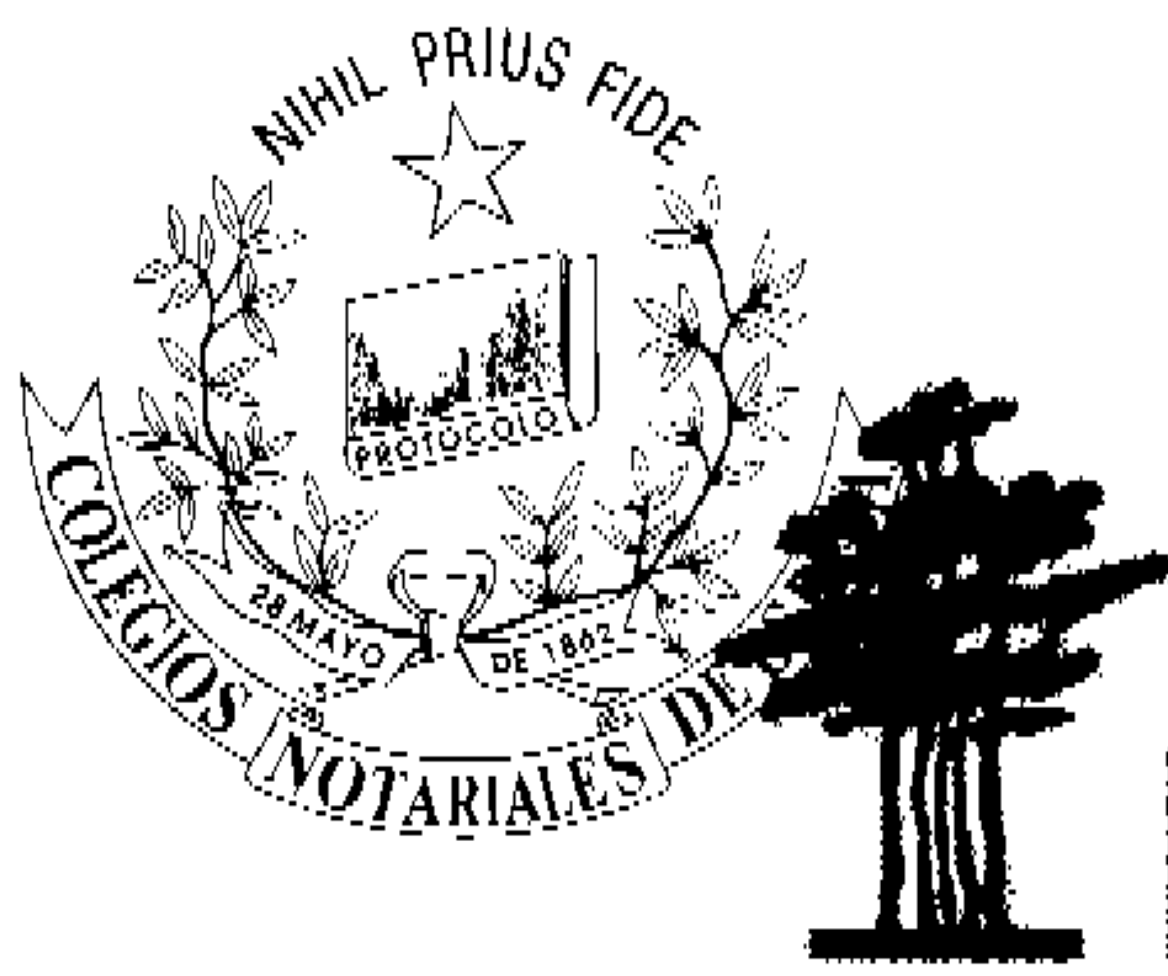
Control compartido en algunas empresas participadas.

En algunas ocasiones, el Grupo Riofisa ha canalizado sus inversiones mediante acuerdos con terceros, en los que no tiene el control exclusivo sobre la promoción, financiación, arrendamiento, gestión y otros aspectos relacionados con estas inversiones. En este sentido, los socios de Riofisa en estas inversiones pueden tener intereses u objetivos que no coincidan con los intereses u objetivos del Grupo Riofisa, llevar a cabo actuaciones contrarias a los intereses del Grupo Riofisa o impedir de cualquier manera sus objetivos, lo cual puede afectar significativamente a su capacidad para vender, refinanciar o, en general, gestionar los activos inmobiliarios.

Por otro lado, en el supuesto en que los socios de Riofisa en estas joint ventures se vieran afectados por dificultades económicas y llegaran a verse inmersos en una situación concursal, cualquiera de los riesgos anteriores podría afectar negativamente al negocio, los resultados operativos o la situación financiera de Riofisa.

Garantías en relación con las joint ventures en las que Riofisa participa.

Las joint ventures en las que el Grupo Riofisa participa son responsables del endeudamiento que contraen, y es práctica frecuente que sus deudas se encuentren garantizadas frente a las entidades bancarias mediante hipotecas sobre sus propiedades. Además, a fecha 31 de diciembre de 2005, el Grupo Riofisa ha otorgado distintos tipos de garantías que cubren un total de 102.570 miles de Euros en relación con el endeudamiento bancario y con obligaciones de pago asumidas por esas joint ventures.



# RIOFISA

## Cuentas Anuales

**Consolidadas**  
al 31 de Diciembre de 2005  
(importes en miles de euros)



Un eventual incumplimiento de las obligaciones de amortización de su deuda por parte de alguna joint venture podría generar responsabilidades por parte del Grupo Riofisa en aquellos casos en los que haya actuado como garante de esas joint ventures.

La expansión internacional entraña determinados riesgos.

El Grupo Riofisa tiene intención de expandir en los próximos años sus líneas de negocio, fundamentalmente la relativa a centros comerciales, a determinados países y en particular, a Hungría, Polonia, Croacia, Rumania y Bulgaria. A diferencia de lo que ocurre en España, la presencia de la Sociedad en el extranjero es hasta ahora muy limitada. La experiencia y el know-how adquiridos hasta la fecha en España pueden no ser fácilmente extrapolables a nuevos mercados en países en los que el Grupo Riofisa opte por expandir sus actividades. Además de ello, el Grupo Riofisa puede encontrarse con dificultades a la hora de adaptarse al marco normativo, en especial urbanístico, de dichos países.

En consecuencia, el Grupo Riofisa no puede garantizar que su estrategia de expansión internacional sea efectiva o que otros elementos de su estrategia de negocio y sus operaciones, tales como su capacidad para localizar que se promueva a precios satisfactorios, contratar a profesionales cualificados y contratistas, u obtener licencias urbanísticas serán llevados a cabo con éxito, de forma que las operaciones internacionales del Grupo Riofisa sean rentables.

Dependencia de determinado personal clave.

El éxito del Grupo Riofisa depende en parte de los servicios de los miembros del equipo directivo. La marcha de alguno de los miembros de dicho equipo directivo así como de determinados empleados que conocen los mercados donde el Grupo Riofisa opera podría afectar negativamente al negocio, los resultados operativos y la situación financiera del Grupo Riofisa.

### Información medioambiental

Tal y como se ha puesto de manifiesto en las cuentas anuales que acompañan al presente informe el Grupo Riofisa no realiza ninguna actividad que pueda generar daños o perjuicios al medioambiente.

Riesgo de daños.

Los activos del Grupo Riofisa podrían sufrir daños materiales causados por incendios, inundaciones u otras causas, con las consiguientes pérdidas (incluyendo el lucro cesante derivado de rentas) que podrían no verse íntegramente compensadas por los seguros contratados por el Grupo Riofisa. Con carácter adicional, determinados riesgos (tales como los derivados de actos de guerra y actos terroristas) pueden no ser susceptibles de aseguramiento o el coste de dicho aseguramiento podría ser desproporcionado teniendo en cuenta el riesgo a cubrir. En el supuesto de que se dé el caso de algún riesgo no asegurado o se produzca un daño que supere el límite asegurado, el Grupo Riofisa podría incurrir en la pérdida de su inversión en el activo dañado y podría no obtener los ingresos previstos en relación con el activo dañado. Además, el Grupo Riofisa podría quedar sujeta a la reparación del daño causado por riesgos no asegurados, y al cumplimiento de otras obligaciones financieras relacionadas con el activo en cuestión. Los mencionados daños podrían afectar negativamente al negocio, los resultados operativos y la situación financiera del Grupo Riofisa.

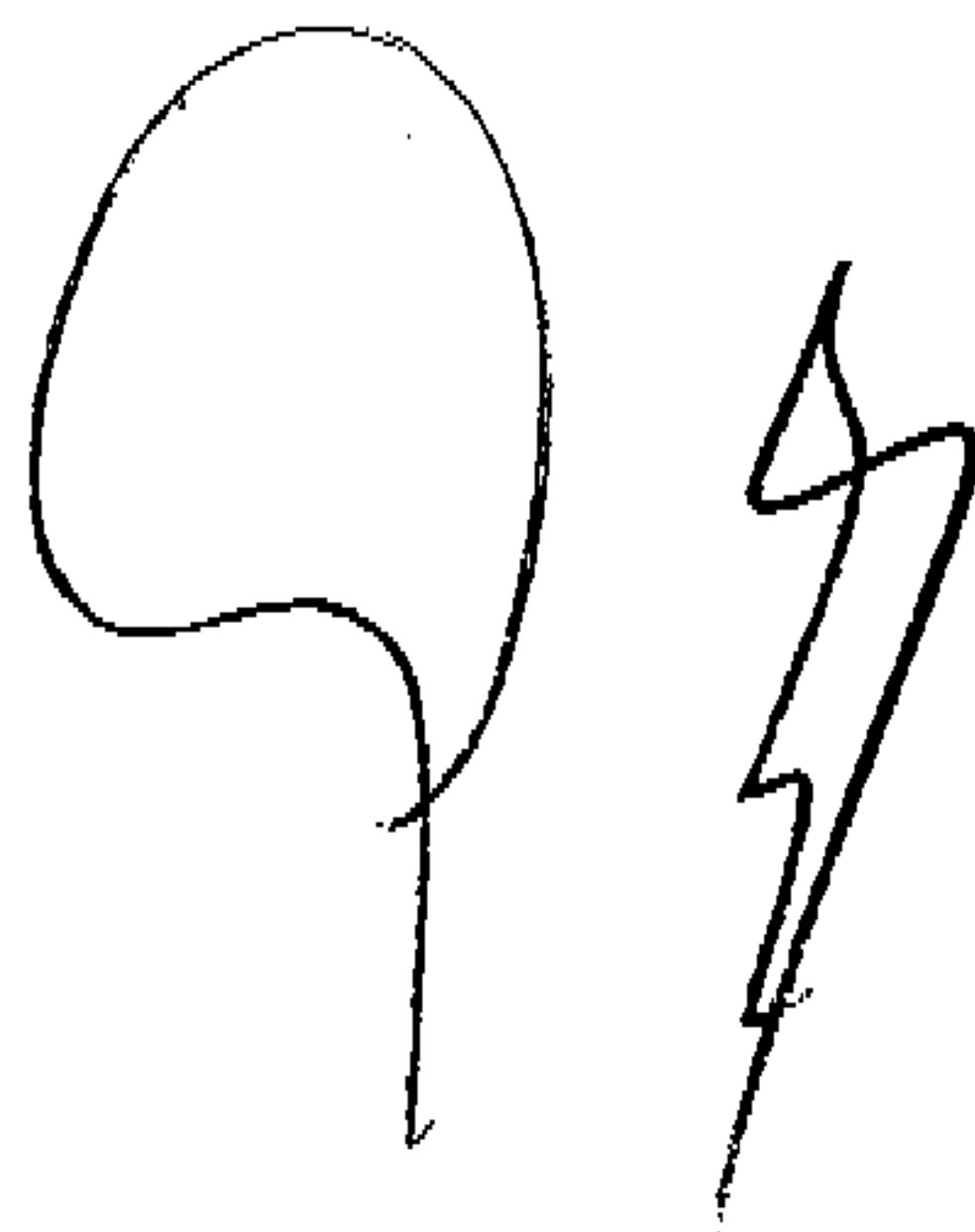
**Adquisición de acciones propias**

Al 31 de Diciembre de 2005, ni la Sociedad Dominante ni ninguna de las compañías del Grupo Riofisa tenía acciones propias en su cartera.

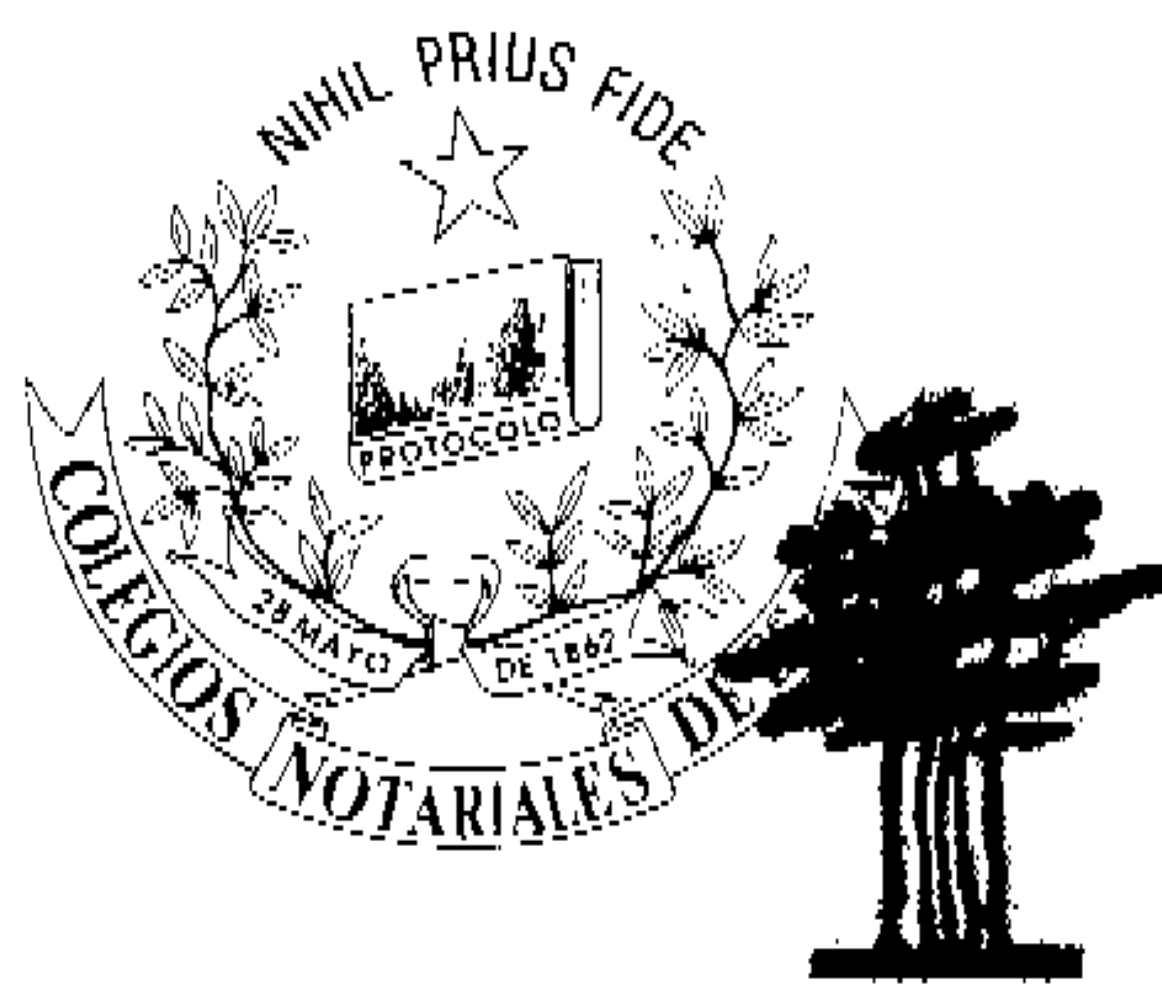
**Uso de instrumentos financieros**

A 31 de diciembre de 2005 el Grupo Riofisa mantiene un "collar" contratado con el fin de asegurar el tipo de interés en un préstamo sindicado comprometido por una de las sociedades participadas para la financiación del proyecto del Centro Comercial y de ocio "El Muelle de Santa Catalina".

Por último destacar que, una vez más, los resultados obtenidos en el año 2005 se consideran satisfactorios, por lo que se hace constar el agradecimiento a todo el personal por su esfuerzo, entrega y dedicación para la obtención de los mismos.







# RIOFISA



## Anexo I - 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 detalla 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 una determinada participación representativa 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 2005 y el 31 de diciembre de 2005.

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

Sociedad	Domicilio	Actividad	Titular	Participación		Capital	Datos cierre ejercicio 2005	
				Importe	%		Reservas	Resultado
Necsa, Nuevos Espacios Comerciales, S.A.	Alcobendas (Madrid)	Inmobiliaria	Riofisa, S.A.	16.095.002	60,00%	26.825.000	400.617	337.145
Nuevos Estaciones de Ferrocarril, S.A.	Alcobendas (Madrid)	Inmobiliaria	Riofisa, S.A.	600.000	60,00%	1.000.000	8.666	3.393
Príncipe Pio Gestión, S.A.	Alcobendas (Madrid)	Inmobiliaria	Riofisa, S.A.	8.115.168	95,00%	7.212.150	2.357.290	1.295.409
Riofisa Europa, S.R.L.	Alcobendas (Madrid)	Inmobiliaria	Riofisa, S.A.	9.010	75,08%	12.000	(4.431)	(1.242)
Erasmus Negocios Inmobiliarios, S.L.	Alcobendas (Madrid)	Inmobiliaria	Riofisa, S.A. Riofisa Espacios Inmobiliarios, S.L.	5.900 100	98,33% 1,67%	6.000	(2.434)	38.852
Abes Espacios Abiertos, S.L.U.	Alcobendas (Madrid)	Inmobiliaria	Riofisa, S.A.	5.371.718	100,00%	29.570	5.852.065	224.079
Riofisa Espacios Inmobiliarios, S.L.	Alcobendas (Madrid)	Inmobiliaria	Riofisa, S.A. Erasmus Negocios Inmobiliarios, S.L.	3.090 10	99,68% 0,32%	3.100	-	(252)
Prius Asesores, S.L.	Madrid	Gestoría	Riofisa, S.A.	20.915	58,00%	36.060	25.567	2.212

La compañía Altair Entornos de Negocio, S.L. cambió de denominación a la que actualmente ostenta de Riofisa Europa, S.R.L., mediante acuerdos de la Junta General de 1 de abril de 2005.

