



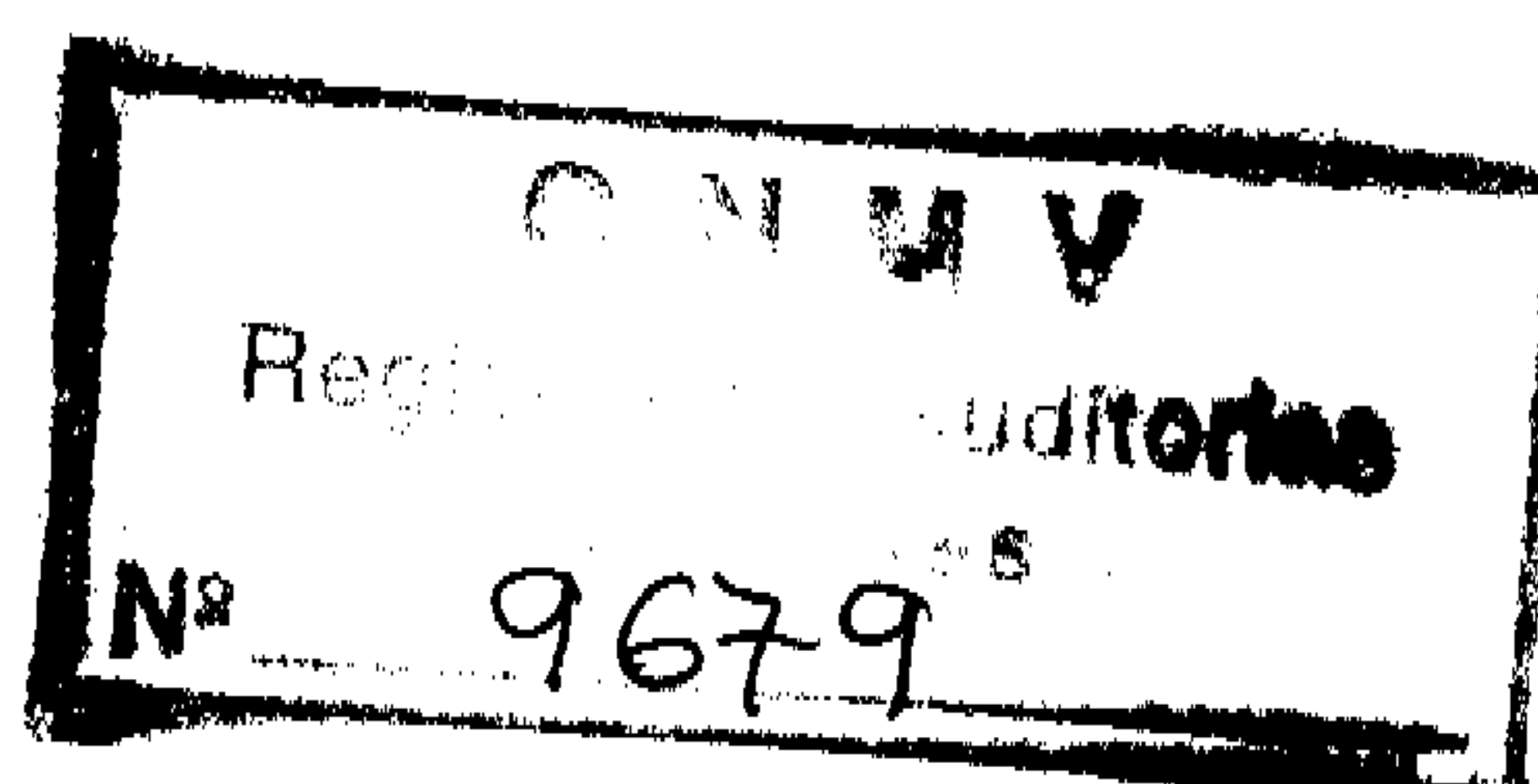
CERTIFICACIÓN:

Jaime Barón Rivero, Secretario del Consejo de Administración de RIOFISA, S.A., certifico que los miembros del consejo de administración de la Sociedad, en su reunión de 21 de Marzo de 2007, han formulado las cuentas anuales y el informe de gestión individuales de RIOFISA, S.A., siendo el resultado de todo ello el contenido de este informe anual, que consta de 31 páginas, numeradas y escritas por una cara.

Alcobendas, a 21 de marzo de 2007

Jaime Barón Rivero
Secretario del Consejo de Administración

Riofisa, S.A.



CUENTAS ANUALES INDIVIDUALES

EJERCICIO 2006

ÍNDICE

1. BALANCE DE SITUACIÓN
2. PÉRDIDAS Y GANANCIAS
3. MEMORIA
4. INFORME DE GESTIÓN

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE

ACTIVO	Ejercicio 2006	Ejercicio 2005
B) INMOVILIZADO	245.793.935	185.285.121
I. GASTOS DE ESTABLECIMIENTO	408.172	657.950
II. INMOVILIZACIONES INMATERIALES	107.791	169.557
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
5. Aplicaciones informáticas	535.826	504.029
8. Amortizaciones	(687.950)	(1.139.234)
III. INMOVILIZACIONES MATERIALES	78.763.673	90.176.471
1. Terrenos solares y bienes naturales	1.801.626	1.801.626
2. Inmuebles para arrendamiento	78.713.987	46.812.325
5. Otras instalaciones, utillaje	2.485.179	2.182.735
6. Anticipos e inmovilizado material en curso	2.958.312	45.282.818
7. Otro inmovilizado	1.379.390	1.325.192
8. Provisiones	(3.804.568)	(3.804.568)
9. Amortizaciones	(4.770.253)	(3.423.657)
IV. INMOVILIZACIONES FINANCIERAS	166.514.299	94.281.143
1. Participaciones empresas del grupo	156.191.545	75.334.153
2. Créditos empresas del grupo	6.605.000	6.605.000
3. Participaciones empresas asociadas	3.732.000	3.752.915
5. Cartera de valores l/p	6.010	6.010
6. Otros créditos	3.896	7.792
7. Depósitos y fianzas constituidas a largo plazo	998.400	6.425.340
8. Administraciones públicas l/p	-	2.729.545
9. Provisiones	(1.022.552)	(579.612)
D) ACTIVO CIRCULANTE	255.923.403	366.476.693
II. EXISTENCIAS	174.222.062	239.035.022
2. Terrenos y solares	90.574.610	26.938.252
3. Obra en curso	83.050.880	208.850.688
5. Edificios construidos	641.157	3.620.165
7. Provisiones	(44.585)	(374.083)
III. DEUDORES	59.873.598	123.389.232
1. Clientes por ventas y prestación de servicios	17.310.501	77.122.683
2. Empresas del grupo, deudores	41.665.198	38.477.387
4. Deudores varios	361.111	1.006.294
5. Personal	54.197	54.313
6. Administraciones públicas	2.721.094	8.744.220
7. Provisiones	(2.238.503)	(2.015.665)
IV. INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES	21.263.628	3.082.195
2. Créditos a empresas del grupo	162.798	134.109
5. Cartera de valores a corto plazo	20.343.356	2.400.000
6. Otros créditos	754.796	636.582
7. Depósitos y fianzas constituidos a c/p	2.678	2.678
8. Provisiones	-	(91.174)
VI. TESORERÍA	564.115	970.244
TOTAL ACTIVO	501.717.338	551.761.814

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE

PASIVO	Ejercicio 2006	Ejercicio 2005
A) FONDOS PROPIOS	326.935.716	289.676.008
I. CAPITAL SUSCRITO	9.026.412	9.041.456
II. PRIMA EMISIÓN	119.588.242	119.588.242
III. RESERVA REVALORIZACIÓN	2.519.078	2.519.078
IV. RESERVAS	145.303.539	121.071.580
1. Reserva legal	1.808.291	1.808.291
5. Otras reservas	143.495.248	119.263.289
VI. PÉRDIDAS Y GANANCIAS	50.498.445	37.455.652
B) INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	342	677
4.Otros ingresos a distribuir	342	677
C) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS	3.583.306	7.266.212
2.Provisiones para impuestos	983.306	1.961.997
3.Otras provisiones	2.600.000	5.304.215
D) ACREEDORES A L/P	56.348.095	62.376.066
II. DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO	21.113.479	56.640.474
1.Préstamos y otras deudas	21.113.479	56.640.474
IV. OTROS ACREEDORES	1.138.845	3.898.090
3.Depósitos y fianzas recibidos	1.138.845	3.898.090
V. DESEMBOLSOS PENDIENTES S/ACCIONES	1.796.298	1.796.298
1.De empresas del grupo	1.796.298	1.796.298
VI. ACREEDORES POR OPER. DE TRÁFICO A L/P	32.299.473	41.204
1.Anticipos de clientes a l/p	4.758.926	41.204
2. Deudas a l/p por compras o prestaciones de servicios	27.540.547	-
E) ACREEDORES A C/P	114.849.879	192.442.851
II. DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO	28.313.416	69.652.457
1.Préstamos y otras deudas	28.012.744	68.764.985
2.Deuda por intereses	300.672	887.472
III. DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO	104.016	6.052.806
1.Deudas con empresas del grupo	104.016	6.052.806
IV. ACREEDORES COMERCIALES	73.458.547	92.390.789
1.Anticipos clientes	29.355.790	31.601.370
2.Deudas compras o prestación de servicios	9.915.998	26.571.342
3.Efectos a pagar	34.186.759	34.218.077
V. OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES	12.411.196	24.346.799
1.Administraciones públicas	12.379.081	24.282.540
3.Otras deudas	31.817	64.259
4.Remuneraciones pendientes de pago	298	-
VII. AJUSTES POR PERIODIFICACIÓN	562.704	-
TOTAL PASIVO	501.717.338	551.761.814

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS AL 31 DE DICIEMBRE

A) GASTOS	Ejercicio 2006	Ejercicio 2005
1. REDUC. EXIST. PROMOCIONES CURSO	64.643.818	-
2. APROVISIONAMIENTOS	118.583.968	230.768.438
a) Incorporación a existencias del inmovilizado	-	166.900.647
b) Consumo de terrenos y solares	63.106.279	28.186.992
c) Consumo obras y servicios realizados por terceros	55.477.689	35.680.799
3. TRANSFERENCIAS DE INMOVILIZADO A EXISTENCIAS DE PROMOC. EN CURSO Y EDIFICIOS TERMINADOS	49.157.211	-
4. GASTOS DE PERSONAL	6.579.822	6.183.199
a) Sueldos y salarios	5.626.988	5.287.775
b) Cargas sociales	952.834	895.424
5. DOTACIONES AMORTIZACIÓN INMOVILIZADO	1.789.518	2.138.368
6. VARIACIÓN PROVISIONES TRÁFICO	(106.660)	29.990
a) Variación provisión existencias	(329.498)	20.564
b) Variación provisión y pérdidas de créditos incobrables	222.838	9.426
7. OTROS GASTOS EXPLOTACIÓN	21.223.707	15.158.870
a) Servicios exteriores	18.775.761	13.680.233
b) Tributos	1.023.505	1.099.592
c) Otros gastos de gestión corriente	1.424.441	379.045
I. BENEFICIO EXPLOTACIÓN	73.506.670	22.671.582
8. GASTOS FINANCIEROS Y ASIMILADOS	2.135.466	2.262.212
a) Por deudas con empresas del grupo	225.374	384.413
c) Por deudas con terceros	1.910.092	1.877.799
9. VARIACIONES DE PROVISIONES DE INVERSIONES FINANCIERAS	(41.274)	-
10. DIFERENCIAS NEGATIVAS DE CAMBIO	155	17
II. RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	4.584.700	533.991
III. BENEFICIOS ACTIVIDADES ORDINARIAS	78.091.370	23.205.573
11. VARIACIÓN DE LAS PROVISIONES DE INMOVILIZADO MATERIAL, INMATERIAL Y CARTERA	447.199	4.120.495
12. PÉRDIDAS ENAJENACIÓN DE INMOVILIZADO INMATERIAL, MATERIAL Y FINANCIERO	212.458	3.129
14. GASTOS EXTRAORDINARIOS	5.506.768	2.043.891
IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS	-	33.144.609
V. BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS	73.557.782	56.350.182
16. IMPUESTO DE SOCIEDADES	23.059.337	18.894.530
VI. RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIO)	50.498.445	37.455.652

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS AL 31 DE DICIEMBRE

B) INGRESOS	Ejercicio 2006	Ejercicio 2005
1. IMPORTE NETO CIFRA NEGOCIOS	333.929.900	120.009.806
a) Ventas	317.741.357	100.852.978
b) Ingresos por arrendamientos	3.939.257	6.073.455
c) Prestaciones de servicios	12.249.286	13.083.373
2. AUMENTO DE EXISTENCIAS DE PROMOCIONES EN CURSO Y EDIFICIOS CONSTRUIDOS	-	156.534.731
4. EXISTENCIAS PROMOCIONES EN CURSO INCORPORADOS INMOVILIZADO	-	26.865
5. OTROS INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	1.448.154	379.045
a) Ingresos accesorios y gestión corriente	1.448.154	379.045
I. PÉRDIDA DE EXPLOTACIÓN	-	-
6. INGRESOS DE PARTICIPACIONES EN CAPITAL	4.620.510	2.447.550
a) En empresas del grupo	4.620.510	2.447.550
7. INGRESOS DE OTROS VALORES NEGOCIABLES Y DE CRÉDITOS DEL ACTIVO INMOVILIZADO	191.862	158.216
a) De empresas del grupo	191.527	157.775
c) De empresas fuera del grupo	335	441
8. OTROS INTERESES E INGRESOS ASIMILADOS	1.866.675	190.454
a) De empresas del grupo	544.401	183.107
c) Otros intereses	213.756	417
d) Beneficios en inversiones financieras temporales	1.108.518	6.930
II. RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	-	-
III. PÉRDIDAS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	-	-
10. BENEFICIOS ENAJENACIÓN DE INMOVILIZADO INMATERIAL, MATERIAL Y FINANCIERO	1.042.598	38.866.430
11. BENEFICIOS POR OPERACIONES CON ACCIONES Y OBLIGACIONES PROPIAS	337.956	-
13. INGRESOS EXTRAORDINARIOS	252.283	445.694
IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS	4.533.588	-
V. PÉRDIDAS ANTES DE IMPUESTOS	-	-
VI. RESULTADO DEL EJERCICIO (PÉRDIDA)	-	-

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 9.370 de su protocolo. Con fecha 28 de febrero de 2001 cambió su denominación a "Grupo Riofisa, S.A." y con fecha 29 de septiembre de 2002 cambió su denominación a la actual. Tiene su domicilio social en Arbea Campus Empresarial, en la Carretera de Fuencarral a Alcobendas M-603 – Km. 3,800, Alcobendas 28108 (Madrid) y número de identificación fiscal A48070635.

Está 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 el siguiente:

- a) La compra, venta, arrendamiento (no financiero), parcelación, transformación y urbanización de solares, terrenos y fincas de cualquier naturaleza, pudiendo proceder a la edificación de los mismos y a su enajenación, íntegramente, en forma parcial o en régimen de propiedad horizontal.
- b) La compra, suscripción, tenencia, permuta y venta de valores mobiliarios nacionales y extranjeros, por cuenta propia y sin actividad de intermediación. Se exceptúan las actividades expresamente reservadas por la Ley a las instituciones de inversión colectiva, así como aquéllas expresamente reservadas por la Ley del Mercado de Valores a las agencias y/o sociedades de valores y bolsa.
- c) Dirigir y gestionar la participación de la Sociedad en el capital social de otras entidades, mediante la correspondiente organización de medios personales y materiales, y asesorar y participar en la dirección, gestión y financiación, de las actividades de dichas entidades participadas, a cuyo fin podrá prestar, a favor de las mismas, las garantías y afianzamientos que resulten oportunos.

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 2006 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 bajo formato NIIF, 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 81.192.420 euros, con un resultado atribuido a la sociedad dominante de 51.876.964 euros y un total de patrimonio neto de 330.577.882 euros.

3. DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO.

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

Bases de reparto	
Resultado del ejercicio (beneficio)	50.498.444,73 euros
Distribución	
Reserva legal	- euros
Reserva voluntaria	50.498.444,73 euros

Durante el ejercicio no se repartieron dividendos a cuenta.

4. NORMAS DE VALORACIÓN.

a) Gastos de establecimiento.

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

b) Inmovilizado inmaterial.

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

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

Gastos de I+D	25%
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.

Riofisa, S.A.

Cuentas anuales individuales del ejercicio terminado el 31.12.2006

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

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

e) Fianzas y depósitos constituidos y recibidos.

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

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

f) Existencias.

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

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

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

g) Deudas no comerciales.

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

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

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

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

i) Clasificación a corto y largo plazo.

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

j) Impuesto sobre Sociedades.

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

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

Riofisa, S.A.

Cuentas anuales individuales del ejercicio terminado el 31.12.2006

k) Transacciones en moneda extranjera.

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

l) Ingresos y gastos.

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

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

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

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

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

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

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	Retiros	Saldo Final
Gastos establecimiento	1.413.272	-	-	1.413.272
Amortización gastos	(755.322)	(249.778)	-	(1.005.100)
Total	657.950	(249.778)	-	408.172

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	Retiros	Saldo Final
Gastos de I+D	253.655	-	-	253.655
Propiedad Industrial	6.260	-	-	6.260
Fondo Comercio	544.847	-	(544.847)	-
Aplicaciones Informáticas	504.029	31.797	-	535.826
Total coste	1.308.791	31.797	(544.847)	795.741
Amortización	(1.139.234)	(93.563)	544.847	(687.950)
Inmovilizado neto	169.557	(61.766)	-	107.791

Durante el ejercicio se ha procedido a dar de baja el fondo de comercio que estaba totalmente amortizado.

Riofisa, S.A.

Cuentas anuales individuales del ejercicio terminado el 31.12.2006

Inmovilizado material.

El movimiento de este epígrafe del balance es el siguiente:

Concepto	Saldo Inicial	Adiciones	Retiros	Traspaso a Existencias	Saldo Final
Terrenos, solares y bienes naturales	1.801.626	-	-	-	1.801.626
Inmuebles para arrendamiento	46.812.325	32.666.957	(765.295)	-	78.713.987
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	2.182.735	302.444	-	-	2.485.179
Inmovilizado en curso	45.282.818	6.832.705	-	(49.157.211)	2.958.312
Otro inmovilizado	1.325.192	129.347	(75.149)	-	1.379.390
Total Coste	97.404.696	39.931.453	(840.444)	(49.157.211)	87.338.494
Inmuebles para arrendamiento	(2.002.512)	(926.733)	68.473	-	(2.860.772)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(445.210)	(399.317)	-	-	(844.527)
Otro inmovilizado	(975.935)	(120.127)	31.108	-	(1.064.954)
Total Amortización acumulada	(3.423.657)	(1.446.177)	99.581	-	(4.770.253)
Provisiones de Inmovilizado	(3.804.568)	-	-	-	(3.804.568)
Inmovilizado material neto	90.176.471	38.485.276	(740.863)	(49.157.211)	78.763.673

Dentro del epígrafe de inmuebles para arrendamiento hay elementos por valor de 27.670.734 euros que, a 31 de diciembre de 2006 se encuentran garantizando ciertos préstamos hipotecarios que importan la cantidad de 21.135.152 euros.

Los elementos que componen el epígrafe "inmovilizado en curso" no sirven de garantía, a 31 de diciembre de 2006, a ningún préstamo hipotecario.

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 en Madrid y en el municipio de Aldaia (Valencia).

El valor de los terrenos de los inmuebles es de 26.714.439 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 2006 es de 7.124 euros.

Dentro de la columna "Traspaso a Existencias" destacan los movimientos en "Inmovilizado en curso" producidos por la venta de la promoción "Residencia Ciudad Santo Domingo" en Algete (Madrid) la cual estaba destinada al inmovilizado en alquiler y de la promoción "Lofts Bonaire" en Aldaia (Valencia) ya que cambió el proyecto planificado en principio.

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

Equipos para el proceso de la información:	756.214 euros
Elementos de transporte:	39.547 euros

No hay a 31 de diciembre de 2006 intereses capitalizados en el inmovilizado material en curso .

Las bajas por venta de inmovilizado corresponden a la venta de locales en el Centro Comercial "La Gran Manzana" y de locales empresariales de la promoción "T5", ambas en Alcobendas (Madrid).

Las altas incurridas en el epígrafe "inmuebles en arrendamiento" corresponden a la compra de las naves de Contener en Getafe (Madrid) y Cadyssa en el polígono industrial de Nuestra Señora de Butarque en Leganés (Madrid).

Riofisa, S.A.**Cuentas anuales individuales del ejercicio terminado el 31.12.2006****Inmovilizado financiero.**

Los movimientos de cada una de las cuentas durante el ejercicio han sido los siguientes:

Concepto	Saldo			Saldo Final
	Inicial	Adiciones	Bajas	
Participaciones empresas grupo	75.334.153	86.238.120	(5.380.728)	156.191.545
Créditos a empresas grupo	6.605.000	-	-	6.605.000
Participaciones empresas asociadas	3.752.915	-	(20.915)	3.732.000
Cartera de Valores l/p	6.010	-	-	6.010
Otros créditos	7.792	-	(3.896)	3.896
Depósitos y fianzas l/p	6.425.340	2.221.644	(7.648.584)	998.400
Administraciones Públicas l/p	2.729.545	-	(2.729.545)	-
Total coste	94.860.755	88.459.764	(15.783.668)	167.536.851
Provisión inversiones l/p	(579.612)	(447.199)	4.259	(1.022.552)
Total	94.281.143	88.012.565	(15.779.409)	166.514.299

La partida de "Administraciones Públicas a L/P" recogía el crédito fiscal por reinversión (vease nota 15).

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 interés 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
Necsa, Nuevos Espacios Comerciales, S.A. Alcobendas (Madrid)	60,00%	16.095.002	-	16.095.002	17.509.629
Príncipe Pío Gestión, S.A. Alcobendas (Madrid)	95,00%	8.115.168	-	8.115.168	11.572.912
Puerto Ciudad Las Palmas, S.A. Las Palmas de Gran Canaria	47,49%	3.906.700	-	3.906.700	4.526.310
Riofisa Internacional, S.L. Alcobendas (Madrid)	98,33%	49.744.020	(171.823)	49.572.197	48.718.332
Riofisa Procam, S.L. Alcobendas (Madrid)	50,00%	18.991.000	-	18.991.000	20.953.126
Nuevas Estaciones de Ferrocarril ,S.A. Alcobendas (Madrid)	60,00%	600.000	-	600.000	612.313
Parque Aqua Mágica, S.L. Palma de Mallorca (Mallorca)	50,00%	16.224.565	(222.618)	16.001.947	8.360.962
Riofisa Sur, S.L. Alcobendas (Madrid)	50,10%	6.012.000	(376.198)	5.635.802	5.676.837
Riofisa Espacios Inmobiliarios, S.L. Alcobendas (Madrid)	99,99%	13.703.090	(143.225)	13.559.865	13.558.055
Riofisa Dehesa, S.L. Alcobendas (Madrid)	60,00%	10.800.000	(30.398)	10.769.602	10.769.602
Atlantys Espacios Comerciales, S.L. Madrid	50,00%	12.000.000	(72.280)	11.927.720	11.914.836
Total		156.191.545	(1.016.542)	155.175.003	154.172.914

Las principales altas, en cuanto a las participaciones en empresas del Grupo durante el ejercicio han sido las siguientes:

Riofisa Internacional, S.L.:

Mediante acuerdo de la Junta General de fecha 12 de junio de 2006 se acordó aumentar el capital social mediante la emisión de nuevas participaciones, en la cuantía de 10.715.000 euros, pasando de 6.000 euros a 10.721.000 euros, que fue íntegramente suscrito por Riofisa, S.A. Elevado a público mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid D. Salvador Barón Rivero el día 20 de junio de 2006, bajo el número 634 de su protocolo. Inscripción 5ª.

Riofisa, S.A.

Cuentas anuales individuales del ejercicio terminado el 31.12.2006

Mediante acuerdo de la Junta General de fecha 21 de julio de 2006 se acordó aumentar el capital social mediante la emisión de nuevas participaciones, en la cuantía de 2.381.120 euros, pasando de 10.721.000 euros a 13.102.120 euros, que fue íntegramente suscrito por Riofisa, S.A. Elevado a público mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid D. Salvador Barón Rivero el día 26 de julio de 2006, bajo el número 826 de su protocolo. Inscripción 6ª.

Mediante acuerdo de la Junta General de fecha 25 de septiembre de 2006 se acordó aumentar el capital social mediante la emisión de nuevas participaciones, en la cuantía de 29.642.000 euros, pasando de 13.102.120 euros a 42.744.120 euros, que fue íntegramente suscrito por Riofisa, S.A. Elevado a público mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid D. Salvador Barón Rivero el día 2 de octubre de 2006, bajo el número 1.085 de su protocolo. Inscripción 7ª.

Mediante acuerdo de la Junta General de fecha 6 de Noviembre de 2006 se acordó aumentar el capital social mediante la emisión de nuevas participaciones, en la cuantía de 7.000.000 euros, pasando de 42.744.120 euros a 49.744.120 euros, que fue íntegramente suscrito por Riofisa, S.A. Elevado a público mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid D. Salvador Barón Rivero el día 10 de octubre de 2006, bajo el número 1.326 de su protocolo. Inscripción 8ª.

Riofisa Espacios Inmobiliarios, S.L.:

Mediante acuerdo de la junta general de 19 de octubre de 2006 se acordó ampliar capital en la cuantía de 13.700.000 euros, mediante la emisión de 1.370.000 nuevas participaciones, números 311 a 1.370.310, ambas inclusive. Elevado a público en escritura autorizada por el Notario de Madrid D. Salvador Barón Rivero el 31 de octubre de 2006, bajo el número 1.204 de protocolo. Inscripción 2ª.

