



ARTHUR ANDERSEN

**INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.**

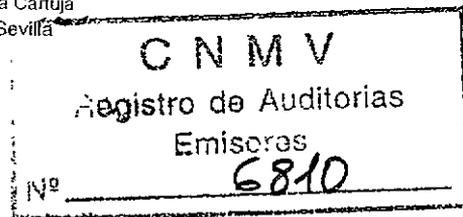
Cuentas Anuales al 31 de Diciembre de 2000  
e Informe de Gestión correspondiente al Ejercicio 2000  
junto con el Informe de Auditoría Independiente





ARTHUR ANDERSEN

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 de INMOBILIARIA DEL SUR, S.A., que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2000 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 2000, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2000. Con fecha 3 de abril de 2000 emitimos nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 1999 en el que expresamos 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 1.210 millones de pesetas, un aumento de las reservas de 228 millones de pesetas y un reducción de los resultados del ejercicio 2000 de 61 millones de pesetas.
- IV. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2000 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 2000 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 2000 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 2000. 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  
  
 Jorge Segura Rodríguez

31 de marzo de 2001



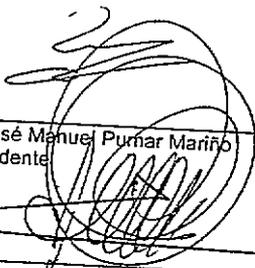
OF9927062

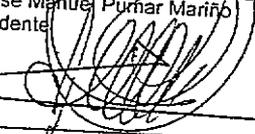
CLASE 8ª

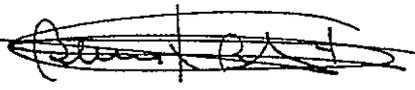
INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.

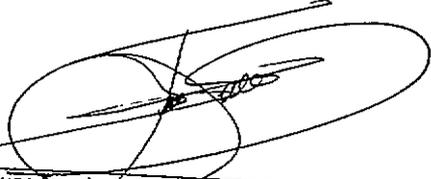
El Consejo de Administración de INMOBILIARIA DEL SUR, S.A., en su sesión celebrada el día 30 de marzo de 2001, formula las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión de la Sociedad referidos al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2000, todo ello recogido en el anverso de los folios de papel timbrado del Estado, numerados correlativamente del 9927064 al 9927097, todos inclusive, de la Serie OF clase 8ª, de 5 pesetas cada uno, en cumplimiento de la legislación vigente.

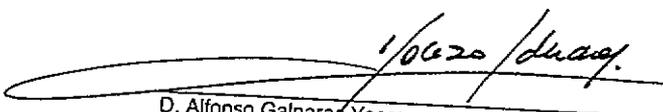
Sevilla, a 30 de marzo de 2001

  
D. José Manuel Pumar Mariño  
Presidente

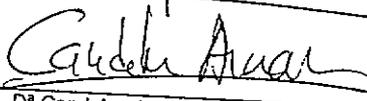
  
D. Liberato Mariño Domínguez  
Secretario

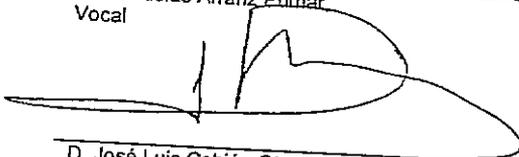
  
D. Cayetano Benavent Blanquet  
Vocal

  
D. Juan Fernández Carbonell  
Vocal

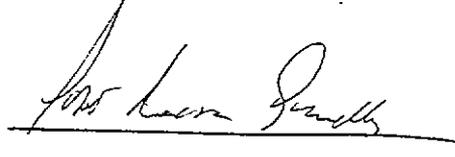
  
D. Alfonso Galnares Ysern  
Vocal

  
D. Víctor M. Bejarano Delgado  
Vicepresidente

  
Dª Candelas Arranz Pumar  
Vocal

  
D. José Luis Cobián Otero  
Vocal

  
D. José Fernández Zamorano  
Vocal

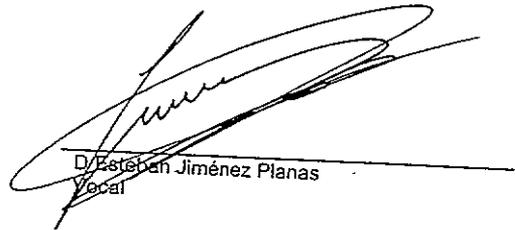
  
D. José Mª Granell Balén  
Vocal

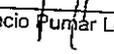


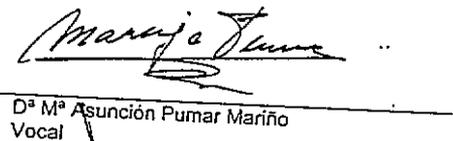
0F9927063

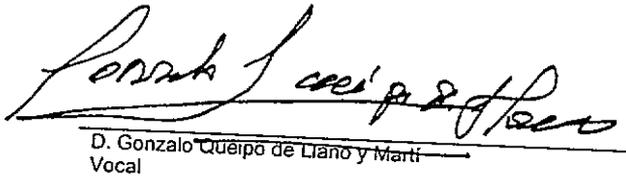
CLASE 8ª

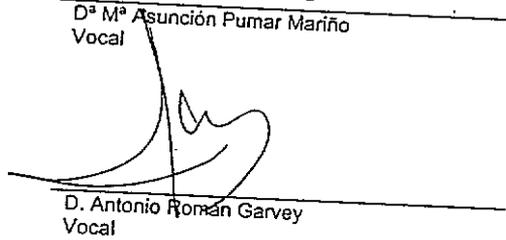
  
D. Prudencio Hoyos-Limón Pumar  
Vocal

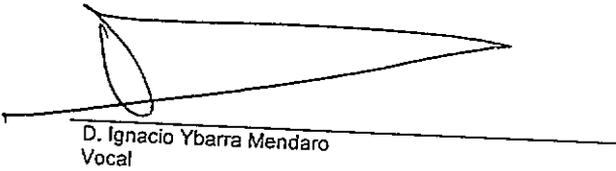
  
D. Esteban Jiménez Planas  
Vocal

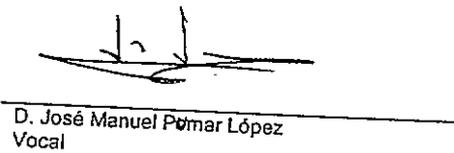
  
D. Prudencio Pumar López  
Vocal

  
D. M.ª Asunción Pumar Mariño  
Vocal

  
D. Gonzalo Queipo de Llano y Martí  
Vocal

  
D. Antonio Román Garvey  
Vocal

  
D. Ignacio Ybarra Mendaro  
Vocal

  
D. José Manuel Pumar López  
Vocal



OF9927064

CLASE 8ª

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.

BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2000 Y 1999 (NOTAS 1, 2, 3 Y 4)  
(Miles de Pesetas)

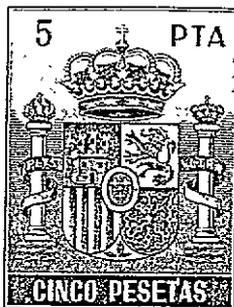
ACTIVO	Ejercicio 2000	Ejercicio 1999	PASIVO	Ejercicio 2000	Ejercicio 1999
<b>INMOVILIZADO:</b>					
Inmovilizaciones inmateriales	1.143	2.218	<b>FONDOS PROPIOS (Nota 9):</b>		
Inmovilizaciones materiales (Nota 5)	6.653.383	6.486.006	Capital suscrito	2.296.127	1.913.439
Inmuebles para arrendamientos	7.364.457	7.195.167	Reservas de revalorización	1.383.680	1.383.680
Inmuebles para uso propio	49.399	49.399	Reservas-	1.699.622	1.804.838
Instalaciones técnicas y maquinaria	107.703	107.505	Reserva legal	292.107	230.000
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	23.052	20.601	Reservas estatutarias	1.052.847	941.751
Anticipos e inmovilizaciones materiales en curso	171.895	43.507	Reservas Voluntarias	354.668	633.087
Oro inmovilizado	14.155	14.155	Pérdidas y ganancias	1.023.140	621.070
Amortizaciones	(1.077.278)	(944.328)	Dividendo a cuenta entregado en el ejercicio	(227.700)	(149.500)
Inmovilizaciones financieras (Nota 6)	2.107.164	2.100.012	Total fondos propios	6.174.869	5.573.527
Participaciones en empresas del grupo y asociadas	1.949.886	1.949.886	<b>INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS</b>	44	-
Cartera de valores a largo plazo	99.822	99.822	<b>PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS (Nota 10)</b>		
Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	108.970	95.334	Provisiones para impuestos	169.182	173.491
Provisiones	(51.514)	(45.030)	Otras provisiones	99.662	64.911
Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo	34.000	39.923		268.844	238.402
Total Inmovilizado	8.795.690	8.628.159	<b>ACREEDORES A LARGO PLAZO:</b>		
<b>GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS</b>	32.545	73.925	Deudas con entidades de crédito (Nota 11)	3.917.886	2.074.504
<b>ACTIVO CIRCULANTE:</b>			Otros acreedores (Nota 13)	848.915	1.313.994
Existencias (Nota 8)	7.394.828	5.131.622	Desembolsos pendientes sobre acciones no exigidos (Nota 6)	67.364	67.364
Edificios adquiridos	20.728	195.901	Total acreedores a largo plazo	4.834.165	3.455.862
Terrenos y solares	4.114.348	2.526.334	<b>ACREEDORES A CORTO PLAZO:</b>		
Obras en curso	2.987.581	1.998.068	Deudas con entidades de crédito (Nota 11)	5.539.671	5.362.744
Edificios construidos	135.647	244.780	Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 12)	21.811	20.042
Anticipos	136.524	166.539	Acreedores comerciales	2.419.117	1.548.979
Deudores-	3.740.539	2.923.814	Otras deudas no comerciales-	1.282.232	886.326
Clientes	3.518.436	2.582.195	Administraciones Públicas (Nota 14)	435.529	133.163
Empresas del grupo deudores (Nota 12)	52.529	11.319	Deudas representadas por efectos a pagar	500.000	500.000
Deudores varios	118.037	32.331	Otras deudas	344.307	250.718
Personal	50	264	Fianzas y depósitos recibidos	2.396	2.445
Administraciones Públicas (Nota 14)	105.425	336.708	Provisiones para operaciones de tráfico (Nota 16)	267.156	122.354
Provisiones (Nota 16)	(53.938)	(39.003)	Total acreedores a corto plazo	9.529.987	7.960.445
Inversiones financieras temporales (Nota 6)-	7.160	5.631	<b>TOTAL PASIVO</b>	20.807.909	17.228.236
Cartera de valores a corto plazo	2.844	1.624			
Depósitos y fianzas constituidos a corto plazo	4.316	4.007			
Tesorería	736.913	439.078			
Ajustes por periodificación	100.234	26.007			
Total activo circulante	11.979.674	8.526.152			
<b>TOTAL ACTIVO</b>	20.807.909	17.228.236			

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2000.



CLASE 8ª

7/2002



0F9927065

## INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIASCORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOSEL 31 DE DICIEMBRE DE 2000 Y 1999 (NOTAS 1, 2, 3 Y 4)

(Miles de Pesetas)

DEBE	Ejercicio 2000	Ejercicio 1999	HABER	Ejercicio 2000	Ejercicio 1999
<b>GASTOS:</b>			<b>INGRESOS:</b>		
Reducción existencias de promociones en curso y edificios construidos	-	589.548	Importe neto de la cifra de negocios (Nota 16)	5.907.359	5.581.108
Aprovisionamientos (Nota 16)	3.854.116	3.258.574	Aumento de existencias de promociones en curso y edificios construidos (Nota 8)	880.380	-
Gastos de personal (Nota 16)	256.302	212.981	Trabajos efectuados por la empresa para el inmovilizado	17.956	-
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	141.135	130.417	Existencias de promociones en curso y edificios construidos incorporados al inmovilizado (Notas 6 y 8)	343.211	651.195
Variación de las provisiones de tráfico (Nota 16)	183.684	(13.613)	Otros ingresos de explotación:		
Otros gastos de explotación	688.897	727.806	Ingresos accesorios y otros de gestión	24.480	44.767
			Exceso de provisiones para riesgos y gastos (Nota 10)	10.382	-
	5.124.134	4.905.713		7.183.768	6.277.070
Beneficios de explotación	2.059.634	1.371.357	Pérdidas de explotación	-	-
Gastos financieros y asimilados	483.839	299.153	Ingresos de participaciones en capital	565	519
			Otros intereses e ingresos asimilados	1.014	1.017
	483.839	299.153	Diferencias positivas de cambio	-	82
Resultados financieros positivos	-	-		1.579	1.618
Beneficios de las actividades ordinarias	1.577.374	1.073.822	Resultados financieros negativos	482.260	297.535
Variación de las provisiones del inmovilizado inmaterial, material y cartera de control	6.484	13.707	Pérdidas de las actividades ordinarias	-	-
Gastos extraordinarios (Nota 10)	37.508	18.064	Beneficios en enajenación de inmovilizado inmaterial, material y cartera de control (Nota 5)	4.704	36.700
Gastos y pérdidas de otros ejercicios	3.978	94.461	Ingresos extraordinarios	4.765	6.089
	47.970	126.232	Ingresos y beneficios de otros ejercicios	34.840	19.581
Resultados extraordinarios positivos	-	-		44.309	62.370
Beneficios antes de impuestos	1.573.713	1.009.960	Resultados extraordinarios negativos	3.661	63.862
Impuesto sobre Sociedades	550.573	388.890	Pérdidas antes de impuestos	-	-
Resultados del ejercicio (Beneficio)	1.023.140	621.070	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 2000.