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

Sociedad	Domicilio	Actividad	Titular	Participación		Capital	Datos cierre ejercicio 2005	
				Importe	%		Reservas	Resultado
Riofisa Sur, S.L.	Alcobendas (Madrid)	Inmobiliaria	Riofisa, S.A.	6.012.000	50,10%	12.000.000	-	(750.894)
Puerto Ciudad Las Palmas, S.A.	Las Palmas de Gran Canarias	Inmobiliaria	Riofisa, S.A.	3.906.700	47,49%	7.813.400	1.322.125	178.568
Riofisa Procam, S.L.	Alcobendas (Madrid)	Inmobiliaria	Riofisa, S.A.	18.991.000	50,00%	37.982.000	1.211.741	10.271.927
Parque Aqua Mágica S.L.	Palma de Mallorca	Inmobiliaria	Riofisa, S.A.	16.224.565	50,00%	2.943.747	13.768.693	68.934

Se han incluido en el perímetro de consolidación las sociedades Riofisa Europa, S.R.L. (antes Altair Entornos de Negocio, S.L.) y Erasmus Negocios Inmobiliarios, S.L., lo que supone una baja de 17.800 euros en la partida de "Participaciones en empresas vinculadas", ya se integran por el método de integración global.

**Sociedades dependientes:**

El 2 de febrero de 2005 se procedió a la venta del 80% de las acciones de Equinoccio Jerez Desarrollos Inmobiliarios, S.L. y posteriormente el 19 de octubre de 2005 fue vendido el 20% restante. El coste de dichas participaciones figuraba en el apartado de "Participaciones de Empresas del Grupo" por valor de 3.100 euros.

El 4 de agosto de 2005 se procedió a la venta de las acciones de Nova Galiza Urbanizadora, S.L., cuyo coste figuraba en el apartado de "Participaciones de Empresas del Grupo" por valor de 882.728 euros.

El 21 de diciembre de 2005 se procedió a la disolución y liquidación de Gensa Inversiones Inmobiliarias, S.L., cuyo coste figuraba en el apartado de "Participaciones de Empresas del Grupo" por valor de 60.150 euros.

El 27 de diciembre de 2005 se procedió a la disolución y liquidación de Parque Castellón, S.L., cuyo coste figuraba en el apartado de "Participaciones de Empresas del Grupo" por valor de 4.222.123 euros.

El 3 de marzo de 2005 se constituye la sociedad Riofisa Sur, S.L. mediante la creación de 12.000 participaciones de 1.000 euros de valor cada una, las cuales fueron asumidas íntegramente por Riofisa, S.A. por un importe de 12.000.000 euros.


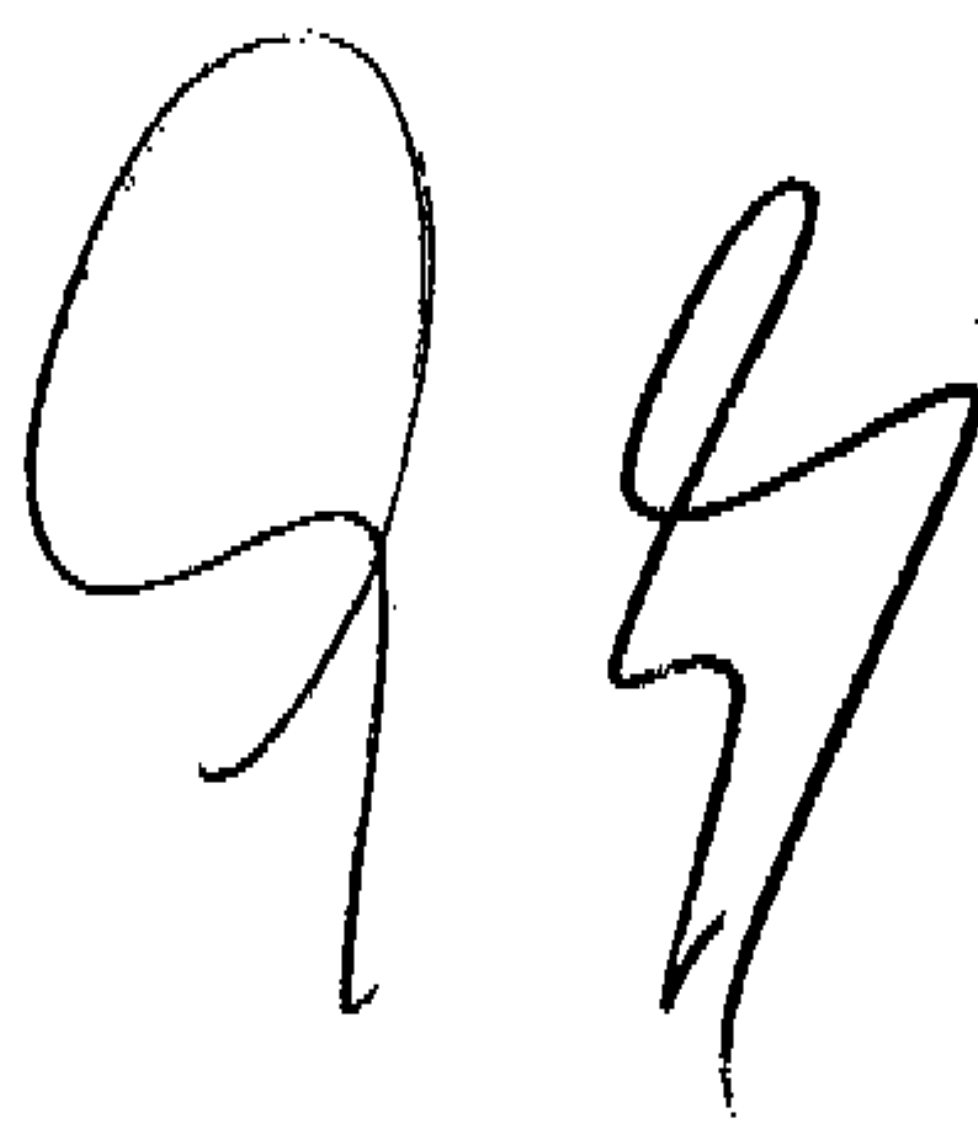
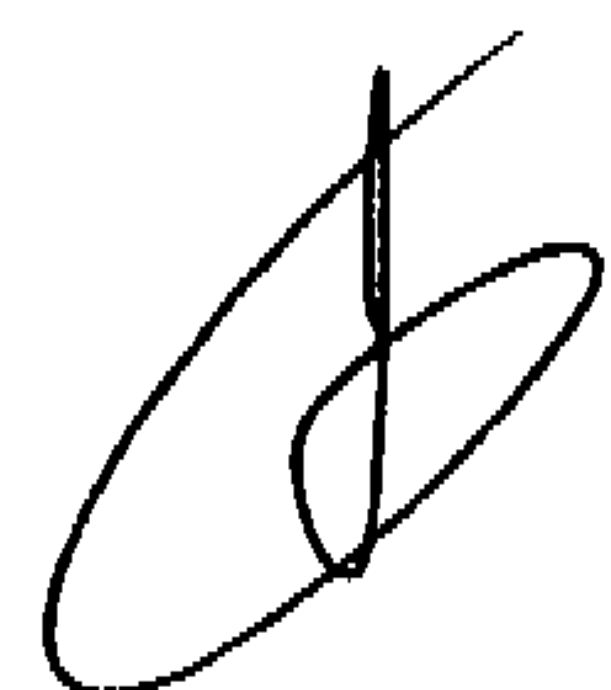


El 30 de marzo de 2005 se procedió a la venta de 2.998 participaciones de la sociedad Riofisa Sur, S.L., cuyo coste figuraba en el apartado de "Participaciones de Empresas del Grupo" por valor de 2.998.000 euros.

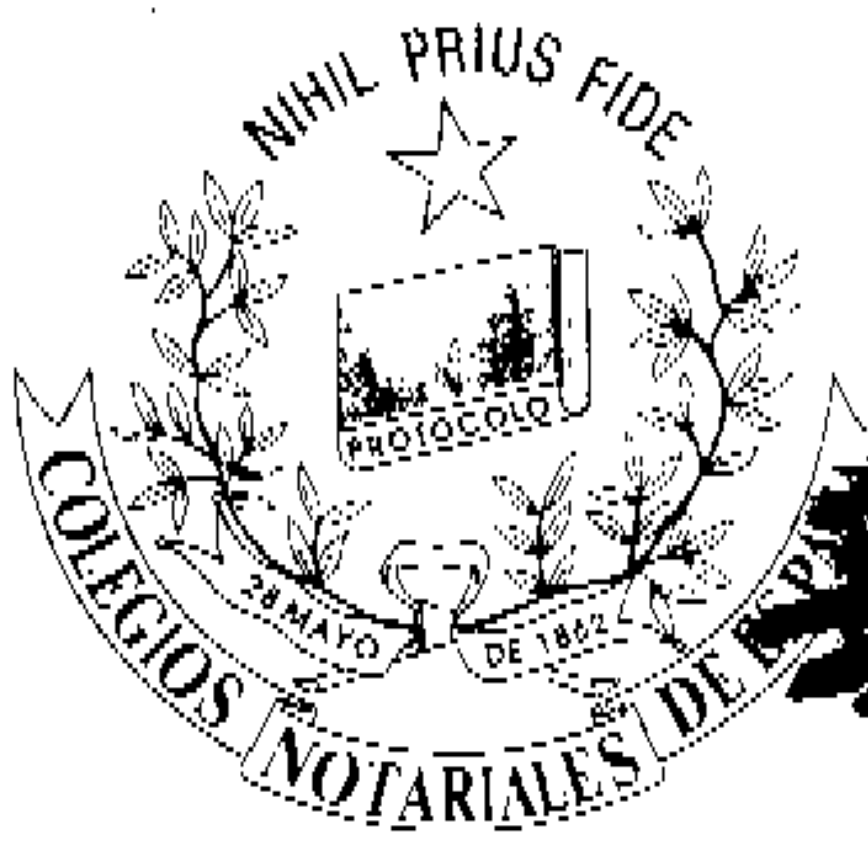
El 4 de mayo de 2005 se procedió a la venta de 3.000 participaciones de la sociedad Riofisa Sur, S.L., cuyo coste figuraba en el apartado de "Participaciones de Empresas del Grupo" por valor de 3.000.000 euros.

El 8 de junio de 2005 se constituye la sociedad Riofisa Espacios Inmobiliarios, S.L. mediante la creación de 310 participaciones de 10 euros de valor cada una, de las cuales 309 fueron asumidas por Riofisa, S.A. y la participación restante por Erasmus Negocios inmobiliarios, S.L.

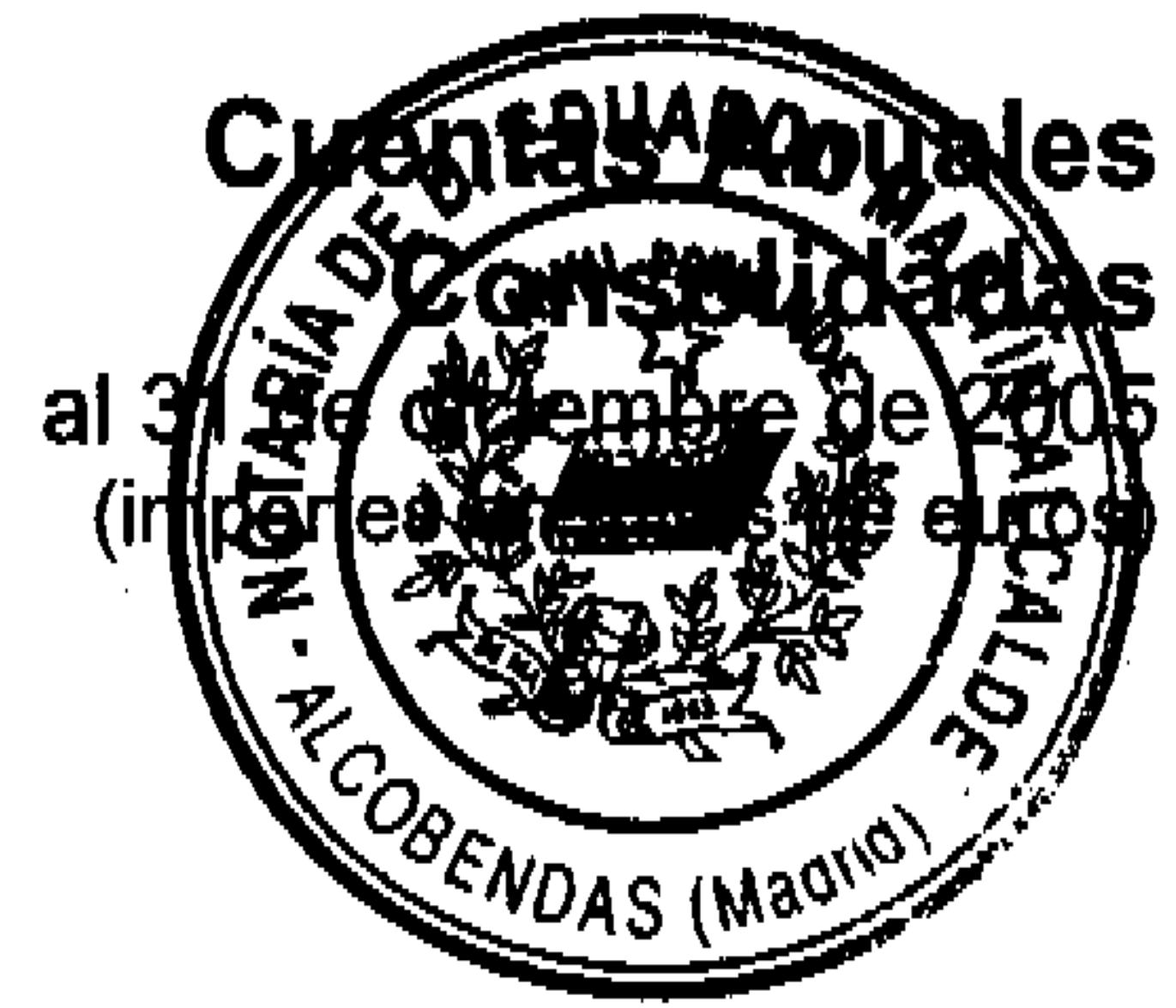
Por acuerdos de la Junta de Socios de 10 de junio de 2005, la sociedad Lanuza Beach, S.A. procedió a su liquidación y disolución, cuyo coste figuraba en el apartado de "Participaciones en sociedades puestas en equivalencia" por valor de 247.177 euros.

El 17 de junio de 2005 se procedió a la venta de 299 participaciones que poseía Riofisa, S.A. (289 participaciones) y Erasmus Negocios Inmobiliarios, S.L. (10 participaciones) de la sociedad Riofisa Europa, S.R.L.



# RIOFISA




## CERTIFICACIÓN:

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 11 de mayo de 2006, han formulado las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión correspondientes al ejercicio 2005, 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 92 paginas, numeradas y escritas por una cara.

Madrid, a 11 de mayo de 2006. 

Firmas de los miembros del consejo de administración:

- Riofisa Espacios Inmobiliarios, S.L. representada por D. Mario Losantos Ucha.
- Caixa D'Estalvis de Catalunya, representada por D. Lluís Gasull i Moros.
- Riofisa Sema, S.L., (anteriormente denominada Riofisa Europa, S.R.L.) representada por D. José María Riesgo Pablo.
- Riofisa Internacional, S.L. (anteriormente denominada Erasmus Negocios Inmobiliarios, S.L.,) representada por D. Miguel Angel 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 CERTIFICO** que el presente documento integrado por cuarenta y siete folios del Timbre de los Colegios Notariales de España, números 0T7251891 y sus correlativos anteriores en orden inverso, es reproducción fiel y exacta del original, que he tenido a la vista y que devuelvo. En Alcobendas, a veintitres de Junio de dos mil seis. Doy fé.-

