

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.

C N M V

Informe de Auditoría Registro de Auditorías

Empresas

7711

Cuentas Anuales del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2002 e
Informe de Gestión

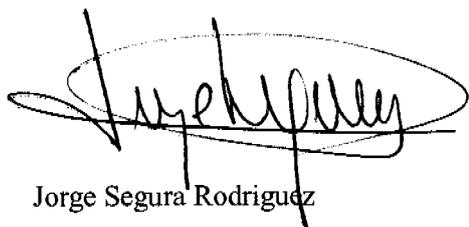
INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A los Accionistas de Inmobiliaria del Sur, S.A.:

1. Hemos auditado las cuentas anuales de Inmobiliaria del Sur, S.A., que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2002 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.
2. De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 2002, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2002. Con fecha 8 de abril de 2002 emitimos nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2001 en el que expresamos una opinión favorable.
3. 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 16.973.000 euros, un aumento de las reservas de 517.000 euros y un aumento de los resultados del ejercicio 2002 de 62.000 euros.
4. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2002 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 2002 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha, y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

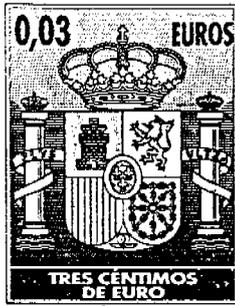
5. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2002 contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2002. 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.

DELOITTE & TOUCHE ESPAÑA, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. N° S0692

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jorge Segura Rodriguez', is written over a faint, circular stamp or watermark.

Jorge Segura Rodriguez

4 de abril de 2003



0G7970091

CLASE 8.^a
INDETERMINADA

~~D. Prudencia Hoyos-Limón Pumar~~
Vocal

~~D. Esteban Jiménez Planas~~
Vocal

~~Inversiones Agrícolas, Industriales y Comerciales S.L.~~
Representada por D. Ricardo Pumar López
Vocal

~~D. Augusto Sequeros Pumar~~
Vocal

~~D. Gonzalo Queipo de Llano y Martí~~
Vocal

~~D. Antonio Román Garvey~~
Vocal

~~Inrecisa.~~
Representada por D^a. Fernanda Osborne Medina
Vocal

~~D. José Manuel Pumar López~~
Vocal



067970092

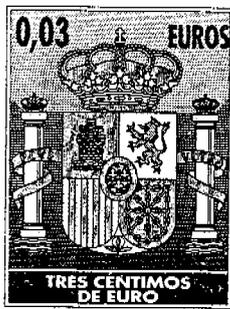
CLASE 8.^a

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.

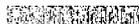
BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002 Y 2001 (NOTAS 1, 2, 3 Y 4)
(Miles de Euros)