OF9927066

CLASE 8.<sup>a</sup>

## INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.

Memoria Correspondiente al Ejercicio Anual  
Terminado el 31 de Diciembre de 2000

### (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.

### (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.



OF9927067

CLASE 8ª

### (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 2000:

	Miles de Pesetas
Resultado contable, antes de la participación del Consejo de Administración	1.731.084
Participación estatutaria del Consejo de Administración	(157.371)
Resultado antes de impuestos	1.573.713
Impuesto sobre sociedades	(550.573)
Resultado contable después de impuestos	1.023.140
A reserva legal	102.314
A reserva estatutaria	173.108
A dividendos	505.148
A complemento de la participación estatutaria del Consejo de Administración	15.737
A reservas voluntarias	226.833
<b>TOTAL</b>	<b>1.023.140</b>

Con fecha 29 de diciembre el Consejo de Administración de Inmobiliaria del Sur, S.A. aprobó la entrega de un dividendo a cuenta del ejercicio 2000 de 180 pesetas por acción, para las acciones existentes el 1 de enero de 2000, y de 90 pesetas por acción para las acciones emitidas en el ejercicio 2000 (véase Nota 9), lo que asciende a un total de 227.700.000 pesetas.

El estado demostrativo de liquidez, basado en el cierre de 30 de noviembre de 2000 que sirvió de base a la decisión es el siguiente:

	Millones de Pesetas
Saldo en cuentas de cesionarios	35
Saldo en cuentas de arrendatarios	166
Efectos a cobrar	477
Efectivo en caja	6
Saldo en cuentas corrientes bancarias	99
Disponibles en cuentas de crédito	5.921
	<b>6.704</b>

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.



0F9927068

CLASE 8.a

#### (4) NORMAS DE VALORACIÓN

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales para el ejercicio de 2000, 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 2000 por amortización del inmovilizado inmaterial y gastos de establecimiento ha ascendido a 7.002.000 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.

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 2000 por el concepto de amortización del inmovilizado material ha ascendido a 134.132.000 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



OF9927069

CLASE 8.ª

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".

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 2000, 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 2000 por este concepto ha ascendido a 41.380.000 pesetas, con cargo al epígrafe "Gastos financieros y asimilados" de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2000 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 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 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 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.



CLASE 8ª

CLASE 8ª



OF9927070

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.

**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 2001 se incluyen en el epígrafe "Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo" del balance de situación adjunto al 31 de diciembre de 2000.

**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.



OF9927071

CLASE 8ª

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.

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 2000 en las diferentes cuentas del inmovilizado material y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas ha sido el siguiente:

	Miles de Pesetas					
	Saldo al 31-12-99	Entradas o Dotaciones	Trasposos desde Existencias	Trasposos	Salidas, Bajas o Reducciones	Saldo al 31-12-00
<b>Coste:</b>						
<b>Solares</b>						
De uso propio	1.895	-	-	-	-	1.895
De inmuebles para arrendamiento	1.679.738	9.300	83.652	-	(68.564)	1.704.126
De construcciones en curso	28.206	-	66.896	-	-	95.102
<b>Construcciones</b>						
Para uso propio	47.504	-	-	-	-	47.504
Para arrendamiento	5.515.429	19.510	131.171	-	(5.779)	5.660.331
Instalaciones técnicas y maquinaria	107.505	198	-	-	-	107.703
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	20.601	2.451	-	-	-	23.052
Anticipos e inmovilizaciones materiales en curso	15.301	-	61.492	-	-	76.793
Otro inmovilizado	14.155	-	-	-	-	14.155
<b>Total coste</b>	<b>7.430.334</b>	<b>31.459</b>	<b>343.211</b>	<b>-</b>	<b>(74.343)</b>	<b>7.730.661</b>
<b>Amortización acumulada:</b>						
Inmuebles para arrendamientos	(873.287)	(122.718)	-	-	1.182	(994.823)
Inmuebles para uso propio	(14.143)	(1.601)	-	-	-	(15.744)
Instalaciones técnicas y maquinaria	(33.922)	(7.431)	-	-	-	(41.353)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(14.807)	(1.073)	-	-	-	(15.880)
Otro inmovilizado	(8.169)	(1.309)	-	-	-	(9.478)
<b>Total amortización acumulada</b>	<b>(944.328)</b>	<b>(134.132)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.182</b>	<b>(1.077.278)</b>
<b>Total coste neto</b>	<b>6.486.006</b>	<b>(102.673)</b>	<b>343.211</b>	<b>-</b>	<b>(73.161)</b>	<b>6.653.383</b>

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.



OF9927072

CLASE 8ª  
FINANZAS

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 26.029.000 pesetas. En esta misma cantidad, aproximadamente, se verá incrementada la dotación a la amortización en 2001.

Los beneficios obtenidos por la Sociedad por la venta de inmuebles incluidos en su inmovilizado ha ascendido a 4.704.000 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	24	13
Plazas de garaje	659	646	13
Plazas de garaje en alquiler por horas	349		

Edificios comerciales	M <sup>2</sup> Totales	M <sup>2</sup> alquilados	Pendientes De alquiler
Oficinas	45.488,50	44.526,31	962,19
Locales	26.738,85	21.723,04	5.015,81
	72.227,35	66.249,35	5.978

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

Al 31 de diciembre de 2000 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	21.921
Otro inmovilizado	17.550
	39.471

#### (6) INVERSIONES FINANCIERAS

Los movimientos habidos durante el ejercicio 2000 en las diversas cuentas de "Inmovilizaciones financieras" y de "Inversiones financieras temporales", así como en sus correspondientes cuentas de Provisiones, han sido los siguientes:



OF9927073

CLASE 8ª

	Miles de Pesetas			
	Saldo a 31.12.99	Aumentos o Dotaciones	Salidas o Reducciones	Saldo a 31.12.00
Inmovilizaciones financieras-				
Participaciones en empresas del Grupo y Asociadas	1.949.886	-	-	1.949.886
Cartera de valores a largo plazo	99.822	-	-	99.822
Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	95.334	37.168	(23.532)	108.970
Provisiones	(45.030)	(9.578)	3.094	(51.514)
	<b>2.100.012</b>	<b>27.590</b>	<b>(20.438)</b>	<b>2.107.164</b>
Inversiones financieras tempo- rales-				
Cartera de valores a corto				
Plazo	1.624	1.220	-	2.844
Depósitos y fianzas	4.007	469	(160)	4.316
	<b>5.631</b>	<b>1.689</b>	<b>(160)</b>	<b>7.160</b>

El epígrafe "Cartera de valores a largo plazo" recoge el coste de la participación en Urbanismo Concertado, S.A. La Sociedad posee el 9,09% de las acciones. Se encuentran pendientes de desembolso al 31 de diciembre de 2000 un total de 67.364.000 pesetas.

El detalle del saldo de "Participaciones en empresas del Grupo y asociadas" a 31 de diciembre de 2000 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
	<b>1.949.886</b>

Las empresas del Grupo y asociadas, y la información relacionada con las mismas al 31 de diciembre de 2000 son las siguientes:



OF9927074

CLASE 8ª

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	142.920	(34.362)	17.003	19.268	378.970
Resultados ejercicio 2000 Beneficio (Pérdida)	25	(9.578)	495	1.034	(5.004)

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 2000 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 2000 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.	43.940
Urbanismo Ceconcertado, S.A.	324
	51.514

La Sociedad Ciudad de Sevilla, S.A. no ha tenido actividad durante el ejercicio 2000 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 2000.

Según se indica en la Nota 4-c, las cuentas del ejercicio 2000 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:



CLASE 8ª



OF9927075

	Miles de Pesetas	
	Inmobiliaria del Sur	Consolidado
Inmovilizado	8.795.690	7.169.090
Gastos a distribuir en varios Ejercicios	32.545	32.545
Activo circulante	11.979.674	14.815.947
<b>Total activo</b>	<b>20.807.909</b>	<b>22.017.582</b>
Capital y reservas	5.379.429	5.607.239
Pérdidas y ganancias	1.023.140	962.220
Dividendo a cuenta	(227.700)	(227.700)
Fondos propios	6.174.869	6.341.759
Socios externos	-	289.211
Ingresos a distribuir en varios Ejercicios	44	315
Provisiones para riesgos y gastos	268.844	268.844
Acreedores a largo plazo	4.834.165	5.034.915
Acreedores a corto plazo	9.529.987	10.082.538
<b>Total pasivo</b>	<b>20.807.909</b>	<b>22.017.582</b>

#### (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 2000, por importe de 684.145.000 pesetas es el siguiente:

	Miles de Pesetas
Entregas en efectivo	275.230
Efectos comerciales a cobrar	408.915
	684.145

El importe de los efectos descontados durante el ejercicio ascendió a 205.758.000 pesetas, de los cuales 474.000 pesetas se encontraban pendientes de vencimiento al cierre del ejercicio.

#### (8) EXISTENCIAS

El movimiento experimentado por las distintas partidas que componen el epígrafe de existencias durante el ejercicio 2000 ha sido el siguiente:



OF9927076

CLASE 8ª

	Miles de Pesetas				
	Saldo inicial	Adiciones/ compras	Retiros/ Ventas	Trasposos	Saldo final
Edificios adquiridos	195.901	2.618	(10.084)	(167.707)	20.728
Terrenos y solares	2.526.334	3.057.526	(1.753)	(1.467.759)	4.114.348
Obras en curso	1.998.068	2.283.907	(2.578.488)	1.284.094	2.987.581
Edificios construidos	244.780	-	(117.294)	8.161	135.647

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 2000, 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, 368 millones de pesetas.

Por otra parte, en el ejercicio 2000 la Sociedad se ha adjudicado, mediante subasta, dos parcelas en la Isla de la Cartuja en Sevilla, encontrándose a 31 de diciembre de 2000 pendiente de firma la escritura de compraventa, habiendo anticipado la Sociedad 136 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 2000 ha sido el siguiente:

	Miles de Pesetas								Complemento de participación estatutaria
	Capital Suscrito	Reservas de revalorización	Reserva Legal	Reservas estatutarias	Reservas voluntarias	Resultados del ejercicio	Dividendo a cuenta	Dividendo Complementario	
Saldos al 31 de diciembre de 1999	1.913.439	1.383.680	230.000	941.751	633.087	621.070	(149.500)	-	-
Ampliación de capital	382.688	-	-	-	(382.688)	-	-	-	-
Aplicación del resultado del ejercicio 1999	-	-	62.107	111.096	104.269	(621.070)	149.500	184.000	10.098
Dividendo a cuenta del resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	(227.700)	-	-
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	1.023.140	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2000	2.296.127	1.383.680	292.107	1.052.847	354.668	1.023.140	(227.700)	184.000	10.098

#### Capital social-

Durante el ejercicio 2000 la Sociedad ha realizado una ampliación de capital con cargo a reservas voluntarias, por importe de 2.300.000 euros, mediante la emisión de 230.000 nuevas acciones de 10 euros cada una de ellas, quedando establecido el capital social en 1.380.000 acciones de 10 euros por acción.

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 17 de junio de 2000, 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:



OF9927077

CLASE 8ª

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

A 31 de diciembre de 2000, empresas vinculadas a Inmobiliaria del Sur, S.A. mantenían en su cartera las siguientes acciones:

Empresas	Número de Acciones
Parking Insur, S.A.	30.379
Coopinsur, S.A.	3.302
Cominsur, S.A.	5.744
<b>Total</b>	<b>39.425</b>

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

Empresas	Pesetas
Parking Insur, S.A.	4.482
Coopinsur, S.A.	8.558
Cominsur, S.A.	5.956

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.



OF9927078

CLASE 8ª

FABRICA

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 2000 es el siguiente:

	Miles de Pesetas		
	Provisiones Para Impuestos	Otras Provisiones Para Riesgos y Gastos	Total
Saldos al 31 de diciembre de 1999	173.491	64.911	238.402
Dotaciones del ejercicio	13.942	37.502	51.444
Excesos	(7.631)	(2.751)	(10.382)
Aplicaciones por pago	(10.620)	-	(10.620)
Saldos al 31 de diciembre de 2000	169.182	99.662	268.844

La provisión para impuestos 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 2000 es el siguiente:

	Miles de Pesetas			
	Límite	Corto Plazo	Largo Plazo	Total
Pólizas de crédito	10.628.500	5.448.218	1.406.816	6.855.034
Préstamos hipotecarios	511.070	-	511.070	511.070
Otros préstamos	2.000.000	-	2.000.000	2.000.000
Deuda por efectos descontados	-	474	-	474
Intereses devengados no vencidos	-	90.979	-	90.979
	13.139.570	5.539.671	3.917.886	9.457.557

El importe de los préstamos hipotecarios dispuestos al 31 de diciembre de 2000 corresponde a edificios construidos pendientes de venta y subrogación por parte de los compradores.



OF9927079

CLASE 8.<sup>a</sup>  
FINANCIERA

El importe incluido dentro de otros préstamos corresponde a un préstamo con garantía personal, por importe de 2.000 millones de pesetas, utilizado por la Sociedad para la adquisición de un solar realizada en el ejercicio 2000. El interés de esta operación de préstamo asciende a un 5,5 %.

