

Nº de Protocolo

3/96

Fecha

12 abril 1996

C N M V
Registro de Auditorias
Emisores
Nº 4645

DEL
RES
- 5
ENTRADA
19/6



JOSE MARIA DEL CID Y CIA., S. R. C.

AUDITORES - CENSORES JURADOS DE CUENTAS

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.



MOORE STEPHENS

JOSE MARIA DEL CID Y CIA., S.R.C.
AUDITORES - CONSULTORES

TELEFONOS (95) 421 80 76 - 421 37 72 • FAX (95) 421 02 85
FEDERICO SANCHEZ BEDOYA, 7, 5.º-H • 41001 SEVILLA

1

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.

Informe de auditoría independiente del ejercicio 1995

MOORE STEPHENS
Oficinas en las principales ciudades del mundo

Inscrita con el n.º 34 en el Registro Especial del Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España - Inscrita con el n.º S-0174 en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) - Inscrita en el Registro Mercantil de la provincia de Sevilla, tomo 184, libro 2.º, sección 1-A, folio 173, hoja n.º 7, inscripción 1.º - C.I.F. C-41099102

Informe de auditoría independiente de cuentas anuales

A LOS ACCIONISTAS DE INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.

1. Hemos auditado las cuentas anuales de Inmobiliaria del Sur, S.A., que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 1995, 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 exámen, 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 1995, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 1995. Con fecha 12 de abril de 1995, emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 1994 en el que expresamos una opinión favorable.
3. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 1995 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Inmobiliaria del Sur, S.A. al 31 de diciembre de 1995 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, excepto por la inclusión de gastos financieros en el coste de producción de un inmueble para arrendamiento, tal y como se comenta en la nota 5 de la memoria adjunta, criterio con el que estamos de acuerdo, guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

4. El informe de gestión adjunto del ejercicio 1995, contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 1995. 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.

JOSE MARIA DEL CID Y CIA. CENSORES JURADOS DE CUENTAS, S.R.C.

JOSE M ^o CID, Y CIA., S.R.C.
MIEMBRO EJERCIENTE DEL
INSTITUTO DE AUDITORES CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA
1996 A7s0174 0072
ANO
COPIA GRATUITA

José María del Cid
Fdo. José María del Cid Fernández-Mensaque
Socio

Sevilla, 12 de abril de 1996

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.

Cuentas anuales del ejercicio 1995

- Balance de situación
- Cuenta de pérdidas y ganancias
- Memoria

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.

5

Balance de situación al 31 de diciembre de 1995

ACTIVO	Ejerc. 1995	Ejerc. 1994
B) INMOVILIZADO	4,628,469,751	2,329,909,676
III. INMOVILIZACIONES MATERIALES	4,526,127,573	2,242,549,497
1. Terrenos y construcciones	4,990,436,889	2,656,121,972
2. Instalaciones técnicas y maquinaria	25,456,464	25,139,944
3. Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	21,488,285	18,470,199
7. Amortizaciones	(511,254,065)	(457,182,618)
IV. INMOVILIZACIONES FINANCIERAS	102,342,178	87,360,179
1. Participaciones en empresas del grupo	47,050,000	47,050,000
7. Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	62,542,178	47,560,179
8. Provisiones	(7,250,000)	(7,250,000)
D) ACTIVO CIRCULANTE	4,815,287,950	4,298,815,028
II. EXISTENCIAS	2,960,567,438	3,589,935,472
1. Edificios adquiridos	18,300,000	
2. Terrenos y solares	1,134,626,327	2,488,376,312
4. Obras en curso	568,284,532	661,235,376
5. Edificios construidos	1,239,356,579	440,323,784
III. DEUDORES	1,306,096,131	642,807,709
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	1,149,603,079	596,080,878
2. Sociedades del grupo, deudores	47,600,989	48,023,885
4. Deudores varios	16,139,702	11,924,871
5. Personal		109,984
6. Administraciones públicas	131,566,866	25,482,596
7. Provisiones para insolvencias de tráfico	(4,197,591)	(4,197,591)
8. Provisiones para insolvencias de tráfico sociedades del grupo	(34,616,914)	(34,616,914)
IV. INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES	28,391,044	49,176,431
5. Cartera de valores a corto plazo	1,168,348	1,168,348
7. Depósitos y fianzas constituidos a corto plazo	27,222,696	48,008,083
VI. TESORERIA	520,233,337	16,895,416
TOTAL ACTIVO	9,443,757,701	6,628,724,704

Balance de situación al 31 de diciembre de 1995

PASIVO	Ejerc. 1995	Ejerc. 1994
A) FONDOS PROPIOS	3,485,948,646	3,251,430,533
I. CAPITAL SUSCRITO	1,150,000,000	1,150,000,000
IV. RESERVAS	1,953,950,533	1,796,361,503
1. Reserva legal	230,000,000	220,000,000
4. Reservas estatutarias	639,310,496	563,905,496
5. Otras reservas	1,084,640,037	1,012,456,007
VI. PERDIDAS Y GANANCIAS	525,748,113	445,694,030
VII. DIVIDENDO A CUENTA ENTREGADO EN EL EJERCICIO	(143,750,000)	(140,625,000)
C) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS	206,903,796	
2. Provisiones para impuestos	127,789,461	
3. Otras provisiones	79,114,335	
D) ACREEDORES A LARGO PLAZO	2,304,226,214	1,629,304,262
II. DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO	1,918,910,138	1,466,653,062
IV. OTROS ACREEDORES	385,316,076	162,651,200
1. Deuda representada por efectos a pagar	206,884,476	1,868,594
2. Otras deudas	112,662,393	113,979,122
3. Fianzas y depósitos recibidos	65,769,207	46,803,484
E) ACREEDORES A CORTO PLAZO	3,446,679,045	1,747,989,909
II. DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO	1,820,661,349	287,655,519
1. Préstamos y otras deudas	1,794,189,993	274,366,141
2. Deudas por intereses	26,471,356	13,289,378
III. DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS A CORTO PLAZO	58,882,258	91,252,700
1. Deudas con empresas del grupo	58,882,258	91,252,700
IV. ACREEDORES COMERCIALES	1,036,420,426	989,123,105
1. Anticipos recibidos por pedidos	25,406,366	32,155,000
2. Deudas por compras o prestación de servicios	381,983,741	669,700,463
3. Deuda representada por efectos a pagar	629,030,319	287,267,642
V. OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES	338,102,526	379,958,585
1. Administraciones públicas	109,710,592	166,470,256
3. Otras deudas	215,126,864	212,244,568
5. Fianzas y depósitos recibidos	13,265,070	1,243,761
VI. PROVISIONES PARA OPERACIONES DE TRAFICO	192,612,486	
TOTAL PASIVO	9,443,757,701	6,628,724,704

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.

7

Cuenta de Pérdidas y Ganancias al 31 de diciembre de 1995

DEBE	Ejerc. 1995	Ejerc. 1994
A) GASTOS		
2. Aprovisionamientos:		
b) Consumo de terrenos y solares	1,522,862,317	106,787,098
c) Obras y servicios realizados por terceros	1,991,066,607	828,166,148
d) Consumo de otros aprovisionamientos	138,544,664	116,437,531
4. Gastos de personal:		
a) Sueldos, salarios y asimilados	144,620,498	122,341,590
b) Cargas sociales	28,735,243	22,992,362
5. Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado:	55,085,293	46,546,492
6. Variación de las provisiones de tráfico:		
b) Variación de provisiones y pérdidas de créditos incobrables		662,057
c) Variación de otras provisiones de tráfico	192,612,486	
7. Otros gastos de explotación:		
a) Servicios exteriores	276,195,144	244,183,698
b) Tributos	61,459,599	51,512,564
I. BENEFICIOS DE EXPLOTACION	948,275,909	843,518,600
8. Gastos financieros y gastos asimilados:		
a) Por deudas con empresas del grupo	4,306,323	6,979,320
c) Por deudas con terceros y gastos asimilados	255,405,280	162,370,544
III. BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	691,865,443	680,508,684
13. Gastos extraordinarios	10,000,000	
IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS		4,989,726
V. BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS	687,513,206	685,498,410
16. Impuesto sobre Sociedades	161,765,093	239,804,380
VI. RESULTADOS DEL EJERCICIO (BENEFICIOS)	525,748,113	445,694,030

Cuenta de Pérdidas y Ganancias al 31 de diciembre de 1995

HABER	Ejerc. 1995	Ejerc. 1994
B) INGRESOS		
1. Importe neto de la cifra de negocios:		
a) Ventas	1,325,162,000	1,283,423,377
b) Ingresos por arrendamientos	886,412,781	855,437,673
c) Prestaciones de servicios	62,931,568	60,334,371
2. Aumento de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	706,081,951	151,632,133
3. Trabajos efectuados por la empresa para el inmovilizado	7,413,029	
4. Existencias de promociones en curso y edificios construidos incorporadas al inmovilizado	2,354,897,479	24,147,552
5. Otros ingresos de explotación:		
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	16,558,952	8,173,034
6. Ingresos de participaciones en capital:		
c) En empresas fuera del grupo	403,600	413,800
8. Otros intereses e ingresos asimilados:		
c) Otros intereses	2,897,537	5,926,148
II. RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	256,410,466	163,009,916
10. Beneficios en enajenación de inmovilizado inmaterial, material y cartera de control	1,085,796	
12. Ingresos extraordinarios	1,842,294	1,893,559
13. Ingresos y beneficios de otros ejercicios	2,719,673	3,096,167
IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS	4,352,237	

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO 1995

NOTA 1: ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

Inmobiliaria del Sur, S.A., (en adelante la Sociedad) fue constituida por tiempo indefinido el 6 de septiembre de 1945, teniendo su domicilio social en Sevilla, en Avenida de la República Argentina número 19.

Su objeto social, según el artículo 2º de sus Estatutos Sociales es el siguiente:

. la compra, construcción, venta, arrendamiento y cualquier otra forma de explotación admitida en Derecho, de toda clase de bienes inmuebles, especialmente terrenos, viviendas, locales, oficinas, aparcamientos, naves industriales y complejos turísticos, hoteleros y deportivos.

. la redacción, tramitación y ejecución de proyectos y planes de ordenación urbana de terrenos susceptibles de ello, de conformidad con lo previsto en las disposiciones de la Ley del Suelo y sus Reglamentos de aplicación y demás disposiciones vigentes en la materia, ya sea para uso residencial, industrial o terciario.

. la constitución y promoción de comunidades para la adquisición de terrenos, construcción o terminación de edificios, ya sean de viviendas, oficinas, locales o aparcamientos, así como naves industriales.

. la prestación a terceros de toda clase de servicios de asesoramiento, representación, administración, promoción, compra, venta y arrendamiento, referidos a negocios de carácter inmobiliario, incluidos los relativos a confección de proyectos de ordenación urbana, su ejecución y dirección.

. la fabricación industrial de materiales para la construcción, prefabricados, estructuras y demás con destino a obras propias o para su venta a terceros.

. la compra, venta y uso por cualquier título jurídico de toda clase de maquinaria y materiales relacionados con la construcción.

Las actividades enumeradas podrán ser también desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.

NOTA 2: BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES**a) Imagen fiel:**

Las cuentas anuales adjuntas han sido preparadas a partir de los registros contables de la Sociedad, habiéndose practicado las reclasificaciones oportunas, de acuerdo con las disposiciones legales vigentes en materia contable con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados, y de los recursos obtenidos y aplicados, de la Sociedad.

A la fecha actual, 29 de marzo de 1996, se encuentran pendientes de ser sometidos a la aprobación de la Junta General de Accionistas; no obstante, la Dirección de la Sociedad espera que dichas cuentas anuales sean objeto de aprobación sin modificaciones significativas.

b) Principios contables:

En el ejercicio de 1995 la Sociedad ha elaborado su contabilidad de acuerdo a las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias, aprobadas por la Orden Ministerial de 28 de diciembre de 1994 del Ministerio de Economía y Hacienda y de obligado cumplimiento para los ejercicios iniciados con posterioridad a 31 de diciembre de 1994.

En consecuencia, los principios contables aplicados y las normas de elaboración de las cuentas anuales utilizadas en este ejercicio de 1995 son los establecidos en las citadas Normas de Adaptación.

c) Comparación de la información:

De acuerdo con lo señalado en el apartado anterior la Sociedad ha modificado la estructura del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio anterior para facilitar la comparación con el ejercicio presente.

En particular las modificaciones más significativas realizadas al balance del ejercicio 1994 han sido la eliminación de los compromisos contraídos con clientes por un importe de 160.300 miles de pesetas, que se presentaban dentro del epígrafe F) del pasivo del balance ("Ventas pendientes de formalización contable"), eliminando el mismo importe de los saldos de "Clientes por ventas y prestaciones de servicios" del activo del balance.

Por lo que respecta a la cuenta de pérdidas y ganancias se han desglosado las cifras de los "aprovisionamientos" y adaptado la de los "gastos de personal" que se presentan, respectivamente, en el epígrafe A.2. y A.4. del debe de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Por otra parte, como se comenta en la nota 10 de esta memoria, las provisiones para riesgos y gastos que aparecen en el balance de situación adjunto, incluyen provisiones por un importe de 39.586 miles de pesetas que fueron dotadas en ejercicios anteriores, y que se presentaban en la partida E)IV.2 del pasivo, "Deudas por compras o prestación de servicios".

NOTA 3: DISTRIBUCION DE RESULTADOS

La distribución de resultados que el Consejo de Administración tiene intención de someter a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente:

<u>Base de reparto</u>	<u>Miles de ptas.</u>	
	<u>1995</u>	<u>1994</u>
Resultado contable, antes de la participación del Consejo de Administración.....	756.264	754.048
Participación estatutaria del Consejo de Administración fiscalmente deducible.....	68.751	68.550
Resultado contable antes de impuestos....	687.513	685.498
Impuesto de sociedades.....	161.765	239.804
Resultado contable después de impuestos..	525.748	445.694
 <u>Distribución</u>		
A reserva legal.....	0	10.000
A reserva estatutaria	75.626	75.405
A dividendos.....	287.500	281.250
A complemento participación estatutaria del Consejo de Administración.....	6.875	6.855
A reservas voluntarias.....	155.747	72.184
Total.....	525.748	445.694

El Consejo de Administración, con fecha 28 de diciembre de 1995, tomó el acuerdo de dar un dividendo a cuenta de los resultados de 1995. El importe comprometido por este concepto asciende a 143.750.000 pesetas, y se reconoce como menor importe de los fondos propios de la Sociedad en el balance de situación adjunto.

El estado demostrativo de la liquidez existente, que sirvió de base a aquella decisión, con datos referidos al 30 de noviembre de 1995, fue el siguiente:

	<u>Miles de ptas.</u>
Saldo en cuentas de Arrendatarios	268.308
Efectos a cobrar.....	160.669
Caja.....	590
Bancos.....	7.494
Créditos no dispuestos.....	1.741.321

Total.....	2.178.382

Por otra parte, los resultados al 30 de noviembre de 1995 superaban la cifra de 501 millones de pesetas, y los previsibles al 31 de diciembre eran de 702 millones de pesetas antes de impuestos, dado el porcentaje de margen esperado en relación a las ventas comprometidas y pendientes de entrega.

La cuantía a distribuir no excedía en su momento de los límites impuestos por la legislación aplicable (Art.216 de la Ley de Sociedades Anónimas).

NOTA 4: NORMAS DE VALORACION

Los criterios contables aplicados en relación a las principales partidas son los siguientes:

a) **Inmovilizaciones materiales:** el inmovilizado material se presenta valorado a su precio de adquisición y/o actualizado conforme a lo dispuesto en las leyes 76/1961, D.L. 12/1973, Ley 50/1977, Ley 1/1979, 74/1980 y 9/1983 de Presupuestos Generales del Estado, menos los correspondientes fondos de amortización que, también, han sido objeto de actualización, según dichas leyes.