0,15  
e

SELLO DE  
LEGITIMACIONES Y  
LEGALIZACIONES



NIHIL PRIUS FIDE

A25526759

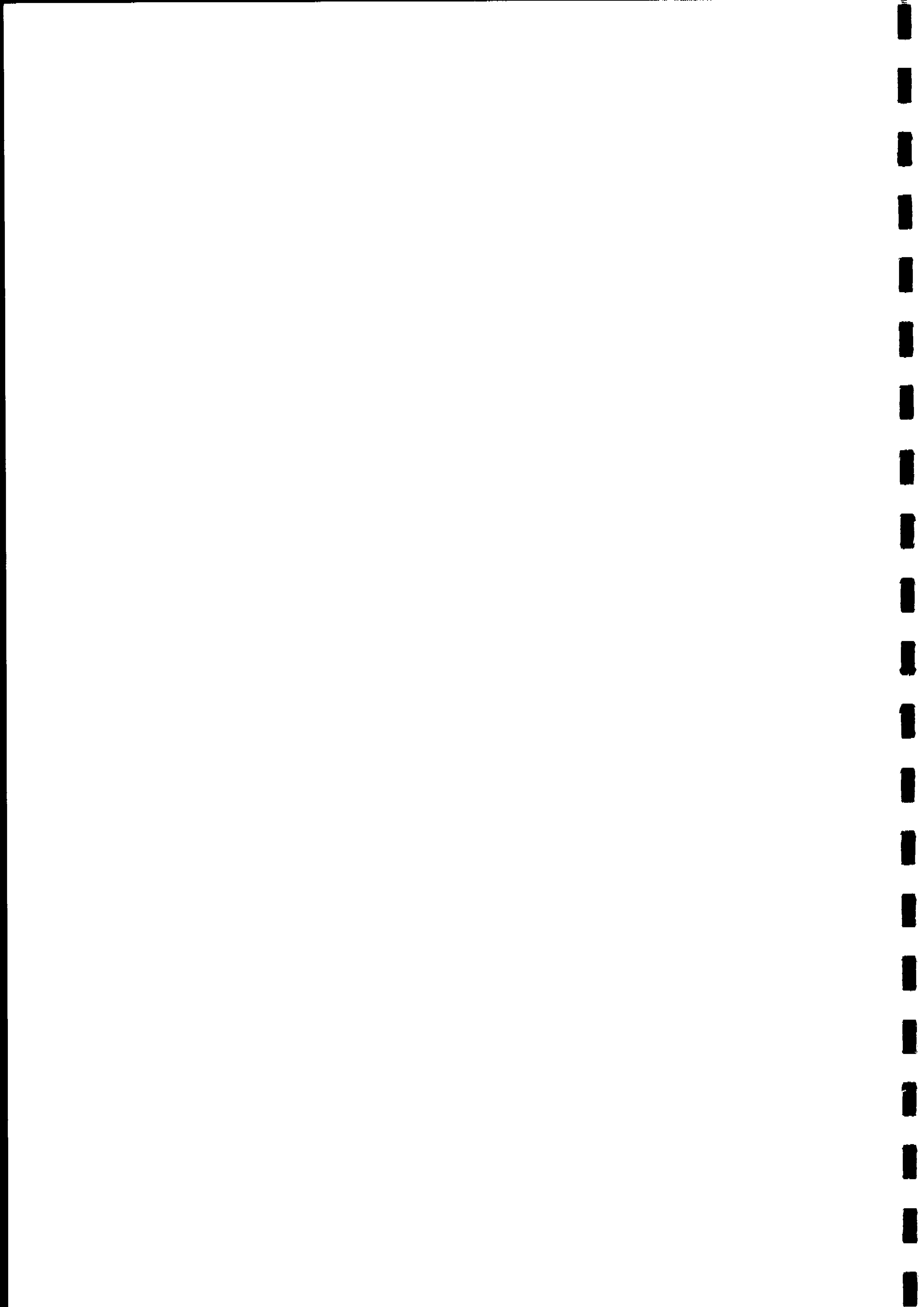


**C N M V**  
Registro de Auditorías  
Emisores  
Nº 9557

COMISION NACIONAL DEL  
VALOR DE PAPIER  
27 JUN. 2006  
REGISTRO DE ENTRADA  
Nº 2006 004779

**RIOFISA, S.A.**

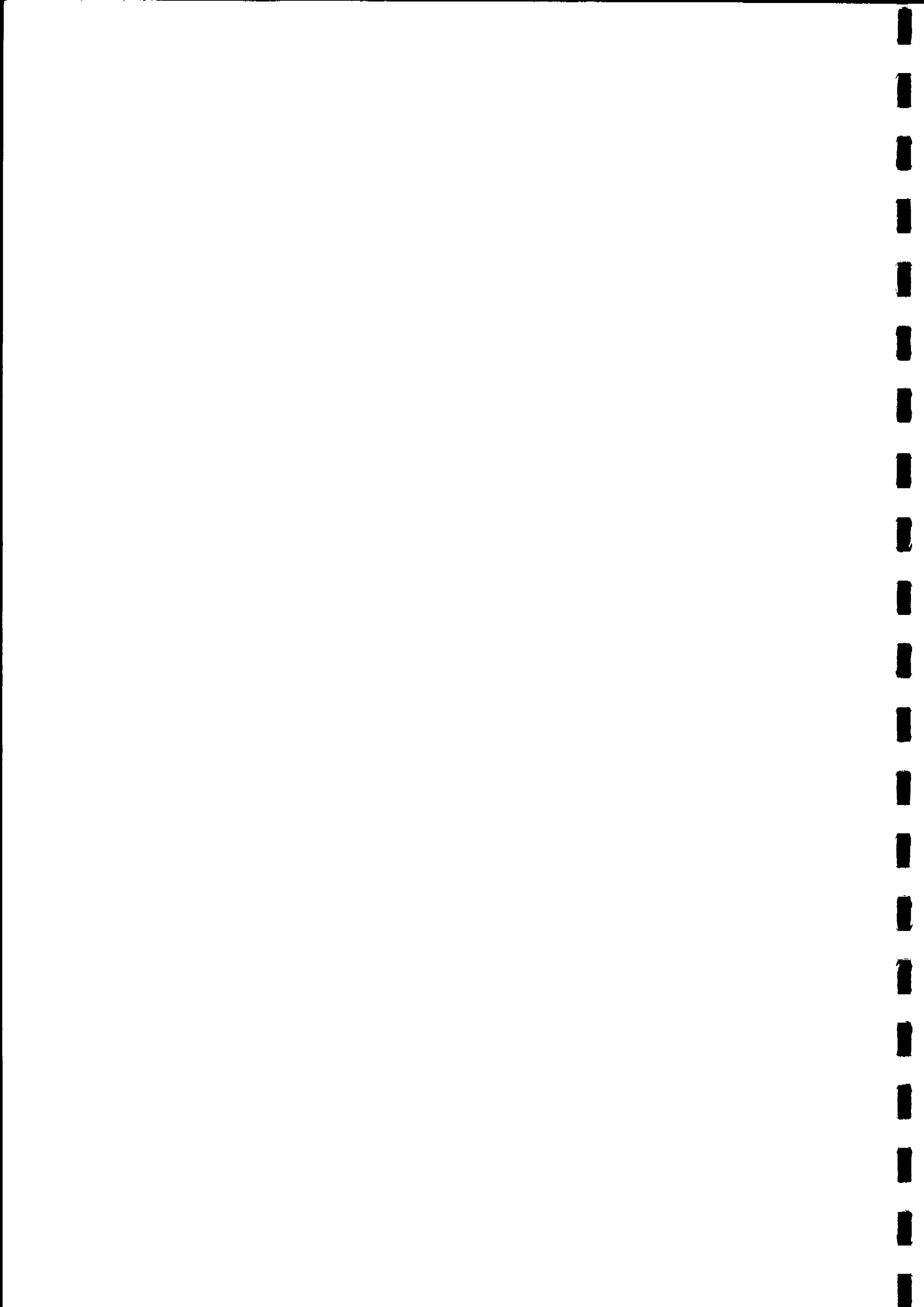
Informe de auditoría, cuentas anuales  
e informe de gestión  
al 31 de diciembre de 2005



## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A los accionistas de Riofisa, S.A.

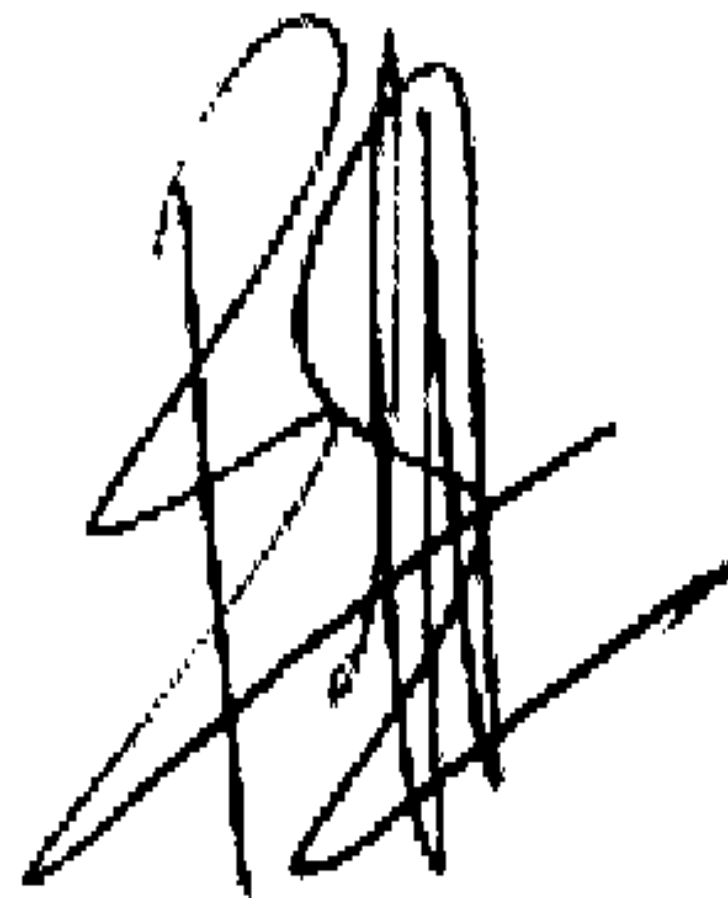
1. Hemos auditado las cuentas anuales de Riofisa, S.A. que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2005, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad. 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.
2. 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 2005, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2005. Con fecha 5 de abril de 2005 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2004 en el que expresamos una opinión favorable.
3. De acuerdo con la normativa vigente, la Sociedad viene formulando cuentas anuales consolidadas. Los administradores de la misma, en su reunión celebrada el día 31 de marzo de 2006, han decidido posponer la formulación de las cuentas anuales consolidadas de Riofisa, S.A. y sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2005, en previsión de que dichas cuentas hayan de presentarse conforme a Normas Internacionales de Información Financiera, por lo que, en consecuencia, a la fecha de este informe aún no se dispone de las mismas. No obstante, en la nota 2 de la memoria adjunta se muestran, a efectos informativos, las magnitudes más significativas que hubiesen resultado de haberse realizado la consolidación de acuerdo con principios de contabilidad españoles generalmente aceptados.
4. La Sociedad realiza una parte importante de sus transacciones con compañías vinculadas. Estas transacciones se determinan en función de dicha vinculación.
5. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2005 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 2005 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.





6. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2005, 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 2005. 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

3 de abril de 2006

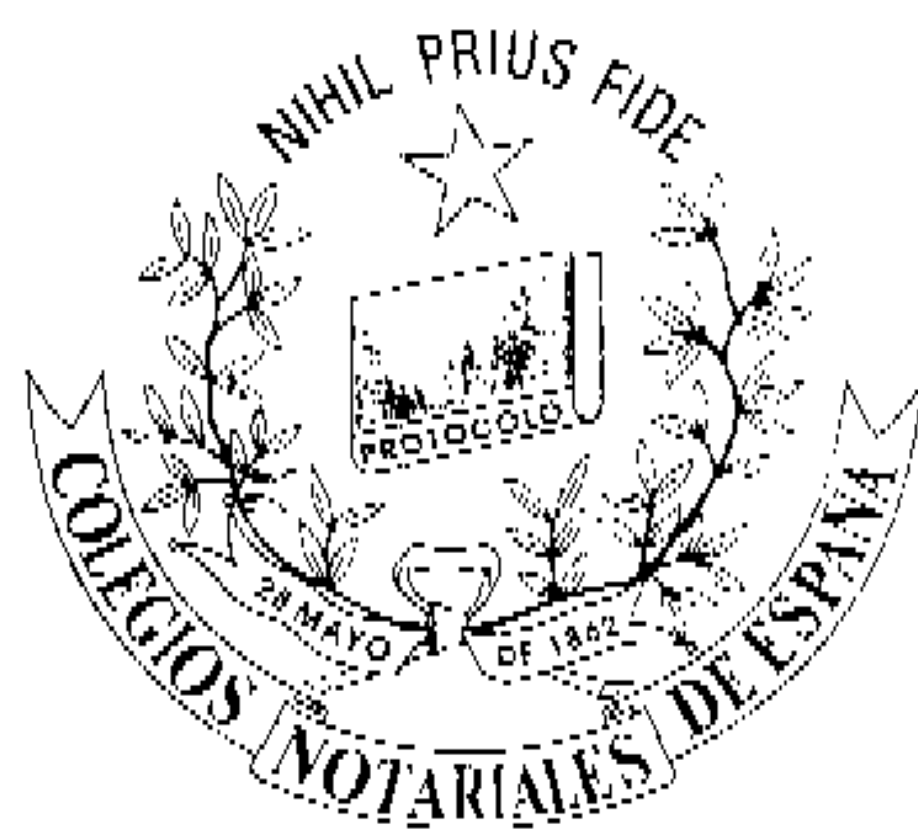
---

INSTITUTO DE  
CENSORES JURADOS  
DE CUENTAS DE ESPAÑA

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

Año **2006** Nº **A1-007880**  
**COPIA GRATUITA**

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



25/05/06  
20/11



# Riofisa, S.A.

## CUENTAS ANUALES.

EJERCICIO 2.005.

### INDICE.

1 BALANCE DE SITUACION.

2 PERDIDAS Y GANANCIAS.

3 MEMORIA.

**BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE**

ACTIVO	Ejercicio 2005	Ejercicio 2004
<b>B) INMOVILIZADO</b>	<b>185.285.121</b>	<b>352.740.693</b>
<b>I. GASTOS DE ESTABLECIMIENTO</b>	<b>657.950</b>	<b>907.728</b>
<b>II. INMOVILIZACIONES INMATERIALES</b>	<b>169.557</b>	<b>154.760</b>
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
5. Aplicaciones informáticas	504.029	394.173
6. Anticipos	-	-
8. Amortizaciones	(1.139.234)	(1.070.592)
<b>III. INMOVILIZACIONES MATERIALES</b>	<b>90.176.471</b>	<b>258.156.600</b>
1. Terrenos solares y bienes naturales	1.801.626	149.320
2. Inmuebles para arrendamiento	46.812.325	127.044.746
5. Otras instalaciones, utillaje	2.182.735	2.083.611
6. Anticipos e inmovilizado material en curso	45.282.818	130.513.239
7. Otro inmovilizado	1.325.192	1.232.700
8. Provisiones	(3.804.568)	-
9. Amortizaciones	(3.423.657)	(2.867.016)
<b>IV. INMOVILIZACIONES FINANCIERAS</b>	<b>94.281.143</b>	<b>93.521.605</b>
1. Participaciones empresas del grupo	75.334.153	74.490.055
2. Créditos empresas del grupo	6.605.000	6.605.000
3. Participaciones empresas asociadas	3.752.915	4.129.954
5. Cartera de valores l/p	6.010	6.010
6. Otros créditos	7.792	15.583
7. Depósitos y fianzas constituidas a largo plazo	6.425.340	624.715
8. Administraciones Publicas l/p	2.729.545	8.044.911
9. Provisiones	(579.612)	(394.623)
<b>C) GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS</b>	<b>-</b>	<b>1.129</b>
<b>D) ACTIVO CIRCULANTE</b>	<b>366.476.693</b>	<b>155.224.251</b>
<b>II. EXISTENCIAS</b>	<b>239.035.022</b>	<b>82.505.172</b>
2. Terrenos y solares	26.938.252	48.649.160
3. Obra en curso	208.850.688	29.458.453
5. Edificios construidos	3.620.165	4.791.714
7. Provisiones	(374.083)	(394.155)
<b>III. DEUDORES</b>	<b>123.389.232</b>	<b>65.205.865</b>
1. Clientes por ventas y prestación de servicios	77.122.683	44.552.967
2. Empresas del grupo, deudores	38.477.387	2.192.071
4. Deudores varios	1.006.294	273.168
5. Personal	54.313	25.744
6. Administraciones publicas	8.744.220	20.168.154
7. Provisiones	(2.015.665)	(2.006.239)
<b>IV. INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES</b>	<b>3.082.195</b>	<b>6.946.671</b>
2. Créditos a empresas del grupo	134.109	6.420.294
5. Cartera de valores a corto plazo	2.400.000	-
6. Otros créditos	636.582	614.873
7. Depósitos y fianzas constituidos a c/p	2.678	2.678
8. Provisiones	(91.174)	(91.174)
<b>VI. TESORERIA</b>	<b>970.244</b>	<b>566.543</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>551.761.814</b>	<b>507.966.073</b>

*1/2*

*93*

*B*

*ML*

*7*



**Riofisa, S.A.**

**Cuentas anuales del ejercicio terminado el 31.12.2005**



**BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE**

<b>PASIVO</b>	<b>Ejercicio 2005</b>	<b>Ejercicio 2004</b>
<b>A) FONDOS PROPIOS</b>	<b>289.676.008</b>	<b>261.096.331</b>
<b>I. CAPITAL SUSCRITO</b>	<b>9.041.456</b>	<b>9.041.456</b>
<b>II. PRIMA EMISIÓN</b>	<b>119.588.242</b>	<b>119.588.242</b>
<b>III. RESERVA REVALORIZACION</b>	<b>2.519.078</b>	<b>2.519.078</b>
<b>IV. RESERVAS</b>	<b>121.071.580</b>	<b>96.586.389</b>
1. Reserva legal	1.808.291	1.684.787
5. Otras reservas	119.263.289	94.901.602
<b>VI. PERDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>37.455.652</b>	<b>33.361.166</b>
<b>B) INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS</b>	<b>677</b>	<b>1.118</b>
4.Otros ingresos a distribuir	677	1.118
<b>C) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS</b>	<b>7.266.212</b>	<b>7.161.997</b>
2.Provisiones para impuestos	1.961.997	1.961.997
3.Otras provisiones	5.304.215	5.200.000
<b>D) ACREEDORES A L/P</b>	<b>62.376.066</b>	<b>158.607.772</b>
<b>II. DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO</b>	<b>56.640.474</b>	<b>148.760.134</b>
1.Préstamos y otras deudas	56.640.474	148.760.134
<b>III. DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOC. A L/P</b>	<b>-</b>	<b>4.162.125</b>
1.Deudas con empresas del grupo	-	4.162.125
<b>IV. OTROS ACREEDORES</b>	<b>3.898.090</b>	<b>2.677.576</b>
3.Depósitos y fianzas recibidos	3.898.090	2.677.576
<b>V. DESEMBOLSOS PENDIENTES S/ACCIONES</b>	<b>1.796.298</b>	<b>2.965.863</b>
1.De empresas del grupo	1.796.298	2.965.863
<b>VI. ACREEDORES POR OPER. DE TRAFICO A L/P</b>	<b>41.204</b>	<b>42.074</b>
1.Anticipos de clientes a l/p	41.204	42.074
<b>E) ACREEDORES A C/P</b>	<b>192.442.851</b>	<b>81.098.855</b>
<b>II. DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO</b>	<b>69.652.457</b>	<b>2.871.024</b>
1.Préstamos y otras deudas	68.764.985	2.259.500
2.Deuda por intereses	887.472	611.524
<b>III. DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO</b>	<b>6.052.806</b>	<b>11.668.839</b>
1.Deudas con empresas del grupo	6.052.806	11.668.839
2.Anticipos Clientes empresas del grupo	-	-
<b>IV. ACREEDORES COMERCIALES</b>	<b>92.390.789</b>	<b>53.068.380</b>
1.Anticipos clientes	31.601.370	22.535.328
2.Deudas compras o prestación de servicios	26.571.342	12.367.860
3.Efectos a pagar	34.218.077	18.165.192
<b>V. OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES</b>	<b>24.346.799</b>	<b>13.490.612</b>
1.Administraciones públicas	24.282.540	13.122.480
3.Otras deudas	64.259	368.132
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>551.761.814</b>	<b>507.966.073</b>