El detalle de la deuda a largo plazo, con excepción de los préstamos hipotecarios, por año de vencimiento es el siguiente:

Año	Miles de Pesetas
2002	1.109.352
2003	435.625
2004	995.647
2005	421.245
2006	444.947
	3.406.816

El tipo de interés medio de las pólizas de crédito utilizadas durante el ejercicio 2000 por parte de la Sociedad ha ascendido a un 4,5%.

El importe de los gastos financieros devengados por los préstamos hipotecarios durante el ejercicio 2000 ha ascendido a 11.877.000 pesetas

#### (12) DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO

El detalle de estos epígrafes del balance de situación al 31 de diciembre de 2000 adjunto es el siguiente:

Empresas del Grupo	Miles de Pesetas		
	Saldos Deudores	Saldos Acreedores	Riesgo Neto
Hacienda la Cartuja, S.A.	40.206	-	40.206
Inversiones Sevillanas, S.A.I.	-	(895)	(895)
Cominsur, S.A.	7.645	-	7.645
Coopinsur, S.A.	38	(2.397)	(2.359)
Parking Insur, S.A.	4.640	(18.519)	(13.879)
	52.529	(21.811)	30.718

Tal como se indica en la Nota 9, algunas empresas del grupo mantienen 39.425 acciones de Inmobiliaria del Sur, S.A., habiéndose producido durante el ejercicio 2000 un reparto de dividendos, correspondientes a estas acciones, por importe de 9.499.000 pesetas.

A continuación se resumen las transacciones realizadas con empresas del Grupo durante el ejercicio 2000:



OF9927080

CLASE 8ª  
FACED

	Miles de Pesetas			
	Hacienda La Cartuja, S.A.	Parking Insur, S.A.	Inversiones Sevillanas, S.A.I.	Total
Importe neto cifra negocios	52.691	51.182	2.486	106.359
Otros ingresos de explotación	8.585	-	-	8.585
Otros gastos de explotación	(260)	(15.538)	-	(15.798)

**(13) OTROS ACREEDORES**

El detalle del epígrafe "Acreedores a largo plazo-Otros acreedores" al 31 de diciembre de 2000 se presenta a continuación:

	Miles de Pesetas
Impuestos diferidos	235.973
Efectos a pagar a largo plazo	500.000
Fianzas recibidas a largo plazo (Nota 15)	112.942
	<b>848.915</b>

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

Año	Miles de Pesetas
2002	500.000
	<b>500.000</b>

**(14) SITUACIÓN FISCAL**

La composición de los saldos con "Administraciones Públicas" al 31 de diciembre de 2000 es la siguiente:

	Miles de Pesetas	
	Deudores	Acreedores
Hacienda Pública Deudora por IVA	105.391	-
Hacienda Pública Acreedora IS	-	(377.945)
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	-	(12.288)
Retenciones por dividendos	-	(40.986)
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	-	(3.989)
Otros	34	(321)
<b>Total</b>	<b>105.425</b>	<b>435.529</b>

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.



OF9927081

CLASE 8.<sup>a</sup>

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 2000			1.573.713
Diferencias permanentes		(366)	(366)
Diferencias temporales-			
Con origen en el ejercicio	7.500	(63.013)	(55.513)
Con origen en ejercicios anteriores	7.562	-	7.562
<b>Base imponible (resultado fiscal) 2000</b>			<b>1.525.396</b>

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.

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 2000 a 4.704.000 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 1996, 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 2000, a 112.931.000 pesetas que 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 106.874.000 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 2000 correspondiente a la actividad ordinaria de la Sociedad es como sigue:



CLASE 8<sup>a</sup>



OF9927082

Ventas	Miles de Pesetas
Ventas de edificios	4.660.318
Arrendamientos de inmuebles	1.025.853
Ingresos por cesión	46.321
Otros ingresos	174.867
<b>Total Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>5.907.359</b>

**b) Aprovisionamientos-**

La composición del saldo de este epígrafe del debe de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2000 adjunta, se presenta a continuación:

	Miles de Pesetas
Compras de terrenos y solares	2.924.983
Trabajos realizados por terceros en obras	2.341.974
Variación de existencias de edificios adquiridos (Nota 8)	175.173
Variación de existencias de terrenos y solares (Nota 8)	(1.588.014)
	<b>3.854.116</b>

**c) Gastos de personal-**

La composición del saldo de gastos de personal del ejercicio 2000 es la siguiente:

	Miles de Pesetas
Sueldos y salarios	216.785
Seguridad social a cargo de la empresa	39.517
	<b>256.302</b>

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

Categoría	Número Medio
Dirección	4
Técnicos	5
Administración	10
Comercial	11
Personal de Obra	1
Otros	2
	<b>33</b>



OF9927083

CLASE 8ª

FACTIVA

d) *Variación de las provisiones de tráfico-*

Los movimientos habidos en las diferentes provisiones para operaciones de tráfico durante el ejercicio 2000 se presentan a continuación:

	Miles de Pesetas		
	Provisión Insolvencias	Provisión para Obras (Nota 4-i)	Total
Saldo inicial	39.003	122.354	161.357
Dotaciones	37.288	267.156	304.444
Excesos	(1.251)	-	(1.251)
Aplicaciones	-	(122.354)	(122.354)
Aplicaciones por cobro	(21.102)	-	(21.102)
Saldo final	53.938	267.156	321.094

Por tanto, el epígrafe "Variación de las provisiones de tráfico" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2000 presenta el siguiente desglose:

	Miles de Pesetas
Aumento de las provisiones para obras	144.802
Dotación provisión insolvencias	37.288
Exceso provisión insolvencias	(1.251)
Fallidos por incobrables	2.845
<b>Total</b>	<b>183.684</b>

**(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 274.362.000 pesetas en garantía de la ejecución de obras de construcción y promoción.

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

Durante los ejercicios 1999 y 2000 la Sociedad llevó 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 la Sociedad.

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

Durante el ejercicio 2000 los miembros del Consejo de Administración han percibido por su participación en resultados, así como por dietas un importe de 121.421.000 pesetas.



CLASE 8ª  
S.A. 1999



OF9927084

Asimismo, algunos miembros del Consejo de Administración han recibido asignaciones por la prestación de servicios a la Sociedad, por importe de 21.212.000 pesetas.

Al 31 de diciembre de 2000 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.



OF9927085

CLASE 8.<sup>a</sup>  
FABRICA

**(20) CUADRO DE FINANCIACIÓN**

A continuación se presentan los cuadros de financiación correspondientes a los ejercicios 2000 y 1999:

APLICACIONES	Miles de Pesetas		ORÍGENES	Miles de Pesetas	
	Ejercicio 2000	Ejercicio 1999		Ejercicio 2000	Ejercicio 1999
Adquisiciones de inmovilizado:			Recursos procedentes de las operaciones	1.248.497	850.341
Gastos de establecimiento	5.928	-	Deudas a largo plazo	1.878.303	1.036.928
Inmovilizaciones inmateriales	-	155	Enajenación de inmovilizado:		
Inmovilizaciones materiales	374.670	804.270	Inmovilizaciones materiales	77.865	54.462
Inmovilizaciones financieras	37.168	2.013.593	Inmovilizado financiero	23.532	116.285
Créditos comerciales a largo plazo	34.000	-	Ingresos a distribuir en varios ejercicios	44	-
Dividendos:			Traspaso a corto plazo de créditos comerciales	39.923	18.115
Dividendo a cuenta del ejercicio	227.700	149.500			
Dividendo complementario del ejercicio anterior	184.000	143.750			
Cancelación o traspaso a corto plazo de deudas a largo plazo	500.000	28.112			
Aplicación (pagos o traspasos a corto plazo) de provisiones para riesgos y gastos	10.620	30.172			
Participación complementaria del Consejo de Administración	10.098	8.662			
Gastos a distribuir en varios ejercicios	-	99.301			
<b>TOTAL APLICACIONES</b>	<b>1.384.184</b>	<b>3.277.515</b>	<b>TOTAL ORÍGENES</b>	<b>3.268.164</b>	<b>2.076.131</b>
<b>EXCESO DE ORÍGENES SOBRE APLICACIONES (AUMENTO DEL CAPITAL CIRCULANTE)</b>	<b>1.883.980</b>		<b>EXCESO DE APLICACIONES SOBRE ORÍGENES (DISMINUCIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE)</b>	<b>-</b>	<b>1.201.384</b>
<b>TOTAL</b>	<b>3.268.164</b>	<b>3.277.515</b>	<b>TOTAL</b>	<b>3.268.164</b>	<b>3.277.515</b>

VARIACIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE	Miles de Pesetas			
	2000		1999	
	Aumento	Disminución	Aumento	Disminución
Existencias	2.263.206	-	442.022	-
Deudores	816.725	-	138.008	-
Acreedores	-	1.569.542	-	1.625.740
Inversiones financieras temporales	1.529	-	-	100.042
Tesorería	297.835	-	-	23.396
Ajustes por periodificación	74.227	-	-	32.236
<b>TOTAL</b>	<b>3.453.522</b>	<b>1.569.542</b>	<b>580.030</b>	<b>1.781.414</b>
<b>VARIACIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE</b>	<b>1.883.980</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.201.384</b>



CLASE 8ª



OF9927086

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	
	2000	1999
Resultado del ejercicio	1.023.140	621.070
Dotación a las amortizaciones de inmovilizado	141.135	130.417
Dotación provisión inmovilizado	9.578	13.004
Exceso provisión inmovilizado	(3.094)	
Resultados obtenidos en la enajenación de inmovilizado	(4.704)	(35.997)
Dotaciones a las provisiones de riesgos y gastos	51.444	133.865
Excesos de provisiones para riesgos y gastos	(10.382)	(37.394)
Gastos derivados de intereses diferidos	41.380	25.376
<b>Total recursos procedentes de (aplicados en) las operaciones</b>	<b>1.248.497</b>	<b>850.341</b>



OF9927087

CLASE 8ª

## INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.

### Informe de Gestión del Ejercicio 2000

Un año más, el Consejo de Administración de INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. somete a la consideración y, en su caso, a la aprobación de la Junta General de Accionistas, la gestión realizada, durante el ejercicio 2000, dando así cumplimiento a lo establecido en nuestros Estatutos y en la legislación mercantil vigente.

El Consejo de Administración de la Sociedad, en reunión celebrada el día 30 de marzo de 2001, ha formulado este Informe de Gestión, las Cuentas Anuales (Balance de situación, Cuenta de Pérdidas y Ganancias y Memoria), y la propuesta de aplicación de Resultados correspondientes al ejercicio 2000, dando, de esta forma, cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 177 del texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas.

Este informe, también, ha sido sometido a revisión por nuestros Auditores Externos, la firma ARTHUR ANDERSEN Y CIA., S.COM., a fin de constatar que su contenido está en concordancia con las Cuentas Anuales auditadas.

Para el mejor seguimiento de este informe, se establecen los siguientes apartados:

#### Situación económica general-

Ha continuado, a nivel mundial, durante el año, el incremento del Producto Interior Bruto, con estimaciones que oscilan entre el 4 y el 4,5 %. En Estados Unidos, por décimo año consecutivo ha aumentado el Producto Interior Bruto, si bien los recientes datos económicos de este país estiman un crecimiento cero.

En España, las principales magnitudes económicas han sido las siguientes:

- ✓ Déficit Público: 0
- ✓ Inflación: 4 %
- ✓ Tipo de Interés: 4,5 %
- ✓ Incremento del Producto Interior Bruto: 4,1 %
- ✓ Paro Registrado: 1.556.382 personas (9.2%)

Estas cifras son relativamente aceptables, salvo la inflación y el paro.

A partir del mes de octubre de 2000 se ha dejado sentir un cierto deterioro de la situación económica general, que ha tenido reflejo en el Sector Inmobiliario, en el que se aprecia una desaceleración de la demanda y un estancamiento en los precios.

No obstante, al tiempo de redactar este Informe de Gestión, se percibe cierta mejoría de la economía general, al haberse producido un descenso en los precios del barril de petróleo, la bajada por dos veces de los tipos de interés en Estado Unidos y la mejora de la cotización del Euro frente al dólar.

Dentro del Sector Inmobiliario se aprecia una mayor firmeza en la demanda de viviendas para turismo residencial, frente a la demanda de primera vivienda, donde el esfuerzo familiar para adquirir una vivienda ha aumentado en los últimos meses, destinando a este fin el 36,61% de su renta, debido, fundamentalmente al encarecimiento de las hipotecas.



OF9927088

CLASE 8.<sup>a</sup>

Respecto a nuestra Sociedad, el ejercicio de 2000, como se apreciará a lo largo de este Informe de Gestión, ha sido espléndido, volviendo, un año más, a ser el mejor de nuestra historia.

#### Promociones-

Para crecer en la actividad de promoción de viviendas para su venta, hemos tenido que aumentar el número de promociones en curso.



Durante el ejercicio de 2000 hemos culminado las siguientes promociones:

- ✓ Edificio Adara.- Está ubicado en la Ronda María Auxiliadora -. Los Remedios, compuesto de 20 viviendas en altura.
- ✓ Edificio Verona.- Está situado en la salida de Sevilla, en la Carretera de Carmona, compuesta de 32 viviendas en altura.
- ✓ Promoción Calle Castilla.- Está formada por 9 vivienda en altura.
- ✓ Los Naranjos de Marbella (3<sup>a</sup> Fase de apartamentos).-Se trata de 70 viviendas de tipología Pueblo Mediterráneo.
- ✓ Puerta Castilleja (4<sup>a</sup> Fase).- Se trata de 38 viviendas adosadas.
- ✓ El Solís (2<sup>a</sup> Fase).- Se trata de 54 viviendas adosadas

En total, han sido 223 viviendas.

