

ARTHURANDERSEN

C N M V
Registro de Auditorias
Emisores
Nº **6324**

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.

Cuentas Anuales al 31 de diciembre de 1999 e Informe de Gestión correspondiente al Ejercicio 1999 junto con el Informe de Auditoría Independiente

**COMISION NACIONAL DEL
MERCADO DE VALORES**

8 MAYO 2000

REGISTRO DE ENTRADA
Nº 200032021.....

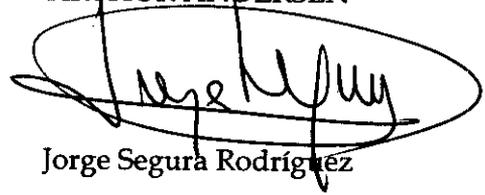
INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A los Accionistas de
INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.:

- I. Hemos auditado las cuentas anuales de INMOBILIARIA DEL SUR, S.A., que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 1999 y la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
- II. 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 1999, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 1999. Con fecha 9 de abril de 1999 otros auditores emitieron su informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 1998 en el que expresaron una opinión favorable.
- III. La Sociedad, como cabecera de grupo, formula separadamente cuentas anuales consolidadas, sobre las que emitimos nuestro informe de auditoría con esta misma fecha, en el que expresamos una opinión favorable. Las cuentas anuales consolidadas, en comparación con las cuentas anuales individuales adjuntas, reflejan un aumento de los activos de 599 millones de pesetas, un aumento de las reservas de 186 millones de pesetas y un aumento de los resultados del ejercicio 1999 de 80 millones de pesetas.
- IV. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 1999 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 1999 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha, y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

- V. El informe de gestión adjunto del ejercicio 1999 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 1999. 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.

ARTHUR ANDERSEN

A handwritten signature in black ink, enclosed within a hand-drawn oval. The signature is cursive and appears to read 'Jorge Segura Rodríguez'.

Jorge Segura Rodríguez

3 de abril de 2000



OF4267743

CLASE 8ª

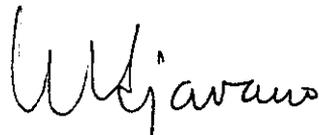
INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.

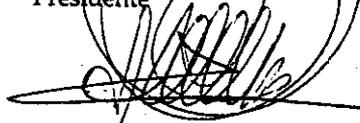
CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN

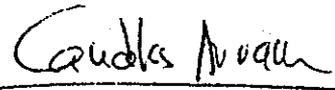
El Consejo de Administración de INMOBILIARIA DEL SUR, S.A., en su sesión celebrada el día 31 de marzo de 2000, formula las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión de la Sociedad referidos al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1999, todo ello recogido en el anverso de los folios de papel timbrado del Estado, numerados correlativamente del 4267778 al 4267817, todos inclusive, de la Serie OF clase 8ª, de 5 pesetas cada uno, en cumplimiento de la legislación vigente.

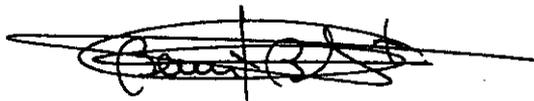
Sevilla, a 31 de marzo de 2000


D. José Manuel Pumar Mariño
Presidente

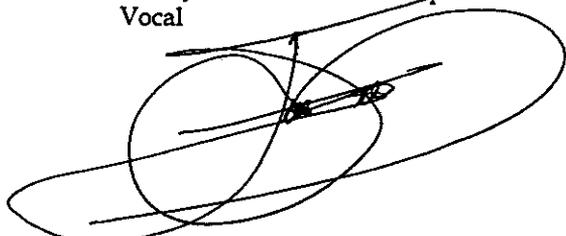

D. Víctor M. Bejarano Delgado
Vicepresidente

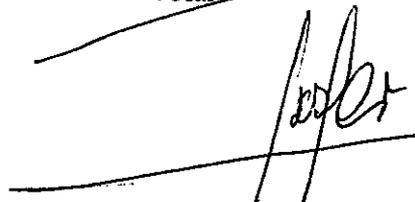

D. Liberato Mariño Domínguez
Secretario

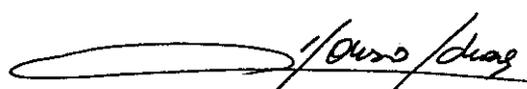

Dª Candela Arranz Pumar
Vocal

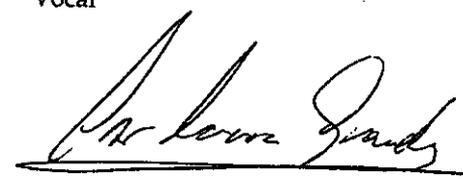

D. Cayetano Benavent Blanquet
Vocal


D. José Luis Cobián Otero
Vocal


D. Juan Fernández Carbonell
Vocal


D. José Fernández Zamorano
Vocal


D. Alfonso Galnares Ysern
Vocal


D. José Mª Granell Balén
Vocal



OF4267744

CLASE 8ª

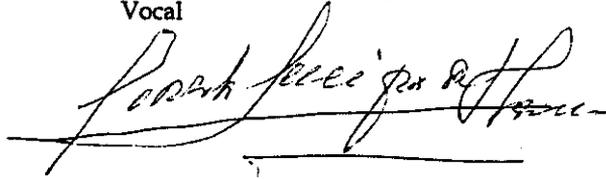
-2-

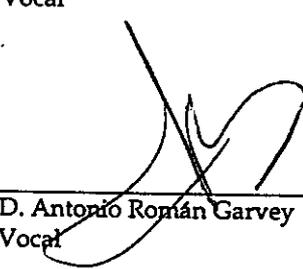

D. Prudencio Hoyos-Limón Pumar
Vocal

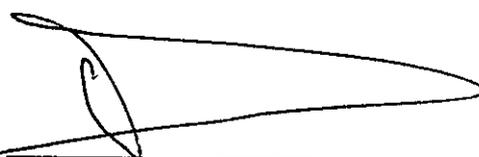

D. Esteban Jiménez Planas
Vocal

D. Prudencio Pumar López
Vocal


D.ª M.ª Asunción Pumar Mariño
Vocal


D. Gonzalo Queipo de Llano y Martí
Vocal


D. Antonio Román Garvey
Vocal


D. Ignacio Ybarra Mendaro
Vocal



OF4267778

CLASE 8ª

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.

BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999 Y 1998 (NOTAS 1, 2, 3 Y 4)
(Miles de Pesetas)

ACTIVO	Ejercicio 1999	Ejercicio 1998	PASIVO	Ejercicio 1999	Ejercicio 1998
INMOVILIZADO:					
Inmovilizaciones inmateriales	2.218	3.110	FONDOS PROPIOS (Nota 9):		
Inmovilizaciones materiales (Nota 5)	6.486.006	5.828.867	Capital suscrito	1.913.439	1.150.000
Inmuebles para arrendamientos	7.195.167	6.450.424	Reservas de revalorización	1.383.680	1.383.680
Inmuebles para uso propio	49.399	49.399	Reservas-	1.804.838	2.307.001
Instalaciones técnicas y maquinaria	107.505	86.012	Reserva legal	230.000	230.000
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	20.601	19.537	Reservas estatutarias	941.751	846.470
Anticipos e inmovilizaciones materiales en curso	43.507	32.282	Reservas Voluntarias	633.087	1.230.531
Otro inmovilizado	14.155	12.844	Pérdidas y ganancias	621.070	557.438
Amortizaciones	(944.328)	(821.631)	Dividendo a cuenta entregado en en el ejercicio	(149.500)	(143.750)
Inmovilizaciones financieras (Nota 6)	2.100.012	156.548	Total fondos propios	5.573.527	5.254.369
Participaciones en empresas del grupo y asociadas	1.949.886	97.050	PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS (Nota 10)		
Cartera de valores a largo plazo	99.822	10.000	Provisiones para impuestos	173.491	124.010
Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	95.334	81.524	Otras provisiones	64.911	48.093
Provisiones	(45.030)	(32.026)		238.402	172.103
Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo	39.923	58.038	ACREEDORES A LARGO PLAZO:		
Total inmovilizado	8.628.159	6.046.563	Deudas con entidades de crédito (Nota 11)	2.074.504	2.102.616
CASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	73.925	-	Otros acreedores (Nota 13)	1.313.994	277.066
ACTIVO CIRCULANTE:			Desembolsos pendientes sobre acciones no exigidos (Nota 6)	67.364	7.500
Existencias (Nota 8)	5.131.622	4.689.600	Total acreedores a largo plazo	3.455.862	2.387.182
Edificios adquiridos	195.901	29.676	ACREEDORES A CORTO PLAZO:		
Terrenos y solares	2.526.334	1.818.448	Deudas con entidades de crédito (Nota 11)	5.382.744	4.224.576
Obras en curso	1.998.068	2.548.516	Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 12)	20.042	28.904
Edificios construidos	244.780	292.591	Acreedores comerciales	1.548.979	1.575.312
Anticipos	166.539	369	Otras deudas no comerciales-	886.326	366.684
Deudores-	2.923.814	2.785.806	Administraciones Públicas (Nota 14)	133.163	132.798
Clientes	2.582.195	2.505.754	Deudas representadas por efectos a pagar (Nota 6)	500.000	-
Empresas del grupo deudores (Nota 12)	11.319	5.681	Otras deudas	250.718	230.591
Deudores varios	32.331	99.963	Fianzas y depósitos recibidos	2.445	3.295
Personal	264	581	Provisiones para operaciones de tráfico (Nota 16)	122.354	139.229
Administraciones Públicas (Nota 14)	336.708	222.695	Total acreedores a corto plazo	7.960.445	6.334.705
Provisiones (Nota 16)	(39.003)	(48.868)	TOTAL PASIVO	17.228.236	14.148.359
Inversiones financieras temporales (Nota 6)-	5.631	105.673			
Cartera de valores a corto plazo	1.624	1.624			
Depósitos y fianzas constituidos a corto plazo	4.007	104.049			
Tesorería	439.078	462.474			
Ajustes por periodificación	26.007	58.243			
Total activo circulante	8.526.152	8.101.796			
TOTAL ACTIVO	17.228.236	14.148.359			

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 1999



CLASE 8ª



OF4267779

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS

EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999 Y 1998 (NOTAS 1, 2, 3 Y 4)

(Miles de Pesetas)

DEBE	Ejercicio 1999	Ejercicio 1998	HABER	Ejercicio 1999	Ejercicio 1998
GASTOS:			INGRESOS:		
Reducción existencias de promociones en curso y edificios construidos (Nota 8)	589.548	-	Importe neto de la cifra de negocios (Nota 16)	5.581.108	5.164.383
Aprovisionamientos (Nota 16)	3.258.574	3.441.815	Aumento de existencias de promociones en curso y edificios construidos	-	145.600
Gastos de personal (Nota 16)	212.981	184.148	Trabajos efectuados por la empresa para el inmovilizado	-	131.696
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	130.417	120.113	Existencias de promociones en curso y edificios construidos incorporados al inmovilizado (Notas 6 y 8)	651.195	61.289
Variación de las provisiones de tráfico (Nota 16)	(13.613)	62.829	Otros ingresos de explotación	44.767	17.498
Otros gastos de explotación	727.806	482.030		6.277.070	5.520.466
	4.905.713	4.290.935	Pérdidas de explotación	-	-
Beneficios de explotación	1.371.357	1.229.531	Ingresos de participaciones en capital	519	471
Gastos financieros y asimilados	299.153	340.002	Otros intereses e ingresos asimilados	1.017	950
Variación de las provisiones de inversiones financieras		1.102	Diferencias positivas de cambio	82	-
	299.153	341.104		1.618	1.421
Resultados financieros positivos	-	-	Resultados financieros negativos	297.535	339.633
Beneficios de las actividades ordinarias	1.073.322	889.848	Pérdidas de las actividades ordinarias	-	-
Pérdidas procedentes del inmovilizado			Beneficios en enajenación de inmovilizado		
Inmaterial, material y cartera de control	13.707	13.845	inmaterial, material y cartera de control	36.700	67.505
Gastos extraordinarios	18.064	16.093	Ingresos extraordinarios	6.089	3.281
Gastos y pérdidas de otros ejercicios	94.461	68.583	Ingresos y beneficios de otros ejercicios	19.581	4.082
	126.232	98.521		62.370	74.868
Resultados extraordinarios positivos		-	Resultados extraordinarios negativos	63.862	23.653
Beneficios antes de impuestos	1.009.960	866.195	Pérdidas antes de impuestos	-	-
Impuesto sobre Sociedades	388.890	308.757			
Resultados del ejercicio (Beneficio)	621.070	557.438	Resultados del ejercicio (Pérdida)	-	-

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1999.



CLASE 8.^a



OF4267780

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL

TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

(1) ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A., fue constituida por tiempo indefinido el 6 de septiembre de 1945, teniendo su domicilio social en Sevilla, 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 viviendas, oficinas, locales o aparcamiento, así como naves industriales.
- La prestación a terceros de toda clase de servicios de asesoramientos, 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 antes indicadas pudieran ser desarrolladas total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo. En la actualidad la Sociedad realiza su actividad de alquiler de oficinas, locales comerciales y viviendas en Sevilla, así como la realización de promociones inmobiliarias en Andalucía.



CLASE 8ª
FABRICA



OF4267781

- 2 -

(2) BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

Imagen fiel-

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas a partir de los registros contables de la Sociedad, que incluyen la totalidad de las transacciones efectuadas por la misma y se presentan de acuerdo con las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Inmobiliaria del Sur, S.A. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

(3) DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO

El Consejo de Administración de la Sociedad ha acordado someter a la aprobación de la Junta General de Accionistas la siguiente propuesta de distribución del beneficio del ejercicio 1999:

	Miles de Pesetas
Resultado contable, antes de la participación del Consejo de Administración	1.110.956
Participación estatutaria del Consejo de Administración	(100.996)
Resultado antes de impuestos	1.009.960
Impuesto sobre sociedades	(388.890)
Resultado contable después de impuestos	621.070
A reserva legal	62.107
A reserva estatutaria	111.096
A dividendos	333.500
A complemento de la participación estatutaria del Consejo de Administración	10.100
A reservas voluntarias	104.267
TOTAL	621.070

Con fecha 28 de diciembre el Consejo de Administración de Inmobiliaria del Sur, S.A. aprobó la entrega de un dividendo a cuenta del ejercicio 1999 de 130 pesetas por acción, lo que asciende a un total de 149.500.000 pesetas.

El estado demostrativo de liquidez, basado en el cierre de 30 de noviembre de 1999 que sirvió de base a la decisión es el siguiente:



CLASE 8ª



OF4267782

- 3 -

	Millones de Pesetas
Saldo en cuentas de cesionarios	12
Saldo en cuentas de arrendatarios	118
Efectos a cobrar	396
Efectivo en caja	2
Saldo en cuentas corrientes bancarias	28
Disponible en cuentas de crédito	3.774
	4.330

De acuerdo con la legislación vigente, sólo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio si el valor del patrimonio neto contable no es, o no resulta ser a consecuencia del reparto, inferior al capital social. Por otra parte, hasta que las partidas de gastos de establecimiento, gastos de investigación y desarrollo y fondo de comercio no hayan sido amortizadas por completo, está prohibida toda distribución de beneficios, a menos que el importe de las reservas disponibles sea como mínimo igual a los gastos no amortizados.

Por tanto, la cuantía a distribuir no excede de los límites impuestos por la legislación aplicable.

(4) NORMAS DE VALORACIÓN

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales para el ejercicio de 1999, de acuerdo con las establecidas en el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

a) *Inmovilizado inmaterial-*

Las aplicaciones informáticas figuran valoradas por su precio de adquisición y se amortizan linealmente en 4 años. El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 1999 por amortización del inmovilizado inmaterial ha ascendido a 1.047.000 pesetas.

b) *Inmovilizado material-*

El inmovilizado material adquirido con anterioridad al 31 de diciembre de 1983 se halla valorado a precio de coste actualizado de acuerdo con diversas disposiciones legales.

Además de estas actualizaciones, en 1996, el valor de estos elementos fue actualizado de acuerdo con las disposiciones del Real Decreto-Ley 7/1996, de 7 de junio.



CLASE 8ª



OF4267783

- 4 -

Las plusvalías o incrementos netos de valor resultantes de las operaciones de actualización se amortizan en los períodos impositivos que restan por completar la vida útil de los elementos patrimoniales actualizados.

Las adiciones posteriores se han valorado a su coste histórico de adquisición.

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes.

Los gastos de conservación y mantenimiento incurridos durante el ejercicio se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Sociedad amortiza su inmovilizado material siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada, según el siguiente detalle:

	Años de Vida Útil Estimada
Inmuebles para arrendamiento	50
Inmuebles para uso propio	50
Maquinaria	10
Instalaciones	10-12
Mobiliario	10
Equipos para procesos de información	4

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 1999 por el concepto de amortización del inmovilizado material ha ascendido a 129.368.000 pesetas.

c) *Inmovilizaciones financieras e inversiones financieras temporales-*

Las participaciones en Sociedades del Grupo (todas ellas sin cotización oficial) se presentan en el balance de situación al menor entre el coste de adquisición o el valor teórico-contable que se desprende de los últimos estados financieros, en algunos casos no auditados, de las sociedades participadas, y corregido en el importe de las plusvalías tácitas, existentes en el momento de la adquisición y que subsistan en el de la valoración posterior.