ACTIVO	2002	2001	PASIVO	2002	2001
INMOVILIZADO:					
Inmovilizaciones inmateriales	-	-	FONDOS PROPIOS (Nota 9):		
Inmovilizaciones materiales (Nota 5)	35.979	39.900	Capital suscrito	19.320	16.560
Inmuebles para arrendamientos	45.009	45.323	Reservas de revalorización	2.796	5.556
Inmuebles para uso propio	297	297	Reservas-	16.573	13.233
Instalaciones técnicas y maquinaria	669	649	Reserva legal	3.079	2.370
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	141	141	Reservas estatutarias	8.569	7.368
Anticipos e inmovilizaciones materiales en curso	-	682	Reservas Voluntarias	4.925	3.495
Otro inmovilizado	65	90	Pérdidas y ganancias	9.613	7.092
Amortizaciones	(8.028)	(7.282)	Dividendo a cuenta entregado en el ejercicio	(2.153)	(1.791)
Provisiones	(2.174)	-	Total fondos propios	46.149	40.650
Inmovilizaciones financieras (Nota 6)	18.183	13.026			
Participaciones en empresas del grupo y asociadas	17.005	12.079	PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS (Nota 10)		
Cartera de valores a largo plazo	600	600	Provisiones para impuestos	1.163	1.019
Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo (Nota 15)	724	702	Otras provisiones	1.403	568
Provisiones	(146)	(355)	Total provisiones para riesgos y gastos	2.566	1.587
Deudores a largo plazo	818	642			
Total inmovilizado	54.980	53.568	ACREEDORES A LARGO PLAZO:		
GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS		48	Deudas con entidades de crédito (Nota 11)	77.522	56.022
ACTIVO CIRCULANTE:			Otros acreedores (Nota 13)	2.270	2.209
Existencias (Nota 8)	69.992	49.206	Desembolsos pendientes sobre acciones no exigidos (Nota 6)	135	270
Edificios adquiridos	-	98	Total acreedores a largo plazo	79.927	58.501
Terrenos y solares	30.966	26.737			
Obras en curso	38.536	21.793	ACREEDORES A CORTO PLAZO:		
Edificios construidos	445	575	Deudas con entidades de crédito (Nota 11)	21.516	13.182
Anticipos	45	3	Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 12)	527	145
Deudores-	38.306	28.751	Acreedores comerciales	20.248	18.470
Cientes	35.405	25.066	Otras deudas no comerciales-	6.801	7.039
Empresas del grupo deudores (Nota 12)	2.033	3.433	Administraciones Públicas (Nota 14)	3.792	1.462
Deudores varios	196	462	Deudas representadas por efectos a pagar	-	3.005
Personal	5	4	Otras deudas	2.994	2.562
Administraciones Públicas (Nota 14)	900	24	Fianzas y depósitos recibidos	15	10
Provisiones (Nota 16)	(233)	(238)	Provisiones para operaciones de tráfico (Nota 16)	2.826	1.832
Inversiones financieras temporales (Nota 6)-	324	344	Total acreedores a corto plazo	51.918	40.668
Cartera de valores a corto plazo	318	17			
Otros créditos	-	301	TOTAL PASIVO	180.560	141.406
Depósitos y fianzas constituidos a corto plazo	6	26			
Tesorería	16.362	8.553			
Ajustes por periodificación	596	936			
Total activo circulante	125.580	87.790			
TOTAL ACTIVO	180.560	141.406			

Las Notas 1 a 19 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2002.



0G7970093

CLASE 8.^a

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS

EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002 Y 2001 (NOTAS 1, 2, 3 Y 4)

(Miles de Euros)

DEBE	2002	2001	HABER	2002	2001
GASTOS:			INGRESOS:		
Aprovisionamientos (Nota 16)	41.434	22.738	Importe neto de la cifra de negocios (Nota 16)	54.613	41.243
Gastos de personal (Nota 16)	1.955	1.843	Aumento de existencias de promociones en curso y edificios construidos (Nota 8)	16.613	3.597
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	822	826	Existencias de promociones en curso y edificios construidos incorporados al inmovilizado (Notas 5 y 8)	863	655
Variación de las provisiones de tráfico (Nota 16)	1.065	140	Otros ingresos de explotación:		
Otros gastos de explotación	6.173	5.546	Ingresos accesorios y otros de gestión	93	84
			Exceso de provisiones para riesgos y gastos (Nota 10)	13	197
	51.449	31.093		72.195	45.776
Beneficios de explotación	20.746	14.683	Pérdidas de explotación	-	-
Gastos financieros y asimilados	3.834	3.754	Ingresos de participaciones en capital	4	4
Variación de las provisiones de inversiones financieras	41	13	Otros intereses e ingresos asimilados	41	15
	3.875	3.767		45	19
Resultados financieros positivos	-	-	Resultados financieros negativos	3.830	3.748
Beneficios de las actividades ordinarias	16.916	10.935	Pérdidas de las actividades ordinarias	-	-
Variación de las provisiones de inmovilizado inmaterial, material y cartera de control	2.211	32	Beneficios en enajenación de inmovilizado inmaterial, material y cartera de control (Nota 5)	958	165
Pérdidas en enajenación de inmovilizado inmaterial, material y cartera de control (Nota 5)	8	-	Ingresos extraordinarios	19	48
Gastos extraordinarios	911	184	Ingresos y beneficios de otros ejercicios	93	20
Gastos y pérdidas de otros ejercicios	321	34			
	3.451	250		1.070	233
Resultados extraordinarios positivos	-	-	Resultados extraordinarios negativos	2.381	17
Beneficios antes de impuestos	14.535	10.918	Pérdidas antes de impuestos	-	-
Impuesto sobre Sociedades	4.922	3.826			
Resultados del ejercicio (Beneficio)	9.613	7.092	Resultados del ejercicio (Pérdida)	-	-

Las Notas 1 a 19 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 2002.