Se encuentran en curso las siguientes promociones:

- ✓ Jardines de Siurot.- Se trata de un conjunto residencial de 39 viviendas en altura, de gran lujo, en tipología de Ciudad Jardín, en el mejor solar de Sevilla.
- ✓ Los Naranjos de Marbella (3<sup>a</sup> fase Chalet).- Se trata de 23 chalets adosados.



OF9927089

CLASE 8ª

- ✓ Los Naranjos de Marbella (4ª Fase apartamentos).- Se trata de 84 viviendas en altura en tipología Pueblo Mediterráneo.
- ✓ Los Naranjos de Marbella (4ª Fase chalet).- Se trata de 34 chalets adosados
- ✓ Los Naranjos de Marbella (5ª Fase apartamentos).- Se trata de 90 viviendas en tipología de Pueblo Mediterráneo.
- ✓ Puerta Castilleja (5ª Fase).- Se trata de 35 casas adosadas..
- ✓ Puerta Bahía (3ª Fase).- Se trata de 49 viviendas en altura.

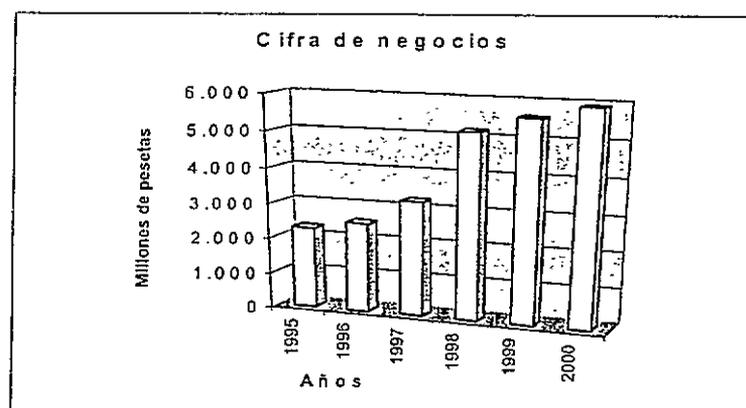
Al margen de estas promociones, se deben citar las que desarrolla actualmente nuestra participada Hacienda La Cartuja, S.A., que son las siguientes:

- ✓ Hacienda La Cartuja (1ª Fase).- Se trata de 49 viviendas adosadas, formando un conjunto cerrado, con zona deportiva en su interior.
- ✓ Hacienda La Cartuja (2ª Fase).- Se trata de 71 viviendas independientes o aisladas.

Estas promociones comprenden, en conjunto, 435 viviendas.

Este crecimiento de nuestra actividad promotora de viviendas para su venta está siendo debidamente controlado abordando promociones medianas y por fases, siendo las ventas las que marcan el ritmo y velocidad de su construcción.

La cifra de negocios ha alcanzado la suma de 5.907.358.686 Ptas. (35.503.940,75 Euros), frente a la de 5.581.108.352 Ptas. (33.543.136,75 Euros) alcanzada en el ejercicio 1999.



#### Inmuebles para Arrendamiento-

Esta actividad es la que nos coloca al abrigo de los vaivenes de la coyuntura económica y del carácter cíclico del sector inmobiliario.

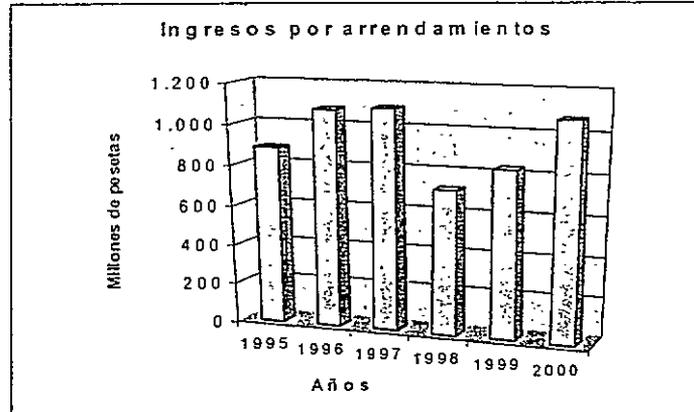
En esta actividad de arrendamiento de productos inmobiliarios somos líderes en nuestra Comunidad Autónoma.

Hemos superado el impacto que nos produjo la marcha de la Junta de Andalucía de nuestro edificio Buenos Aires y hemos vuelto a los niveles de rentas anteriores a dicho evento.



OF9927090

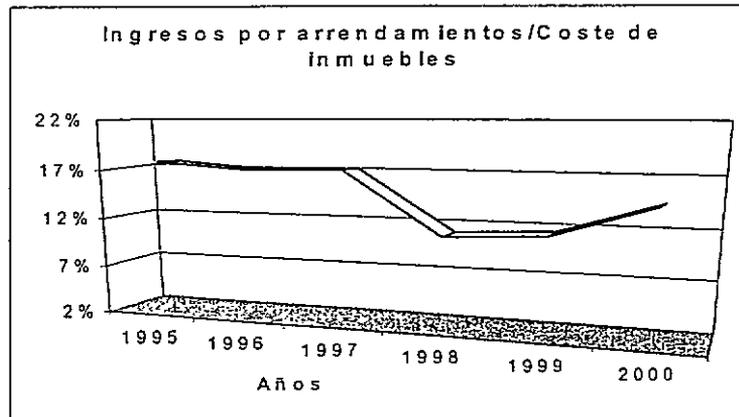
CLASE 8ª  
TALLERES



Como de costumbre, señalamos a continuación las cifras de ingresos por rentas, el valor contable de los inmuebles arrendados y el porcentaje que representan las rentas percibidas respecto al valor de los citados inmuebles:

Año	Valor Inmuebles (Ptas)	Rentas percibidas (Ptas)	%
1996	6.336.476.087	1.080.279.856	17,05%
1997	6.376.462.993	1.091.908.611	17,12%
1998	6.450.424.407	718.416.140	11,14%
1999	7.195.167.349	874.533.505	12,15%
2000	7.364.456.814	1.072.174.219	14,56%

Año	Valor Inmuebles (Euros)	Rentas percibidas (Euros)	%
1996	38.082.988,27	6.492.612,70	17,05%
1997	38.323.314,42	6.562.502,92	17,12%
1998	38.767.831,47	4.317.767,96	11,14%
1999	43.243.826,70	5.256.052,22	12,15%
2000	44.261.276,87	6.443.896,84	14,56%



En los próximos años aumentarán, de forma importante, estas cifras, habida cuenta que vamos a destinar a arrendamientos tres edificios que se levantarán sobre solares adquiridos, los dos primeros a la Gerencia Municipal de Urbanismo, en la Isla de la Cartuja y el tercero de EMVISESA, en la Unidad de Actuación Pirotecnia-Cros, con una edificabilidad total de cerca de 40.000 m2.



OF9927091

CLASE 8ª

- ✓ **Inversiones Sevillanas, S.A.I.:** La actividad de esta Sociedad ha sido la de explotar diversos negocios desarrollados en nuestro Centro Comercial y de Ocio El Mirador de Santa Justa, con carácter transitorio, hasta encontrar el arrendatario adecuado.

Por otra parte, como Sociedad participada en el 60 % de su capital, tenemos a Hacienda la Cartuja, S.A., cuya actividad ha sido, de una parte, construir 49 viviendas adosadas y 71 viviendas independientes y, de otra, gestionar el planeamiento de su suelo.

#### Análisis del balance de situación-

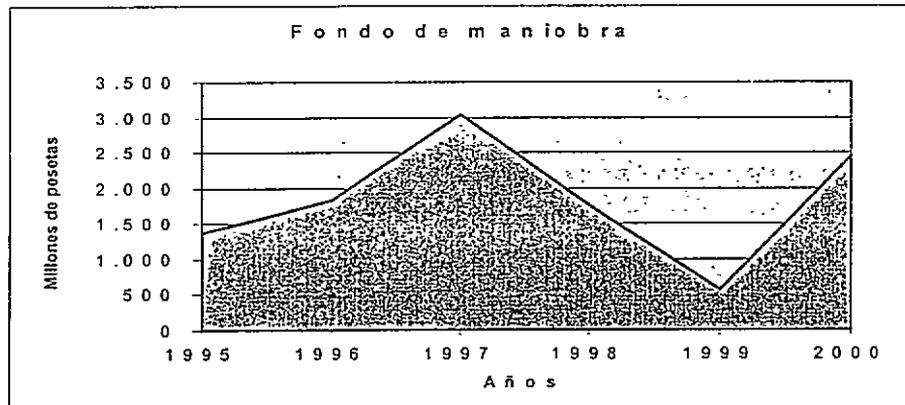
Las cifras más significativas son las siguientes:

En el ACTIVO:

El inmovilizado, una vez deducidas las amortizaciones acumuladas, y provisiones, pasa de 8.628.159.443 Ptas. (51.856.282,64 Euros) en el año 1999, a 8.795.690.157 Ptas. (52.863.162,51 Euros) en el año 2000.

Las existencias pasan de 5.131.622.471 Ptas. (30.841.672,20 Euros) en el año 1999, a 7.394.827.261 Ptas. (44.443.806,94 Euros) en el año 2000.

Los deudores pasan de 2.923.814.000 Ptas. (17.535.041,28 Euros) en el año 1999, a 3.740.539.000 Ptas. (22.307.439,05 Euros) en el año 2000.





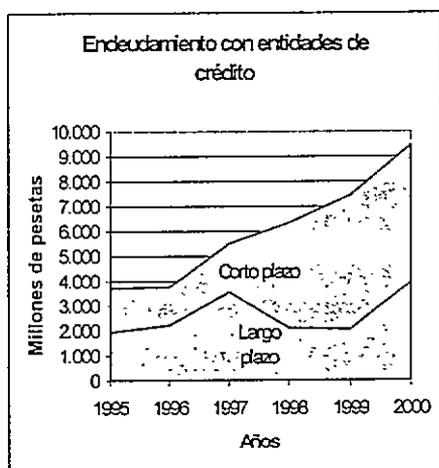
0F9927092

CLASE 8ª  
FALSA

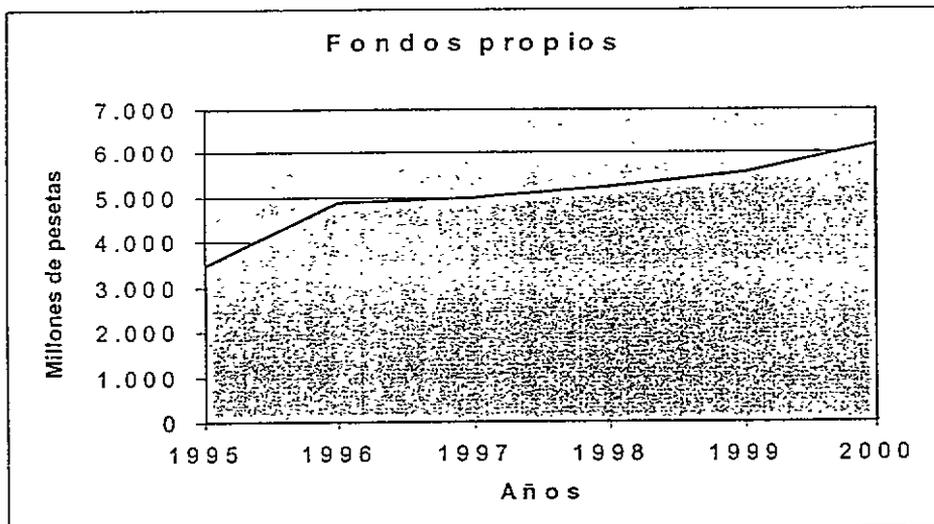
En el PASIVO:

Los acreedores a corto plazo pasan de 7.960.445.000 Ptas. (47.805.798,75 Euros) en el año 1999, a 9.529.987.000 Ptas. (57.102.716,15 Euros) en el año 2000.

Los acreedores a largo plazo pasan de 3.455.861.821 Ptas. (20.770.147,85 Euros) en el año 1999, a 4.834.164.077 Ptas. (29.053.911,25 Euros) en el año 2000.



Los fondos propios, por último, pasan de 5.573.528.258 Ptas. (33.497.579,47 Euros) en el año 1999, a 6.174.869.103 Ptas. (37.111.710,74 Euros) en el año 2000.