Riofisa Dehesa, S.L.:

Se constituyo por tiempo indefinido mediante escritura otorgada por el Notario de Alcobendas (Madrid), D. Eduardo Martín Alcalde, el día 31 de octubre de 2006, bajo el número 3.629 de su protocolo.

El 13 de noviembre de 2006, se acordó ampliar el capital social, por importe de 17.996.000 euros, mediante la emisión de 17.996 nuevas participaciones, dicho acuerdo fue elevado a público en escritura otorgada ante el Notario de Madrid D. Eduardo Martín Alcalde el 13 de noviembre de 2006, bajo el número 3.751 de protocolo. Inscripción 3ª.

Atlantys Espacios Comerciales, S.L.:

Mediante acuerdo de la Junta General de fecha 17 de marzo de 2006, se acordó aumentar el capital social en la cuantía de 23.996.900 euros, asumiendo las nuevas participaciones las entidades Riofisa, S.A. (12.000.000 de euros) y Centros Comerciales Metropolitanos, S.A.U. (11.996.900 de euros), acuerdos que fueron elevados a público mediante escritura otorgada por el Notario de Madrid, D. Francisco Javier Monedero San Martín el día 17 de marzo de 2006, bajo el número 1.496 de su protocolo. Inscripción 4ª.

Las principales bajas producidas durante el ejercicio has sido las siguientes:

La venta de la totalidad de las participaciones que poseía la Sociedad de la compañía Riofisa Sema, S.L. (anteriormente denominada Riofisa Europa, S.R.L.) a Riofisa Internacional, S.L. mediante escritura otorgada ante el notario de Alcobendas (Madrid) D. Eduardo Martín Alcalde el 21 de febrero de 2006 bajo el número 570 de su protocolo. El coste de dichas participaciones figuraba en el apartado de "Participaciones de Empresas del Grupo" por valor de 9.010 euros.

La extinción de la Sociedad Abes Espacios Abiertos S.L. mediante escritura de 12 de diciembre de 2006 otorgada ante el Notario de Alcobendas (Madrid) D. Eduardo Martín Alcalde, bajo el número 4.196 de protocolo, inscripción 4ª. El coste de dichas participaciones figuraba en el apartado de "Participaciones de Empresas del Grupo" por valor de 5.371.718 euros.

Riofisa, S.A.
Cuentas anuales individuales del ejercicio terminado el 31.12.2006

Ninguna de las sociedades del Grupo cotizan en bolsa y al 31 de diciembre de 2006 muestran la siguiente situación patrimonial.

Sociedad	Capital Social	Reservas Acumulad	Suma	Resultado 2006	Patrimonio Neto
(2) Necsa, Nuevos Espacios Comerciales, S.A.	26.825.000	737.763	27.562.763	1.619.952	29.182.715
(1) Príncipe Pío Gestión, S.A.	7.212.150	3.652.698	10.864.848	1.317.165	12.182.013
(1) Puerto Ciudad Las Palmas, S.A.	7.813.400	1.500.694	9.314.094	216.987	9.531.081
(1) Riofisa Internacional, S.L.	49.744.120	36.418	49.780.538	(234.792)	49.545.746
(1) Riofisa Procam, S.L.	37.982.000	2.242.647	40.224.647	1.681.605	41.906.252
(2) Nuevas Estaciones de Ferrocarril, S.A.	1.000.000	12.059	1.012.059	8.463	1.020.522
(1) Parque Aqua Mágica, S.L.	2.943.747	13.837.627	16.781.374	(59.450)	16.721.924
(1) Riofisa Sur, S.L.	12.000.000	(750.894)	11.249.106	81.906	11.331.012
(1) Riofisa Espacios Inmobiliarios, S.L.	13.703.100	(253)	13.702.847	(143.436)	13.559.411
(3) Riofisa Dehesa, S.L.	18.000.000	-	18.000.000	(50.663)	17.949.337
(1) Atlantys Espacios Comerciales, S.L.	24.000.000	(74)	23.999.926	(170.255)	23.829.671

- (1) Datos obtenidos a partir de los estados financieros al 31 de diciembre de 2006 auditados por PricewaterhouseCoopers.
(2) Datos obtenidos a partir de los estados financieros al 31 de diciembre de 2006 auditados por KPMG.
(3) Datos obtenidos a partir de los estados financieros al 31 de diciembre de 2006 los cuales no han sido auditados.

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

Los desembolsos pendientes sobre acciones o participaciones en empresas del grupo son los siguientes; Nuevas Estaciones de Ferrocarril, S.A., por importe de 422.550 euros y 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	1.920.924
Volca Inmuebles, S.L. Valencia	9,90%	1.782.000	-	1.782.000	1.874.470
Total		3.732.000	-	3.732.000	3.795.395

Estas sociedades no cotizan en bolsa y al 31 de diciembre de 2006 muestran la siguiente situación patrimonial.

Sociedad	Capital Social	Reservas Acum.	Suma	Resultado 2006	Patrimonio Neto
(1) Parque Central Agente Urbanizador, S.L.	18.000.000	(122.565)	17.877.435	(140.361)	17.737.074
(1) Volca Inmuebles, S.L.	18.000.000	577.245	18.577.245	356.798	18.934.043

- (1) Datos obtenidos a partir de los estados financieros al 31 de diciembre de 2006 de dicha sociedad, los cuales no han sido auditados.

Los depósitos y fianzas constituidos corresponden a principalmente a las fianzas depositadas en Organismos Oficiales correspondientes a arrendatarios de locales propiedad de la Sociedad:

Concepto	Importe
Fianzas y depósitos	165.547
Fianzas de arrendamientos depositados en organismos oficiales	832.853
Suma	998.400

Dentro de "Fianzas y depósitos" destaca la baja del depósito que la Sociedad realizó por 5.304.215 euros con relación a la apelación por al demanda de la constructora OHL.

Riofisa, S.A.

Cuentas anuales individuales del ejercicio terminado el 31.12.2006

6. EXISTENCIAS.

El detalle y movimientos de este epígrafe del balance durante el ejercicio son los siguientes:

Concepto	Saldo inicial	Altas	Bajas	Trasposos Inmovilizado	Saldo Final
Terrenos	26.938.252	64.176.306	(539.948)	-	90.574.610
Obras en curso	208.850.688	54.407.662	(199.172.872)	18.965.402	83.050.880
Edificios construidos	3.620.165	-	(33.170.817)	30.191.809	641.157
Total	239.409.105	118.583.968	(232.883.637)	49.157.211	174.266.647
Provisión	(374.083)		329.498	-	(44.585)
Total existencias netas	239.035.022	118.583.968	(232.554.139)	49.157.211	174.222.062

A 31 de diciembre de 2006 en el epígrafe de existencias no hay elementos comprados a empresas del grupo.

La columna trasposos recoge las transferencias de activos recibidos del inmovilizado material (ver nota 5).

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	33.183.717 euros
Obra en curso a corto plazo	49.867.163 euros

Asimismo en este epígrafe hay elementos por valor de 50.130.567 euros que, a 31 de diciembre de 2006, se encuentran garantizando ciertos préstamos hipotecarios que importan la cantidad de 26.823.017 euros.

Los intereses capitalizados durante el ejercicio en existencias ascienden a la cantidad de 886.333 euros.

Dentro del epígrafe de existencias la cantidad de 25.191.392 euros corresponden a edificios y terrenos de uso residencial con el siguiente detalle:

Terrenos	24.872.951 euros
Edificios terminados	317.441 euros

El importe por depreciación de existencias de 44.585 euros, corresponde a la promoción residencial "Montegolf A Zapateira".

En la compra de terrenos y solares se ha de destacar la compra de un terreno en Torrejón de Ardoz (Madrid) por un valor de 36.895.242 euros, otro situado en Alcobendas (Madrid) por un importe de 4.603.841 euros y un tercero en San Agustín del Guadalix (Madrid), por un valor de 11.734.869 euros.

Las bajas incurridas durante este ejercicio se corresponden principalmente a la venta del Centro Comercial y de Ocio "Plenilunio" en Madrid y la venta de la promoción "Residencia de Santo Domingo" en Algete (Madrid).

7. DEUDORES.

El epígrafe de clientes por ventas y prestaciones de servicios, cuyo importe asciende a 17.310.501 euros, incluye la partida de clientes de dudoso cobro por importe de 2.242.210 euros. Asimismo la Sociedad tiene dotada una provisión por insolvencias de 2.238.503 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	2.015.665	326.393	(103.555)	2.238.503
Total	2.015.665	326.393	(103.555)	2.238.503

Riofisa, S.A.

Cuentas anuales individuales del ejercicio terminado el 31.12.2006

8. INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES.

El detalle y movimientos del ejercicio de este epígrafe del balance son los siguientes:

Concepto	Saldo Inicial	Altas	Bajas	Saldo Final
Créditos a empresas del grupo	134.109	162.798	(134.109)	162.798
Cartera de valores a C/P	2.400.000	1.363.465.479	(1.345.522.123)	20.343.356
Otros créditos	636.582	130.789	(12.575)	754.796
Depósitos y fianzas constituidos	2.678	-	-	2.678
Provisiones	(91.174)	-	91.174	-
Total	3.082.195	1.363.759.066	(1.345.577.633)	21.263.628

Dentro del epígrafe "otros créditos a corto plazo", están recogidos distintos importes de créditos concedidos a empresas asociadas cuyo importe total asciende a 754.796 euros.

El importe de 162.798 euros corresponde a las cantidades deudoras a corto plazo de créditos a empresas del grupo, según se explica en la nota 12. A estos créditos se le viene aplicando el tipo de interés legal del dinero.

El movimiento incurrido en la partida "Cartera de valores a C/P" corresponde a la colocación de los excesos de tesorería en repos en un plazo inferior a siete días.

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	Reducción capital	Resultado ejercicio	Saldo final
Capital social	9.041.456	-	-	(15.044)	-	9.026.412
Prima emisión	119.588.242	-	-	-	-	119.588.242
Reserva revalorización	2.519.078	-	-	-	-	2.519.078
Reserva legal	1.808.291	-	-	-	-	1.808.291
Reserva voluntaria	119.263.153	24.216.915	-	-	-	143.480.068
Reservas especiales	136	-	-	15.044	-	15.180
Resultado del ejercicio	37.455.652	(37.455.652)	-	-	50.498.445	50.498.445
Dividendos	-	13.238.737	(13.238.737)	-	-	-
Total	289.676.008	- (13.238.737)	-	-	50.498.445	326.935.716

El capital social al 31 de diciembre de 2006 esta compuesto por 45.132.060 acciones ordinarias, pertenecientes a la misma clase y serie, de 0,20 euros de valor nominal, totalmente suscritas y desembolsadas.

Mediante acuerdos de la Junta General de 1 de junio de 2006, elevados a público en escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid D. Eduardo Martín Alcalde, el 13 de junio de 2006, bajo el número 2.146 de protocolo se acuerda lo siguiente:

- Suprimir los derechos especiales de las acciones de la Clase B y unificar las clases de acciones.
- Reducir el capital social en la cuantía de 15.044,02 euros, con el objeto de redondear el valor nominal de las acciones, que de 6,01 euros de valor nominal pasan a 6 euros de valor nominal, con cargo a reservas libres y mediante creación de una reserva indisponible por el importe de la reducción. Tras la reducción, el capital social queda fijado en 9.026.412 euros.
- Desdoblar el número de acciones mediante la transformación de cada acción, de 6 euros de valor nominal, en 30 nuevas acciones de 0,20 euros de valor nominal, aumentando el número de acciones de las actuales 1.504.402 acciones a 45.132.060 acciones, sin alteración de la cifra de capital social.

Las participaciones se han transformado de acciones nominativas a anotaciones en cuenta mediante acuerdo de la junta general de 1 de junio de 2006, elevado a público en escritura pública otorgada ante el Notario de Alcobendas (Madrid) D. Eduardo Martín Alcalde, el 13 de junio de 2006, bajo el número 2.147 de protocolo. Inscripción 95ª.

Riofisa, S.A.

Cuentas anuales individuales del ejercicio terminado el 31.12.2006

No existe prenda ni otra garantía sobre las acciones. La prenda que gravaba las acciones 1 a 270.640 fue cancelada en virtud de escritura autorizada por el Notario de Alcobendas D. Eduardo Martín Alcalde el 1 de junio de 2006 bajo el número 1981 de protocolo.

La totalidad de las acciones de la Sociedad cotizan en las Bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia.

Al 31 de diciembre de 2006 los accionistas con participación significativa de la Sociedad eran los siguientes:

Accionista	% Participación
Riofisa Holding, S.L.	50,001%
Caixa D' Estavils de Catalunya	20,001%
Hidafa, S.A.	7,090 %
Rosp Corunna Participaciones Empresariales, S.L.	5,001 %
Free Float	17,907 %
Total	100,00%

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

Las reservas voluntarias son de libre disposición.

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

La Sociedad no posee acciones propias en autocartera a 31 de diciembre de 2006. Las operaciones realizadas durante el ejercicio 2006 con acciones de la Sociedad se detallan a continuación:

	Saldo Inicial	Compras	Ventas	Saldo Final
Acciones directas	-	263.822	(263.822)	-

El resultado de dichas operaciones durante el ejercicio 2006 reflejó un beneficio de 337.956 euros.

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	677	-	(335)	342

Los intereses diferidos recogidos en este apartado se deben 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 983.306 euros para cubrir entre otras, la posible contingencia de actas levantadas por la Agencia Tributaria a la Sociedad por el Impuesto sobre Sociedades del ejercicio. Actualmente dichas actas se encuentran recurridas. (ver nota 15).

Riofisa, S.A.

Cuentas anuales individuales del ejercicio terminado el 31.12.2006

En relación a la partida de "Otras provisiones" la Sociedad procedió la baja de la provisión relativa a la demanda interpuesta por la constructora OHL (ver nota 5).

Asimismo, la Sociedad dotó la cantidad de 2.600.000 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 que el cumplimiento sea imposible, el pago de la indemnización correspondiente por daños y perjuicios, si bien la demandada ha cuantificado la indemnización en nueve millones y medio de euros. Dicha sentencia ha sido confirmada en segunda instancia, habiéndose presentado recurso de casación ante el Tribunal Supremo, que en la actualidad está pendiente de sentencia.

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
Cientes		
Necsa, Nuevos Espacios Comerciales, S.A.	23.221	-
Riofisa Procam, S.L.	27.037	-
Nuevas Estaciones de Ferrocarril, S.A.	407.942	-
Riofisa Sur, S.L.	22.456.020	-
Suma	22.914.220	-
Cientes facturas pendientes		
Necsa, Nuevos Espacios Comerciales, S.A.	4.203.899	-
Riofisa Procam, S.L.	123.301	-
Nuevas Estaciones de Ferrocarril, S.A.	164.468	-
Parque Aqua Mágica, S.L.	727.748	-
Riofisa Sur, S.L.	583.476	-
Suma	5.802.892	-
Créditos a L/P		
Puerto Ciudad las Palmas, S.A.	6.605.000	-
Suma	6.605.000	-
Proveedores		
Necsa, Nuevos Espacios Comerciales, S.A.	-	39.150
Riofisa Procam, S.L.	-	6.199
Suma	-	45.349
Intereses de créditos a C/P		
Puerto Ciudad las Palmas, S.A.	162.798	-
Suma	162.798	-
Cuenta Corriente		
Necsa, Nuevos Espacios Comerciales, S.A.	23.547	-
Príncipe Pío Gestión, S.A.	9.557.091	-
Puerto Ciudad las Palmas, S.A.	654	-
Riofisa Sema, S.L.	30.932	-
Riofisa Internacional, S.L.	59.724	-
Riofisa Procam, S.L.	-	58.667
Nuevas Estaciones de Ferrocarril, S.A.	20.519	-
Parque Aqua Mágica, S.L.	3.014.171	-
Riofisa Sur, S.L.	126.839	-
Riofisa Espacios Inmobiliarios, S.L.	113.164	-
Riofisa Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	51	-
Riofisa Dehesa, S.L.	318	-
Riofisa Bulgaria Eood	1.076	-
Suma	12.948.086	58.667
Desembolsos pendientes sobre acciones		
Necsa, Nuevos Espacios Comerciales, S.A.	-	1.373.748
Nuevas Estaciones de Ferrocarril, S.A.	-	422.550
Suma	-	1.796.298
Total	48.432.996	1.900.314

Riofisa, S.A.

Cuentas anuales individuales del ejercicio terminado el 31.12.2006

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	Dividendos recibidos	Servicios prestados	Intereses repercutidos	Intereses soportados
Necsa, Nuevos Espacios Comerciales, S.A.	-	4.303.977	1.611	-
Príncipe Pío Gestión, S.A.	-	-	372.831	-
Puerto Ciudad Las Palmas, S.A.	-	-	191.527	-
Riofisa Sema, S.L.	-	-	1.003	-
Erasmus Internacional, S.L.	-	-	192	-
Riofisa Procam, S.L.	4.620.510	3.380.154	-	-
Nuevas estaciones de Ferrocarril, S.A.	-	516.142	611	-
Abes Espacios Abiertos, S.L.	-	-	-	225.374
Parque Aqua Mágica, S.L.	-	-	30.645	-
Riofisa Sur, S.L.	-	583.475	4.410	-
Riofisa Espacios Inmobiliarios, S.L.	-	-	133.098	-
Total	4.620.510	8.783.748	735.928	225.374

13. DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO.

Las cuentas de crédito concedidas por importe de 133.600.000 euros tenían un saldo dispuesto al cierre del ejercicio de 1.168.054 euros.

Los préstamos hipotecarios a corto y largo plazo sobre bienes incorporados al inmovilizado material y/o existencias ascienden a 47.958.169 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 asciende a 274.965 euros y los de las pólizas de crédito a 25.707 euros.

Las amortizaciones previstas de estos préstamos y pólizas son las siguientes:

Año	Importe
2007	28.012.744
Deuda a corto plazo	28.012.744
2008	15.017.642
2009	18.357
2010	1.837
Resto	6.075.643
Deuda a largo plazo	21.113.479

14. CRÉDITOS COMERCIALES.

Los importes entregados por los clientes en concepto de anticipos al 31 de diciembre de 2006 están compuestos por:

Anticipos de clientes en efectivo	31.471.135
Anticipos de clientes en efectos comerciales a cobrar	2.643.581
suma	34.114.716

Del total de anticipos de clientes 4.758.926 euros corresponden a largo plazo.

La Sociedad no ha realizado descuento de efectos durante el ejercicio 2006.

Riofisa, S.A.**Cuentas anuales individuales del ejercicio terminado el 31.12.2006****15. SITUACIÓN FISCAL.**

A 31 de diciembre de 2006 los saldos que presenta la compañía de las distintas cuentas de Administraciones públicas son las siguientes:

Administraciones públicas deudoras c/p	Importe
H.P. deudor por IVA	1.691.788
H.P. deudor por devolución IVA	50.128
H.P. impuesto sobre beneficios anticipado	979.178
Suma	2.721.094

Administraciones públicas acreedoras c/p	Importe
H.P. acreedor retenciones practicadas	214.224
H.P. acreedor por impuesto de sociedades	6.458.389
Seguridad Social	89.097
Impuesto sobre Sociedades diferido	5.617.371
Suma	12.379.081

A continuación se facilita la conciliación del resultado contable con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades:

Conceptos	Aumentos	Disminuciones	Saldo
Resultado contable antes de impuestos			73.557.782
Diferencias permanentes:			
Corrección monetaria	-	28.826	(28.826)
Otros	-	810.825	(810.825)
B.I. Resultado contable ajustado			72.718.131
Diferencias temporales:			
Operaciones a plazos	-	27.455.573	27.455.573
Ajustes fusión	61.655	48.207	13.448
Otros	-	67.930	(67.930)
B.I. Previa			100.119.222
Base Imponible			100.119.222

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

Concepto	Devengado	A pagar	Diferido/ Anticipado
Cuota (35%)			
Sobre resultado contable ajustado	25.451.346	-	-
Sobre diferencias temporales	-	-	9.590.382
Sobre resultado fiscal	-	35.041.728	-
Deducción doble imposición art.	-	(1.930.337)	-
Deducción reinversión	-	(5.168.202)	-
Otras deducciones	-	(102.550)	-
Cuota líquida		27.840.639	
Retenciones soportadas	-	(140.683)	-
Pagos fraccionados	-	(21.241.567)	-
Cuota		6.458.389	

La composición del gasto por Impuesto sobre Sociedades del ejercicio es la siguiente:

Impuesto sociedades ejercicio en curso	25.451.346
Deducción doble imposición	(1.930.337)
Otras deducciones	(102.550)
Ajustes tipo impositivo (1)	(356.773)
Reversión cdto. reinversión ejercicio 2003	360.017
Ajustes impueto sociedades ejercicio anterior	(362.366)
Total	23.059.337

Riofisa, S.A.

Cuentas anuales individuales del ejercicio terminado el 31.12.2006

(1) Conforme a lo establecido en la disposición final segunda de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, por la que se modifica el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, la compañía ha procedido a calcular el impacto que en su cuenta de resultados tiene el cambio de tipo impositivo del 35% actual al 32,5% vigente en el ejercicio 2007 sobre los impuestos anticipados y diferidos cuya reversión se estima se producirá en ese ejercicio.

La composición de los impuestos diferidos y anticipados en el 2006 ha sido el siguiente:

Concepto	Saldo inicial	Altas	Bajas	Saldo final
Impuesto anticipado L.P.	2.729.545	-	2.729.545	-
Impuesto anticipado C.P.	3.894.465	-	2.915.287	979.178
Impuesto diferido L.P.	-	-	-	-
Impuesto diferido C.P.	15.159.841	520.664	10.063.134	5.617.371

Reinversión de beneficios extraordinarios.

Bases imposables integradas en base en el ejercicio 2006.

En el año 2006 la sociedad ha materializado la totalidad del importe pendiente de reinversión proveniente del año 2004 por un importe de 13.820.410 euros aplicando en su impuesto de sociedades una deducción por reinversión de beneficios extraordinarios de 2.556.586 euros (20% de la plusvalía relacionada con esa reinversión, esto es, 20% de 12.782.930 euros).

Así mismo, Riofisa, S.A. ha materializado en este ejercicio parte de la cantidad pendiente de reinversión proveniente de las ventas realizadas por la compañía en el ejercicio 2003 por una cantidad de 44.801.442. Esta reinversión ha supuesto la aplicación de la correspondiente deducción de 2.438.654 euros en cuota del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2006 (20% de 12.193.270 euros)

La cantidad pendiente del ejercicio 2003 no reinvertida, y cuyo plazo de reinversión según se establece legalmente es el 2006, es de 20.000.000 euros. La sociedad tributó en su día por la plusvalía relacionada con esta venta y en el año 2006 ha procedido a revertir contablemente el crédito fiscal contabilizado por un importe de 360.017 euros.

Así mismo, la mercantil Riofisa, S.A. ha reinvertido la totalidad de las ventas del ejercicio 2005 (2.218.968 euros), aplicando en cuota una deducción de 172.961 (20% de 864.805 euros).

Por otro lado, en el año 2006 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	Inversión originaria	Nueva obligación de reinversión (VNC)
2006	Locales T-5	Ejercicio 2009	647.879	585.450
	TOTAL			585.450

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 2006 Riofisa, S.A. ha materializado la cantidad de 49.260.613 euros cumpliendo de esta forma la totalidad de las obligaciones de reinversión por incumplimiento de la obligación de mantenimiento cuyo plazo finaliza en ese mismo ejercicio.

Igualmente la sociedad ha materializado la cantidad de 3.164.214 euros provenientes de obligaciones de reinversión por incumplimiento, cuyo plazo finalizaba en el 2007.

Riofisa, S.A.**Cuentas anuales individuales del ejercicio terminado el 31.12.2006**

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 2006:

	Limite reinversión	Inversión originaria	Nueva obligación de reinversión (VNC en su caso)
Por enajenaciones ejercicio 2005	Ejercicio 2008	81.749.822	80.185.450
Por enajenaciones ejercicio 2006	Ejercicio 2009	647.879	585.450
TOTAL			80.770.900

La deducción aplicada por Riofisa, S.A. en relación a las obligaciones incumplidas asciende a 8.720.987 euros.

Cuadro resumen del total de bienes en los que se han materializado las obligaciones de reinversión de la sociedad Riofisa, S.A. a 31 de diciembre cuyo periodo de obligación de mantenimiento no ha finalizado:

Año Reinversión	Año Mantenimiento	Activo en que se materializa	Importe
2002	2007	Bonaire Centro Comercial y de Ocio (1º planta)	15.947.149
2002	2007	D-20 Coslada	149.321
2003	2007	Bonaire Centro Comercial y de Ocio (Medianas)	5.993.184
2004	2007	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
2006	2008	Participaciones Atlantys	12.000.000
2006	2011	Edificio Getafe	8.385.900
2006	2009	Participaciones Riofisa Internacional, S.L.	49.738.120
2006	2009	Participaciones Riofisa Dehesa	10.800.000
2006	2011	Edificios Leganes	18.641.627
2006	2009	Participaciones Riofisa Espacios Inmobiliarios, S.L	13.700.000
Total			186.117.222

La deducción aplicada por la Sociedad conforme a lo previsto en el artículo 42 de Real Decreto Legislativo 4/2004 cuyo periodo de obligación de mantenimiento no ha finalizado a la fecha de cierre del ejercicio asciende a la cantidad de 16.447.441 euros.

Con fecha 14 de junio y 21 de julio de 2006 la Administración Tributaria ha iniciado actuaciones inspectoras con relación al Impuesto de Sociedades de los ejercicios 2001 y 2002 respectivamente. Las referidas actuaciones tienen carácter parcial de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 148 de la LGT, limitándose a comprobar los requisitos exigibles para acogerse al beneficio fiscal por reinversión de beneficios extraordinarios aplicado por la sociedad en los mencionados ejercicios.