0G7970094

CLASE 8.ª

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.

Memoria Correspondiente al Ejercicio Anual
Terminado el 31 de Diciembre de 2002

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 directamente su actividad de alquiler de oficinas, locales comerciales y viviendas en Sevilla, así como la realización de promociones inmobiliarias en Andalucía. En la nota 6 de esta Memoria se informa de las actividades que las Sociedades filiales de Inmobiliaria del Sur S.A. realizan.

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

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



0G7970095

CLASE 8.ª

- 35 P. 0011

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.

Comparación de la información-

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 las correspondientes al ejercicio anterior. La información se presenta en ambos periodos siguiendo los mismos principios contables, criterios y normas de valoración.

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 2002:

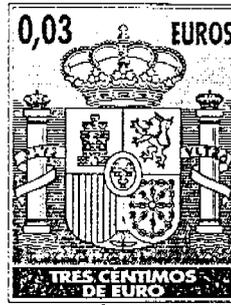
	Miles de Euros
Resultado contable, antes de la participación del Consejo de Administración	15.698
Participación estatutaria del Consejo de Administración	(1.163)
Resultado antes de impuestos	14.535
Impuesto sobre sociedades	(4.922)
Resultado contable después de impuestos	9.613
A reserva legal	784
A reserva estatutaria	1.570
A dividendos	4.306
A reservas voluntarias	2.953
TOTAL	9.613

Con fecha 27 de diciembre el Consejo de Administración de Inmobiliaria del Sur, S.A. aprobó la entrega de un dividendo a cuenta del ejercicio 2002 de 1,20 euros por acción, para las acciones existentes el 1 de enero de 2002, y de 0,60 euros por acción para las acciones emitidas en el ejercicio 2002 (véase Nota 9), lo que asciende a un total de 2.153 miles de euros.

El estado demostrativo de liquidez, basado en el cierre de 30 de noviembre de 2002 que sirvió de base a la decisión es el siguiente:

	Miles de Euros
Saldo en cuentas de cesionarios	412
Saldo en cuentas de arrendatarios	1.031
Efectos a cobrar	4.415
Efectivo en caja	35
Saldo en cuentas corrientes bancarias	2.087
Disponibles en cuentas de crédito	42.333
	50.313

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



OG7970096

CLASE 8.ª

al capital social. Por otra parte, hasta que las partidas de gastos de establecimiento, gastos de investigación y desarrollo y fondo de comercio no hayan sido amortizadas por completo, está prohibida toda distribución de beneficios, a menos que el importe de las reservas disponibles sea como mínimo igual a los gastos no amortizados.

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

4. Normas de valoración

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales para el ejercicio de 2002, 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. A 31 de diciembre de 2001 las aplicaciones informáticas se encontraban completamente amortizadas por lo que no se han realizado cargos a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2002 en concepto de amortización de inmovilizado inmaterial.

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 periodos 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, en el caso de los Inmuebles para arrendamiento, constituye las provisiones que estima necesarias para recoger la pérdida de valor de los inmuebles en base a la rentabilidad futura prevista y al valor de mercado de los mismos.

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:



0G7970097

CLASE 8.ª

Código 8.ª

	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 2002 por el concepto de amortización del inmovilizado material ha ascendido a 822 miles de euros.

c) Inmovilizaciones financieras e inversiones financieras temporales-

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

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

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 2002, 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 recogía los costes financieros pendientes de devengo correspondientes a la financiación obtenida para la adquisición de acciones de la sociedad Hacienda la Cartuja, S.A., realizándose la imputación a resultados de acuerdo con un criterio financiero.

La imputación a resultados realizada en el ejercicio 2002 por este concepto ha ascendido a 48 miles de euros, con cargo al epígrafe "Gastos financieros y asimilados" de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2002 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 parcelación.

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



OG7970098

CLASE 8.^a

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

Los bienes recibidos por cobro de créditos se valoran por el importe por el que 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 por la Sociedad.

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.

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 2003 se incluyen en el epígrafe "Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo" del balance de situación adjunto al 31 de diciembre de 2002.