Las minusvalías entre el coste y el valor razonable o valor teórico-contable al cierre del ejercicio se registran, en su caso, en la cuenta "Provisiones para inversiones financieras".



CLASE 8.ª



OF4267784

- 5 -

La Sociedad participa mayoritariamente en el capital social de ciertas sociedades. Las cuentas anuales adjuntas, por ser las individuales de la Sociedad, no se presentan en bases consolidadas con las de aquellas empresas del Grupo en las que se posee participación mayoritaria. Véase en la Nota 6, un resumen de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1999, que se han preparado de acuerdo con lo requerido por la normativa en vigor.

d) *Gastos a distribuir en varios ejercicios-*

Este epígrafe del balance de situación adjunto recoge los costes financieros pendientes de devengo correspondientes a la financiación obtenida para la adquisición de acciones de la sociedad Hacienda de la Cartuja, S.A., realizándose la imputación a resultados de acuerdo con un criterio financiero.

La imputación a resultados realizada en el ejercicio 1999 por este concepto ha ascendido a 25.376.000 pesetas, con cargo al epígrafe "Gastos financieros y asimilados" de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 1999 adjunta.

e) *Existencias-*

La Sociedad valora sus existencias al coste de adquisición, o coste de producción o a su valor neto de realización si éste fuese menor.

Los terrenos y solares se valoran a coste de adquisición que incluye, en su caso, los gastos legales de escrituración, registro e impuestos; los costes de derribo de las edificaciones existentes así como los desescombros y cerramiento de solares; el coste de los estudios técnicos sobre las características de los terrenos y de los estudios urbanísticos de detalle y los gastos de parcelación.

De acuerdo con la práctica generalmente aceptada en el Sector, los terrenos y solares destinados a su venta se clasifican dentro del activo circulante aunque en su mayor parte el período de construcción de los mismos es superior a un año.

Siguiendo lo establecido por el Plan General de Contabilidad adaptado a las Empresas Inmobiliarias, una vez iniciada la construcción la Sociedad incluye en el valor de los edificios en construcción el valor de los solares sobre los que se está construyendo.

Los edificios en construcción y los edificios construidos se hallan valorados a su precio de coste o valor de realización, el menor. El precio de coste incluye los costes directamente incurridos en relación con las diferentes promociones (terrenos, proyectos, licencias de obras, certificaciones de obra, gastos legales de declaración de obra nueva e inscripción registral, etc.), así como los gastos financieros devengados tanto por la financiación de carácter específico obtenida para financiar cada una de las promociones emprendidas, como por el resto de fondos ajenos no comerciales, de acuerdo con el procedimiento establecido por la norma de



CLASE 8ª



OF4267785

- 6 -

valoración 2ª, apartado 5) de las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a Empresas Inmobiliarias. Sin embargo, la citada capitalización de gastos financieros cesa en el momento en que como consecuencia de demoras o ineficacias se produce una paralización o alargamiento en el proceso de construcción inicialmente previsto.

Los bienes recibidos por cobro de créditos se valoran por el importe por el que figura en contabilidad el crédito correspondiente al bien recibido, más todos aquellos gastos que se ocasionan como consecuencia de la operación, o al precio de mercado si éste resultara inferior. En el caso de que los bienes recibidos por cobro de créditos sean bienes vendidos con anterioridad por la Sociedad, la incorporación de los bienes al activo se realiza por el coste de producción, o en su caso, por el de adquisición.

Los terrenos, solares y edificaciones que la Sociedad decide destinar al arrendamiento o al uso propio se incorporan al inmovilizado material al precio de adquisición o coste de producción, contabilizándose el correspondiente ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Al igual que los valores de los elementos de inmovilizado material (Apartado b) anterior), los de las existencias de solares al 31 de diciembre de 1996 fueron actualizados de acuerdo con las disposiciones del Real Decreto-Ley 7/1996, de 7 de junio.

f) 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.

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 cuya cuantificación objetiva no es posible realizar.

g) Impuesto sobre beneficios-

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



CLASE 8ª
INSTRUMENTAL



OF4267786

- 7 -

La Sociedad tributa en régimen de consolidación fiscal, componiendo junto con Parking Insur, S.A., Inversiones Sevillanas, S.A.I., Coopinsur, S.A. y Cominsur, S.A. (véase Nota 6) el grupo consolidado fiscal número 35/1994.

h) Deudas-

Las deudas se clasifican en función de los vencimientos al cierre del ejercicio. Se consideran deudas a corto plazo aquellas con vencimiento anterior a doce meses y como deudas a largo plazo las de vencimiento posterior a dicho período.

Las deudas de clientes con vencimiento posterior a 31 de diciembre de 2000 se incluyen en el epígrafe "Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo" del balance de situación adjunto al 31 de diciembre de 1999.

i) Ingresos y gastos. Reconocimiento del resultado de las ventas-

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

No obstante, siguiendo el principio de prudencia, la Sociedad únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha del cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos previsibles y las pérdidas, aún las eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidos.

De acuerdo con el Plan General de Contabilidad adaptado a las Empresas Inmobiliarias, 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 del 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.

Cuando al cierre de un ejercicio no está finalizada la construcción de alguna vivienda, cuya venta ya se ha contabilizado siguiendo el criterio antes mencionado, se procede a registrar en el epígrafe "Provisiones para operaciones de tráfico" del pasivo del balance de situación adjunto los costes pendientes de incurrir por la Sociedad en relación con la construcción de dichas viviendas.



OF4267787

CLASE 8ª

- 8 -

Los compromisos relativos a la venta de inmuebles cuando éstos no están sustancialmente terminados se registran por el importe anticipado por el cliente, y se presentan en el epígrafe "Anticipos de clientes" dentro de "Acreedores comerciales" del pasivo del balance de situación adjunto.

j) *Retribución del Consejo de Administración-*

La Sociedad calcula la participación de los administradores (recogidas en los Estatutos Sociales) sobre el resultado contable antes de impuestos.

(5) INMOVILIZADO MATERIAL

El movimiento habido durante el ejercicio 1999 en las diferentes cuentas del inmovilizado material y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas ha sido el siguiente:

	Miles de Pesetas					
	Saldo al 31-12-98	Entradas o Dotaciones	Trasposos desde Existencias	Trasposos	Salidas, Bajas o Reducciones	Saldo al 31-12-99
Coste:						
Solares						
De uso propio	1.895	-	-	-	-	1.895
De inmuebles para arrendamiento	1.395.584	-	284.885	-	(731)	1.679.738
De construcciones en curso	-	-	28.206	-	-	28.206
Construcciones						
Para uso propio	47.504	-	-	-	-	47.504
Para arrendamiento	5.054.840	126.356	322.803	32.282	(20.852)	5.515.429
Instalaciones técnicas y maquinaria	86.012	24.344	-	-	(2.851)	107.505
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	19.537	1.064	-	-	-	20.601
Anticipos e inmovilizaciones materiales en curso	32.282	-	15.301	(32.282)	-	15.301
Otro inmovilizado	12.844	1.311	-	-	-	14.155
Total coste	6.650.498	153.075	651.195	-	(24.434)	7.430.334
Amortización acumulada:						
Inmuebles para arrendamientos	(758.620)	(118.487)	-	-	3.820	(873.287)
Inmuebles para uso propio	(12.542)	(1.601)	-	-	-	(14.143)
Instalaciones técnicas y maquinaria	(29.887)	(6.886)	-	-	2.851	(33.922)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(13.629)	(1.178)	-	-	-	(14.807)
Otro inmovilizado	(6.953)	(1.216)	-	-	-	(8.169)
Total amortización acumulada	(821.631)	(129.368)	-	-	6.671	(944.328)
Total coste neto	5.828.867	23.707	651.195	-	(17.763)	6.486.006

Las principales adiciones del inmovilizado material han correspondido a obras de adaptación y mejoras del edificio "Buenos Aires" para su arrendamiento, después de la salida de sus anteriores inquilinos.



CLASE 8ª



OF4267788

- 9 -

Las existencias traspasadas al inmovilizado en este ejercicio, corresponden, en general, a edificios que han sido destinados a arrendamiento.

La actualización de balances llevada a cabo en 1996, supuso un incremento neto del valor del inmovilizado material a aquella fecha de 1.144 millones de pesetas. Como consecuencia de este incremento de valor de los elementos del inmovilizado material, la dotación a la amortización, en este ejercicio, se ha visto incrementada en 26.052.000 pesetas. En esta misma cantidad, aproximadamente, se verá incrementada la dotación a la amortización en 2000.

Los beneficios obtenidos por la Sociedad por la venta de inmuebles incluidos en su inmovilizado ha ascendido a 36.700.000 pesetas.

La situación, al cierre del ejercicio, de los inmuebles para arrendamientos era la siguiente:

Edificios no comerciales	Nº de Fincas	Fincas alquiladas	Pendientes De alquiler
Viviendas	37	26	11
Plazas de garaje	643	595	48
Plazas de garaje en alquiler por horas	349		

Edificios comerciales	M ² Totales	M ² alquilados	Pendientes De alquiler
Oficinas	41.472,11	40.023,72	4.448,39
Locales	22.224,89	19.700,54	2.524,35
	66.697,00	59.724,26	6.972,74

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

Al 31 de diciembre de 1999 se encontraban totalmente amortizados elementos de inmovilizado material cuyo valor de coste ascendía a la citada fecha a los siguientes importes:

	Miles de Pesetas
Instalaciones técnicas y maquinaria	21.655
Otro inmovilizado	17.750
	39.405



CLASE 8ª



OF4267789

- 10 -

(6) INVERSIONES FINANCIERAS

Los movimientos habidos durante el ejercicio 1999 en las diversas cuentas de "Inmovilizaciones financieras" y de "Inversiones financieras temporales", así como en sus correspondientes cuentas de Provisiones, han sido los siguientes:

	Miles de Pesetas			
	Saldo a 31.12.98	Aumentos o Dotaciones	Salidas o Reducciones	Saldo a 31.12.99
Inmovilizaciones financieras-				
Participaciones en empresas del Grupo y Asociadas	97.050	1.962.581	(109.745)	1.949.886
Cartera de valores a largo plazo	10.000	89.822	-	99.822
Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	81.524	21.054	(7.244)	95.334
Provisiones	(32.026)	(13.004)	-	(45.030)
	156.548	2.060.453	(116.989)	2.100.012
Inversiones financieras tempo- rales-				
Cartera de valores a corto				
Plazo	1.624	-	-	1.624
Depósitos y fianzas	104.049	10.264	(110.306)	4.007
	105.673	10.264	(110.306)	5.631

Las principales adiciones del ejercicio 1999 corresponden a adquisición de acciones de Hacienda la Cartuja, S.A. y suscripción en la ampliación de capital efectuada por dicha sociedad.

La Sociedad ha adquirido durante el ejercicio 3.252 acciones de Hacienda la Cartuja, S.A. por un valor total de 1.800 millones de pesetas, habiendo también acudido a una ampliación de capital en la cual suscribió 271 acciones, por importe de 150 millones de pesetas, de los cuales 147.290.000 pesetas correspondían a prima de emisión. Con posterioridad y antes del 31 de diciembre de 1999 la Sociedad ha vendido 197 acciones de Hacienda la Cartuja, S.A., por importe de 109.745.000 pesetas.

En relación con la compra de acciones antes citada, la Sociedad ha aplazado parte del pago a los anteriores accionistas, teniendo pendiente de pago al cierre del ejercicio 1.500 millones de pesetas, de las cuales 500 millones se encuentran contabilizados en el epígrafe "Deudas representadas por efectos a pagar" incluido en "Otras deudas no comerciales" del pasivo del balance de situación adjunto, estando el importe restante que asciende a 1.000 millones de pesetas, contabilizado dentro del epígrafe "Otros acreedores a largo plazo" del balance de situación adjunto, al ser su vencimiento superior a 12 meses al cierre del ejercicio 1999 (Nota 13). Por este aplazamiento del pago, la Sociedad tiene que abonar gastos financieros por importe de 99.301.000



CLASE 8ª
PESETA



OF4267790

- 11 -

pesetas, que figuran contabilizados en el epígrafe gastos a distribuir en varios ejercicios (véase Nota 4-d), y que vienen siendo imputados a resultados siguiendo un criterio financiero.

El epígrafe "Cartera de valores a largo plazo" recoge el coste de la participación en Urbanismo Concertado, S.A.. Durante el ejercicio 1999 la Sociedad ha acudido a la ampliación de capital de dicha sociedad de la que posee el 9,09% de las acciones. El importe de la ampliación de capital suscrito por la Sociedad ha ascendido a 89.822.000 pesetas, de los cuales se encuentran pendientes de desembolso al 31 de diciembre de 1999 un total de 67.364.000 pesetas.

El detalle del saldo de "Participaciones en empresas del Grupo y asociadas" a 31 de diciembre de 1999 es el siguiente:

	Miles de Pesetas
	Participaciones en Empresas del Grupo y Asociadas
Participaciones en empresas del Grupo-	
Parking Insur, S.A.	10.000
Inversiones Sevillanas, S.A.I.	60.000
Hacienda la Cartuja, S.A.	1.852.836
Coopinsur, S.A.	9.900
Cominsur, S.A.	9.900
Participaciones en empresas Asociadas-	
Ciudad de Sevilla, S.A.	7.250
	1.949.886

Las empresas del Grupo y asociadas, y la información relacionada con las mismas al 31 de diciembre de 1999 son las siguientes:



OF4267791

CLASE 8ª

- 12 -

	Miles de Pesetas				
Nombre	Parking Insur, S.A.	Inversiones Sevillanas, S.A.I.	Coopinsur, S.A.	Cominsur, S.A.	Hacienda la Cartuja, S.A.
Dirección	Avd. de la Republica Argentina, 19 Sevilla	Avd. de la Republica Argentina, 19 Sevilla	Avd. de la Republica Argentina, 19 Sevilla	Avd. de la Republica Argentina, 19 Sevilla	Avd. de la Republica Argentina, 19 Sevilla
Actividad	Explotación de Parkings públicos	Explotación de locales comerciales	Construcción de Viviendas en régimen De cooperativa	Construcción, Constitución de Comunidades de Propietarios	Promoción, Construcción y venta
Fracción de capital Que se posee	100%	100%	99%	99%	60%
Capital	10.000	60.000	10.000	10.000	349.976
Reservas	155.750	(23.673)	10.620	15.485	305.238
Resultados ejercicio 1999 Beneficio (Pérdida)	(12.829)	(10.688)	6.383	3.784	73.732

Los datos relativos a la situación patrimonial de estas sociedades se han obtenido de las cuentas anuales auditadas de Hacienda la Cartuja, S.A. del ejercicio 1999 y las cuentas no auditadas para el resto de las sociedades del Grupo.

Los Administradores de la Sociedad consideran que en Hacienda la Cartuja, S.A. existen importantes plusvalías fruto de la valoración a precios de mercado de los terrenos propiedad de dicha sociedad, que se encuentran valorados en sus estados financieros a coste histórico, motivo por el que no se ha dotado provisión alguna al cierre del ejercicio 1999 por la diferencia existente entre el coste de participación y su valor teórico-contable, dado que la citada diferencia no existe una vez consideradas las plusvalías existentes en el momento de la adquisición de esta participación, que se mantienen a la fecha actual.

El detalle de la provisión por depreciación de inversiones financieras registrada por la Sociedad es el siguiente:

	Miles de Pesetas
Ciudad de Sevilla, S.A.	7.250
Inversiones Sevillanas, S.A.I.	34.363
Urconsa	3.417
	45.030

La Sociedad Ciudad de Sevilla, S.A. no ha tenido actividad durante el ejercicio 1999 ni en los precedentes, y la participación en su capital está provisionada en su totalidad.

Véase en la Nota 12 un detalle de las transacciones efectuadas con compañías del Grupo y los saldos al 31 de diciembre de 1999.



CLASE 8.ª



OF4267792

- 13 -

Según se indica en la Nota 4-c, las cuentas del ejercicio 1999 adjuntas por ser las individuales de Inmobiliaria del Sur, S.A. no recogen los efectos de la consolidación del Grupo. De acuerdo con la normativa vigente los Administradores de Inmobiliaria del Sur, S.A. han preparado las cuentas anuales consolidadas del Grupo, presentándose a continuación un resumen de las mismas:

	Miles de Pesetas	
	Inmobiliaria del Sur	Consolidado
Inmovilizado	8.628.159	6.922.466
Gastos a distribuir en varios Ejercicios	73.925	73.931
Activo circulante	8.526.152	10.830.533
Total activo	17.228.236	17.826.930
Capital y reservas	5.101.957	5.288.438
Pérdidas y ganancias	621.070	652.920
Dividendo a cuenta	(149.500)	(149.500)
Fondos propios	5.573.527	5.791.858
Socios externos	-	292.176
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	-	534
Provisiones para riesgos y gastos	238.402	238.402
Acreedores a largo plazo	3.455.862	3.455.862
Acreedores a corto plazo	7.960.445	8.048.098
Total pasivo	17.228.236	17.826.930

(7) CREDITOS COMERCIALES

El detalle de los anticipos de clientes recogidos en el epígrafe "Acreedores comerciales" del pasivo del balance de situación adjunto a 31 de diciembre de 1999, por importe de 572.149.000 pesetas es el siguiente:

	Miles de Pesetas
Entregas en efectivo	393.005
Efectos comerciales a cobrar	179.144
	572.149

El importe de los efectos descontados durante el ejercicio ascendió a 258.040.000 pesetas, de los cuales no se encontraba ninguno pendiente de vencimiento al cierre del ejercicio.