Así mismo, las sociedades fusionadas Parque Levante, S.A. y Riofisa Empresarial, S.A. absorbidas por Riofisa S.A. según escritura de fusión de fecha 26 de junio de 2002, numero 3.583, del Notario D. Salvador Barón Rivero, tienen abiertas inspecciones parciales del impuesto de sociedades por el mismo concepto descrito en el párrafo anterior, y por el ejercicio 2001, habiéndose iniciado las correspondientes actuaciones el 3 y el 21 de julio de 2006 respectivamente.

A la fecha de cierre del ejercicio la representante de la sociedad ha ido aportando los distintos documentos solicitados por la Inspección, sin que a esa fecha la Inspección haya propuesto ningún tipo de ajuste.

Aparte de lo comentado en el párrafo anterior, la Sociedad tiene pendientes de inspección por las autoridades fiscales los cuatro últimos ejercicios de los principales impuestos que le son aplicables. Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección. En todo caso, los Administradores consideran que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarían significativamente a las cuentas anuales.

Riofisa, S.A.

Cuentas anuales individuales del ejercicio terminado el 31.12.2006

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 2006 ascienden a 180.277.134 euros, de las que se han recibido anticipos de clientes a corto plazo por importe de 34.114.716 euros, ventas contratadas que se registrarán en la cuenta de ventas en el momento en que se realice la entrega efectiva de los inmuebles.

La Sociedad tiene avales concedidos a clientes y proveedores en garantía de cumplimiento de compromisos contraídos por un importe de 69.875.660 euros.

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 de la Sociedad que su efecto no es significativo.

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	291.491
Madrid	Madrid	Residencial	807.280
Altea	Alicante	Residencial	1.053.673
Algete	Madrid	Residencial	47.000.100
Alcobendas	Madrid	Empresarial	10.000
Madrid	Madrid	Centros Comerciales	266.928.341
Aldaia	Valencia	Centros Comerciales	1.650.472
Madrid	Madrid	Arrendamientos	3.939.257
Madrid	Madrid	Servicios	12.249.286
		TOTAL	333.929.900

Ingresos financieros.

Dentro del epígrafe "Ingresos Financieros" la partida más significativa corresponde a los ingresos de participaciones en capital correspondientes a dividendos recibidos de la compañía del grupo Riofisa Procám, S.L. por 4.620.510 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 2006 es el siguiente:

Terrenos y solares	63.106.279
Obras y servicios realizados por terceros	55.477.689

En la compra de terrenos y solares se ha de destacar la compra de un terreno en Torrejón de Ardoz (Madrid) por valor de 36.895.242 euros, en San Agustín del Guadalix (Madrid) por un importe de 11.734.869 euros y en Alcobendas (Madrid) por un importe de 4.603.841 euros.

Riofisa, S.A.

Cuentas anuales individuales del ejercicio terminado el 31.12.2006

Gastos de personal

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

Sueldos y salarios	5.582.128
Indemnizaciones	44.860
Seguridad social	862.454
Otras cargas sociales	90.380

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

Categoría profesional	Número
Titulados Superiores	53
Ayudantes titulados	5
Jefe administrativo	4
Ayudantes no titulados	1
Oficial administrativo	7
Auxiliares administrativos	20
Total	90

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 de existencias	(374.083)	-	329.498	(44.585)
Provisión insolvencias de tráfico	2.015.665	326.393	(103.555)	2.238.503

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 más importantes realizadas en este ejercicio es el siguiente:

Ubicación	Uso	Ingresos	Resultado
Alcobendas (Madrid)	Centros Comerciales	250.000	138.628
Madrid	Inversiones Financieras	903.539	903.539
	Otros	44.472	431
	Total	1.198.011	1.042.598

El epígrafe "Gastos Extraordinarios" por importe de 5.506.768 euros corresponde a los gastos incurridos por la compañía en reparaciones extraordinarias realizadas en obras entregadas en ejercicios anteriores, además de la regularización del saldo a cobrar por la ejecución de las garantías incluidas en el contrato de venta con sociedad Bitango Promociones, S.L. en el ejercicio 2005. En dicha regularización se incorpora el suelo de la promoción "Zapateira II" como parte de las existencias. El epígrafe "Ingresos Extraordinarios", por importe de 252.283 euros corresponde en su mayoría a resoluciones de contratos y penalizaciones de los operadores del Centro Comercial Plenilunio situado en Madrid. Durante este ejercicio se incrementado en dos millones de euros la provisión por el posible pago de la cantidad que se determine en la ejecución de la sentencia por la reclamación de cumplimiento de contrato de compraventa de un local en el Centro Comercial y de Ocio Bonaire en Aldaia (Valencia).

19. INFORMACIÓN LEGAL RELATIVA AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

a) Información acerca de las participaciones y actividades de los miembros del Consejo de Administración.

De conformidad con lo establecido en el artículo 127 ter del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, se detallan a continuación las participaciones relevantes de los miembros del Consejo de Administración de RIOFISA, S.A. en el capital de entidades que tengan el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye su objeto social, indicando los cargos o funciones que en estas sociedades ejercen, así como la realización, por cuenta propia o ajena, de actividades en sociedades del mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social, tengan o no participación en las mismas, según las comunicaciones recibidas por la Sociedad de los Consejeros:

Riofisa, S.A.

Cuentas anuales individuales del ejercicio terminado el 31.12.2006

 D. Mario Losantos Ucha:

Sociedad	Participación (%)	Cargo o funciones
Parque de Actividades Empresariales, S.L.	99,94%	Administrador único
Riofisa Holding, S.L.	19,146%	Consejero delegado
Riesgos Inmobiliarios Obras y Finanzas, S.L.	5,78%	-
Human Spaces, S.L.	0,01%	-
New Developments Immobiliare SRL	-	Administrador único
Riofisa Beijing, S.L.	-	Presidente y consejero delegado

 D. José María Riesgo Pablo:

Sociedad	Participación (%)	Cargo o funciones
Prius Asesores, S.L.	50%	Presidente
Riofisa Beijing, S.L.	-	Consejero delegado

 D. Jaime Barón Rivero:

Sociedad	Participación (%)	Cargo o funciones
Prius Asesores, S.L.	50%	Secretario
Riofisa Holding, S.L.	-	Representante del Secretario

 D. Miguel Ángel Rodríguez Pérez-Íñigo:

Sociedad	Participación (%)	Cargo o funciones
Sei Per Sei, S.L.	70%	-

 D. Martín Eyries Valmaseda:

Sociedad	Participación (%)	Cargo o funciones
Cinsa – Ep	-	Consejero
Eptisa	-	Consejero
Grupo – Ep	-	Consejero
Santander Real Estate	-	Consejero
Impaseja	50%	-

Riofisa, S.A.**Cuentas anuales individuales del ejercicio terminado el 31.12.2006**

D. Alfonso Vegara Gómez:

Sociedad	Participación (%)	Cargo o funciones
Taller de Ideas Centro de Estudios Urbanos, S.L.	100%	Administrador solidario
Taller de Ideas Arquitectura, S.L.	25%	-
Taller de Ideas Arquitectos Asociados, S.L.	25%	-
I+D Inmobiliario, S.L.	100%	Administrador solidario
Habitavia Iniciativas Urbanas, S.L.	25%	-
Ecocities Iniciativas Estratégicas, S.L.	-	Consejero
Participación Ecocities en Arquitectura y Territorio	-	Consejero
Particip. Ecocities y NCS en Ecociudades Navarra	-	Consejero
Territorios 21, S.L.	45%	-
Participación Territorios 21 en Bollullos de la Mitación Territorios 21, S.L.	45%	-
Terra Lab, S.L.	-	Consejero
Paisajes del Vino, S.L.	5,56%	-
Miyabi. Natural Climate System, S.L.	-	Consejero

Caixa d'Estalvis de Catalunya (1):

Sociedad	Participación (%)	Cargo o funciones
Promotora Catalunya Mediterránea, S.A.U.	100%	Administrador Único
Alcalá 120 Promociones y Gestión Inmobiliaria, S.L. (2)	46,83%	-

(1) El consejero Caixa D'Estalvis de Catalunya comunicó asimismo las participaciones ostentadas de forma indirecta, a través de su filial Promotora Catalunya Mediterránea, S.A.U. Esta información se omite por ser coincidente con la recogida en la misma tabla al respecto del consejero Promotora Catalunya Mediterránea, S.A.U.

(2) La participación es indirecta, a través de Invercartera, S.A., filial al 100% de Caixa Catalunya.

Promotora Catalunya Mediterránea S.A.U.:

Sociedad	Participación (%)	Cargo o funciones
Inpau, S.A.U.	100%	-
Alcalá 120, Promociones y Gestión Inmobiliaria, S.L.	46,83%	-
Adendia Procam, S.L.	50%	-
Aprosa Procam, S.L.	50%	-
Area Tres Procam, S.L.	50%	-
Armilar Procam, S.L.	50%	-
Avenis Procam, S.L.	50%	-
Badalona Building Waterfront, S.L.	50%	-
Corporación Bética Inmobiliaria, S.A.	50%	-

Riofisa, S.A.**Cuentas anuales individuales del ejercicio terminado el 31.12.2006**

Sociedad	Participación (%)	Cargo o funciones
Espais Catalunya Inversions Immobiliaries, S.L.	51% -	
Espais Cerdanyola, S.L.	50% -	
Eugesca Procam, S.L.	55% -	
Euro Lendert, S.L.	50% -	
Fomento y Desarrollo de Conjuntos Residenciales, S.L.	60% -	
Iber Espais Europa, S.L.	50% -	
Inmobiliaria Monteboadilla, S.L.	51% -	
Jale Procam, S.L.	50% -	
Miyuki 2000, S.L.	50% -	
Nou Mapro, S.L.	50% -	
Nova Egara- Procam, S.L.	51% -	
Nova Terrassa 3, S.L.	51% -	
Nova Terrassa 30, S.L.	51% -	
Prasa y Procam, S.L.	50% -	
Premier Procam, S.A.	50% -	
Procamvasa, S.A.	51% -	
Pronorte Uno Procam, S.A.	50,07% -	
Pórtico Procam, S.L.	51% -	
Prasatur, S.L.	50% -	
Promocions Terres Cavades, S.A.	51% -	
Promociones MRA Procam, S.A.	50% -	
Promociones Mies del Valle, S.L.	51% -	
Promociones y Construcciones Cerbat, S.L.	51% -	
Provicat St Andreu, S.A.	50%	Consejero
Proviure, S.L.	100%	Administrador único
Proviure Ciutat de Lleida, S.L.	100%	Administrador único
Proviure Barcelona, S.L.	100%	Administrador único
Proviure CZF, S.L.	50% -	
Proviure Parc d'Habitatges, S.L.	100%	Administrador único
Riofisa Procam, S.L.	50% -	
S.B.D. Nord, S.L.	75% -	

Riofisa, S.A.**Cuentas anuales individuales del ejercicio terminado el 31.12.2006**

Sociedad	Participación (%)	Cargo o funciones
SCI Magnan Saint Philippe	25% -	
Seif Procam, S.L.	50% -	
Torca- Procam, S.A.	50% -	
Torca Procam Polska Sp Zoo	50% -	
T.P. Best 4000, S.L.	50% -	
Vicsan- Procam, S.L.	50% -	
Vertex Procam, S.L.	50% -	
Viviendas en Propiedad, S.L.	80% -	
Viviendas Mirp, S.L.	51% -	
Ecoparque Besaya, S.L. (1)	74,9% -	
Costa Ferma, S.A. (2)	42% -	
Conjunto residencial Pinomar, S.L. (3)	100% -	

(1) Participación indirecta ostentada a través de Alcalá 120, Promociones y Gestión Inmobiliaria S.L., sociedad filial de Promotora Catalunya Mediterránea S.A.U. (participación indirecta de Procam 35,06%).

(2) Participación indirecta ostentada a través de Promocions Terres Cavades S.A., sociedad filial de Promotora Catalunya Mediterránea S.A.U. (participación indirecta de Procam 21,42%).

(3) Participación indirecta ostentada a través de Seif Procam S.L., sociedad filial de Promotora Catalunya Mediterránea S.A.U. (participación indirecta de Procam 50%).

Ninguno de los miembros del Consejo de Administración son Consejeros de otras entidades cotizadas distintas de la Sociedad.

Los Consejeros ejecutivos de RIOFISA, S.A. lo son a su vez en otras sociedades del Grupo Riofisa. Dichos cargos se recogen a continuación:

- D. Mario Losantos Ucha:
 - Consejero de Nuevas Estaciones de Ferrocarril, S.A.
 - Presidente y Consejero Delegado de Riofisa Espacios Inmobiliarios, S.L.
 - Presidente y Consejero Delegado de Riofisa Desarrollos Internacionales, S.L.
 - Presidente y Consejero Delegado de Riofisa Sur, S.L.
 - Consejero ejecutivo de la sociedad Riofisa Bulgaria EOOD.
 - Consejero ejecutivo de la sociedad Riofisa Real Estate SRL.
 - Representante persona física de Consejero persona jurídica en las sociedades: Necsa, Nuevos Espacios Comerciales, S.A., Riofisa Internacional, S.L., Riofisa Sema, S.L. y Riofisa Procam, S.L.
- D. José María Riesgo Pablo:
 - Consejero de la sociedad Necsa, Nuevos Espacios Comerciales, S.A.
 - Vocal y Consejero Delegado de Riofisa Desarrollos Internacionales, S.L.
 - Consejero ejecutivo de la sociedad Riofisa Bulgaria EOOD.
 - Consejero ejecutivo de la sociedad Riofisa Real Estate SRL.
 - Representante persona física de Consejero persona jurídica en las sociedades: Atlantys Espacios Comerciales, S.L., Nuevas Estaciones de Ferrocarril, S.A., Riofisa Internacional, S.L., Riofisa Sema, S.L., Riofisa Procam, S.L., Parque Aqua Mágica, S.L., Príncipe Pio Gestión, S.A., Puerto Ciudad las Palmas, S.A., Riofisa Espacios Inmobiliarios, S.L., Riofisa Sur, S.L. y Riofisa Dehesa, S.L.

Riofisa, S.A.

Cuentas anuales individuales del ejercicio terminado el 31.12.2006

- D. Jaime Barón Rivero:
 - Consejero ejecutivo de la sociedad Riofisa Bulgaria EOOD.
 - Consejero ejecutivo de la sociedad Riofisa Real Estate SRL.
 - Representante persona física de Consejero persona jurídica en las sociedades: Atlantys Espacios Comerciales, S.L., Necsá, Nuevos Espacios Comerciales, S.A., Nuevas Estaciones de Ferrocarril, S.A., Riofisa Internacional, S.L., Riofisa Sema, S.L. y Riofisa Procam, S.L., Parque Aqua Mágica, S.L., Príncipe Pio Gestión, S.A., Puerto Ciudad las Palmas, S.A., Riofisa Espacios Inmobiliarios, S.L., Riofisa Sur, S.L., Riofisa Dehesa, S.L., Riofisa Desarrollos Internacionales, S.L., Goldale Real Estate SRL y Masterange Immobiliare SRL.

- D. Miguel Ángel Rodríguez Pérez-Íñigo:
 - Consejero ejecutivo de la sociedad Riofisa Bulgaria EOOD.
 - Consejero ejecutivo de la sociedad Riofisa Real Estate SRL.
 - Representante persona física de Consejero persona jurídica en las sociedades: Parque Aqua Mágica, S.L., Riofisa Sema, S.L., Riofisa Dehesa, S.L. y Riofisa Desarrollos Internacionales, S.L.

b) Retribución a los miembros del Consejo de Administración.

Durante el ejercicio 2006 ninguno de los consejeros percibió retribución alguna con motivo de su pertenencia al Consejo de Administración de Riofisa, S.A.

A continuación se detalla de manera agrupada la retribución percibida por los consejeros ejecutivos, en la parte que corresponde a su función ejecutiva:

Suelo bruto anual	1.016.458
Retribuciones en especie	18.333
Aportaciones a planes de pensiones	179.958
Total	1.214.749

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 2006 ha ascendido a 31.392 euros.

20. OTRA INFORMACION.

El importe de los honorarios de PricewaterhouseCoopers, firma que audita la Sociedad, para el ejercicio 2006 asciende a un importe de 94.000 euros, y por otros servicios en un total de 784.516 euros correspondientes en su mayoría a los servicios prestados en la salida a bolsa de la Sociedad en julio de 2006.

21. MEDIOAMBIENTE.

Dada la actividad desarrollada por la sociedad, durante el ejercicio 2006 no se han requerido, ni realizado trabajos relacionados con la protección y mejora del medio ambiente. Asimismo, la sociedad, al cierre del ejercicio 2006, 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. comunicó a la CNMV, el pasado 19 de enero de 2007 que había sido informado de que su principal accionista, Riofisa Holding, S.L., ha alcanzado un acuerdo con Grupo Inmocaral, S.A. por el que éste se ha comprometido expresa, irrevocable e incondicionalmente a presentar una oferta pública de adquisición sobre el 100% de las acciones de Riofisa, S.A. en el plazo máximo de 90 días naturales a contar desde el 19 de enero de 2007. La contraprestación, pagadera en metálico, ascenderá a 44,31 euros por acción de Riofisa, S.A. En el momento de formulación de estas cuentas anuales la citada oferta pública de adquisición no ha sido presentada.

Riofisa, S.A.**Cuentas anuales individuales del ejercicio terminado el 31.12.2006****23. CUADRO DE FINANCIACIÓN.**

Variación del capital circulante	Ejercicio 2006		Ejercicio 2005	
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
1. Existencias	-	64.812.960	156.529.850	-
2. Deudores	-	63.515.634	58.183.367	-
3. Acreedores	77.592.972	-	-	111.343.996
4. Inversiones financieras temporales	18.181.433	-	-	3.864.476
5. Tesorería	-	406.129	403.701	-
Total	95.774.405	128.734.723	215.116.918	115.208.472
Variación del capital circulante	-	32.960.318	97.908.446	-

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

Conceptos	2006	2005
Beneficio del ejercicio	50.498.445	37.455.652
Dotación a la amortización	1.789.518	2.138.368
Ingresos derivados de Ingresos a distribuir en varios ejercicios	(335)	(441)
Gastos a distribuir en varios ejercicios	-	1.129
Pérdidas procedentes del inmovilizado	212.458	3.129
Beneficios enajenación inmovilizado	(1.042.598)	(38.866.430)
Variación provisiones inmovilizado material, inmaterial y cartera.	447.199	4.120.495
Dotación a la provisión de riesgos y gastos	-	104.215
Recursos procedentes (orígenes) de las operaciones.	51.904.687	4.956.117

Cuadro de financiación del ejercicio 2006

APLICACIONES	Ejercicio		ORÍGENES	Ejercicio	
	2006	2005		2006	2005
Conceptos			Conceptos		
Recursos aplicados de las operaciones	-	-	Recursos procedentes de las operaciones	51.904.687	4.956.117
Adquisición de inmovilizado:			Enajenación de inmovilizado:		
Gastos Establecimiento	-	-			
Inmaterial	31.797	109.856	Inmaterial	-	15.146
Inmovilizado Material	39.931.453	81.761.891	Material	667.464	111.114.839
Inmovilizado Financiero	88.459.764	18.125.295	Financiero	16.682.948	22.053.285
Traspaso existencias a inmovilizado material	-	26.865	Traspaso inmovilizado material a existencias	49.157.211	166.900.647
Deudores operaciones de trafico l/p	-	-	- Deudores operaciones de trafico l/p	-	-
Provisiones riesgos y gastos	-	-	- Ampliación capital	-	-
Entidades de crédito	15.119.300	37.537.338	Ingresos a distribuir en varios ejercicios	-	-
Entidades de crédito traspasado a c/p	26.480.695	77.136.121	Entidades de crédito	6.073.000	22.553.799
Otros acreedores	2.759.245	-	- Traspasos otros créditos c/p	-	-
Dividendos	13.238.737	8.875.975	Otros acreedores	-	1.220.514
Desembolsos pendientes	-	1.169.565			
Provisiones para riesgos y gastos l/p	3.682.906	-	- Desembolso pendientes	-	-
Acreedores operaciones de trafico l/p	-	870	Acreedores operaciones de trafico l/p	32.258.269	-
Deudas a l/p empresas del grupo	-	4.162.125	Deudas con empresas del grupo	-	-
Total aplicaciones	189.703.897	228.905.901	Total orígenes	156.743.579	328.814.347
Exceso de orígenes sobre aplicaciones (Aumento del capital circulante)	-	99.908.446	Exceso de aplicaciones sobre orígenes (Disminución capital circulante)	32.960.318	-
TOTALES	189.703.897	328.814.347	TOTALES	189.703.897	328.814.347

INFORME DE GESTIÓN

EVOLUCION DE LOS NEGOCIOS Y SITUACIÓN DE LA SOCIEDAD

El importe de la cifra de negocios del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2006 ha alcanzado la cantidad de 333.929.900 euros y un beneficio después de impuestos de 50.498.445 euros, lo que supone respectivamente, un aumento del 178 % y del 35 % respecto al ejercicio anterior.

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 98,70 %, "Ayala Hermosilla", en Madrid, de la que se ha entregado un 100 %, y "Altea Hills Views", en Altea (Alicante), entregada en un 100 %.

Asimismo, durante este ejercicio se procedió a la venta de la promoción "Residencia Ciudad Santo Domingo" situada en Algete (Madrid), por un importe de 47.000.100 euros.

Riofisa ha proseguido la toma de posiciones de suelo dentro del ámbito denominado Fuentelucas, mediante la adquisición de diversas parcelas.

En el Área Industrial, se procedió a la venta de varias naves industriales situadas en Alcobendas (Madrid).

Asimismo, se ha procedido a la compra de la nave de Contener situada en Getafe (Madrid). Simultáneamente, se han arrendado las instalaciones construidas sobre el mismo a la sociedad vendedora por un periodo de duración inicial de tres años. Una vez finalizado el arrendamiento, está prevista la promoción en dicho terreno de un Parque de Actividades Empresariales de 16.718 m².

Por otra parte, se ha adquirido también la nave de Cadyssa en el polígono Industrial de Nuestra Señora de Butarque, en Leganés (Madrid), un solar industrial de 29.715 m², con una edificabilidad de 38.629 m², para el desarrollo de un Parque de Actividades Empresariales de aproximadamente 30.000 m². Sobre dicho solar existen actualmente unas instalaciones industriales que permanecerán arrendadas por un plazo de hasta 30 meses.

Por último, la Sociedad ha comprado 331.917,38 m² de terrenos en el ámbito denominado SUNP T1 en Torrejón (Madrid) para el desarrollo de un Campus Logístico, con un aprovechamiento de 131.439 m².

En el segmento de Centros Comerciales, durante el ejercicio 2006 se ha procedido a la venta del Centro Comercial y de Ocio "Plenilunio" en Madrid por un importe de 266.928.341 euros y de varios locales en el Centro Comercial "La Gran Manzana" en Alcobendas (Madrid).

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

INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

Dada la actividad desarrollada por la Sociedad, durante el ejercicio 2006 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.

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 2006, la compañía no tenía acciones propias en su cartera.

Riofisa, S.A.

Cuentas anuales individuales del ejercicio terminado el 31.12.2006

CERTIFICACIÓN:

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 21 de Marzo de 2007, han formulado las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión correspondientes al ejercicio 2006, 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 31 paginas, numeradas y escritas por una cara.

Madrid, a 21 de Marzo de 2007.

Firmas de los miembros del consejo de administración:

- D. Mario Losantos Ucha.

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

- D. José María Riesgo Pablo.

- D. Miguel Ángel Rodríguez Pérez-Iñigo.

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

- D. Martín Eyries Valmaseda

- D. Emilio Duró Pamies.

- D. Alfonso Vegara Gómez.

- D. Jaime Barón Rivero.

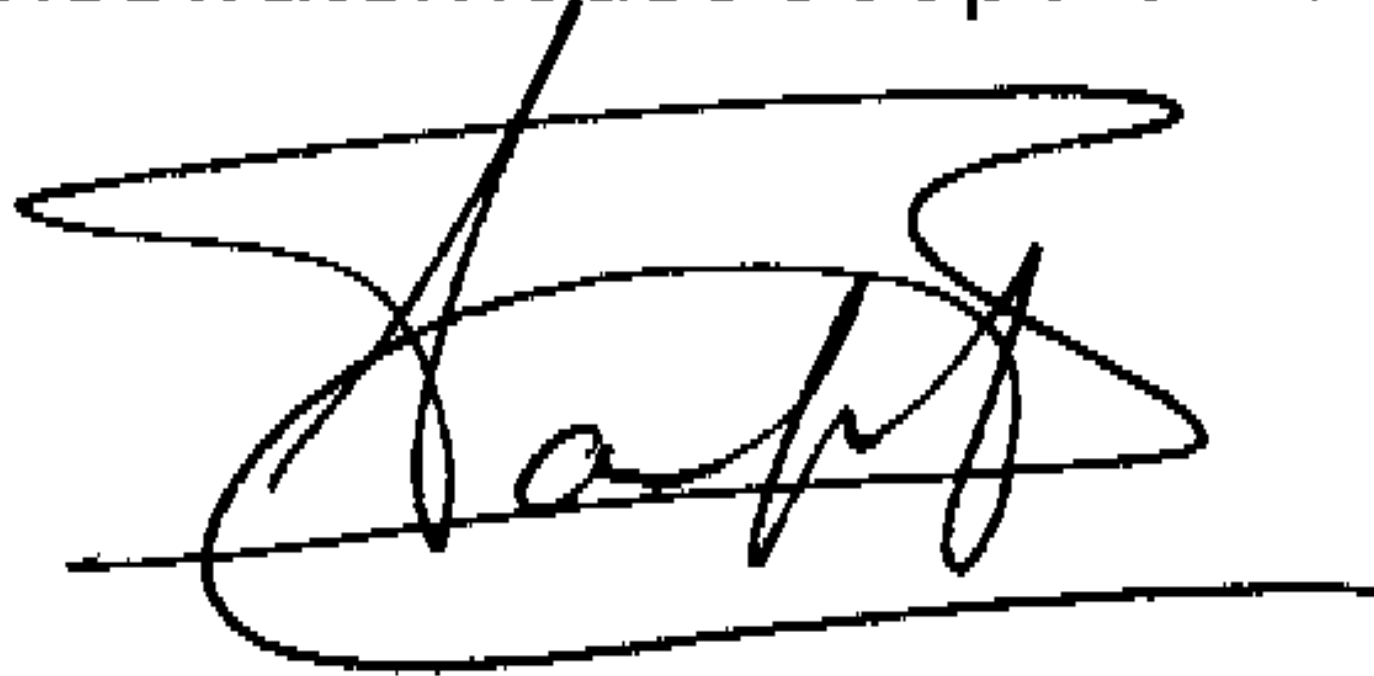
INFORME DE AUDITORIA DE CUENTAS ANUALES

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 2006, 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 2006, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2006. Con fecha 5 de abril de 2006 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2005 en el que expresamos una opinión favorable.
3. Según se indica en la Nota 4 de la memoria adjunta las inversiones en las sociedades dependientes se contabilizan a su coste de adquisición. Con esta misma fecha hemos emitido un informe de auditoría sobre las cuentas consolidadas de Riofisa, S.A. y sus sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2006, cuyas magnitudes más significativas se muestran en la Nota 2 de la memoria adjunta.
4. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2006 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 2006 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.