La amortización de los elementos de inmovilizado se calcula de forma lineal en función de los años de vida útil estimados.

Los porcentajes anuales de amortización aplicados son los siguientes:

<u>Elemento</u>	<u>Porcentajes</u>
Inmuebles Arrendamiento.....	2%
Inmuebles Uso Propio.....	2%
Maquinaria.....	10%
Instalaciones.....	10-8%
Mobiliario.....	10%
Equipos informáticos.....	15%

Los gastos de mantenimiento y reparaciones, que no suponen un incremento de la vida útil de los elementos, son cargados a los resultados del ejercicio en que se incurren.

Los gastos realizados durante el ejercicio con motivo de las obras y trabajos que la Sociedad lleva a cabo para su inmovilizado, se cargan en las cuentas del grupo 6, y al final de ejercicio se cargan a las correspondientes cuentas de inmovilizado con abono a cuentas de ingreso.

A efectos de la incorporación de gastos financieros como mayor valor del inmovilizado en curso, la Sociedad, de acuerdo con lo establecido por las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias, aplica las siguientes reglas:

1a) En primer lugar se entiende que las fuentes específicas de financiación de cada elemento son las primeras a tener en cuenta. La parte correspondiente del importe de los gastos financieros devengados por estas fuentes específicas de financiación se imputan como mayor valor del inmovilizado en curso.

2a) El importe total de los fondos propios de la empresa se asigna, como financiación, a cada uno de los elementos del inmovilizado en curso y de las existencias en construcción, en proporción a su valor contable disminuido en el importe de la financiación específica a que se ha hecho referencia en el apartado anterior. Al importe del inmovilizado financiado con fondos propios que resulta de la operación anterior, no se le asigna ningún gasto financiero.

3a) Al valor contable del inmovilizado en curso y de las existencias en construcción que resulta una vez descontada la parte financiada con fuentes específicas y fondos propios, de acuerdo con lo indicado en las letras a) y b) anteriores, se le asigna proporcionalmente, como parte de la financiación, el resto de los fondos ajenos no comerciales, excluida en todo caso la financiación específica de otros elementos del activo. Al importe del inmovilizado en curso que resulta de la aplicación del párrafo anterior, se le asigna la parte correspondiente del importe de los gastos financieros que se devengan durante el proceso de construcción del inmovilizado, correspondiente a las deudas que, de acuerdo con lo anterior, financian estos elementos.

A los efectos de este apartado, se entiende por gastos financieros, los intereses y comisiones devengados como consecuencia de la utilización de fuentes ajenas de financiación destinadas a la adquisición o construcción del inmovilizado material o de existencias de inmuebles.

b) **Inmovilizaciones financieras:** el inmovilizado financiero se presenta valorado a su coste de adquisición, o al de mercado, si éste resultara inferior. Por valor de mercado, puesto que se trata de valores no admitidos a cotización, se entiende el teórico contable que se desprende del balance de situación al 31 de diciembre de 1995.

c) **Inversiones financieras temporales:** las inversiones financieras temporales se presentan valoradas a su coste de adquisición o a sus valores de mercado, si éstos resultaran inferiores.

d) **Créditos no comerciales:** figuran en balance por su valor nominal, realizándose las correcciones valorativas procedentes, dotándose, en su caso, las correspondientes provisiones en función del riesgo que presentan las posibles insolvencias con respecto al cobro de estos activos. En general para la valoración de las provisiones por insolvencias se sigue el método específico.

e) **Clasificación de saldos según vencimiento:** para la clasificación contable de las cuentas a cobrar y a pagar se siguen los siguientes criterios:

Corto plazo.....	Hasta un año
Largo plazo.....	Superior a un año

f) **Existencias:** las existencias se valoran al precio de adquisición o coste de producción, o al de mercado, si éste resultara inferior a aquéllos. La imputación de los costes conjuntos de construcción se realiza, en general, en función de los porcentajes de participación de cada una de las fincas resultantes en el total de la obra. En el coste de las existencias no se encuentran incluidos gastos financieros.

g) **Provisiones para riesgos y gastos:**

Las provisiones para impuestos incluyen el importe estimado, de acuerdo con la normativa vigente en materia fiscal, de deudas tributarias cuyo pago está indeterminado en cuanto a su importe exacto o en cuanto a la fecha en que se producirá. Su contabilización se realiza de acuerdo con lo establecido por el Plan General de Contabilidad.

Las provisiones para responsabilidades incluyen el importe estimado para hacer frente a responsabilidades probables o ciertas, procedentes de litigios en curso, indemnizaciones u obligaciones pendientes de cuantía indeterminada. Su cuantificación es realizada por los asesores jurídicos de la Sociedad, en función de las cantidades reclamadas y la situación de los litigios correspondientes.

h) **Deudas:** se presentan valoradas por su valor de reembolso. Para su clasificación, se sigue el criterio expuesto en el apartado e) anterior.

i) **Impuesto sobre beneficios:** se calcula en función del resultado del ejercicio, considerándose las diferencias existentes entre el resultado contable y el resultado fiscal, y distinguiendo en éstas su carácter de permanentes o temporales a efectos de determinar el impuesto sobre beneficios devengado en el ejercicio.

j) **Ingresos y gastos:** las ventas de inmuebles están constituidas por el importe de los contratos, sea cualquiera la fecha de los mismos, que corresponden a inmuebles que se encuentran en condiciones de entrega material a los clientes a la fecha de cierre del ejercicio. Para el caso de inmuebles en construcción, se entiende que están en condiciones de entrega material a los clientes cuando se encuentran sustancialmente terminados, es decir, cuando los costes previstos de terminación de obra no son significativos en relación con el importe de la obra, al margen de los de garantía y conservación hasta la entrega. Se entiende que no son significativos los costes pendientes de terminación de obra cuando, al menos, se ha incorporado el 80 por 100 de los costes de construcción sin tener en cuenta el valor del terreno en que se construye la obra.

Los compromisos relativos a la venta de inmuebles cuando éstos no están sustancialmente terminados se registran por el importe anticipado, y se presentan en el epígrafe E)IV.1 del pasivo del balance de situación adjunto, "Anticipos recibidos por pedidos".

Además de lo anteriormente expuesto, para la valoración de los ingresos y gastos del período la Sociedad ha aplicado el resto de reglas establecidas en las Normas de Valoración 17ª y 18ª de las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias.

k) **Retribución del Consejo de Administración:** La Sociedad calcula la participación de los administradores (recogida en sus Estatutos) sobre el resultado contable antes de impuestos.

NOTA 5: INMOVILIZACIONES MATERIALES

Al 31 de diciembre de 1995, la composición del inmovilizado material era la siguiente, en miles de pesetas:

<u>Concepto</u>	<u>Coste</u>	<u>Amortización</u>	<u>Neto</u>
Terrenos y construcciones..	4.990.436	476.593	4.513.843
Instalaciones técnicas y maquinaria.....	25.457	20.193	5.264
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario.....	21.488	14.468	7.020
Total.....	5.037.381	511.254	4.526.127

El epígrafe B)III.3 del activo del balance de situación, "Otras instalaciones, utillaje y mobiliario", incluye equipos para el proceso de información por importe de 6.086 miles de pesetas. Al 31 de diciembre de 1.995, la amortización acumulada correspondiente a estos elementos asciende a 5.531 miles de pesetas.

Los movimientos registrados por las partidas incluidas en el inmovilizado material, durante 1995, han sido los siguientes, en miles de pesetas:

	<u>Saldo inicial</u>	<u>Existencias incorporadas</u>		<u>Saldo final</u>	
		<u>Altas</u>	<u>al inmovilizado</u>		<u>Bajas</u>
Terrenos y construcciones:					
Solares	271.503		739.336	1.010.839	
Construcciones	2.384.619	7.413	1.615.561	27.996	3.979.597
Instalaciones técnicas y maquinaria:					
	25.140	317		25.457	
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario:					
	18.470	3.018		21.488	
Totales.....	2.699.732	10.748	2.354.897	27.996	5.037.381

Por otra parte, los movimientos registrados por la amortización acumulada, fueron los siguientes, también en miles de pesetas:

	<u>Saldo inicial</u>	<u>Dotaciones</u>	<u>Bajas</u>	<u>Saldo final</u>
Terrenos y construcciones:				
Solares				
Construcciones	425.504	52.103	1.014	476.593
Instalaciones técnicas y maquinaria:	18.176	2.017		20.193
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario:	<u>13.503</u>	<u>965</u>		<u>14.468</u>
Totales.....	457.183	55.085	1.014	511.254

Entre los elementos registrados, se encuentran activos acogidos a la desgravación por inversiones de 1990, 1991, 1992, 1993 y 1994 en relación con el apoyo fiscal a la inversión, los cuales deberán permanecer en el patrimonio de la Sociedad durante cinco años, como mínimo.

La Sociedad tiene intención de acogerse a los beneficios del apoyo fiscal a la inversión, por las inversiones realizadas en 1995.

Como ha quedado expresado anteriormente el inmovilizado material se presenta valorado a su precio de adquisición y/o actualizado conforme a lo dispuesto en las leyes 76/1961, D.L. 12/1973, Ley 50/1977, Ley 1/1979, 74/1980 y 9/1983 de Presupuestos Generales del Estado.

Como consecuencia de dichas regularizaciones, el coste y la amortización del inmovilizado se incrementaron en los siguientes importes, que, a su vez, fueron distribuidos según se indica a continuación:

	<u>Miles de pts.</u>
Coste.....	399.429
Amortización acumulada.....	(12.545)
Regularización Ley 50/77.....	<u>258.717</u>
Total Actualización.....	645.601
Trasposos a Reservas.....	(333.937)
Trasposos a Capital.....	(273.449)
Otros.....	<u>(38.215)</u>
Saldo reservas actualización al 31.12.95.....	0

Como se indicó anteriormente, el importe de la amortización cargada a resultados del ejercicio de 1995 ascendió a 55.085 miles de pesetas. Los coeficientes de amortización aplicados son los indicados en la nota 4a).

En 1995, la Sociedad ha seguido el criterio de incluir, como mayor coste de producción de un edificio terminado en el ejercicio, gastos financieros por un importe de 131.402 miles de pesetas. Dichos gastos financieros han sido capitalizados de acuerdo a las reglas establecidas en las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias, tal y como se recoge en la nota 4 a) de esta memoria. Esta capitalización de intereses que supone un cambio de criterio respecto a ejercicios anteriores ha sido adoptada por la Dirección de la Sociedad en base a su destino final para arrendamiento. El citado inmueble se encuentra incluido en el epígrafe B)III.1 ("Terrenos y construcciones") del activo del balance. El inmovilizado material restante no incluye otros intereses.

Las existencias incorporadas al inmovilizado en este ejercicio se corresponden, en general, a edificios no residenciales que han sido destinados a arrendamientos.

Los resultados obtenidos por la Sociedad, durante 1995, por la venta de inmuebles incluidos en su inmovilizado, han sido los siguientes:

	<u>Miles de pesetas</u>
Importe total de las ventas.....	5.000
Valor neto contable de los elementos vendidos....	<u>3.914</u>
Beneficios procedentes de inmuebles.....	1.086

Incluidos en la partida de "Terrenos y construcciones", se encuentran inmuebles destinados a arrendamientos por importe de 4.949 millones de pesetas. La situación de dichos inmuebles, al cierre del ejercicio, era la siguiente:

	Número total de fincas	Fincas alquiladas	Pendientes de alquiler
<u>Edificios no comerciales</u>			
Edificios de viviendas.....	39	35	4
Plazas de garajes.....	777	565	212
Plazas de garajes en alquiler por horas (Turismos).....	351	--	--
	Metros cuadrados totales	Metros cuadrados alquilados	Pendientes de alquiler
<u>Edificios comerciales</u>			
Oficinas.....	42.116,29	36.058,01	6.058,28
Locales.....	<u>23.245,72</u>	<u>21.090,91</u>	<u>2.154,81</u>
Metros cuadrados totales..	65.362,01	57.148,92	8.213,09

Todos los inmuebles destinados a arrendamientos se encuentran situados en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

El detalle, por partidas, de los bienes totalmente amortizados al 31 de diciembre de 1995 era el siguiente:

	<u>Miles de Ptas.</u>
Instalaciones técnicas y maquinaria.....	2.851
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario...	<u>5.429</u>
Total.....	8.280

NOTA 6: INVERSIONES FINANCIERAS

Los movimientos registrados durante el ejercicio por las partidas del balance incluidas en el epígrafe de "Inmovilizaciones financieras", fueron los siguientes, en miles de pesetas:

<u>Concepto</u>	<u>Saldo inicial</u>	<u>Entradas</u>	<u>Salidas</u>	<u>Saldo final</u>
Participaciones en empresas del grupo.....	47.050			47.050
Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo.....	47.560	23.857	(8.875)	62.542
Provisiones.....	(7.250)			(7.250)
Totales.....	87.360	23.857	(8.875)	102.342

Por otra parte, los movimientos registrados por las partidas del balance incluidas en el epígrafe "Inversiones financieras temporales", han sido los siguientes, también en miles de pesetas:

<u>Concepto</u>	<u>Saldo inicial</u>	<u>Entradas</u>	<u>Salidas</u>	<u>Saldo final</u>
Cartera de valores a corto plazo.....	1.168			1.168
Depósitos y fianzas constituidos a corto plazo.	48.008	67.306	(88.091)	27.223
Totales.....	49.176	67.306	(88.091)	28.391

El detalle de las participaciones en empresas vinculadas al 31 de diciembre de 1995, es el siguiente, en miles de pesetas:

Empresa	Importe	%
Inversiones Sevillanas	10.000	100 %
Parking Insur S.A.	10.000	100 %
Coopinsur S.A.	9.900	99 %
Cominsur S.A.	9.900	99 %
Ciudad Sevilla S.A.	7.250	24 %

Total	47.050	
Provisión Ciudad Sevilla S.A.	(7.250)	

El domicilio, actividades que ejercen, importe del capital, reservas y resultados del último ejercicio son los siguientes:

- Inversiones Sevillanas, S.A.

Domicilio: Avda. de la República Argentina, 19. Sevilla
 C.I.F.: A41028895
 Actividad: promoción, construcción, venta y arrendamientos.
 Capital social: 10.000.000
 Reservas al 31 de diciembre de 1995: 0 pts.
 Resultados negativos de ejercicios anteriores: 817.399 pts.
 Resultados del ejercicio 1995: 231.757 pts. de beneficios.

- Parking Insur, S.A.

Domicilio: Avda. de la República Argentina, 19. Sevilla
 C.I.F.: A41133224
 Actividad: Explotación de parkings públicos por horas
 Capital social: 10.000.000 pts
 Reservas al 31 de diciembre de 1995: 174.768.127 pts.
 Resultados negativos de ejercicios anteriores: 1.664.198 pts.
 Resultados del ejercicio 1995: 948.676 pts. de pérdidas.

- Coopinsur, S.A.

Domicilio: Avda. de la República Argentina, 19. Sevilla
 C.I.F.: A41141920
 Actividad: Construcción de viviendas en régimen de cooperativa.
 Capital social: 10.000.000 pts
 Reservas al 31 de diciembre de 1995: 15.903.794 pts.
 Resultados negativos de ejercicios anteriores: 12.620.695 pts.
 Resultados del ejercicio 1995: 519.648 pts. de beneficios.

- Cominsur, S.A.