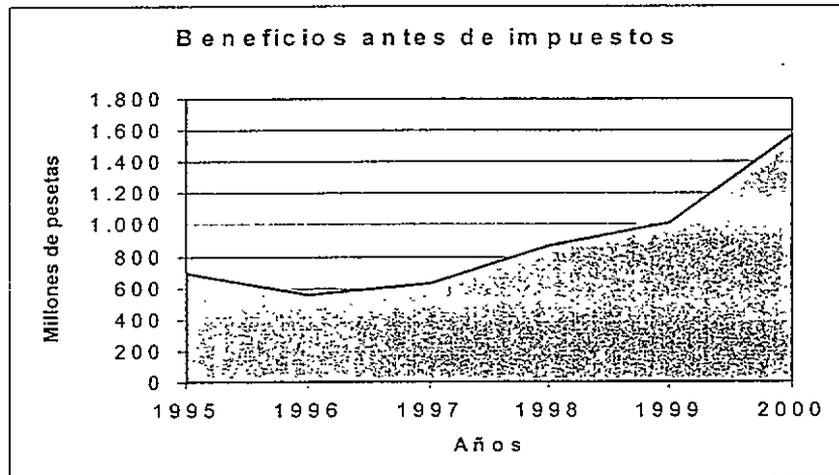
CLASE 8.ª



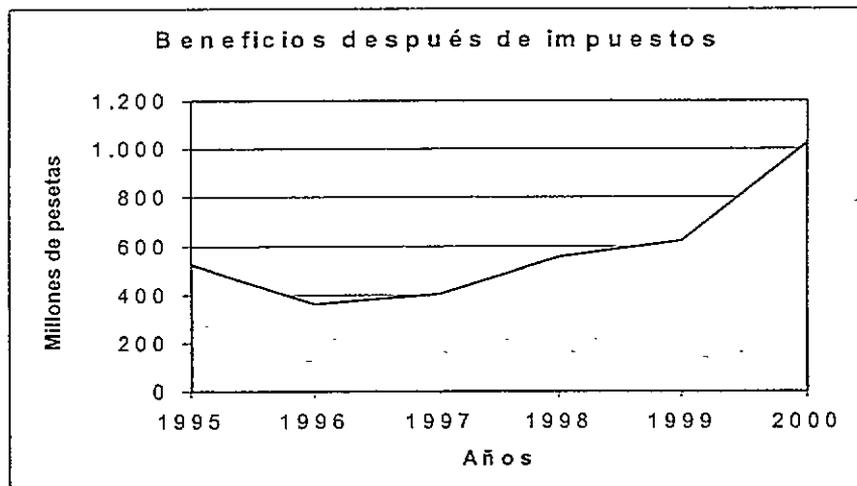
0F9927093

#### Análisis de la cuenta de pérdidas y ganancias-

El beneficio antes de impuestos ha sido en el ejercicio 2000 de 1.573.713.000 Ptas. (9.458.205,61 Euros) frente al obtenido en 1999 que fue de 1.009.960.703 Ptas. (6.069.986,07 Euros).



El beneficio después de impuestos, ha sido de 1.023.140.452 Ptas. (6.149.197,96 Euros) en el año 2000, mientras que el año anterior lo fue de 621.070.846 Ptas. (3.732.710,96 Euros).

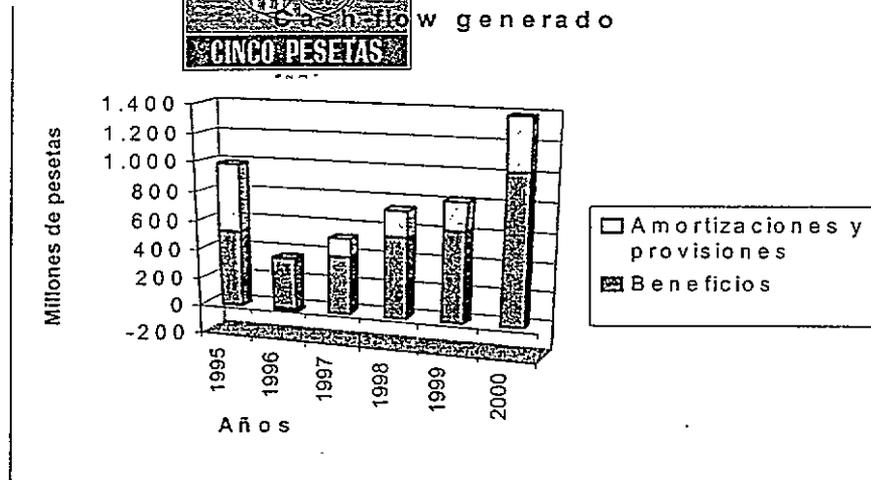


Se ha incrementado, pues, el beneficio después de impuestos en el 64,74 % sobre el ejercicio anterior.



OF9927094

CLASE 8ª

**Propuesta de distribución de resultados-**

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

Base de reparto:	Pesetas	Euros
Resultado antes de Participación del Consejo	1.731.084.300	10.404.026,18
Participación del Consejo de Administración	157.371.300	945.820,56
Resultado antes de impuestos	1.573.713.000	9.458.205,62
Impuesto sobre sociedades	550.572.548	3.309.007,66
Resultado del ejercicio	1.023.140.452	6.149.197,96
Distribución:	Pesetas	Euros
A Reserva legal	102.314.045	614.919,80
A Reservas estatutarias	173.108.430	1.040.402,62
A Complemento de la Participación del Consejo	15.737.130	94.582,06
A Dividendos	505.147.896	3.036.000,00
A Reservas voluntarias	226.832.951	1.363.293,49
<b>Total</b>	<b>1.023.140.452</b>	<b>6.149.197,96</b>

Esta distribución de Resultados es sobre la base de que la Junta General de Accionistas apruebe la propuesta del Consejo de Administración de establecer un dividendo de 399,33 Ptas. (2,40 Euros) por cada una de las 1.150.000 acciones antiguas y un dividendo de 199,66 Ptas. (1,20 Euros) a cada una de las 230.000 acciones de la ampliación de capital, emisión Octubre 2000.

De esta forma, la cantidad destinada a dividendos equivaldría, aproximadamente, al 30 % del beneficio antes de participaciones y de impuesto de Sociedades.

Como el Consejo de Administración, en la reunión celebrada el día 26 de diciembre de 2000, acordó distribuir un dividendo a cuenta del ejercicio 2000, de 180 Ptas. (1,08 Euros) por cada acción antigua y de 90 Ptas. (0,54 Euros) por cada acción de la emisión de octubre 2000, ahora se propone a la Junta General de Accionistas distribuir un dividendo, complementario del ejercicio 2000, de 219,33 y de 109,66 Ptas. (0,66 y 1,32 Euros), según se trate de acciones antiguas o nuevas, respectivamente, a cobrar a partir del día 15 de julio de 2001.

**Auditoría de cuentas-**

Las cuentas anuales del ejercicio 2000 han sido auditadas por la firma ARTHUR ANDERSEN Y CIA., S.COM., designada por la Junta General de Accionistas celebrada el 26 de junio de 1999, que ha emitido su informe favorable, que se encuentra a disposición de los Señores Accionistas.



0F9927095

CLASE 8ª

#### Cotización de nuestras acciones en la bolsa de Madrid-

Merecen ser destacadas las siguientes cifras, expresadas en euros:

Acciones admitidas a cotización: 1.380.000 títulos

Valor nominal: 10 euros por acción.

Cotización Máxima: 57,00 Euros

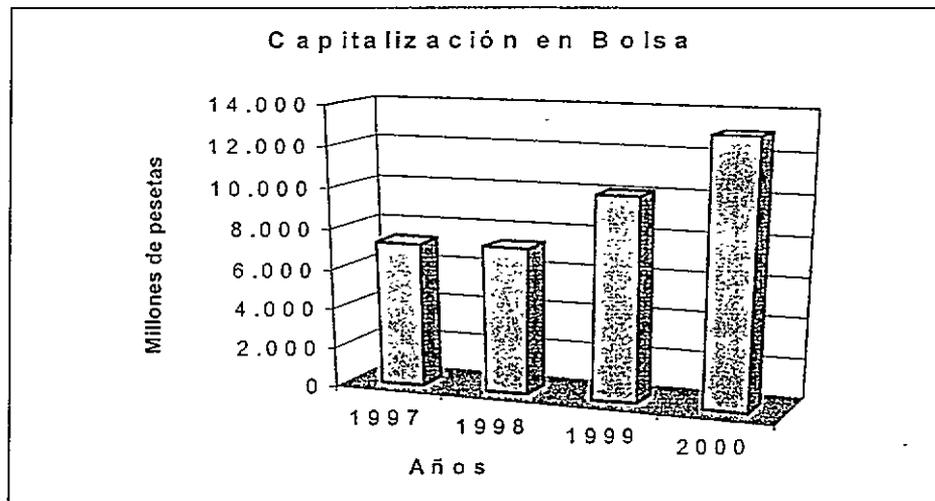
Cotización Media: 53,16 Euros

Cotización Mínima: 46,65 Euros

El valor mínimo corresponde al mes de octubre de 2000, fecha en la que tuvo lugar la ampliación de capital, con la consiguiente dilución del valor de las acciones.

Finalizado el período de asignación de las acciones de dicha ampliación la cotización volvió a los niveles anteriores.

Nuestras acciones han cotizado 46 días a lo largo del año 2000.



#### Nuevo aumento del capital-

Además del aumento de capital social acordado en la Junta General de Accionistas celebrada el 17 junio de 2000, mediante la emisión de 230.000 acciones de 10 Euros de valor nominal cada una, el Consejo de Administración tiene la intención de proponer a la próxima Junta General de Accionistas que se celebre, una nueva ampliación del capital social, mediante la emisión de 276.000 acciones de 10 Euros de valor nominal cada una, a repartir en la proporción de una acción nueva por cada cinco antiguas que se posean, totalmente liberadas para los Accionistas, y con cargo a Reservas de libre disposición.

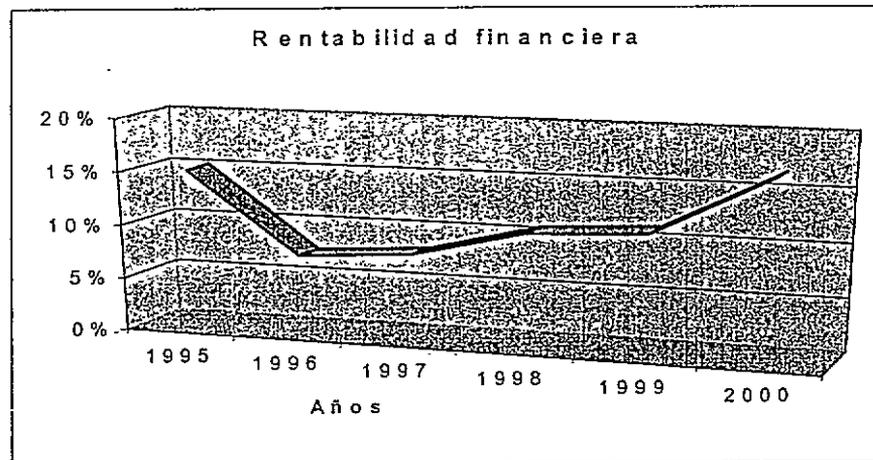


0F9927096

CLASE 8.<sup>a</sup>  
P.A.S.A.

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

Con esta nueva ampliación de capital se confirma la política de ampliaciones de capital, con cargo a reservas de libre disposición, que adoptó hace dos años esta Sociedad, en la Junta General de Accionistas celebrada el 26 de junio de 1999.



#### Presupuestos para el ejercicio 2001-

En estos presupuestos, se prevé alcanzar las siguientes cifras:

	Miles Ptas.	Miles Euros
Ingresos por Ventas:.....	6.149.121	36.956,96
Ingresos por Arrendamientos:.....	1.319.892	7.932,71
Beneficios antes de impuestos:.....	1.882.957	11.316,80
Beneficios después de impuestos:.....	1.223.922	7.355,92

#### Plan estratégico para el quinquenio 2001-2005-

Este Plan tiene por objeto crecer, aproximadamente, a un ritmo del 20 % anual, durante los años 2001 al 2005, para llegar al final del periodo a las siguientes cifras:



0F9927097

CLASE 8ª  
PAGINA

	Miles Ptas.	Miles Euros
Actividad promotora:.....	9.868.722	59.312,21
Actividad arrendamientos:.....	1.952.600	11.735,36
Prestación de Servicios:.....	124.777	749,92
Ingresos por Gestión:.....	123.337	741,27
Total ingresos:.....	12.069.436	72.538,77
Resultado antes Impuestos:.....	2.998.562	18.021,72
Resultado después de Impuestos:.....	1.949.065	11.714,12

Pretendemos alcanzar estas cifras con un adecuado cumplimiento de las políticas de la Sociedad, respecto a dividendos y respecto a ampliaciones de capital.

Se prevé destinar a dividendos, aproximadamente, el 30 % de los Beneficios.

Se prevé hacer, cada año, una ampliación de capital, en cuantía aproximada del 20 % del capital social anterior, liberadas para los Accionistas.

#### Consideraciones finales-

- 1ª) Nuevamente tenemos que declarar que el ejercicio 2000 ha sido el mejor de la historia de la Sociedad.
- 2ª) Tenemos también que reiterar nuestra voluntad de crecimiento de la Sociedad, para fortalecerla, más y más cada año, y crear, a la vez, valor para los Accionistas.
- 3ª) Por segundo año consecutivo vamos aplicando nuestras nuevas políticas de dividendos y de ampliaciones de capital.
- 4ª) Los Resultados alcanzados en el ejercicio que comentamos y nuestros planes de futuro, sólo son posibles, gracias al esfuerzo e ilusión de nuestro Personal, del que, una vez más, nos sentimos orgullosos.

Esta es la gestión del Consejo de Administración durante el ejercicio 2000, que sometemos a la consideración y aprobación de la Junta General de Accionistas.