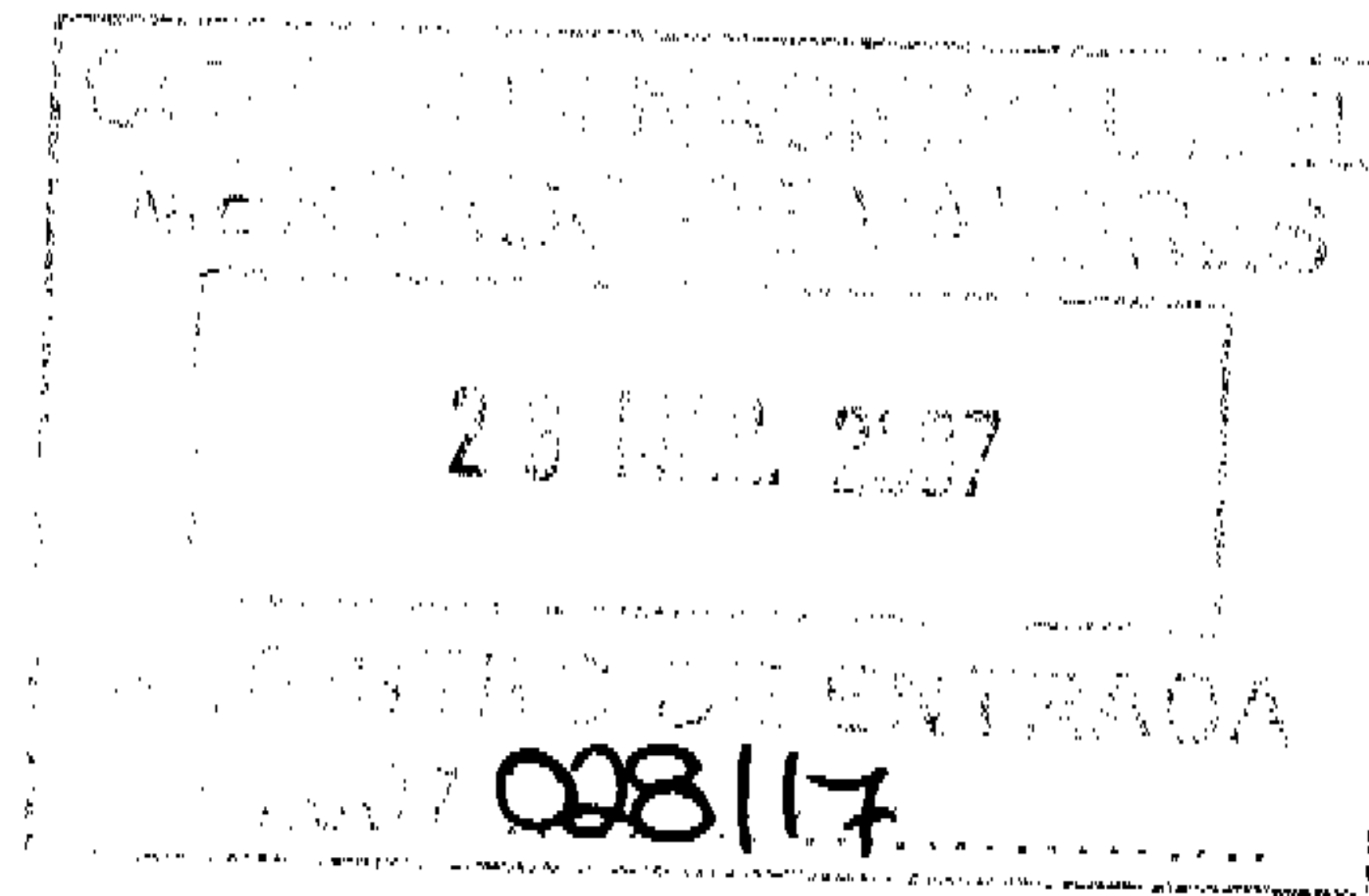
5. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2006, contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de Riofisa, S.A., la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2006. 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.



Gonzalo Sanjurjo Pose
Socio-Auditor de Cuentas

23 de marzo de 2007

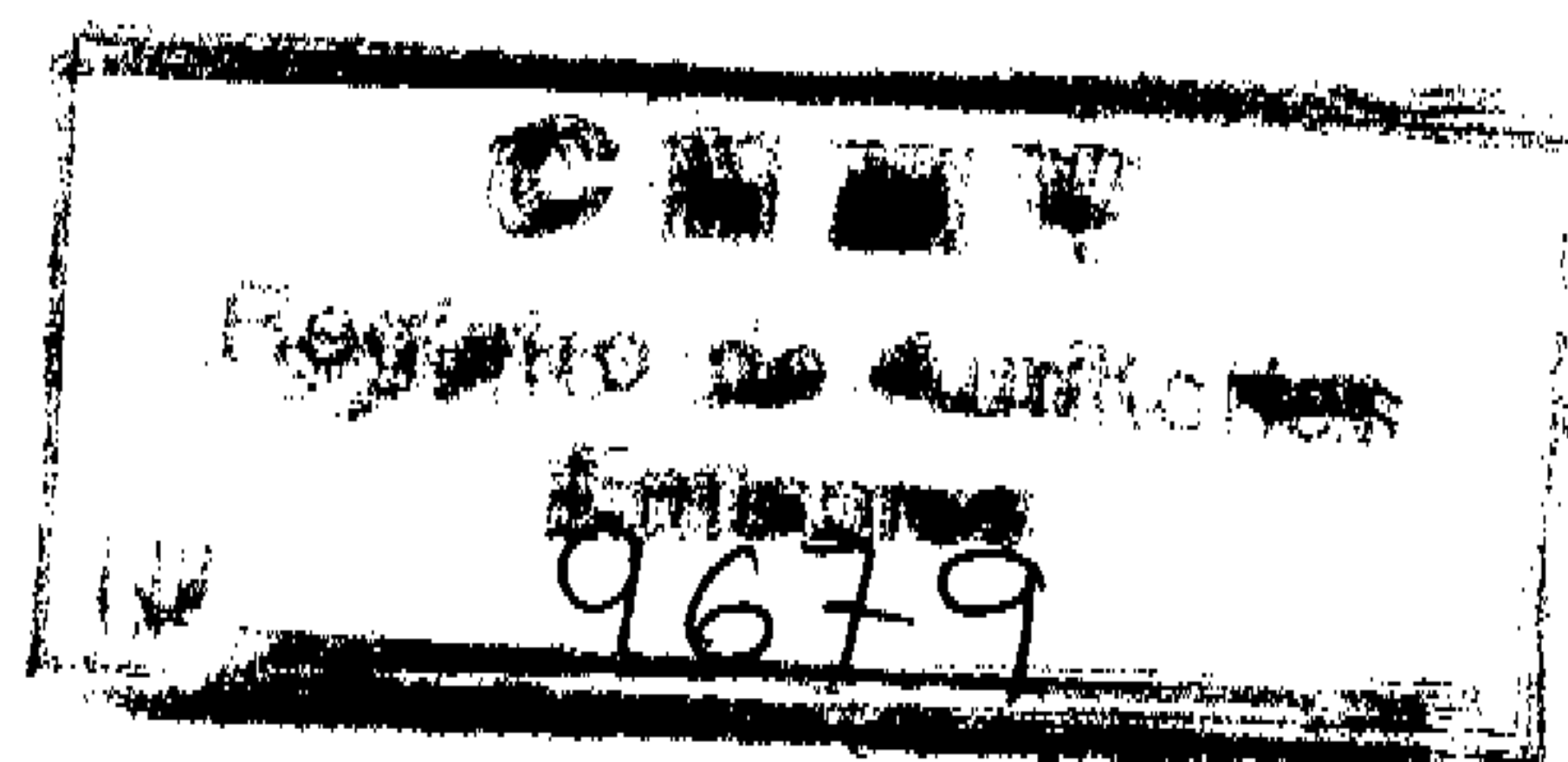


CERTIFICACIÓN:

Jaime Barón Rivero, Secretario del Consejo de Administración de RIOFISA, S.A., certifico que los miembros del consejo de administración de la Sociedad, en su reunión de 21 de Marzo de 2007, han formulado las cuentas anuales y el informe de gestión consolidados de RIOFISA, S.A., siendo el resultado de todo ello el contenido de este informe anual, que consta de 84 páginas, numeradas y escritas por una cara.

Alcobendas, a 21 de marzo de 2007

Jaime Barón Rivero
Secretario del Consejo de Administración



Riofisa

Cuentas Anuales

Consolidadas

a 31 de diciembre de 2006

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
1 Información general	8
2 Resumen de las principales políticas contables	8
2.1. Bases de presentación	8
2.2. Principios de consolidación	9
2.3. Información financiera por segmentos	10
2.4. Inmovilizado material	11
2.5. Inversiones inmobiliarias en curso	11
2.6. Inversiones inmobiliarias	12
2.7. Inmovilizado concesional	13
2.8. Activos intangibles	13
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	15
2.12. Instrumentos financieros derivados y operaciones de cobertura	15
2.13. Existencias	16
2.14. Clientes y otras cuentas a cobrar	17
2.15. Efectivo y equivalentes al efectivo	17
2.16. Capital social	17
2.17. Deuda financiera	17
2.18. Impuestos diferidos	17
2.19. Obligaciones por prestaciones por jubilación	18
2.20. Provisiones para otros pasivos y gastos	18
2.21. Reconocimiento de ingresos	19
2.22. Arrendamientos	20
2.23. Distribución de dividendos	21
2.24. Nuevas normas e interpretaciones CINIIF	21
3 Gestión del riesgo financiero	23
3.1. Factores de riesgo financiero	23
3.2. Contabilidad de derivados y operaciones de cobertura	24
4 Estimaciones y juicios contables	25
5 Información financiera por segmentos	26
5.1. Formato principal de presentación por segmentos.	26
6 Inmovilizado material	29
7 Inversiones inmobiliarias en curso	30
8 Inversiones inmobiliarias	31
9 Inmovilizado concesional	32
10 Inmovilizado concesional en curso	34
11 Activos intangibles	35

12	Activos financieros disponibles para la venta	36
13	Cuentas financieras a cobrar	36
	13.1. Cuentas a cobrar por arrendamiento financiero	37
	13.2. Arrendamiento operativos como arrendador	38
14	Existencias	39
15	Clientes y otras cuentas a cobrar	39
16	Efectivo y equivalentes al efectivo	40
17	Capital	40
18	Reserva por operaciones de cobertura	42
19	Disponibilidad y restricciones sobre Ganancias acumuladas	42
20	Deuda financiera	43
	20.1. Préstamo con entidades de crédito	43
	20.2. Deudas financieras por concesiones adquiridas	44
21	Instrumentos financieros derivados	45
22	Impuestos diferidos	45
23	Obligaciones por prestaciones por jubilación	47
24	Proveedores y otras cuentas a pagar	48
25	Provisiones para otros pasivos y gastos	49
26	Aprovisionamientos, variación de existencias y otros costes	50
27	Otros gastos de explotación	50
28	Gastos por retribuciones a empleados	50
29	Ingresos y gastos financieros	51
30	Impuesto sobre las ganancias	51
31	Transacciones con partes vinculadas	56
32	Desgloses en relación con el estado de flujo de efectivo	60
33	Contingencias	61
34	Compromisos	61
35	Hechos posteriores	62
36	Medio ambiente	63
37	Ganancias por acción	63
38	Otra información	64
	Informe de gestión	70
	Anexo I	81

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

	Nota	A 31 de diciembre	
		2006	2005
ACTIVOS			
Activos no corrientes			
Inmovilizado material	6	16.891	50.394
Inversiones inmobiliarias	8	72.213	41.995
Inmovilizado concesional	9	229.469	164.406
Inmovilizado concesional en curso	10	-	38.675
Activos intangibles	11	108	75
Activos por impuestos diferidos	22	16.932	22.252
Obligaciones por prestaciones por jubilación	23	16	-
Activos financieros disponibles para la venta	12	3.732	3.732
Cuentas financieras a cobrar	13	28.845	21.673
		368.206	343.202
Activos corrientes			
Existencias	14	365.192	326.040
Cuentas financieras a cobrar	13	7.008	1.309
Clientes y otras cuentas a cobrar	15	57.207	95.490
Efectivo y equivalentes al efectivo	16	51.824	14.656
		481.231	437.495
Total activos		849.437	780.697

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 8 a 69 son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas

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

	Nota	A 31 de diciembre	
		2006	2005
PATRIMONIO NETO			
Capital y reservas atribuibles a los accionistas de la Sociedad			
Capital social	17	9.026	9.041
Prima de emisión	17	118.494	119.152
Reserva por operaciones de cobertura	18	(85)	(447)
Ganancias acumuladas	19	130.483	114.202
Resultado del ejercicio	19	51.877	29.286
Intereses minoritarios		20.783	11.522
Total patrimonio neto		330.578	282.756
PASIVOS			
Pasivos no corrientes			
Deuda financiera no corriente	20	147.438	167.853
Instrumentos financieros derivados	21	127	687
Pasivos por impuestos diferidos	22	9.084	17.047
Obligaciones por prestaciones por jubilación	23	-	76
Proveedores y otras cuentas a pagar no corrientes	24	21.731	13.440
Provisiones para otros pasivos y gastos	25	6.895	10.634
		185.275	209.737
Pasivos corrientes			
Proveedores y otras cuentas a pagar	24	204.865	136.326
Pasivos por impuesto corriente	30	9.091	10.129
Deuda financiera corriente	20	119.628	141.749
		333.584	288.204
Total pasivos		518.859	497.941
Total patrimonio neto y pasivos		849.437	780.697

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 8 a 69 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	
		2006	2005
Ingresos por ventas		352.077	198.692
Ingresos por alquileres		28.247	28.950
Prestación de servicios		10.857	12.520
Otros ingresos de explotación		2.306	3.249
Aprovisionamientos, variación de existencias y otros costes	26	(257.948)	(137.632)
Gastos por retribuciones a empleados	28	(6.580)	(6.138)
Gastos por amortización		(6.545)	(7.328)
Otros gastos de explotación	27	(35.326)	(40.220)
Beneficio de explotación		87.088	52.093
Ingresos financieros	29	2.859	2.051
Gastos financieros	29	(8.754)	(7.894)
Gastos financieros netos		(5.895)	(5.843)
Beneficio antes de impuestos de las actividades ordinarias		81.193	46.250
Impuesto sobre las ganancias	30	(27.226)	(16.531)
Beneficio del ejercicio de las explotaciones continuadas		53.967	29.719
Beneficio del ejercicio atribuible a:			
Accionistas de la Sociedad		51.877	29.286
Intereses minoritarios		2.090	433
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)	37		
Básicas y diluidas		1,92	1,08

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 8 a 69 son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas

**ESTADO CONSOLIDADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE RIOFISA, S.A., Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

	(Nota 17)	(Nota 17)	(Nota 18)	(Nota 19)	(Nota 19)		
	Capital social	Prima de emisión	Reserva por operaciones de cobertura	Ganancias acumuladas	Resultado del ejercicio	Intereses minoritarios	Total
Saldo a 1 de enero de 2005	9.041	119.152	(511)	80.437	40.591	13.678	262.388
Coberturas brutas 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)
Saldo a 31 de diciembre de 2005	9.041	119.152	(447)	114.202	29.286	11.522	282.756
Reducción de capital	(15)	-	-	15	-	-	-
Constitución de sociedades	-	-	-	-	-	7.200	7.200
Liquidación de sociedades	-	-	-	-	-	(29)	(29)
Coberturas brutas flujos de efectivo	-	-	536	-	-	-	536
Gasto bruto reconocido directamente en patrimonio neto	-	-	536	-	-	-	536
Efecto impositivo	-	-	(174)	-	-	-	(174)
Ingreso (gasto) bruto reconocido directamente en patrimonio neto	-	-	362	-	-	-	362
Beneficio autocartera	-	-	-	337	-	-	337
Ingreso bruto reconocido directamente en patrimonio neto	-	-	-	337	-	-	337
Efecto impositivo	-	-	-	(118)	-	-	(118)
Ingreso (gasto) bruto reconocido directamente en patrimonio neto	-	-	-	219	-	-	219
Resultado del ejercicio consolidadas	-	-	-	-	51.877	-	51.877
Resultado de socios externos	-	-	-	-	-	2.090	2.090
Dividendo	-	-	-	(13.239)	-	-	(13.239)
Traspaso del resultado	-	-	-	29.286	(29.286)	-	-
Otros movimientos	-	(658)	-	-	-	-	(658)
Saldo a 31 de diciembre de 2006	9.026	118.494	(85)	130.483	51.877	20.783	330.578

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 8 a 69 son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas

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

	Notas	2.006	2.005
Resultado del ejercicio atribuible a la sociedad dominante		51.877	29.286
Intereses minoritarios		2.090	433
Resultado del ejercicio		53.967	29.719
Ajustes por:			
Impuestos	30	27.226	16.531
Amortizaciones		6.545	7.328
Beneficio / pérdidas enajenación de inmovilizado	32	(5.783)	(27.083)
Beneficio de enajenación de sociedades	32	(31)	(3.266)
Movimiento de las provisiones para otros pasivos y gastos	25	(3.739)	91
Pérdidas por deterioro de valor de inversiones inmobiliarias		-	3.805
Gasto financiero	29	8.754	7.894
Ingreso financiero	29	(2.859)	(2.051)
Variaciones en el capital circulante			
Variación de Existencias	32	12.799	(3.407)
Variación de Clientes y otras cuentas a cobrar		51.934	44.945
Variación de Proveedores y otras cuentas a pagar		67.187	25.354
Movimiento de inversiones inmobiliarias y en curso e inmovilizado concesional y en curso			
Desembolso en inversiones inmobiliarias	8	(31.136)	(49.743)
Ingresos por venta de inversiones inmobiliarias y en curso	32	621	42.422
Desembolso en inversiones inmobiliarias en curso e inmovilizado concesional en curso	7 + 10	(54.628)	(65.614)
Desembolso en inmovilizado concesional	9	(51)	(1.596)
Efectivo generado por las operaciones			
Intereses pagados		(13.486)	(7.765)
Intereses cobrados		1.930	2.812
Impuestos pagados		(9.238)	(11.299)
Flujo Neto de Efectivo de las actividades operativas		110.012	9.077
2) Flujos de efectivo por actividades de Inversión			
Desembolso en inmovilizado material	6	(573)	(271)
Ingresos por venta de inmovilizado material		42	246
Desembolso por activos intangibles	11	(32)	(111)
Ingresos por venta de activos intangibles		-	12
Adquisición de activos financieros disponibles para la venta		-	-
Ingresos por venta de activos financieros disponibles para la venta		-	1.172
Otras inversiones financieras		(12.871)	(2.197)
Venta de subsidiarias, neto del efectivo vendido	32	(105)	4.667
Flujo de Efectivo por actividades de inversión		(13.539)	3.518
3) Flujos de efectivo por actividades de financiación			
Ingresos por préstamos dispuestos		1.830.395	683.915
Desembolsos por cancelación de préstamos		(1.884.660)	(695.094)
Dividendos pagados		(13.239)	(8.875)
Ampliaciones de capital		-	-
Otros pasivos financieros		8.199	917
Variación de efectivo por actividades de financiación		(59.305)	(19.137)
Total Variación Flujos de Efectivo		37.168	(6.542)
Efectivo y equivalentes al inicio del periodo		14.656	21.198
Efectivo y equivalentes al final del periodo		51.824	14.656
Variación		37.168	(6.542)

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 8 a 69 son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas

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 o Grupo) 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 de Riofisa, S.A. es:

- a) La compra, venta, arrendamiento (no financiero), parcelación, transformación y urbanización de solares, terrenos y fincas de cualquier naturaleza, pudiendo proceder a la edificación de los mismos y a su enajenación, íntegramente, en forma parcial o en régimen de propiedad horizontal.
- b) La compra, suscripción, tenencia, permuta y venta de valores mobiliarios nacionales y extranjeros, por cuenta propia y sin actividad de intermediación. Se exceptúan las actividades expresamente reservadas por la Ley a las instituciones de inversión colectiva, así como aquéllas expresamente reservadas por la Ley del Mercado de Valores a las agencias y/o sociedades de valores y bolsa.
- c) Dirigir y gestionar la participación de la Sociedad en el capital social de otras entidades, mediante la correspondiente organización de medios personales y materiales, asesorar y participar en la dirección, gestión y financiación, de las actividades de dichas entidades participadas, a cuyo fin podrá prestar, a favor de las mismas, las garantías y afianzamientos que resulten oportunos.

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 los años presentados en las actuales cuentas.

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 2006. Todas las NIIF emitidas por el IASB, vigentes al 31 de diciembre de 2006, han sido aprobadas por la Unión Europea

La preparación de las cuentas anuales consolidadas con arreglo a las NIIF exige el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a los 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.

El Grupo con la intención simplificar la presentación del balance ha incluido dentro del epígrafe de inmovilizado material las inversiones inmobiliarias en curso al contabilizarse ambas según la NIC 16. A efectos comparativos se ha procedido a reclasificar los mismos epígrafes en 2005, el importe neto en libros reclasificado asciende a 47.167 miles de euros.

2.2 Principios de consolidación

A continuación se señalan los distintos criterios de consolidación:

(a) Dependientes

Dependientes son todas las entidades sobre las que el Riofisa, S.A. 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. 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 inter-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 10 sociedades dependientes incluidas en el perímetro de consolidación.

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.

(b) 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.

El Grupo Riofisa no tiene participaciones en empresas asociadas.

(c) Sociedad Multigrupo

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.

En el Anexo I a estas notas se desglosan los datos de identificación de las 7 empresas que se incluyen en el perímetro de consolidación por el método de integración proporcional.

(d) Combinaciones de negocios de sociedades bajo control común

En combinaciones de negocios de sociedades que ya pertenecen al Grupo Riofisa se utilizan valores predecesores, 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 geográfico y económico concreto sujeto a riesgos y rendimientos diferentes a los de otros segmentos que operan en otros entornos geográficos.

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).

Las pérdidas y ganancias por la venta de inmovilizado material se calculan comparando 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 o 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 8 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

En el "inmovilizado concesional" se registran los inmuebles que se explotan como consecuencia de una concesión administrativa o alquiler a largo plazo. 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 (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, (Nota 20.2).

Las licencias o arrendamientos otorgan la autorización de construcción y explotación sobre un periodo de entre 30 y 50 años, que pueden prorrogarse. 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.

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.

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, basándose en:

- a) El patrimonio de la compañía.
- b) Cualquier ganancia o pérdida no realizada conocida.
- 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 21 se incluye información sobre los valores razonables de los derivados empleados en operaciones de cobertura. En la Nota 18 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, empresarial 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.

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.

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 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 activo 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.

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
- 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 (Nota 13.2). 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.

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 13.1 y en la Nota 13.2.

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 34).

Arrendamientos financieros

Los arrendamientos en los que el Grupo Riofisa mantiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad se clasifican como activos conforme a su naturaleza. Los arrendamientos financieros se capitalizan al comienzo de su plazo del arrendamiento financiero al menor:

- Del valor razonable del bien y/o inmueble.
- 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 13.1) 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

En noviembre de 2006 el IASB ha aprobado la interpretación IFRIC 12 relativa al tratamiento contable de contratos de concesiones. Dicha interpretación que sería obligatoria para los ejercicios iniciados a partir de 1 de Enero de 2008, aún no ha sido aprobada por la Unión Europea. Grupo Riofisa no ha aplicado dicha interpretación en el cierre del ejercicio 2006. Los criterios aplicados en el reconocimiento de resultados de los contratos de concesiones han sido por lo tanto los mismos que los aplicados en el ejercicio 2005.

Además de las interpretaciones sobre concesiones anteriormente mencionadas se han aprobado y publicado nuevas normas contables (NIIF) e interpretaciones (IFRIC) cuya fecha de entrada en vigor está prevista para los ejercicios contables iniciados el 1 de enero de 2007 o con posterioridad a dicha fecha.

Por parte de la Dirección de Grupo Riofisa se está realizando la evaluación del posible impacto de las mismas.