*JMR*

*AML*

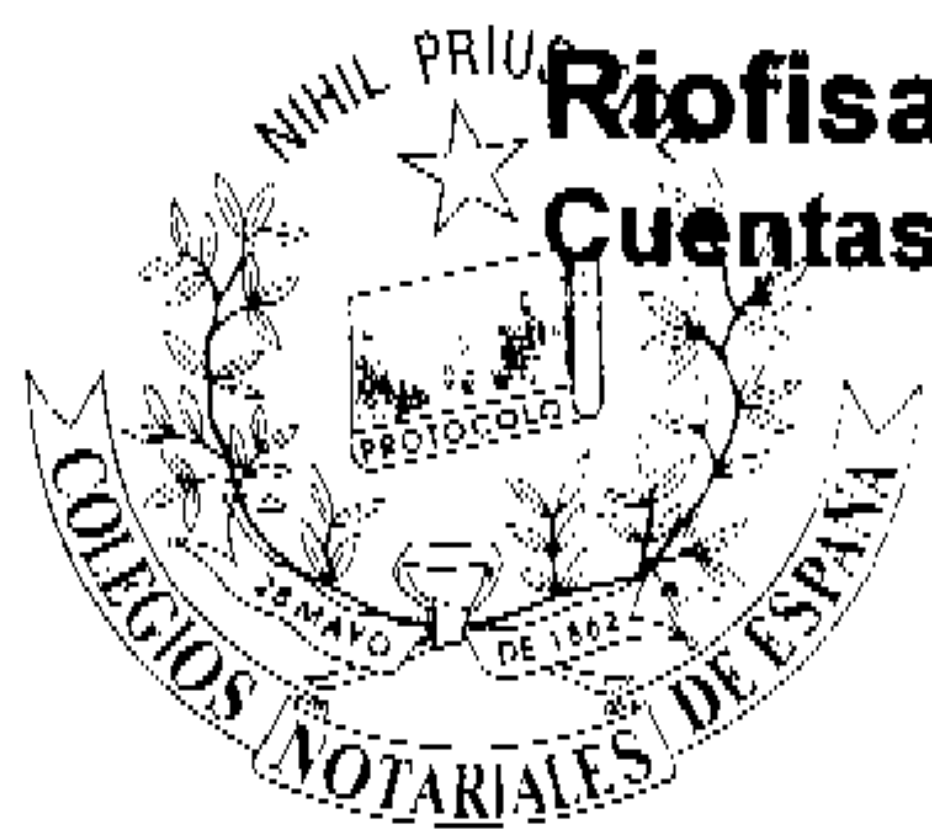
*7*

*[Signature]*  
057277625

*[Signature]*

**CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS AL 31 DE DICIEMBRE**

<b>A) GASTOS</b>	<b>Ejercicio 2005</b>	<b>Ejercicio 2004</b>
<b>1. REDUC. EXIST. PROMOCIONES CURSO</b>	-	-
<b>2. APROVISIONAMIENTOS</b>	<b>230.768.438</b>	<b>22.863.905</b>
a) Incorporación a existencias del inmovilizado	166.900.647	-
b) Consumo de terrenos y solares	28.186.992	14.999.139
c) Consumo obras y servicios realizados por terceros	35.680.799	7.864.766
<b>4. GASTOS DE PERSONAL</b>	<b>6.183.199</b>	<b>5.850.556</b>
a) Sueldos y salarios	5.287.775	5.008.724
b) Cargas sociales	895.424	841.832
<b>5. DOTACIONES AMORTIZACIÓN INMOVILIZADO</b>	<b>2.138.368</b>	<b>1.731.342</b>
<b>6. VARIACIÓN PROVISIONES TRÁFICO</b>	<b>29.990</b>	<b>(1.135.203)</b>
a) Variación provisión existencias	20.564	(1.041.043)
b) Variación provisión y perdidas de créditos incobrables	9.426	(94.160)
<b>7. OTROS GASTOS EXPLOTACIÓN</b>	<b>15.158.870</b>	<b>12.860.603</b>
a) Servicios exteriores	13.680.233	11.827.139
b) Tributos	1.099.592	329.273
c) Otros gastos de gestión corriente	379.045	704.191
<b>I. BENEFICIO EXPLOTACIÓN</b>	<b>22.671.582</b>	<b>-</b>
<b>8. GASTOS FINANCIEROS Y ASIMILADOS</b>	<b>2.262.212</b>	<b>2.615.683</b>
a) Por deudas con empresas del grupo	384.413	50.064
c) Por deudas con terceros	1.877.799	2.565.619
<b>9. VARIACIONES DE PROVISIONES DE INVERSIONES FINANCIERAS</b>	-	91.174
<b>10. DIFERENCIAS NEGATIVAS DE CAMBIO</b>	17	-
<b>II. RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS</b>	<b>533.991</b>	<b>342.345</b>
<b>III. BENEFICIOS ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	<b>23.205.573</b>	<b>-</b>
<b>11. VARIACIÓN DE LAS PROVISIONES DE INMOVILIZADO MATERIAL, INMATERIAL Y CARTERA</b>	<b>4.120.495</b>	<b>78.737</b>
<b>12. PÉRDIDAS ENAJENACIÓN DE INMOVILIZADO INMATERIAL, MATERIAL Y FINANCIERO</b>	<b>3.129</b>	<b>371.412</b>
<b>14. GASTOS EXTRAORDINARIOS</b>	<b>2.043.891</b>	<b>7.176.026</b>
<b>IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS</b>	<b>33.144.609</b>	<b>37.565.205</b>
<b>V. BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>56.350.182</b>	<b>34.873.133</b>
<b>16. IMPUESTO DE SOCIEDADES</b>	<b>18.894.530</b>	<b>1.511.967</b>
<b>VI. RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIO)</b>	<b>37.455.652</b>	<b>33.361.166</b>



Riofisa, S.A.

Cuentas anuales del ejercicio terminado el 31.12.2005



CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS AL 31 DE DICIEMBRE

B) INGRESOS	Ejercicio 2005	Ejercicio 2004
1. IMPORTE NETO CIFRA NEGOCIOS	120.009.806	21.841.575
a) Ventas	100.852.978	5.539.229
b) Ingresos por arrendamientos	6.073.455	6.942.796
c) Prestaciones de servicios	13.083.373	9.359.550
2. AUMENTO DE EXISTENCIAS DE PROMOCIONES EN CURSO Y EDIFICIOS CONSTRUIDOS	156.534.731	13.293.890
4. EXISTENCIAS PROMOCIONES EN CURSO INCORPORADOS INMOVILIZADO	26.865	3.286.576
5. OTROS INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	379.045	714.745
a) Ingresos accesorios y gestión corriente	379.045	714.745
<b>I. PERDIDA DE EXPLOTACIÓN</b>	-	<b>3.034.417</b>
6. INGRESOS DE PARTICIPACIONES EN CAPITAL	2.447.550	2.239.824
a) En empresas del grupo	2.447.550	2.239.824
7. INGRESOS DE OTROS VALORES NEGOCIABLES Y DE CRÉDITOS DEL ACTIVO INMOVILIZADO	158.216	163.264
a) De empresas del grupo	157.775	162.935
c) De empresas fuera del grupo	441	329
8. OTROS INTERESES E INGRESOS ASIMILADOS	190.454	646.114
a) De empresas del grupo	183.107	378.159
c) Otros intereses	417	112.734
d) Beneficios en inversiones financieras temporales	6.930	155.221
9. DIFERENCIAS POSITIVAS EN CAMBIO	-	-
<b>II. RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS</b>	-	-
<b>III. PERDIDAS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	-	<b>2.692.072</b>
10. BENEFICIOS ENAJENACIÓN DE INMOVILIZADO INMATERIAL, MATERIAL Y FINANCIERO	38.866.430	41.511.943
13. INGRESOS EXTRAORDINARIOS	445.694	3.679.437
<b>IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS</b>	-	-
<b>V. PERDIDAS ANTES DE IMPUESTOS</b>	-	-
<b>VI. RESULTADO DEL EJERCICIO (PERDIDA)</b>	-	-

0S7277624

AML

**Riofisa, S.A.**  
**Cuentas anuales del ejercicio terminado el 31.12.2005**

**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 cambio 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 2.005 según las normas contenidas en las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias elaborado por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas; las cifras contenidas en los documentos que componen estas cuentas anuales, el balance de situación, la cuenta de pérdidas y ganancias y esta memoria, se presentan comparativas con las del ejercicio anterior y están expresadas en Euros, salvo indicación en contrario.

c) Principios contables.

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

d) Obligación de consolidar.

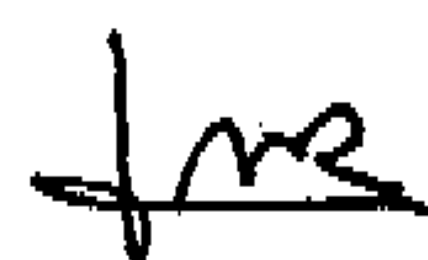
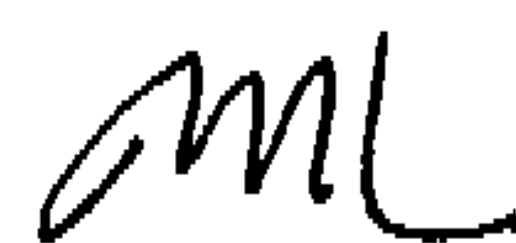
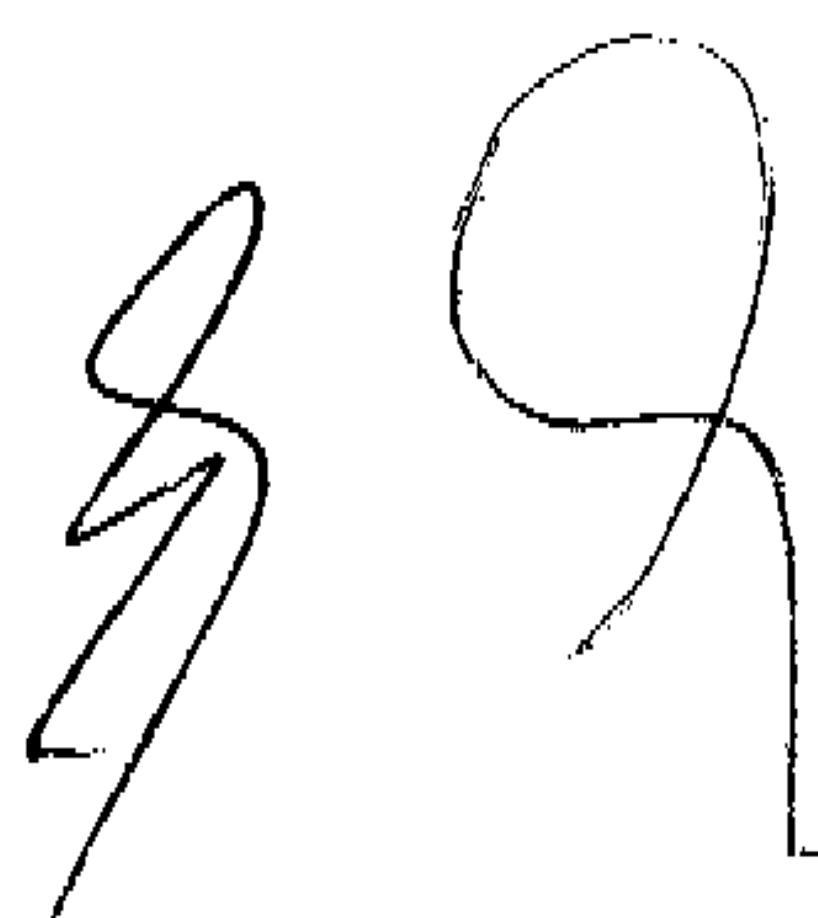
La Sociedad presenta además cuentas anuales consolidadas de sus sociedades dependientes y asociadas que se consolidan mediante el método de integración global, proporcional o puesta en equivalencia, en función de sus porcentajes de participación en las mismas. Las cuentas anuales consolidadas arrojan un resultado antes de impuestos de 62.738.230 euros, con un resultado atribuido a la sociedad dominante de 34.909.320 euros y unos fondos propios de 276.206.760 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:

<b>Bases de reparto</b>	
Resultado del ejercicio	37.455.651,89 euros
<b>Distribución</b>	
Reserva legal	- euros
Reserva voluntaria	24.216.914,29 euros
Dividendo ejercicio	13.238.737,60 euros

Durante el ejercicio no se repartieron dividendos a cuenta.







**Riofisa, S.A.**

**Cuentas anuales del ejercicio terminado el 31.12.2005**

**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 periodo 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 de Comercio	5%
Elementos de transporte en régimen de arrendamiento financiero	16%
Aplicaciones Informaticas	25%

**c) Inmovilizado material.**

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

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

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

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

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

**d) Inmovilizado financiero.**

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

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

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

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

087277623

## Riofisa, S.A.

### Cuentas anuales del ejercicio terminado el 31.12.2005

#### e) Fianzas y depósitos constituidos y recibidos.

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

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

#### f) Existencias.

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

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

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

#### g) Deudas no comerciales.

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

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

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

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

#### i) Clasificación a corto y largo plazo.

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

#### j) Impuesto sobre Sociedades.

El gasto por Impuesto sobre Sociedades del ejercicio se calcula en función del resultado económico antes de impuestos, aumentado o disminuido, según corresponda, por las diferencias permanentes con el resultado fiscal, entendiendo 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.

*jm*

*[Handwritten signature]*

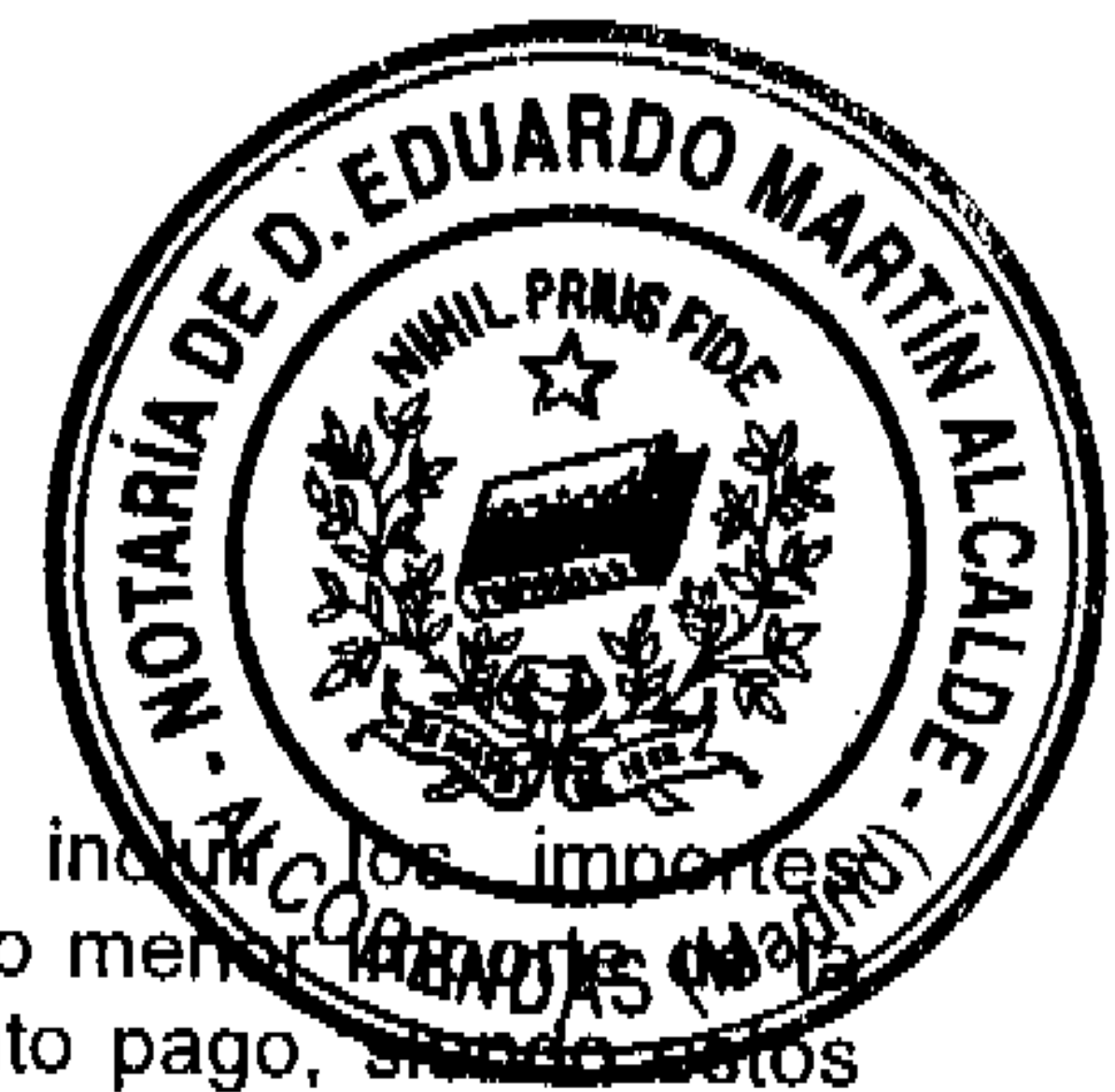
*[Handwritten signature]*

*ML*

*07*



**Riofisa, S.A.**  
**Cuentas anuales del ejercicio terminado el 31.12.2005**



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 en la operación todos los descuentos, incluidos o no en factura, que no obedecen a pronto pago, siendo estos considerados como gastos financieros.

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

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

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

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

**5. INMOVILIZADO.**

**Gastos de establecimiento.**

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

Concepto	Saldo Inicial	Altas dotaciones	Trasposos	Saldo Final
Gastos establecimiento	1.413.272	-	-	1.413.272
Amortización gastos	(505.544)	(249.778)	-	(755.322)
<b>Total</b>	<b>907.728</b>	<b>(249.778)</b>	-	<b>657.950</b>

**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	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.	26.417	-	(26.417)	-
Aplicaciones Informáticas	394.173	109.856	-	504.029
<b>Total coste</b>	<b>1.225.352</b>	<b>109.856</b>	<b>(26.417)</b>	<b>1.308.791</b>
Amortización	(1.070.592)	(79.913)	11.271	(1.139.234)
<b>Inmovilizado neto</b>	<b>154.760</b>	<b>29.943</b>	<b>(15.146)</b>	<b>169.557</b>

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*

**Riofisa, S.A.**  
**Cuentas anuales del ejercicio terminado el 31.12.2005**

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	60
Cuotas satisfechas en años anteriores	9.442
Cuotas satisfechas en el ejercicio	16.217
Cuotas pendientes	-
Carga financiera pendiente	-

**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	1.624.098	-	26.865	1.343	1.801.626
Inmuebles para arrendamiento	127.044.746	18.029.941	(77.924.959)	(26.222.242)	5.884.839	46.812.325
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	2.083.611	151.624	(52.500)	-	-	2.182.735
Inmovilizado en curso	130.513.239	61.848.050	-	(141.192.289)	(5.886.182)	45.282.818
Otro inmovilizado	1.232.700	108.178	(15.686)	-	-	1.325.192
<b>Total Coste</b>	<b>261.023.616</b>	<b>81.761.891</b>	<b>(77.993.145)</b>	<b>(167.387.666)</b>	-	<b>97.404.696</b>
Inmuebles para arrendamiento	(1.915.161)	(1.317.285)	716.050	513.884	-	(2.002.512)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(65.449)	(386.179)	6.418	-	-	(445.210)
Otro inmovilizado	(886.406)	(105.213)	15.684	-	-	(975.935)
<b>Total Amortización acumulada</b>	<b>(2.867.016)</b>	<b>(1.808.677)</b>	<b>738.152</b>	<b>513.884</b>	-	<b>(3.423.657)</b>
Provsiones de Inmovilizado	-	(3.804.568)	-	-	-	(3.804.568)
<b>Inmovilizado material neto</b>	<b>258.156.600</b>	<b>76.148.646</b>	<b>(77.254.993)</b>	<b>(166.873.782)</b>	-	<b>90.176.471</b>

Dentro del epígrafe de inmuebles para arrendamiento hay elementos por valor de 19.402.250 euros que, a 31 de diciembre de 2005, se encuentran garantizando ciertos préstamos hipotecarios que importan la cantidad de 15.070.566 euros.