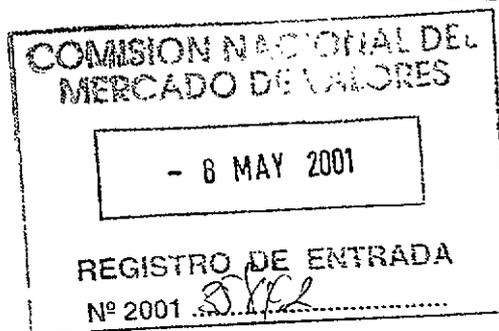
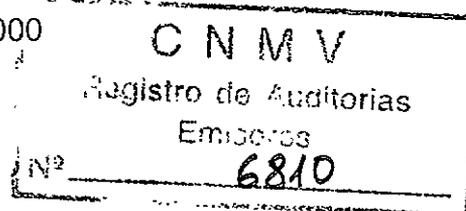
Sevilla, marzo 2001



ARTHUR ANDERSEN

## INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Cuentas Anuales al 31 de diciembre de 2000 e Informe de Gestión Consolidado Correspondiente al Ejercicio 2000 junto con el Informe de Auditoría Independiente



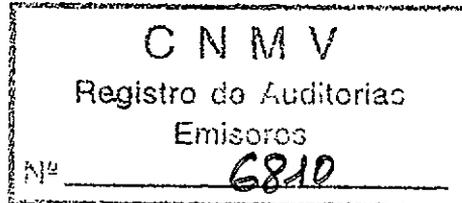


ARTHUR ANDERSEN

Américo Vespucio, 25  
Isla de la Cartuja  
41092 Sevilla

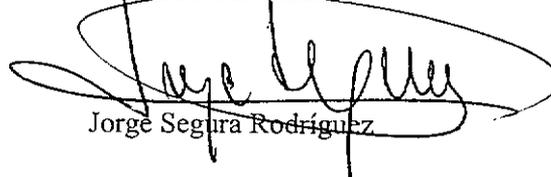
## Informe de auditoría de cuentas anuales consolidadas

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

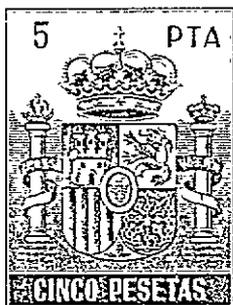


- I. Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. y Sociedades Dependientes que comprenden el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2000 y la cuenta consolidada de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha 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 2000, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2000. Con fecha 3 de abril de 2000 emitimos nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1999 en el que expresamos una opinión favorable.
- III. En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2000 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 2000 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 2000 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 2000. 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

31 de marzo de 2001



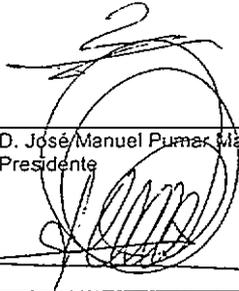
OF9927098

CLASE 8ª

### INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

El Consejo de Administración de INMOBILIARIA DEL SUR, S.A., en su sesión celebrada el día 30 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 9927100 al 9927124, todos inclusive, de la Serie OE clase 8ª, de 5 pesetas cada uno, en cumplimiento de la legislación vigente.

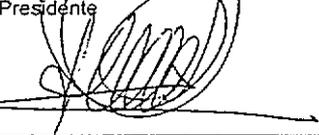
Sevilla, a 30 de marzo de 2001



D. José Manuel Pumar Mariño  
Presidente



D. Víctor M. Bejarano Delgado  
Vicepresidente



D. Liberato Mariño Domínguez  
Secretario



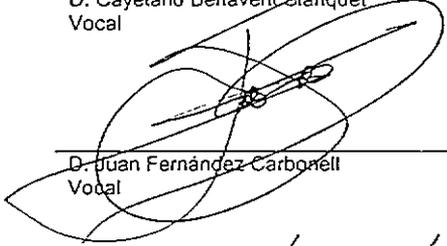
D.º Gerardo Arranz Pumar  
Vocal



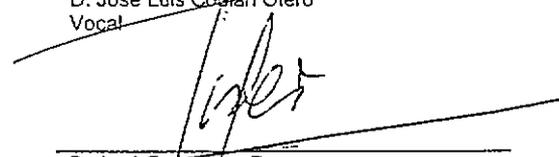
D. Cayetano Benavent Blanquet  
Vocal



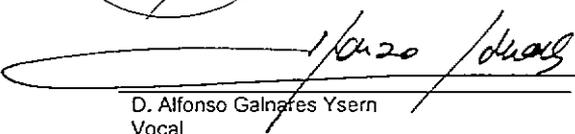
D. José Luis Cobián Otero  
Vocal



D. Juan Fernández Carbonell  
Vocal



D. José Fernández Zamorano  
Vocal



D. Alfonso Galnafes Ysern  
Vocal

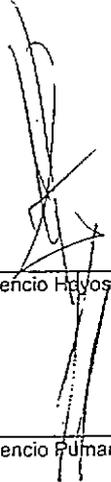


D. José M.º Granell Balén  
Vocal



OF9927099

CLASE 8.<sup>a</sup>  
P. 1234

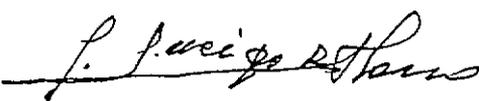


---

D. Prudencio Hoyos-Limón Pumar  
Vocal

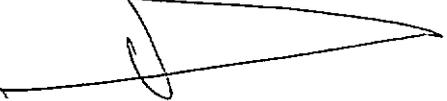
---

D. Prudencio Pumar López  
Vocal



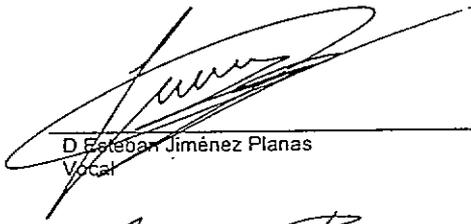
---

D. Gonzalo Queipo de Llano y Martí  
Vocal



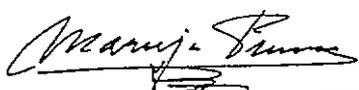
---

D. Ignacio Ybarra Mendaro  
Vocal



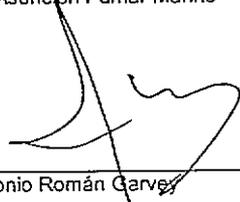
---

D. Esteban Jiménez Planas  
Vocal



---

D.ª M.ª Asunción Pumar Mariño  
Vocal



---

D. Antonio Román Garvey  
Vocal



---

D. José Manuel Pumar López  
Vocal



OF9927100

CLASE 8.<sup>a</sup>

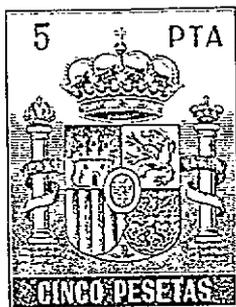
## INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2000 Y 1999 (NOTAS 1, 2, 3 Y 4)

(Miles de Pesetas)

ACTIVO	Ejercicio 2000	Ejercicio 1999	PASIVO	Ejercicio 2000	Ejercicio 1999
<b>INMOVILIZADO:</b>			<b>FONDOS PROPIOS (Nota 9):</b>		
Gastos de establecimiento	891	1.386	Capital suscrito	2.296.127	1.913.439
Inmovilizaciones inmateriales	2.573	4.343	Reservas de revalorización	1.383.680	1.383.680
Inmovilizaciones materiales (Nota 5)	6.662.680	6.491.656	Otras reservas de la Sociedad Dominante	1.750.788	1.824.355
Inmuebles para arrendamientos	7.364.457	7.195.168	Reserva legal	292.107	230.000
Inmuebles para uso propio	56.894	51.958	Reservas para acciones de la Sociedad Dominante	193.275	193.122
Instalaciones técnicas y maquinaria	107.964	107.766	Reservas estatutarias	1.052.847	941.751
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	26.314	23.537	Reservas Voluntarias	213.419	460.342
Anticipos e inmovilizaciones materiales en curso	171.895	43.507	Resultados negativos de ejercicios anteriores	(860)	(850)
Otro inmovilizado	15.767	15.767	Reservas en sociedades consolidadas por integración global	176.644	166.964
Amortizaciones	(1.080.611)	(946.047)	Pérdidas y ganancias atribuibles a la Sociedad Dominante	962.220	652.920
Inmovilizaciones financieras (Nota 6)	208.766	192.036	Pérdidas y ganancias consolidadas	959.233	701.114
Participaciones en empresas del grupo y asociadas	7.250	7.250	Pérdidas y ganancias atribuidas a socios externos	2.987	(48.194)
Cartera de valores a largo plazo	99.822	99.822	Dividendo a cuenta entregado en el ejercicio	(227.700)	(149.500)
Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	109.268	95.632	Total fondos propios	6.341.759	5.791.858
Provisiones	(7.574)	(10.668)			
Acciones de la Sociedad Dominante (Nota 9)	193.275	193.122	<b>SOCIOS EXTERNOS (Nota 10)</b>	289.211	292.176
Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo	100.905	39.923	<b>INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS</b>	315	534
Total inmovilizado	7.169.090	6.922.466	<b>PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS (Nota 11)</b>		
<b>GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS</b>	32.545	73.931	Provisiones para impuestos	169.182	173.491
			Otras provisiones	99.662	64.911
				268.844	238.402
<b>ACTIVO CIRCULANTE:</b>			<b>ACREEDORES A LARGO PLAZO:</b>		
Existencias (Nota 8)	9.623.054	6.898.541	Deudas con entidades de crédito (Nota 12)	4.118.636	2.074.504
Edificios adquiridos	20.728	195.901	Otros acreedores (Nota 13)	848.915	1.313.994
Terrenos y solares	5.737.534	4.102.055	Desembolsos pendientes sobre acciones no exigidos (Nota 6)	67.364	67.364
Obras en curso	3.589.224	2.184.411	Total acreedores a largo plazo	5.034.915	3.455.862
Edificios construidos	135.647	244.780	<b>ACREEDORES A CORTO PLAZO:</b>		
Mercaderías	3.397	4.855	Deudas con entidades de crédito (Nota 11)	5.539.718	5.383.141
Anticipos	136.524	166.539	Acreedores comerciales	2.964.028	1.583.531
Deudores - Clientes	4.050.282	3.093.353	Otras deudas no comerciales - Administraciones Públicas (Nota 14)	1.310.868	957.466
Deudores varios	3.813.473	2.752.687	Deudas representadas por efectos a pagar (Nota 5)	459.807	202.786
Personal	123.759	33.740	Otras deudas	500.000	500.000
Administraciones Públicas (Nota 14)	167.791	349.459	Fianzas y depósitos recibidos	348.317	252.022
Provisiones (Nota 16)	(54.791)	(42.797)	Provisiones para operaciones de tráfico (Nota 16)	274	2.658
Inversiones financieras temporales (Nota 6)	7.285	5.757	Ajustes por periodificación	267.156	122.354
Cartera de valores a corto plazo	2.844	1.624	Total acreedores a corto plazo	768	1.606
Depósitos y fianzas constituidos a corto plazo	4.441	4.133		10.082.538	8.048.098
Tesorería	1.008.243	791.875	<b>TOTAL PASIVO</b>	22.017.582	17.826.930
Ajustes por periodificación	127.083	41.007			
Total activo circulante	14.815.947	10.830.533			
<b>TOTAL ACTIVO</b>	22.017.582	17.826.930			

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2000.



OF9927101

CLASE 8ª

## 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 2000 Y 1999 (NOTAS 1, 2, 3 Y 4)

(Miles de Pesetas)

DEBE	Ejercicio 2000	Ejercicio 1999	HABER	Ejercicio 2000	Ejercicio 1999
<b>GASTOS:</b>			<b>INGRESOS:</b>		
Reducción existencias de promociones en curso y edificios construidos (Nota 8)	-	589.547	Importe neto de la cifra de negocios (Nota 16)	5.879.294	5.743.998
Aprovisionamientos (Nota 16)	4.274.817	3.459.651	Aumento de existencias de promociones en curso y edificios construidos	1.297.638	186.343
Gastos de personal (Nota 16)	293.471	252.240	Trabajos efectuados por la empresa para el inmovilizado	17.956	-
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	143.970	132.259	Existencias de promociones en curso y edificios construidos incorporados al inmovilizado (Notas 6 y 8)	348.147	651.195
Variación de las provisiones de tráfico (Nota 16)	180.743	(14.328)	Otros ingresos de explotación	16.298	36.535
Otros gastos de explotación	694.094	773.620	Ingresos accesorios y de gestión	10.382	-
	5.587.095	5.192.989	Exceso de provisiones para riesgos y gastos	7.569.715	6.618.072
Beneficios de explotación	1.982.620	1.425.083	Pérdidas de explotación	-	-
Gastos financieros y asimilados	486.466	298.804	Ingresos de participaciones en capital	565	519
Variación de las provisiones de inversiones financieras	96	-	Otros intereses e ingresos asimilados	5.046	6.262
Resultados financieros positivos	486.562	298.804	Diferencias positivas de cambio	5.611	6.863
Beneficios de las actividades ordinarias	1.501.669	1.133.142	Resultados financieros negativos	480.951	291.941
Variación de las provisiones de inmovilizado inmaterial, material y cartera de control	(3.094)	-	Pérdidas de las actividades ordinarias	-	-
Pérdidas procedentes del inmovilizado inmaterial, material y cartera de control	-	3.019	Beneficios en enajenación de inmovilizado inmaterial, material y cartera de control	4.704	46.543
Gastos extraordinarios	38.980	18.686	Subvenciones de capital transferidas a resultados del ejercicio	629	-
Gastos y pérdidas de otros ejercicios	4.834	113.994	Ingresos extraordinarios	5.091	6.217
Resultados extraordinarios positivos	40.720	135.699	Ingresos y beneficios de otros ejercicios	35.989	64.562
Beneficios consolidados antes de impuestos	1.507.362	1.114.765	Resultados extraordinarios negativos	46.413	117.322
Impuesto sobre Sociedades	548.129	413.651	Pérdidas consolidadas antes de impuestos	5.693	18.377
Resultados consolidados del ejercicio (Beneficio)	959.233	701.114	Resultados consolidados del ejercicio (Pérdidas)	-	-
Resultado atribuible a socios externos	2.987	48.194	Resultado atribuible a socios externos	-	-
Resultados del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante (Beneficio)	962.220	652.920	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 2000.