OG7970099

CLASE 8.^a

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

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

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

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

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

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.

Por regla general y siguiendo el principio de correlación de ingresos y gastos, las comisiones del personal de ventas y otros de carácter general (comerciales, publicidad, etc...) no imputables específicamente a las promociones, aunque inequívocamente relacionados con las mismas, incurridos desde el inicio de las promociones hasta el momento del registro contable de las ventas, se contabilizan en el epígrafe "Ajustes por periodificación" del activo del balance para su imputación a gastos en el momento del registro contable de las ventas, siempre que al cierre de cada ejercicio el margen derivado de los contratos de venta suscritos pendiente de contabilizar supere el importe de los gastos.

j) Retribución del Consejo de Administración-

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

5. Inmovilizado material

El movimiento habido durante el ejercicio 2002 en las diferentes cuentas del inmovilizado material y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas ha sido el siguiente:



OG7970100

CLASE 8.^a

	Miles de euros					
	Saldo al 31-12-01	Entradas o Dotaciones	Trasposos desde Existencias (Nota 8)	Trasposos	Salidas, Bajas o Reducciones	Saldo al 31-12-02
Coste:						
Solares						
De uso propio	11	-	-	-	-	11
De inmuebles para arrendamiento	10.670	-	-	297	-	10.967
De construcciones en curso	297	-	-	(297)	-	-
Construcciones						
Para uso propio	286	-	-	-	-	286
Para arrendamiento	34.653	449	18	851	(1.929)	34.042
Instalaciones técnicas y maquinaria	649	20	-	-	-	669
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	141	-	-	-	-	141
Anticipos e inmovilizaciones materiales en curso	385	38	428	(851)	-	-
Otro inmovilizado	90	28	-	-	(53)	65
Total coste	47.182	535	446	-	(1.982)	46.181
Amortización acumulada:						
Inmuebles para arrendamientos	(6.718)	(744)	-	-	26	(7.436)
Inmuebles para uso propio	(105)	(9)	-	-	-	(114)
Instalaciones técnicas y maquinaria	(294)	(45)	-	-	-	(339)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(101)	(7)	-	-	-	(108)
Otro inmovilizado	(64)	(17)	-	-	50	(31)
Total amortización acumulada	(7.282)	(822)	-	-	76	(8.028)
Provisión para depreciación de inmovilizado material	-	(2.174)	-	-	-	(2.174)
Total coste neto	39.900	(2.461)	446	-	(1.906)	35.979

La principal adición del inmovilizado material ha correspondido a la incorporación de costes por la rehabilitación del edificio en calle Salado por 415.000 euros, aproximadamente.

Las existencias traspasadas al inmovilizado en este ejercicio, corresponden, en general, a garajes que han sido destinados a arrendamiento y al Club Social de Los Naranjos de Marbella. Por otra parte, el importe traspasado de inmovilizado en curso a inmuebles para arrendamiento por importe total de 1.148 miles de euros corresponde al Club Social de Los Naranjos de Marbella.

En el ejercicio 2002 la Sociedad ha dotado una provisión para depreciación de inmovilizado material por importe de 2.174 miles de euros correspondiente a determinados activos localizados en el Centro Comercial El Mirador de Santa Justa. Esta provisión de carácter reversible se ha dotado considerando el coste neto de los activos con un uso específico, y la situación de arrendamiento y rentabilidad de los mismos.

Los retiros de inmovilizado corresponden básicamente a la venta de locales y a la venta del chalet de Manuel Siurot.

La actualización de balances llevada a cabo en 1996, supuso un incremento neto del valor del inmovilizado material a aquella fecha de 6.875 miles de euros. 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 158 miles de euros. En esta misma cantidad, aproximadamente, se verá incrementada la dotación a la amortización en 2003.

Los beneficios obtenidos por la Sociedad por la venta de inmuebles incluidos en su inmovilizado han ascendido a 958 miles de euros.



OG7970101

CLASE 8.^a

INMUEBLES

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	20	20	-
Plazas de garaje	615	613	2
Plazas de garaje en alquiler por horas	349		

Edificios comerciales	M ² Totales	M ² alquilados	Pendientes De alquiler
Oficinas	45.859,63	44.011,77	1.847,86
Locales	23.054,38	22.371,10	683,28
	68.914,01	66.382,87	2.531,14

Durante el ejercicio 2002 se ha transformado el edificio de viviendas en calle Salado en locales para oficina, habiéndose alquilado en su totalidad.