CLASE 8ª



0F4267793

- 14 -

(8) EXISTENCIAS

El movimiento experimentado por las distintas partidas que componen el epígrafe de existencias durante el ejercicio 1999 ha sido el siguiente:

	Miles de Pesetas				
	Saldo inicial	Adiciones /compras	Retiros/ ventas	Trasposos	Saldo final
Edificios adquiridos	29.676	259.050	(92.825)	-	195.901
Terrenos y solares	1.818.448	1.517.493	-	(809.607)	2.526.334
Obras en curso	2.548.516	2.386.996	(3.082.798)	145.354	1.998.068
Edificios construidos	292.591	-	(60.868)	13.057	244.780

En general, todas las promociones en curso y edificios construidos son edificios de viviendas, si bien, algunos de ellos incluyen garajes, trasteros y locales.

A 31 de diciembre de 1999, dentro del epígrafe de Existencias se incluyen viviendas afectadas por hipotecas en garantía de préstamos subrogables por diversas entidades financieras, hipotecas en las que, en su momento, su subrogarán los futuros compradores. El coste total de las viviendas cuyos préstamos se encontraban pendiente de subrogación al cierre del ejercicio asciende a, aproximadamente, 217 millones de pesetas.

Asimismo, la Sociedad mantiene hipotecado al cierre del ejercicio, el solar correspondiente a una promoción en curso, ascendiendo su valor en existencias a 287.656.000 pesetas a 31 de diciembre de 1999.

Por otra parte, a 31 de diciembre de 1999, la Sociedad tiene suscritos diversos contratos de compra de solares sujetos al futuro cumplimiento de determinadas condiciones. El importe total de estas compras ascendería a 1.190 millones de pesetas. La Sociedad ha anticipado parte del importe de estas compras por importe de 165 millones de pesetas, los cuales se encuentran contabilizados en el epígrafe "Anticipos".

(9) FONDOS PROPIOS

El movimiento habido en las cuentas de "Fondos propios" durante el ejercicio 1999 ha sido el siguiente:



OF4267794

CLASE 8ª

- 15 -

	Miles de Pesetas								Complemento de participación estatutaria
	Capital Suscrito	Reservas de revalorización	Reserva Legal	Reservas estatutarias	Reservas voluntarias	Resultados del ejercicio	Dividendo a cuenta	Dividendos	
Saldos al 31 de diciembre de 1998	1.150.000	1.383.680	230.000	846.470	1.230.531	557.438	(143.750)	-	-
Ampliación de capital	763.439	-	-	-	(763.439)	-	-	-	-
Aplicación del resultado del ejercicio 1998	-	-	-	95.281	165.995	(557.438)	143.750	143.750	8.662
Dividendo a cuenta del resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	(149.500)	-	-
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	621.070	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 1999	1.913.439	1.383.680	230.000	941.751	633.087	621.070	(149.500)	-	-

Capital social-

Durante el ejercicio 1999 la Sociedad ha realizado una ampliación de capital con cargo a reservas voluntarias, por importe de 763.439.000 pesetas, quedando establecido el capital social en 1.150.000 acciones de 1.663,86 pesetas por acción.

Posteriormente la Sociedad ha redenido el capital social en euros, siendo el valor de cada acción de 10 euros.

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

La Junta General de Accionistas celebrada el 18 de junio de 1999, acordó autorizar durante doce meses al Consejo de Administración y al Administrador Unico de las sociedades filiales para la adquisición derivativa de acciones propias, con los siguientes límites:

Número máximo:	50.000 acciones
Precio mínimo:	10 euros
Precio máximo:	80 euros
Plazo de duración:	12 meses

A 31 de diciembre de 1999, empresas vinculadas a Inmobiliaria del Sur, S.A. mantenían en su cartera las siguientes acciones:



CLASE 8ª



OF4267795

- 16 -

Empresas	Número de Acciones
Parking Insur, S.A.	25.292
Coopinsur, S.A.	2.751
Cominsur, S.A.	4.786
Total	32.829

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

Empresas	Pesetas
Parking Insur, S.A.	5.375
Coopinsur, S.A.	10.269
Cominsur, S.A.	7.144

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

Reserva de revalorización-

A partir de la fecha en que la Administración tributaria haya comprobado y aceptado el saldo de la cuenta "Reserva de revalorización Real Decreto-Ley 7/1996, de 7 de junio, (o haya prescrito el plazo de 3 años para su comprobación), dicho saldo podrá destinarse, sin devengo de impuestos, a eliminar los resultados contables negativos, tanto los acumulados de ejercicios anteriores como los del propio ejercicio, o los que puedan producirse en el futuro y a ampliación del capital social. A partir del 1 de enero del año 2007 (transcurridos diez años contados a partir de la fecha del balance en el que se reflejaron las operaciones de actualización) podrá destinarse a reservas de libre disposición, siempre que la plusvalía monetaria haya sido realizada. Se entenderá realizada la plusvalía en la parte correspondiente a la amortización contablemente practicada o cuando los elementos patrimoniales actualizados hayan sido transmitidos o dados de baja en los libros de contabilidad

Si se dispusiera del saldo de esta cuenta en forma distinta a la prevista en el Real Decreto-Ley 7/1996, dicho saldo pasaría a estar sujeto a tributación.

Reserva legal-

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



OF4267796

CLASE 8.a

- 17 -

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

(10) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS

El movimiento y la composición de este epígrafe del balance de situación al 31 de diciembre de 1999 es el siguiente:

	Miles de Pesetas		
	Provisiones Para Impuestos	Otras Provisiones Para riesgos y gastos	Total
Saldos al 31 de diciembre de 1998	124.010	48.093	172.103
Dotaciones del ejercicio	115.847	18.018	133.865
Aplicaciones por pago	(30.172)	-	(30.172)
Aplicaciones por exceso	(36.194)	(1.200)	(37.394)
Saldos al 31 de diciembre de 1999	173.491	64.911	238.402

La provisión recoge el importe estimado de deudas tributarias cuyo pago está indeterminado en cuanto a su importe exacto o en cuanto a la fecha en que se producirá, dependiendo del cumplimiento o no de determinadas condiciones. Así se incluye la provisión correspondiente a las actas de inspección incoadas en 1996 por la Agencia Tributaria así como sus intereses de demora correspondientes, no obstante, haber sido firmadas en disconformidad las citadas actas y haber sido recurridas por la Sociedad.

Las cantidades incluidas en "Otras provisiones para riesgos y gastos" cubren el importe estimado para hacer frente a responsabilidades probables o ciertas, procedentes de litigios en curso, indemnizaciones y obligaciones pendientes y cuya cuantificación objetiva no es posible realizar.

(11) DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO

El detalle de estos epígrafes del pasivo del balance de situación al 31 de diciembre de 1999 es el siguiente:



OF4267797

CLASE 8ª

- 18 -

	Miles de Pesetas			
	Límite	Corto Plazo	Largo Plazo	Total
Pólizas de crédito	10.368.500	5.363.382	1.678.820	7.042.202
Préstamos hipotecarios	2.307.144	-	395.684	395.684
Intereses devengados no vencidos	-	19.362	-	19.362
	12.675.644	5.382.744	2.074.504	7.457.248

Del importe de los préstamos hipotecarios dispuestos al 31 de diciembre de 1999, 64.852.000 pesetas corresponden a edificios construidos pendientes de venta y subrogación por parte de los compradores, y 330.832.000 pesetas corresponden a disposiciones efectuadas para financiar promociones en curso a dicha fecha.

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

Año	Miles de Pesetas
2001	1.648.033
2004	30.787
	1.678.820

El tipo de interés medio de las pólizas de crédito utilizadas durante el ejercicio 1999 por parte de la Sociedad ha ascendido a un 3,394%.

El importe de los gastos financieros devengados por los préstamos hipotecarios durante el ejercicio 1999 ha ascendido a 16.508.000 pesetas

(12) DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO

El detalle de estos epígrafes del balance de situación al 31 de diciembre de 1999 adjunto es el siguiente:

Empresas del Grupo	Miles de Pesetas		
	Saldos Deudores	Saldos Acreedores	Riesgo Neto
Inversiones Sevillanas, S.A.I.	3.216	(5.741)	(2.525)
Cominsur, S.A.	7.606	-	7.606
Coopinsur, S.A.	9	(2.406)	(2.397)
Parking Insur, S.A.	488	(11.895)	(11.407)
	11.319	(20.042)	(8.723)



CLASE 8ª
FISCAL



OF4267798

- 19 -

Tal como se indica en la Nota 9, algunas empresas del grupo mantienen 32.829 acciones de Inmobiliaria del Sur, S.A., habiéndose producido durante el ejercicio 1999 un reparto de dividendos, correspondientes a estas acciones, por importe de 8.207.000 pesetas.

A continuación se resumen las transacciones realizadas con empresas del Grupo durante el ejercicio 1999:

	Miles de Pesetas			
	Hacienda La Cartuja, S.A.	Parking Insur, S.A.	Inversiones Sevillanas, S.A.I.	Total
Importe neto cifra negocios	-	(49.308)	(4.570)	(53.878)
Otros ingresos de explotación	(7.000)	-	-	(7.000)
Gastos financieros	-	504	-	504

(13) OTROS ACREEDORES

El detalle del epígrafe "Acreedores a largo plazo-Otros acreedores" al 31 de diciembre de 1999 se presenta a continuación:

	Miles de Pesetas
Impuestos diferidos	219.189
Efectos a pagar a largo plazo (Nota 6)	1.000.000
Fianzas recibidas a largo plazo (Nota 15)	94.805
	1.313.994

El detalle por vencimiento de los efectos a pagar a largo plazo es el siguiente:

Año	Miles de Pesetas
2001	500.000
2002	500.000
	1.000.000

(14) SITUACIÓN FISCAL

La composición de los saldos con "Administraciones Públicas" al 31 de diciembre de 1999 es la siguiente:



CLASE 8ª



OF4267799

- 20 -

	Miles de Pesetas	
	Deudores	Acreedores
Hacienda Pública Deudora por IVA	336.676	-
Hacienda Pública Acreedora IS	-	(120.617)
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	-	(8.507)
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	-	(3.718)
Otros	32	(321)
Total	336.708	(133.163)

El 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.I. como sociedades dependientes, tributa en Régimen de Declaración Consolidada.

El Impuesto sobre Sociedades se calcula en base al resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del impuesto.

La conciliación del resultado contable del ejercicio con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es como sigue:

	Miles de Pesetas		
	Aumento	Disminución	Importe
Resultado contable del ejercicio 1999	-	-	1.009.960
Diferencias permanentes	102.915	(1.502)	101.413
Diferencias temporales-			
Con origen en el ejercicio	7.500	(75.413)	(67.913)
Con origen en ejercicios anteriores	4.904	-	4.904
Base imponible (resultado fiscal) 1999			1.048.364

La Sociedad tiene diversos elementos de su inmovilizado acogidos al beneficio de amortización acelerada previsto en el Real-Decreto Ley 3/1993, consistente en que la amortización fiscal de estos elementos será 1,5 veces (en algunos casos 3 veces) el coeficiente máximo previsto en las tablas de amortización fiscal vigentes. La Sociedad registra el efecto impositivo del exceso de amortización fiscal sobre amortización contable con abono al epígrafe de "Otros Acreedores a largo plazo-Impuesto diferido", dado que la finalización de la amortización fiscal y por tanto la reversión del impuesto diferido se producirá en un plazo superior a 1 año.



OF4267800

CLASE 8ª

- 21 -

Las bases imponibles negativas pendientes de compensar por el Grupo (que corresponden en su totalidad a sociedades participadas), ascienden a 37.000 pesetas, siendo el plazo máximo de compensación el año 2003.

De acuerdo con la legislación vigente, las pérdidas de un ejercicio pueden compensarse a efectos impositivos con los beneficios de los diez ejercicios siguientes. Sin embargo, el importe final a compensar por dichas pérdidas fiscales pudiera ser modificado como consecuencia de la comprobación de los ejercicios en que se produjeron. En el momento de la compensación de las bases negativas, las autoridades fiscales pueden comprobar la procedencia y la cuantía de las mismas cualquiera que sea el ejercicio en el que se originaron. El balance de situación adjunto no recoge el posible efecto fiscal de la compensación de pérdidas.

La Sociedad se ha acogido al diferimiento por reinversión de beneficios extraordinarios (por venta de inmovilizado) previsto en el artículo 21 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, habiendo ascendido la cantidad acogida en el ejercicio 1999, una vez corregido el efecto de la depreciación monetaria a 35.198.000 pesetas. La Sociedad deberá reinvertir el importe acogido al diferimiento por reinversión dentro del plazo que comprende el año anterior a la entrega de los bienes y los tres años siguientes.

La Sociedad tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son aplicables, excepto para el Impuesto sobre Sociedades que esta sujeto a posible inspección desde el ejercicio 1995, inclusive. Debido a las diferentes interpretaciones que se puede dar a la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por la Sociedad, podrían existir pasivos de carácter contingente que no son susceptibles de cuantificación objetiva, y para los que el balance de situación adjunto no incluye provisión alguna, por entender los Administradores que las citadas contingencias no serían de importe significativo.

(15) FIANZAS RECIBIDAS Y CONSTITUIDAS POR OPERACIONES DE ARRENDAMIENTOS DE INMUEBLES-

Las fianzas recibidas en operaciones de arrendamiento de inmuebles ascienden, al 31 de diciembre de 1999, a 97.250.000 pesetas, de las cuales 94.805.000 pesetas (Nota 13) se encuentran clasificadas a largo plazo.

Por otra parte, las fianzas constituidas por la Sociedad en este tipo de operaciones, todas a largo plazo, ascienden a 93.523.000 pesetas.



CLASE 8ª



OF4267801

- 22 -

(16) INGRESOS Y GASTOS

a) *Importe neto de la cifra de negocios*

La Distribución del importe neto de la cifra de negocios del ejercicio 1999 correspondiente a la actividad ordinaria de la Sociedad es como sigue:

Ventas	Miles de Pesetas
Ventas de edificios	4.608.546
Arrendamientos de inmuebles	832.639
Ingresos por cesión	41.894
Otros ingresos	98.029
Total Importe neto de la cifra de negocios	5.581.108

b) *Aprovisionamientos-*

La composición del saldo de este epígrafe del debe de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 1999 adjunta, se presenta a continuación:

	Miles de Pesetas
Compras de edificios adquiridos	259.050
Compras de terrenos y solares	1.423.585
Trabajos realizados por terceros en obras	2.441.339
Variación de existencias de edificios adquiridos	(166.225)
Variación de existencias de terrenos y solares	(699.175)
	3.258.574

c) *Gastos de personal-*

La composición del saldo de gastos de personal del ejercicio 1999 es la siguiente:

	Miles de Pesetas
Sueldos y salarios	179.222
Seguridad social a cargo de la empresa	33.759
	212.981

El número medio de personas empleadas durante el ejercicio distribuido por categorías, es el siguiente:



CLASE 8ª



OF4267802

- 23 -

Categoría	Número Medio
Dirección	4
Técnicos	5
Administración	9
Comercial	10
Personal de Obra	3
Otros	2
	33

d) *Variación de las provisiones de tráfico-*

Los movimientos habidos en las diferentes provisiones para operaciones de tráfico durante el ejercicio 1999 se presentan a continuación:

	Miles de Pesetas		
	Provisión Insolvencias	Provisión para Obras (Nota 4-i)	Total
Saldo inicial	48.868	139.229	188.097
Dotaciones	3.002	122.354	125.356
Aplicaciones	(12.575)	(139.229)	(151.804)
Aplicaciones por cobro	(292)	-	(292)
Saldo final	39.003	122.354	161.357

Por tanto, el epígrafe "Variación de las provisiones de tráfico" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 1999 presenta el siguiente desglose:

	Miles de Pesetas
Minoración de las provisiones para operaciones de tráfico	(26.740)
Fallidos por incobrables	13.127
Total	(13.613)

(17) GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS

La Sociedad, en el desarrollo normal de su actividad tiene constituidos avales en favor, básicamente, de Entidades Locales por importe de 512.660.000 pesetas en garantía de la ejecución de obras de construcción y promoción.



CLASE 8ª



OF4267803

- 24 -

**(18) ASPECTOS DERIVADOS DE LA
IMPLANTACIÓN DE LA MONEDA ÚNICA**

Durante los ejercicios 1998 y 1999 la Sociedad ha llevado a cabo la ejecución de un plan de actuación con objeto de minimizar los efectos de la implantación de la moneda única, que se resume en cinco puntos principales: identificación de los recursos que se poseen, análisis del efecto, modificación de los procesos, conversión de datos y pruebas e implantación.

Todos los paquetes de programas así como los equipos que se adquirieran en el futuro deberán estar certificados en su adaptación a la moneda única.

Por lo expuesto, la implantación de la moneda única, no supondrá gastos importantes para la Sociedad estimándose que el plan de actuación antes indicado concluirá durante el ejercicio 2000.

**(19) RETRIBUCIÓN Y OTRAS PRESTACIONES AL
CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**

Durante el ejercicio 1999 los miembros del Consejo de Administración han percibido por su participación en resultados, así como por dietas un importe de 97.970.000 pesetas.

Asimismo, algunos miembros del Consejo de Administración han recibido asignaciones por la prestación de servicios a la Sociedad, por importe de 30.211.000 pesetas.