Dentro del epígrafe de inmovilizado en curso, hay elementos por valor de 23.416.551 euros que, a 31 de diciembre de 2005, se encuentran garantizando ciertos préstamos hipotecarios que importan la cantidad de 15.119.300 euros.

Los inmuebles para arrendamiento corresponden a edificios industriales y centros comerciales, encontrándose en explotación y ubicados 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 15.291.194 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 2005 es de 9.072 euros.

Dentro de la columna "Traspaso a Existencias" destacan los movimientos en "Inmuebles para el arrendamiento" de la promoción realizada en Alcobendas (Madrid), para la construcción de lofts en la promoción "Tribeca" y de "Inmovilizado en Curso" del proyecto del centro comercial en Madrid "Plenilunio".

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

Equipos para el proceso de la información:	725.099 euros
Elementos de transporte:	39.547 euros



# Riofisa, S.A.

## Cuentas anuales del ejercicio terminado el 31.12.2005

En adiciones de "Terrenos, solares y bienes naturales" se ha de destacar la opción de solares por 610.241 euros, con un total de 280.100 m<sup>2</sup> en Camarma de Esteruelas y 1.0 San Agustín de Guadalix (Madrid) por un total de 31.384 m<sup>2</sup>.



Los intereses capitalizados acumulados en el inmovilizado material en curso ascienden al cierre del ejercicio 2005 a la cantidad de 340.753 euros.

Las bajas por venta de inmovilizado corresponde en su mayoría a la venta de los siguientes inmuebles: el edificio Ericsson en Leganés (Madrid) que fue vendido a la empresa del grupo Riofisa Sur, S.L., los edificios de Estudio 96 y Firestone ambos en Alcobendas (Madrid) y la nave de Logista en Getafe (Madrid).

La provisión de 3.804.568 euros por "Provisión de Inmovilizado" corresponde en su mayor parte al valor de mejora en obra realizado para la ampliación de la primera planta del centro comercial "Bonaire" en Aldaia (Valencia).

### Inmovilizado financiero.

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

Concepto	Saldo Inicial	Adiciones	Bajas	Saldo Final
Participaciones empresas grupo	74.490.055	12.003.090	(11.158.992)	75.334.153
Créditos a empresas grupo	6.605.000	-	-	6.605.000
Participaciones empresas asociadas	4.129.954	-	(377.039)	3.752.915
Cartera de Valores l/p	6.010	-	-	6.010
Otros créditos	15.583	-	(7.791)	7.792
Depósitos y fianzas l/p	624.715	5.876.161	(75.536)	6.425.340
Administraciones Públicas l/p	8.044.911	246.044	(5.561.410)	2.729.545
<b>Total coste</b>	<b>93.916.228</b>	<b>18.125.295</b>	<b>(17.180.768)</b>	<b>94.860.755</b>
Provisión inversiones l/p	(394.623)	(377.392)	192.403	(579.612)
<b>Total</b>	<b>93.521.605</b>	<b>17.747.903</b>	<b>(16.988.365)</b>	<b>94.281.143</b>

La partida de "Administraciones Públicas a L/P" recoge el crédito fiscal por reinversión, por las ventas de inmovilizado efectuadas en el ejercicio 2005 y anteriores (vease nota 14).

Dentro de "Créditos a empresas del grupo", el saldo corresponde a un crédito concedido a la Sociedad "Puerto Ciudad de las Palmas, S.A." por importe de 6.605.000 euros, que ha de devolverse el 11 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.

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

SOCIEDAD	% Particip.	Valor inversión	Provisión Inversión	Valor Neto	Valor teórico Contable
<b>Necsa, Nuevos Espacios Comerciales, S.A.</b>					
Alcobendas (Madrid)	60,00%	16.095.002	-	16.095.002	16.537.657
<b>Príncipe Pío Gestión, S.A.</b>					
Alcobendas (Madrid)	95,00%	8.115.168	-	8.115.168	10.321.607
<b>Puerto Ciudad Las Palmas, S.A.</b>					
Las Palmas de Gran Canaria	47,49%	3.906.700	-	3.906.700	4.423.263
<b>Riofisa Europa, S.R.L.</b>					
Alcobendas (Madrid)	75,08%	9.010	(4.260)	4.750	4.750
<b>Erasmus Negocios Inmobiliarios, S.L.</b>					
Alcobendas (Madrid)	98,33%	5.900	-	5.900	41.710
<b>Riofisa Procám, S.L.</b>					
Alcobendas (Madrid)	50,00%	18.991.000	-	18.991.000	22.044.420
<b>Nuevas Estaciones de Ferrocarril, S.A.</b>					
Alcobendas (Madrid)	60,00%	600.000	-	600.000	605.199
<b>Abes Espacios Abiertos, S.L.</b>					
Alcobendas (Madrid)	100,00%	5.371.718	-	5.371.718	5.881.635
<b>Parque Aqua Mágica, S.L.</b>					
Palma de Mallorca (Mallorca)	50,00%	16.224.565	(192.893)	16.031.672	8.356.221
<b>Riofisa Sur, S.L.</b>					
Alcobendas (Madrid)	50,10%	6.012.000	(376.198)	5.635.802	5.635.802
<b>Riofisa Espacios Inmobiliarios, S.L.</b>					
Alcobendas (Madrid)	99,68%	3.090	(252)	2.838	2.838
<b>Total</b>		<b>75.334.153</b>	<b>(573.603)</b>	<b>74.760.550</b>	<b>73.855.102</b>

MR

057277621

[Signature]

ML

9

## Riofisa, S.A.

### Cuentas anuales del ejercicio terminado el 31.12.2005

La compañía Altair Entornos de Negocio, S.L. cambió de denominación a la que actualmente ostenta de Riofisa Europa, S.R.L., mediante acuerdos de la Junta General de 1 de abril de 2005, elevados a público mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid D. Eduardo Martín Alcalde, el 1 de abril de 2005, bajo el número 1.122 de protocolo.

La compañía Riofisa Sur, S.L. se constituyó por tiempo indefinido mediante escritura otorgada por el Notario de Alcobendas (Madrid), D. Eduardo Martín Alcalde, el día 3 de marzo de 2005, bajo el número 765 de su protocolo.

La compañía Riofisa Espacios Inmobiliarios, S.L. se constituyó por tiempo indefinido mediante escritura otorgada por el Notario de Alcobendas (Madrid), D. Eduardo Martín Alcalde, el día 8 de junio de 2005, bajo el número 2.074 de su protocolo.

De la columna de "Bajas" en cada uno de su apartados se detacan en "Participaciones Empresas del Grupo" los siguientes hechos:

La venta de la totalidad de las participaciones que poseía la Sociedad de la compañía Nova Galiza Urbanizadora, S.L. a varios compradores mediante escritura otorgada ante el notario de Galicia D. Francisco Manuel Ordoñez el 4 de Agosto de 2005 bajo el número 2.523 de su protocolo. El coste de dichas participaciones figuraba en el apartado de "Participaciones de Empresas del Grupo" por valor de 882.728 euros.

La venta del total de las participaciones de Equinoccio Jerez Desarrollos Inmobiliarios, S.L. mediante sendas escrituras de fecha 2 de febrero de 2005, ante el Notario de Madrid D. Eduardo Martín Alcalde, bajo el numero 368 de protocolo, por un 80% del total de participaciones; y de fecha 19 de octubre de 2005, otorgada ante el Notario de Madrid D. José Manuel Hernández Antolín, bajo el número 6.162 de protocolo por el 20% restante. El coste de dichas participaciones figuraba en el apartado de "Participaciones de Empresas del Grupo" por valor de 3.100 euros.

La extinción de la Sociedad Gensa Inversiones Inmobiliarias, S.L. mediante escritura de 21 de diciembre de 2005 otorgada ante el Notario de Madrid D. Eduardo Martín Alcalde, bajo el número 4.356 de protocolo. El coste de dichas participaciones figuraba en el apartado de "Participaciones de Empresas del Grupo" por valor de 60.150 euros.

La extinción de la Sociedad Parque Castellón, S.L. mediante escritura de 27 de diciembre de 2005 otorgada ante el Notario de Madrid D. Eduardo Martín Alcalde, bajo el número 4.442 de protocolo. El coste de dichas participaciones figuraba en el apartado de "Participaciones de Empresas del Grupo" por valor de 4.222.124 euros.

La venta de 2.988 participaciones de la sociedad Riofisa Sur, S.L. mediante escritura de compraventa otorgada ante el Notario de Alcobendas (Madrid) D. Eduardo Marín Alcalde el 30 de marzo de 2005, bajo el número 1.066 de protocolo y posteriormente la venta de 3.000 participaciones mediante escritura de compraventa otorgada ante el Notario de Alcobendas (Madrid) D. Eduardo Marín Alcalde el 4 de mayo de 2005, bajo el número 1.636 de protocolo. El coste de dichas participaciones figuraba en el apartado de "Participaciones de Empresas del Grupo" por valor de 5.988.000 euros.

La venta de 289 participaciones de la sociedad Riofisa Europa, S.R.L. mediante escritura de compraventa otorgada ante el Notario de Alcobendas (Madrid) D. Eduardo Marín Alcalde el 17 de junio de 2005, bajo el número 2.221 de su protocolo. El coste de dichas participaciones figuraba en el apartado de "Participaciones de Empresas del Grupo" por valor de 2.890 euros.

*JMC*

*AMC*

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten mark]*



**Riofisa, S.A.**  
**Cuentas anuales del ejercicio terminado el 31.12.2005**



Estas sociedades no cotizan en bolsa y al 31 de diciembre de 2005 muestran la siguiente situación patrimonial

Sociedad	Capital Social	Reservas Acumuladas	Suma	Resultado 2005	Patrimonio Neto
(2) Necsa, Nuevos Espacios Comerciales, S.A.	26.825.000	400.617	27.225.617	337.145	27.562.762
(1) Príncipe Pío Gestión, S.A.	7.212.150	2.357.290	9.569.400	1.295.409	10.864.849
(1) Puerto Ciudad Las Palmas, S.A.	7.813.400	1.322.125	9.135.525	178.568	9.314.093
(3) Riofisa Europa, S.R.L.	12.000	(4.431)	7.569	(1.242)	6.327
(3) Erasmus Negocios Inmobiliarios, S.L.	6.000	(2.434)	3.566	38.852	42.418
(1) Riofisa Procam, S.L.	37.982.000	1.211.741	39.193.741	10.271.927	49.465.668
(2) Nuevas Estaciones de Ferrocarril, S.A.	1.000.000	8.666	1.008.666	3.393	1.012.059
(3) Abes Espacios Abiertos, S.L.	29.570	5.852.065	5.881.635	224.079	6.105.714
(1) Parque Aqua Mágica, S.L.	2.943.747	13.768.693	16.712.440	68.934	16.781.374
(1) Riofisa Sur, S.L.	12.000.000	-	12.000.000	(750.894)	11.249.106
(3) Riofisa Espacios Inmobiliarios, S.L.	3.100	-	3.100	(252)	2.848

- (1) Estos datos se han obtenido a partir de los estados financieros al 31 de diciembre de 2005 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 2005 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 2005 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, Necsa, Nuevos Espacios Comerciales, S.A., por 1.373.748 euros.

Las participaciones en empresas asociadas corresponden a las siguientes sociedades:

SOCIEDAD	% Participación	Valor inversión	Provisión	Valor neto	Valor teórico Contable
Parque Central Agente Urbanizador, S.L. Valencia	10,83%	1.950.000	-	1.950.000	1.943.617
Volca Inmuebles, S.L. Valencia	9,90%	1.782.000	-	1.782.000	1.876.688
Prius Asesores, S.L. Madrid.	58,00%	20.915	-	20.915	47.748
<b>Total</b>		<b>3.752.915</b>	<b>-</b>	<b>3.752.915</b>	<b>3.868.053</b>

Por acuerdos de la Junta de Socios de 10 de junio de 2005, la sociedad Lanuza Beach, S.A. procedió a su liquidación y disolución. Dichos acuerdos fueron elevados a público mediante escritura de 14 de septiembre de 2005 otorgada ante el Notario de Madrid D. Francisco Javier Pérez del Camino bajo el número 2.311 de su protocolo.

Sociedad	Capital Social	Reservas Acumuladas	Suma	Resultado 2005	Patrimonio Neto
(1) Parque Central Agente Urbanizador, S.L.	18.000.000	167.366	18.167.366	(220.765)	17.946.601
(1) Volca Inmuebles, S.L.	18.000.000	(115.345)	17.884.655	1.071.786	18.956.441
(1) Prius Asesores, S.L.	36.060	24.853	60.913	21.411	82.324

(1) Estos datos se han obtenido a partir de los estados financieros al 31 de diciembre de 2005 de dicha sociedad, los cuales no han sido auditados.

057277620

**Riofisa, S.A.**  
**Cuentas anuales del ejercicio terminado el 31.12.2005**

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

Concepto	Importe
Fianzas y Depósitos	163.042
Fianzas de arrendamientos depositados en organismos oficiales	6.262.298
<b>Suma</b>	<b>6.425.340</b>

Corresponden principalmente a las fianzas depositadas en Organismos Oficiales correspondientes a arrendatarios de locales propiedad de la Sociedad y que alcanzan la cantidad de 958.083 euros. La cantidad de 5.304.215 euros corresponden al depósito realizado por la compañía en relación a la apelación por la demanda de la constructora OHL (véase nota 10).

**6. EXISTENCIAS.**

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

Concepto	Saldo inicial	Altas	Bajas	Trasposos	Trasposos Inmoviliz	Saldo Final
Terrenos	48.649.160	28.186.992	(28.508.086)	(47.071.307)	25.681.493	26.938.252
Obras en curso	29.458.453	35.680.799	(4.044.696)	8.848.140	138.907.992	208.850.688
Productos terminados	4.791.714	15.682	(41.694.695)	38.223.167	2.284.297	3.620.165
<b>Total</b>	<b>82.899.327</b>	<b>63.883.473</b>	<b>(74.247.477)</b>	-	<b>166.873.782</b>	<b>239.409.105</b>
Provisión	(394.155)	(495.600)	515.672	-	-	(374.083)
<b>Total existencias netas</b>	<b>82.505.172</b>	<b>63.387.873</b>	<b>(73.731.805)</b>	-	<b>166.873.782</b>	<b>239.035.022</b>

No existen existencias al 31 de diciembre de 2005 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	57.321.938 euros
Obra en curso a corto plazo	151.528.750 euros

Asimismo en este epígrafe de "Obra en Curso" hay elementos por valor de 193.938.576 euros que, a 31 de diciembre de 2005, se encuentran garantizando ciertos préstamos hipotecarios que importan la cantidad de 95.281.632 euros.

Los intereses capitalizados en existencias ascienden al cierre de ejercicio 2005 a la cantidad de 7.779.584 euros.

Dentro de los inmuebles registrados en existencias la cantidad de 15.128.527 euros corresponden, a edificios y terrenos de uso residencial con el siguiente detalle:

Terrenos	13.138.081 euros
Obra en Curso	316.049 euros
Edificios terminados	1.674.397 euros

*fmz*

En los epígrafes de "Edificios Construidos" y en "Terrenos y Solares" hay elementos por valor de 614.743 euros que, a 31 de diciembre de 2005, se encuentran garantizando ciertos préstamos hipotecarios que importan la cantidad de 434.355 euros.

El importe mas significativo que tiene la Sociedad por depreciación de existencias es de 107.264 euros, que corresponde a la promoción residencial "Zapateira Montegolf", y la depreciación del terreno denominado "Los Gavilanes", con una provisión de 231.819 euros.

En la compra de terrenos y solares se ha de destacar la compra de un terreno en San Agustín de Guadalix (Madrid) por un valor de 12.213.258 euros, otro situado en Alcobendas (Madrid) por un importe de 1.340.052 euros y un tercero en Getafe (Madrid), por un valor de 1.645.981 euros.

*ml*

*57*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*





Riofisa, S.A.

Cuentas anuales del ejercicio terminado el 31.12.2005



**DEUDORES.**

El epígrafe de clientes por ventas y prestaciones de servicios cuyo importe asciende a 22.085 euros incluye la partida de clientes de dudoso cobro por importe de 2.026.965 euros. Asimismo, la sociedad tiene dotada una provisión por insolvencias de 2.015.665 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	2.006.239	52.707	(43.281)	2.015.665
<b>Total</b>	<b>2.006.239</b>	<b>52.707</b>	<b>(43.281)</b>	<b>2.015.665</b>

**8. INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES.**

El detalle y movimientos del ejercicio de este epígrafe del balance son las siguientes:

Concepto	Saldo Inicial	Altas	Bajas	Saldo Final
Créditos a Empresas del Grupo	6.420.294	194.801	(6.480.986)	134.109
Cartera de valores a C/P	-	71.597.665	(69.197.665)	2.400.000
Otros Créditos	614.873	2.188.326	(2.166.617)	636.582
Depósitos y Fianzas constituidos	2.678	-	-	2.678
Provisiones	(91.174)	-	-	(91.174)
<b>Total</b>	<b>6.946.671</b>	<b>73.980.792</b>	<b>(77.845.268)</b>	<b>3.082.195</b>

Dentro del epígrafe otros créditos a corto plazo, están recogidas distintos importes de créditos concedidos a empresas asociadas cuyo importe total asciende a 636.582 euros.

El importe de 134.109 euros, corresponden a las cantidades deudoras a corto plazo de créditos a empresas del grupo según se explica en la nota 11. A estos créditos se le viene aplicando el tipo de interés legal del dinero.