Domicilio: Avda. de la República Argentina, 19. Sevilla
C.I.F.: A41141961

Actividad: Construcción, constitución de comunidades de propietarios.

Capital social: 10.000.000 pts

Reservas al 31 de diciembre de 1995: 13.937.933 pts.

Resultados negativos de ejercicios anteriores: 11.379.441 pts.

Resultados del ejercicio 1995: 743.142 pts. de beneficios.

- Ciudad de Sevilla, S.A.

La Sociedad Ciudad de Sevilla, S.A., no ha tenido actividad durante este ejercicio ni en los precedentes, y la participación en su capital, está provisionada en su totalidad.

Al 31 de Diciembre de 1.995, según Balances de Situación no auditados, los valores teóricos de las participaciones de la Sociedad en estas filiales eran los siguientes:

<u>Empresa</u>	<u>Miles de ptas.</u>
Inversiones Sevillanas	9.414
Parking Insur, S.A.	182.155
Coopinsur, S.A.	13.665
Cominsur, S.A.	13.169
Ciudad de Sevilla, S.A.	(*)

(*) Sin información.

Las acciones de estas empresas no cotizan en bolsa, y no se han percibido dividendos de las mismas en el ejercicio 1995.

Por el contrario, los dividendos percibidos por estas empresas, por sus participaciones en Inmobiliaria del Sur, S.A., han sido los siguientes, en miles de pesetas:

<u>Empresa</u>	<u>Importe</u>
Parking Insur, S.A.	4.860
Coopinsur, S.A.	673
Cominsur, S.A.	1.106

TOTAL	6.639

Las transacciones realizadas con empresas del grupo, además de las distribuciones de dividendos indicadas anteriormente, han sido las siguientes, para el período 1 de enero de 1995 al 31 de diciembre del mismo año, en miles de pesetas:

Parking Insur, S.A.

Ingresos por arrendamientos	49.258
Gastos por intereses de préstamos recibidos	4.306

NOTA 7: CREDITOS COMERCIALES:

El detalle de los anticipos de clientes recogidos en el epígrafe E)IV.1 del pasivo del balance de situación, es el siguiente:

	<u>Miles de Ptas.</u>
Anticipos recibidos en efectivo.....	5.104
Anticipos recibidos en efectos a cobrar...	13.822
Anticipos recibidos en pagarés.....	562
Total anticipos recibidos.....	19.488
Señales recibidas.....	5.082
Otros.....	836
Total Anticipos recibidos por pedidos.....	25.406

Durante el ejercicio 1995, la Sociedad ha enviado en gestión de cobro efectos por importe de 141.059 miles de pesetas.

NOTA 8: EXISTENCIAS

Al 31 de diciembre de 1995, existen compromisos firmes de venta de ocho fincas en construcción de las incluidas entre las existencias de obras en curso al cierre del ejercicio, por un importe total, a precio de venta, de 60.312 miles de pesetas.

Por otra parte, la Sociedad ha recibido 5.082 miles de pesetas, en concepto de señales en garantía de ventas futuras. El importe total de estas ventas, si las mismas llegaran a materializarse definitivamente, ascendería, aproximadamente, a 130.000 miles de pesetas.

Al 31 de diciembre de 1995, dentro del epígrafe de Existencias se incluyen activos por importe de, aproximadamente, 791.818 miles de pesetas, que están afectados por hipotecas en garantía de préstamos subrogables concedidos por diversas entidades financieras, hipotecas en las que, en su momento, los futuros compradores se subrogarán.

El desglose de la variación y del saldo final de existencias de promociones en curso y de edificios construidos, es el siguiente, en miles de pesetas:

Concepto	Saldo inicial	Variación	Saldo final
Promociones en curso.....	661.235	(92.951)	568.284
Edificios construidos....	440.324	799.033	1.239.357
Total.....	1.101.559	706.082	1.807.641

NOTA 9: FONDOS PROPIOS

El movimiento ocurrido en las partidas incluidas en fondos propios, durante el ejercicio de 1995, ha sido el siguiente, en miles de pesetas:

Partidas	Saldo inicial	Altas	Bajas	Saldo final
Capital suscrito.....	1.150.000			1.150.000
Reserva legal.....	220.000	10.000		230.000
Reservas estatutarias.	563.905	75.405		639.310
Otras reservas.....	1.012.456	72.184		1.084.640
Pérdidas y ganancias..	445.694	525.748	(445.694)	525.748
Dividendo a cuenta entregado en el ejercicio.....	(140.625)	(143.750)	140.625	(143.750)
Fondos propios.....	3.251.430	539.587	(305.069)	3.485.948

Los movimientos registrados tienen su origen en la distribución de resultados del ejercicio anterior y en la incorporación de los resultados obtenidos en 1995, así como en la aprobación de dividendos a cuenta de los mismos mencionada en la nota 3 de esta memoria.

Al 31 de diciembre de 1995, el capital social de la Sociedad estaba compuesto por 1.150.000 acciones al portador de 1.000 pesetas nominales cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

Todas las acciones son de la misma clase, tienen los mismos derechos y están admitidas a cotización en Bolsa.

El Consejo de Administración se encuentra facultado por la Junta General de Accionistas celebrada el 29 de junio de 1991 para aumentar el capital social en una o varias veces, hasta el límite de 500.000.000 de pesetas, en la oportunidad y cuantía que el Consejo de Administración decida, sin previa consulta a la Junta General de Accionistas, debiendo realizarse exclusivamente mediante aportaciones dinerarias dentro de un plazo máximo de cinco años.

Al 31 de diciembre de 1995, empresas vinculadas a Inmobiliaria del Sur, S.A., mantenían en su cartera las siguientes acciones:

<u>Empresa</u>	<u>Número de acciones</u>
Parking Insur, S.A....	20.096
Coopinsur, S.A.....	2.751
Cominsur, S.A.....	4.836

Total.....	27.683

Los precios medios de adquisición de estas acciones, fueron los siguientes:

<u>Empresa</u>	<u>Pesetas</u>
Parking Insur, S.A....	5.553
Coopinsur, S.A.....	10.269
Cominsur, S.A.....	6.916

Según la información de la que disponen los administradores de Inmobiliaria del Sur, S.A., ninguna empresa posee participaciones superiores al 10% del capital.

NOTA 10: OTRAS PROVISIONES DEL GRUPO 1

De las provisiones para riesgos y gastos que aparecen en el balance de situación adjunto, 39.586 miles de pesetas fueron provisionadas en ejercicios anteriores, y se presentaban en la partida E)IV.2 del pasivo, "Deudas por compras o prestación de servicios".

El detalle de los riesgos y gastos cubiertos por las provisiones para impuestos incluidas en balance, es el siguiente:

Miles de Ptas.

A) En litigio, pendientes de resolución definitiva:

- Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.....	24.403
- Tasas de Reparcelación.....	73.137
- Cuotas de la Cámara de Comercio.....	11.242

B) Pendientes de cuantificación definitiva:

- Impuesto de Actividades Económicas.....	19.007
---	--------

Total provisiones para impuestos.....127.789

Por otra parte, las provisiones incluidas en el epígrafe C)3 del pasivo del balance de situación, "Otras provisiones", cubren los siguientes riesgos:

	<u>Miles de Ptas.</u>
- Exceso de edificabilidad, pendiente de cuantificación definitiva.....	69.114
- Reclamaciones sobre ventas.....	<u>10.000</u>
Total otras provisiones.....	79.114

NOTA 11: DEUDAS NO COMERCIALES

El desglose de la partida D)IV.2 del pasivo del balance de situación, "Otras deudas", es el siguiente, en miles de pesetas:

<u>Concepto</u>	<u>1995</u>	<u>1994</u>
Impuesto diferido a largo plazo.....	112.662	113.979
Deudas a largo plazo transformables en subvenciones.....	0	0
Proveedores de inmovilizado a largo plazo.....	<u>0</u>	<u>0</u>
Total.....	112.662	113.979

Por su parte, el desglose de la partida E)III.1 del pasivo del balance, "Deudas con empresas del grupo a corto plazo", es el siguiente:

<u>Concepto</u>	<u>Miles de pts.</u>
Préstamos y otras deudas	32.495
Deuda por intereses	26.387

Total	58.882

El desglose de la partida D)II del pasivo del balance, "Deudas con entidades de crédito" a largo plazo, es el siguiente:

<u>Concepto</u>	<u>Miles de pts.</u>
Pólizas de crédito.....	1.155.940
Préstamos hipotecarios.....	<u>762.970</u>
Total.....	1.918.910

La situación de las pólizas de crédito concedidas a la Sociedad, al cierre del ejercicio, era la siguiente, en miles de pesetas:

<u>Concepto</u>	<u>Corto plazo</u>	<u>Largo plazo</u>	<u>Total</u>
Límite.....	2.675.000	1.900.000	4.575.000
Dispuesto.....	1.794.190	1.155.940	2.950.130
Disponible.....	880.810	744.060	1.624.870

Los importes de las pólizas de crédito a largo plazo que vencen en los próximos años son los siguientes:

<u>Año</u>	<u>Miles de pts.</u>
1997	565.898
1998	288.576
1999	266.086
2000	35.380

Total..... 1.155.940

En cuanto a los préstamos hipotecarios, todos con vencimiento a largo plazo y subrogables por el comprador de la finca, la situación al cierre del ejercicio era la siguiente, en miles de pesetas:

<u>Concepto</u>	<u>Viviendas en protección oficial</u>	<u>Otros</u>	<u>Total</u>
Importe dispuesto....	94.819	668.151	762.970
Importe disponible...	99.681	493.383	593.064
Totales.....	194.500	1.161.534	1.356.034

Las deudas con garantía real existentes al cierre del ejercicio, ascienden a 762.970 miles de pesetas, y se corresponden en su totalidad con los préstamos hipotecarios subrogables incluidos en el epígrafe D)II del pasivo del balance de situación, "Deudas con entidades de crédito" a largo plazo.

Los tipos de interés medios de las deudas no comerciales a largo plazo durante el ejercicio 1995 han sido los siguientes:

Préstamos hipotecarios.....	10,45%
Otras deudas.....	9,77%

Los importes de los gastos financieros devengados durante 1995 por los préstamos hipotecarios, han sido los siguientes, en miles de pesetas:

Viviendas de protección oficial.....	1.630
Otros.....	<u>8.925</u>
Total.....	10.555

El importe de los gastos financieros devengados durante 1995, y pendientes de pago al 31 de diciembre, asciende a 26.471 miles de pesetas.

NOTA 12: SITUACION FISCAL

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto de Sociedades es la siguiente, en miles de pesetas:

<u>Concepto</u>	<u>Aumento</u>	<u>Disminución</u>	<u>Importes</u>
Resultado contable después de impuestos.....			525.748
Impuesto sobre sociedades.....	161.765		
Resultado contable antes de impuestos.....			687.513
Diferencias temporales:			
· con origen en el ejercicio	3.762	18.572	
· con origen en ejercicios anteriores.....	40.945		
Base imponible (Resultado fiscal)			713.648

A su vez, las diferencias entre el impuesto devengado y el impuesto a pagar son las que se expresan a continuación, en miles de pesetas:

<u>Concepto</u>	<u>Devengado</u>	<u>A pagar</u>	<u>Diferencias</u>
Cuota sobre el resultado contable:	240.630		240.630
Cuota del impuesto sobre el resultado fiscal:		249.777	(249.777)
Doble imposición:	(71)	(71)	0
Desgravación por inversiones del ejercicio:	(78.794)	(78.794)	0-
Totales	<u>161.765</u>	<u>170.912</u>	<u>(9.147)</u>

El Impuesto de Sociedades diferido a largo plazo, se incluye en el epígrafe D)IV.2 del pasivo del balance de situación, "Otras deudas", por un importe de 112.662 miles de pesetas.

Como ya se recogió en la nota relativa al inmovilizado material, la Sociedad se ha acogido en distintos ejercicios a la desgravación fiscal por inversiones. Las deducciones practicadas en los últimos ejercicios han sido las siguientes:

	<u>Miles de Ptas.</u>
1990.....	1.499
1991.....	934
1992.....	188
1993.....	12.117
1994.....	<u>48</u>
Total.....	14.786

Al 31 de diciembre de 1995, la Sociedad tiene abiertos a inspección por las autoridades fiscales todos los impuestos principales que le son aplicables desde el 1 de enero de 1990. La Dirección de la Sociedad no espera que, en la inspección que se está desarrollando, surjan pasivos adicionales significativos.

El Ministerio de Economía y Hacienda acordó, con fecha 18 de enero de 1994, conceder el Régimen de Declaración Consolidada para los ejercicios 1994, 1995 y 1996, al Grupo formado por Inmobiliaria del Sur, S.A., como sociedad dominante, y Parking Insur, S.A., Cominsur, S.A., Coopinsur, S.A. e Inversiones Sevillanas, S.A. como sociedades dependientes.

NOTA 13: GARANTIAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS Y OTROS PASIVOS CONTINGENTES

La Sociedad, tiene recibidos avales por un importe total de 831.845 miles de pesetas. La mayoría de ellos se encuentran constituidos a favor de Entidades Locales en garantía de las operaciones de construcción y promoción inmobiliarias propias de la actividad de la Sociedad.

De la cifra anteriormente indicada, 454.761 miles de pesetas se encuentran provisionadas en el balance de situación adjunto.

La Sociedad tiene pendientes de resolución determinadas reclamaciones tributarias, jurídicas y administrativas. A la fecha actual, no es posible determinar el desenlace final de dichas reclamaciones. No obstante, el riesgo máximo existente por estas contingencias no sería significativo en el conjunto del patrimonio y resultados de la Sociedad.

NOTA 14: FIANZAS RECIBIDAS Y CONSTITUIDAS POR OPERACIONES DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES:

Las fianzas recibidas en operaciones de arrendamiento de inmuebles ascienden, al 31 de diciembre de 1995, a 65.769 miles de pesetas, todas ellas a largo plazo, incluidas en la partida D)IV.3 del pasivo del balance de situación, "Fianzas y depósitos recibidos".

Por otra parte, las fianzas constituidas por la Sociedad en este tipo de operaciones, también todas a largo plazo, ascienden a 60.777 miles de pesetas y se incluyen en la partida B)IV.7 del activo del balance de situación, "Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo".

NOTA 15: INGRESOS Y GASTOS

El desglose de las partidas 2.b y 2.d del debe de la cuenta de pérdidas y ganancias, "Consumo de terrenos y solares" y "Consumo de otros aprovisionamientos", es el siguiente, en miles de pesetas:

Concepto	Compras	Variación de existencias	Total
Terrenos y solares.....	169.112	1.353.750	1.522.862
Otros aprovisionamientos...	138.545	0	138.545
Total.....	307.657	1.353.750	1.661.407

La partida 4.b del debe de la cuenta de pérdidas y ganancias, "Cargas sociales", no incluye importe alguno en concepto de aportaciones o dotaciones para pensiones.

Las transacciones efectuadas con empresas del grupo son las detalladas en la nota 6 anterior.

La sociedad, durante 1995, no ha realizado operaciones en moneda extranjera.

El importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias de la Sociedad, se ha generado, en su totalidad, en el desarrollo de actividades inmobiliarias y de alquiler en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

El desglose de la cifra de ventas del ejercicio por tipos de edificios es el siguiente:

	<u>Miles de Ptas.</u>
Edificios de viviendas.....	1.229.162
Edificios no residenciales.....	0
Otros edificios.....	<u>96.000</u>
Ventas totales.....	1.325.162

La Sociedad ha adquirido edificios de viviendas ya terminados por importe de 18.300 miles de pesetas.