Al 31 de diciembre de 1999 los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no eran titulares de anticipos o créditos concedidos o avalados por ésta. Asimismo, tampoco se habían contraído por la Sociedad compromisos en materia de seguros de vida, ni de complementos de pensiones, respecto a los citados Administradores de la Sociedad.

(20) CUADRO DE FINANCIACIÓN

A continuación se presentan los cuadros de financiación correspondientes a los ejercicios 1999 y 1998:



OF4267804

CLASE 8.ª
FISCALIA

- 25 -

APLICACIONES	Miles de Pesetas		ORÍGENES	Miles de Pesetas	
	Ejercicio 1999	Ejercicio 1998		Ejercicio 1999	Ejercicio 1998
Adquisiciones de inmovilizado:			Recursos procedentes de las operaciones	850.341	742.000
Inmovilizaciones inmateriales	155	-	Deudas a largo plazo	1.036.928	5.000
Inmovilizaciones materiales	804.270	221.000	Enajenación de inmovilizado:		
Inmovilizaciones financieras	2.013.593	38.000	Inmovilizaciones materiales	54.462	94.000
Créditos comerciales a largo plazo		11.000	Inmovilizado financiero	116.285	
Dividendos:			Traspaso a corto plazo de créditos		
Dividendo a cuenta del ejercicio	149.500	144.000	Comerciales a largo plazo	18.115	-
Dividendo del ejercicio anterior	143.750	144.000			
Cancelación o traspaso a corto plazo de deudas a largo plazo	28.112	1.489.000			
Aplicación (pagos o traspasos a corto plazo) de provisiones para riesgos y gastos	30.172	62.000			
Participación del Consejo de Administración	8.662	6.000			
Gastos a distribuir en varios ejercicios	99.301				
TOTAL APLICACIONES	3.277.515	2.115.000	TOTAL ORÍGENES	2.076.131	841.000
EXCESO DE ORÍGENES SOBRE APLICACIONES (AUMENTO DEL CAPITAL CIRCULANTE)	-	-	EXCESO DE APLICACIONES SOBRE ORÍGENES (DISMINUCIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE)	1.201.384	1.247.000
TOTAL	3.277.515	2.115.000	TOTAL	3.277.515	2.115.000

VARIACIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE	Miles de Pesetas			
	1999		1998	
	Aumento	Disminución	Aumento	Disminución
Existencias	442.022	-	-	219.000
Deudores	138.008	-	987.000	-
Acreeedores	-	1.625.740	-	2.303.000
Inversiones financieras temporales	-	100.042	80.000	-
Tesorería	-	23.396	141.000	-
Ajustes por periodificación	-	32.236	40.000	-
TOTAL	580.030	1.781.414	1.248.000	2.522.000
VARIACIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE	-	1.201.384	-	1.274.000



CLASE 8ª
PASELLA



0F4267805

- 26 -

La conciliación entre el resultado contable del ejercicio y los recursos procedentes de las operaciones que figuran en los cuadros de financiación anteriores es la siguiente:

	Miles de Pesetas	
	1999	1998
Resultado del ejercicio	621.070	557.000
Dotación a las amortizaciones de inmovilizado	130.417	120.000
Dotación provisión inmovilizado	13.004	15.000
Resultados obtenidos en la enajenación de inmovilizado	(35.997)	(67.000)
Dotaciones a las provisiones de riesgos y gastos	133.865	90.000
Excesos de provisiones para riesgos y gastos	(37.394)	(12.000)
Gastos derivados de intereses diferidos	25.376	3.000
Correcciones del valor del inmovilizado	-	4.000
Impuestos sobre Sociedades diferido en el ejercicio	-	36.000
Impuestos sobre Sociedades diferido en ejercicios Anteriores y aplicado en el ejercicio	-	(4.000)
Total recursos procedentes de (aplicados en) las operaciones	850.341	742.000



CLASE 8.ª



OF4267806

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.

INFORME DE GESTIÓN 1999

Sres. Accionistas:

El Consejo de Administración de "Inmobiliaria del Sur, S.A." somete a la consideración de la Junta General Ordinaria de Accionistas y, en su caso, a su aprobación, la gestión realizada durante el ejercicio de 1999, dando, de esta forma, cumplimiento a lo dispuesto en nuestros Estatutos y la Legislación Mercantil vigente.

El Consejo de Administración, en la reunión celebrada el día 31 de marzo de 2000, ha formulado este Informe de Gestión, las Cuentas Anuales (Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias y Memoria) y la propuesta de aplicación del resultado y ha dado cumplimiento así a lo que dispone el artículo 177 del texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas.

Este Informe ha sido sometido a revisión por nuestros Auditores Externos, la firma "ARTHUR ANDERSEN", a fin de constatar que su contenido está en concordancia con las Cuentas del ejercicio auditadas.

Para el desarrollo de este Informe, se establecen los siguientes apartados:

SITUACION ECONOMICA GENERAL

En el año 1999 ha tenido lugar nuestro acceso a la moneda única.

Se han alcanzado las siguientes magnitudes económicas:

Déficit público: 1,5

Inflación: 2,9 %

Tipos de interés: 3,25 %

Incremento del Producto Interior Bruto: 3,6 %

Paro registrado: 9,8% (1.613.750 personas).

Estas cifras pueden considerarse positivas, salvo el paro registrado, a pesar de su evolución favorable, y la inflación que ha superado la estimación del Gobierno.

Nuestro Sector se ha visto inmerso en esta situación favorable de la economía, alcanzado cifras record de construcción de viviendas, sin que se aprecie un debilitamiento de la demanda, que sigue pujante tanto en primera como en segunda vivienda.



CLASE 8.^a



OF4267807

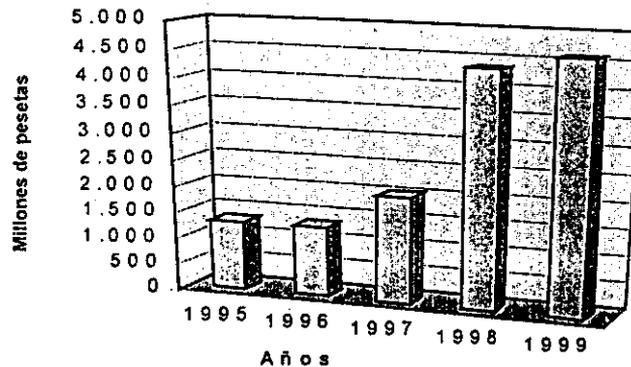
-2-

Sigue el encarecimiento del suelo, más acentuado, si cabe, que en años anteriores, reflejándose en los precios de venta, en alza, y enjugando el efecto sobre la demanda, derivado de los bajos tipos de interés.

PROMOCIONES

Hemos seguido en nuestra política de aumentar nuestra actividad de promoción de viviendas para su venta, aumentando el número de promociones en curso.

Ingresos por ventas de promociones



Se han culminado, en el ejercicio, las siguientes promociones:

Puerta Castilleja (3^a fase). Compuesta de 44 viviendas adosadas.

Puerta Bahía Jerez (2^a fase). Compuesta de 36 viviendas el altura

Edificio Siena.- Se trata de un edificio de tipología Ciudad Jardín, compuesto de 32 viviendas.

El Solís (1^a fase).- Situada también en Castilleja de la Cuesta, estaba formada por 24 viviendas adosadas.

Los Naranjos de Marbella (2^a fase).- Esta promoción comprendía 100 apartamentos en Pueblo Mediterráneo y 15 chalets adosados.



CLASE 8ª



OF4267808

- 3 -

Se encuentra en curso la siguientes promociones:

Edificio Adara.- Es una pequeña promoción de 20 viviendas construidas sobre solar situado en la Ronda Maria Aulladora - Los Remedios y adquirido de la Gerencia Municipal de Urbanismo en pública subasta.

Edificio Verona.- Es un edificio en la Carretera de Carmona, formado por 32 viviendas en altura.

Los Naranjos de Marbella (3ª fase apartamentos).- Se trata de 70 viviendas en tipología de Pueblo Mediterráneo, que hemos comenzado recientemente.

Los Naranjos de Marbella (3ª fase chalet).- Está formada por 23 chalet adosados, con un diseño mejorado en relación con los anteriormente construidos.

El Solís (2ª fase).- Está formada por 54 casas adosadas, también en Castilleja de la Cuesta, que están teniendo gran éxito, por el mayor tamaño de las parcelas sobre las que están construidas.

Puerta Castilleja (4ª fases).- Ante el éxito de las anteriores fases, se ha abordado esta nueva fase, con 38 viviendas adosadas, con la peculiaridad de disponer, dado el desnivel del terreno, de una planta adicional bajo rasante.

Puerta Castilleja (5ª fase).- Esta formada por otras 36 viviendas adosadas, con un diseño igual que el correspondiente a la 3ª fase, que ha sido el de más éxito en Castilleja.

Puerta Bahía (3ª fase).- Esta promoción, también en Jerez de la Frontera, ha sido abordada bajo la modalidad de vivienda libre y estará formada por 49 unidades en altura.

Calle Castilla (Triana).- Se trata de una pequeña promoción de 9 viviendas en altura, sobre solar adjudicado en subasta por la Gerencia Municipal de Urbanismo.

Jardines de Siurot.- Es un conjunto residencial, en la Avda. de Manuel Siurot, el mejor solar existente actualmente en Sevilla, formado por 39 piso de calidad y categoría de imposible o muy difícil superación.



CLASE 8ª
Nº 1000



0F4267809

- 4 -

Al margen de estas promociones, nuestra sociedad participada "Hacienda Cartuja, Sociedad Anónima", lleva a cabo las siguientes promociones.

Hacienda la Cartuja (1º fase).- Está formada por 49 viviendas adosadas, constituyendo un recinto cerrado, con zona ajardinada y piscina.

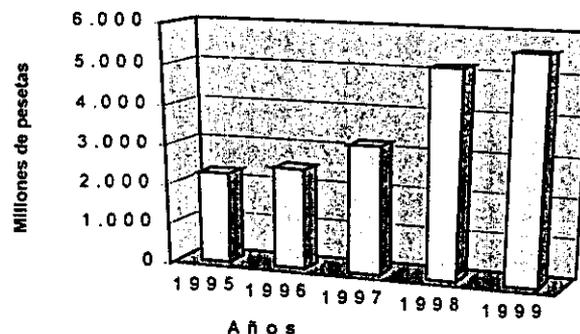
Hacienda la Cartuja (2ª fase).- Está formada por 71 viviendas independientes, que están teniendo gran éxito.

En resumen, tenemos abiertas 12 promociones con 490 viviendas.

Todas estas promociones, que nos conduce a un crecimiento importante de nuestra actividad promotora de viviendas para su venta, las estamos llevando a cabo, a base de fases de tamaño medio, reduciendo así, al máximo, los riesgos de un crecimiento incontrolado.

La cifra de negocios ha alcanzado la suma de 5.581.108 .000 Pts. frente a la de 5.164.383.000 Pts. alcanzada en el ejercicio 1998.

Cifra de negocios



INMUEBLES PARA ARRENDAMIENTO

Esta actividad, sigue siendo fundamental en el conjunto de las distintas actividades inmobiliarias que desarrolla nuestra Sociedad.



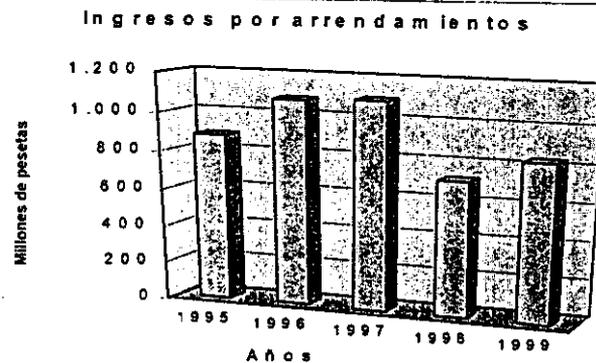
CLASE 8ª



OF4267810

-5-

Sin embargo, como ya informábamos, en el Informe de Gestión del pasado año, al final de 1997, se produjo la marcha de la Junta de Andalucía de nuestro Edificio Buenos Aires, de forma súbita y simultánea, que afectó a una superficie de 24.021 m², y a una renta de 480 millones aproximadamente.



Ya, en estos momentos, estamos superando la citada contingencia y se ha ido recuperando la cifra de ingresos por arrendamiento que alcanzábamos con anterioridad.

Como de costumbre, señalamos a continuación las cifras de ingresos por renta y valor contable de los inmuebles arrendados, correspondientes a los cinco últimos años:

Año	Valor Inmuebles	Rentas
1995	4.990.436.898	886.412.781
1996	6.336.476.087	1.080.279.856
1997	6.376.462.993	1.091.908.611
1998	6.450.424.407	718.416.140
1999	7.195.167.349	874.533.505



CLASE 8.^a



OF4267811

-6-

SOCIEDADES FILIALES

Solo han tenido actividad las siguientes Sociedades Filiales:

Parking Insur, S.A. La actividad de esta Sociedad ha sido la de explotar los distintos aparcamiento propiedad de nuestra Sociedad, que los tenemos cedido en arrendamiento.

Inversiones Sevillanas, S.A. La actividad de esta Sociedad ha sido la de explotar diversos negocios desarrollados en nuestro Centro Comercial, El Mirador de Santa Justa, con carácter transitorio, hasta encontrar un arrendatario adecuado.

Como Sociedad participada, en el 60 % de su capital, tenemos a Hacienda de la Cartuja, Sociedad Anónima, cuyas actividades en el ejercicio de 1999, se ha centrado en ultimar el planeamiento del Sector I, y la venta de las viviendas que se construirán en las manzanas 2 y 3 de dicho Sector.

ANALISIS DEL BALANCE DE SITUACION

Las cifras más significativas son las siguientes:

En el ACTIVO:

El inmovilizado, una vez deducidas las amortizaciones acumuladas, y provisiones, pasa de 6.046.563.000 ptas. en el año 1998, a 8.628.159.000 ptas. en el ejercicio de 1999.

Las existencias pasan de 4.689.600.000 Ptas. en el año 1998, a 5.131.622.000 Ptas. en el año 1999.

Los deudores pasan de 2.785.806.000 Ptas. en el año 1998, a 2.922.814.000 Ptas. en el ejercicio de 1999.

En el PASIVO:

Los acreedores a corto plazo pasan de 6.334.705.000 Ptas. en el año 1998, a 7.960.445.000 Ptas. en el año 1999.



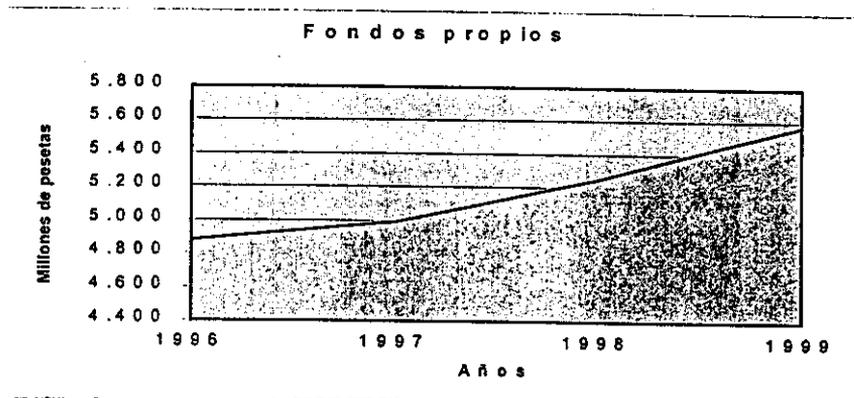
OF4267812

CLASE 8ª

-7-

Los acreedores a largo plazo pasan de 2.387.182.000 Ptas. en el ejercicio de 1998, a 3.455.862.000 Ptas. en el año 1999.

Los fondos propios, por último, pasan de 5.254.369.000 Ptas. en el año 1998, a 5.573.527.000 Ptas. en el ejercicio de 1999.



CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS

El beneficio antes de impuestos ha sido en el año 1999 de 1.009.960.000 Ptas. frente al obtenido en el año 1998, que fue de 866.195.000 Ptas.

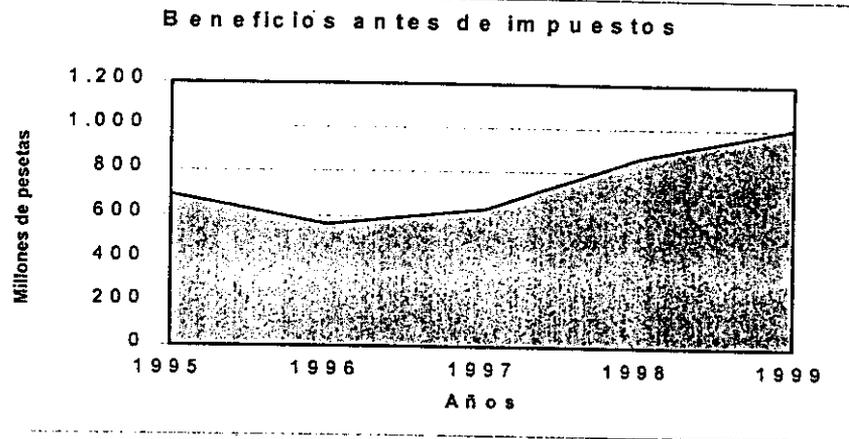


CLASE 8ª



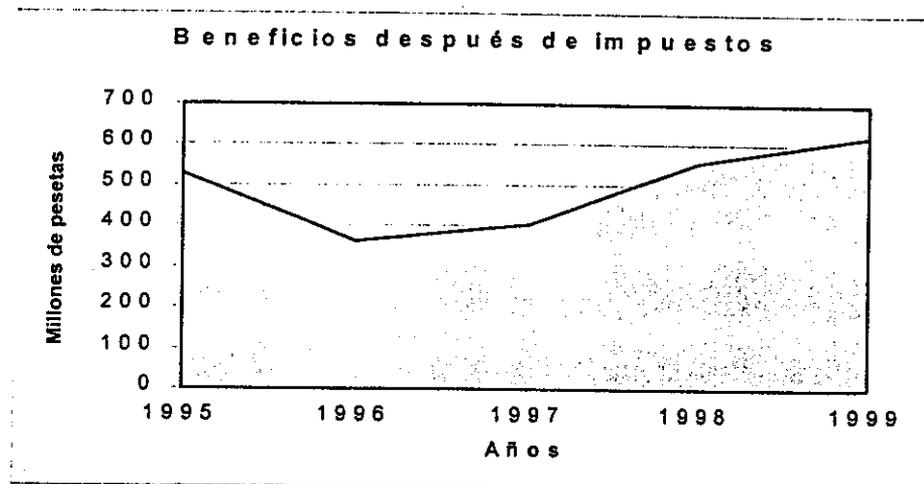
OF4267813

-8-



El beneficio, después de impuestos, se sitúa en 621.070.000 Ptas., en el ejercicio que comentamos, mientras solo 557.438.000 Ptas. en el año 1998.