**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	Resultado Ejercicio	Saldo Final
Capital social	9.041.456	-	-	-	9.041.456
Prima emisión	119.588.242	-	-	-	119.588.242
Reserva revalorización	2.519.078	-	-	-	2.519.078
Reserva legal	1.684.787	123.504	-	-	1.808.291
Reserva voluntaria	94.901.466	24.361.687	-	-	119.263.153
Reserva especial euro	136	-	-	-	136
Resultado del ejercicio	33.361.166	(33.361.166)	-	37.455.652	37.455.652
Dividendos	-	8.875.975	(8.875.975)	-	-
<b>Total</b>	<b>261.096.331</b>	<b>-</b>	<b>(8.875.973)</b>	<b>37.455.652</b>	<b>289.676.008</b>

El capital social al 31 de diciembre de 2005 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.

057277619

AML

7

# Riofisa, S.A.

## Cuentas anuales del ejercicio terminado el 31.12.2005

Al 31 de diciembre de 2005 los accionistas de la Sociedad eran los siguientes:

Accionista	% Participación
Riofisa Holding, S.L.	67,999976%
Caixa D' Estavils de Catalunya	32,000024%
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>

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. INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS.

El movimiento de este epígrafe durante el ejercicio ha sido el siguiente:

Concepto	Saldo Inicial	Altas	Bajas	Saldo Final
Ingresos por intereses diferidos	1.118	-	(441)	677

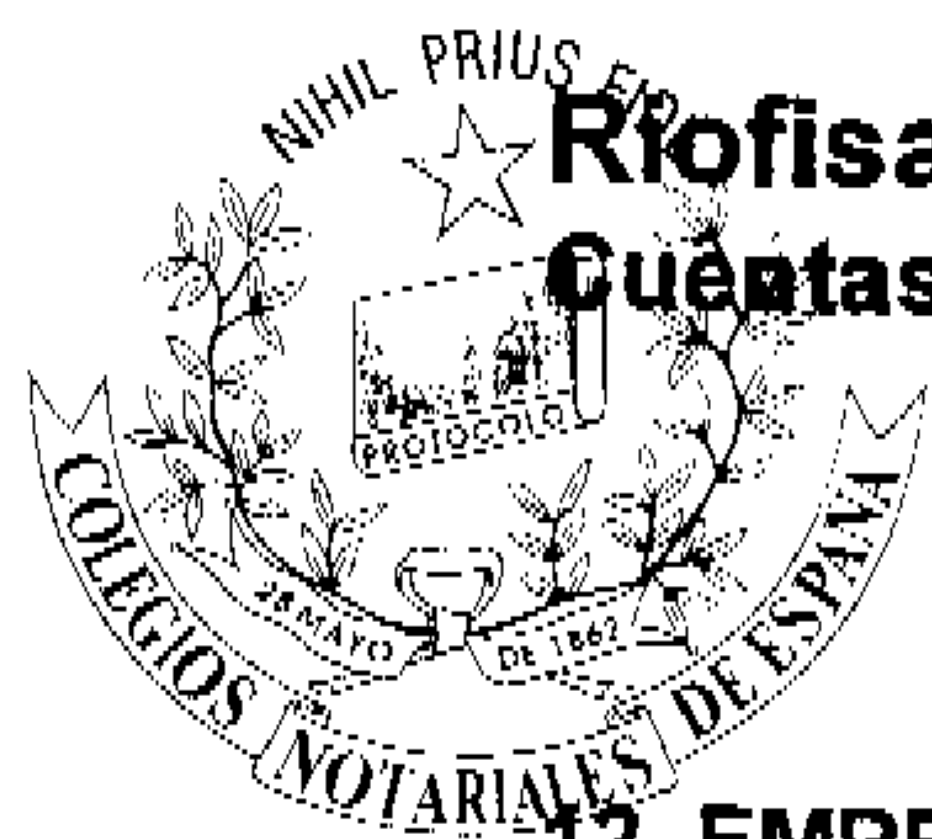
Los intereses diferidos recogidos en este apartado se debe a préstamos entregados al personal al tipo de interés legal del dinero.

### 11. PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS.

Dentro de este epígrafe, 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 sobre Sociedades de los años 1992-1994 de sociedades absorbidas por la sociedad. Dichas actas se encuentran recurridas. (ver nota 14 )

Asimismo, la Sociedad ha dotado la cantidad de 600.000 euros para hacer frente al posible pago 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 dotó en el ejercicio 2004 en "Otras provisiones a L/P" la cantidad de 5.200.000 euros para hacer frente a la reclamación de 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 y el montante de la reclamación ha sido depositada en el juzgado a la espera de sentencia definitiva (ver nota 5).



**Riofisa, S.A.**  
**Cuentas anuales del ejercicio terminado el 31.12.2005**



**12. 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
<b>Cientes</b>		
Necsa, Nuevos Espacios Comerciales, S.A.	17.411	-
Príncipe Pío Gestión, S.A.	7.275	-
Riofisa Procam, S.L.	3.905.791	-
Riofisa Sur, S.L.	22.473.355	-
<b>Suma</b>	<b>26.403.832</b>	-
<b>Cientes facturas pendientes</b>		
Necsa, Nuevos Espacios Comerciales, S.A.	1.677.736	-
Riofisa Procam, S.L.	123.301	-
Parque Aqua Mágica, S.L.	727.748	-
<b>Suma</b>	<b>2.528.785</b>	-
<b>Créditos a L/P</b>		
Puerto Ciudad las Palmas, S.A.	6.605.000	-
<b>Suma</b>	<b>6.605.000</b>	-
<b>Proveedores</b>		
Riofisa Procam, S.L.	-	14.503
<b>Suma</b>	-	<b>14.503</b>
<b>Intereses de créditos a C/P</b>		
Puerto Ciudad las Palmas, S.A.	134.109	-
<b>Suma</b>	<b>134.109</b>	-
<b>Cuenta Corriente</b>		
Necsa, Nuevos Espacios Comerciales, S.A.	22.145	-
Príncipe Pío Gestión, S.A.	7.898.296	-
Riofisa Europa, S.R.L.	10.049	-
Abes Espacios Abiertos, S.L.	-	6.038.303
Parque Aqua Mágica, S.L.	1.614.280	-
<b>Suma</b>	<b>9.544.770</b>	<b>6.038.303</b>
<b>Desembolsos pendientes sobre acciones</b>		
Necsa, Nuevos Espacios Comerciales, S.A.	-	1.373.748
Nuevas Estaciones de Ferrocarril, S.A.	-	422.550
<b>Suma</b>	-	<b>1.796.298</b>
<b>Total</b>	<b>45.216.496</b>	<b>7.849.104</b>

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.	-	-	1.892.136	159	-
Príncipe Pío Gestión, S.A.	-	-	-	148.884	2.474
Puerto Ciudad Las Palmas, S.A.	-	-	-	157.775	84
Gensa Inversiones Inmobiliarias, S.L.	-	-	-	-	11.928
Parque Castellón, S.L.	-	-	-	1.242	105.463
Riofisa Europa, S.R.L.	-	-	-	21	-
Erasmus Negocios Inmobiliarios, S.L.	-	-	-	336	-
Riofisa Procam, S.L.	-	2.447.550	4.493.705	27.302	-
Nova Galiza Urbanizadora, S.L.	-	-	-	341	-
Abes Espacios Abiertos, S.L.	-	-	-	-	264.464
Parque Aqua Mágica, S.L.	-	-	727.748	-	-
Riofisa Sur, S.L.	20.429.464	-	-	4.822	-
<b>Total</b>	<b>20.429.464</b>	<b>2.447.550</b>	<b>7.113.589</b>	<b>340.882</b>	<b>384.413</b>

*fm*

*[Signature]*  
 087277618

*[Signature]*

*AML*

*57*

**Riofisa, S.A.**  
**Cuentas anuales del ejercicio terminado el 31.12.2005**

**13. DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO.**

Las cuentas de crédito concedidas por importe de 115.500.000 euros tenían un saldo al cierre del ejercicio a favor de la compañía de 500.394 euros.

Los préstamos hipotecarios a corto y largo plazo sobre bienes incorporados al inmovilizado material y/o existencias ascienden a 125.905.853 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 765.802 euros y los de las pólizas de crédito a 121.670 euros.

Las amortizaciones previstas de estos préstamos son las siguientes:

Año	Dispuesto
2006	68.764.985
<b>Deuda a corto plazo</b>	<b>68.764.985</b>
2007	16.112.687
2008	21.215.968
2009	1.256.042
Resto	18.055.777
<b>Deuda a largo plazo</b>	<b>56.640.474</b>

**14. CRÉDITOS COMERCIALES.**

Los importes entregados por los clientes en concepto de anticipos al 31 de diciembre de 2005 están compuestos por:

Anticipos de clientes en efectivo	28.051.526
Anticipos de clientes en efectos comerciales a cobrar	3.549.844
<b>suma</b>	<b>31.601.370</b>

La sociedad no ha realizado descuento de efectos durante el ejercicio 2005.

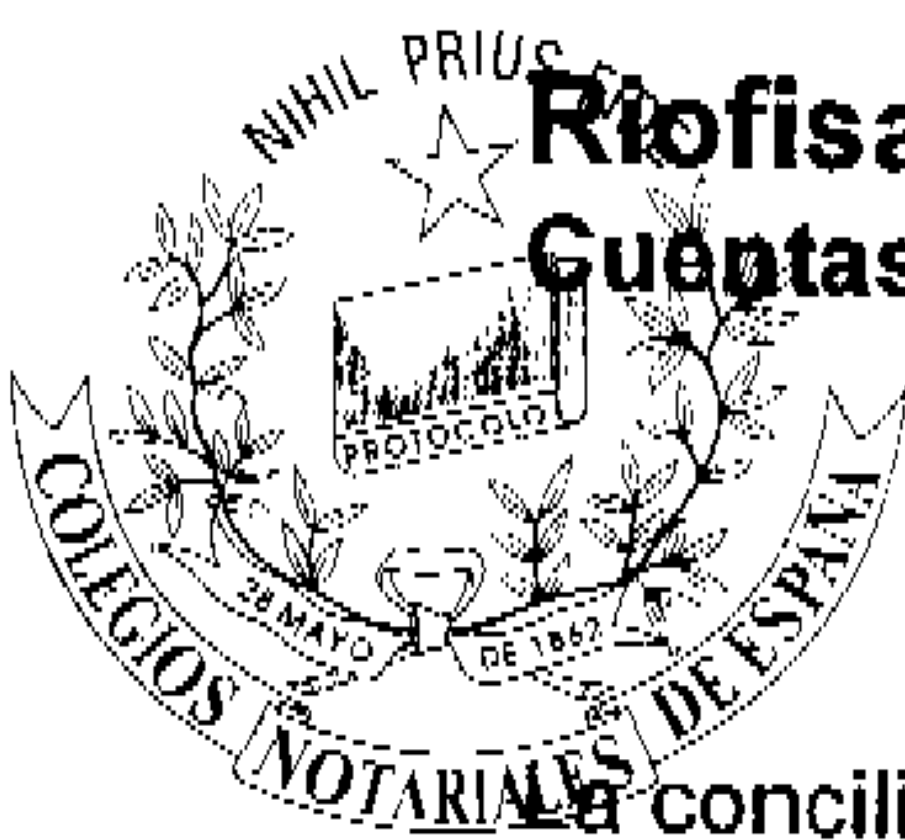
**15. SITUACIÓN FISCAL.**

La composición de esta cuenta al 31 de diciembre de 2005 es la siguiente:

<b>Administraciones públicas deudoras l/p</b>		<b>Importe</b>	
H.P. Impto. s/ beneficio anticipado		2.729.545	
	<b>Suma</b>	<b>2.729.545</b>	
<b>Administraciones públicas deudoras c/p</b>		<b>Importe</b>	
HP deudor por IVA ejercicios anteriores		4.814.655	
HP deudor por devolución IVA		35.100	
Impuesto Sociedades anticipado		3.894.465	
	<b>Suma</b>	<b>8.744.220</b>	
<b>Administraciones públicas acreedoras c/p</b>		<b>Importe</b>	
HP acreedor por IVA		350.012	
HP acreedor retenciones practicadas		236.591	
HP acreedor por impuesto de sociedades		8.454.920	
Seguridad Social		81.176	
Impuesto sobre Sociedades diferido		15.159.841	
	<b>Suma</b>	<b>24.282.540</b>	

*Handwritten signatures and initials at the bottom left of the page.*

*Handwritten initials 'AML' and a circled '9' at the bottom right of the page.*



**Riofisa, S.A.**  
**Cuentas anuales del ejercicio terminado el 31.12.2005**



La conciliación del resultado contable con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades

Conceptos	Aumentos	Disminuciones	Saldo
<b>Resultado contable antes de impuestos</b>			
<b>Diferencias permanentes:</b>			
Corrección monetaria	-	140.481	(140.481)
Otros	752.875	-	752.875
<b>B.I. Resultado contable ajustado</b>			<b>56.962.576</b>
<b>Diferencias temporales:</b>			
Fondo Comercio	-	5.016	(5.016)
Provisiones	-	5.446.255	(5.446.255)
Diferimiento reinversión	-	-	-
Leasing	1.515	-	1.515
Operaciones a plazos	16.793.065	26.524.244	(9.731.179)
Ajustes fusión	344.429	406.131	(61.702)
Otros	-	905.384	(905.384)
<b>B.I. Previa</b>			<b>40.814.555</b>
<b>B.I. Resultado fiscal</b>			<b>40.814.555</b>

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

Concepto	Devengado	A pagar	Diferido/Anticipado
<b>Cuota (35%)</b>			
Sobre resultado contable ajustado	19.936.902	-	-
Diferencias temporales negativas	-	(2.366.975)	(2.366.975)
Diferencias temporales positivas	-	(3.284.832)	(3.284.832)
Sobre resultado fiscal	-	14.285.095	-
Deducción doble imposición 100%	-	(856.642)	-
Deducción reinversión	-	(2.935.699)	-
Otras deducciones	-	(18.900)	-
<b>Cuota líquida</b>		<b>10.473.854</b>	
Retenciones soportadas	-	(51.133)	-
Ingresos a cuenta	-	(1.967.799)	-
<b>Cuota</b>		<b>8.454.922</b>	

La composición del gasto por Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2005 es la siguiente:

Impuesto sociedades ejercicio 2005	19.936.902
Deducción doble imposición	(856.642)
Otras deducciones	(18.900)
Crédito por reinversión 2005	(172.961)
Ajustes impuesto sociedades 2004	6.131
<b>Total</b>	<b>18.894.530</b>

La composición de los impuestos diferidos y anticipados en el 2005 ha sido el siguiente:

Concepto	Saldo inicial	Altas	Bajas	Saldo final
Impuesto anticipado L.P.	8.044.911	419.005	5.734.371	2.729.545
Impuesto anticipado C.P.	3.560.562	2.798.671	2.464.768	3.894.565
Impuesto diferido L.P.	-	-	-	-
Impuesto diferido C.P.	11.875.010	9.283.485	5.998.654	15.159.841

*fm*

*57*

*ML*

*39*

*[Signature]*

**Riofisa, S.A.**  
**Cuentas anuales del ejercicio terminado el 31.12.2005**

**Reinversión de beneficios extraordinarios.**

Bases imponibles integradas en base en el ejercicio 2005.

En el año 2005 la sociedad ha materializado parte del importe pendiente de reinversión proveniente del año 2004 por un importe de 13.820.400 euros aplicando en su impuesto de sociedades una deducción por reinversión de beneficios extraordinarios de 2.556.584 euros (20% de la plusvalía relacionada con esa reinversión, esto es, 20% de 12.782.920 euros). Por todo ello, y en relación a las ventas realizadas por Riofisa, S.A. en el 2004, la situación a 31 de diciembre de 2005 sería la siguiente:

<b>Bienes enajenados ejercicio 2004</b>	
Fecha límite reinversión	Ejercicio 2007
Importe a reinvertir pendiente	13.820.410
Beneficio	12.782.920
Credito por deducción por reinversion pendiente de aplicación	2.556.584

Asimismo, y 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.

<b>Bienes enajenados ejercicio 2003</b>	
Fecha límite reinversión	Ejercicio 2006
Importe a reinvertir pendiente	88.500.376
Beneficio	25.293.130

Según la memoria del año 2004 la sociedad materializó parte del importe pendiente de reinversión proveniente del año 2003 por un importe de 21.723.197 euros aplicando en su Impuesto sobre Sociedades de ese ejercicio 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, según la memoria de ese ejercicio, era la siguiente:

<b>Bienes enajenados ejercicio 2003</b>	
Fecha límite 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

En el momento de la elaboración del Impuesto sobre Sociedades de la compañía, se consideró que la cifra de reinversión realmente materializada por la compañía en el año 2004 ascendía al importe de 18.299.908 euros aplicando una deducción en cuota del Impuesto sobre Sociedades de 1.880.840 euros (20% de 9.404.202 euros). Por ello las obligaciones de reinversión de la compañía a 31 de diciembre de 2004 quedarían tal y como sigue:

<b>Bienes enajenados ejercicio 2003</b>	
Fecha límite reinversión	Ejercicio 2006
Importe a reinvertir pendiente	70.200.468
Beneficio	15.888.928
Crédito por deducción por reinversión pendiente de aplicación	3.177.786

En el año 2005, Riofisa, S.A. ha materializado parte de la cantidad pendiente de reinversión proveniente de las ventas realizadas por la compañía en el ejercicio 2003 por una cantidad de 5.399.026. Esta reinversión ha supuesto la aplicación de la correspondiente deducción de 379.114 euros en cuota del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2005 (20% de 1.895.570)

Por todo ello, las obligaciones de reinversión pendientes de materializar de la mercantil Riofisa, S.A. por ventas realizadas en el 2003 serían a 31 de diciembre de 2005 las reflejadas en el siguiente cuadro:

<b>Bienes enajenados ejercicio 2003</b>	
Fecha límite reinversión	Ejercicio 2006
Importe a reinvertir pendiente	64.801.442
Beneficio	13.993.358
Crédito por deducción por reinversión pendiente de aplicación	2.798.672



**Riofisa, S.A.**  
**Cuentas anuales del ejercicio terminado el 31.12.2005**



**Detalle de bienes enajenados en el ejercicio 2005**

La mercantil Riofisa, S.A. ha realizado ventas a lo largo del año 2005 susceptibles de aplicación del régimen establecido en el artículo 42 del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo.

**Bienes enajenados ejercicio 2005**

Fecha límite reinversión	Ejercicio 2008
Importe de la cifra de ventas	2.218.968
Beneficio susceptible de aplicación de deducción por reinversión	864.805

La sociedad Riofisa, S.A. no ha realizado ninguna reinversión en el ejercicio 2005 relacionada con las ventas realizadas en el mismo, reflejando en su balance, en virtud de la normativa vigente, un crédito fiscal por importe de 172.961 euros por deducciones no aplicadas (20% de la plusvalía generada en el ejercicio).