El número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio ha sido el siguiente, distribuido por categorías:

<u>Categoría</u>	<u>Número de empleados</u>
Director General	1
Director Administrativo	1
Letrado Asesor	1
Aparejadores	4
Jefes de 2ª Administrativos	2
Oficial 1ª Administrativo	3
Auxiliar Administrativo	2
Conserje	1
Vendedores	7
Auxiliar Administrativo de Obras	1
Personal de Obras	3
Empleados de Fincas Urbanas	3
	--
Total	29

NOTA 16: OTRA INFORMACION

El importe global, por conceptos retributivos, de las remuneraciones de cualquier clase devengadas en el ejercicio por los miembros del Consejo de Administración, es el siguiente:

<u>Naturaleza</u>	<u>Miles de Ptas.</u>
Dietas.....	4.200
Participación estatutaria en resultados...	85.091
Asignaciones periódicas: Presidencia, Dirección General, Asesoría Jurídica y Asesoría Técnica (Arquitectos).....	55.715

Total	145.006

NOTA 17: CUADRO DE FINANCIACION

El cuadro de financiación del ejercicio 1995, es el que se muestra en las páginas siguientes, en miles de pesetas:

Aplicaciones	1995	1994
1. Recursos aplicados en las operaciones	1.616.979	
3. Adquisiciones de inmovilizado:		
b) Inmovilizaciones materiales.....	10.748	953
c) Inmovilizaciones financieras:		
c3) Otras inversiones financieras..	14.982	2.722
6. Dividendos:		
a) Dividendo a cuenta del ejercicio	143.750	140.625
b) Dividendo complementario del ejercicio anterior.....	140.625	137.500
9. Participación del Consejo de Administración.....	6.855	7.584
TOTAL APLICACIONES.....	1.933.939	289.384
EXCESO DE ORÍGENES SOBRE APLICACIONES.. (AUMENTO DEL CAPITAL CIRCULANTE)		373.205
Orígenes	1995	1994
1. Recursos procedentes de las operaciones		476.866
4. Deudas a largo plazo:		
d) De otras empresas.....	655.956	185.723
f) Comerciales.....	18.966	
5. Enajenación de inmovilizado:		
b) Inmovilizaciones materiales.....	5.000	
9. Cancelación anticipada de inmovilizado material.....	23.068	
TOTAL ORÍGENES.....	702.990	656.779
EXCESO DE APLICACIONES SOBRE ORÍGENES.. (DISMINUCIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE)	1.230.949	

Variación del capital circulante	1995		1994	
	Aumentos	Disminuc.	Aumentos	Disminuc.
2. Existencias.....		629.368	686.756	
3. Deudores.....	661.972			578.472
4. Acreedores.....		1.746.106	229.590	
5. Inversiones financieras temporales.....		20.785	21.094	
7. Tesorería.....	503.338			131.263
8. Ajustes por periodificación.....			145.500	
TOTAL.....	1.165.310	2.396.259	1.082.940	709.735
VARIACIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE.....		1.230.949	373.205	

La conciliación entre el resultado contable y los recursos procedentes y/o aplicados en las operaciones es la siguiente:

Concepto	Miles de pesetas	
	1995	1994
Resultado contable.....	525.748	445.694
Dotaciones a la amortización del inmovilizado material.....	55.085	46.546
Existencias incorporadas al inmovilizado.....	(2.354.897)	(24.147)
Beneficios en la enajenación de inmovilizado..	(1.086)	
Dotación a la provisión para riesgos y gastos.	167.318	
Impuesto sobre sociedades diferido en el ejercicio.....	6.500	14.331
Impuesto sobre sociedades diferido en ejercicios anteriores y aplicado en el ejercicio.....	(14.331)	(5.558)
Impuesto sobre sociedades anticipado en el ejercicio.....	(1.316)	
RECURSOS PROCEDENTES (APLICADOS) EN LAS OPERACIONES.....	(1.616.979)	476.866

DILIGENCIA: Para hacer constar que las Cuentas Anuales del ejercicio 1995 que preceden, han sido aprobadas por el Consejo de Administración en su reunión del día 29 de marzo de 1996, firmando a continuación todos los Consejeros:

Fdo: JOSE MANUEL PUMAR MARIÑO

Fdo: VICTOR M. BEJARANO DELGADO

Fdo: LIBERATO MARIÑO DOMÍNGUEZ

Fdo: JOSE MILLÁN DOBLADO

Fdo: ANTONIO ROMÁN GARVEY

Fdo: GONZALO QUEIPO DE LLANO MARTI

Fdo: JOSE L. COBIAN OTERO

Fdo: ESTEBAN JIMENEZ PLANAS

Fdo: JUAN FERNÁNDEZ CARBONELL

Fdo: CAYETANO BENAVENT BLANQUET

Fdo: ALFONSO GALNARES YSERN

Fdo: AUGUSTO SEQUEIROS PADURA

Fdo: JOSE FERNÁNDEZ ZAMORANO

Fdo: ENRIQUE BALEN BEJARANO

Fdo: PRUDENCIO PUMAR LÓPEZ

Fdo: PRUDENCIO HOYOS-LIMÓN PUMAR

Fdo: CANDELAS ARRANZ PUMAR

Fdo: IGNACIO YBARRA MENDARO

JOSE MARIA DEL CID Y CIA., S. R. C.

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.
Informe de Gestión del ejercicio 1995

**INFORME DE GESTION
DE
INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.**

Ejercicio de 1995

Sres. Accionistas:

Un año más el Consejo de Administración de Inmobiliaria del Sur, S.A. somete a la consideración y, en su caso, a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas, su gestión durante el ejercicio 1995, dando debido cumplimiento a lo establecido en nuestros Estatutos y en la Legislación Mercantil vigente.

Ha sido este ejercicio de 1995, un ejercicio singular, pues en él se ha cumplido el 50 Aniversario de la fundación de nuestra sociedad, que lo fue el 6 de septiembre de 1945.

En la citada fecha, el Consejo de Administración tuvo un piadoso recuerdo para los fundadores de la Sociedad don Luis Cobián Díaz, don José Galnares Sagastizabal y don Prudencio Pumar Cuartero, y de los restantes Administradores y Empleados que ya no estaban entre nosotros.

Para dejar constancia de dicha efemérides, el Consejo de Administración adoptó el acuerdo, en momento oportuno, de edificar el solar que habíamos adquirido del Excmo. Ayuntamiento de Sevilla, en pública subasta, en la Avda. de Kansas City, desarrollando sobre él dos promociones, a la que haremos referencia más adelante: La primera de tipo residencial, construyendo el edificio que hemos denominado ANIVERSARIO, y en la segunda de carácter terciario, edificando el Centro Comercial y de Ocio, al que hemos llamado EL MIRADOR DE SANTA JUSTA.

La celebración de nuestro 50 Aniversario la hicimos coincidir con la inauguración oficial, por el Excmo. y Reverendísimo Sr. Arzobispo de Sevilla y por la Excma. Sra. Alcaldesa de Sevilla, del Centro Comercial y de Ocio, que tuvo lugar el 16 de noviembre

de 1995, a cuyo acto asistieron gran parte de nuestros Accionistas, que fue de gran brillantez.

Realizada esta referencia a nuestro 50 Aniversario, hacemos constar que hemos redactado el presente Informe de Gestión, para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 171 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas y reflejar la gestión del Consejo de Administración, que ha sido aprobado, a la vez que las Cuentas del Ejercicio de 1995 (Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias y Memoria) y la propuesta de aplicación de resultado, por el Consejo de Administración, en la reunión celebrada el 29 de marzo de 1995.

Este Informe de Gestión ha sido sometido a revisión por nuestros auditores externos, la firma "José M^a del Cid y Cía, Censores Jurados de Cuentas, S.R.C.", para comprobar que su contenido está en concordancia con las Cuentas Anuales del ejercicio.

Para una ordenada exposición del contenido de este Informe, se hacen los siguientes apartados:

SITUACIÓN ECONÓMICA GENERAL

El año 1995 se ha caracterizado por una continua incertidumbre política, a la que se ha querido poner fin con la celebración de las recientes elecciones generales, celebradas el 3 de marzo pasado, cuyos resultados no han sido lo suficientemente claros para una gobernabilidad estable del País y que requerirá la realización de pactos entre los distintos partidos políticos.

Esta incertidumbre política ha afectado en gran medida a la situación de nuestra economía que, aunque ha mejorado en sus magnitudes macroeconómicas, no han tenido aún reflejo suficiente en el gran problema del paro, ni en los criterios de convergencia para la moneda única europea.

La inflación está aproximándose a las previsiones del gobierno, el PIB se ha incrementado en torno al 3% y las cifras de paro han descendido ligeramente, pero ha continuado la precariedad en el empleo.

Este panorama político y económico ha afectado seriamente al sector inmobiliario, pues los posibles compradores de viviendas han demorado sus decisiones de compras, y sólo una reducción de los tipos de interés se vislumbra como factor

importante para la mejoría del sector.

Como nota característica de la situación del sector inmobiliario hay que destacar la escasez de suelo, con su consiguiente encarecimiento, siendo ya muchos los casos en que el coste del suelo participa en el 50 % del precio de venta de la vivienda, cuando hace unos años esa participación era tan solo del 20%.

Nuestra Sociedad, aunque levemente, ha sufrido estas dificultades, habiéndose obtenido en el ejercicio un resultado, antes de impuestos, ligeramente superior al obtenido en el anterior ejercicio, y un resultado, después de impuestos, notablemente superior, debido a las desgravaciones fiscales que nos han correspondido, por las inversiones en activo fijo, realizadas durante el ejercicio.

PROMOCIONES

A) USO RESIDENCIAL:

Los Milanos.- Durante el ejercicio quedó terminada la construcción de la VI fase de esta promoción, con la que se pone fin a la misma, formada por 24 viviendas en altura. Estos pisos disfrutan de la zona deportiva, en las mismas condiciones que las viviendas unifamiliares. La venta tenemos previsto finalizarla dentro del ejercicio de 1996.

Huévar del Aljarafe.- Ha quedado terminada su comercialización en el presente ejercicio, salvo dos locales comerciales.

Residencial San Ignacio I.- Ha finalizado su comercialización.

Residencial San Ignacio II.- Quedan por vender 10 viviendas, que esperamos tener vendidas dentro del ejercicio de 1996.

Residencial "La Rosaleda".- La primera fase de esta promoción, también situada en el Plan Parcial N° 1 de Castilleja de la Cuesta, compuesta de 28 viviendas adosadas, está terminada su construcción y, su venta, efectuándose normalmente.

Hemos comenzado la II fase de esta promoción, de 18 viviendas más .

Esta promoción está teniendo mucha aceptación, pues son casas que tienen fachada a dos calles y disponen de dos jardines o patios.

Puerta Bahía.- La primera fase de esta promoción, de 36 viviendas de VPO está terminada. Su venta, y la entrega de las ya vendidas, se ha retrasado por un reformado del Estudio de Detalle aprobado, para poder vender parte del solar para uso terciario.

En el ejercicio actual tenemos previsto ultimar su venta y entrega.

Residencial Los Maristas.- Esta promoción estará formada por unas 223 casas unifamiliares, que se construirán en la cornisa de Castilleja de la Cuesta, mirando escalonadamente hacia Sevilla. Está pendiente de la aprobación definitiva del Plan Parcial correspondiente.

Vamos a comenzar las obras de urbanización en breve, y comenzaremos su construcción en los próximos meses, para comenzar a venderlas en breve y entregar la primera fase a finales del 1997.

Edificio Aniversario.- Como estaba previsto, se está terminando la construcción de este edificio y la venta de las viviendas que lo componen va muy avanzada. Los pisos vendidos serán entregados el mes de mayo próximo.

B)USO Terciario:

El Mirador de Santa Justa.-

Como ya indicábamos en el Informe de Gestión del pasado año, habíamos abordado, en el mismo solar de Kansas City, la construcción de un Centro Comercial y de Ocio, que diversificara nuestros productos inmobiliarios que, hasta entonces, solo eran oficinas, locales comerciales y aparcamientos.

De esta forma afrontábamos, dentro de nuestra actividad estrictamente inmobiliaria, la actual tendencia a la ubicación de los comercios en Centros Comerciales y no en los bajos de los edificios residenciales.

El Mirador de Santa Justa acoge, en equilibrada proporción, la actividad comercial y la actividad lúdica o de ocio.

La actividad comercial se desarrolla, en la planta calle, donde se han ubicado un

amplio abanico de comercios, y en la planta primera de sótano, donde se han instalado un Supermercado de Descuento y un Mercadillo de artículos perecederos.

La actividad de ocio se desarrolla en las plantas alta y de terrazas donde se encuentran los establecimientos de restauración y las modernas manifestaciones de la realidad virtual.

Y, junto a estas actividades de ocio, un complejo cinematográfico, de verdadero lujo, con 8 salas de cines, con más de 1.700 butacas, dotadas de los más modernos equipos de proyección y sonido.

Al servicio de estas actividades, el Centro cuenta con tres plantas de aparcamiento con una capacidad para más de cuatrocientos vehículos.

El Supermercado de Descuento y el complejo de Multicines son las locomotoras o actividades que atraen un gran flujo de visitantes que se convierten así en clientes potenciales de los 50 establecimientos comerciales y de ocio, establecidos en El Mirador de Santa Justa.

INMUEBLES PARA ARRENDAMIENTO

Esta actividad es la principal que desarrolla actualmente nuestra Sociedad.

Durante los años 1992, 1993 y 1994 los ingresos obtenidos por esta actividad han estado estancados, como consecuencia de la crisis padecida en el mercado de oficinas, que han provocado un descenso importante en las rentas.

Como decíamos en el Informe de Gestión del pasado año ha disminuido la ocupación de oficinas a la vez que se han reducido las rentas.

Sólo la incorporación de nuevos inmuebles para arrendamiento ha permitido que nuestros ingresos por arrendamiento no hayan disminuido.

En el año 1995 los ingresos de arrendamientos han alcanzado la cifra de 886.412.781 ptas., lo que supone ya un crecimiento de unos 30 millones de pesetas, sobre las cifras alcanzadas en cada uno de los tres años anteriores.

Como en años anteriores, se facilitan seguidamente el valor contable de nuestros inmuebles dedicados al arrendamiento y los ingresos obtenidos por arrendamiento,

referidos a los últimos 5 años:

Años	Valor inmuebles	Rentas
1991	2.085.746.832	836.771.680
1992	2.088.280.529	857.733.717
1993	2.631.974.420	857.590.653
1994	2.656.121.972	855.437.673
1995	4.990.436.889	886.412.781

Se observa en estas cifras como fue posible el mantener el nivel de ingresos en los años 1993 y 1994, gracias a la incorporación a inmuebles para arrendamiento del Edificio Nóbél.

Puede observarse como en el año 1995 se refleja ya la incorporación a los inmuebles para arrendamiento del Centro Comercial y de Ocio El Mirador de Santa Justa, aunque solo ha proporcionado las rentas de mes y medio.

En el ejercicio actual los ingresos por arrendamiento superarán los 1.000 millones de pesetas.

SOCIEDADES FILIALES

Unicamente Párking Insur, S.A. ha tenido actividad en el año 1995 habiendo desarrollado la actividad de explotar el aparcamiento ubicado en los sótanos del Edificio Buenos Aires, que le tenemos cedido en arrendamiento.

El resultado del ejercicio ha sido de 948.676 ptas de pérdidas.

Las restantes Sociedades filiales no han tenido actividad en este ejercicio, limitándose sus contabilidades a reflejar el movimiento de sus carteras de valores, de acciones de nuestra Sociedad.