Este beneficio, pues, se ha incrementado en el 11,41 %.





CLASE 8.^a
PESETAS



OF4267814

- 9 -

PROPUESTA DE DISTRIBUCION DE RESULTADOS.

La propuesta de distribución de Resultados, que el Consejo de Administración propone a la aprobación de la Junta General, es la siguiente:

Base de reparto

Resultado contable, antes de la participación del Consejo de Administración	1.110.956.773 Ptas.
Participación estatutaria del Consejo de Administración fiscalmente deducible	100.996.070 "
<hr/>	
Resultado contable antes de impuestos	1.009.960.703 Ptas.
Impuesto de Sociedades.....	388.889.857 "
<hr/>	
Resultado contable después de impuestos.....	621.070.846 Ptas.

Distribución propuesta:

A Reserva legal	62.107.085 Ptas.
A Reserva estatutaria	111.095.677 Ptas.
A dividendos: 290 Ptas. por acción.....	333.500.000 Ptas.
A complemento participación estatutaria del Consejo de Administración	10.099.607 Ptas.
A Reservas voluntarias.....	104.268.477 Ptas.
<hr/>	
TOTAL	621.070.846 Ptas.

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 de 290 pesetas por acción, que importaría un total de 333.500.000 Ptas., cantidad que equivaldría aproximadamente al 30 % sobre los beneficios antes de impuestos y de participación del Consejo de Administración.

Como el Consejo de Administración en la reunión celebrada el 28 de diciembre de 1999 adoptó el acuerdo de dar un dividendo a cuenta del ejercicio de 1999 de 130 pesetas por acción, ahora se propone a la aprobación de la Junta General de Accionistas un dividendo complementario de 160 Ptas. por acción, a cobrar a partir del 15 de julio de 2000



CLASE 8.^a



0F4267815

- 10 -

AUDITORIA DE CUENTAS

Las cuentas del ejercicio 1999 han sido auditadas y este informe revisado, por los Auditores Externos la firma "ARTHUR ANDERSEN" designada por la Junta General de Accionistas celebrada el 26 junio de 1999, los cuales han emitido su informe favorable, que se encuentra a disposición de los Señores Accionistas.

EVOLUCION DE LA COTIZACIÓN DE NUESTRAS ACCIONES EN LA BOLSA DE MADRID

En el año 1999 han sido las acciones de Inmobiliaria del Sur, Sociedad Anónima las que han alcanzado un mayor incremento en su cotización entre todas las inmobiliarias que cotizan en la Bolsa de Madrid, tanto en el mercado continuo como en el de corros.

Este incremento ha sido del 37 %

El volumen contratado: 18.144 acciones

La frecuencia: 33 días.

La cotización mínima: 38,50 Euros.

La cotización máxima: 52,75 Euros.

La cotización media: 44,09 Euros.

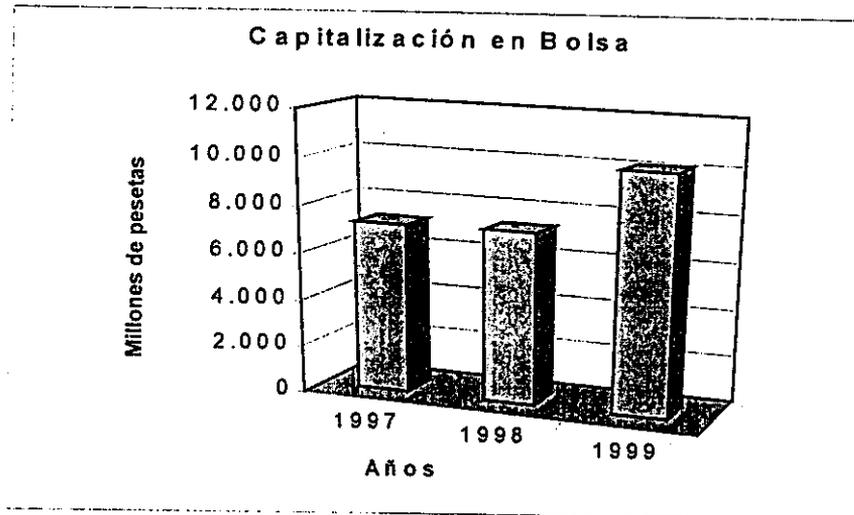


CLASE 8ª



OF4267816

- 11 -



AUMENTO DEL CAPITAL SOCIAL

En cumplimiento del compromiso del Consejo de Administración de crear valor para los Accionistas, que fue contraído en la Junta General celebrada el 26 de junio de 1999, el Consejo tiene la intención de proponer a la aprobación de la próxima Junta General de Accionistas, el aumentar el capital social en 2.300.000 Euros,

mediante la emisión de 230.000 acciones de 10 Euros de valor nominal cada una, a repartir en la proporción de una acción nueva por cada 5 antiguas que se posean, totalmente liberadas para los Accionistas, y con cargo a la cuenta de Reservas Voluntarias.

Los derechos de suscripción serán cotizados en la Bolsa de Madrid.

PRESUPUESTOS PARA EL AÑO 2000

Se prevén las siguientes cifras:

Ingresos por Ventas: 6.996.483.208 Ptas.

Ingresos por arrendamiento: 1.100.500.062 Ptas.

Beneficios antes de Impuestos: 1.574.351.171 Ptas.

Beneficios después de Impuestos: 1.023.328.261 Ptas.



CLASE 8ª



OF4267817

- 12 -

CONSIDERACIONES FINALES:

1ª).- Una vez más tenemos que decir que el ejercicio que comentamos ha sido el mejor de la historia de la Sociedad.

2ª).- Hemos iniciado la puesta en práctica de la nueva política de dividendo, cuyo importe está en relación con los beneficios y no en relación con el capital social.

3ª).- Hemos vuelto a la política de ampliaciones de capital, con cargo a Reservas Voluntarias, liberadas para los Accionistas.

Todas las consideraciones que anteceden nos conduce a crear valor para los Accionistas.

4ª).- Seguiremos con una política de crecimiento sostenido en nuestras dos actividades fundamentales:

Inmuebles para arrendamientos.

Promoción de viviendas para su venta.

5ª.- Hemos de tener presente que los resultados alcanzados solo han sido posibles, gracias al tesón y entusiasmo de todo nuestros colaboradores, de los que nos sentimos orgullosos.

Esta es la gestión desarrollada por el Consejo de Administración, en el ejercicio de 1999, que sometemos a la consideración y aprobación de la Junta General de Accionistas.

Sevilla, marzo de 2000

ARTHUR ANDERSEN

C N M V

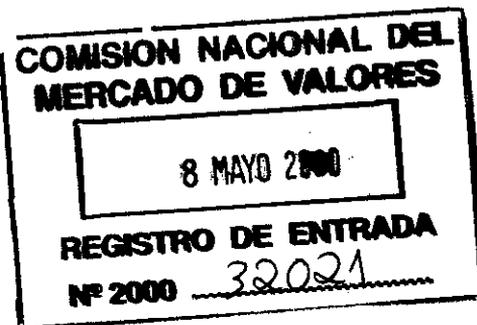
Registro de Auditorías

Emisores

6324

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Cuentas Anuales Consolidadas al 31 de diciembre de 1999 e Informe de
Gestión Consolidado correspondiente al Ejercicio 1999 junto con el Informe de
Auditoría Independiente



Américo Vespucio, 25
Isla de la Cartuja
41092 Sevilla

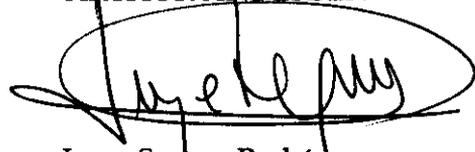
INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A los Accionistas de
INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.:

- I. Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. y Sociedades Dependientes que comprenden el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 1999 y la cuenta consolidada de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de Inmobiliaria del Sur, S.A. 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 y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
- II. 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 consolidados, además de las cifras del ejercicio 1999, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1999. Con fecha 9 de abril de 1999 otros auditores emitieron su informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1998 en el que expresaron una opinión favorable.
- III. En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1999 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. y Sociedades Dependientes al 31 de diciembre de 1999 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha, y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

IV. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 1999 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. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1999. 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 del Grupo.

ARTHUR ANDERSEN



Jorge Segura Rodríguez

3 de abril de 2000



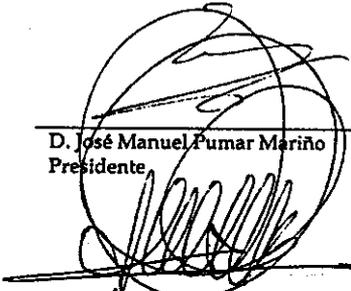
OF4267741

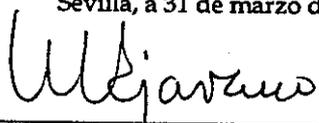
CLASE 8ª

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN

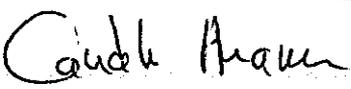
El Consejo de Administración de INMOBILIARIA DEL SUR, S.A., en su sesión celebrada el día 31 de marzo de 2000, formula las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión de la Sociedad referidos al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1999, todo ello recogido en el anverso de los folios de papel timbrado del Estado, numerados correlativamente del 4267745 al 4267775, todos inclusive, de la Serie OE clase 8ª, de 5 pesetas cada uno, en cumplimiento de la legislación vigente.

Sevilla, a 31 de marzo de 2000


D. José Manuel Pumar Mariño
Presidente

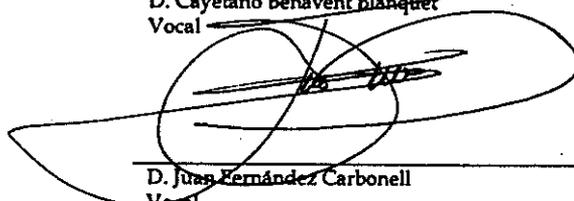

D. Victor M. Bejarano Delgado
Vicepresidente

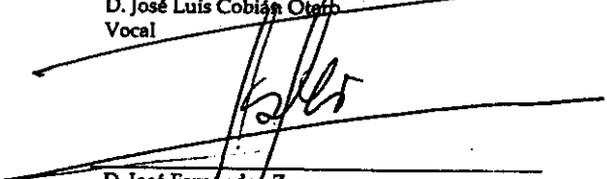

D. Liberato Mariño Domínguez
Secretario


Dª Candelas Arranz Pumar
Vocal

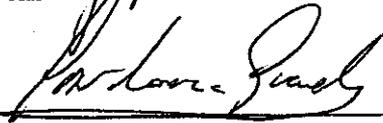

D. Cayetano Benavent Blanquet
Vocal


D. José Luis Cobián Otero
Vocal


D. Juan Fernández Carbonell
Vocal


D. José Fernández Zamorano
Vocal


D. Alfonso Galnares Ysern
Vocal

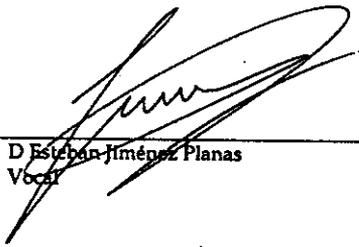

D. José Mª Granell Balén
Vocal

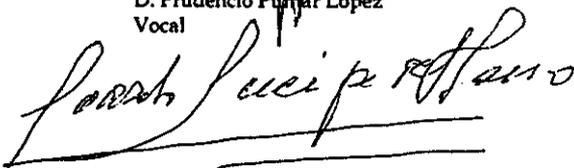


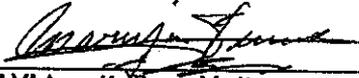
OF4267742

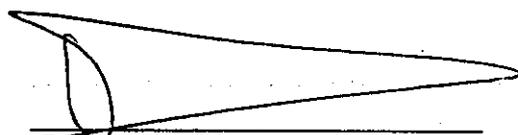
CLASE 8ª
FABRICA

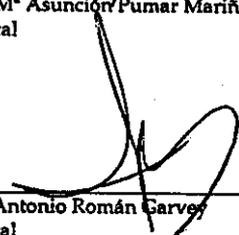

D. Prudencio H. Limón Pumar
Vocal

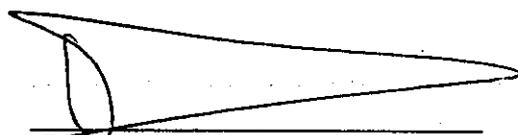

D. Esteban Jiménez Planas
Vocal


D. Prudencio Pumar López
Vocal


D. M. Asunción Pumar Mariño
Vocal


D. Gonzalo Queipo de Llano y Martí
Vocal


D. Antonio Román Garver
Vocal


D. Ignacio Ybarra Mendaro
Vocal



OF4267745

CLASE 8.a

INMOBILIARIA DEL SÚR, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999 Y 1998 (NOTAS 1, 2, 3 Y 4)
(Miles de Pesetas)

ACTIVO	Ejercicio 1999	Ejercicio 1998	PASIVO	Ejercicio 1999	Ejercicio 1998
INMOVILIZADO:			FONDOS PROPIOS (Nota 9):		
Gastos de establecimiento	1.386	1.534	Capital suscrito	1.913.439	1.150.000
Inmovilizaciones inmateriales	4.343	5.961	Reservas de revalorización	1.383.680	1.383.680
Inmovilizaciones materiales (Nota 5)	6.491.656	5.832.459	Otras reservas de la Sociedad Dominante-	1.824.355	2.312.673
Inmuebles para arrendamientos	7.195.168	6.450.424	Reserva legal	230.000	230.000
Inmuebles para uso propio	51.958	49.399	Reservas para acciones de la Sociedad		
Instalaciones técnicas y maquinaria	107.766	86.115	Dominante	193.122	183.432
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	23.537	22.453	Reservas estatutarias	941.751	846.470
Anticipos e inmovilizaciones materiales			Reservas Voluntarias	460.342	1.053.631
en curso	43.507	32.282	Resultados negativos de ejercicios		
Otro inmovilizado	15.767	14.502	anteriores	(860)	(860)
Amortizaciones	(946.047)	(822.716)	Reservas en sociedades consolidadas		
			por integración global	166.964	198.860
Inmovilizaciones financieras (Nota 6)	192.036	90.490	Pérdidas y ganancias atribuibles a la		
Participaciones en empresas del grupo			Sociedad Dominante	652.920	534.499
y asociadas	7.250	7.250	Pérdidas y ganancias consolidadas	701.114	534.502
Cartera de valores a largo plazo	99.822	10.000	Pérdidas y ganancias atribuidas a		
Depósitos y fianzas constituidos a largo			socios externos	(48.194)	(3)
plazo	95.632	81.592	Dividendo a cuenta entregado en		
Provisiones	(10.668)	(8.352)	en el ejercicio	(149.500)	(139.646)
Acciones de la Sociedad Dominante			Total fondos propios	5.791.858	5.440.066
(Nota 9)	193.122	183.432			
Deudores por operaciones de tráfico			SOCIOS EXTERNOS (Nota 10)	292.176	461
a largo plazo	39.923	58.038			
Total inmovilizado	6.922.466	6.171.914	INGRESOS A DISTRIBUIR		
			EN VARIOS EJERCICIOS	534	-
GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS			PROVISIONES PARA RIESGOS		
EJERCICIOS	73.931	43	Y GASTOS (Nota 11)		
			Provisiones para impuestos	173.491	124.010
			Otras provisiones	64.911	48.093
				238.402	172.103
ACTIVO CIRCULANTE:			ACREEDORES A LARGO PLAZO:		
Existencias (Nota 8)	6.898.541	4.697.645	Deudas con entidades de crédito		
Edificios adquiridos	195.901	29.676	(Nota 12)	2.074.504	2.102.828
Terrenos y solares	4.102.055	1.818.448	Otros acreedores (Nota 13)	1.313.994	277.066
Obras en curso	2.184.411	2.548.516	Desembolsos pendientes sobre		
Edificios construidos	241.780	292.591	acciones no exigidos (Nota 6)	67.364	7.500
Mercaderías	4.855	8.045	Total acreedores a largo plazo	3.455.862	2.387.394
Anticipos	166.539	369	ACREEDORES A CORTO PLAZO:		
Deudores-	3.093.353	2.784.821	Deudas con entidades de crédito		
Clientes	2.752.687	2.506.793	(Nota 11)	5.383.141	4.224.859
Deudores varios	33.740	101.966	Acreedores comerciales	1.583.531	1.580.352
Personal	264	581	Otras deudas no comerciales-	957.466	364.949
Administraciones Públicas (Nota 14)	349.459	228.857	Administraciones Públicas (Nota 14)	202.786	134.185
Provisiones (Nota 16)	(42.797)	(53.376)	Deudas representadas por efectos a pagar		
Inversiones financieras temporales			(Nota 5)	500.000	-
(Nota 6)-	5.757	105.798	Otras deudas	252.022	227.307
Cartera de valores a corto plazo	1.624	1.624	Fianzas y depósitos recibidos	2.658	3.457
Depósitos y fianzas constituidos a			Provisiones para operaciones de		
corto plazo	4.133	104.174	tráfico (Nota 16)	122.354	139.229
Tesorería	791.875	492.311	Ajustes por periodificación	1.606	1.435
Ajustes por periodificación	41.007	58.316			
Total activo circulante	10.830.533	8.138.891	Total acreedores a corto plazo	8.048.098	6.310.824
TOTAL ACTIVO	17.826.930	14.310.848	TOTAL PASIVO	17.826.930	14.310.848