En el año 2005 se han enajenado activos en los que se había materializado la reinversión de los años anteriores generando una nueva obligación de reinversión para la compañía:

Año	Activos enajenados	Limite reinversión	Importe
2005	Acciones Parque Castellón, S.L.	Ejercicio 2008	798.700
2005	Acciones Riofisa Europa, S.R.L.	Ejercicio 2008	2.890
2005	Acciones Nova Galiza Urbanizadora, S.L.	Ejercicio 2008	540.151
2005	Bonaire Centro Comercial y de Ocio (Mediana)	Ejercicio 2008	2.806.583
2005	Edificio Alcántara	Ejercicio 2008	27.365.318
2005	Edificio Carretera Fuencarral-Alcobendas	Ejercicio 2008	25.708.357
2005	Edificio Leganés	Ejercicio 2008	22.205.036
2005	Locales Neisa Sur	Ejercicio 2008	425.774
2005	Locales T-5	Ejercicio 2008	332.639
<b>TOTAL</b>			<b>80.185.448</b>

**Obligaciones de Reinversión por incumplimiento de obligación de mantenimiento:**

Según el apartado 6.b) del artículo 42 del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, la transmisión de los elementos patrimoniales objeto de la reinversión antes de la finalización del plazo fijado por ley determinará la pérdida de la deducción, excepto si el importe obtenido o el valor neto contable, si fuera menor, es objeto de reinversión en los términos establecidos en la misma. Los datos que figuran en la memoria del ejercicio 2004 y anteriores recogen la cifra reinvertida originaria y no la nueva obligación de reinversión según los distintos valores netos contables.

En el ejercicio 2005 Riofisa, S.A. ha materializado la cantidad de 60.935 euros cumpliendo de esta forma parte de las obligaciones de reinversión por incumplimiento de la obligación de mantenimiento cuyo plazo finaliza en el año 2006.

A continuación se facilita cuadro recapitulativo de obligaciones de reinversión por incumplimiento de la obligación de mantenimiento de la mercantil Riofisa, S.A. a 31 de diciembre de 2005:

	Limite reinversión	Nueva obligación de reinversión (VNC en su caso)
Por enajenaciones ejercicio 2003	Ejercicio 2006	49.260.612
Por enajenaciones ejercicio 2004	Ejercicio 2007	3.164.214
Por enajenaciones ejercicio 2005	Ejercicio 2008	80.185.450
<b>TOTAL</b>		<b>132.610.276</b>

La deducción aplicada por Riofisa, S.A. en relación a las obligaciones incumplidas asciende a 12.517.426 euros.

*[Handwritten signature]*  
 057277616

*[Handwritten signature]*

*AML*

*7*

# Riofisa, S.A.

## Cuentas anuales del ejercicio terminado el 31.12.2005

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 cuyo periodo de obligación de mantenimiento no ha finalizado:

Año Reinversión	Año Mantenimiento	Activo en que se materializa	Importe
2001	2006	Locales C.C. Gran Manzana Alcobendas	413.737
2002	2007	Bonaire Centro Comercial y de Ocio (1º planta)	15.947.149
2002	2007	D-20 Coslada	149.321
2002	2007	Locales T-5	647.879
2003	2007	Bonaire Centro Comercial y de Ocio (Medianas)	5.993.184
2003	2006	Acciones Necsa, Nuevos Espacios Comerciales, S.A.	3.473.748
2003	2006	Acciones Nuevas Estaciones de Ferrocarril, S.A.	563.400
2003	2006	Participaciones Abes Espacios Abiertos, S.L.	5.371.718
2003	2006	Participaciones Paque Aqua Mágica, S.L.	3.201.620
2003	2006	Participaciones Parque Central Agente Urbanizador, S.L.	1.110.000
2004	2006	Participaciones Riofisa Procam, S.L.	9.991.000
2004	2007	Participaciones Parque Aqua Magica, S.L.	13.022.945
2004	2007	Participaciones Volca Inmuebles, S.L.	891.000
2004	2009	Edificio Leganés	18.479.552
2004	2007	Mobiliarios y otras instalaciones	2.120.009
2005	2010	Edificio Leganés	184.480
2005	2008	Aplicaciones informáticas	60.935
2005	2008	Participaciones Riofisa Sur, S.L.	6.012.000
<b>Total</b>			<b>87.633.677</b>

La deducción aplicada por la Sociedad conforme a lo previsto en el artículo 42 de Real Decreto Legislativo 4/2004 y cuyo periodo de obligación de mantenimiento de la reinversión propició la aplicación de la misma no ha finalizado y asciende a la cantidad de 8.760.654 euros.

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

Impuesto sobre Sociedades: 2002 al 2005.

Impuesto sobre el Valor Añadido: 2002 al 2005.

Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas: 2002 al 2005.

Los Administradores estiman que como consecuencia de posibles inspecciones correspondientes a impuestos y o ejercicios no inspeccionados ejercicios 2002, 2003 y 2004 no deben de ponerse de manifiesto cifras importantes que modifiquen los resultados que reflejan las presentes cuentas.

### 16. GARANTÍAS, COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS.

Las garantías y compromisos con terceros por ventas contratadas para ejercicios posteriores pendientes de realizar al 31 de diciembre de 2005 ascienden a 350.049.061 euros, de las que se han recibido anticipos de clientes a corto plazo por importe de 31.601.370 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 34.589.723 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) por un periodo de tres años, que comenzarán a contar a partir de la obtención de la Licencia de Primera Ocupación. Este plazo finaliza el mes de enero de 2006.

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 periodos 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 31.12.2005**



**17. 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	21.149.436
Madrid	Madrid	Residencial	42.854.645
Altea	Alicante	Residencial	10.563.991
Alcobendas	Madrid	Residencial	19.165
Tres Cantos	Madrid	Residencial	126.302
Pozuelo	Madrid	Residencial	20.000
Bonaire	Valencia	Centros Comerciales	4.000.000
Montesoria	La Rioja	Residencial	835.587
Jerez	Jerez	Centros Comerciales	3.040.919
Getafe	Madrid	Industrial	18.242.933
Madrid	Madrid	Arrendamientos	6.073.455
Madrid	Madrid	Servicios	13.083.373
			<b>120.009.806</b>

**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 la compañía del grupo Riofisa Procam, S.L. por 2.447.550 euros.

**Aprovisionamientos**

Este epígrafe recoge las compras de terrenos y costes de trabajos y servicios que se han incorporado durante el ejercicio. El detalle de esta cuenta al 31 de diciembre de 2005 es el siguiente:

Incorporación a existencias del inmovilizado	166.900.647
Terrenos y solares.	28.186.992
Obras y servicios realizados por terceros	35.680.799

En la compra de terrenos y solares se ha de destacar la compra de un terreno en San Agustín de Guadalix (Madrid) por valor de 12.213.258 euros en Alcobendas (Madrid) por un importe de 1.340.052 euros y en Getafe (Madrid) por valor de 1.645.981 euros.

**Gastos de personal**

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

Sueldos y salarios	5.287.775
Seguridad social	828.279
Otras cargas sociales	67.145

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

Categoría profesional	Número
Titulados Superiores	50
Ayudantes titulados	5
Jefe administrativo	5
Ayudantes no titulados	1
Oficial administrativo	8
Auxiliares administrativos	22
<b>Total</b>	<b>91</b>

*[Handwritten signatures]*

*[Handwritten signature: AMR]*  
*[Handwritten signature: ML]*  
*[Handwritten mark]*

**Variación de las provisiones de tráfico y pérdidas de créditos incobrables**

El movimiento este epígrafe es el siguiente:

	Saldo inicial	Dotaciones	Desdotaciones	Saldo final
Provisión insolvencias de tráfico	2.006.239	52.707	(43.281)	2.015.665

**18. RESULTADO EXTRAORDINARIO.**

Dentro de este epígrafe y de acuerdo con las normas del Plan General Contable 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
Leganés (Madrid)	Industrial	42.634.500	20.429.464
Alcobendas (Madrid)	Industrial	29.365.137	11.264.043
Madrid	Industrial	600.000	128.143
Madrid	Residencial	27.676.000	299.703
Leganés (Madrid)	Industrial	5.909.437	1.559.217
Bonaire (Madrid)	Centros Comerciales	3.400.943	181.775
Madrid	Inversiones Financieras	4.775.493	5.003.453
	Otros	42.102	632
	<b>Total</b>	<b>114.403.612</b>	<b>38.866.430</b>

Dentro del epígrafe de "Resultados Extraordinarios" se incluyen variación de las provisiones de inmovilizado material, inmaterial y cartera por importe de 4.120.495 euros que corresponden a las correcciones de valor que se han realizado en el inmovilizado y en las existencias, principalmente en el Centro Comercial y de Ocio Bonaire.

El epígrafe "Gastos Extraordinarios" por importe de 2.043.891 euros corresponde a los gastos incurridos por la compañía en reparaciones extraordinarias realizadas en obras entregadas en ejercicios anteriores, así como el epígrafe "Ingresos Extraordinarios", por importe de 445.694 euros corresponde en su mayoría a resoluciones de contratos y al pago de un extorno por parte del seguro correspondiente al Centro Comercial Zaratán en Valladolid.

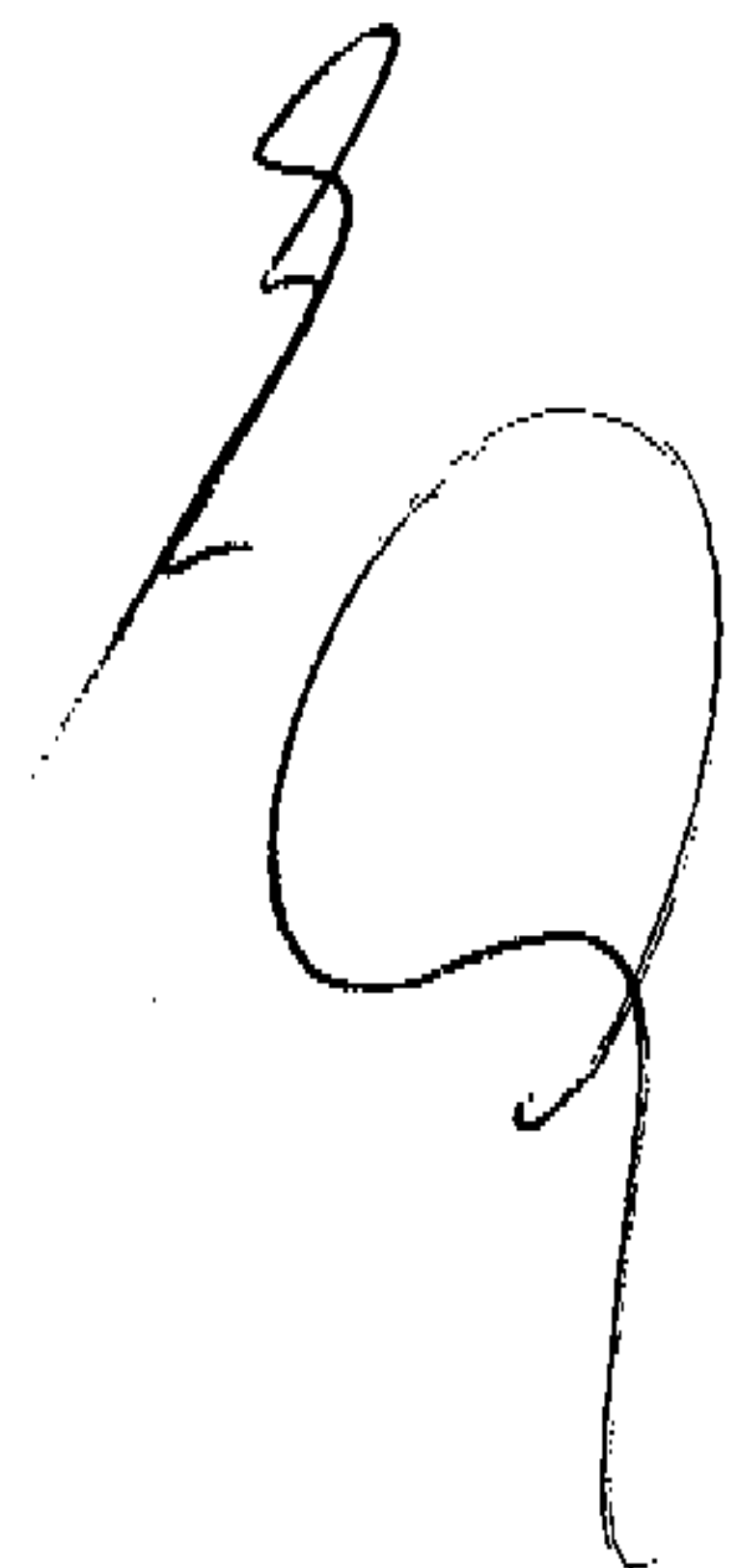
**19. REMUNERACIONES DE CONSEJEROS.**

Durante el ejercicio 2005 ninguno de los miembros del órgano de administración de la Sociedad ha devengado remuneración de cualquier índole por el desempeño de su cargo, ni por cualquier otro concepto.

Adicionalmente para hacer frente a posibles responsabilidades de los miembros del consejo de administración, la Sociedad tiene contratado un seguro cuya prima en el ejercicio 2005 ha ascendido a 23.386 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 RIOFISA ESPACIOS INMOBILIARIOS, S.L. ha mantenido durante parte del ejercicio 2005 una participación del 1,67% de "Erasmus Negocios Inmobiliarios, S.L." sociedad, con análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social.









**Riofisa, S.A.**  
**Cuentas anuales del ejercicio terminado el 31.12.2005**



El administrador CAIXA D'ESTALVIS DE CATALUNYA comunicó, mediante carta de fecha 20 de febrero de 2006, que durante el ejercicio 2005 ha mantenido participaciones en el capital de sociedades con 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 cargos y funciones, 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 2005 no ha realizado actividades, por cuenta propia o ajena, del mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social de RIOFISA, S.A.

El consejero ERASMUS NEGOCIOS INMOBILIARIOS, S.L. ha ostentado durante parte del ejercicio 2005 una participación del 0,32 % de Riofisa Espacios Inmobiliarios, S.L., sociedad con análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social.

Los cargos que durante todo o parte del ejercicio 2005 ha ocupado ERASMUS NEGOCIOS INMOBILIARIOS, S.L. en sociedades con análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social son los siguientes:

- Vocal del Consejo de Administración de Gensa Inversiones Inmobiliarias, S.L.
- Vocal del Consejo de Administración de Nova Galiza Urbanizadora, S.L.
- Vocal del Consejo de Administración de Nuevas Estaciones de Ferrocarril, S.A.
- Vocal del Consejo de Administración de Necsa, Nuevos Espacios Comerciales, S.A.
- Vocal del Consejo de Administración de Parque Aqua Mágica, S.L.
- Presidente del Consejo de Administración de Parque Castellón, S.L.
- Secretario 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.
- Secretario y Consejero Delegado del Consejo de Administración de Riofisa Espacios Inmobiliarios, S.L.
- Vocal y Consejero Delegado del Consejo de Administración de Riofisa Procam, S.L.
- Secretario del Consejo de Administración de Riofisa Sur, S.L.
- Vocal del Consejo de Administración de Chamartín Área Jerez, S.L.

El consejero RIOFISA EUROPA, S.R.L. no ostenta participación alguna en sociedades con análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social.

Los cargos que durante todo o parte del ejercicio 2005 ha ocupado RIOFISA EUROPA, S.R.L. en sociedades con análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social son los siguientes:

- 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 del Consejo de Administración de Parque Aqua Mágica, S.L.
- 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 Procam, S.L.
- Secretario del Consejo de Administración de Chamartín Área Jerez, 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 febrero de 2006 que durante el período del ejercicio 2005 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:

*me*

*AML 5*

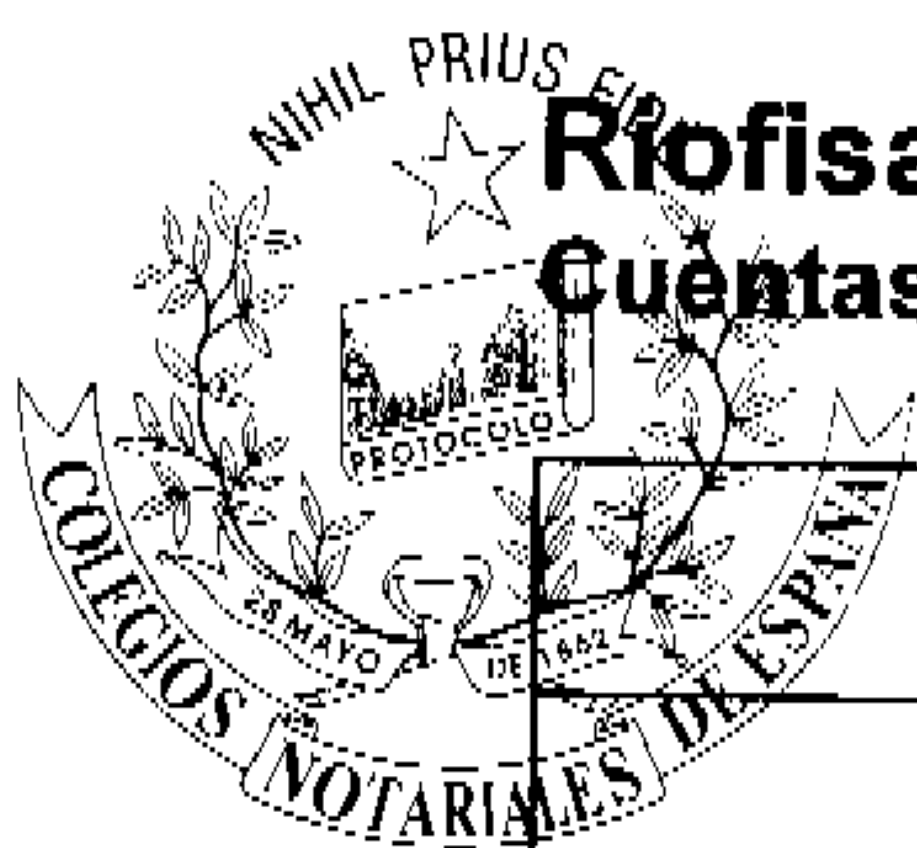
*[Handwritten signature]*  
 0S7277614

*[Handwritten signature]*

**Riofisa, S.A.****Cuentas anuales del ejercicio terminado el 31.12.2005**

Sociedad participada	Participación (%)	Cargos y/o Funciones
INPAU, S.A.	100	Administrador Unico
ADENDIA PROCAM, S.L.	50%	
AVENIS PROCAM, S.L.	50%	
ALCALA 120, S.L.	41,26%	
APROSA PROCAM, S.L.	50%	
ARMILAR PROCAM, S.L.	50%	
AREA TRES 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% <sup>1</sup>	
ESPAIS CATALUNYA, S.L.	51%	
ESPAIS Cerdanyola, S.L.	50%	
FODECOR, S.L.	60%	
IBERESPAIS, S.L.	50%	
INMOB. MONTEBOADILLA, S.L.	51%	
JALE PROCAM, S.L.	50%	
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%	

<sup>1</sup> Participación indirecta. Socio Costa Ferma: Prom. Terres Cavades 42%



**Riofisa, S.A.**  
**Cuentas anuales del ejercicio terminado el 31.12.2005**



PRONORTE UNO PROCAM, S.A.	50,07%	
PROVICAT SANT ANDREU, S.A.	50%	Consejero
PROVIURE, S.L.	100%	Administrador Unico
PROVIURE BARCELONA, S.L.	100%	Administrador Unico
PROVIURE CIUTAT DE LLEIDA, 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%	
TP BEST 4000, S.L.	50%	
VIVIENDAS EN PROPIEDAD, S.L.	80%	
VIVIENDAS MIRP, S.L.	51%	

**20. OTRA INFORMACION.**

El importe de los honorarios de PricewaterhouseCoopers, firma que audita la Sociedad, para el ejercicio 2005 asciende a un importe de 80.000 euros, y por otros servicios en un total de 34.775 euros.