- a) Normas, modificaciones e interpretaciones con fecha de entrada en vigor en 2006 pero cuya aplicación no tiene efecto en las cuentas del Grupo
- NIC 19 (Modificación diciembre 2004) – “Retribuciones a empleados”
 - NIC 21 (Modificación diciembre 2005) – “Inversión neta en un negocio en el extranjero”
 - NIC 39 (Modificación junio 2005) – “Opción del valor razonable”
 - NIC 39 (Modificación abril 2005) – “Contabilidad de cobertura de flujos de efectivo de transacciones intragrupo previstas”
 - NIC 39 (Modificación agosto 2005) – “Contratos de garantía financiera”
 - NIIF 1 (Modificación junio 2005) – “Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera” y NIIF 6 (Modificación junio 2005) – “Exploración y evaluación de recursos minerales”
 - NIIF 6 – “Exploración y evaluación de recursos minerales”
 - CINIIF 4 – “Determinación de si un acuerdo contiene un arrendamiento”
 - CINIIF 5 – “Derechos por la participación en fondos para el desmantelamiento, la restauración y la rehabilitación medioambiental”
 - CINIIF 6 – “Obligaciones surgidas de la participación en mercado específicos- Residuos de aparatos eléctricos y electrónicos”

- b) Normas, modificaciones a normas e interpretaciones emitidas por el IASB y cuya fecha de entrada en vigor es posterior al 1 de enero de 2006 y que el Grupo no ha adoptado con anticipación:
- CINIIF 7 – “Aplicación del procedimiento de la reexpresión según la NIC 29 *Información financiera en economías hiperinflacionarias*” (obligatoria para los ejercicios comenzados a partir del 1 de marzo de 2006); La CINIIF 7 proporciona las pautas sobre cómo aplicar los requisitos de la NIC 29 en un periodo contable en el que la entidad identifica la existencia de hiperinflación en la economía de su moneda funcional, si que dicha economía hubiera sido hiperinflacionaria en el periodo anterior. Dado que ninguna de las entidades del Grupo opera en una entidad cuya moneda funcional sea la de una economía hiperinflacionaria, la CINIIF 7 no es relevante para las operaciones del Grupo;
 - CINIIF 8 – “Ámbito de aplicación de la NIIF 2” (obligatoria para los ejercicios comenzados a partir del 1 de mayo de 2006); La CINIIF 8 exige la consideración de las transacciones que implican una emisión de instrumentos de patrimonio neto – en aquellos casos en que la contraprestación identificable sea inferior al valor razonable de los instrumentos de patrimonio neto emitidos – a efectos de determinar si dichas transacciones entran o no en el alcance de la NIIF 2. El Grupo comenzará a aplicar la CINIIF 8 a partir del 1 de enero de 2007, si bien se espera que su aplicación no tenga ningún efecto sobre las cuentas del Grupo.
 - CINIIF 9 – “Nueva evaluación de los derivados implícitos” (obligatoria para los ejercicios comenzados a partir del 1 de junio de 2006); La CINIIF 9 obliga a las entidades a evaluar si un derivado implícito debe separarse del contrato principal y reconocerse como derivado cuando la entidad entra a formar parte del contrato. La reevaluación posterior está prohibida a menos que se hubieran producido modificaciones en las condiciones del contrato que impliquen una modificación significativa de los flujos de efectivo que hubieran surgido del contrato en otro caso, en cuyo caso sí se debe realizar una reevaluación. Dado que ninguna de las entidades pertenecientes al Grupo ha cambiado las condiciones de sus contratos, Riofisa entiende que la CINIIF 9 no dará lugar a ningún impacto relevante en el tratamiento contable de las operaciones del Grupo.
 - NIIF 7 – “Instrumentos financieros: Información a revelar” (obligatoria para los ejercicios comenzados a partir del 1 de enero de 2007); 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 enmienda a NIC 1 introduce requisitos de revelación sobre el capital de una entidad. La NIIF 7 es aplicable a los periodos anuales que comienzan el 1 de enero de 2007 o posteriores a dicha fecha. La aplicación de la misma no será significativa en relación con los estados financieros consolidados de Grupo Riofisa

- d) Normas, modificaciones a normas e interpretaciones emitidas por el IASB pendientes de adopción por la Unión Europea, cuya fecha de entrada en vigor establecida por el IASB es posterior al 1 de enero de 2006 y que el Grupo en consecuencia no ha adoptado con anticipación:
- IFRS 8 – “Operating Segments” (obligatoria para los ejercicios comenzados a partir de 1 de enero de 2009). Esta norma vendrá a sustituir a NIC14 – “Información financiera por segmentos” y responde al proyecto de convergencia con la normativa americana en esta área contenida en FAS131 – “Disclosures about Segments of an Enterprise and Related Information”, basando el desglose de información por segmentos en la información utilizada para la toma de decisiones. Grupo Riofisa está evaluando el impacto del nuevo desarrollo normativo sobre su información financiera.
 - IFRIC 10 – “Interim Financial Reporting and Impairment” (obligatoria para los ejercicios comenzados a partir del 1 de noviembre de 2006). El IFRIC 10 prohíbe que las pérdidas por deterioro que se hayan reconocido en un periodo intermedio sobre el fondo de comercio, inversiones en instrumentos de patrimonio neto e inversiones en activos financieros reconocidos por su coste, se reviertan en una fecha de balance posterior. El Grupo considerará la aplicación del IFRIC 10 una vez sea adoptada por la Unión Europea, si bien no se espera que esta aplicación tenga ningún impacto sobre las cuentas del Grupo.
 - IFRIC 11 – “IFRS 2 – Group and Treasury Share Transactions” (obligatoria para los ejercicios comenzados a partir de 1 de marzo de 2007). El IFRIC 11 desarrolla la aplicación de la NIIF2 en pagos basados en acciones de la sociedad cuando éstas son adquiridas a terceros o proporcionadas por sus accionistas, o pagos basados en acciones de otra entidad del mismo Grupo. Una vez adoptada por la Unión Europea Grupo Riofisa evaluará su aplicación anticipada, aun cuando no se espera que esta norma genere impactos significativos sobre la información financiera.
 - IFRIC 12 – “Service Concession Arrangements”, ver lo mencionado con anterioridad.

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 de la dirección 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 la dirección.

Se ha hecho un análisis de sensibilidad sobre el tipo de interés y estimando un incremento de 100 bps en el tipo de interés, la cuenta de resultados después de impuestos se vería disminuida en 1.050 miles de euros.

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 insolvencia, 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. El riesgo se mitiga acudiendo a promociones situadas en zonas estratégicas de las grandes ciudades españolas y extranjeras y al mismo tiempo periodificando volumen y plazos de ejecución.

En todos los segmentos que opera el Grupo Riofisa, con el fin de mitigar 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 21 se incluye información sobre el valor razonable del derivado financiero empleado en la operación de cobertura y en la Nota 18 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 del ejercicio 2006 se han aplicado y utilizado 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 desglosadas 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.

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 basándose en 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. Información financiera por segmentos**5.1 Formato principal de presentación de información por segmentos: segmentos del negocio.**

El Grupo Riofisa está organizado internamente en segmentos de negocio por lo que el formato principal de presentación de la información financiera se basa en los segmentos del negocio y el formato de presentación secundario se basa en los segmentos geográficos.

Al 31 de diciembre de 2006, el Grupo Riofisa se divide en 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 comerciales ubicadas en estaciones de ferrocarril y puertos marítimos. El segmento "Empresarial" engloba los PAE (parque de actividades empresariales), los parques y plataformas logísticas, edificios de oficinas y campus empresariales y de espacios profesionales. En el segmento "Residencial" se incluyen todas las actividades promotoras de ventas de suelos, viviendas residenciales (tanto unifamiliares como colectivas 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" se incluye la facturación por prestación de 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 en el ejercicio 2005, al considerar los administradores que las actividades de Grupo Riofisa se enmarcan en un único segmento geográfico. Sin embargo, en el ejercicio 2006 se distingue entre segmento geográfico nacional e internacional.

Los principales epígrafes de la información financiera por segmentos de negocio del Grupo Riofisa, en el segmento geográfico nacional, al cierre del ejercicio 2005 son los siguientes:

2005 (IFRS) Segmento nacional	Comercial	Empresarial	Residencial	Servicios y otros	Total
Ingresos	37.390	128.346	61.906	15.769	243.411
Aprovisionamientos y otros	(23.047)	(90.060)	(41.060)	(1.548)	(155.715)
Margen bruto	14.343	38.286	20.846	14.221	87.696
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)
Beneficio antes impuestos	8.660	37.052	20.846	(20.308)	46.250
Impuesto sobre sociedades	(3.314)	(12.896)	(7.296)	6.975	(16.531)
Beneficio del ejercicio	5.346	24.156	13.550	(13.333)	29.719
Accionistas de la sociedad	-	-	-	-	29.286
Intereses Minoritarios	-	-	-	-	433
Total activos	560.009	108.535	94.728	17.425	780.697
Total pasivos	380.813	80.765	32.182	4.181	497.941
Altas de inmovilizado	67.541	32.480	16.932	271	117.224

Los principales epígrafes de la información financiera por segmentos de negocio del Grupo Riofisa, en el segmento geográfico nacional, al cierre del ejercicio 2006 son los siguientes:

2006 (IFRS) Segmento nacional	Comercial	Empresarial	Residencial	Servicios y otros	Total
Ingresos	300.873	10.994	68.457	13.163	393.487
Aprovisionamientos y otros	(213.788)	(9.633)	(50.907)	(3.430)	(277.758)
Margen bruto	87.085	1.361	17.550	9.733	115.729
Coste de estructura	-	-	-	(21.639)	(21.639)
Amortización	(5.171)	(587)	-	(787)	(6.545)
Provisiones de tráfico y pérdidas por deterioro de inversiones inmobiliarias	(524)	645	-	(578)	(457)
Intereses	-	-	-	(5.895)	(5.895)
Beneficio antes impuestos	81.390	1.419	17.550	(19.166)	81.193
Impuesto sobre sociedades	(27.292)	(476)	(5.885)	6.427	(27.226)
Beneficio del ejercicio	54.098	943	11.665	(12.739)	53.967
Accionistas de la sociedad	-	-	-	-	51.877
Intereses Minoritarios	-	-	-	-	2.090
Total activos	364.204	321.451	101.587	4.012	791.254
Total pasivos	252.105	188.345	68.374	3.980	512.804
Altas de inmovilizado	46.202	34.368	6.775	573	87.918

El segmento geográfico internacional, al cierre del ejercicio 2006, no afecta a las partidas de pérdidas y ganancias, siendo su composición la siguiente:

2006 (IFRS) Segmento internacional	Comercial	Empresarial	Residencial	Servicios y otros	Total
Total activos	57.220	963	-	-	58.183
Total pasivos	5.755	-	-	-	5.755
Altas de inmovilizado	-	-	-	-	-

Nota 6. Inmovilizado material

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

	Instalac. técnicas	Instalac., utillaje y mobiliario	Otro inmovilizado	Inversiones inmob. en curso	Total
Al 1 de enero de 2005					
Coste	5	2.980	1.270	132.947	137.202
Amortización acumulada	-	(78)	(906)	-	(984)
Importe neto en libros	5	2.902	364	132.947	136.218
Movimientos de 2005					
Importe neto inicial	5	2.902	364	132.947	136.218
Altas	2	153	116	45.067	45.338
Bajas	-	(237)	(1)	(2.566)	(2.804)
Trasposos existencias	-	-	-	(154.795)	(154.795)
Trasposos inmovilizado	-	-	-	26.514	26.514
Cargo por amortización	(2)	35	(110)	-	(77)
Al 31 de diciembre 2005					
Coste	7	2.914	1.368	47.167	51.456
Amortización acumulada	(2)	(61)	(999)	-	(1.062)
Importe neto en libros	5	2.853	369	47.167	50.394
Movimientos de 2006					
Importe neto inicial	5	2.853	369	47.167	50.394
Altas	-	437	136	18.968	19.541
Bajas	-	-	(59)	-	(59)
Trasposos existencias	-	-	-	(51.102)	(51.102)
Trasposos inmovilizado	-	(1.250)	7	(114)	(1.357)
Cargo por amortización	(2)	(399)	(125)	-	(526)
Al 31 de diciembre 2006					
Coste	7	2.487	1.419	14.919	18.832
Amortización acumulada	(4)	(846)	(1.091)	-	(1.941)
Importe neto en libros	3	1.641	328	14.919	16.891

Ver Nota 7 para el detalle de los movimientos incurridos durante los ejercicios 2006 y 2005 en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias en curso".

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, elementos de transporte, etc.

Nota 7. 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
Al 1 de enero de 2005			
Coste	149	132.798	132.947
Importe neto en libros	149	132.798	132.947
Movimientos de 2005			
Importe neto en libros inicial	149	132.798	132.947
Altas	1.624	43.443	45.067
Bajas	-	(2.566)	(2.566)
Trasposos de existencias	27	(154.822)	(154.795)
Trasposos	1	26.513	26.514
Al 31 de diciembre 2005			
Coste	1.801	45.366	47.167
Importe neto en libros	1.801	45.366	47.167
Movimientos de 2006			
Importe neto en libros inicial	1.801	45.366	47.167
Altas	-	18.968	18.968
Bajas	-	-	-
Trasposos a existencias	(1.624)	(49.478)	(51.102)
Trasposos inmovilizado	(120)	6	(114)
Al 31 de diciembre 2006			
Coste	57	14.862	14.919
Importe neto en libros	57	14.862	14.919

Al cierre del ejercicio 2006 los bienes clasificados como "Terrenos e Inversiones en curso" no se encuentran hipotecados en garantía de préstamos hipotecarios (en el ejercicio 2005 el importe de los bienes hipotecados fue de 15.119 miles de euros y el valor de coste de dichos bienes de 23.381 miles de euros).

Las "Inversiones Inmobiliarias en curso" corresponden a obras, comerciales y de oficinas en desarrollo y ubicadas en Coslada (Madrid), Aldaia (Valencia) y Madrid.

A 31 de diciembre de 2006 no hay intereses capitalizados que formen parte del valor de los elementos que permanecen en inversiones inmobiliarias en curso (en el ejercicio 2005 fue de 421 miles de euros de los cuales durante el ejercicio se capitalizaron 206 miles de euros).

Durante el ejercicio 2006 se procedió al traspaso de "Inversiones Inmobiliarias en curso" a "Existencias" de las parcelas denominadas "Mundo Hogar" y "Bussines Park" en Aldaia (Valencia), la "Residencia Ciudad Santo Domingo" en Algete (Madrid), las obras del "PAE los Olivos" en Getafe (Madrid) y las parcelas de "Fuentelucas" en San Agustín del Guadalix (Madrid) y "Camarma Residencial" en Camarma de Esteruelas (Madrid) por un importe de 51.102 miles de euros. Estos traspasos son motivados por la venta de promociones que en principio estaban destinadas al alquiler.

No se han producido ventas durante el ejercicio 2006. Las bajas en el año 2005 se debían a ventas de naves industriales por importe de 13.739 miles de euros. Las altas incurridas en el epígrafe "Inmuebles en arrendamiento" corresponden a la compra de las naves denominadas "Contenur" en Getafe (Madrid) y "Cadyssa" en el polígono industrial de Nuestra Señora de Butarque en Leganés (Madrid).

Nota 8. Inversiones inmobiliarias

El detalle y los movimientos de las inversiones inmobiliarias en explotación han sido:

	Inversiones inmobiliarias
Al 1 de enero de 2005	
Coste	105.876
Amortización acumulada	(2.035)
Importe neto en libros	103.841
Movimientos de 2005	
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)
Al 31 de diciembre 2005	
Coste	48.077
Amortización acumulada	(6.082)
Importe neto en libros	41.995
Movimientos de 2006	
Importe neto en libros inicial	41.995
Altas	32.666
Bajas	(697)
Traspasos a existencias	(849)
Traspasos inmovilizado	87
Cargo por amortización	(989)
Al 31 de diciembre 2006	
Coste	75.075
Amortización acumulada y pérdidas por deterioro de valor	(2.862)
Importe neto en libros	72.213

Las inversiones inmobiliarias están contabilizadas a valor de coste. De acuerdo con la valoración realizada por un experto independiente de reconocido prestigio a 31 de diciembre de 2006 (con un periodo de validez de 6 meses), el valor de mercado consolidado de dichos inmuebles asciende a un importe total de 85.778 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 2006 asciende a 21.135 miles de euros (en el ejercicio 2005 fue de 15.070 miles de euros). El valor de coste de dichos bienes asciende a 27.671 miles de euros (en el ejercicio 2005 ascendía a 19.402 miles de euros).

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

Nota 9. Inmovilizado concesional

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

	Inmovilizado concesional
Al 1 de enero de 2005	
Coste	173.571
Amortización acumulada	(5.588)
Importe neto en libros	167.983
Movimientos de 2005	
Importe neto en libros inicial	167.983
Traspaso inmovilizado concesional en curso	1.596
Bajas	
Cargo por amortización	(5.173)
Al 31 de diciembre 2005	
Coste	175.167
Amortización acumulada	(10.761)
Importe neto en libros	164.406
Movimientos de 2006	
Importe neto en libros inicial	164.406
Traspaso inmovilizado concesional en curso	74.335
Altas	51
Bajas	(5.563)
Traspasos inmovilizado	1.176
Cargo por amortización	(4.936)
Al 31 de diciembre 2006	
Coste	245.240
Amortización acumulada	(15.771)
Importe neto en libros	229.469

Los activos concesionales que se incluyen en esta partida están integrados por inmuebles en explotación ubicados en Madrid, Salamanca, Sevilla, Las Palmas de Gran Canaria y Málaga. Las concesiones tienen una vigencia desde el ejercicio en el que se inauguran de 50 años para los Centros Comerciales situados en estaciones de ferrocarril (arrendadas a Adif) y de 30 años para el Centro Comercial situado en el Muelle de Santa Catalina (concesión administrativa otorgada por la 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 ceden 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.

El pasado 28 de noviembre de 2006 se procedió a la inauguración en la estación de Málaga del proyecto "Vialia María Zambrano Málaga" lo que motivó el traspaso del saldo de "Inmovilizado concesional en curso" a "Inmovilizado concesional" por importe de 74.335 miles de euros. Actualmente se está a la espera de la recepción del edificio por Adif.

Asimismo durante el ejercicio se ha procedido al reconocimiento como venta del arrendamiento financiero del hotel situado en la Estación Comercial "Vialia María Zambrano Málaga". El coste dado de baja ha sido de 5.563 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2006, activos concesionales por importe de 245.240 miles de euros (el 31 de diciembre de 2005 era de 175.167 miles de euros) se encuentran financiados mediante préstamos bancarios por un importe de 155.491 miles de euros (el 31 de diciembre de 2005 era de 114.129 miles de euros) y por "Deudas por Concesiones y otros" la cantidad de 19.183 miles de euros a diciembre de 2006 (19.252 miles de euros a 31 de diciembre de 2005).

Del importe que figura en el balance a 31 de diciembre de 2006 como inmovilizado concesional se distingue entre:

	Inmovilizado arrendamiento e instalaciones	Concesiones	Total
Coste	225.924	19.316	245.240
Amortización acumulada	(14.171)	(1.600)	(15.771)
Importe neto en libros	211.753	17.716	229.469

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.

Nota 10. Inmovilizado concesional en curso

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

	C.C. Vialia Málaga
Al 1 de enero de 2005	
Coste	18.128
Importe neto en libros	18.128
Movimientos de 2005	
Importe neto en libros inicial	18.128
Altas	20.547
Al 31 de diciembre 2005	
Coste o valoración	38.675
Importe neto en libros	38.675
Movimientos de 2006	
Importe neto en libros inicial	38.675
Altas	35.660
Traspaso a inmovilizado concesional	(74.335)
Al 31 de diciembre 2006	
Coste o valoración	-
Importe neto en libros	-

Una vez finalizado e inaugurado el Centro Comercial de la Estación Comercial "VIALIA María Zambrano Málaga" se ha procedido al traspaso a "inmovilizado concesional".

Nota 11. Activos intangibles

El movimiento de los activos intangibles ha sido el siguiente:

Coste	Aplicaciones informáticas	Otros	Total
Al 1 de enero de 2005			
Coste	399	466	865
Amortización Acumulada	(372)	(459)	(831)
Importe neto en libros	27	7	34
Movimientos de 2005			
Importe neto en libros inicial	27	7	34
Altas	111	-	111
Bajas	(1)	-	(1)
Cargo por amortización	(73)	(7)	(80)
Disminuciones/Traspasos	11	-	11
Al 31 de diciembre de 2005			
Coste	509	466	975
Amortización Acumulada	(434)	(466)	(900)
Importe neto en libros	75	-	75
Movimientos de 2006			
Importe neto en libros inicial	75	-	75
Altas	32	-	32
Bajas	-	-	-
Cargo por amortización	(93)	-	(93)
Traspasos	94	-	94
Al 31 de diciembre de 2006			
Coste	635	466	1.101
Amortización Acumulada	(527)	(466)	(993)
Importe neto en libros	108	-	108

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

Nota 12. Activos financieros disponibles para la venta

El movimiento en los ejercicios 2006 y 2005 de los activos financieros disponibles para la venta es el siguiente:

	Total
A 1 de Enero de 2005	4.750
Adquisiciones	-
Disminuciones	(1.018)
A 31 de Diciembre de 2005	3.732
Adquisiciones	-
Disminuciones	-
A 31 de Diciembre de 2006	3.732

La baja del ejercicio 2005 corresponde a la extinción de la sociedad Lanuza Beach, S.A. el 10 de junio de 2005.

En "Activos financieros disponibles para la venta" se incluyen acciones sin cotización oficial, que a 31 de diciembre de 2006 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.

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, basándose en la información pública disponible (últimas cuentas anuales) de estos valores no cotizados, no existen indicios de deterioro sobre estos activos.

Nota 13. Cuentas financieras a cobrar

El desglose de las cuentas financieras a cobrar no corrientes es el siguiente:

	2006	2005
Depósitos y fianzas	3.820	9.230
Cuentas a cobrar por arrendamiento financiero	19.901	7.156
Otros créditos	1.656	1.819
Créditos a Empresas del Grupo	3.468	3.468
	28.845	21.673

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

	2006	2005
Cuentas a cobrar por arrendamientos financieros	879	215
Otros préstamos	6.063	1.069
Otros	66	25
	7.008	1.309

13.1 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".

	2006	2005
Arrendamientos financieros – cuenta a cobrar bruta	40.168	10.830
Ingresos financieros futuros no cobrados	(20.267)	(3.674)
No corriente	19.901	7.156
Arrendamientos financieros – cuenta a cobrar bruta	1.829	555
Ingresos financieros futuros no cobrados	(950)	(340)
Corriente	879	215
Cuenta a cobrar neta por arrendamientos financieros	20.780	7.371
Cuenta a cobrar <i>bruta</i> por arrendamientos financieros:		
Menor a 1 año	1.829	555
Entre 1 y 5 años	6.103	2.906
Más de 5 años	34.065	7.924
	41.997	11.385
Ingresos financieros futuros no cobrados	(21.217)	(4.014)
Cuenta a cobrar neta por arrendamientos financieros	20.780	7.371
Cuenta a cobrar <i>netá</i> por arrendamientos financieros:		
Menor a 1 año	879	215
Entre 1 y 5 años	1.529	1.425
Más de 5 años	18.372	5.731
Cuenta a cobrar neta por arrendamientos financieros	20.780	7.371
Cuotas contingentes reconocidas en cuenta de resultados	97	124

El Grupo Riofisa ha suscrito dos contratos que se clasifican como arrendamiento financiero:

- El primero se trata de un arrendamiento de espacios a un operador de cine en la Estación 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. 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.
- El otro contrato es el arrendamiento de un espacio a un operador de hoteles en el Centro Comercial "Vialia Maria Zambrano Málaga". El periodo no cancelable es de 50 años que coincide con la duración del periodo de concesión del Centro Comercial. 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. 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 50 años. Los pagos mínimos futuros descontados equivalen sustancialmente al valor razonable del bien.

13.2 Arrendamientos operativos como arrendador

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

	2006	2005
Menor a 1 año	27.121	20.552
Entre 1 y 5 años	67.703	86.017
Más de 5 años	44.752	103.591
	139.576	210.160
Ingresos totales reconocidos por arrendamientos operativos	28.247	28.950
Cuotas contingentes reconocidas en la cuenta de resultados	1.583	1.783

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

Los contratos 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).

Nota 14. Existencias

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

	2006	2005
Terrenos no rústicos	169.162	50.410
Terrenos y solares	169.162	50.410
Obras en curso empresarial	138.542	54.035
Obras en curso comercial	9.425	156.286
Obras en curso residencial	45.100	44.948
Obras en curso	193.067	255.269
Edificios construidos empresarial	2.451	4.985
Edificios construidos comerciales	256	13.498
Edificios construidos residencial	256	1.878
Edificios construidos	2.963	20.361
	365.192	326.040

Existencias por importe de 116.543 miles de euros (en el ejercicio 2005 por importe de 251.442 miles de euros) se encuentran hipotecadas garantizando préstamos bancarios por un importe de 63.536 miles de euros (en el ejercicio 2005 fue de 132.299 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 2006 es de 3.141 miles de euros (a 31 diciembre de 2005 fue 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:

	2006	2005
Obra en curso no corriente:	95.800	69.238
Obra en curso corriente:	97.267	186.031

Nota 15. Clientes y otras cuentas a cobrar

El desglose de clientes y cuentas a cobrar de los ejercicios 2006 y 2005 es el siguiente:

	2006	2005
Clientes	46.072	82.409
Cuentas a cobrar de empresas relacionadas	13.557	14.445
Provisión por deterioro de cuentas a cobrar	(3.038)	(2.439)
Deudores comerciales	56.591	94.415
Pagos Anticipados	55	55
Otros deudores	561	1.020
Total	57.207	95.490

Al 31 de diciembre de 2006 el epígrafe de "Clientes" incluye 7.191 miles de euros (15,61% del saldo pendiente a dicha fecha) correspondientes al importe adeudado por un 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 totalidad de saldo mencionado anteriormente ya ha sido cobrado. Al 31 de diciembre 2005 el epígrafe de "Clientes" incluía 44.298 miles de euros (53,75% del saldo pendiente a dicha fecha) correspondientes al importe adeudado por dos 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 16. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

	2006	2005
Efectivo	9.558	7.481
Depósitos bancarios	42.266	7.175
Total	51.824	14.656

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 2,5% (para el ejercicio 2005 fue del 2%).