CLASE 8.ª
IMPRESA



OF4267746

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS

CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS

EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999 Y 1998 (NOTAS 1, 2, 3 Y 4)

(Miles de Pesetas)

DEBE	Ejercicio 1999	Ejercicio 1998	HABER	Ejercicio 1999	Ejercicio 1998
GASTOS:			INGRESOS:		
Reducción existencias de promociones en curso y edificios construidos (Nota 8)	589.547		Importe neto de la cifra de negocios (Nota 16)	5.743.998	5.188.680
Aprovisionamientos (Nota 16)	3.459.651	3.467.595	Aumento de existencias de promociones en curso y edificios construidos	186.343	145.600
Gastos de personal (Nota 16)	252.240	224.800	Trabajos efectuados por la empresa para el inmovilizado	-	131.696
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	132.259	121.862	Existencias de promociones en curso y edificios construidos incorporados al inmovilizado (Notas 6 y 8)	651.196	61.289
Variación de las provisiones de tráfico (Nota 16)	(14.328)	64.994	Otros ingresos de explotación	36.535	17.714
Otros gastos de explotación	773.620	500.161		6.618.072	5.544.979
	5.192.989	4.379.412		-	-
Beneficios de explotación	1.425.083	1.165.567	Pérdidas de explotación	-	-
Gastos financieros y asimilados	298.804	338.849	Ingresos de participaciones en capital	519	533
Variación de las provisiones de inversiones financieras	-	1.102	Otros intereses e ingresos asimilados	6.262	1.005
	298.804	339.951	Diferencias positivas de cambio	82	-
Resultados financieros positivos	-	-	Resultados financieros negativos	6.863	1.538
Beneficios de las actividades ordinarias	1.133.142	827.154		291.941	333.413
Pérdidas procedentes del inmovilizado inmaterial, material y cartera de control	3.019	-	Pérdidas de las actividades ordinarias		
Gastos extraordinarios	18.686	16.170	Beneficios en enajenación de inmovilizado inmaterial, material y cartera de control	46.543	67.505
Gastos y pérdidas de otros ejercicios	113.994	65.436	Ingresos extraordinarios	6.217	3.716
	135.699	81.606	Ingresos y beneficios de otros ejercicios	64.562	4.082
Resultados extraordinarios positivos	-	-		117.322	75.303
Beneficios consolidados antes de impuestos	1.114.765	820.851	Resultados extraordinarios negativos	18.377	6.303
Impuesto sobre Sociedades	413.651	286.349	Pérdidas consolidadas antes de impuestos	-	-
Resultados consolidados del ejercicio (Beneficio)	701.114	534.502	Resultados consolidados del ejercicio (Pérdidas)	-	-
Resultado atribuible a socios externos	48.194	3	Resultado atribuible a socios externos	-	-
Resultados del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante (Beneficio)	652.920	534.499	Resultados del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante (Pérdidas)	-	-

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1999.



CLASE 8ª
FABRICA



OF4267747

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL

TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

(1) ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A., fue constituida por tiempo indefinido el 6 de septiembre de 1945, teniendo su domicilio social en Sevilla, 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 viviendas, oficinas, locales o aparcamiento, así como naves industriales.
- La prestación a terceros de toda clase de servicios de asesoramientos, 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 antes indicadas pudieran ser desarrolladas total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo. En la actualidad la Sociedad Dominante realiza su actividad de alquiler de oficinas, locales comerciales y viviendas en Sevilla, así como la realización de promociones inmobiliarias en Andalucía.



CLASE 8.^a



OF4267748

- 2 -

El objeto social de las Sociedades Dependientes consiste básicamente en la prestación de servicios relacionados con el sector inmobiliario, según detalle adjunto:

- Parking Insur, S.A.: Explotación de parkings públicos por horas.
- Inversiones Sevillanas, S.A.I.: Explotación de locales comerciales.
- Coopinsur, S.A.: Construcción de viviendas en régimen de cooperativas.
- Cominsur, S.A.: Construcción, constitución de comunidades de propietarios.
- Hacienda la Cartuja: Promoción, construcción y venta.

(2) BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

a) *Imagen fiel-*

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas del ejercicio 1999 han sido obtenidas de los registros contables individuales de Inmobiliaria del Sur, S.A. y de las Sociedades Dependientes que se indican en el Apartado b) de esta Nota, cuyas respectivas cuentas anuales individuales han sido formuladas por los Administradores de cada Sociedad.

Las cuentas anuales consolidadas, que han sido formuladas por los Administradores de Inmobiliaria del Sur, S.A., se presentan de acuerdo con las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias y las Normas para Formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas, aprobadas por el Real Decreto 1815/1991, de 20 de diciembre, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera consolidada, y de los resultados consolidados del Grupo. Las cuentas anuales individuales de Inmobiliaria del Sur, S.A. y de cada una de las sociedades dependientes incluidas en la consolidación, así como las consolidadas, se someterán a aprobación por las respectivas Juntas Generales de Accionistas, estimando los Administradores de Inmobiliaria del Sur, S.A. que serán aprobadas sin ninguna modificación.

b) *Principios de consolidación-*

La definición del Grupo Inmobiliaria del Sur se ha efectuado de acuerdo con el Real Decreto 1815/1991, de 20 de diciembre, por el que se aprueban las normas para la formulación de las cuentas anuales consolidadas.

El perímetro de la consolidación del Grupo Inmobiliaria del Sur en el ejercicio 1999 está integrado por Inmobiliaria del Sur, S.A. y las sociedades dependientes que se mencionan a continuación:



CLASE 8.^a
BASES



OF4267749

- 3 -

	Porcentaje de participación
Sociedades Dependientes-	
Parking Insur, S.A.	100%
Inversiones Sevillanas, S.A.I.	100%
Coopinsur, S.A.	99%
Cominsur, S.A.	99%
Hacienda la Cartuja, S.A.	60%

Todas las Sociedades Dependientes se han consolidado por el método de integración global, de acuerdo con la legislación vigente.

La Sociedad Hacienda la Cartuja, S.A. ha entrado en el perímetro de consolidación durante el ejercicio 1999.

En la Nota 6 se indica el domicilio, actividad, importe de la participación en Sociedades del grupo y otra información contable al 31 de diciembre de 1999 de cada una de las Sociedades mencionadas en este apartado.

La consolidación de las cuentas anuales de las sociedades anteriormente mencionadas se ha realizado teniendo en consideración los siguientes principios:

1. Los criterios utilizados en la confección de las cuentas anuales de cada Sociedad son homogéneos.
2. Todas las cuentas y transacciones importantes entre las Sociedades consolidadas se han eliminado en el proceso de consolidación.
3. Las cuentas anuales consolidadas no incluyen el efecto fiscal que, en su caso, pudiera producirse como consecuencia de la incorporación de las reservas de las Sociedades Dependientes al patrimonio de la Dominante, por considerar que las citadas reservas serán utilizadas como fuente de autofinanciación en cada filial consolidada.

(3) DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO DE LA SOCIEDAD DOMINANTE

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ha acordado someter a la aprobación de la Junta General de Accionistas la siguiente propuesta de distribución del beneficio del ejercicio 1999 de la Sociedad Dominante:



CLASE 8.ª



OF4267750

- 4 -

	Miles de Pesetas
Resultado contable, antes de la participación del Consejo de Administración	1.110.956
Participación estatutaria del Consejo de Administración	(100.996)
Resultado antes de impuestos	1.009.960
Impuesto sobre sociedades	(388.890)
Resultado contable después de impuestos	621.070
A reserva legal	62.107
A reserva estatutaria	111.096
A dividendos	333.500
A complemento de la participación estatutaria del Consejo de Administración	10.100
A reservas voluntarias	104.267
TOTAL	621.070

Con fecha 28 de diciembre el Consejo de Administración de Inmobiliaria del Sur, S.A. aprobó la entrega de un dividendo a cuenta del ejercicio 1999 de 130 pesetas por acción, lo que asciende a un total de 149.500.000 pesetas.

El estado demostrativo de liquidez, basado en el cierre de 30 de noviembre de 1999 que sirvió de base a la decisión es el siguiente:

	Millones de Pesetas
Saldo en cuentas de cesionarios	12
Saldo en cuentas de arrendatarios	118
Efectos a cobrar	396
Efectivo en caja	2
Saldo en cuentas corrientes bancarias	28
Disponible en cuentas de crédito	3.774
	4.330

De acuerdo con la legislación vigente, sólo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio si el valor del patrimonio neto contable no es, o no resulta ser a consecuencia del reparto, inferior al capital social. Por otra parte, hasta que las partidas de gastos de establecimiento, gastos de investigación y desarrollo y fondo de comercio no hayan sido amortizadas por completo, está prohibida toda distribución de beneficios, a menos que el importe de las reservas disponibles sea como mínimo igual a los gastos no amortizados.



CLASE 8ª



OF4267751

- 5 -

Por tanto, la cuantía a distribuir no excede de los límites impuestos por la legislación aplicable.

(4) NORMAS DE VALORACIÓN

Las principales normas de valoración utilizadas por el Grupo en la elaboración de sus cuentas anuales para el ejercicio de 1999, de acuerdo con las establecidas en el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

a) *Gastos de establecimiento-*

Los gastos de establecimiento están constituidos por los gastos de ampliación de capital y los de primer establecimiento, están contabilizados por los costes incurridos y se amortizan linealmente en un plazo de cinco años.

b) *Inmovilizado inmaterial-*

El inmovilizado inmaterial incluye básicamente las aplicaciones informáticas que figuran valoradas por su precio de adquisición y se amortizan linealmente en 4 años. El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 1999 por amortización del inmovilizado inmaterial ha ascendido a 1.773.000 pesetas.

c) *Inmovilizado material-*

El inmovilizado material de la Sociedad Dominante adquirido con anterioridad al 31 de diciembre de 1983 se halla valorado a precio de coste actualizado de acuerdo con diversas disposiciones legales. Además de estas actualizaciones, en 1996, el valor de los elementos de la Sociedad Dominante fue actualizado de acuerdo con las disposiciones del Real Decreto-Ley 7/1996, de 7 de junio.

Las plusvalías o incrementos netos de valor resultantes de las operaciones de actualización se amortizan en los períodos impositivos que restan por completar la vida útil de los elementos patrimoniales actualizados.

Las adiciones posteriores se han valorado a su coste histórico de adquisición.

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes.

Los gastos de conservación y mantenimiento incurridos durante el ejercicio se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias.

El Grupo amortiza su inmovilizado material siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada, según el siguiente detalle:



CLASE 8ª



OF4267752

- 6 -

	Años de Vida Útil Estimada
Inmuebles para arrendamiento	50
Inmuebles para uso propio	50
Maquinaria	10
Instalaciones	10-12
Mobiliario	10
Equipos para procesos de información	4

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 1999 por el concepto de amortización del inmovilizado material ha ascendido a 129.974.000 pesetas.

d) Inmovilizaciones financieras e inversiones financieras temporales-

Las participaciones en Sociedades asociadas (todas ellas sin cotización oficial) se presentan en el balance de situación al menor entre el coste de adquisición o el valor teórico-contable que se desprende de los últimos estados financieros, en algunos casos no auditados, y corregido en el importe de las plusvalías tácitas, existentes en el momento de la adquisición y que subsistan en el de la valoración posterior.

Las minusvalías entre el coste y el valor razonable o valor teórico-contable al cierre del ejercicio se registran, en su caso, en la cuenta "Provisiones para inversiones financieras".

e) Gastos a distribuir en varios ejercicios-

Este epígrafe del balance de situación consolidado adjunto recoge los costes financieros pendientes de devengo correspondientes a la financiación obtenida para la adquisición de la sociedad dependiente Hacienda de la Cartuja, S.A., realizándose la imputación a resultados de acuerdo con un criterio financiero.

La imputación a resultados realizada en el ejercicio 1999 por este concepto ha ascendido a 25.376.000 pesetas, con cargo al epígrafe "Gastos financieros y asimilados" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada correspondiente al ejercicio 1999 adjunta.

f) Existencias-

El Grupo valora sus existencias al coste de adquisición, o a su valor neto de realización si éste fuese menor.

Los terrenos y solares se valoran a coste de adquisición que incluye, en su caso, los gastos legales de escrituración, registro e impuestos; los costes de derribo de las



CLASE 8.^a



OF4267753

-7-

edificaciones existentes así como los de desescombro y cerramiento de solares; el coste de los estudios técnicos sobre las características de los terrenos y de los estudios urbanísticos de detalle y los gastos de reparcelación.

De acuerdo con la práctica generalmente aceptada en el Sector, los terrenos y solares destinados a su venta se clasifican dentro del activo circulante aunque en su mayor parte el período de construcción de los mismos es superior a un año.

Siguiendo lo establecido por el Plan General de Contabilidad adaptado a las Empresas Inmobiliarias, una vez iniciada la construcción el Grupo incluye en el valor de los edificios en construcción el valor de los solares sobre los que se está construyendo.

Los edificios en construcción y los edificios construidos se hallan valorados a su precio de coste o valor de realización, el menor. El precio de coste incluye los costes directamente incurridos en relación con las diferentes promociones (terrenos, proyectos, licencias de obras, certificaciones de obra, gastos legales de declaración de obra nueva e inscripción registral, etc.), así como los gastos financieros devengados tanto por la financiación de carácter específico obtenida para financiar cada una de las promociones emprendidas, como por el resto de fondos ajenos no comerciales, de acuerdo con el procedimiento establecido por la norma de valoración 2.^a, apartado 5) de las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a Empresas Inmobiliarias. Sin embargo, la citada capitalización de gastos financieros cesa en el momento en que como consecuencia de demoras o ineficacias se produce una paralización o alargamiento en el proceso de construcción inicialmente previsto.

Los bienes recibidos por cobro de créditos se valoran por el importe por el que figuraba en contabilidad el crédito correspondiente al bien recibido, más todos aquellos gastos que se ocasionan como consecuencia de la operación, o al precio de mercado si éste resultara inferior. En el caso de que los bienes recibidos por cobro de créditos sean bienes vendidos con anterioridad por el Grupo, la incorporación de los bienes al activo se realiza por el coste de producción, o en su caso, por el de adquisición, el menor.

Los terrenos, solares y edificaciones que el Grupo decide destinar al arrendamiento o al uso propio se incorporan al inmovilizado material al precio de adquisición o coste de producción, contabilizándose el correspondiente ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Al igual que los valores de los elementos de inmovilizado material de la Sociedad Dominante (Apartado c) anterior), los de las existencias de solares al 31 de diciembre de 1996 fueron actualizados de acuerdo con las disposiciones del Real Decreto-Ley 7/1996, de 7 de junio.



CLASE 8ª



OF4267754

- 8 -

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.

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 cuya cuantificación objetiva no es posible realizar.

h) Impuesto sobre beneficios-

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

Las Sociedades del Grupo, con excepción de Hacienda la Cartuja, S.A., tributan en régimen de consolidación fiscal, componiendo el grupo consolidado fiscal número 35/1994.

i) Deudas-

Las deudas se clasifican en función de los vencimientos al cierre del ejercicio. Se consideran deudas a corto plazo aquellas con vencimiento anterior a doce meses y como deudas a largo plazo las de vencimiento posterior a dicho período.

Las deudas de clientes con vencimiento posterior a 31 de diciembre de 2000 se incluyen en el epígrafe "Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo" del balance de situación consolidado adjunto al 31 de diciembre de 1999.

j) Ingresos y gastos. Reconocimiento del resultado de las ventas-

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

No obstante, siguiendo el principio de prudencia, el Grupo únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha del cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos previsibles y las pérdidas, aún las eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidos.



CLASE 8ª



OF4267755

- 9 -

De acuerdo con el Plan General de Contabilidad adaptado a las Empresas Inmobiliarias, 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 del 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.

Cuando al cierre de un ejercicio no está finalizada la construcción de alguna vivienda, cuya venta ya se ha contabilizado siguiendo el criterio antes mencionado, se procede a registrar en el epígrafe "Provisiones para operaciones de tráfico" del pasivo del balance de situación consolidado adjunto los costes pendientes de incurrir por el Grupo en relación con la construcción de dichas viviendas.