ANÁLISIS DEL BALANCE

Las cifras más significativas son las siguientes:

En el ACTIVO:

- El inmovilizado material, una vez deducidas las amortizaciones acumuladas, alcanza la cifra de 4.526.127.573 ptas. frente a 2.242.549.497 ptas, lo que supone un incremento del 102 %. Este incremento es debido a la incorporación al activo fijo de las inversiones realizadas en El Mirador de Santa Justa.
- Las existencias se han reducido a 2.960.567.438 ptas. lo que supone, en relación con la cifra de 3.589.935.472 ptas. alcanzada en el año 1994, una reducción del 17,53 %.
- Los deudores alcanzan la cifra de 1.306.096.131 ptas frente a la de 803.107.709 ptas del año 1994.

En el PASIVO:

- Las cuentas de acreedores a largo plazo se sitúan en 2.304.226.214 ptas con incremento del 41,42 % sobre la cifra del año 1994, que alcanzó la suma de 1.629.304.262 ptas.
- Las cuentas de acreedores a corto plazo pasan de 1.747.989.909 ptas. del año 1994, a la cifra de 3.446.679.045 ptas, lo que supone un incremento del 97,18%. Nuestro endeudamiento, en su conjunto, es actualmente de 5.750.909.259 ptas. mientras que en el año 1994 era de 3.377.294.171 ptas. Este incremento ha de atribuirse, en su mayor parte al incremento habido en el Inmovilizado y en la partida de Deudores del Activo.

En cuanto a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, se destacan las siguientes cifras:

- La cifra de Ventas se sitúa en 1.325.162.000 ptas. frente a la cifra, sensiblemente igual, a la del año 1994, que lo fue de 1.283.423.377 ptas. con un incremento del 3,25 %.
- Los ingresos por arrendamiento, como ya se ha expresado anteriormente, han sido de 886.412.781 ptas, lo que supone un incremento del 3,62 % sobre la cifra del año 1994, que fue de 855.437.673 ptas.

CUENTA DE RESULTADOS

El Resultado del Ejercicio 1995 antes de la participación estatutaria del Consejo de Administración ha sido de 756.264.526 ptas, prácticamente igual que el del ejercicio de 1994, que alcanzó la cifra de 754.048.251 ptas.

El beneficio obtenido, una vez deducida la parte de la participación del Consejo de Administración, deducible fiscalmente como gasto, se eleva a la cifra de 687.513.206 ptas. prácticamente igual también que la del año 1994, que fue de 685.498.410 ptas.

El Resultado del ejercicio ha supuesto el 59,78 % sobre el capital social y el 19,72 % sobre los fondos propios.

Deducido del beneficio contable indicado, el Impuesto de Sociedades, que es considerado como gasto en el Nuevo Plan de Contabilidad, el beneficio del ejercicio 1995 ha sido de 525.748.113 ptas, lo que supone un incremento del 17,96 % sobre el habido en el ejercicio de 1994, que lo fue de 445.694.030 ptas.

AUDITORIA DE CUENTAS

Las Cuentas del ejercicio de 1995 han sido auditadas y este informe revisado por nuestros Auditores Externos la firma "José M^a del Cid y Cía, Censores Jurados de Cuentas,S.R.C.", designados por la Junta General de Accionistas de 19 de diciembre de 1992, los cuales han emitido su informe favorable, que se encuentra a disposición de los Sres. Accionistas.

Iguales extremos pueden referirse a las Cuentas Consolidadas de la Sociedad con sus Sociedades filiales.

PROPUESTA DE DISTRIBUCION DE RESULTADOS

La distribución de Resultados que el Consejo de Administración propone a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas, expresada en miles de pesetas, es la siguiente:

<u>Base de reparto</u>	<u>1995</u>	<u>1994</u>
Resultado contable, antes de participación Consejo de Administración.....	756.264	754.048
Participación estatutaria del Consejo de Administración fiscalmente deducible.....	68.751	68.550
	-----	-----
Resultado contable antes de impuestos.....	687.513	685.498
Impuesto de Sociedades.....	161,765	239.804
	-----	-----
Resultado después de Impuestos.....	525.748	445.694

Distribución

A reserva legal.....	---	10.000
A reserva estatutaria.....	75.626	75.405
A dividendo.....	287.500	281.250
A complemento participación estatutaria del Consejo de Administración.....	6.875	6.855
A reserva voluntaria.....	155.747	72.184
TOTAL.....	525.748	445.694

Esta distribución de Resultados es sobre la base de que la Junta General de Accionistas apruebe la propuesta del Consejo de Administración de conceder un dividendo equivalente al 25 % sobre el valor nominal de las acciones.

Como el Consejo de Administración, con fecha 28 de diciembre de 1995 adoptó el acuerdo de dar un dividendo a cuenta de los resultados de 1995, equivalente al 12,5 % del nominal de las acciones, que se distribuyó a partir del 15 de enero de 1996, se pagaría ahora un dividendo complementario de igual importe, que se haría efectivo a partir del 15 de julio próximo.

CONSIDERACIONES FINALES

Como resumen de nuestra gestión y de nuestros objetivos, hacemos las siguientes consideraciones:

1ª).- Aunque el Resultado del ejercicio de 1995 antes de Impuestos, ha sido sensiblemente igual que el del año 1994, ha sido sin embargo superior un 17,96 % si la comparación la hacemos después de Impuestos.

Ello es debido a que en el año 1995 hemos tenido una deducción de 78.793.899 ptas., en la cuota del Impuesto de Sociedades, como consecuencia de desgravaciones por inversiones en activos fijos, fundamentalmente las correspondientes al Centro Comercial y de Ocio El Mirador de Santa Justa.

2ª).- Sigue siendo objetivo de la Sociedad aumentar su participación en la actividad de promoción de viviendas para su venta, que no ha tenido aún el debido reflejo en la realidad, por las dificultades en adquirir suelo.

3ª).- Volver a nuestra política de ampliaciones de capital, con cargo a reservas, en la proporción que crezcan nuestros beneficios.

4ª).- Poner de relieve nuestra gratitud a todo el personal de la empresa por su dedicación y esfuerzo en alcanzar los objetivos de la Sociedad, cosa que han podido demostrar, una vez más, con ocasión de la construcción y puesta en marcha del Centro Comercial y de Ocio El Mirador de Santa Justa.

Ponemos punto final a este Informe de Gestión, correspondiente al ejercicio de 1995, que sometemos a la consideración y, en su caso, a la aprobación de la Junta General de Accionistas, que solicitamos.

Sevilla, 29 de marzo de 1996

DILIGENCIA: Para hacer constar que el Informe de Gestión del ejercicio 1.995 que precede, ha sido aprobado por el Consejo de Administración en su reunión del día 29 de marzo de 1.996, firmado a continuación por todos los Consejeros:

Fdo: JOSÉ MANUEL PUMAR MARIÑO

Fdo: VICTOR M. BEJARANO DELGADO

Fdo: LIBERATO MARIÑO DOMÍNGUEZ

Fdo: JOSE MILLÁN DOBLADO

Fdo: ANTONIO ROMÁN GARVEY

Fdo: GONZALO QUEIPO DE LLANO MARTI

Fdo: JOSÉ LUIS COBIAN OTERO

Fdo: ESTEBAN JIMÉNEZ PLANAS

Fdo: JUAN FERNÁNDEZ CARBONELL

Fdo: CAYETANO BENAVENT BLANQUET

Fdo: ALFONSO GALNARES YSERN

Fdo: AUGUSTO SEQUEIROS PADURA

Fdo: JOSÉ FERNÁNDEZ ZAMORANO

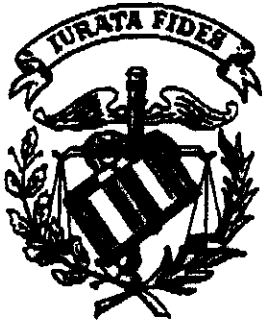
Fdo: ENRIQUE BALÉN BEJARANO

Fdo: PRUDENCIO PUMAR LÓPEZ

Fdo: PRUDENCIO HOYOS-LIMÓN PUMAR

Fdo: CANDELAS ARRANZ PUMAR

Fdo: IGNACIO YBARRA MENDARO



COMISION NACIONAL DEL
MERCADO DE VALORES
- 5 JUN. 1996
REGISTRO DE ENTRADA
Nº 1996 - 19165

Nº de Protocolo

4/96

Fecha

12 abril 1996

C N M V
Registro de Auditorias
Nº 4645



JOSE MARIA DEL CID Y CIA., S. R. C.

AUDITORES - CENSORES JURADOS DE CUENTAS

GRUPO INMOBILIARIA DEL SUR

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. Y

SOCIEDADES DEPENDIENTES



MOORE STEPHENS

JOSE MARIA DEL CID Y CIA., S.R.C.

AUDITORES CONSULTORES

TELEFONOS (95) 421 80 76 - 421 37 72 • FAX (95) 421 02 86
FEDERICO SANCHEZ BEDOYA, 7, S.º H. • 41001 SEVILLA

GRUPO INMOBILIARIA DEL SUR
INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Informe de auditoría independiente de cuentas anuales consolidadas
del ejercicio 1995

JOSE MARIA DEL CID Y CIA., S. R. C.

2

Informe de auditoría independiente de cuentas anuales consolidadas

A LOS ACCIONISTAS DE INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.

1. Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas del GRUPO INMOBILIARIA DEL SUR (formado por Inmobiliaria del Sur, S.A. y sociedades dependientes) que comprenden el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 1995, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la sociedad dominante. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales consolidadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas de la evidencia justificativa de las cuentas anuales consolidadas y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
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 consolidado y de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada además de las cifras del ejercicio 1995, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1995. Con fecha 12 de abril de 1995 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 1994 en el que expresamos una opinión favorable.
3. En nuestra opinión las cuentas anuales consolidadas adjuntas, expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del GRUPO INMOBILIARIA DEL SUR al 31 de diciembre de 1995 y de los resultados de sus operaciones durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que, excepto por la inclusión de gastos financieros en el coste de producción de un inmueble para arrendamiento, tal y como se comenta en la nota 8 de la memoria adjunta, criterio con el que estamos de acuerdo, guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

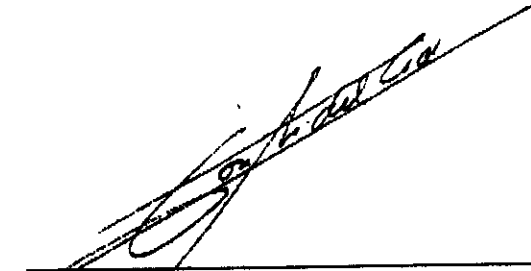
JOSE MARIA DEL CID Y CIA., S. R. C.

3

4. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 1995, contiene las explicaciones que los administradores 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 consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1995. Nuestro trabajo de auditoría 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 del grupo y de sus sociedades.

JOSE MARIA DEL CID Y CIA. CENSORES JURADOS DE CUENTAS, S.R.C.

JOSE M^a CID, Y CIA.
S.R.C.
MIEMBRO PROMOTORA DEL
INSTITUTO DE AUDITORES
CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA
1996 A7=0174 0073
10.000 Ptas.
IMPORTE SOCIAL


D^o. José María del Cid Fernández-Mensaque
Socio

Sevilla, 12 de abril de 1996

5. CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

BALANCE

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANACIAS

MEMORIA

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 1995

ACTIVO	Ejerc. 1995	Ejerc. 1994
B. INMOVILIZADO	4.722.700.686	2.420.971.743
I. Gastos de establecimiento	528.655	730.851
III. Inmovilizaciones materiales	4.526.859.905	2.242.595.493
1. Terrenos y construcciones	4.990.436.889	2.656.121.972
2. Instalaciones técnicas y maquinaria	25.456.464	25.139.944
3. Otras instalaciones, utillaje y mobiliario.	22.361.045	18.557.959
5. Amortizaciones	(511.394.493)	(457.224.382)
IV. Inmovilizaciones financieras	62.542.178	47.560.179
4. Participaciones en empresas asociadas	7.250.000	7.250.000
5. Fianzas constituidas a largo plazo	62.542.178	47.560.179
6. Provisiones	(7.250.000)	(7.250.000)
V. Acciones de la sociedad dominante	132.769.948	130.085.220
D) ACTIVO CIRCULANTE	4.844.815.969	4.307.434.849
II. Existencias	2.960.567.438	3.589.935.472
III. Deudores	1.306.253.292	639.596.372
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	1.156.923.333	598.102.371
4. Sociedades asociadas, deudores	34.616.914	34.616.914
5. Otros deudores	155.198.153	46.919.969
6. Provisiones	(40.485.108)	(40.042.882)
IV. Inversiones financieras temporales	28.651.017	54.456.461
1. Cartera de valores a corto plazo	1.168.348	1.168.348
3. Otros créditos	90.709	5.000.000
4. Depósitos y fianzas a corto plazo	27.391.960	48.288.113
VI. Tesorería	549.344.222	23.446.544
TOTAL ACTIVO	9.567.516.655	6.728.406.592

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 1995

PASIVO	Ejerc. 1995	Ejerc. 1994
A) FONDOS PROPIOS	3.670.320.781	3.432.298.963
I. Capital suscrito	1.150.000.000	1.150.000.000
IV. Otras reservas de la sociedad dominante		
1. Reservas distribuibles	1.084.640.037	1.012.456.007
2. Reservas no distribuibles	869.310.496	783.905.496
4. Reservas generadas en primera diferencia de consolidación	122.190.613	122.190.613
V. Reservas en sociedades consolidadas por integración global	63.360.066	60.117.391
VIII. Pérdidas y ganancias atribuibles a la sociedad dominante (beneficio)		
1. Pérdidas y ganancias consolidadas	521.106.050	441.290.421
2. Pérdidas y ganancias atribuidas a socios externos	12.628	24.214
VII. Dividendo a cuenta entregado en el ejercicio	(140.299.109)	(137.685.179)
B) SOCIOS EXTERNOS	276.209	232.531
E) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS	206.903.796	
F) ACREEDORES A LARGO PLAZO	2.304.226.214	1.629.304.262
II. Deudas con entidades de crédito	1.918.910.138	1.466.653.062
IV. Otros acreedores	385.316.076	162.651.200
E) ACREEDORES A CORTO PLAZO	3.385.789.655	1.666.570.836
II. Deudas con entidades de crédito	1.820.661.349	287.655.519
IV. Acreedores comerciales	1.040.890.157	997.069.784
V. Otras deudas no comerciales	331.625.663	381.845.533
VI. Provisiones para operaciones de tráfico	192.612.486	
 TOTAL PASIVO	 9.567.516.655	 6.728.406.592

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS AL 31 DE DICIEMBRE DE 1995

DEBE	Ejerc. 1995	Ejerc. 1994
A. GASTOS		
2. Consumos y otros gastos externos	3.652.473.588	1.051.390.777
3. Gastos de personal		
a) Sueldos, salarios y asimilados	162.401.702	139.896.759
b) Cargas sociales	34.437.526	29.797.793
4. Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	55.357.875	46.730.761
5. Variación de provisiones de tráfico	193.054.712	1.550.654
6. Otros gastos de explotación	351.258.282	313.030.626
I. Beneficios de explotación	936.569.552	831.003.929
7. Gastos financieros	256.357.691	165.229.632
13. Amortización del fondo de comercio de consolidación	860.019	860.019
III. Beneficios de actividades ordinarias	684.509.292	673.551.368
14. Pérdidas procedentes del inmovilizado	213.164	
19. Gastos y pérdidas extraordinarias	10.000.000	1.352.002
IV. Resultados extraordinarios positivos		6.671.542
V. Beneficio consolidado antes de impuestos	680.049.383	680.222.910
20. Impuesto sobre beneficios	158.930.705	238.908.275
VI. Resultado consolidado del ejercicio (beneficio)	521.118.678	441.314.635
21. Resultado atribuido a socios externos	12.628	24.214
VII. Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante (beneficio)	521.106.050	441.290.421

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS AL 31 DE DICIEMBRE DE 1995

HABER	Ejerc. 1995	Ejerc. 1994
B. INGRESOS		
1. Importe neto de la cifra de negocios	2.299.966.871	2.229.406.303
2. Aumento de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	706.081.951	151.632.133
3. Trabajos efectuados por el grupo para su inmovilizado	7.413.029	
4. Otros ingresos de explotación	17.193.907	8.215.311
5. Existencias incorporadas al inmovilizado	2.354.897.479	24.147.552
6. Ingresos por participaciones en capital	403.600	2.230.425
7. Otros ingresos financieros	4.753.850	6.406.665
II. Resultados financieros negativos	251.200.241	156.592.542
12. Beneficios procedentes del inmovilizado	1.085.796	
15. Beneficios por operaciones con acciones de la sociedad dominante y con pasivos financieros del grupo	105.492	1.819.965
17. Ingresos o beneficios extraordinarios	4.561.967	6.203.579
IV. Resultados extraordinarios negativos	4.459.909	

MEMORIA

1. SOCIEDADES DEPENDIENTES

Las sociedades dependientes incluidas en la consolidación han sido las siguientes:

<i>Sociedad</i>	<i>Miles de Ptas.</i>		
	<i>Capital</i>	<i>Importe</i>	<i>Participación</i>
			<i>%</i>
Parking Insur, S.A.	10.000	10.000	100 %
Inversiones Sevillanas, S.A.	10.000	10.000	100 %
Coopinsur, S.A.	10.000	9.900	99 %
Cominsur, S.A.	10.000	9.900	99 %
Total	40.000	39.800	

La sociedad titular de las participaciones es, en todos los casos, Inmobiliaria del Sur, S.A.