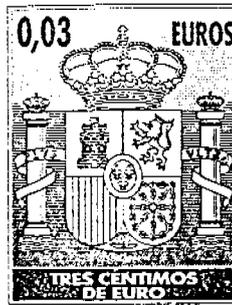
Todos los inmuebles destinados a arrendamientos se encuentran situados en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Al 31 de diciembre de 2002 se encontraban totalmente amortizados elementos de inmovilizado material cuyo valor de coste ascendía a la citada fecha a los siguientes importes:

	Miles de Euros
Instalaciones técnicas y maquinaria	133
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	74
	207

6. Inversiones financieras

Los movimientos habidos durante el ejercicio 2002 en las diversas cuentas de "Inmovilizaciones financieras" y de "Inversiones financieras temporales", así como en sus correspondientes cuentas de Provisiones, han sido los siguientes:



0G7970102

CLASE 8.^a

	Miles de Euros			
	Saldo a 31.12.01	Aumentos o Dotaciones	Salidas o Reducciones	Saldo a 31.12.02
Inmovilizaciones financieras- Participaciones en empresas del Grupo y Asociadas	12.079	5.214	(288)	17.005
Cartera de valores a largo plazo	600	-	-	600
Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	702	48	(26)	724
Provisiones	(355)	(79)	288	(146)
	13.026	5.183	(26)	18.183
Inversiones financieras temporales- Cartera de valores a corto plazo	17	301	-	318
Otros créditos	301	-	(301)	-
Depósitos y fianzas	26	-	(20)	6
	344	301	(321)	324

Con fecha 3 de abril de 2002 se ha constituido la sociedad Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A. de cuyo capital social Inmobiliaria del Sur, S.A. ha suscrito 50.400 acciones de 100 euros de valor nominal lo que constituye el 30% del capital social.

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 2002 un total de 134.975 euros. La actividad de esta Sociedad consiste en la adquisición de suelo en las primeras fases de su desarrollo urbanístico y su transformación posterior. Por esta circunstancia la Sociedad participada viene incurriendo en pérdidas en los últimos ejercicios, si bien es titular de solares con expectativas de plusvalías.

El detalle del saldo de "Participaciones en empresas del Grupo y asociadas" a 31 de diciembre de 2002 es el siguiente:

	Miles de Euros
	Participaciones en Empresas del Grupo y Asociadas
Participaciones en empresas del Grupo- Parking Insur, S.A.	62
Inversiones Sevillanas, S.A.I.	240
Hacienda la Cartuja, S.A.	11.136
Coopinsur, S.A.	62
Cominsur, S.A.	62
Eliosena, S.A.	360
Participaciones en empresas asociadas- Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	5.040
Ciudad de Sevilla, S.A.	43
	17.005

Las empresas del Grupo y asociadas, y la información relacionada con las mismas al 31 de diciembre de 2002 son las siguientes:



0G7970103

CLASE 8.ª

Código de Clasificación

Nombre	Miles de Euros						
	Parking Insur, S.A.	Inversiones Sevillanas, S.A.I.	Coopinsur, S.A.	Cominsur, S.A.	Hacienda la Cartuja, S.A.	Eliosena, S.A.	Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.
Dirección	Avd. de la República Argentina, 19 Sevilla	Avd. de la República Argentina, 19 Sevilla	Avd. de la República Argentina, 19 Sevilla	Avd. de la República Argentina, 19 Sevilla	Avd. de la República Argentina, 19 Sevilla	Avd. de la República Argentina, 19 Sevilla	Avd. de la República 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	Promoción, Construcción y Venta	Promoción, Construcción y Venta
Fracción de capital que se posee	100%	100%	100%	100%	60%	60%	30%
Capital	62	240	62	62	2.103	600	16.800
Reservas	876	1	133	134	4.697		
Resultados negativos de ejercicios anteriores	-	-	-	-	-	(15)	-
Resultados ejercicio 2002							
Beneficio (Pérdida)	38	(14)	6	12	81	(24)	(27)

Los datos relativos a la situación patrimonial de estas sociedades se han obtenido de las cuentas anuales auditadas de Hacienda la Cartuja, S.A. y Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A. del ejercicio 2002 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 2002 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.