Los compromisos relativos a la venta de inmuebles cuando éstos no están sustancialmente terminados se registran por el importe anticipado por el cliente, y se presentan en el epígrafe "Anticipos de clientes" dentro de "Acreedores comerciales" del pasivo del balance de situación consolidado adjunto.

k) Retribución del Consejo de Administración-

La Sociedad Dominante calcula la participación de los administradores (recogidas en los Estatutos Sociales) sobre el resultado contable antes de impuestos.

(5) INMOVILIZADO MATERIAL

El movimiento habido durante el ejercicio 1999 en las diferentes cuentas del inmovilizado material y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas ha sido el siguiente:



OF4267756

CLASE 8ª
TABLON

- 10 -

	Miles de Pesetas							Saldo al 31-12-99
	Saldo al 31-12-98	Entradas o Dotaciones	Incorporación Hacienda la Cartuja, S.A.	Trasposos desde Existencias	Trasposos a Existencias	Trasposos	Salidas, Bajas o Reducciones	
Coste:								
Solares								
De uso propio	1.895	-	-	-	-	-	-	1.895
De inmuebles para arrendamiento	1.395.584	-	-	284.885	-	-	(731)	1.679.738
De construcciones en curso	-	-	-	28.206	-	-	-	28.206
Construcciones								
Para uso propio	47.504	2.359	5.954	-	(5.754)	-	-	50.063
Para arrendamiento	5.054.840	126.356	-	322.803	-	32.282	(20.851)	5.515.430
Instalaciones técnicas y maquinaria	86.115	24.502	-	-	-	-	(2.851)	107.766
Otras instalaciones, utilaje y mobiliario	22.453	1.098	-	-	-	-	(14)	23.537
Anticipos e inmovilizaciones materiales en curso	32.282	-	-	15.301	-	(32.282)	-	15.301
Otro inmovilizado	14.502	1.310	-	-	-	-	(45)	15.767
Total coste	6.655.175	155.625	5.954	651.195	(5.754)	-	(24.492)	7.437.703
Total amortización acumulada	(822.716)	(129.974)	(1.263)	-	(1.215)	-	(6.691)	(946.047)
Total coste neto	5.832.459	25.651	4.691	651.195	(4.539)	-	(17.801)	6.491.656

Las principales adiciones del inmovilizado material han correspondido a obras de adaptación y mejoras del edificio "Buenos Aires" para su arrendamiento, después de la salida de sus anteriores inquilinos.

Las existencias traspasadas al inmovilizado en este ejercicio, corresponden, en general, a edificios que han sido destinados a arrendamiento.

La actualización de balances llevada a cabo en 1996, supuso un incremento neto del valor del inmovilizado material a aquella fecha de 1.144 millones de pesetas. Como consecuencia de este incremento de valor de los elementos del inmovilizado material, la dotación a la amortización, en este ejercicio, se ha visto incrementada en 26.052.000 pesetas. En esta misma cantidad, aproximadamente, se verá incrementada la dotación a la amortización en 2000.

Los beneficios obtenidos por el Grupo por la venta de inmuebles incluidos en su inmovilizado ha ascendido a 36.700.000 pesetas.

La situación, al cierre del ejercicio, de los inmuebles para arrendamientos era la siguiente:

Edificios no comerciales	Nº de Fincas	Fincas alquiladas	Pendientes De alquiler
Viviendas	37	26	11
Plazas de garaje	643	595	48
Plazas de garaje en alquiler por horas	349		



OF4267757

CLASE 8ª
TABLA

- 11 -

Edificios comerciales	M ² Totales	M ² alquilados	Pendientes De alquiler
Oficinas	44.472,11	40.023,72	4.448,39
Locales	22.224,89	19.700,54	2.524,35
	66.697,00	59.724,26	6.972,74

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

Al 31 de diciembre de 1999 se encontraban totalmente amortizados elementos de inmovilizado material cuyo valor de coste ascendía a la citada fecha a los siguientes importes:

	Miles de Pesetas
Instalaciones técnicas y maquinaria	21.655
Otro inmovilizado	17.750
	39.405

(6) INVERSIONES FINANCIERAS

Los movimientos habidos durante el ejercicio 1999 en las diversas cuentas de "Inmovilizaciones financieras" y de "Inversiones financieras temporales", así como en sus correspondientes cuentas de Provisiones, han sido los siguientes:

	Miles de Pesetas				
	Saldo a 31.12.98	Aumentos o Dotaciones	Incorporación Hacienda La Cartuja	Salidas o Reducciones	Saldo a 31.12.99
Inmovilizaciones financieras-					
Participaciones en empresas					
Asociadas	7.250	-	-	-	7.250
Cartera de valores a largo plazo	10.000	89.822	-	-	99.822
Depósitos y fianzas constituidos					
A largo plazo	81.592	21.054	254	(7.268)	95.632
Provisiones	(8.352)	(2.316)	-	-	(10.668)
	90.490	108.560	254	(7.268)	192.036
Inversiones financieras temporales-					
Cartera de valores a corto					
Plazo	1.624	-	-	-	1.624
Depósitos y fianzas	104.174	10.264	-	(110.305)	4.133
	105.798	10.264	-	(110.305)	5.757



CLASE 8.a



OF4267758

- 12 -

El epígrafe "Cartera de valores a largo plazo" recoge el coste de la participación en Urbanismo Concertado, S.A.. Durante el ejercicio 1999 la Sociedad Dominante ha acudido a la ampliación de capital de dicha sociedad de la que posee el 9,09% de las acciones. El importe de la ampliación de capital suscrito por la Sociedad Dominante ha ascendido a 89.822.000 pesetas, de los cuales se encuentran pendientes de desembolso al 31 de diciembre de 1999 un total de 67.364.000 pesetas.

Las empresas del Grupo, y la información relacionada con las mismas al 31 de diciembre de 1999 son las siguientes:

	Miles de Pesetas				
Nombre	Parking Insur, S.A	Inversiones Sevillanas, S.A.I.	Coopinsur, S.A.	Cominsur, S.A.	Hacienda la Cartuja, S.A.
Dirección	Avd. de la Republica Argentina, 19 Sevilla	Avd. de la Republica Argentina, 19 Sevilla	Avd. de la Republica Argentina, 19 Sevilla	Avd. de la Republica Argentina, 19 Sevilla	Avd. de la Republica Argentina, 19 Sevilla
Actividad	Explotación de Parkings públicos	Explotación de locales comerciales	Construcción de Viviendas en régimen De cooperativa	Construcción, Constitución de Comunidades de Propietarios	Promoción, Construcción y venta
Fracción de capital Que se posee	100%	100%	99%	99%	60%
Capital	10.000	60.000	10.000	10.000	349.976
Reservas	155.750	(23.675)	10.620	15.485	305.238
Resultados ejercicio 1999 Beneficio (Pérdida)	(12.829)	(10.688)	6.383	3.784	73.732

Los datos relativos a la situación patrimonial de estas sociedades se han obtenido de las cuentas anuales auditadas de Hacienda la Cartuja, S.A. del ejercicio 1999 y las cuentas no auditadas del resto de las sociedades del grupo del ejercicio 1999.

En relación con la adquisición de la participación en Hacienda la Cartuja, S.A. realizada en el ejercicio 1999, la Sociedad Dominante ha aplazado parte del pago a los anteriores accionistas, teniendo pendiente de pago al cierre del ejercicio 1.500 millones de pesetas, de las cuales 500 millones se encuentran contabilizados en el epígrafe "Deudas representadas por efectos a pagar" incluido en "Otras deudas no comerciales" del pasivo del balance de situación consolidado adjunto, estando el resto, por importe de 1.000 millones de pesetas (Nota 13), contabilizado dentro del epígrafe "Otros acreedores a largo plazo" del balance de situación consolidado adjunto, al ser su vencimiento superior a 12 meses al cierre del ejercicio 1999. Por este aplazamiento del pago, la Sociedad Dominante tiene que abonar gastos financieros por importe de 99.301.000 pesetas, que figuran contabilizados en el epígrafe gastos a distribuir en varios ejercicios (véase Nota 4-e), y que vienen siendo imputados a resultados siguiendo un criterio financiero.

El detalle de la provisión por depreciación de inversiones financieras registrada por el Grupo es el siguiente:



OF4267759

CLASE 8ª

- 13 -

	Miles de Pesetas
Ciudad de Sevilla, S.A.	7.250
Urconsa	3.418
	10.668

La participación en empresas asociadas corresponde a la Sociedad Ciudad de Sevilla, S.A., la cual no ha tenido actividad durante el ejercicio 1999 ni en los precedentes, y la participación en su capital está provisionada en su totalidad.

(7) CREDITOS COMERCIALES

El detalle de los anticipos de clientes recogidos en el epígrafe "Acreedores comerciales" del pasivo del balance de situación adjunto a 31 de diciembre de 1999, por importe de 572.149.000 pesetas es el siguiente:

	Miles de Pesetas
Entregas en efectivo	393.005
Efectos comerciales a cobrar	179.144
	572.149

El importe de los efectos descontados durante el ejercicio ascendió a 258.040.000 pesetas, de los cuales no se encontraba ninguno pendiente de vencimiento al cierre del ejercicio.

(8) EXISTENCIAS

El movimiento experimentado por las principales partidas que componen el epígrafe de existencias durante el ejercicio 1999 ha sido el siguiente:

	Miles de Pesetas				Saldo final
	Saldo inicial	Adiciones /compras	Retiros/ ventas	Traspasos	
Edificios adquiridos	29.676	259.050	(92.825)	-	195.901
Terrenos y solares	1.818.448	3.344.424	(69.406)	(991.411)	4.102.055
Obras en curso	2.548.516	2.386.996	(3.082.798)	331.697	2.184.411
Edificios construidos	292.591	-	(60.868)	13.057	244.780



CLASE 8ª
FINANZAS



OF4267760

- 14 -

En general, todas las promociones en curso y edificios construidos son edificios de viviendas, si bien, algunos de ellos incluyen garajes, trasteros y locales.

Entre las adiciones de terrenos se incluye, por importe de 1.487.585.000 pesetas, el exceso de valor de coste respecto de su valor teórico contable de la participación de la Sociedad Dominante en Hacienda la Cartuja, S.A.. De este importe se ha dado de baja en el ejercicio 32.578.000 pesetas correspondientes a la parte de terrenos vendida por la Sociedad filial en el ejercicio 1999.

A 31 de diciembre de 1999, dentro del epígrafe de Existencias se incluyen viviendas afectadas por hipotecas en garantía de préstamos subrogables por diversas entidades financieras, hipotecas en las que, en su momento, su subrogarán los futuros compradores. El coste total de las viviendas cuyos préstamos se encontraban pendiente de subrogación al cierre del ejercicio asciende a, aproximadamente, 217 millones de pesetas.

Asimismo, la Sociedad Dominante mantiene hipotecado al cierre del ejercicio, el solar correspondiente a una promoción en curso, ascendiendo su valor en existencias a 287.656.000 pesetas a 31 de diciembre de 1999.

Por otra parte, a 31 de diciembre de 1999, la Sociedad Dominante tiene suscritos diversos contratos de compra de solares sujetos al futuro cumplimiento de determinadas condiciones. El importe total de estas compras ascendería a 1.190 millones de pesetas. La Sociedad Dominante ha anticipado parte del importe de estas compras por importe de 165 millones de pesetas, los cuales se encuentran contabilizados en el epígrafe "Anticipos".

(9) FONDOS PROPIOS

El movimiento habido en las cuentas de "Fondos propios" durante el ejercicio 1999 ha sido el siguiente:



OF4267761

CLASE 8ª
FABRIM

- 15 -

	Miles de Pesetas							
	Saldo al 31-12-98	Ampliación de capital	Aplicación resultado ejercicio 1998	Trasposos	Otros	Resultado ejercicio 1999	Dividendo A cuenta	Saldo al 31-12-99
Capital Social	1.150.000	763.439	-	-	-	-	-	1.913.439
Reservas de revalorización	1.383.680	-	-	-	-	-	-	1.383.680
Otras reservas de la Sociedad Dominante-								
Reserva legal	230.000	-	-	-	-	-	-	230.000
Reserva para acciones de la Sociedad Dominante	183.432	-	-	9.690	-	-	-	193.122
Reservas estatutarias	846.470	-	95.281	-	-	-	-	941.751
Reservas voluntarias	1.053.631	(763.439)	179.840	(9.690)	-	-	-	460.342
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(860)	-	-	-	-	-	-	(860)
Reservas en sociedades consolidadas por Integración global	198.860	-	(32.680)	-	784	-	-	166.964
Pérdidas y ganancias atribuibles a la Sociedad Dominante-								
Pérdidas y ganancias consolidadas	534.502	-	(534.502)	-	-	701.114	-	701.114
Pérdidas y ganancias atribuidas a socios externos	3	-	3	-	-	(48.194)	-	(48.194)
Dividendo a cuenta	(139.646)	-	139.646	-	-	-	(149.500)	(149.500)
Total Fondos Propios	5.440.066	-	(152.412)	-	784	652.920	(149.500)	5.791.858
Reparto de dividendo	-	-	143.750	-	-	-	-	-
Complemento de Consejo de Administración	-	-	8.662	-	-	-	-	-

El desglose por Sociedades del epígrafe "Reservas en Sociedades consolidadas por integración global" al 31 de diciembre de 1999 es el siguiente:

	Miles de Pesetas
Parkin Insur, S.A.	162.073
Inversiones Sevillanas, S.A.I.	(22.815)
Cominsur, S.A.	16.513
Coopinsur, S.A.	11.193
	166.964

Capital social-

Durante el ejercicio 1999 la Sociedad Dominante ha realizado una ampliación de capital con cargo a reservas voluntarias, por importe de 763.439.000 pesetas, quedando establecido el capital social en 1.150.000 acciones de 1.663,86 pesetas por acción.

Posteriormente la Sociedad Dominante ha redenido el capital social en euros, siendo el valor de cada acción de 10 euros.

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

La Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 18 de junio de 1999, acordó autorizar durante doce meses al Consejo de Administración y al



OF4267762

CLASE 8ª
FABRICA

- 16 -

Administrador Unico de las sociedades filiales para la adquisición derivativa de acciones propias, con los siguientes limites:

Número máximo:	50.000 acciones
Precio mínimo:	10 euros
Precio máximo:	80 euros
Plazo de duración:	12 meses

A 31 de diciembre de 1999, Sociedades incluidas en el perímetro de consolidación mantenían en su cartera las siguientes acciones de la Sociedad dominante:

Empresas	Número de Acciones
Parking Insur, S.A.	25.292
Coopinsur, S.A.	2.751
Cominsur, S.A.	4.786
Total	32.829

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

Empresas	Pesetas
Parking Insur, S.A.	5.375
Coopinsur, S.A.	10.269
Cominsur, S.A.	7.144

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

Reserva de revalorización-

A partir de la fecha en que la Administración tributaria haya comprobado y aceptado el saldo de la cuenta "Reserva de revalorización Real Decreto-Ley 7/1996, de 7 de junio, (o haya prescrito el plazo de 3 años para su comprobación), dicho saldo podrá destinarse, sin devengo de impuestos, a eliminar los resultados contables negativos, tanto los acumulados de ejercicios anteriores como los del propio ejercicio, o los que puedan producirse en el futuro y a ampliación del capital social. A partir del 1 de enero del año 2007 (transcurridos diez años contados a partir de la fecha del balance en el que se reflejaron las operaciones de actualización) podrá destinarse a reservas de libre



CLASE 8.^a
GAFORN



OF4267763

- 17 -

disposición, siempre que la plusvalía monetaria haya sido realizada. Se entenderá realizada la plusvalía en la parte correspondiente a la amortización contablemente practicada o cuando los elementos patrimoniales actualizados hayan sido transmitidos o dados de baja en los libros de contabilidad

Si se dispusiera del saldo de esta cuenta en forma distinta a la prevista en el Real Decreto-Ley 7/1996, dicho saldo pasaría a estar sujeto a tributación.

Reserva legal-

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

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

(10) 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 el epígrafe "Resultado atribuido a socios externos" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta representa la participación de dichos accionistas minoritarios en el resultado del ejercicio.

Los movimientos acaecidos en el ejercicio han sido los siguientes:

	Miles de Pesetas			
	Cominsur, S.A.	Coopinsur, S.A.	Hacienda La Cartuja	Total
Saldo inicial	255	206	-	461
Incorporación Hacienda la Cartuja, S.A.	-	-	243.502	243.502
Resultado ejercicio 1999	53	64	48.077	48.194
Otras adiciones	12	7	-	19
Saldo final	320	277	291.579	292.176

La composición del saldo al cierre del ejercicio, por conceptos, es la siguiente:



CLASE 8ª
5 PTA



OF4267764

- 18 -

	Miles de Pesetas		
	Cominsur, S.A.	Coopinsur, S.A.	Hacienda La Cartuja
Capital	100	100	139.990
Reservas	167	175	103.512
Resultados de ejercicios anteriores	-	(62)	-
Resultado del ejercicio	53	64	48.077
Total	320	277	291.579

(11) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS

El movimiento y la composición de este epígrafe del balance de situación al 31 de diciembre de 1999 es el siguiente:

	Miles de Pesetas		
	Provisiones Para Impuestos	Otras Provisiones Para riesgos y gastos	Total
Saldos al 31 de diciembre de 1998	124.010	48.093	172.103
Dotaciones del ejercicio	115.847	18.018	133.865
Aplicaciones por pago	(30.172)	-	(30.172)
Aplicaciones por exceso	(36.194)	(1.200)	(37.394)
Saldos al 31 de diciembre de 1999	173.491	64.911	238.402

La provisión recoge el importe estimado de deudas tributarias cuyo pago está indeterminado en cuanto a su importe exacto o en cuanto a la fecha en que se producirá, dependiendo del cumplimiento o no de determinadas condiciones. Así se incluye la provisión correspondiente a las actas de inspección incoadas en 1996 por la Agencia Tributaria así como sus intereses de demora correspondientes, no obstante, haber sido firmadas en disconformidad las citadas actas y haber sido recurridas por la Sociedad Dominante.