Los domicilios y actividades de las sociedades dependientes incluidas son los siguientes:

-Parking Insur, S.A.

Domicilio: Avda. de la República Argentina, 19. Sevilla

Actividad: Explotación de parkings públicos por horas

Ejercicio económico: 1 de enero a 31 de diciembre.

Fecha de cierre de las últimas cuentas anuales: 31.12.1995

- Inversiones Sevillanas, S.A.

Domicilio: Avda. de la República Argentina, 19. Sevilla

Actividad: promoción construcción venta y arrendamientos.

Ejercicio económico: 1 de enero a 31 de diciembre.

Fecha de cierre de las últimas cuentas anuales: 31.12.1995

- Coopinsur, S.A.

Domicilio: Avda. de la República Argentina, 19. Sevilla

Actividad: Construcción de viviendas en régimen de cooperativa.

Ejercicio económico: 1 de enero a 31 de diciembre.

Fecha de cierre de las últimas cuentas anuales: 31.12.1995

- Cominsur, S.A.

Domicilio: Avda. de la República Argentina, 19. Sevilla

Actividad: Construcción, constitución de comunidades de propietarios.

Ejercicio económico: 1 de enero a 31 de diciembre.

Fecha de cierre de las últimas cuentas anuales: 31.12.1995

Todas estas Sociedades incluidas tienen la consideración de "dependientes" de acuerdo con el número dos del artículo segundo de las normas para formulación de las cuentas anuales consolidadas (en adelante las NFCAC), aprobadas por el Real Decreto 1815/1991 de 20 de diciembre.

2. SOCIEDADES ASOCIADAS

La única Sociedad asociada existente al 31 de diciembre de 1995, es Ciudad de Sevilla, S.A., de cuyo capital social Inmobiliaria del Sur, S.A. posee el 24, a través de una participación de 7.250 miles de pesetas. No se posee más información de esta Sociedad.

Esta Sociedad tiene la consideración de "asociada" en virtud de lo expuesto por el artículo quinto de las NFCAC, y ha sido excluida del perímetro de consolidación en aplicación del artículo 14, apartado 2 de las NFCAC.

3. BASES DE PRESENTACION DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

a) Imagen fiel:

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas se han preparado a partir de los registros contables de la sociedad dominante y los de las dependientes, cuyas respectivas cuentas anuales han sido formuladas por los administradores de cada sociedad de acuerdo con las disposiciones legales vigentes en materia contable, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Grupo. La consolidación se ha realizado por el método de integración global.

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas, que han sido formuladas por los administradores de Inmobiliaria del Sur, S.A., y las cuentas anuales de Inmobiliaria del Sur, S.A. y las de sus sociedades dependientes, se someterán a la aprobación de las Juntas Generales Ordinarias correspondientes, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

b) Principios contables:

En el ejercicio de 1995 la Sociedad dominante ha elaborado su contabilidad de acuerdo a las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias, aprobadas por la Orden Ministerial de 28 de diciembre de 1994 del Ministerio de Economía y Hacienda y de obligado cumplimiento para los ejercicios iniciados con posterioridad a 31 de diciembre de 1994.

En consecuencia, los principios contables aplicados y las normas utilizadas en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas de este ejercicio 1995 son los establecidos en las citadas Normas de Adaptación.

c) Comparación de la información:

De acuerdo con lo señalado en el apartado anterior el Grupo ha modificado la estructura del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio anterior para facilitar la comparación con el ejercicio presente.

En particular las modificaciones más significativas realizadas al balance consolidado del ejercicio 1994 han sido la eliminación de los compromisos contraídos con clientes por un importe de 160.300 miles de pesetas, que se presentaban dentro del epígrafe F) del pasivo del balance ("Ventas pendientes de formalización contable"), eliminando el mismo importe del saldo de "Clientes por ventas y prestaciones de servicios" del activo del balance.

Por lo que respecta a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada se han adaptado las cifras de los "aprovisionamientos" y "gastos de personal" que se presentan, respectivamente, en el epígrafe A.2. y A.3. del debe de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Por otra parte, como se comenta en la nota 13 de esta memoria, las provisiones para riesgos y gastos que aparecen en el balance de situación adjunto, incluyen provisiones por un importe de 39.586 miles de pesetas que fueron dotadas en ejercicios anteriores, y que se presentaban en el ejercicio precedente en la partida G)IV del pasivo, "Acreedores comerciales".

4. NORMAS DE VALORACIÓN

Las principales normas de valoración utilizadas en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas adjuntas han sido las siguientes:

a) Fondo de Comercio de Consolidación: Corresponde a la diferencia positiva entre el valor contable de la participación de Inmobiliaria del Sur, S.A. en el capital de Inversiones Sevillanas, S.A. y el valor de la parte proporcional de

los fondos propios de Inversiones Sevillanas, S.A. atribuible a dicha participación en la fecha de primera consolidación, que fue el primero de enero de 1994. Dado que este fondo de comercio no va a contribuir a la obtención de ingresos para el grupo de sociedades, ya que la sociedad se encuentra sin actividad, y de acuerdo al artículo 24, número 3 de las NFCAC se ha amortizado en su totalidad en este ejercicio con cargo a gastos extraordinarios.

b) Diferencia negativa de consolidación: Corresponde a la diferencia negativa entre el valor contable de las participaciones de Inmobiliaria del Sur, S.A. en el capital de Parking Insur, S.A., Coopinsur S.A. y Cominsur S.A. y el valor de la parte proporcional de los fondos propios de Parking Insur, S.A., Coopinsur S.A. y Cominsur S.A. atribuible a dichas participaciones en las fechas de primera consolidación. En el caso de Parking Insur, S.A. la fecha de primera consolidación fue el primero de enero de 1991 y para Coopinsur S.A. y Cominsur S.A. la fecha fue el primero de enero de 1994.

c) Transacciones entre Sociedades incluidas en el perímetro de la consolidación Como paso previo a la elaboración de las cuentas anuales consolidadas, se ha procedido a la anulación de todos los saldos de créditos y débitos recíprocos por operaciones internas y de las transacciones de ingresos y gastos entre la sociedad dominante y sus sociedades dependientes, así como a la eliminación de los resultados producidos en dichas sociedades como consecuencia de las transacciones anteriores.

d) Homogeneización de partidas de las cuentas individuales de las Sociedades incluidas en el perímetro de la consolidación: Con el objeto de presentar de una forma homogénea las distintas partidas que componen las cuentas anuales consolidadas adjuntas, a las sociedades dependientes se le han aplicado los principios y normas de valoración seguidos por Inmobiliaria del Sur, S.A.

e) Gastos de establecimiento: Se corresponden a gastos de constitución y se encuentran valorados a su precio de adquisición. Se presentan en el balance consolidado netos de su amortización la cual se efectúa linealmente en un plazo de cinco años.

f) Inmovilizado material: el inmovilizado material se presenta valorado a su precio de adquisición y/o actualizado conforme a lo dispuesto en las leyes 76/1961, D.L. 12/1973, Ley 50/1977, Ley 1/1979, 74/1980 y 9/1983 de Presupuestos Generales del Estado, menos los correspondientes fondos de amortización que, también, han sido objeto de actualización, según dichas leyes.

La amortización de los elementos de inmovilizado se calcula de forma lineal en función de los años de vida útil estimados.

Los porcentajes anuales de amortización aplicados son los siguientes:

<i>Elemento</i>	<i>Porcentajes</i>
Inmuebles Arrendamiento	2%
Inmuebles Uso Propio	2%
Maquinaria	10%
Instalaciones	10-8%
Mobiliario	10%
Equipos informáticos	15%

Los gastos de mantenimiento y reparaciones, que no suponen un incremento de la vida útil de los elementos, son cargados a los resultados del ejercicio en que se incurren.

Los gastos realizados durante el ejercicio con motivo de las obras y trabajos que la Sociedad lleva a cabo para su inmovilizado, se cargan en las cuentas del grupo 6, y al final de ejercicio se cargan a las correspondientes cuentas de inmovilizado con abono a cuentas de ingreso.

A efectos de la incorporación de gastos financieros como mayor valor del inmovilizado en curso, la Sociedad, de acuerdo con lo establecido por las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias, aplica las siguientes reglas:

1ª) En primer lugar se entiende que las fuentes específicas de financiación de cada elemento son las primeras a tener en cuenta. La parte correspondiente del importe de los gastos financieros devengados por estas fuentes específicas de financiación se imputan como mayor valor del inmovilizado en curso.

2ª) El importe total de los fondos propios de la empresa se asigna, como financiación, a cada uno de los elementos del inmovilizado en curso y de las existencias en construcción, en proporción a su valor contable disminuido en el importe de la financiación específica a que se ha hecho referencia en el apartado anterior. Al importe del inmovilizado financiado con fondos propios que resulta de la operación anterior, no se le asigna ningún gasto financiero.

3ª) Al valor contable del inmovilizado en curso y de las existencias en construcción que resulta una vez descontada la parte financiada con fuentes específicas y fondos propios, de acuerdo con lo indicado en las letras a) y b) anteriores, se le asigna proporcionalmente, como parte de la financiación, el resto de los fondos ajenos no comerciales, excluida en todo caso la financiación específica de otros elementos del activo. Al importe del inmovilizado en curso que resulta de la aplicación del párrafo anterior, se le asigna la parte correspondiente del importe de los gastos financieros que se devengan durante el proceso de construcción del inmovilizado, correspondiente a las deudas que, de acuerdo con lo anterior, financian estos elementos.

A los efectos de este apartado, se entiende por gastos financieros, los intereses y comisiones devengados como consecuencia de la utilización de fuentes ajenas de financiación destinadas a la adquisición o construcción del inmovilizado material o de existencias de inmuebles.

g) Valores mobiliarios a corto y a largo plazo: se presentan valorado a su coste de adquisición, o al de mercado, si éste resultara inferior. Por valor de mercado, puesto que se trata de valores no admitidos a cotización, se entiende el teórico contable que se desprende del balance de situación al 31 de diciembre de 1995.

h) Créditos no comerciales a corto y a largo plazo: figuran en balance por su valor nominal, realizándose las correcciones valorativas procedentes, dotándose, en su caso, las correspondientes provisiones en función del riesgo que presentan las posibles insolvencias con respecto al cobro de estos activos.

En general para la valoración de las provisiones por insolvencias se sigue el método específico.

i) Clasificación de saldos según vencimiento: para la clasificación contable de las cuentas a cobrar y a pagar se siguen los siguientes criterios:

Corto plazo	Hasta un año
Largo plazo	Superior a un año

j) Existencias: las existencias se valoran al precio de adquisición o coste de producción, o al de mercado, si éste resultara inferior a aquéllos. La imputación de los costes conjuntos de construcción se realiza, en general, en función de los porcentajes de participación de cada una de las fincas resultantes en el total de la obra. En el coste de las existencias no se encuentran incluidos gastos financieros.

k) Acciones de la Sociedad dominante: Se presentan valoradas a su precio de adquisición, o al de mercado, si éste resultara inferior. En este último caso, se dotan las provisiones necesarias para reflejar la depreciación experimentada. Puesto que las acciones de la Sociedad dominante cotizan en Bolsa, se entiende por precio de mercado el menor de los dos siguientes: cotización media correspondiente al último trimestre del ejercicio; cotización del día de cierre del balance o, en su defecto, la del inmediato anterior.

l) Provisiones para riesgos y gastos: Las provisiones para impuestos incluyen el importe estimado, de acuerdo con la normativa vigente en materia fiscal, de deudas tributarias cuyo pago está indeterminado en cuanto a su importe exacto o en cuanto a la fecha en que se producirá. Su contabilización se realiza de acuerdo con lo establecido por el Plan General de Contabilidad.

Las provisiones para responsabilidades incluyen el importe estimado para hacer frente a responsabilidades probables o ciertas, procedentes de litigios en curso, indemnizaciones u obligaciones pendientes de cuantía indeterminada. Su cuantificación es realizada por los asesores jurídicos de la Sociedad, en función de las cantidades reclamadas y la situación de los litigios correspondientes.

m) Deudas a corto y largo plazo: Las deudas se registran por el principal pendiente de reembolso y se clasifican en función de su vencimiento entre corto y largo plazo, considerando como corto plazo aquellos saldos con vencimiento inferior a 12 meses a partir de la fecha del cierre del ejercicio, y como largo plazo los de vencimiento posterior.

n) Impuesto sobre beneficios: se calcula en función del resultado del ejercicio, considerándose las diferencias existentes entre el resultado contable y el resultado fiscal, y distinguiendo en éstas su carácter de permanentes o temporales a efectos de determinar el impuesto sobre beneficios devengado en el ejercicio.

o) Ingresos y gastos: las ventas de inmuebles están constituidas por el importe de los contratos, sea cualquiera la fecha de los mismos, que corresponden a inmuebles que se encuentran en condiciones de entrega material a los clientes a la fecha de cierre del ejercicio. Para el caso de inmuebles en construcción, se entiende que están en condiciones de entrega material a los clientes cuando se encuentran sustancialmente terminados, es decir, cuando los costes previstos de terminación de obra no son significativos en relación con el importe de la obra, al margen de los de garantía y conservación hasta la entrega. Se entiende que no son significativos los costes pendientes de terminación de obra cuando, al menos, se ha incorporado el 80 por 100 de los costes de construcción sin tener en cuenta el valor del terreno en que se construye la obra.

Los compromisos relativos a la venta de inmuebles cuando éstos no están sustancialmente terminados se registran por el importe anticipado, y se presentan incluidos en el epígrafe G)IV del pasivo del balance adjunto.

Además de lo anteriormente expuesto, para la valoración de los ingresos y gastos del periodo la Sociedad ha aplicado el resto de reglas establecidas en las Normas de Valoración 17ª y 18ª de las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias.

p) Retribución del Consejo de Administración: La Sociedad dominante calcula la participación de los administradores (recogida en sus Estatutos) sobre el resultado contable antes de impuestos.