Nota 17. Capital

El movimiento durante el ejercicio 2006 y 2005 ha sido el siguiente (Importe en euros):

	Nº Acciones	Acciones ordinarias	Prima de emisión	Total
Al 1 de enero de 2005	1.504.402	9.041.456,02	119.152.241,66	128.193.697,68
Movimientos 2005				
Saldo inicial	1.504.402	9.041.456,02	119.152.241,66	128.193.697,68
Al 31 de diciembre de 2005	1.504.402	9.041.456,02	119.152.241,66	128.193.697,68
Movimientos 2006				
Saldo inicial	1.504.402	9.041.456,02	119.152.241,66	128.193.697,68
Reducción de capital	-	(15.044,02)	-	(15.044,02)
Split	43.627.658	-	-	-
Resultado reconocido en el patrimonio neto	-	-	(658.702,60)	(658.702,60)
Al 31 de diciembre de 2006	45.132.060	9.026.412,02	118.493.539,06	127.519.951,06

Con motivo del proceso de salida a bolsa de la Sociedad Dominante se acordó:

Mediante acuerdos de la Junta General de 1 de junio de 2006, elevados a público en escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid D. Eduardo Martín Alcalde, el 13 de junio de 2006, bajo el número 2.146 de protocolo, se acuerda lo siguiente:

- Suprimir los derechos especiales de las acciones de la Clase B y unificar las clases de acciones.
- Reducir el capital social en la cuantía de 15.044,02 euros, con el objeto de redondear el valor nominal de las acciones, que de 6,01 euros de valor nominal pasan a 6,00 euros de valor nominal, con cargo a reservas libres y mediante creación de una reserva indisponible por el importe de la reducción. Tras la reducción, el capital social queda fijado en 9.026.412,00 euros.
- Desdoblar el número de acciones mediante la transformación de cada acción, de 6 euros de valor nominal en 30 nuevas acciones de 0,20 euros de valor nominal, aumentando el número de acciones de las actuales 1.504.402 acciones a 45.132.060 acciones, sin alteración de la cifra de capital social.

Las participaciones se han transformado de acciones nominativas a anotaciones en cuenta mediante acuerdo de la Junta General de 1 de junio de 2006, elevado a público en escritura pública otorgada ante el Notario de Alcobendas (Madrid) D. Eduardo Martín Alcalde, el 13 de junio de 2006, bajo el número 2.147 de protocolo.

El capital social al 31 de diciembre de 2006 esta compuesto por 45.132.060 acciones ordinarias, pertenecientes a la misma clase y serie, de 0,20 euros de valor nominal, totalmente suscritas y desembolsadas.

La totalidad de las acciones cotizan en las Bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia desde el 19 de julio de 2006.

A 31 de diciembre de 2006 los accionistas de la Sociedad Dominante con participación significativa son los siguientes:

	% Participación
Riofisa Holding, S.L.	50,001%
Caixa D' Estavis de Catalunya	20,001%
Hidafa, S.A.	7,090 %
Rosp Corunna Participaciones Empresariales, S.L.	5,001 %
Free Float	17,907 %
Total	100,00 %

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

Bases de reparto	
Resultado del ejercicio (beneficio)	50.498 miles de euros
Distribución	
Reserva voluntaria	50.498 miles de euros

Durante el ejercicio no se repartieron dividendos a cuenta en la Sociedad Dominante.

Nota 18. Reserva por operaciones de cobertura

El movimiento generado en las reservas por las operaciones de cobertura de flujos de efectivo ha sido:

	Reserva
Al 1 de enero de 2005	(511)
Movimiento del ejercicio 2005	
Pérdidas por valor razonable del ejercicio	99
Impuesto sobre pérdidas del valor razonable	(35)
Saldo al 31 de diciembre de 2005	(447)
Movimiento del ejercicio 2006	
Beneficios por valor razonable del ejercicio	536
Impuesto sobre ganancias de valor razonable	(174)
Saldo al 31 de diciembre de 2006	(85)

Este epígrafe recoge la variación en la reserva por operaciones de cobertura a la que se hace referencia en la Nota 21

Nota 19. Disponibilidad y restricciones sobre Ganancias acumuladas

El desglose al 31 de diciembre de 2006 y 2005 de las ganancias acumuladas es el siguiente:

	2006	2005
Reserva Legal	1.808	1.808
Reservas en sociedades consolidadas	15.478	11.679
Otras reservas de la sociedad dominante	113.197	100.715
Total	130.483	114.202

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 (en el 2005 fue de 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>	2006		2005	
	Resultado consolidado	Resultado atribuido a intereses minoritarios	Resultado consolidado	Resultado atribuido a intereses minoritarios
Riofisa, S.A.	45.646	-	23.742	-
Necsa, Nuevos Espacios Comerciales, S.A.	3.266	1.992	126	412
Príncipe Pío Gestión, S.A.	1.688	88	993	54
Puerto Ciudad Las Palmas, S.A.	376	-	8	-
Prius Asesores, S.L.	-	-	1	-
Riofisa Sema, S.L.	-	-	(1)	-
Riofisa Internacional, S.L.	1.608	-	39	-
Riofisa Procam, S.L.	(279)	-	4.766	-
Nuevas Estaciones de Ferrocarril, S.A.	(12)	(5)	(50)	(33)
Abes Espacios Abiertos, S.L.U.	-	-	(40)	-
Parque Agua Mágica, S.L.	(229)	-	69	-
Riofisa Sur, S.L.	(225)	-	(367)	-
Riofisa Espacios Inmobiliarios, S.L.	45	-	-	-
Riofisa Dehesa, S.L.	38	15	-	-
Atlantys Espacios Comerciales, S.L.	(45)	-	-	-
	51.877	2.090	29.286	433

Nota 20. Deuda financiera

La composición de la deuda financiera no corriente a 31 de Diciembre de 2006 y 2005 es la siguiente:

	2006	2005
Préstamos con entidades de crédito	126.895	149.490
Deudas por concesiones	20.543	18.363
Total	147.438	167.853

La deuda financiera no corriente se detalla a continuación:

	2006	2005
Préstamos con entidades de crédito	117.114	139.127
Deudas por concesiones	903	889
Deudas por intereses	1.611	1.733
Total	119.628	141.749

20.1 Préstamos con entidades de crédito

A 31 de diciembre de 2006 las pólizas de crédito estaban dispuestas en 3.325 miles de euros (a 31 de diciembre de 2005 estaban sin disponer), de acuerdo con contratos suscritos con varias entidades financieras.

En este mismo epígrafe se incluyen préstamos hipotecarios cuyo saldo a 31 de diciembre de 2006 ascendía a 240.684 miles de euros (288.617 miles de euros en el 2005). Del importe total de estos préstamos la cantidad de 240.162 miles de euros (276.617 miles de euros en el 2005) está garantizada mediante inmuebles, de acuerdo con lo comentado en las notas 7, 8, 9 y 14.

La devolución del vencimiento a corto por 117.114 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	2006	2005
2006	-	139.127
2007	117.114	23.889
2008	8.886	9.956
2009	14.520	10.564
2010	24.502	-
Resto	78.987	105.081
Total	244.009	288.617

El coste medio de la deuda del Grupo es de Euribor más 69 bps, salvo para la deuda de financiación de activos en concesión, cuyo coste es de Euribor más 100 bps.

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 recogen los intereses devengados y no vencidos a la fecha de cierre del ejercicio.

20.2 Deudas por concesiones

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

	2006	2005
Menor de 1 año	903	889
Entre 1 y 2 años	992	902
Entre 2 y 3 años	1.006	916
Entre 3 y 4 años	1.020	931
Entre 4 y 5 años	1.034	945
Más de 5 años	43.436	38.505
Deudas por concesiones	48.391	43.088
Gastos financieros futuros por arrendamientos financieros	(26.945)	(23.836)
Valor deuda por arrendamiento financieros	21.446	19.252

El detalle de los gastos financieros futuros por arrendamientos financieros es el siguiente:

	2006	2005
Menor a 1 año	817	820
Entre 1 año y 5 años	4.466	4.042
Más de 5 años	21.662	18.974
Gastos financieros futuros por arrendamientos financieros	26.945	23.836

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 aplicada en las operaciones ha sido de un 4,26% y de un 3,81%.

Nota 21. Instrumentos financieros derivados

El detalle de los instrumentos financieros derivados es el siguiente:

	2006		2005	
	Activos	Pasivos	Activos	Pasivos
Permutas de tipo de interés coberturas de flujos de efectivo	-	127	-	687
Total	-	127	-	687

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. La cantidad dispuesta por el préstamo para el ejercicio 2005 fue de 17.242 miles de Euros y para el ejercicio 2006 fue de 16.269 miles de Euros. La valoración se ha obtenido con la información facilitada por entidades financiera independientes.

Nota 22. 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	Otros	Total
	financiero	régimen arrend. operaciones a plazos		
Al 1 de enero de 2005	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
Cargo/(abono) a cta. resultados	(1.227)	(9.427)	2.691	(7.963)
Al 31 de diciembre de 2006	3.265	4.402	1.417	9.084

Régimen de operaciones a plazos:

El Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre 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. Asimismo, 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 los ejercicios 2004 y 2005 la venta de distintos inmuebles y terrenos situados en Madrid, en los municipios de Alcobendas y Leganés, así como en la provincia de La Coruña, cuyos periodos de cobro son superiores a un año desde el momento de las respectivas entregas, aplicando el Grupo Riofisa en relación con estas operaciones 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 reversión de beneficio			Total
	extraordinario	Ajustes de eliminación (1)	Otros (2) (3)	
Al 1 de enero de 2005	8.441	5.863	5.272	19.576
Cargo / (abono) a cta. Resultados	(2.517)	4.892	336	2.711
Cargo / (abono) a patrimonio neto	-	-	(35)	(35)
Al 31 de diciembre de 2005	5.924	10.755	5.573	22.252
Cargo / (abono) a cta. Resultados	(5.924)	1.331	(448)	(5.041)
Cargo / (abono) a patrimonio neto	-	-	(279)	(279)
Al 31 de diciembre de 2006	-	12.086	4.846	16.932

(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, así como por la aplicación de la NIC 32 que regula que las plusvalías generadas por la venta de acciones de la Sociedad Dominante se registre aumentando el patrimonio neto del Grupo.

(3) Conforme a lo establecido en la disposición final segunda de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, por la que se modifica el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, la compañía ha procedido a calcular el impacto que en su cuenta de resultados tiene el cambio de tipo impositivo del 35% actual al 32,5% vigente en el ejercicio 2007 sobre los pasivos y activos por impuestos diferidos, cuya reversión se estima se producirá en ese ejercicio. Este ajuste se ha recogido en la columna de "otros" de ambas partidas, siendo su efecto de 1.116 miles de euros en los activos por impuestos diferidos y 709 miles de euros en los pasivos por impuestos diferidos.

Los activos por impuestos diferidos por bases imponibles negativas (BIN) 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 1.127 miles de euros (1.339 miles de euros en el 2005) con respecto a unas pérdidas acumuladas de 3.756 miles de euros (3.825 miles de euros en el 2005) a compensar en ejercicios futuros contra beneficios fiscales dado que no está razonablemente asegurada su recuperabilidad. Estas bases imponibles negativas corresponden a la sociedad Parque Aqua Mágica, S.L. A partir del ejercicio 2006 sólo se consideran aquellas generadas con anterioridad a la entrada de Riofisa, S.A. en el accionariado de esta sociedad.

El desglose de las bases imponibles negativas es el siguiente:

Ejercicio	Generada	Compensada	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	69	113
Total	3.849	93	3.756

Nota 23. Obligaciones por prestaciones por jubilación

El resultado de la valoración actuarial de las obligaciones que se desprenden del compromiso de prestación definida por jubilación asumido por Riofisa, S.A. con una serie de empleados, de acuerdo a la Normativa Contable Internacional IAS 19 es:

	2006	2005
Obligaciones en balance para:		
Prestaciones por jubilación	(65)	(76)
Cargos en la cuenta de resultados para:		
Prestaciones por jubilación	(88)	(121)
Prestaciones por jubilación		
Valor actual de las obligaciones financiadas	(1.569)	(1.434)
Valor razonable de activos afectos al plan	1.585	1.358
Activo/Pasivo en balance	16	(76)
	2006	2005
Saldo inicial	(76)	(137)
Gasto cargado en la cuenta de resultados	(88)	(121)
Aportaciones pagadas	180	182
Saldo final	16	(76)
	2006	2005
Tasa de descuento anual	3,5 %	3,5 %
Rendimiento anual esperado de los activos afectos al plan	3 %	3%
Tabla de mortalidad	GRMF-95	GRMF-95
Aumento anual futuro de salarios	1 %	1%
Crecimiento Pensiones públicas	1 %	1%
	2006	2005
Pólizas de Seguros	1.585	1.358
Activos totales afectos al plan	1.585	1.358

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

	2006	2005
Coste por servicio corriente	(139)	(137)
Coste por intereses	(53)	(42)
Rendimiento esperado de los activos afectos al plan	43	31
Ganancias / (pérdidas) actuariales	61	27
Total incluido en costes de personal	(88)	(121)

Nota 24. Proveedores y otras cuentas a pagar

El desglose de proveedores y otras cuentas a pagar corrientes a 31 de diciembre de 2006 y de 2005 es el siguiente:

	2006	2005
Proveedores comerciales	198.448	136.141
Deudas con empresas asociadas	5.808	-
Otras cuentas a pagar	609	185
Total	204.865	136.326

El desglose de proveedores y otras cuentas a pagar no corrientes a 31 de diciembre de 2006 y de 2005 es el siguiente:

	2006	2005
Proveedores por operaciones de tráfico no corrientes	9.315	1.940
Fianzas y depósitos recibidos no corrientes	6.278	8.363
Otras cuentas a pagar	6.138	3.137
Total	21.731	13.440

Las garantías y compromisos con terceros por ventas y alquileres contratadas para ejercicios posteriores pendientes de realizar al 31 de diciembre de 2006 ascienden a 62.647 miles de euros (60.861 miles de euros en el 2005) 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 25. Provisiones para otros pasivos y gastos

El movimiento de este epígrafe durante los ejercicios 2006 y 2005 ha sido el siguiente:

	Actas de inspección	Litigios	Conservación de edificio histórico	Total
A 1 de Enero de 2005	1.362	5.800	3.381	10.543
Cargo en cuenta de resultados				
Provisiones adicionales	-	104	-	104
Importes no aplicados revertidos	-	-	(13)	(13)
A 31 de Diciembre de 2005	1.362	5.904	3.368	10.634
Cargo en cuenta de resultados				
Provisiones adicionales	-	2.612	150	2.762
Importes no aplicados revertidos	(379)	(5.916)	(206)	(6.501)
A 31 de Diciembre de 2006	983	2.600	3.312	6.895

Actas de inspección

Este epígrafe recoge las contingencias derivadas de las actas de inspección levantadas y recurridas correspondientes al Impuestos sobre Sociedades de los ejercicios 1990 a 1994.

Litigios

Bajo este epígrafe se incluyen 2.600 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. Dicha cantidad será fijada en tramite de ejecución de sentencia, si bien, Almacenes Martí, S.L. ha cuantificado la indemnización en 9,5 millones de euros, cuantificación a la que la Sociedad Dominante se ha opuesto. La sociedad dominante ha presentado recurso por infracción procesal y de casación.

La Sociedad procedió la baja de la provisión relativa a la demanda interpuesta por la constructora OHL.

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 un inmovilizado concesional (a lo largo del periodo de concesión) considerado patrimonio histórico.

Nota 26. Aprovisionamientos, variación de existencias y otros costes

El detalle de este epígrafe en las cuentas de resultados del ejercicio 2006 y 2005 es el siguiente:

Aprovisionamientos	2006	2005
Edificios	73.404	173.716
Terrenos y solares	116.191	47.235
Obras y servicios realizados por terceros	162.947	91.861
Total	352.542	312.812
Variación de existencias y otros costes	(94.594)	(175.180)
Total	257.948	137.632

Nota 27. Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe en las cuentas de resultados del ejercicio 2006 y 2005 es el siguiente:

Concepto	2006	2005
Arrendamientos	4.818	7.968
Reparaciones y conservación	737	1.389
Servicios de profesionales independientes	7.417	6.658
Servicios profesionales salida a bolsa OPV	3.019	-
Otros servicios	6.842	7.988
Gastos de comercialización, marketing y seguridad	3.064	4.497
Gastos extraordinarios	5.724	6.121
Tributos	1.879	1.515
Otros gastos de gestión corriente	2.283	3.244
Variación de provisiones de tráfico	(457)	840
	35.326	40.220

Nota 28. Gastos por retribuciones a empleados

El detalle de este epígrafe en las cuentas de resultados del ejercicio 2006 y 2005 es el siguiente:

Concepto	2006	2005
Sueldos y Salarios	5.627	5.120
Cargas sociales	865	897
Coste por pensiones - planes de prestación definida	88	121
Total	6.580	6.138

Nota 29. Ingresos y gastos financieros

El detalle de los ingresos financieros en las cuentas de resultados del ejercicio 2006 y 2005 es el siguiente:

Ingresos financieros	2006	2005
Ingresos por intereses	2.231	1.927
Otros	628	124
Total ingresos financieros	2.859	2.051

El detalle de los gastos financieros en las cuentas de resultados del ejercicio 2006 y 2005 es el siguiente:

Gastos financieros	2006	2005
Coste de la deuda financiera	8.701	7.819
Otros gastos financieros	53	75
Total gastos financieros	8.754	7.894

Nota 30. Impuesto sobre las ganancias

El detalle de los impuestos satisfechos durante los ejercicios han sido los siguientes:

Concepto	2006	2005
Impuesto corriente	30.147	14.244
Impuesto diferido	(2.643)	521
Otros	(278)	1.766
Totales	27.226	16.531

Los pagos a cuenta abonados y las retenciones soportadas por la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2006 ascienden a 21.941 miles de euros (en el 2005 dicho importe ascendió a 4.115 miles de euros).

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 del Grupo como sigue:

Concepto	2006	2005
Beneficio antes de impuestos	81.193	46.250
Corrección monetaria	(29)	63
Gastos no deducibles fiscalmente	296	(225)
Ajustes provisiones	(1.128)	-
Otros ajustes al beneficio antes de impuestos	22	-
Impuesto calculado a los tipos impositivos nacionales aplicables a los beneficios en los respectivos países	27.774	16.187
Otros ajustes	(377)	3
Deducciones doble imposición	(1.930)	-
Otras deducciones	(103)	19
Ajuste tipo impositivo	407	-
Crédito reinversión ejercicio corriente	-	173
Crédito reinversión ejercicios anteriores	757	-
De los ajustes de consolidación y NIIF	698	311
Impuesto sobre las ganancias	27.226	16.531

El tipo impositivo efectivo en el 2006 ha sido de 33,53% (mientras que en el 2005 fue de 35,74%).

Incentivos fiscales aplicados durante el ejercicio 2006

Deducción por reinversión de beneficios extraordinarios.

Sociedad Dominante:

Deducciones aplicadas en el ejercicio 2006

Riofisa, S.A. ha materializado en el ejercicio 2006 parte de la cantidad pendiente de reinversión proveniente de las ventas realizadas por la compañía en el ejercicio 2003 por una cantidad de 44.801 miles de euros. Esta reinversión ha supuesto la aplicación de la correspondiente deducción de 2.439 miles de euros en cuota del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2006 (20% de 12.193 miles de euros).

La cantidad pendiente del ejercicio 2003 no reinvertida, y cuyo plazo de reinversión según se establece legalmente es el 2006, es de 20.000 miles de euros. La sociedad tributó en su día por la plusvalía relacionada con esta venta y en el año 2006 ha procedido a revertir contablemente el crédito fiscal contabilizado por un importe de 360 miles de euros.

Asimismo, en el año 2006 la Sociedad Dominante ha materializado la totalidad del importe pendiente de reinversión proveniente del año 2004 por un importe de 13.820 miles de euros aplicando en su Impuesto sobre Sociedades una deducción por reinversión de beneficios extraordinarios de 2.556 miles de euros (20% de la plusvalía relacionada con esa reinversión).

Igualmente, Riofisa ha reinvertido la totalidad de las ventas del ejercicio 2005 (2.219 miles de euros), aplicando en cuota una deducción de 173 miles de euros (20% de 864 miles de euros).

Deducciones aplicadas en el ejercicio 2005

En el año 2005, Riofisa, S.A. materializó 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 supuso 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 ascendía 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 eran a 31 de diciembre de 2005 las reflejadas en el siguiente cuadro:

Bienes enajenados ejercicio 2003

Fecha límite reinversión	Ejercicio 2006
Importe a reinvertir pendiente	64.801
Beneficio	13.990
Crédito por deducción por reinversión pendiente de aplicación	2.798

En el año 2005 Riofisa, S.A. también materializó 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 ascendía a 5.113 miles de euros. Por todo ello, y con relación a las ventas realizadas por Riofisa, S.A. en el 2004.

La situación a 31 de diciembre de 2005 era la siguiente:

Bienes enajenados ejercicio 2004

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

A cierre del ejercicio 2005 la Sociedad Dominante tiene obligaciones de reinversión generadas en ese mismo ejercicio por los siguientes importes:

Bienes enajenados ejercicio 2005

Fecha límite reinversión	Ejercicio 2008
Importe a reinvertir pendiente	2.219
Beneficio	865
Crédito por deducción por reinversión pendiente de aplicación	173

A 31 de diciembre de 2006 la Sociedad Dominante no tiene créditos fiscales pendientes de contabilizar.

Detalle de bienes enajenados en el ejercicio 2006

Riofisa no ha realizado ventas a lo largo del año 2006 susceptibles de aplicación del régimen establecido en el artículo 42 del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo.

Por otro lado, en el año 2006 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	Inversión originaria	Nueva obligación de reinversión (VNC)
2006	Locales T-5	Ejercicio 2009	647.879	585.450

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 2005 y anteriores recogen la cifra reinvertida originaria y no la nueva obligación de reinversión según los distintos valores netos contables.

En el ejercicio 2006 Riofisa ha materializado la cantidad de 49.261 miles de euros cumpliendo de esta forma la totalidad de las obligaciones de reinversión por incumplimiento de la obligación de mantenimiento cuyo plazo finaliza en ese mismo ejercicio.

Igualmente la Sociedad Dominante ha materializado la cantidad de 3.164 miles de euros provenientes de obligaciones de reinversión por incumplimiento, cuyo plazo finalizaba en el 2007.

A continuación se facilita cuadro recapitulativo de obligaciones de reinversión, por incumplimiento de la obligación de mantenimiento, de Riofisa a 31 de diciembre de 2006:

	Límite reinversión	Inversión Originaria	Nueva obligación de reinversión (1)
Por enajenaciones ejercicio 2005	Ejercicio 2008	81.750	80.185
Por enajenaciones ejercicio 2006	Ejercicio 2009	648	585
		TOTAL	80.770

(1) VNC en su caso.

La deducción aplicada por Riofisa con relación a las obligaciones incumplidas asciende a 8.721 miles de euros.

Cuadro resumen de reinversiones realizadas

A continuación se detallan los bienes en los que se han materializado las obligaciones de reinversión de Riofisa, S.A. a 31 de diciembre de cada ejercicio cuyo periodo de obligación de mantenimiento no ha finalizado:

Año reinversión	Año mantenimiento	Activo en que se materializa	Importe
2002	2007	Bonaire Centro Comercial y de Ocio (1º planta)	15.948
2002	2007	D-20 Coslada	149
2003	2007	Bonaire Centro Comercial y de Ocio (Medianas)	5.993
2004	2007	Participaciones Riofisa Procam, S.L.	9.991
2004	2007	Participaciones Parque Aqua Magica, S.L.	13.022
2004	2007	Participaciones Volca Inmuebles, S.L.	891
2004	2009	Edificio Leganés	18.480
2004	2007	Mobiliarios y otras instalaciones	2.120
2005	2010	Edificio Leganés	184
2005	2008	Aplicaciones informáticas	61
2005	2008	Participaciones Riofisa Sur, S.L.	6.012
2006	2008	Participaciones Atlantys Espacios Comerciales, S.L.	12.000
2006	2011	Edificio Getafe	8.386
2006	2009	Participaciones Riofisa Internacional, S.L.	49.738
2006	2009	Participaciones Riofisa Dehesa, S.L.	10.800
2006	2011	Edificios Leganés	18.642
2006	2009	Participaciones Riofisa Espacios Inmobiliarios, S.L.	13.700
Total			186.117

Sociedades participadas:

La Sociedad participada Riofisa Procam, S.L. contabilizó en el ejercicio 2003 un crédito fiscal por un importe de 794 miles de euros correspondiente al 20% del beneficio fiscal de la venta de inmuebles en el término municipal de Camarma de Esteruelas en aplicación del artículo 36 ter de la Ley 43/1995 del Impuesto sobre Sociedades.

En virtud de dicho artículo la dicha sociedad tenía un plazo de tres años, esto es, hasta el ejercicio 2006, para materializar en otros elementos patrimoniales el importe de la venta de los inmuebles enajenados en el 2003 por importe de 31.300 miles de euros. Transcurrido el plazo establecido en el mencionado artículo sin que la sociedad haya realizado la reinversión comentada Riofisa Procam, S.L. ha procedido a la reversión del crédito fiscal contabilizado en su día, realizando, para ello, el correspondiente ajuste negativo al Impuesto sobre Sociedades, por importe de 397 miles de euros.

Otra información de relevancia fiscal

Con fecha 14 de junio y 21 de julio de 2006 la Administración Tributaria ha iniciado actuaciones inspectoras con relación al Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2001 y 2002 respectivamente. Las referidas actuaciones tienen carácter parcial de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 148 de la LGT, limitándose a comprobar los requisitos exigibles para acogerse al beneficio fiscal por reinversión de beneficios extraordinarios aplicado por la Sociedad Dominante en los mencionados ejercicios.