Las cantidades incluidas en "Otras provisiones para riesgos y gastos" cubren el importe estimado para hacer frente a responsabilidades probables o ciertas, procedentes de litigios en curso, indemnizaciones y obligaciones pendientes y cuya cuantificación objetiva no es posible realizar.

(12) DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO

El detalle de estos epígrafes del pasivo del balance de situación al 31 de diciembre de 1999 es el siguiente:



CLASE 8.a



OF4267765

- 19 -

	Miles de Pesetas			
	Límite	Corto Plazo	Largo Plazo	Total
Pólizas de crédito	10.368.500	5.363.382	1.678.820	7.042.202
Préstamos hipotecarios	2.307.144	-	395.684	395.684
Intereses devengados no vencidos	-	19.759	-	19.362
	12.675.644	5.383.141	2.074.504	7.457.248

Del importe de los préstamos hipotecarios dispuestos al 31 de diciembre de 1999, 64.852.000 pesetas corresponden a edificios construidos pendientes de venta y subrogación por parte de los compradores, y 330.832.000 pesetas corresponden a disposiciones efectuadas para financiar promociones en curso a dicha fecha.

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

Año	Miles de Pesetas
2001	1.648.033
2004	30.787
	1.678.820

El tipo de interés medio de las pólizas de crédito utilizadas durante el ejercicio 1999 por parte del Grupo ha ascendido a un 3,394%.

El importe de los gastos financieros devengados por los préstamos hipotecarios durante el ejercicio 1999 ha ascendido a 16.508.000 pesetas.

(13) OTROS ACREEDORES

El detallé del epígrafe "Acreedores a largo plazo-Otros acreedores" al 31 de diciembre de 1999 se presenta a continuación:

	Miles de Pesetas
Impuestos diferidos	219.189
Efectos a pagar a largo plazo (Nota 6)	1.000.000
Fianzas recibidas a largo plazo (Nota 15)	94.805
	1.313.994

El detalle por vencimiento de los efectos a pagar a largo plazo es el siguiente:



CLASE 8ª



OF4267766

- 20 -

Año	Miles de Pesetas
2001	500.000
2002	500.000
	1.000.000

(14) SITUACIÓN FISCAL

La composición de los saldos con "Administraciones Públicas" al 31 de diciembre de 1999 es la siguiente:

	Miles de Pesetas	
	Deudores	Acreedores
Hacienda Pública Deudora por IVA	338.688	-
Hacienda Pública deudora por retenciones y pagos a cuenta	-	-
Hacienda Pública Acreedora IS	-	(160.319)
Hacienda Pública Acreedora por IVA	-	(8.295)
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	-	(9.036)
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	-	(4.252)
Impuestos diferidos	-	(20.230)
Otros	10.771	(654)
Total	349.459	(202.786)

El 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.I. como sociedades dependientes, tributa en Régimen de Declaración Consolidada.

El Impuesto sobre Sociedades se calcula en base al resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del impuesto.

La conciliación del resultado contable del ejercicio con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es como sigue:



CLASE 8ª
FABRICA



OF4267767

- 21 -

	Miles de Pesetas		
	Aumento	Disminución	Importe
Resultado contable del ejercicio 1999	-	-	652.920
Ajustes y eliminaciones en consolidación	-	-	328.749
			981.669
Diferencias permanentes	102.943	(15.930)	87.013
Diferencias temporales-			
Con origen en el ejercicio	7.500	(75.413)	(67.913)
Con origen en ejercicios anteriores	4.904	-	4.904
Base imponible (resultado fiscal) 1999			1.005.673

El Grupo tiene diversos elementos de su inmovilizado acogidos al beneficio de amortización acelerada previsto en el Real-Decreto Ley 3/1993, consistente en que la amortización fiscal de estos elementos será 1,5 veces (en algunos casos 3 veces) el coeficiente máximo previsto en las tablas de amortización fiscal vigentes. La Sociedad registra el efecto impositivo del exceso de amortización fiscal sobre amortización contable con abono al epígrafe de "Otros Acreedores a largo plazo-Impuesto diferido", dado que al finalización de la amortización fiscal y por tanto la reversión del impuesto diferido se producirá en un plazo superior a 1 año.

Las bases imponibles negativas pendientes de compensar por el Grupo (que corresponden en su totalidad a sociedades participadas), ascienden a 37.000 pesetas, siendo el plazo máximo de compensación el año 2003.

De acuerdo con la legislación vigente, las pérdidas de un ejercicio pueden compensarse a efectos impositivos con los beneficios de los diez ejercicios siguientes. Sin embargo, el importe final a compensar por dichas pérdidas fiscales pudiera ser modificado como consecuencia de la comprobación de los ejercicios en que se produjeron. En el momento de la compensación de las bases negativas, las autoridades fiscales pueden comprobar la procedencia y la cuantía de las mismas cualquiera que sea el ejercicio en el que se originaron. El balance de situación adjunto no recoge el posible efecto fiscal de la compensación de pérdidas.

El Grupo se ha acogido al diferimiento por reinversión de beneficios extraordinarios (por venta de inmovilizado) previsto en el artículo 21 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, habiendo ascendido la cantidad acogida en el ejercicio 1999, una vez corregido el efecto de la depreciación monetaria a 35.196.000 pesetas. La Sociedad deberá reinvertir el importe acogido al diferimiento por reinversión dentro del plazo que comprende el año anterior a la entrega de los bienes y los tres años siguientes.

El Grupo tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son aplicables, excepto para el Impuesto sobre Sociedades que esta sujeto a posible inspección desde el ejercicio 1995, inclusive. Debido a las diferentes interpretaciones que se puede dar a la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por la Sociedad, podrían existir pasivos de carácter contingente que no son susceptibles de cuantificación objetiva, y para los que el balance de situación adjunto



OF4267768

CLASE 8.^a
TABLA

- 22 -

no incluye provisión alguna, por entender los Administradores que las citadas contingencias no serían de importe significativo.

(15) FIANZAS RECIBIDAS Y CONSTITUIDAS POR OPERACIONES DE ARRENDAMIENTOS DE INMUEBLES-

Las fianzas recibidas en operaciones de arrendamiento de inmuebles ascienden, al 31 de diciembre de 1999, a 97.250.000 pesetas, de las cuales 94.805.000 pesetas (Nota 13) se encuentran clasificadas a largo plazo.

Por otra parte, las fianzas constituidas por el Grupo en este tipo de operaciones, todas a largo plazo, ascienden a 93.523.000 pesetas.

(16) INGRESOS Y GASTOS

a) *Importe neto de la cifra de negocios*

La Distribución del importe neto de la cifra de negocios del ejercicio 1999 correspondiente a la actividad ordinaria del Grupo es como sigue:

Ventas	Miles de Pesetas
Ventas de edificios	4.748.546
Arrendamientos de inmuebles	780.069
Ingresos por cesión	41.894
Otros ingresos	173.489
Total Importe neto de la cifra de negocios	5.743.998

b) *Aprovisionamientos-*

La composición del saldo de este epígrafe del debe de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 1999 adjunta, se presenta a continuación:



CLASE 8ª



OF4267769

- 23 -

	Millones De Pesetas
Compras de edificios adquiridos	259.050
Compras de terrenos y solares	1.423.585
Transferencias de inmovilizado a existencias	4.539
Trabajos realizados por terceros en obras	2.465.105
Otras compras	11.960
Variación de existencias de edificios adquiridos	(166.225)
Variación de existencias de terrenos y solares	(538.363)
	3.459.651

c) *Gastos de personal-*

La composición del saldo de gastos de personal del ejercicio 1999 es la siguiente:

	Miles de Pesetas
Sueldos y salarios	210.196
Seguridad social a cargo de la empresa	42.044
	252.240

El número medio de personas empleadas durante el ejercicio distribuido por categorías, es el siguiente:

Categoría Profesional de Empleados	Número Medio
Dirección	4
Técnicos	5
Administración	9
Comercial	10
Personal de Obra	3
Operarios	18
Otros	2
	51

d) *Variación de las provisiones de tráfico-*

Los movimientos habidos en las diferentes provisiones para operaciones de tráfico durante el ejercicio 1999 se presentan a continuación:



OF4267770

CLASE 8ª

- 24 -

	Miles de Pesetas		
	Provisión Insolvencias	Provisión para Obras (Nota 4-i)	Total
Saldo inicial	53.376	139.229	192.605
Dotaciones	3.002	122.354	125.356
Aplicaciones	(13.289)	(139.229)	(152.518)
Aplicaciones por cobro	(292)	-	(292)
Saldo final	42.797	122.354	165.151

Por tanto, el epígrafe "Variación de las provisiones de tráfico" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 1999 presenta el siguiente desglose:

	Miles de Pesetas
Minoración de las provisiones para operaciones de tráfico	(27.454)
Fallidos por incobrables	13.126
Total	(14.328)

La aportación de cada sociedad incluida en el perímetro de consolidación a los resultados consolidados es la siguiente:

	Miles de Pesetas	
	Resultados consolidados	Socios Externos
Parking Insur, S.A.	(12.829)	-
Inversiones Sevillanas, S.A.I.	(10.688)	-
Cominsur, S.A.	3.784	53
Coopinsur, S.A.	6.382	64
Hacienda la Cartuja, S.A.	73.732	48.077
	60.381	48.194

(17) GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON
TERCEROS

El Grupo, en el desarrollo normal de su actividad tiene constituidos avales en favor, básicamente, de Entidades Locales por importe de 512.660.000 pesetas en garantía de la ejecución de obras de construcción y promoción.



CLASE 8.^a
FABRICA



OF4267771

- 25 -

**(18) ASPECTOS DERIVADOS DE LA
IMPLANTACIÓN DE LA MONEDA ÚNICA**

Durante los ejercicios 1998 y 1999 el Grupo ha llevado a cabo la ejecución de un plan de actuación con objeto de minimizar los efectos de la implantación de la moneda única, que se resume en cinco puntos principales: identificación de los recursos que se poseen, análisis del efecto, modificación de los procesos, conversión de datos y pruebas e implantación.

Todos los paquetes de programas así como los equipos que se adquieran en el futuro deberán estar certificados en su adaptación a la moneda única.

Por lo expuesto, la implantación de la moneda única, no supondrá gastos importantes para el Grupo estimándose que el plan de actuación antes indicado concluirá durante el ejercicio 2000.

**(19) RETRIBUCIÓN Y OTRAS PRESTACIONES AL
CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**

Durante el ejercicio 1999 los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante han percibido por su participación en resultados, así como por dietas un importe de 97.970.000 pesetas.

Asimismo, algunos miembros del Consejo de Administración han recibido asignaciones por la prestación de servicios al Grupo, por importe de 30.211.000 pesetas.

Al 31 de diciembre de 1999 los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante no eran titulares de anticipos o créditos concedidos o avalados por ésta. Asimismo, tampoco se habían contraído por la Sociedad Dominante compromisos en materia de seguros de vida, ni de complementos de pensiones, respecto a los citados Administradores de la Sociedad Dominante.



CLASE 8ª
FISCAL



OF4267772

- 26 -

(20) CUADRO DE FINANCIACIÓN

A continuación se presentan los cuadros de financiación correspondientes a los ejercicios 1999:

APLICACIONES	Miles de Pesetas	ORÍGENES	Miles de Pesetas
Adquisiciones de inmovilizado:		Recursos procedentes de las operaciones	911.370
Inmovilizaciones inmateriales	155	Incorporación Hacienda la Cartuja	239.360
Inmovilizaciones materiales	155.625	Deudas a largo plazo	1.036.928
Inmovilizaciones financieras	51.012	Ingresos a distribuir en varios ejercicios	534
Traspaso de existencias a inmovilizado	646.656	Enajenación de inmovilizado:	
Dividendos:		Inmovilizaciones materiales	53.950
Dividendo a cuenta del ejercicio	149.500	Inmovilizado financiero	7.268
Dividendo complement. del ej. anter.	143.750	Traspaso a corto plazo de créditos	
Cancelación o traspaso a corto plazo		Comerciales a largo plazo	18.115
de deudas a largo plazo	28.324		
Aplicación (pagos o traspasos a			
Corto plazo) de provisiones para			
Riesgos y gastos	30.172		
Participación del Consejo			
de Administración	8.662		
Gastos a distribuir en varios ejercicios	99.301		
TOTAL APLICACIONES	1.313.157	TOTAL ORÍGENES	2.267.525
EXCESO DE ORÍGENES SOBRE		EXCESO DE APLICACIONES	
APLICACIONES (AUMENTO DEL		SOBRE ORÍGENES (DISMINUCIÓN	
CAPITAL CIRCULANTE)	954.368	DEL CAPITAL CIRCULANTE)	-
TOTAL	2.267.525	TOTAL	2.267.525

VARIACIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE	Miles de Pesetas	
	Aumento	Disminución
Existencias	2.200.896	-
Deudores	308.532	-
Acreedores	-	1.737.274
Inversiones financieras		
Temporales	-	100.041
Tesorería	299.564	
Ajustes por periodificación	-	17.309
TOTAL	2.808.992	1.854.624
VARIACIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE	-	954.368



CLASE 8ª



OF4267773

- 27 -

La conciliación entre el resultado contable del ejercicio y los recursos procedentes de las operaciones que figuran en los cuadros de financiación anteriores es la siguiente:

	Miles de Pesetas
Resultado del ejercicio	652.920
Resultado atribuible a socios externos	48.194
Dotación a las amortizaciones de inmovilizado	131.895
Dotación provisión inmovilizado	2.316
Resultados obtenidos en la enajenación de inmovilizado	(36.149)
Exceso provisiones inmovilizado financiero	(9.690)
Dotaciones a las provisiones de riesgos y gastos	133.865
Excesos de provisiones para riesgos y gastos	(37.394)
Gastos derivados de intereses diferidos	25.413
Total recursos procedentes de (aplicados en) las operaciones	911.370



CLASE 8ª



OF4267774

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN 1999

Sres. Accionistas:

Como ya es habitual, el Consejo de Administración de Inmobiliaria del Sur, S.A. ha formulado las cuentas anuales consolidadas del Grupo Inmobiliaria del Sur correspondientes al ejercicio 1999, del cual forma parte con sus sociedades dependientes Parking Insur, S.A., Coopinsur, S.A., Cominsur, S.A., Inversiones Sevillanas, S.A.I. y Hacienda La Cartuja, S.A.

Tanto Coopinsur, S.A. como Cominsur, S.A., al igual que en ejercicios anteriores, han permanecido inactivas durante 1999.

En lo que respecta a Parking Insur, S.A., durante 1999 ha desarrollado con normalidad su actividad de alquiler de plazas de aparcamiento para automóviles, bien por horas o bien mediante abonos mensuales de distintos tipos. La cifra de negocios se ha situado en 60 millones de pesetas, lo que representa un aumento del 30% respecto del ejercicio anterior. No obstante, este aumento no ha impedido que la sociedad incurra en pérdidas por importe de 13 millones de pesetas, debido al desalojo del Edificio Buenos Aires por parte de la Junta de Andalucía.

En cuanto a la nueva sociedad del grupo, Hacienda La Cartuja, S.A., en el ejercicio 1999 ha comenzado las ventas de las promociones que se iniciarán en el ejercicio 2000. Los resultados obtenidos, que han ascendido a 74 millones de pesetas de beneficios, son consecuencia, básicamente, de la venta de un inmueble situado en los terrenos de esta sociedad.

Finalmente, hemos de indicar que, durante 1999, Inversiones Sevillanas, S.A.I. ha continuado la explotación de diversos negocios en el Centro Comercial El Mirador de Santa Justa. El resultado del ejercicio ha arrojado unas pérdidas de 11 millones de pesetas.

Por su parte, la Sociedad dominante, Inmobiliaria del Sur, S.A., ha experimentado un notable incremento en su nivel de actividad, alcanzando su cifra de negocios los 5.581 millones de pesetas. En el ejercicio 2000 está prevista la terminación de varias promociones de importancia, que esperamos nos permitan superar esa cifra. En lo que respecta a la actividad de arrendamientos, esperamos igualmente incrementar la cifra alcanzada en 1999, estando previsto alcanzar unos ingresos aproximados de 1.100 millones de pesetas.

Dadas estas circunstancias, el Consejo de Administración de Inmobiliaria del Sur, S.A. considera que la evolución previsible del Grupo será muy favorable.



OF4267775

CLASE 8ª

-2-

Por último, en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 49 del Código de Comercio, hemos de informar de que el número y valor nominal de las acciones de Inmobiliaria del Sur, S.A. poseídas por las sociedades dependientes, son los siguientes:

<u>Sociedad</u>	<u>Nº de Acciones</u>	<u>Valor nominal</u>
Parking Insur, S.A.	25.292	42.082.347
Coopinsur, S.A.	2.751	4.577.279
Cominsur, S.A.	4.786	7.963.234