CLASE 8ª



OF9927102

## INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada Correspondiente al Ejercicio  
Anual Terminado el 31 de Diciembre de 2000

### (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.

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.



OF9927103

CLASE 8ª  
INMOBILIARIA

- 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 2000 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 2000 está integrado por Inmobiliaria del Sur, S.A. y las sociedades dependientes que se mencionan a continuación:

	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.

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 2000 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.



CLASE 8.ª



OF9927104

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 2000 de la Sociedad Dominante:

	Miles de Pesetas
Resultado contable, antes de la participación del Consejo de Administración	1.731.084
Participación estatutaria del Consejo de Administración	(157.371)
Resultado antes de impuestos	1.573.713
Impuesto sobre sociedades	(550.573)
Resultado contable después de impuestos	1.023.140
A reserva legal	102.314
A reserva estatutaria	173.108
A dividendos	505.148
A complemento de la participación estatutaria del Consejo de Administración	15.737
A reservas voluntarias	226.833
<b>TOTAL</b>	<b>1.023.140</b>

Con fecha 29 de diciembre el Consejo de Administración de Inmobiliaria del Sur, S.A. aprobó la entrega de un dividendo a cuenta del ejercicio 2000 de 180 pesetas por acción, para las acciones existentes el 1 de enero de 2000, y de 90 pesetas por acción por las acciones emitidas en el ejercicio 2000 (véase Nota 9) lo que asciende a un total de 227.700.000 pesetas.

El estado demostrativo de liquidez, basado en el cierre de 30 de noviembre de 2000 que sirvió de base a la decisión es el siguiente:

	Millones de Pesetas
Saldo en cuentas de cesionarios	35
Saldo en cuentas de arrendatarios	166
Efectos a cobrar	477
Efectivo en caja	6
Saldo en cuentas corrientes bancarias	99
Disponible en cuentas de crédito	5.921
	<b>6.704</b>



OF9927105

CLASE 8.<sup>a</sup>  
FABRIL

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 el Grupo en la elaboración de sus cuentas anuales para el ejercicio de 2000, 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. El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2000 por amortización de estos gastos ha ascendido a 6.423.000 pesetas.

##### *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 2000 por amortización del inmovilizado inmaterial ha ascendido a 1.797.000 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:



OF9927106

CLASE 8ª

	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 2000 por el concepto de amortización del inmovilizado material ha ascendido a 135.750.000 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, 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 2000 por este concepto ha ascendido a 41.380.000 pesetas, con cargo al epígrafe "Gastos financieros y asimilados" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada correspondiente al ejercicio 2000 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 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



OF9927107

CLASE 8ª

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 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 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.

**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.

**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 periodo.

Las deudas de clientes con vencimiento posterior a 31 de diciembre de 2001 se incluyen en el epígrafe "Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo" del balance de situación consolidado adjunto al 31 de diciembre de 2000.



OF9927108

CLASE 8.<sup>a</sup>

*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.

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.

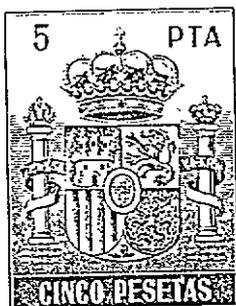
Los compromisos relativos a la venta de inmuebles cuando éstos no están sustancialmente terminados se registran por el importe anticipado por el cliente, y se presentan en el epígrafe "Anticipos de clientes" dentro de "Acreedores comerciales" del pasivo del balance de situación consolidado adjunto.

*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 2000 en las diferentes cuentas del inmovilizado material y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas ha sido el siguiente:



OF9927109

CLASE 8ª

	Miles de Pesetas					
	Saldo al 31-12-99	Entradas o Dotaciones	Trasposos desde Existencias	Trasposos	Salidas, Bajas o Reducciones	Saldo al 31-12-00
<b>Coste:</b>						
Solares						
De uso propio	1.895	-	-	-	-	1.895
De inmuebles para arrendamiento	1.679.738	9.300	83.652	-	(68.564)	1.704.126
De construcciones en curso	28.206	-	66.896	-	-	95.102
Construcciones						
Para uso propio	50.063	-	-	4.936	-	54.999
Para arrendamiento	5.515.430	19.510	131.171	-	(5.780)	5.660.331
Instalaciones técnicas y maquinaria	107.766	198	-	-	-	107.964
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	23.537	2.777	-	-	-	26.314
Anticipos e inmovilizaciones materiales en curso	15.301	-	66.428	(4.936)	-	76.793
Otro inmovilizado	15.767	-	-	-	-	15.767
<b>Total coste</b>	<b>7.437.703</b>	<b>31.785</b>	<b>348.147</b>	<b>-</b>	<b>(74.344)</b>	<b>7.743.291</b>
<b>Total amortización acumulada</b>	<b>(946.047)</b>	<b>(135.750)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.186</b>	<b>(1.080.611)</b>
<b>Total coste neto</b>	<b>6.491.656</b>	<b>(103.965)</b>	<b>348.147</b>	<b>-</b>	<b>(73.158)</b>	<b>6.662.680</b>

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 26.029.000 pesetas. En esta misma cantidad, aproximadamente, se verá incrementada la dotación a la amortización en 2001.

Los beneficios obtenidos por el Grupo por la venta de inmuebles incluidos en su inmovilizado ha ascendido a 4.704.000 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	24	13
Plazas de garaje	659	646	13
Plazas de garaje en alquiler por horas	349		

Edificios comerciales	M <sup>2</sup> Totales	M <sup>2</sup> alquilados	Pendientes De alquiler
Oficinas	45.488,50	44.526,31	962,19
Locales	26.738,85	21.723,04	5.015,81
	72.227,35	66.249,35	5.978



OF9927110

CLASE 8ª

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

Al 31 de diciembre de 2000 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	21.921
Otro inmovilizado	17.550
	39.471

#### (6) INVERSIONES FINANCIERAS

Los movimientos habidos durante el ejercicio 2000 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 31.12.99	Aumentos o Dotaciones	Salidas o Reducciones	Saldo a 31.12.00
Inmovilizaciones financieras-				
Participaciones en empresas				
Asociadas	7.250	-	-	7.250
Cartera de valores a largo plazo	99.822	-	-	99.822
Depósitos y fianzas constituidos				
A largo plazo	95.632	37.168	(23.532)	109.268
Provisiones	(10.668)	-	3.094	(7.574)
	192.036	37.168	(20.438)	208.766
Inversiones financieras temporales-				
Cartera de valores a corto				
Plazo	1.624	1.220	-	2.844
Depósitos y fianzas	4.133	468	(160)	4.441
	5.757	1.688	(160)	7.285

El epígrafe "Cartera de valores a largo plazo" recoge el coste de la participación en Urbanismo Concertado, S.A. El Grupo posee el 9,09% de las acciones. Se encuentran pendientes de desembolso al 31 de diciembre de 2000 un total de 67.364.000 pesetas.

Las empresas del Grupo, y la información relacionada con las mismas al 31 de diciembre de 2000 son las siguientes:



OF9927111

CLASE 8.<sup>a</sup>

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	142.920	(34.362)	17.003	19.268	378.970
Resultados ejercicio 2000					
Beneficio (Pérdida)	25	(9.578)	495	1.034	(5.004)

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 2000 y las cuentas no auditadas del resto de las sociedades del grupo del ejercicio 2000.

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

	Miles de Pesetas
Ciudad de Sevilla, S.A.	7.250
Urbanismo Concertado, S.A.	324
	7.574

La participación en empresas asociadas corresponde a la Sociedad Ciudad de Sevilla, S.A., la cual no ha tenido actividad durante el ejercicio 2000 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 2000, por importe de 1.028.051.000 pesetas es el siguiente:

	Miles de Pesetas
Entregas en efectivo	426.657
Efectos comerciales a cobrar	601.394
	1.028.051



OF9927112

CLASE 8ª

El importe de los efectos descontados durante el ejercicio ascendió a 205.758.000 pesetas, de los cuales 474.000 pesetas se encontraban pendientes de vencimiento al cierre del ejercicio.

#### (8) EXISTENCIAS

El movimiento experimentado por las principales partidas que componen el epígrafe de existencias durante el ejercicio 2000 ha sido el siguiente:

	Miles de Pesetas				Saldo final
	Saldo inicial	Adiciones/ compras	Retiros/ Ventas	Trasposos	
Edificios adquiridos	195.901	2.618	(10.084)	(167.707)	20.728
Terrenos y solares	4.102.055	3.120.452	(1.753)	(1.483.220)	5.737.534
Obras en curso	2.184.411	2.688.682	(2.578.488)	1.294.619	3.589.224
Edificios construidos	244.780	-	(117.294)	8.161	135.647

Las existencias de terrenos y solares incluyen por importe de 1.455.007.000 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.. En opinión de los Administradores de la Sociedad el valor de mercado de estos terrenos es superior a este coste.

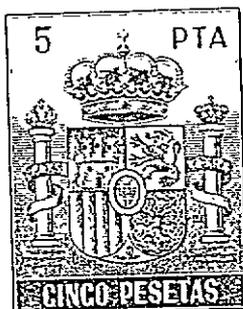
En general, todas las promociones en curso y edificios construidos son edificios de viviendas, si bien, algunos de ellos incluyen garajes, trasteros y locales.

A 31 de diciembre de 2000, 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, 368 millones de pesetas.

Por otra parte, en el ejercicio 2000 la Sociedad Dominante se ha adjudicado, mediante subasta, dos parcelas en la Isla de la Cartuja en Sevilla, encontrándose a 31 de diciembre de 2000 pendiente de firma la escritura de compraventa, habiendo anticipado la Sociedad 136 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 2000 ha sido el siguiente:



OF9927113

CLASE 8ª

	Miles de Pesetas							Saldo al 31-12-00
	Saldo al 31-12-99	Ampliación de capital	Aplicación resultado ejercicio 1999	Trasposos	Otros	Resultado ejercicio 2000	Dividendo A cuenta	
Capital Social	1.913.439	382.688	-	-	-	-	-	2.296.127
Reservas de revalorización	1.383.680	-	-	-	-	-	-	1.383.680
Otras reservas de la Sociedad Dominante-								
Reserva legal	230.000	-	62.107	-	-	-	-	292.107
Reserva para acciones de la Sociedad Dominante	193.122	-	-	153	-	-	-	193.275
Reservas estatutarias	941.751	-	111.096	-	-	-	-	1.052.847
Reservas voluntarias	460.342	(382.688)	127.731	8.034	-	-	-	213.419
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(860)	-	-	-	-	-	-	(860)
Reservas en sociedades consolidadas por Integración global	166.964	-	17.865	(8.187)	2	-	-	176.644
Pérdidas y ganancias atribuibles a la Sociedad Dominante-								
Pérdidas y ganancias consolidadas	701.114	-	(701.114)	-	-	959.233	-	959.233
Pérdidas y ganancias atribuidas a socios externos	(48.194)	-	48.194	-	-	2.987	-	2.987
Dividendo a cuenta	(149.500)	-	149.500	-	-	-	(227.700)	(227.700)
<b>Total Fondos Propios</b>	<b>5.791.858</b>	<b>-</b>	<b>(184.621)</b>	<b>-</b>	<b>2</b>	<b>962.220</b>	<b>(227.700)</b>	<b>6.341.759</b>
Reparto de dividendo	-	-	174.523	-	-	-	-	-
Complemento de Consejo de Administración	-	-	10.098	-	-	-	-	-

El desglose por Sociedades del epígrafe "Reservas en Sociedades consolidadas por integración global" al 31 de diciembre de 2000 es el siguiente:

	Miles de Pesetas
Parkin Insur, S.A.	136.598
Inversiones Sevillanas, S.A.I.	(33.503)
Cominsur, S.A.	17.866
Coopinsur, S.A.	16.145
Hacienda la Cartuja, S.A.	39.538
	<b>176.644</b>

#### Capital social-

Durante el ejercicio 2000 la Sociedad Dominante ha realizado una ampliación de capital con cargo a reservas voluntarias, por importe de 2.300.000 euros, mediante la emisión de 230.000 nuevas acciones de 10 euros cada una de ellas, quedando establecido el capital social en 1.380.000 acciones de 10 euros por acción.

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 17 de junio de 2000, acordó autorizar durante doce meses al Consejo de Administración y al Administrador Único 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



OF9927114

CLASE 8ª

Plazo de duración: 12 meses

A 31 de diciembre de 2000, 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.	30.379
Coopinsur, S.A.	3.302
Cominsur, S.A.	5.744
<b>Total</b>	<b>39.425</b>

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

Empresas	Pesetas
Parking Insur, S.A.	4.482
Coopinsur, S.A.	8.558
Cominsur, S.A.	5.956

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.