Asimismo, las sociedades fusionadas por la Sociedad Dominante Parque Levante, S.A. y Riofisa Empresarial, S.A., tienen abiertas inspecciones parciales del impuesto de sociedades por el mismo concepto descrito en el párrafo anterior, y por el ejercicio 2001, habiéndose iniciado las correspondientes actuaciones el 3 y el 21 de julio de 2006, respectivamente.

A la fecha de cierre del ejercicio la representante de la Sociedad Dominante ha ido aportando los distintos documentos solicitados por la Inspección, sin que a esa fecha la Inspección haya propuesto ningún tipo de ajuste.

Aparte de lo comentado en el párrafo anterior, la Sociedad Dominante tiene pendientes de inspección por las autoridades fiscales los cuatro últimos ejercicios de los principales impuestos que le son aplicables. Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección. En todo caso, los Administradores consideran que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarían significativamente a las cuentas anuales.

Nota 31. Transacciones con partes vinculadas

Todas las operaciones con partes vinculadas, según su definición en la NIC 24 durante los ejercicios 2006 y 2005 son propias del tráfico ordinario de la Sociedad y han sido realizadas en condiciones de mercado.

Las referidas operaciones con partes vinculadas son las siguientes:

a) Operaciones realizadas con accionistas de la Sociedad

Riofisa Holding, S.L.

Fecha contrato	Sociedad	Objeto	Promoción	Importe 2006
15/12/04	Riofisa, S.A.	Arrendamiento de oficinas	Arbea Campus Empresarial	876
20/12/06	Riofisa, S.A.	Compraventa de edificios	Residencial Ciudad Santo Domingo	47.000

Caixa D'Estalvis de Catalunya

Fecha contrato	Sociedad	Objeto	Promoción	Importe 2006
07/07/04	Príncipe Pio Gestión, S.A.	Arrendamiento 1 local comercial y 1 enclave	Centro comercial Príncipe Pio	95

Asimismo, Caixa D'Estalvis de Catalunya ha concedido tres préstamos hipotecarios a Riofisa Procam, S.L. para la financiación de las promociones "La Farinera", "Residencial Monteoliva" y "Lofts Elcano", cuyo importe consolidado pendiente de amortizar a 31 de diciembre de 2006 es de 4.500 miles de euros, 12.038 miles de euros y 1.774 miles de euros, respectivamente. El tipo de interés medio de estos préstamos es de Euribor más 57 bps. Riofisa Procam, S.L. tiene abierta una línea de avales en Caixa D'Estalvis de Catalunya por importe consolidado de 1.226 miles de euros que a 31 de diciembre de 2006 estaba dispuesta en 1.225 miles de euros.

Adicionalmente, Riofisa Procam, S.L. tiene a 31 de diciembre de 2006 contratados "Eurodepósitos" con Caixa D'Estalvis de Catalunya por importe consolidado de 450 miles de euros y vencimiento 3 de enero de 2007. La tasa media de rentabilidad ha sido del 2,5%.

Por último, 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 2006 tenía un saldo a favor de la Sociedad de 51 miles de euros, dicha línea de crédito tiene un interés de Euribor más 35 bps. Además tiene línea de avales por importe de 6.002 miles de euros, de los que a dicha fecha estaba dispuesta en 4.167 miles de euros

b) Operaciones realizadas con administradores y directivos de la Sociedad

- *Compra de bienes 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 contrato	Comprador	Relación con la Sociedad	Importe 2006
20/04/05	D. José María Riesgo Pablo	Consejo delegado	(1) 56
09/03/05	D. Juan Merino Bobillo	Directivo	(1) 16
18/05/06	D. José María Riesgo Pablo y D. Jaime Barón Rivero	Consejeros	(2) 52

(1) Pagos realizados durante el ejercicio por la compra de viviendas de la promoción "Monteoliva" en San Agustín del Guadalix (Madrid).

(2) Venta de las participación que el Grupo mantenía en la sociedad Prius Asesores, S.L.

- *Servicios de asesoramiento:*

Prius Asesores, S.L., sociedad participada por D. José María Riesgo Pablo y D. Jaime Barón Rivero, ambos miembros del Consejo de Administración, ha venido prestando servicios de gestoría documental a Riofisa y su Grupo. La facturación anual de Prius Asesores, S.L. al Grupo Riofisa en los años 2005 Y 2006 se detalla en la tabla siguiente:

Periodo	Facturación
2005	36
2006	34

- *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 2006 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 32 miles de euros (40 miles de euros en el ejercicio 2005).

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

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

Riofisa 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 2006 las sociedades del Grupo Riofisa que mantuvieron préstamos entre ellas fueron Riofisa, S.A. y Puerto Ciudad las Palmas, S.A. por importe consolidado de 6.274 miles de euros; y en 2005, Riofisa, S.A., Puerto Ciudad las Palmas, S.A., Parque Castellón, S.L., 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 de los intereses generados en el ejercicio 2006 fue de 182 miles de euros (183 miles de euros en el ejercicio 2005).

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.

- *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:

□ Parque de Actividades Empresariales, S.L.:

La sociedad está participada en un 99,94% de su capital social por D. Mario Losantos Ucha.

Fecha contrato	Sociedad	Objeto	Promoción	Importe 2006
15/12/04	Riofisa, S.A. (Arrendataria)	Arrendamiento Local de oficinas	Arbea Campus Empresarial	56
26/10/06	Riofisa Procam, S.L.	Compra Nave industrial	PAE Los Olivos	24

□ Riesgos Inmobiliarios, Obras y Finanzas, S.A.:

La sociedad está participada en un 100% de su capital por los miembros de la familia Losantos.

Fecha contrato	Sociedad	Objeto	Promoción	Importe 2006
01/02/05	Riofisa Procam, S.L.	Resolución compra 2 Naves industriales	PAE Madrid Este II	(39)
09/03/05	Riofisa, S.A.	Compra 3 Loft y 3 plazas garaje	Loft Elcano	778
10/03/05	Riofisa Procam, S.L.	Compra 2 viviendas	Monteoliva	33
26/10/05	Riofisa Procam, S.L.	Resolución compra 5 naves industriales	PAE Los Olivos	(30)
11/01/06	Riofisa, S.A.	Compra 1 vivienda y 2 plazas	Ayala	327
06/10/06	Riofisa, S.A.	Compra 1 nave industrial	PAE Los Olivos	23

□ Procesos Inteligentes para la Construcción, S.L.:

La sociedad está participada directa e indirectamente en un 97,99 % por Doña Irene Losantos Ucha.

Fecha contrato	Sociedad	Objeto	Promoción	Importe 2006
01/02/99	Riofisa, S.A. (contratista)	Contrato de prestación de servicios de gestión de aparcamiento	Centro Comercial "Plaza de Armas"	32
28/12/00	Necsa, Nuevos Espacios Comerciales, S.A. (contratista)	Contrato de prestación de servicios de gestión de aparcamiento	Centro Comercial "Plaza de Armas"	210
01/02/03	Puerto Ciudad las Palmas, S.A. (contratista)	Contrato de prestación de servicios de gestión de aparcamiento	Centro comercial "El Muelle"	223
09/02/04	Príncipe Pío Gestión, S.A. (arrendadora)	Arrendamiento Local comercial	Centro comercial "Príncipe Pío"	166
16/03/04	Riofisa Procám, S.L.	Compra 1 vivienda, 2 plazas garaje, 1 trastero	Monteoliva	3
01/10/04	Príncipe Pío Gestión, S.A. (contratista)	Contrato de prestación de servicios de gestión de aparcamiento	Centro comercial "Príncipe Pío"	308
01/01/06	Necsa, Nuevos Espacios Comerciales, S.A. (arrendadora)	Subarrendamiento almacén	Centro Comercial "Plaza de Armas"	12
28/12/06	Riofisa Sur, S.L.	Compra Nave industrial	Tribeca Sur Leganés	48

□ Grainsa Inversiones, S.L.:

La sociedad está participada en un 50% de su capital social por Doña Eva Losantos Ucha.

Fecha contrato	Sociedad	Objeto	Promoción	Importe 2006
22/03/06	Riofisa, S.A.	Compra nave industrial	PAE Madrid Norte	6
28/12/06	Riofisa Sur, S.L.	Compra Nave industrial	Tribeca Sur Leganés	6

□ Gestinsa Negocios Inmobiliarios, S.L.:

La sociedad está participada en un 99,99 % de su capital social por Doña Eva Losantos Ucha.

Fecha contrato	Sociedad	Objeto	Promoción	Importe 2006
09/03/06	Riofisa Procám, S.L.	Compra 1 vivienda y 3 plazas	Monteoliva	3
22/03/06	Riofisa, S.A.	Compra Nave industrial	PAE Madrid Norte	6
26/10/06	Riofisa, S.A.	Compra Nave industrial	PAE Los Olivos	25
28/12/06	Riofisa Sur, S.L.	Compra Nave industrial	Tribeca Sur Leganés	24

□ Human Spaces, S.L.:

La sociedad está participada en un 100% de su capital social por Doña Sara Losantos Ucha, Doña Irene Ucha Madorrán y D. Mario Losantos Ucha.

Fecha contrato	Sociedad	Objeto	Promoción	Importe 2006
26/10/06	Riofisa, S.A.	Compra Nave industrial	PAE Los Olivos	25
20/12/06	Riofisa, S.A.	Compra otro inmovilizado		42

□ **Espacios Innovadores, S.L.:**

La sociedad está participada en un 99,99% de su capital social por Doña Irene Losantos Ucha y Doña Sara Losantos Ucha.

Fecha contrato	Sociedad	Objeto	Promoción	Importe 2006
16/03/05	Riofisa Procam, S.L.	Compra 2 viviendas y 6 plazas	Monteoliva	6
02/11/06	Riofisa, S.A.	Compra Nave industrial	PAE Los Olivos	25

□ **Finanzas para Desarrollos Inmobiliarios, S.L.:**

La sociedad está participada directa o indirectamente en un 100 % de su capital social por los miembros de la familia Losantos.

Fecha contrato	Vendedor/ Arrendador	Objeto	Promoción	Importe
15/02/05	Riofisa, S.A.	Compra Edificio de uso terciario	Campus Tribeca	660

Nota 32. 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 componen de:

	2006	2005
Valor neto contable	8.531	57.881
Inversiones inmobiliarias de sociedades vendidas	(3)	(1.196)
Beneficio de las ventas	5.783	27.083
Precio de las ventas	14.311	83.768
Parte no cobrada	(13.690)	(41.346)
	621	42.422

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:

	2006	2005
Variación de existencias	(39.152)	(178.517)
Trasposos de inversiones inmobiliarias en curso	51.102	154.795
Trasposos de inversiones inmobiliarias	849	23.957
Trasposos de inversiones inmobiliarias	-	(3.642)
	12.799	(3.407)

El flujo de efectivo de ventas de sociedades ha sido el siguiente:

	2006	2005
Efectivo y equivalentes de efectivo	211	14
Clientes y otras cuentas a cobrar	39	574
Existencias	-	3.642
Inmovilizado	3	1.196
Proveedores y otras cuentas a pagar	(178)	(411)
Deuda financiera corriente	-	(3.600)
Deuda financiera no corriente	-	-
Activos netos enajenados	75	1.415
Beneficio de las ventas	31	3.266
Precio de venta	106	4.681
Menos: Efectivo de las compañías vendidas	(211)	(14)
Flujo de efectivo de ventas de subsidiarias	(105)	4.667

Nota 33. 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 92.043 miles de euros para el ejercicio 2006 (49.661 miles de euros en el 2005).

El Grupo Riofisa provisiona los riesgos por litigios y por contingencias fiscales probables por el importe del riesgo estimado para el Grupo (Nota 25).

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 34. Compromisos

La sociedad Necsa, Nuevos Espacios Comerciales, S.A. firmó en diciembre de 2004 un contrato para la explotación de un aparcamiento de 1.079 plazas y una superficie comercial y de ocio de 20.438 m² en la estación de Sants, en Barcelona, con una inversión inicial prevista de 59.871 miles de euros. Inicialmente la finalización de la construcción del aparcamiento está prevista para 2008, mientras que la inauguración del centro se realizará previsiblemente en el ejercicio 2010.

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 uno 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.

Riofisa ha tenido adquirido un compromiso con la sociedad Santander Banif Inmobiliario F.I.I. para la venta del proyecto en fase de desarrollo "Plenilunio II" anejo al Centro Comercial y de Ocio Plenilunio según contrato firmado el 27 de Junio de 2005.

El pasado 4 de diciembre de 2006 Riofisa firmo una escritura de aportación por la que se adquirió el compromiso de la construcción de un edificio por la permuta de unos derechos de edificabilidad sobre una finca en la que se desarrollará la promoción "Campus Zen" en Alcobendas (Madrid).

Sobre el Centro Comercial "Aqua Mágica", que desarrolla la sociedad Parque Aqua Mágica, S.L., existe un compromiso de preventa con un inversor español, según contrato de 21 de Marzo de 2006. La venta se producirá una vez haya pasado el plazo estipulado en el contrato tras la apertura del Centro Comercial estimada para el ejercicio 2009.

Por último, señalar que el Grupo Riofisa tiene alquilada su sede social, siendo los pagos mínimos no cancelables que por este arrendamiento operativo tiene que realizar en los próximos ejercicios los que se detallan a continuación:

	2006	2005
Menos de 1 año	710	710
Entre 1 y 5 años	3.550	3.550
Más de 5 años	-	710
	4.260	4.970
Pagos mínimos por el arrendamiento reconocidos como gasto	4.818	7.903
Cuotas contingentes reconocidas en la cuenta de resultados	-	-
Gasto reconocido por arrendamientos operativos	4.818	7.903

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

Nota 35. Hechos posteriores

El 12 de enero de 2007, el Grupo anunció la realización de su tercer proyecto en Bulgaria y el quinto proyecto europeo. El proyecto en pleno centro urbano de Sofía contará con una edificabilidad de 54.000 m² sobre rasante de usos mixtos y supondrá una inversión estimada de unos 72 millones de euros.

El 17 de enero de 2007, Riofisa, S.A. cerró un acuerdo para la adquisición de 330.000 m² de suelo industrial en el municipio madrileño de Torrejón de Ardoz (Madrid), para la promoción de un nuevo Megacampus Logístico que contará con un área de track center y un hotel. La actuación supondrá una inversión total estimada de 120 millones de euros.

EL 19 de enero de 2007, Riofisa, S.A. comunicó a la CNMV, que había sido informado de que su principal accionista, Riofisa Holding, S.L., ha alcanzado un acuerdo con Grupo Inmocaral, S.A. por el cual éste se ha comprometido expresa, irrevocable e incondicionalmente a presentar una oferta pública de adquisición sobre el 100% de las acciones de Riofisa, S.A. en el plazo máximo de 90 días naturales a contar desde el 19 de enero de 2007. La contraprestación, pagadera en metálico, ascenderá a 44,31 euros por acción de Riofisa, S.A. En el momento de formulación de estas cuentas anuales la citada oferta pública de adquisición no ha sido presentada.

El 5 de febrero de 2007, Riofisa, S.A. y Metrovacesa, S.A. compañías promotoras del "Centro Comercial Atlantys", ubicado en Parque de Valdebebas (Madrid), firmaron la incorporación de Carrefour al proyecto. De esta forma, la compañía líder del sector hipermercados en España, que también es el primer grupo europeo de distribución y el segundo a nivel mundial, se convierte en el primer gran operador del centro. Carrefour instalará en Atlantys un hipermercado de última generación con una superficie total de 15.800 m².

El 21 de febrero de 2007, el Grupo cerró un acuerdo para la adquisición de 144.000 m² de suelo industrial y terciario que se encuentra ubicado en el distrito de Villaverde en Madrid. La actuación, que dispondrá de una superficie total edificable de 288.300 m² y supondrá una inversión total cercana a los 350 millones de euros.

Nota 36. Medio ambiente

Dada la actividad desarrollada por la sociedad, durante el ejercicio 2006 no se han requerido, ni realizado trabajos relacionados con la protección y mejora del medio ambiente. Asimismo, la sociedad, al cierre del ejercicio 2006, no tiene contingencias medioambientales, ni reclamaciones judiciales, ni ingresos y gastos por este concepto.

Nota 37. 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 17).

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 Dominante no tiene deuda convertible ni opciones sobre acciones ni otro instrumento financiero o de patrimonio pendiente y por tanto ningún efecto dilusivo.

Debido al "split" en las acciones que ha habido durante ejercicio 2006, se aplicado la NIC 3, mediante la cual se ha retrotraído el número medio de acciones del ejercicio 2006 al ejercicio 2005, con el fin de poder ser comparativos.

	2006	2005
Beneficio atribuible a los accionistas de la sociedad	51.877	29.286
Acciones hasta 01/06/06 (152 días)	626	-
Acciones hasta final de año	26.337	1.504
Nº medio ponderado de acciones ordinarias	26.963	1.504
Nº medio ponderado de acciones ordinarias a efectos de la ganancia por acción (miles)	26.963	26.963
Ganancia básica/diluida por acción (euros por acción)	1,92	1,08

Nota 38. Otra información

38.1 Número medio de empleados

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

Categoría profesional	Número
Titulados Superiores	53
Ayudantes titulados	5
Jefe administrativo	4
Ayudantes no titulados	1
Oficial administrativo	7
Auxiliares administrativos	20
Total	90

38.2 Retribución a los auditores

El importe de los honorarios de PricewaterhouseCoopers, firma que audita la Sociedad, para el ejercicio 2006 asciende a 121 miles de euros por la auditoria de las cuentas anuales. Asimismo facturó servicios por 785 miles de euros, en su mayoría generados en la salida a bolsa de la Sociedad Dominante.

38.3 Retribución a los miembros del Consejo de Administración

Durante el ejercicio 2006 ninguno de los consejeros devengaron retribución alguna por motivo de su pertenencia al Consejo de Administración de la Sociedad Dominante o de otras sociedades del Grupo.

A continuación se detalla de manera agrupada la retribución percibida por los consejeros ejecutivos, en la parte que corresponde a su función ejecutiva:

	2006
Sueldo bruto anual	1.016
Retribución en especie	18
Aportación planes de pensiones	180

Adicionalmente, para hacer frente a posibles responsabilidades de los miembros del consejo de administración, la Sociedad Dominante tiene contratado un seguro cuya prima en el ejercicio 2006 ha ascendido a 31 miles de euros (en el ejercicio 2005 fue de 23 miles de euros).

38.4 Información acerca de las participaciones y actividades de los miembros del Consejo de Administración

De conformidad con lo establecido en el artículo 127 ter del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, se detallan a continuación las participaciones relevantes de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en el capital de entidades que tengan el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye su objeto social, indicando los cargos o funciones que en estas sociedades ejercen, así como la realización, por cuenta propia o ajena, de actividades en sociedades del mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social, tengan o no participación en las mismas, según las comunicaciones recibidas por la Sociedad Dominante de los Consejeros:

D. Mario Losantos Ucha:

Sociedad	Participación (%)	Cargo o funciones
Parque de Actividades Empresariales, S.L.	99,94%	Administrador único
Riofisa Holding, S.L.	19,146%	Consejero delegado
Riesgos Inmobiliarios Obras y Finanzas, S.L.	5,78%	-
Human Spaces, S.L.	0,01%	-
New Developments Immobiliare SRL	-	Administrador único
Riofisa Beijing, S.L.	-	Presidente y consejero delegado

D. José María Riesgo Pablo:

Sociedad	Participación (%)	Cargo o funciones
Prius Asesores, S.L.	50%	Presidente
Riofisa Beijing, S.L.	-	Consejero delegado

D. Jaime Barón Rivero:

Sociedad	Participación (%)	Cargo o funciones
Prius Asesores, S.L.	50%	Secretario
Riofisa Holding, S.L.	-	Representante del Secretario

□ D. Miguel Ángel Rodríguez Pérez-Iñigo:

Sociedad	Participación (%)	Cargo o funciones
Sei Per Sei, S.L.	70% -	

□ D. Martín Eyries Valmaseda:

Sociedad	Participación (%)	Cargo o funciones
Cinsa – Ep	-	Consejero
Eptisa	-	Consejero
Grupo – Ep	-	Consejero
Santander Real Estate	-	Consejero
Impaseja	50% -	

□ D. Alfonso Vegara Gómez:

Sociedad	Participación (%)	Cargo o funciones
Taller de Ideas Centro de Estudios Urbanos, S.L.	100%	Administrador solidario
Taller de Ideas Arquitectura, S.L.	25% -	
Taller de Ideas Arquitectos Asociados, S.L.	25% -	
I+D Inmobiliario, S.L.	100%	Administrador solidario
Habitavia Iniciativas Urbanas, S.L.	25% -	
Ecocities Iniciativas Estratégicas, S.L.	-	Consejero
Participación Ecocities en Arquitectura y Territorio	-	Consejero
Particip. Ecocities y NCS en Ecociudades Navarra	-	Consejero
Territorios 21, S.L.	45% -	
Participación Territorios 21 en Bollullos de la Mitación Terrotorios 21, S.L.	45% -	
Terra Lab, S.L.	-	Consejero
Paisajes del Vino, S.L.	5,56% -	
Miyabi. Natural Climate System, S.L.	-	Consejero

Caixa d'Estalvis de Catalunya ⁽¹⁾:

Sociedad	Participación (%)	Cargo o funciones
Promotora Catalunya Mediterránea, S.A.U.	100%	Administrador Único
Alcalá 120 Promociones y Gestión Inmobiliaria, S.L. ⁽²⁾	46,83%	-

⁽¹⁾ El consejero Caixa D'Estalvis de Catalunya comunicó asimismo las participaciones ostentadas de forma indirecta, a través de su filial Promotora Catalunya Mediterránea, S.A.U. Esta información se omite por ser coincidente con la recogida en la misma tabla al respecto del consejero Promotora Catalunya Mediterránea, S.A.U.

⁽²⁾ La participación es indirecta, a través de Invercartera, S.A., filial al 100% de Caixa Catalunya.

Promotora Catalunya Mediterránea S.A.U.:

Sociedad	Participación (%)	Cargo o funciones
Inpau, S.A.U.	100%	-
Alcalá 120, Promociones y Gestión Inmobiliaria, S.L.	46,83%	-
Adendia Procam, S.L.	50%	-
Aprosa Procam, S.L.	50%	-
Area Tres Procam, S.L.	50%	-
Armilar Procam, S.L.	50%	-
Avenis Procam, S.L.	50%	-
Badalona Building Waterfront, S.L.	50%	-
Corporación Bética Inmobiliaria, S.A.	50%	-
Espais Catalunya Inversions Inmmobiliaries, S.L.	51%	-
Espais Cerdanyola, S.L.	50%	-
Eugesca Procam, S.L.	55%	-
Euro Lendert, S.L.	50%	-
Fomento y Desarrollo Conjuntos Residenciales, S.L.	60%	-
Iber Espais Europa, S.L.	50%	-
Inmobiliaria Monteboadilla, S.L.	51%	-
Jale Procam, S.L.	50%	-
Miyuki 2000, S.L.	50%	-
Nou Mapro, S.L.	50%	-
Nova Egara- Procam, S.L.	51%	-

Sociedad	Participación (%)	Cargo o funciones
Nova Terrassa 3, S.L.	51% -	
Nova Terrassa 30, S.L.	51% -	
Prasa y Procam, S.L.	50% -	
Premier Procam, S.A.	50% -	
Procamvasa, S.A.	51% -	
Pronorte Uno Procam, S.A.	50,07% -	
Pórtico Procam, S.L.	51% -	
Prasatur, S.L.	50% -	
Promocions Terres Cavades, S.A.	51% -	
Promociones MRA Procam, S.A.	50% -	
Promociones Mies del Valle, S.L.	51% -	
Promociones y Construcciones Cerbat, S.L.	51% -	
Provicat St Andreu, S.A.	50%	Consejero
Proviure, S.L.	100%	Administrador único
Proviure Ciutat de Lleida, S.L.	100%	Administrador único
Proviure Barcelona, S.L.	100%	Administrador único
Proviure CZF, S.L.	50% -	
Proviure Parc d'Habitatges, S.L.	100%	Administrador único
Riofisa Procam, S.L.	50% -	
S.B.D. Nord, S.L.	75% -	
SCI Magnan Saint Philippe	25% -	
Seif Procam, S.L.	50% -	
Torca- Procam, S.A.	50% -	
Torca Procam Polska Sp Zoo	50% -	
T.P. Best 4000, S.L.	50% -	
Vicsan- Procam, S.L.	50% -	
Vertex Procam, S.L.	50% -	
Viviendas en Propiedad, S.L.	80% -	

Sociedad	Participación (%)	Cargo o funciones
Viviendas Mirp, S.L.	51% -	
Ecoparque Besaya, S.L. (1)	74,9% -	
Costa Ferma, S.A. (2)	42% -	
Conjunto residencial Pinomar, S.L. (3)	100% -	

(1) Participación indirecta ostentada a través de Alcalá 120, Promociones y Gestión Inmobiliaria S.L., sociedad filial de Promotora Catalunya Mediterránea S.A.U. (participación indirecta de Procam 35,06%).

(2) Participación indirecta ostentada a través de Promocions Terres Cavades S.A., sociedad filial de Promotora Catalunya Mediterránea S.A.U. (participación indirecta de Procam 21,42%).

(3) Participación indirecta ostentada a través de Seif Procam S.L., sociedad filial de Promotora Catalunya Mediterránea S.A.U. (participación indirecta de Procam 50%).

Ninguno de los miembros del Consejo de Administración son Consejeros de otras entidades cotizadas distintas de la Sociedad Dominante

Los Consejeros ejecutivos de la Sociedad Dominante lo son a su vez en otras sociedades del Grupo Riofisa. Dichos cargos se recogen en las cuentas anuales individuales.

INFORME DE GESTIÓN**Evolución de los negocios y situación de la sociedad**

Los ingresos totales del ejercicio 2006 fueron de 393.487 miles de euros, lo que representa un incremento del 61,6% respecto al ejercicio anterior, debido principalmente a la venta del centro comercial Plenilunio a Santander BANIF Inmobiliario FII. El beneficio antes de impuestos se ha visto incrementado en el ejercicio 2006 en relación con el ejercicio 2005 en un 75,5%, pasando de 46.250 miles de euros a 81.193 miles de euros.