5. FONDO DE COMERCIO DE CONSOLIDACION

Los movimientos durante el ejercicio 1995, han sido los siguientes:

	<i>Miles de Ptas.</i>
Saldo inicial	0
Adiciones	860
Amortización	(860)
Saldo final	0

Como se comenta en la nota 4.a) de esta memoria el fondo de comercio de consolidación fue generado en su totalidad por la participación que Inmobiliaria del Sur, S.A. posee en el capital social de Inversiones Sevillanas, S.A.

6. DIFERENCIAS NEGATIVAS DE CONSOLIDACIÓN

Las diferencias negativas de consolidación en virtud de lo establecido en el artículo 25, apartado 4 de las NFCAC, se han presentado como otras reservas de la Sociedad dominante, en el epígrafe A.IV.4 del pasivo del balance consolidado adjunto, bajo el título de "Reservas generadas en primera diferencia de consolidación".

Las diferencias negativas de consolidación han sido generadas en su totalidad por la participación que Inmobiliaria del Sur, S.A. posee en el capital social de Parking Insur, S.A., Coopinsur, S.A. y Cominsur, S.A.

7. GASTOS DE ESTABLECIMIENTO

Los movimientos durante el ejercicio 1995, han sido los siguientes:

	<u>Miles de Ptas.</u>
Saldo inicial	731
Adiciones	0
Amortización	(202)
Saldo final	529

8. INMOVILIZADO MATERIAL

Al 31 de diciembre de 1995, la composición del inmovilizado material era la siguiente, en miles de pesetas:

<i>Concepto</i>	<i>Coste</i>	<i>Amortización</i>	<i>Neto</i>
Terrenos y construcciones	4.990.436	476.593	4.513.843
Instalaciones técnicas y maquinaria	25.457	20.193	5.264
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	22.361	14.608	7.753
Total	5.038.254	511.394	4.526.860

El epígrafe B) III.3 del activo del balance de situación, "Otras instalaciones, utillaje y mobiliario", incluye equipos para el proceso de información por importe de 6.086 miles de pesetas. Al 31 de diciembre de 1995, la amortización acumulada correspondiente a estos elementos asciende a 5.531 miles de pesetas.

Los movimientos registrados por las partidas incluidas en el inmovilizado material, durante 1995, han sido los siguientes, en miles de pesetas:

	<i>Saldo inicial</i>	<i>Altas</i>	<i>Existencias incorporadas al inmovilizado</i>	<i>Bajas</i>	<i>Saldo final</i>
Terrenos y construcciones:					
Solares	271.503		739.336		1.010.839
Construcciones	2.384.619	7.413	1.615.561	27.996	3.979.597
Instalaciones técnicas y maquinaria:					
	25.140	317			25.457
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario:					
	18.558	3.803			22.361
Totales	2.699.820	11.533	2.354.897	27.996	5.038.254

Por otra parte, los movimientos registrados en la amortización acumulada, fueron los siguientes, también en miles de pesetas:

	<i>Saldo inicial</i>	<i>Dotaciones</i>	<i>Bajas</i>	<i>Saldo final</i>
Terrenos y construcciones:				
Solares Construcciones	425.504	52.103	1.014	476.593
Instalaciones técnicas y maquinaria:				
	18.176	2.017		20.193
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario:				
	13.544	1.238	174	14.608
Totales	457.224	55.358	1.188	511.394

Entre los elementos registrados, se encuentran activos acogidos a la desgravación por inversiones de 1991, 1992, 1993, 1994 y 1995 en relación con el apoyo fiscal a la inversión, los cuales deberán permanecer en el patrimonio del Grupo durante cinco años, como mínimo.

El Grupo tiene intención de acogerse a los beneficios del apoyo fiscal a la inversión, por las inversiones realizadas en 1995.

Como ha quedado expresado anteriormente el inmovilizado material se presenta valorado a su precio de adquisición y/o actualizado conforme a lo dispuesto en las leyes 76/1961, D.L. 12/1973, Ley 50/1977, Ley 1/1979, 74/1980 y 9/1983 de Presupuestos Generales del Estado.

Como consecuencia de dichas regularizaciones, el coste y la amortización del inmovilizado se incrementaron en los siguientes importes, que, a su vez, fueron distribuidos según se indica a continuación:

	<i>Miles de Pts.</i>
Coste	399.429
Amortización acumulada	(12.545)
Regularización Ley 50/77	258.717
Total Actualización	645.601
Trasposos a Reservas	(333.937)
Trasposos a Capital	(273.449)
Otros	(38.215)
Saldo reservas actualización al 31.12.95	0

Como se indicó anteriormente, el importe de la amortización cargada a resultados del ejercicio de 1995 ascendió a 55.358 miles de pesetas. Los coeficientes de amortización aplicados son los indicados en la nota 4.f).

En 1995, la Sociedad dominante ha seguido el criterio de incluir, como mayor coste de producción de un edificio terminado en el ejercicio, gastos financieros por un importe de 131.402 miles de pesetas. Dichos gastos financieros han sido capitalizados de acuerdo a las reglas establecidas en las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias, tal y como se recoge en la nota 4.f) de esta memoria. Esta capitalización de intereses que supone un cambio de criterio respecto a ejercicios anteriores ha sido adoptada por la Dirección de la Sociedad en base a

su destino final para arrendamiento. El citado inmueble se encuentra incluido en el epígrafe B)III.1 ("Terrenos y construcciones") del activo del balance adjunto. El inmovilizado material restante no incluye otros intereses.

Las existencias incorporadas al inmovilizado en este ejercicio se corresponden, en general, a edificios no residenciales que han sido destinados a arrendamientos.

Los resultados obtenidos por la Sociedad dominante, durante 1995, por la venta de inmuebles incluidos en su inmovilizado, han sido los siguientes:

	<i>Miles de Ptas.</i>
Importe total de las ventas	5.000
Valor neto contable de los elementos vendidos	3.914
Beneficios procedentes de inmuebles	1.086

Incluidos en la partida de "Terrenos y construcciones", se encuentran inmuebles destinados a arrendamientos por importe de 4.949 millones de pesetas. La situación de dichos inmuebles, al cierre del ejercicio, era la siguiente:

	<i>Número</i>	<i>Pendientes</i>	
	<i>total</i>	<i>Fincas</i>	<i>de</i>
<i>Edificios no comerciales</i>	<i>de fincas</i>	<i>alquiladas</i>	<i>alquiler</i>
Edificios de viviendas	39	35	4
Plazas de garajes	777	565	212
Plazas de garajes en alquiler por horas (Turismos)	351		

	<i>Metros</i>	<i>Metros</i>	<i>Pendientes</i>
	<i>cuadrados</i>	<i>cuadrados</i>	<i>de</i>
<i>Edificios comerciales</i>	<i>totales</i>	<i>alquilados</i>	<i>alquiler</i>
Oficinas	42.116,29	36.058,01	6.058,28
Locales	23.245,72	21.090,91	2.154,81
Metros cuadrados totales	65.362,01	57.148,92	8.213,09

Todos los inmuebles destinados a arrendamientos se encuentran situados en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

El detalle, por partidas, de los bienes totalmente amortizados al 31 de diciembre de 1995 era el siguiente:

	<i>Miles de Ptas.</i>
Instalaciones técnicas y maquinaria	2.851
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	5.429
Total	8.280

9. VALORES MOBILIARIOS

El detalle de las participaciones financieras a largo plazo al 31 de diciembre, es el siguiente, en miles de pesetas:

<i>Sociedad</i>	<i>Participación</i>	
	<i>Importe</i>	<i>%</i>
Acciones Ciudad Sevilla S.A.	7.250	24
Total	7.250	
Provisiones	(7.250)	

Durante el ejercicio 1995 no hubo variaciones en esta participación.

La Sociedad Ciudad de Sevilla, S.A., no ha tenido actividad durante este ejercicio ni en los precedentes, y la participación en su capital, está provisionada en su totalidad.

El detalle de las participaciones financieras a corto plazo al 31 de diciembre, es el siguiente:

	<u>Miles de Ptas.</u>
Acciones Banco de Andalucía, S.A.	975
Acciones Banco Central Hispano, S.A.	194
Total	1.169

Durante el ejercicio 1995 no hubo variaciones en estas participaciones.

10. EXISTENCIAS

El desglose de las existencias al 31 de diciembre es el siguiente:

	<u>Miles de Pesetas</u>
Edificios adquiridos	18.300
Terrenos y solares	1.134.626
Obras en curso	568.284
Edificios construidos	1.239.357
Total	2.960.567

Al 31 de diciembre de 1995, existen compromisos firmes de venta de ocho fincas en construcción de las incluidas entre las existencias al cierre del ejercicio, por un importe total, a precio de venta, de 60.312 miles de pesetas.

Por otra parte, la Sociedad dominante ha recibido 5.082 miles de pesetas, en concepto de señales en garantía de ventas futuras. El importe total de estas ventas, si las mismas llegaran a materializarse definitivamente, ascendería, aproximadamente, a 130.000 miles de pesetas.

Al 31 de diciembre de 1995, dentro del epígrafe de Existencias se incluyen activos por importe de, aproximadamente, 791.818 miles de pesetas, que están afectados por hipotecas en garantía de préstamos subrogables concedidos por diversas entidades financieras, hipotecas en las que, en su momento, los futuros compradores se subrogarán.

El desglose de la variación y del saldo final de existencias de promociones en curso y de edificios construidos, es el siguiente, en miles de pesetas:

<i>Concepto</i>	<i>Saldo inicial</i>	<i>Variación</i>	<i>Saldo final</i>
Promociones en curso	661.235	(92.951)	568.284
Edificios construidos	440.324	799.033	1.239.357
Total	1.101.559	706.082	1.807.641

11. FONDOS PROPIOS

El movimiento ocurrido en las cuentas de capital y reservas durante el ejercicio de 1995 se presenta a continuación:

	<u>Miles de Ptas.</u>
<i>- Capital Social:</i>	
Saldo al 31.12.94	1.150.000
Saldo al 31.12.95	1.150.000
<i>- Reservas distribuibles:</i>	
Saldo al 31.12.94	1.012.456
Aplicación Resultados 1994	72.184
Saldo al 31.12.95	1.084.640
<i>- Reservas no distribuibles:</i>	
Saldo al 31.12.94	783.905
Aplicación Resultados 1994	85.405
Saldo al 31.12.95	869.310
<i>- Reservas generadas en primera diferencia de consolidación:</i>	
Saldo al 31.12.94	122.191
Saldo al 31.12.95	122.191

*- Reservas en sociedades consolidadas
por integración global:*

Saldo al 31.12.94	60.117
Aumento	3.243
Saldo al 31.12.95	63.360

El desglose, por Sociedades, del epígrafe "Reservas en sociedades consolidadas por integración global" es el siguiente:

<i>Sociedad</i>	<i>Miles de Pesetas</i>
Parking Insur, S.A.	58.993
Cominsur S.A.	2.391
Coopinsur S.A.	1.933
Inversiones Sevillanas, S.A.	43
Suma	63.360

Al 31 de diciembre de 1995, el capital social de la Sociedad dominante estaba compuesto por 1.150.000 acciones al portador de 1.000 pesetas nominales cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

Todas las acciones son de la misma clase, tienen los mismos derechos y están admitidas a cotización en Bolsa.

El Consejo de Administración de la Sociedad dominante se encuentra facultado por la Junta General de Accionistas celebrada el 29 de junio de 1991 para aumentar el capital social en una o varias veces, hasta el límite de 500.000.000 de pesetas, en la oportunidad y cuantía que el Consejo de Administración decida, sin previa consulta a la Junta General de Accionistas, debiendo realizarse exclusivamente mediante aportaciones dinerarias dentro de un plazo máximo de cinco años.

Al 31 de diciembre de 1995, las acciones propias de la Sociedad dominante en poder de Sociedades del grupo eran las siguientes:

<i>Empresa</i>	<i>Número de acciones</i>
Parking Insur, S.A.	20.096
Coopinsur, S.A.	2.751
Cominsur, S.A.	4.836
Total	27.683

Los precios medios de adquisición de estas acciones, fueron los siguientes:

<i>Empresa</i>	<i>Pesetas</i>
Parking Insur, S.A.	5.553
Coopinsur, S.A.	10.269
Cominsur, S.A.	6.916

Las reservas por adquisición de acciones de la Sociedad dominante, constituidas por las sociedades del grupo al 31 de diciembre eran las siguientes:

<i>Sociedad</i>	<i>Miles de Ptas.</i>
Parking Insur, S.A.	111.594
Coopinsur, S.A.	14.903
Cominsur, S.A.	12.938

Según la información de la que disponen los administradores de Inmobiliaria del Sur, S.A., ninguna empresa posee participaciones superiores al 10% del capital.

La totalidad de las acciones de la Sociedad dominante Inmobiliaria del Sur, S.A. están admitidas a cotización en Bolsa.

12. INTERESES DE SOCIOS EXTERNOS

El saldo incluido en este capítulo del balance de situación consolidado recoge el valor de la participación de los accionistas minoritarios en las sociedades consolidadas dependientes. Asimismo, el saldo que se muestra en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en el capítulo "Resultado atribuido a socios externos" representa la participación de dichos accionistas minoritarios en los resultados del ejercicio. Los movimientos acaecidos en el ejercicio han sido los siguientes, en miles de pesetas:

<i>Concepto</i>	<i>Cominsur, S.A. Coopinsur, S.A. Total</i>		
Saldo inicial:	112	120	232
Aumento	25	19	44
Saldo final:	137	139	276

La composición del saldo al cierre del ejercicio por conceptos era la siguiente, en miles de pesetas:

<i>Concepto</i>	<i>Cominsur, S.A. Coopinsur, S.A. Total</i>		
Capital	100	100	200
Reservas	139	159	298
Resultados de ejercicios anteriores	(102)	(120)	(222)
Total	137	139	276

13. PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS

De las provisiones para riesgos y gastos que aparecen en el balance de situación adjunto, 39.586 miles de pesetas fueron provisionadas en ejercicios anteriores, y se presentaban en la partida G)IV del pasivo, "Acreedores comerciales". El detalle de los riesgos y gastos cubiertos es el siguiente:

<i>Concepto</i>	<i>Miles de Pesetas</i>
Provisiones para impuestos	127.789
Otras provisiones	79.114
Total	206.903

A su vez el detalle de las provisiones para impuestos es el siguiente:

<i>Concepto</i>	<i>Miles de Pesetas</i>
A) En litigio. pendientes de resolución definitiva:	
- Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados	24.403
- Tasas de Reparcelación	73.137
- Cuotas de la Cámara de Comercio	11.242
B) Pendientes de cuantificación definitiva:	
- Impuesto de Actividades Económicas	19.007
Total provisiones para impuestos	127.789

Por otra parte el detalle de otras provisiones es el siguiente:

<i>Concepto</i>	<i>Miles de Pesetas</i>
- Exceso de edificabilidad, pendiente de cuantificación definitiva	69.114
- Reclamaciones sobre ventas	10.000
Total otras provisiones	79.114

14. DEUDAS NO COMERCIALES

El desglose de la partida F)II del pasivo del balance, "Deudas con entidades de crédito" a largo plazo, es el siguiente:

<i>Concepto</i>	<i>Miles de pts.</i>
Pólizas de crédito	1.155.940
Préstamos hipotecarios	762.970
Total	1.918.910

El desglose de la partida G)II del pasivo del balance, "Deudas con entidades de crédito" a corto plazo, es el siguiente:

<i>Concepto</i>	<i>Miles de pts.</i>
Pólizas de crédito	1.794.190
Préstamos hipotecarios	0
Intereses a pagar no vencidos	26.471
Total	1.820.661

La situación de las pólizas de crédito concedidas a la Sociedad dominante, al cierre del ejercicio, era la siguiente, en miles de pesetas:

<i>Concepto</i>	<i>Corto Plazo</i>	<i>Largo Plazo</i>	<i>Total</i>
Límite	2.675.000	1.900.000	4.575.000
Dispuesto	1.794.190	1.155.940	2.950.130
Disponibile	880.810	744.060	1.624.870

Los importes de las pólizas de crédito a largo plazo que vencen en los próximos años son los siguientes:

<i>Año</i>	<i>Miles de Pts.</i>
1997	565.898
1998	288.576
1999	266.086
2000	35.380
Total	1.155.940

En cuanto a los préstamos hipotecarios, todos con vencimiento a largo plazo y subrogables por el comprador de la finca, la situación al cierre del ejercicio era la siguiente, en miles de pesetas:

<i>Concepto</i>	<i>Viviendas en protección</i>		<i>Total</i>
	<i>oficial</i>	<i>Otros</i>	
Importe dispuesto	94.819	668.151	762.970
Importe disponible	99.681	493.383	593.064
Totales	194.500	1.161.534	1.356.034

Las deudas con garantía real existentes al cierre del ejercicio, ascienden a 762.970 miles de pesetas, y se corresponden en su totalidad con los préstamos hipotecarios subrogables incluidos en el epígrafe F)II del pasivo del balance de situación, "Deudas con entidades de crédito" a largo plazo. Los tipos de interés medios de las deudas no comerciales a largo plazo durante el ejercicio 1995 han sido los siguientes:

Préstamos hipotecarios	10,45
Otras deudas	9,77

Los importes de los gastos financieros devengados durante 1995 por los préstamos hipotecarios, han sido los siguientes, en miles de pesetas:

Viviendas de protección oficial	1.630
Otros	8.925
Total	10.555

El importe de los gastos financieros devengados durante 1995, y pendientes de pago al 31 de diciembre, asciende a 26.471 miles de pesetas.