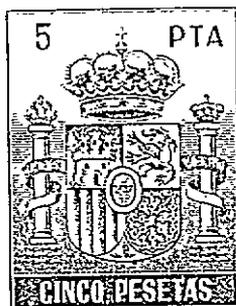
#### Reserva legal-

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.

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.



CLASE 8ª



OF9927115

#### (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	320	277	291.579	292.176
Resultado ejercicio 2000	10	5	(3.002)	(2.987)
Otras adiciones	14	8	-	22
Saldo final	344	290	288.577	289.211

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

	Miles de Pesetas		
	Cominsur, S.A.	Coopinsur, S.A.	Hacienda La Cartuja
Capital	100	100	139.990
Reservas	234	172	151.589
Resultado del ejercicio	10	5	(3.002)
Total	344	277	288.577

#### (11) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS

El movimiento y la composición de este epígrafe del balance de situación al 31 de diciembre de 2000 es el siguiente:

	Miles de Pesetas		
	Provisiones Para Impuestos	Otras Provisiones para riesgos y gastos	Total
Saldos al 31 de diciembre de 1999	173.491	64.911	238.402
Dotaciones del ejercicio	13.942	37.502	51.444
Excesos	(7.631)	(2.751)	(10.382)
Aplicaciones por pago	(10.620)	-	(10.620)
Saldos al 31 de diciembre de 2000	169.182	99.662	268.844

La provisión por Impuestos 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



OF9927116

CLASE 8.ª

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 2000 es el siguiente:

	Miles de Pesetas			
	Límite	Corto Plazo	Largo Plazo	Total
Pólizas de crédito	10.928.500	5.448.218	1.607.566	7.055.784
Préstamos hipotecarios	511.070	-	511.070	511.070
Otros préstamos	2.000.000	-	2.000.000	2.000.000
Deudas por arrendamiento financiero	-	47	-	47
Deudas por efectos descontados	-	474	-	474
Intereses devengados no vencidos	-	90.979	-	90.979
	<b>13.439.570</b>	<b>5.539.718</b>	<b>4.118.636</b>	<b>9.658.354</b>

El importe de los préstamos hipotecarios dispuestos al 31 de diciembre de 2000 corresponden a edificios construidos pendientes de venta y subrogación por parte de los compradores.

El importe incluido dentro de otros préstamos corresponde a un préstamo con garantía personal, por importe de 2.000 millones de pesetas, utilizado por la Sociedad para la adquisición de un solar realizada en el ejercicio 2000. El interés de esta operación de préstamo asciende a un 5,5%.

El detalle de la deuda a largo plazo, con excepción de los préstamos hipotecarios, por año de vencimiento es el siguiente:

Año	Miles de Pesetas
2002	1.310.102
2003	435.625
2004	995.647
2005	421.245
2006	444.947
	<b>3.607.566</b>

El tipo de interés medio de las pólizas de crédito utilizadas durante el ejercicio 2000 por parte del Grupo ha ascendido a un 4,5%.

El importe de los gastos financieros devengados por los préstamos hipotecarios durante el ejercicio 2000 ha ascendido a 11.877.000 pesetas.



CLASE 8ª  
SOCIETARIA



OF9927117

### (13) OTROS ACREEDORES

El detalle del epígrafe "Acreedores a largo plazo-Otros acreedores" al 31 de diciembre de 2000 se presenta a continuación:

	Miles de Pesetas
Impuestos diferidos	235.973
Efectos a pagar a largo plazo	500.000
Fianzas recibidas a largo plazo	112.942
	848.915

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

Año	Miles de Pesetas
2002	500.000
	500.000

### (14) SITUACIÓN FISCAL

La composición de los saldos con "Administraciones Públicas" al 31 de diciembre de 2000 es la siguiente:

	Miles de Pesetas	
	Deudores	Acreedores
Hacienda Pública Deudora por IVA	143.706	-
Hacienda Pública deudora por retenciones y pagos a cuenta	15.194	-
Hacienda Pública Deudora IS	1.461	-
Impuestos anticipados	7.396	-
Hacienda Pública Acreedora IS	-	(377.945)
Hacienda Pública Acreedora por IVA	-	(2.670)
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	-	(12.976)
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	-	(4.640)
Impuestos diferidos	-	(20.230)
Retenciones por dividendos	-	(40.986)
Otros	34	(360)
Total	167.791	(459.807)

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:



OF9927118

CLASE 8.<sup>a</sup>

	Miles de Pesetas		
	Aumento	Disminución	Importe
Resultado contable consolidado del ejercicio 2000			962.220
Diferencias permanentes	-	(366)	(366)
Diferencias temporales-			
Con origen en el ejercicio	7.500	(63.013)	(55.513)
Con origen en ejercicios anteriores	7.562	-	7.562
Base imponible (resultado fiscal) 2000			913.903

La Sociedad Dominante 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 Dominante 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.

La Sociedad Dominante 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 2000 a 4.704.000 pesetas. La Sociedad Dominante 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 1996, 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 2000, a 112.931.000 pesetas que 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 106.874.000 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 2000 correspondiente a la actividad ordinaria del Grupo es como sigue:



OF9927119

CLASE 8.ª

Ventas	Miles de Pesetas
Ventas de edificios	4.660.318
Arrendamientos de inmuebles	1.038.692
Ingresos por cesión	46.321
Otros ingresos	133.963
<b>Total Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>5.879.294</b>

**b) Aprovisionamientos-**

La composición del saldo de este epígrafe del debe de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2000 adjunta, se presenta a continuación:

	Millones De Pesetas
Compras de terrenos y solares	2.924.983
Trabajos realizados por terceros en obras	2.802.099
Otras compras	6.083
Variación de existencias de edificios adquiridos	175.173
Variación de existencias de terrenos y solares	(1.633.521)
	<b>4.274.817</b>

**c) Gastos de personal-**

La composición del saldo de gastos de personal del ejercicio 2000 es la siguiente:

	Miles de Pesetas
Sueldos y salarios	246.306
Seguridad social a cargo de la empresa	47.165
	<b>293.471</b>

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	10
Comercial	11
Personal de Obra	1
Operarios	18
Otros	2
	<b>51</b>



OF9927120

CLASE 8.ª

d) *Variación de las provisiones de tráfico-*

Los movimientos habidos en las diferentes provisiones para operaciones de tráfico durante el ejercicio 2000 se presentan a continuación:

	Miles de Pesetas		
	Provisión Insolvencias	Provisión para Obras (Nota 4-i)	Total
Saldo inicial	42.797	122.354	165.151
Dotaciones	37.288	267.156	304.444
Excesos	(1.251)	-	(1.251)
Aplicaciones	-	(122.354)	(122.354)
Aplicaciones por cobro	(24.043)	-	(24.043)
Saldo final	54.791	267.156	321.947

Por tanto, el epígrafe "Variación de las provisiones de tráfico" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2000 presenta el siguiente desglose:

	Miles de Pesetas
Minoración de las provisiones para obras	144.802
Dotación provisión insolvencias	37.288
Exceso provisión insolvencias	(4.192)
Fallidos por incobrables	2.845
Total	180.743

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.	(7.300)	-
Inversiones Sevillanas, S.A.I.	(9.578)	-
Cominsur, S.A.	(342)	10
Coopinsur, S.A.	(303)	5
Hacienda la Cartuja, S.A.	(5.004)	(3.002)
	(22.527)	(2.987)

**(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 274.362.000 pesetas en garantía de la ejecución de obras de construcción y promoción.



CLASE 8ª  
TELÉFONOS



OF9927121

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

Durante los ejercicios 1999 y 2000 el Grupo llevó 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.

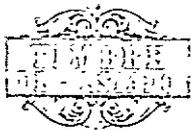
Por lo expuesto, la implantación de la moneda única, no supondrá gastos importantes para el Grupo.

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

Durante el ejercicio 2000 los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante han percibido por su participación en resultados, así como por dietas un importe de 121.421.000 pesetas.

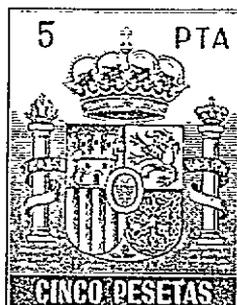
Asimismo, algunos miembros del Consejo de Administración han recibido asignaciones por la prestación de servicios al Grupo, por importe de 21.212.000 pesetas.

Al 31 de diciembre de 2000 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

PÁGINA



OF9927122

**(20) CUADRO DE FINANCIACIÓN**

A continuación se presentan los cuadros de financiación correspondientes a los ejercicios 2000:

APLICACIONES	Miles de Pesetas		ORÍGENES	Miles de Pesetas	
	2000	1999		2000	1999
Adquisiciones de inmovilizado:			Recursos procedentes de las operaciones	1.177.590	911.370
Gastos de establecimiento	5.928				
Inmovilizaciones inmateriales	27				
Inmovilizaciones materiales	31.785	155.625	Incorporación Hacienda la Cartuja	-	239.000
Inmovilizaciones financieras	37.168	51.012			
Acciones Propias	153	-			
Créditos comerciales a largo plazo	60.982	-			
Traspaso de existencias a inmovilizado	348.147	646.656	Deudas a largo plazo	2.079.077	1.036.928
Dividendos:					
Dividendo a cuenta del ejercicio	227.700	149.500	Ingresos a distribuir en varios ejercicios	44	534
Dividendo complement. del ej. anter.	174.523	143.750			
Cancelación o traspaso a corto plazo de deudas a largo plazo	500.000	28.324	Enajenación de inmovilizado:		
Aplicación (pagos o traspasos a corto plazo) de provisiones para riesgos y gastos	10.620	30.172	Inmovilizaciones materiales	77.862	53.950
Participación complementaria del Consejo de Administración	10.098	8.662	Inmovilizado financiero	23.532	7.268
Gastos a distribuir en varios ejercicios	-	99.301	Traspaso a corto plazo de créditos Comerciales a largo plazo	-	18.115
<b>TOTAL APLICACIONES</b>	<b>1.407.131</b>	<b>1.313.157</b>	<b>TOTAL ORÍGENES</b>	<b>3.358.105</b>	<b>2.267.525</b>
<b>EXCESO DE ORÍGENES SOBRE APLICACIONES (AUMENTO DEL CAPITAL CIRCULANTE)</b>	<b>1.950.974</b>	<b>954.368</b>	<b>EXCESO DE APLICACIONES SOBRE ORÍGENES (DISMINUCIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL</b>	<b>3.358.105</b>	<b>2.267.525</b>	<b>TOTAL</b>	<b>3.358.105</b>	<b>2.267.525</b>

VARIACION DEL CAPITAL CIRCULANTE	Miles de Pesetas			
	2000		1999	
	Aumento	Disminución	Aumento	Disminución
Existencias	2.724.513	-	2.200.986	-
Deudores	956.929	-	308.532	-
Acreedores	-	2.034.440	-	1.737.274
Inversiones financieras temporales	1.528	-	-	100.041
Tesorería	216.368	-	299.564	-
Ajustes por periodificación	86.076	-	-	17.309
<b>TOTAL</b>	<b>3.985.414</b>	<b>2.034.440</b>	<b>2.808.992</b>	<b>1.854.624</b>
<b>VARIACIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE</b>	<b>1.950.974</b>	<b>-</b>	<b>954.368</b>	<b>-</b>



CLASE 8.<sup>a</sup>



OF9927123

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	
	2000	1999
Resultado del ejercicio	962.220	652.920
Resultado atribuible a socios externos	(2.987)	48.194
Dotación a las amortizaciones de inmovilizado	143.970	131.895
Dotación provisión inmovilizado	-	2.316
Resultados obtenidos en la enajenación de inmovilizado	(4.704)	(36.149)
Exceso provisiones inmovilizado financiero	(3.094)	(9.690)
Dotaciones a las provisiones de riesgos y gastos	51.444	133.865
Excesos de provisiones para riesgos y gastos	(10.382)	(37.394)
Imputación a resultados ingresos a distribuir	(263)	-
Gastos derivados de intereses diferidos	41.386	25.413
<b>Total recursos procedentes de (aplicados en) las operaciones</b>	<b>1.177.590</b>	<b>911.370</b>



CLASE 8ª



OF9927124

## INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### Informe de Gestión del Ejercicio 2000

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 2000, 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 2000.

En lo que respecta a Parking Insur, S.A., durante 2000 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 86 millones de pesetas, lo que representa un aumento del 43% respecto del ejercicio anterior.

En cuanto a Hacienda La Cartuja, S.A., en el ejercicio 2000 ha continuado las ventas de las dos primeras promociones.

Finalmente, hemos de indicar que, durante 2000, Inversiones Sevillanas, S.A.I. ha continuado la explotación de diversos negocios en el Centro Comercial El Mirador de Santa Justa.

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 5.907 millones de pesetas y el resultado los 1.023 millones de pesetas. En el ejercicio 2001 esperamos superar estas cifras. En lo que respecta a la actividad de arrendamientos, esperamos igualmente incrementar la cifra alcanzada en 2000, estando previsto alcanzar unos ingresos aproximados de 1.300 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.

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.	30.379	50.546.403
Coopinsur, S.A.	3.302	5.494.066
Cominsur, S.A.	5.744	9.557.212