Segmento Empresarial:

Las ventas de promociones industriales y de oficinas se redujeron en un 91,4%, pasando de 128.346 miles de euros en el 2005 a 10.994 miles de euros en el 2006. Debido principalmente la entrega de la promoción denominada "Ampliación Alcampo" estaba prevista sin margen y las dos entregas más significativas, "Loft Elcano", con un 19,3% de margen, y "PAE Camarma II", con un 14,4%, han sido entregadas parcialmente y ambas operaciones han sido realizadas por la compañía Riofisa Procam, S.L., que se integra proporcionalmente en el consolidado.

Nuevas inversiones en el Segmento empresarial

Proyecto "Contenur": Riofisa, S.A. adquirió en mayo de 2006 un edificio industrial y un solar colindante con una edificabilidad de 16.718 m² en Getafe (Madrid) por un importe 8,3 Millones de euros (totalmente pagado). El edificio fue simultáneamente arrendado por 3 años al vendedor (Contenur) por una renta anual de 3 miles de euros. Tras la terminación del arrendamiento la Sociedad prevé realizar una nueva promoción empresarial en dichos terrenos.

Proyecto "Palma Lofts": Riofisa Espacios Inmobiliarios, S.L. (99,68% propiedad del Grupo) ha adquirido una parcela terciaria en Palma de Mallorca para el desarrollo de una promoción de espacios profesionales. Dicha parcela es colindante con la del Centro Comercial "Aqua Mágica", tiene una superficie de 9.973 m² y una edificabilidad de 11.409 m². Por dicha parcela se ha abonado íntegramente un precio total de 9,1 millones de euros.

Proyecto "SAU 7": Riofisa, S.A. ha suscrito varias opciones de compra sobre terrenos ubicados en el SAU 7 de San Agustín del Guadalix (Madrid), para el posterior desarrollo de un Parque de Actividades Empresariales. La superficie de suelo opcionada es de 60.491 m², y le corresponde una edificabilidad de 24.196 m². El precio de las compraventas es de 5,8 millones de euros.

Proyecto "Ontígola": Riofisa Dehesa, S.L. (60% propiedad del Grupo), ha adquirido, por importe de 30,9 millones de euros un suelo Industrial en Ontígola (Toledo), a 50 Km. de Madrid, con una superficie de suelo neto prevista de 359.331 m² para el desarrollo de un Campus Logístico. Riofisa, S.A. ha firmado en Enero de 2007 un acuerdo con Gefco, empresa líder en el sector logístico, perteneciente al grupo PSA Peugeot Citroen, para la promoción de una plataforma logística de aproximadamente 32.000 m² en esta nueva promoción.

Proyecto "Cadyssa": Riofisa, S.A. ha adquirido en el polígono Industrial de Nuestra Señora de Butarque, en Leganés (Madrid), un solar industrial de 29.715 m², con una edificabilidad de 38.629 m², para el desarrollo de un Parque de Actividades Empresariales de aproximadamente 30.000 m², por un precio total de 23,7 millones de euros. Sobre dicho solar existen actualmente varias instalaciones industriales que permanecerán arrendadas por un plazo máximo de 42 meses.

Proyecto "Sofía Terciario": la compañía Riofisa Bulgaria EOOD (100% propiedad del Grupo) ha suscrito un contrato privado de compraventa de una parcela en Sofía (Bulgaria) adyacente a la previamente comprada para el desarrollo de un Centro Comercial. El precio de la parcela es de 9,9 millones de euros, de los que se ha abonado el 10%. La parcela tiene una superficie de 22.654 m², una edificabilidad de 56.635 m², y es de uso terciario.

Proyecto "SUNP T1": Riofisa, S.A. ha comprado 331.917 m² en el SUNP T1 de Torrejón (Madrid), para el desarrollo de un Campus Logístico, con un aprovechamiento de 131.439 m². Dicha adquisición ha supuesto el pago íntegro del precio por importe de 37 millones de euros.

Proyecto "Toquero": Riofisa, S.A. ha firmado una opción de compra sobre una parcela de 53.500 m² en San Fernando de Henares, para el desarrollo de un Parque de Actividades Empresariales de aproximadamente 48.000 m² de superficie. El precio de la compraventa será de 30,3 millones de euros.

Los Proyectos en construcción o en fase avanzada de desarrollo a 31 de diciembre de 2006, por distribución geográfica son:

Madrid: "Tribeca Sur" en Leganés, "Campus Tribeca" y "Campus Zen" en Alcobendas, "Camarma III", "Tribeca Este I" y "Tribeca Este II" en Camarma de Esteruelas, "PAE Los Olivos" y "Carpetania" en Getafe y "Madrid Norte I" y "Madrid Norte II" en San Agustín de Guadalix.

Barcelona: "Farinera", en Barcelona capital.

Valencia: "Bonaire Loft" en el municipio de Aldaia.

El conjunto de estos proyectos alcanzan un 82% de preventas y en total han alcanzado un 32% de grado de avance, estando prevista la finalización del 25% de los proyectos en el 2007.

Segmento Comercial:

La venta más significativa fue la de "Plenilunio", un centro comercial de 71.429 m² ubicado en el norte de Madrid y pre-vendido a Santander BANIF Inmobiliario FII en Junio de 2005. La venta de Plenilunio se escrituró en Junio de 2006 después de su apertura del 19 de mayo de ese mismo año. Los ingresos totales por la venta de Plenilunio fueron de 266.928 miles de euros, lo que representa un yield inicial del 6,7%.

En el tercer trimestre del ejercicio se produjo la venta del Hotel situado en el centro comercial que el Grupo ha construido en la Estación Comercial "VIALIA María Zambrano Málaga" y que está alquilado al Grupo Barceló. Dicho alquiler cumple con todos los requisitos bajo IFRS para reconocerse como un arrendamiento financiero y poder contabilizar la venta en el momento de la entrega del inmueble. El beneficio obtenido después de impuestos por esta operación ha sido de 3.952 miles de euros.

Riofisa actualmente desarrolla otros dos centros comerciales que han sido pre-vendidos. Se trata de "Plenilunio fase II", cuya entrega a Santander BANIF Inmobiliario FII se prevé en 2007 y "Aqua Mágica" en Mallorca, cuya entrega a un inversor español se prevé en 2009.

En el Área de Estaciones Comerciales, el 27 de Noviembre de 2006 se inauguró la Estación Comercial "VIALIA María Zambrano Málaga". 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 adjudicatario. Este avance se ha concretado en los siguientes hitos:

“VIALIA Estación de Alicante”: durante los meses de julio y septiembre se han mantenido reuniones con la sociedad AVANT para concretar los planos y parámetros urbanísticos que emanaban de las alegaciones realizadas el año anterior.

“VIALIA Estación de Albacete”: durante el 2006 ha sido aprobado por el Ayuntamiento el Plan Especial que permite la construcción de la Estación VIALIA de Albacete. Se ha realizado y presentado al Ayuntamiento el Proyecto Básico, que ha informado favorablemente y sin requerimientos. En los primeros meses del 2007 se concluirá el proyecto de ejecución para la solicitud de licencias, y se iniciarán las obras previas y provisionales que permitan la construcción del VIALIA, algunos de dichos trabajos se encuentran ya adjudicados.

“VIALIA Estación de A Coruña”: tras reuniones con el Ayuntamiento se ha procedido a adjudicar la redacción del Plan Especial.

“VIALIA Estación de Vigo”: se ha avanzado en el diseño del proyecto, en la logística de la operación y en el estudio de los parámetros financieros necesarios para acometer el inicio de las obras.

Los ingresos por alquileres fueron de 26.147 miles de euros en el 2006, lo que representa un incremento de un 9,2% con respecto al mismo periodo del año anterior debido, en su mayoría, a la incorporación del alquiler de “Plenilunio” desde su apertura en mayo hasta su venta en junio de 2006, y la apertura en el mes de noviembre de la Estación Comercial “VIALIA María Zambrano Málaga”.

La cartera de activos comerciales en alquiler de Riofisa se compone principalmente de 4 estaciones comerciales y de 1 centro comercial con una SBA total de 126.935 m². A finales del ejercicio de 2006, el ratio de ocupación de estos activos era de un 95,4%.

La mayoría de los locales de los centros comerciales y las estaciones comerciales de Riofisa tiene contratos de alquiler vigentes cuyas renovaciones más significativas están previstas a partir de 2008.

El margen bruto de los ingresos por alquileres fue de 11,8 millones de euros en el 2006, lo que representa un incremento del 16,8% respecto al los 10,1 millones de euros del mismo periodo del ejercicio anterior.

Segmento Residencial:

Las ventas de promociones residenciales se incrementaron de 61.906 miles de euros en el 2005 a 68.457 miles de euros en el 2006. En este segmento destaca la venta del proyecto “Residencial Ciudad Santo Domingo” que ha sido entregado en el mes de Diciembre de 2006, constituyendo la primera experiencia de Riofisa en este sector de negocio. El proyecto se compone de una residencia para la tercera edad alquilada a la compañía de servicios Grupo Eulen y 124 apartamentos tutelados en régimen de arrendamiento.

Las promociones entregadas en el ejercicio 2006 incluyen:

Un 2,2% adicional de la unidades de la promoción “Montegolf A Zapateira” en La Coruña (en total un 99,1% de esta promoción ha sido entregado).

El último 16,3% de la unidades de la promoción “Ayala-Hermosilla” en Madrid (en total un 100% de esta promoción ha sido entregado).

El 80,9% de las unidades de la promoción "Altea Hills" en Alicante (que junto con las unidades entregadas en 2005 representan el 100% de esta promoción).

La venta del proyecto "Residencial Ciudad Santo Domingo" (Madrid) por un importe de 47.000 miles de euros, resultando un beneficio antes de impuestos de 13.831 miles de euros.

La venta de una parcela en San Agustín del Guadalix (Madrid), del proyecto residencial "Monteoliva" para la construcción de un supermercado. Por otra parte continúa la construcción de la promoción de San Agustín de Guadalix (Madrid) en su fase I, "El Mirador de Monteoliva", cuya comercialización ha alcanzado un 98% y se han adquirido nuevos terrenos en la zona de Fuentelucas con 77.804 m² para las siguientes fases de este proyecto. Asimismo siguen en tramitación urbanística el proyecto de "Avenida de Italia", en Pozuelo de Alarcón (Madrid).

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.

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.

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.

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.

Por lo tanto, el Grupo Riofisa podría enfrentarse al riesgo de no lograr alquilar los locales a nuevos operadores en términos al menos tan favorables para el Grupo Riofisa como los actuales, de que se produzcan altas tasas de impagos, 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).

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.

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 ha comenzado a expandir sus líneas de negocio, fundamentalmente la relativa a centros comerciales, a determinados países como Rumania y Bulgaria. 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.

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 2006 y 2005, ni la Sociedad Dominante ni ninguna de las compañías del Grupo Riofisa tenía acciones propias en su cartera.

Las operaciones realizadas durante los ejercicios 2006 y 2005 con acciones de la Sociedad Dominante, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 377/1991, se detallan a continuación:

	Acciones Directas	Importe	% sobre el capital
Saldo a 1 de enero de 2005	-	-	-
Compras	-	-	-
Ventas	-	-	-
Saldo a 31 de enero de 2005	-	-	-
Compras	263.822	8.802	0,58% (1)
Ventas	(263.822)	9.139	0,58% (1)
Saldo a 31 de enero de 2006	-	-	-
Resultado reconocido en reservas en 2004 (neto de impuestos)		-	
Resultado reconocido en reservas en 2005 (neto de impuestos)		219	

(1) Porcentaje calculado sobre el número de acciones en circulación a 31/12/2006.

El Grupo Riofisa aplica la NIC 32 (norma que regula el tratamiento de las acciones propias), por este motivo, la plusvalía generada por la venta de acciones de la Sociedad Dominante en el ejercicio 2006 ha sido registrada directamente aumentando el patrimonio neto del Grupo, tal y como establece la norma.

El precio medio de compra de acciones de la Sociedad Dominante en el ejercicio 2006 fue de 33,36 euros y el precio medio de venta de acciones de la Sociedad Dominante en el ejercicio 2006 fue de 34,64 euros.

Uso de instrumentos financieros

A 31 de diciembre de 2006 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".

Por último destacar que, una vez más, los resultados obtenidos en el año 2006 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.

Anexo I - SOCIEDADES DEPENDIENTES, ASOCIADAS Y MULTIGRUPO

(Todos los datos del anexo están expresados en euros)

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 2006 y el 31 de diciembre de 2006.

El detalle de las Sociedades dependientes que se integran por el método de integración global es el siguiente (la actividad de todas las compañías es la inmobiliaria):

Sociedad	Domicilio	Titular	Participación		Datos cierre ejercicio 2006		
			Importe	%	Capital	Reservas	Resultado
Necsa, Nuevos Espacios Comerciales, S.A.	Alcobendas (Madrid)	Riofisa, S.A.	16.095.002	60,00%	26.825.000	737.763	1.619.952
Nuevos Estaciones de Ferrocarril, S.A.	Alcobendas (Madrid)	Riofisa, S.A.	600.000	60,00%	1.000.000	12.059	8.463
Príncipe Pío Gestión, S.A.	Alcobendas (Madrid)	Riofisa, S.A.	8.115.168	95,00%	7.212.150	3.652.698	1.317.165
Riofisa Sema, S.L.	Alcobendas (Madrid)	Riofisa Internacional, S.L. Riofisa Espacios Inmobiliarios, S.L.	11.990 10	99,92% 0,08%	12.000	(5.673)	(16.995)
Riofisa Internacional, S.L.	Alcobendas (Madrid)	Riofisa, S.A. Riofisa Espacios Inmobiliarios, S.L.	49.744.020 100	98,33% 1,67%	49.744.120	36.418	(234.792)
Riofisa Espacios Inmobiliarios, S.L.	Alcobendas (Madrid)	Riofisa, S.A. Riofisa Internacional, S.L.	13.703.090 10	99,68% 0,32%	13.703.100	(253)	(143.436)
Riofisa Desarrollos Internacionales, S.L.	Alcobendas (Madrid)	Riofisa Internacional, S.L. Riofisa Espacios Inmobiliarios, S.L.	3.990 10	99,75% 0,25%	4.000	-	(1.019)
Riofisa Dehesa, S.L.	Alcobendas (Madrid)	Riofisa, S.A.	10.800.000	60,00%	18.000.000	-	(50.663)
Riofisa Bulgaria Eood	Sofia (Bulgaria)	Riofisa Internacional, S.L.	22.833.273	100,00%	22.833.273	-	(147.927)
Riofisa Real Estate SRL	Bucarest (Rumanía)	Riofisa Internacional, S.L.	10.000	100,00%	10.000	-	-

El detalle de las Sociedades multigrupo que se integran por el método de integración proporcional es el siguiente (la actividad de todas las compañías es la inmobiliaria):

Sociedad	Domicilio	Participación Titular	Importe	%	Datos cierre ejercicio 2006		
					Capital	Reservas	Resultado
Riofisa Sur, S.L.	Alcobendas (Madrid)	Riofisa, S.A.	6.012.000	50,10%	12.000.000	(750.894)	81.906
Puerto Ciudad Las Palmas, S.A.	Las Palmas de Gran Canarias	Riofisa, S.A.	3.906.700	47,49%	7.813.400	1.500.694	216.987
Riofisa Procam, S.L.	Alcobendas (Madrid)	Riofisa, S.A.	18.991.000	50,00%	37.982.000	2.242.647	1.681.605
Parque Aqua Mágica S.L.	Palma de Mallorca	Riofisa, S.A.	18.224.565	50,00%	2.943.747	13.837.627	(59.450)
Atlantys Espacios Comerciales, S.L.	Madrid	Riofisa, S.A.	12.000.000	50,00%	24.000.000	(74)	(170.255)
Goldale Real Estate SRL	Bucarest (Rumanía)	Riofisa Internacional, S.L.	5.000.000	50,00%	10.000.000	357.484	751.356
Masterange Imobiliare SRL	Bucarest (Rumanía)	Riofisa Internacional, S.L.	2.573.725	50,00%	500.000	(399.393)	2.265.521

Durante el ejercicio se han producido las siguientes bajas en el Grupo consolidado:

El 18 de mayo de 2006 se procedió a la venta de la totalidad de la participación que mantenía Riofisa, S.A. en la sociedad "PRIUS ASESORES, S.L." representativas del 58% del capital social. Dicha sociedad consolidaba por el método de integración global.

El 15 de diciembre de 2006 fue extinguida la sociedad "ABES ESPACIOS ABIERTOS, S.L. Unipersonal" mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid D. Eduardo Martín Alcalde, bajo el número 4.196 de protocolo. La participación de Riofisa, S.A. en dicha sociedad era del 100% y consolidaba por el método de integración global.

Las siguientes altas han tenido lugar durante el ejercicio:

El 12 de enero de 2006 fue constituida la sociedad "RIOFISA DESARROLLOS INTERNACIONALES, S.L.", mediante escritura otorgada por el Notario de Madrid, D. Eduardo Martín Alcalde, bajo el número 81 de protocolo. La participación que el Grupo mantiene sobre dicha sociedad es del 100%. La sociedad consolida por el método de integración global.

El 17 de marzo de 2006 Riofisa, S.A. asumió el 50% del capital social de "ATLANTYS ESPACIOS COMERCIALES, S.L.", mediante la suscripción de participaciones en la ampliación de capital de dicha sociedad. Dichos acuerdos fueron elevados a público mediante escritura otorgada por el Notario de Madrid D. Francisco Javier Monedero San Martín, bajo el número 1.496 de su protocolo. La sociedad consolida por el método de integración proporcional.

El 25 de abril de 2006 el Grupo adquirió el 50% de la sociedad de nacionalidad rumana "SC GOLDALE REAL ESTATE SRL" mediante la compra de acciones de dicha sociedad, según contrato de compraventa legitimado ante Sorin David (David & Baias), abogado de Bucarest. Posteriormente, el 25 de mayo de 2006, fue ampliado el capital social de dicha sociedad tras lo que la participación que el Grupo mantiene sobre la misma es del 50%. La sociedad consolida por el método de integración proporcional.

El 18 de mayo de 2006 el Grupo aumentó su participación en la sociedad "RIOFISA SEMA, S.L." del 75,08% al 100% mediante la compra de acciones de dicha sociedad, según escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, D. Eduardo Martín Alcalde, bajo el número 1.762 de su protocolo. La sociedad consolida por el método de integración global.

El 21 de junio de 2006 fue ampliado el capital de la sociedad "RIOFISA INTERNACIONAL, S.L.", mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid D. Salvador Barón Rivero. Posteriormente el capital de esta sociedad fue ampliado en tres ocasiones durante el ejercicio, hasta alcanzar un importe de 49.744 miles de euros, mediante acuerdos de fechas 21 de julio de 2006, 25 de septiembre de 2006 y 6 de noviembre de 2006. El Grupo tiene el 100% de la sociedad y el método de consolidación utilizado es el de integración global.

El 26 de julio de 2006 fue constituida la sociedad de nacionalidad rumana "RIOFISA BULGARIA EOOD", mediante Memorandum de Constitución, inscrito en virtud de Resolución nº 1 de la Corte de la ciudad de Sofía el 14 de agosto de 2006. Posteriormente, el 23 de noviembre de 2006, fue ampliado el capital social de dicha sociedad tras lo que la participación que el Grupo mantiene sobre la misma es del 100%. La sociedad consolida por el método de integración global.

El 20 de septiembre de 2006 el Grupo adquirió el 50% de la sociedad "MASTERANGE IMOBILIARE SRL" mediante la compra de acciones de dicha sociedad, según el contrato de compraventa legitimado ante Sorin David (David & Baias), abogado de Bucarest. La sociedad consolida por el método de integración proporcional.

El 19 de octubre de 2006, fue ampliado el capital social de la sociedad "RIOFISA ESPACIOS INMOBILIARIOS, S.L.". Dicho acuerdo fue elevado a público mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid D. Salvador Barón Rivero el 31 de octubre de 2006. La participación que el grupo mantiene sobre la misma es del 100%. La sociedad consolida por el método de integración global.

El 31 de octubre de 2006 fue constituida la sociedad "RIOFISA DEHESA, S.L.", mediante escritura otorgada por el Notario de Madrid, D. Eduardo Martín Alcalde, bajo el número 3.629 de su protocolo. Posteriormente, el 13 de noviembre de 2006, fue ampliado el capital social de dicha sociedad tras lo que la participación que el Grupo mantiene sobre la misma es del 60%. La sociedad consolida por el método de integración global.

El 3 de noviembre de 2006 fue constituida la sociedad de nacionalidad rumana "RIOFISA REAL ESTATE SRL", mediante Acta Constitutiva de 3 de noviembre de 2006 otorgada ante el Abogado de Bucarest Carmen Medar, inscrita en el Registro de Comercio de Bucarest el 13 de noviembre de 2006. La participación que el Grupo mantiene sobre dicha sociedad es del 100%. La sociedad consolida por el método de integración global.

La siguiente sociedad causó alta y baja del Grupo consolidado durante el ejercicio:

El 12 de enero de 2006 se procedió a la constitución de la sociedad "RIOFISA BEIJING, S.L.", mediante escritura otorgada por el Notario de Alcobendas (Madrid), D. Eduardo Martín Alcalde, bajo el número 79 de su protocolo. El Grupo poseía el 100% de la sociedad el cual fue vendido a compañías ajenas al Grupo, en escritura autorizada por el Notario de Madrid D. Eduardo Martín Alcalde el 18 de mayo de 2006 bajo el número 1.757 de protocolo. Dicha sociedad consolidaba por el método de integración global.

CERTIFICACIÓN:

D. Jaime Barón Rivero, Secretario del Consejo de Administración de **RIOFISA, S.A.**, certifica que los Administradores de la Sociedad Dominante, en la sesión del Consejo del día 21 de marzo de 2007, han formulado las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión correspondientes al ejercicio 2006, 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 84 paginas, numeradas y escritas por una cara.

Madrid, a 21 de marzo de 2007.

Firmas de los miembros del consejo de administración:

- D. Mario Losantos Ucha.*

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

- D. José María Riesgo Pablo.*

- D. Miguel Angel Rodríguez Pérez-Iñigo.*

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

- D. Martín Eyries Valmaseda.*

- D. Emilio Duró Pamies.*

- D. Alfonso Vegara Gómez.*

- D. Jaime Barón Rivero.*

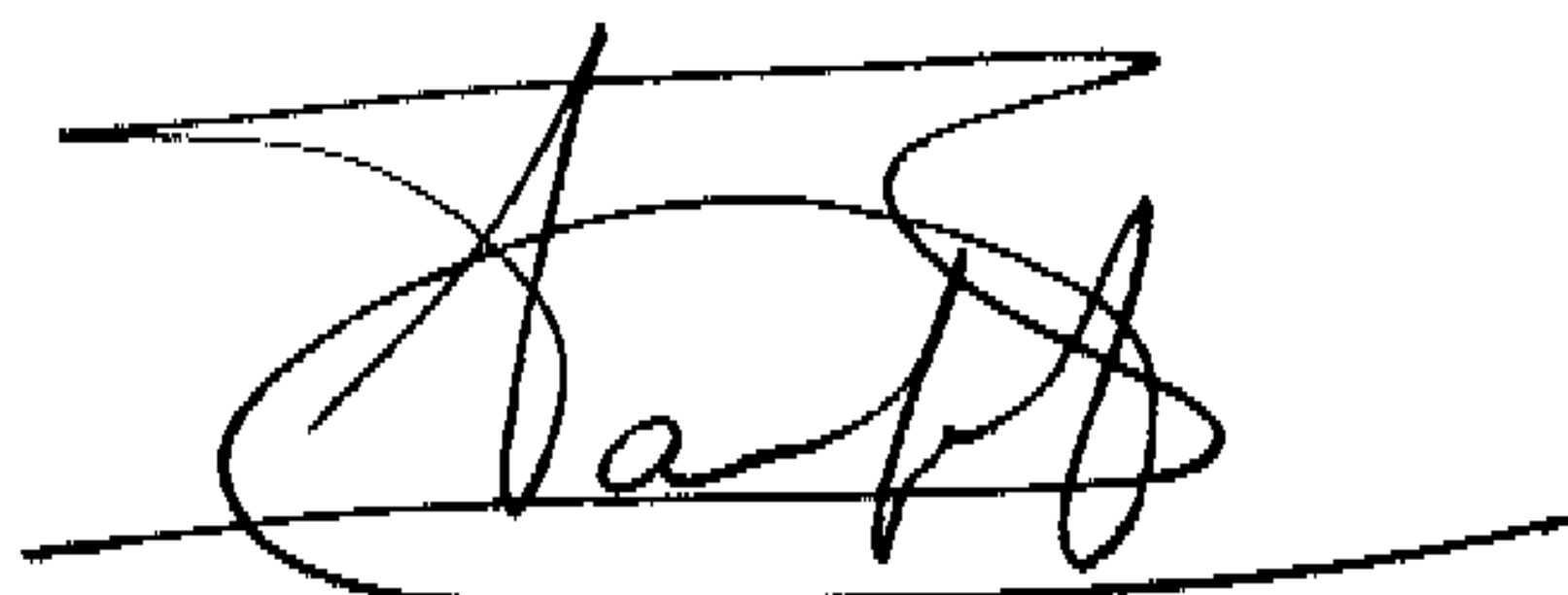
INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

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 2006, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo 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. 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 consolidado, de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, del estado de flujos de efectivo consolidado y de la memoria de cuentas anuales consolidadas, además de las cifras del ejercicio 2006, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2006. Con fecha 7 de Junio de 2006 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2005 en el que expresamos una opinión favorable.
3. En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2006 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 2006 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 el ejercicio anterior.

4. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2006 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 2006. 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.



Gonzalo Sanjurjo Pose
Socio-Auditor de Cuentas

23 de marzo de 2007