15. SITUACIÓN FISCAL

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible del impuesto de sociedades es la siguiente:

<i>Concepto</i>	<i>Miles de Pesetas</i>		<i>Importe</i>
	<i>Aumento</i>	<i>Disminución</i>	
Resultado contable consolidado del ejercicio:			521.118
Impuesto sobre sociedades:	158.931		
Resultado contable consolidado antes de impuestos:			680.049
Diferencias permanentes:			
- De las Sociedades individuales		1.494	
- De los ajustes por consolidación	860		
Resultado contable ajustado			679.415
Diferencias temporales:			
- De las Sociedades individuales:			
. Con origen en el ejercicio	3.762	18.572	
. Con origen en ejercicio anterior	40.945		
Base imponible (resultado fiscal)			705.550

A su vez, las diferencias entre el impuesto devengado y el impuesto a pagar son las que se expresan a continuación:

<i>Concepto</i>	<i>Miles de Pesetas</i>		
	<i>Devengado</i>	<i>A Pagar</i>	<i>Diferencias</i>
Cuota sobre el resultado contable:	237.796		237.796
Cuota sobre el resultado fiscal:		246.943	(246.943)
Deducción Doble imposición: Desgravación por inversiones del ejercicio:	71 78.794	71 78.794	
Totales	158.931	168.078	9.147

El Ministerio de Economía y Hacienda acordó, con fecha 18 de enero de 1994, conceder el Régimen de Declaración Consolidada para los ejercicios 1994, 1995 y 1996, al Grupo formado por Inmobiliaria del Sur, S.A., como sociedad dominante, y Parking Insur, S.A., Cominsur, S.A., Coopinsur, S.A. e Inversiones Sevillanas, S.A. como sociedades dependientes.

El movimiento en el ejercicio de la cuenta de beneficios diferidos a largo plazo, incluida en el epígrafe F)IV del pasivo del balance, es el siguiente:

	<i>Miles de Pesetas</i>
Saldo inicial	(113.979)
Revertido en el ejercicio	1.317
Saldo final	(112.662)

El movimiento en el ejercicio de la cuenta de beneficios diferidos a corto plazo es el siguiente:

	<i>Miles de Pesetas</i>
Saldo inicial	(14.331)
Revertido en el ejercicio	14.331
Generado en el ejercicio	6.500
Saldo final	(6.500)

De acuerdo a lo establecido por el Régimen de Declaración Consolidada, las pérdidas generadas por alguna sociedad del grupo con anterioridad a que este fuese fiscalmente considerado como tal, son compensables con los beneficios del grupo pero con el límite del beneficio aportado por las sociedades que generaron tales pérdidas. En este sentido, las bases imponibles negativas de ejercicios anteriores pendientes de compensar fiscalmente son:

<i>Ejercicio</i>	<i>Miles de Ptas.</i>	<i>Plazo</i>
1991	2.079	1996
1992	20.764	1997
1993	109	1998
Total	22.952	

Como ya se recogió en la nota relativa al inmovilizado material, el Grupo se ha acogido en distintos ejercicios a la desgravación fiscal por inversiones. Las deducciones practicadas en el último ejercicio han sido:

<i>Miles de Ptas.</i>	
1994	48
Total	48

Al 31 de diciembre de 1995, la Sociedad dominante y las Sociedades dependientes tienen abiertos a inspección por las autoridades fiscales todos los impuestos principales que le son aplicables desde el 1 de enero de 1990. La Dirección de la Sociedad dominante no espera que, en la inspección que se está desarrollando, surjan pasivos adicionales significativos.

16. GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS Y OTROS PASIVOS CONTINGENTES

La Sociedad dominante, tiene recibidos avales por un importe total de 831.845 miles de pesetas. La mayoría de ellos se encuentran constituidos a favor de Entidades Locales en garantía de las operaciones de construcción y

promoción inmobiliarias propias de la actividad de la Sociedad dominante.

De la cifra anteriormente indicada, 454.761 miles de pesetas se encuentran provisionadas en el balance de situación adjunto. La Sociedad dominante tiene pendientes de resolución determinadas reclamaciones tributarias, jurídicas y administrativas. A la fecha actual, no es posible determinar el desenlace final de dichas reclamaciones. No obstante, el riesgo máximo existente por estas contingencias no sería significativo en el conjunto del patrimonio y resultados del Grupo.

17. FIANZAS RECIBIDAS Y CONSTITUIDAS POR OPERACIONES DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES

Las fianzas recibidas por la Sociedad dominante en operaciones de arrendamiento de inmuebles ascienden, al 31 de diciembre de 1995, a 65.769 miles de pesetas, todas ellas a largo plazo, incluidas en la partida F)IV del pasivo del balance de situación adjunto.

Por otra parte, las fianzas constituidas por la Sociedad dominante en este tipo de operaciones, también todas a largo plazo, ascienden a 60.777 miles de pesetas y se incluyen en la partida B)IV.5 del activo del balance de situación adjunto.

18. INGRESOS Y GASTOS

El importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias del Grupo, se ha generado, en su totalidad, en la Comunidad Autónoma de Andalucía, con el siguiente detalle:

<i>Actividad</i>	<i>Miles de Ptas.</i>
Venta de edificaciones	1.325.162
Arrendamientos	911.873
Prestación de servicios	62.932
Total	2.299.967

El desglose de la cifra de ventas del ejercicio por tipos de edificios es el siguiente:

	<u>Miles de Ptas.</u>
Edificios de viviendas	1.229.162
Edificios no residenciales	0
Otros edificios	96.000
Total	1.325.162

La Sociedad dominante ha adquirido edificios de viviendas ya terminados por importe de 18.300 miles de pesetas.

El número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio ha sido el siguiente, distribuido por categorías:

<u>Categoría</u>	<u>Número de empleados</u>
Director General	1
Director Administrativo	1
Letrado Asesor	1
Aparejadores	4
Jefes de 2ª Administrativos	2
Oficial 1ª Administrativo	3
Oficial 2ª Administrativo	1
Auxiliar Administrativo	4
Conserje	1
Vendedores	7
Auxiliar Administrativo de Obras	1
Personal de Obras	3
Empleados de Fincas Urbanas	3
Vigilantes	6
Total	38

El desglose de las aportaciones de cada una de las Sociedades al resultado consolidado es el siguiente:

<i>Sociedad</i>	<i>Miles de Pesetas</i>	
	<i>resultados consolidados</i>	<i>Socios externos</i>
Inmobiliaria del Sur, S.A.	520.573	
Parking Insur, S.A.	(949)	
Inversiones Sevillanas, S.A.	232	
Cominsur, S.A.	743	7
Coopinsur, S.A..	520	5
Total	521.119	12

Los resultados obtenidos en el ejercicio en la enajenación de participaciones en el capital de sociedades incluidas en el perímetro de consolidación han ascendido a 105 miles de pesetas y se han producido en la Sociedad Parking Insur, S.A.

19. RELACIONES CON EMPRESAS VINCULADAS

Los dividendos percibidos por las Sociedades dependientes, por sus participaciones en Inmobiliaria del Sur, S.A., han sido los siguientes:

<i>Sociedad</i>	<i>Miles de Pesetas</i>
Parking Insur, S.A.	4.860
Coopinsur, S.A.	673
Cominsur, S.A.	1.106
TOTAL	6.639

Las transacciones realizadas con empresas del grupo, además de las distribuciones de dividendos indicadas anteriormente, han sido las siguientes, para el período 1 de enero de 1995 al 31 de diciembre del mismo año:

	<u>Miles de Pesetas</u>
Ingresos por arrendamientos	49.258
Gastos por intereses de préstamos recibidos	4.306

20. OTRA INFORMACIÓN

El importe global, por conceptos retributivos, de las remuneraciones de cualquier clase devengadas en el ejercicio por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante, es el siguiente:

<u>Naturaleza</u>	<u>Miles de Ptas.</u>
Dietas	4.200
Participación estatutaria en resultados	85.091
Asignaciones periódicas: Presidencia, Dirección General, Asesoría Jurídica y Asesoría Técnica (Arquitectos)	55.715
Total	145.006

La Sociedad obligada a satisfacer estas remuneraciones es la Sociedad dominante.

DILIGENCIA: Para hacer constar que las Cuentas anuales Consolidadas del ejercicio 1995 que preceden han sido aprobadas por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en su reunión del día 29 de marzo de 1996, firmando a continuación todos los Consejeros:

Fdo: JOSE MANUEL PUMAR MARIÑO

Fdo: VICTOR M. BEJARANO DELGADO

Fdo: LIBERATO MARIÑO DOMÍNGUEZ

Fdo: JOSE MILLÁN DOBLADO

Fdo: ANTONIO ROMÁN GARVEY

Fdo: GONZALO QUEIPO DE LLANO MARTI

Fdo: JOSE L. COBIAN OTERO

Fdo: ESTEBAN JIMENEZ PLANAS

Fdo: JUAN FERNANDEZ CARBONELL

Fdo: CAYETANO BENAVENT BLANQUET

Fdo: ALFONSO GALNARES YSERN

Fdo: AUGUSTO SEQUEIROS PADURA

Fdo: JOSE FERNANDEZ ZAMORANO

Fdo: ENRIQUE BALEN BEJARANO

Fdo: PRUDENCIO PUMAR LÓPEZ

Fdo: PRUDENCIO HOYOS-LIMÓN PUMAR

Fdo: CANDELAS ARRANZ PUMAR

Fdo: IGNACIO YBARRA MENDARO

6. INFORME DE GESTION CONSOLIDADO

INFORME DE GESTION CONSOLIDADO 1995

Sres. Accionistas:

En este ejercicio de 1995, nuestra Sociedad dominante INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. ha consolidado, una vez más, sus cuentas anuales y su informe de gestión con sus Sociedades dependientes PARKING INSUR, S.A., COOPINSUR, S.A., COMINSUR, S.A. e INVERSIONES SEVILLANAS, S.A.

Como Vds. ya saben, excepto PARKING SUR, S.A., el resto de las Sociedades dependientes no han tenido actividad alguna en el ejercicio, salvo la derivada, para las Sociedades COOPINSUR, S.A. y COMINSUR, S.A., de la compra y venta de acciones de la Sociedad matriz, dentro de los límites autorizados por la Junta General de Accionistas de esta Sociedad.

Refiriéndonos a la Sociedad dependiente PARKING SUR, S.A. ha desarrollado, durante el ejercicio de 1995, la actividad de arrendamiento de plazas para aparcamiento para automóviles, mediante abonos mensuales de distintos tipos y por horas, habiéndose alcanzado la cifra de negocios de 74.718.593 pesetas, que ha sufrido una reducción del 4'46% de la cifra del ejercicio anterior, que fue la de 78.210.403 pesetas.

Esta reducción se ha debido a una disminución de los abonos mensuales, que no ha podido ser compensada con el incremento habido en los tickets por hora.

El resaltado del ejercicio ha sido de 948.676 pesetas.

Dada la escasa significación de las Sociedades dependientes respecto a la Sociedad matriz, nos limitamos en este Informe de Gestión Consolidado, a dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 49 del Código de Comercio:

1°).- La evolución de los negocios de la Sociedad matriz "Inmobiliaria del Sur, S.A.", puede calificarse de favorable, ya que, aunque el beneficio, antes de impuestos, ha sido solo ligeramente superior al del pasado año, el beneficio después de impuestos, ha sido de 525.748.113 pesetas, frente a 445.694.030 pesetas del ejercicio de 1994, es decir, un incremento del 17'96%.

2°).- Se incluye información sobre los siguientes extremos:

a) No ha acaecido suceso importante desde el 31 de diciembre de 1995, fecha en que se efectuó el cierre del ejercicio de la Sociedad matriz y los de todas las dependientes.

b) Es previsible una evolución más favorable que en el ejercicio anterior, habida cuenta la bajada de los tipos de interés.

c) No se han desarrollado actividades en materia de investigación y desarrollado.

d) El número de acciones y el valor nominal de las acciones de la sociedad dominante, poseídas por las sociedades dependientes son las siguientes:

<i>Sociedad dominada</i>	<i>Nº de Acciones</i>	<i>Valor nominal</i>
Parking Insur, S.A.	20.096	20.096.000
Cominsur, S.A.	4.836	4.836.000
Coopinsur, S.A.	2.751	2.751.000

Este es el informe de gestión consolidado, que se somete a la aprobación de la Junta General de Accionistas de Inmobiliaria del Sur, S.A., como consecuencia del acuerdo adoptado al efecto por la Junta General celebrada el día 27 de junio de 1993.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 1995 que precede, ha sido aprobado por el Consejo de Administración en su reunión del día 29 de marzo de 1996, firmado a continuación por todos los consejeros:

Fdo: JOSE MANUEL PUMAR MARIÑO Fdo: VICTOR M. BEJARANO DELGADO

Fdo: LIBERATO MARIÑO DOMINGUEZ Fdo: JOSE MILLÁN DOBLADO

Fdo: ANTONIO ROMÁN GARVEY Fdo: GONZALO QUEIPO DE LLANO MARTI

Fdo: JOSE L. COBIAN OTERO Fdo: ESTEBAN JIMENEZ PLANAS

Fdo: JUAN FERNANDEZ CARBONELL Fdo: CAYETANO BENAVENT BLANQUET

Fdo: ALFONSO GALNARES YSERN Fdo: AUGUSTO SEQUEIROS PADURA

Fdo: JOSE FERNANDEZ ZAMORANO Fdo: ENRIQUE BALEN BEJARANO

Fdo: PRUDENCIO PUMAR LÓPEZ Fdo: PRUDENCIO HOYOS-LIMÓN PUMAR

Fdo: CANDELAS ARRANZ PUMAR Fdo: IGNACIO YBARRA MENDARO