**21. MEDIOAMBIENTE.**

Dada la actividad desarrollada por la sociedad, durante el ejercicio 2005 no se han requerido, ni realizado trabajos relacionados con la protección y mejora del medio ambiente. Asimismo, la sociedad, al cierre del ejercicio 2005, no tiene contingencias medioambientales, ni reclamaciones judiciales, ni ingresos y gastos por este concepto.

**22. 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 2005.

**23. CUADRO DE FINANCIACION**

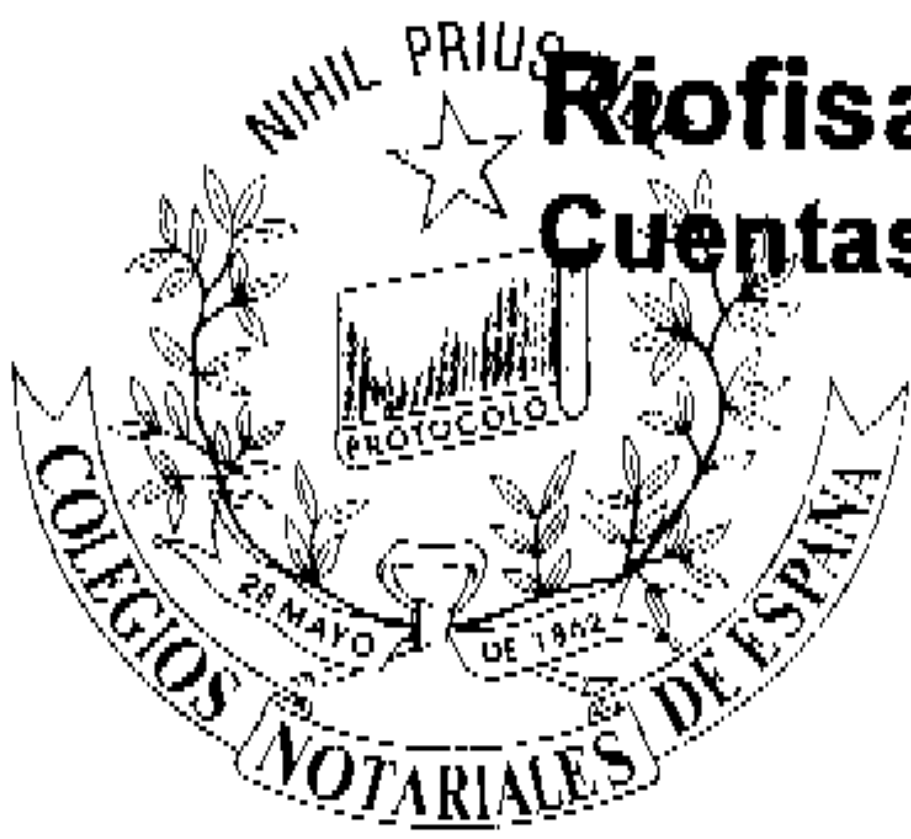
	Ejercicio 2005		Ejercicio 2004	
Variación del capital circulante	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
1. Existencias	156.529.850		13.923.565	
2. Deudores	58.183.367		36.417.710	
3. Acreedores		111.343.996	5.035.403	
4. Inversiones financieras temporales		3.864.476		33.664.496
5. Tesorería	403.701			896.833
<b>Total</b>	<b>215.116.918</b>	<b>115.208.472</b>	<b>55.376.678</b>	<b>34.561.329</b>
<b>Variación del capital circulante</b>	<b>97.908.446</b>		<b>20.815.349</b>	

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

Conceptos	2005	2004
Beneficio del ejercicio	37.455.652	33.361.166
Dotación a la amortización	2.138.368	1.731.342
Ingresos derivados de Ingresos a distribuir en varios ejercicios	(441)	(394)
Gastos a distribuir en varios ejercicios	1.129	1.285
Pérdidas procedentes del inmovilizado	3.129	371.412
Beneficios enajenación inmovilizado	(38.866.430)	(41.511.943)
Variación provisiones inmovilizado material, inmaterial y cartera.	4.120.495	78.737
Dotación a la provisión de riesgos y gastos	104.215	5.800.000
<b>Recursos procedentes (orígenes) de las operaciones.</b>	<b>4.956.117</b>	<b>(168.395)</b>

**Cuadro de financiación del ejercicio 2005**

APLICACIONES	Ejercicio		ORIGENES	Ejercicio	
	2005	2004		2005	2004
<b>Conceptos</b>			<b>Conceptos</b>		
Recursos aplicados de las operaciones	-	168.395	Recursos procedentes de las operaciones	4.956.117	-
Adquisición del inmovilizado:			Enajenación de inmovilizado:		
Gastos Establecimiento	-	296.289			
Inmaterial	109.856	35.018	Inmaterial	15.146	18.892
Inmovilizado Material	81.761.891	112.097.539	Material	111.114.839	11.954.222
Inmovilizado Financiero	18.125.295	32.655.703	Financiero	22.053.285	45.016.228
Traspaso Existencias a Inmovilizado Material	26.865	3.286.576	Traspaso Inmovilizado Material a Existencias	166.900.647	-
Deudores por operaciones de trafico a L/P	-	-	Deudores por operaciones de trafico L/P	-	6.370.149
			Ampliación capital	-	28.733.758
Provisiones riesgos y gastos	-	-	Ingresos a distribuir en varios ejercicios	-	-
Entidades de crédito	37.537.338	-	- Entidades de crédito	22.553.799	99.116.972
Entidades de crédito traspasado a C/P	77.136.121	-	- Traspasos otros créditos C/P	-	-
Otros acreedores	-	-	- Otros acreedores	1.220.514	1.504.771
Dividendos	8.875.975	28.733.887			
Desembolsos pendientes	1.169.565	-	- Desembolso pendientes	-	1.169.565
Acreedores por operaciones de trafico a L/P	870	-	- Acreedores por operaciones de trafico a L/P	-	42.074
Deudas a L/P empresas del grupo	4.162.125	-	- Deudas con empresas del grupo	-	4.162.125
<b>Total aplicaciones</b>	<b>228.905.901</b>	<b>177.273.407</b>	<b>Total orígenes</b>	<b>328.814.347</b>	<b>198.088.756</b>
Exceso de orígenes sobre aplicaciones (Aumento del capital circulante)	99.908.446	20.815.349	Exceso de aplicaciones sobre orígenes (Disminución del capital circulante)	-	-
<b>TOTALES</b>	<b>328.814.347</b>	<b>198.088.756</b>	<b>TOTALES</b>	<b>328.814.347</b>	<b>198.088.756</b>



INFORME DE GESTIÓN

EVOLUCION DE LOS NEGOCIOS Y SITUACIÓN DE LA SOCIEDAD

El importe de la cifra de negocios ha alcanzado la cantidad de 120.009.806 que, junto a la cifra de ingresos por operaciones de inmovilizado, por un importe de 144.403.612 euros, totaliza un importe de 264.413.418 euros. El beneficio antes de impuestos ha alcanzado la cantidad de 56.350.182 euros.

La División Residencial ha continuado la entrega de las viviendas construidas en las promociones "Montegolf A Zapateira", promoción desarrollada en el municipio de Arteixo (La Coruña), de la que se ha entregado un 96,87 %, "Ayala Hermosilla", en Madrid, de la que se ha entregado un 98,38%, y "Altea Hills Views", en Altea (Alicante), entregada en un 90,38%. Durante el ejercicio se finalizó la última venta de un local en la promoción de "Montesoria" en Logroño ( La Rioja).

Asimismo, durante este ejercicio se procedió a la venta de la parcela conocida como "Zapateira II" y, como continuación de la planificación de las futuras promociones en este área, fue adquirido un solar en San Agustín de Guadalix (Madrid) por valor de 13.138.081 euros.

Igualmente, se han adquirido opciones sobre terrenos situados en los municipios de Camarma de Esteruelas y San Agustín de Guadalix en Madrid, de una superficie total de 311.484 m2, para el desarrollo de futuras promociones en las Áreas Residencial e Industrial.

En el Área Industrial, se procedió a la venta de la plataforma denominada "Logista" en el municipio de Getafe (Madrid), que se encuadra en el conjunto del proyecto "Los Olivos". Destaca la venta de los edificios "Estudio 96" y "Firestone" en Alcobendas (Madrid) y del edificio "Ericcson" en Leganés ( Madrid)

En el segmento de Centros Comerciales, durante el ejercicio 2005 se ha procedido a la venta de las fases conocidas como "Mundo Motor" y "Boulangier" del conjunto comercial Bonaire, en Aldaia (Valencia).

Continúan las obras de construcción del Centro Comercial y de Ocio "Plenilunio", que se está desarrollando en el municipio de Barajas (Madrid), habiéndose concedido en este ejercicio una opción de compra ejercitable durante el ejercicio 2006.

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 2005 no se han requerido, ni realizado trabajos relacionados con la investigación y el desarrollo

GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

1. Riesgo de crédito:

Riesgos asociados con cuentas a cobrar: la mayoría de las ventas de bienes inmuebles realizadas por la Sociedad se liquidan en efectivo en el momento de la transición del título de propiedad. En el resto de las ventas de bienes inmuebles, el pago de todo o de parte del precio de compra se realiza con posterioridad a la transmisión del título al nuevo propietario. En estos casos, el pago adeudado a la Sociedad se garantiza como regla general por medio de una garantía bancaria o mediante un pacto de reserva de dominio o fórmulas similares de garantía real que permiten a la Sociedad recuperar la propiedad del inmueble en caso de impago de su precio. No obstante lo anterior, en determinadas ocasiones, la Sociedad recibe una garantía personal no asegurada. Si bien en el pasado la Sociedad no ha experimentado grandes dificultades para recaudar las cuentas a cobrar derivadas de este tipo de ventas, no puede asegurarse que en el futuro la Sociedad pueda recaudar todos los importes que se le adeuden.

*Jm*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*AML*

*[Handwritten mark]*

2. Riesgo de liquidez:

Posible disminución de la liquidez del mercado inmobiliario: la Sociedad se dedica a la adquisición o construcción de fincas urbanas para su venta, explotación o arrendamiento, incluyendo la adquisición de terrenos, su urbanización y parcelación. En la medida que se reduzca la liquidez en el mercado inmobiliario, la Sociedad podría verse forzada a vender inmuebles a precios inferiores a los actuales o a mantener dichos inmuebles como existencias durante más tiempo del previsto, en cuyo caso su negocio, sus resultados operativos o su situación financiera podrían verse afectados negativamente.

3. Riesgo del tipo de interés:


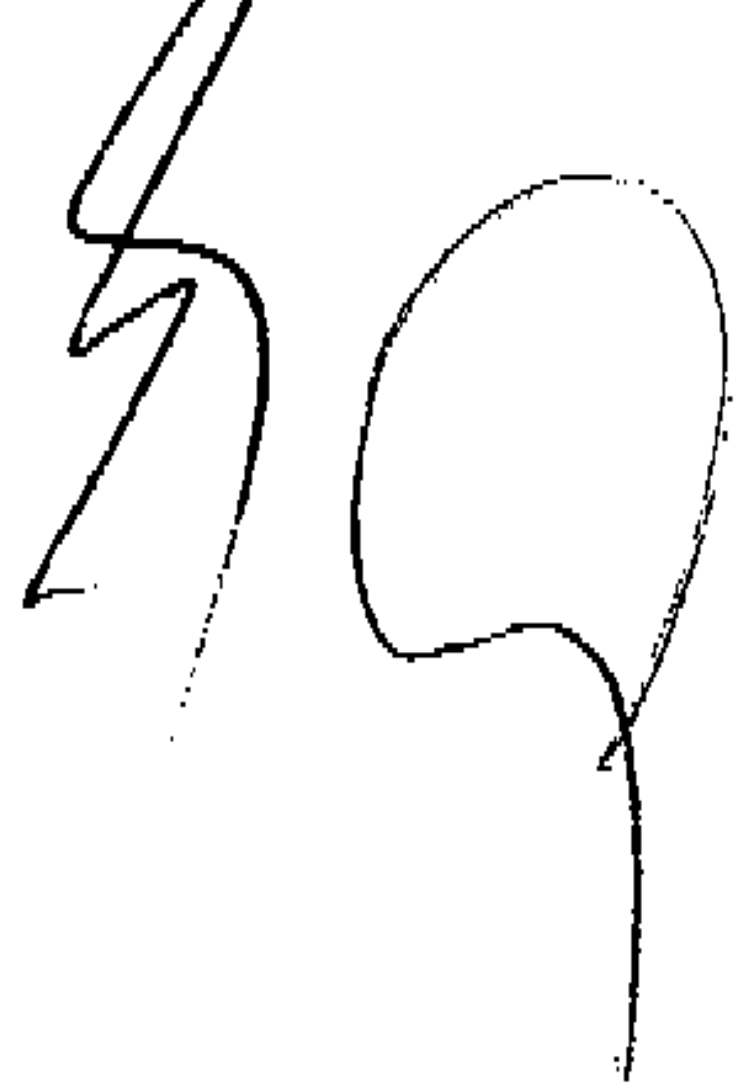
Posible incremento de los tipos de interés: es habitual que los compradores de los bienes inmuebles vendidos por la Sociedad financien al menos una parte del precio de adquisición por medio de préstamos hipotecarios. Un incremento de los tipos de interés aumentaría el coste de los préstamos hipotecarios de los potenciales compradores y afectaría negativamente al atractivo de dichos préstamos como fuente de financiación para la compra de bienes inmuebles. Lo anterior podría reducir la demanda de inmuebles, en cuyo caso el negocio de la Sociedad, sus resultados operativos o su situación financiera podría verse afectados negativamente.

**ACCIONES PROPIAS**

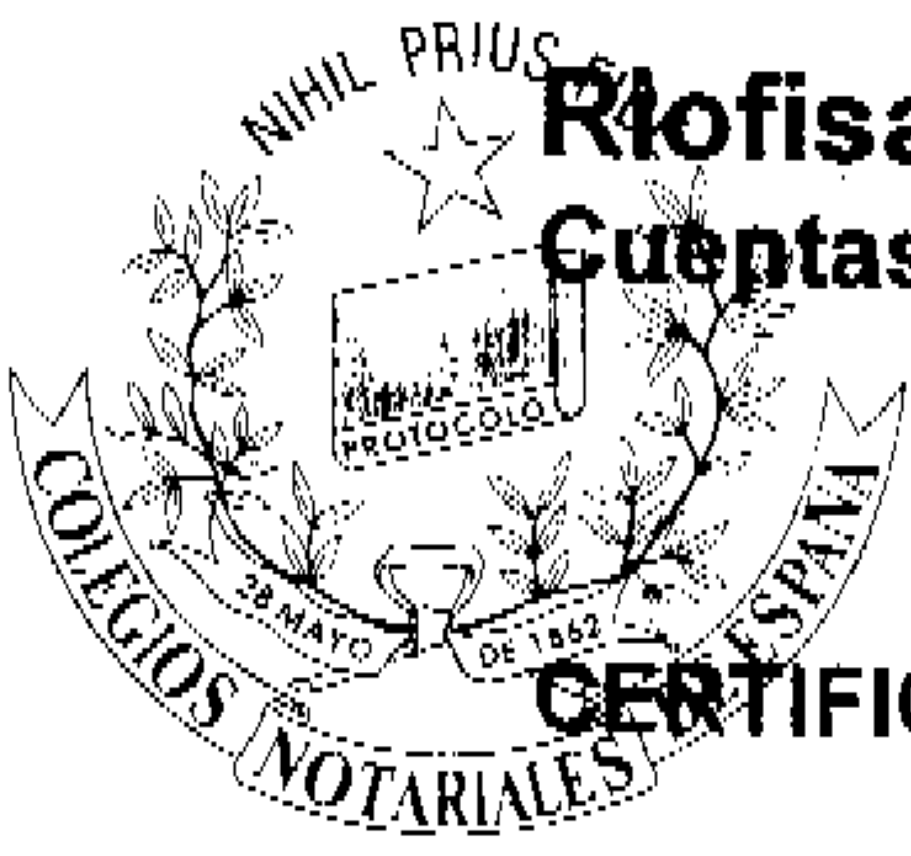
Al 31 de diciembre de 2005, la compañía no tenía acciones propias en su cartera.

**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 2005.







**Riofisa, S.A.**

**Cuentas anuales del ejercicio terminado el 31.12.2005**

**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 2006, han formulado las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión correspondientes al ejercicio 2005, 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 2006.

Firmas de los miembros del consejo de administración:

- Riofisa Espacios Inmobiliarios, S.L. representada por D. Mario Losantos Ucha.

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

- Riofisa Europa, S.R.L., representada por D. José María Riesgo Pablo.

- Erasmus Negocios Inmobiliarios, S.L., representada por D. Miguel Angel 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 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 057277626 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 veinticinco de Mayo de dos mil seis. DOY FE.-

015  
e

SELLO DE  
LEGITIMACIONES Y  
LEGALIZACIONES



NIHIL PRIUS FIDE

A03526756



0092615270