Solo han tenido actividad las siguientes Sociedades filiales:

Parking Insur S.A.: su actividad ha sido la de explotar los distintos aparcamientos propiedad de la Sociedad Matriz, cedidos en arrendamiento.

Hacienda La Cartuja, S.A.: Se trata de una Sociedad participada en un 60% por Inmobiliaria del Sur S.A. y en un 40% por "Al'Andalus Sector Inmobiliario, S.A.". Esta Sociedad ha finalizado la construcción de las manzanas "M-2" (49 viviendas adosadas) y "M-3" (71 viviendas aisladas) en Tomares (Sevilla). Por otra parte y en el mismo término municipal se está llevando a cabo la promoción del Sector "A" del suelo urbanizable programado "Hacienda La Cartuja".

Eliosena, S.A.: Es otra Sociedad participada con "Al'Andalus Sector Inmobiliario, S.A." en las mismas proporciones que en "Hacienda La Cartuja, S.A.". Está comenzando su actividad en Lucena (Córdoba), mediante la promoción a desarrollar en el suelo urbano de la Unidad de Actuación "Tecnicontrol".

Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.: Es una Sociedad participada en un 30% por Inmobiliaria del Sur, S.A. y Azvi, S.A. y en un 40% por RENFE. Se ha constituido en el ejercicio 2002 y va a desarrollar las parcelas R-1 y R-2 del Proyecto de Compensación del Plan Especial "RENFE" del PGOU de Málaga.

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



0G7970104

CLASE 8.ª

CÓDIGO 8.0001

	Miles de Euros
Ciudad de Sevilla, S.A.	43
Inversiones Sevillanas, S.A.I.	14
Eliosena, S.A.	24
Urbanismo Concertado, S.A.	57
Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	8
	146

La Sociedad Ciudad de Sevilla, S.A. no ha tenido actividad durante el ejercicio 2002 ni en los precedentes, estando esta participación en capital 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 2002.

Según se indica en la Nota 4-c, las cuentas del ejercicio 2002 adjuntas por ser las individuales de Inmobiliaria del Sur, S.A. no recogen los efectos de la consolidación del Grupo. De acuerdo con la normativa vigente los Administradores de Inmobiliaria del Sur, S.A. han preparado las cuentas anuales consolidadas del Grupo, presentándose a continuación un resumen de las mismas:

	Miles de Euros	
	Inmobiliaria del Sur	Consolidado
Inmovilizado	54.980	44.471
Activo circulante	125.580	153.062
Total activo	180.560	197.533
Capital y reservas	38.689	39.206
Pérdidas y ganancias	9.613	9.675
Dividendo a cuenta	(2.153)	(2.153)
Fondos propios	46.149	46.728
Socios externos	-	2.976
Provisiones para riesgos y gastos	2.566	2.566
Acreedores a largo plazo	79.927	92.584
Acreedores a corto plazo	51.918	52.679
Total pasivo	180.560	197.533

7. Créditos 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 2002, por importe de 7.641 miles de euros es el siguiente:

	Miles de Euros
Entregas en efectivo	3.228
Efectos comerciales a cobrar	4.413
	7.641



OG7970105

CLASE 8.ª

A 31 de diciembre de 2002 no existen efectos descontados pendientes de vencimiento.

8. Existencias

El movimiento experimentado por las distintas partidas que componen el epígrafe de existencias durante el ejercicio 2002 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros				
	Saldo inicial	Adiciones/ compras	Retiros/ Ventas	Traspasos (Nota 5)	Saldo final
Edificios adquiridos	98	8	-	(106)	-
Terrenos y solares	26.737	19.065	(5)	(14.831)	30.966
Obras en curso	21.793	25.474	(23.240)	14.509	38.536
Edificios construidos	575	-	(112)	(18)	445
Total	49.203	44.547	(23.357)	(446)	69.947

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 2002, 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, se subrogarán los futuros compradores. El coste total de las viviendas cuyos préstamos se encontraban pendiente de subrogación al cierre del ejercicio asciende a, aproximadamente, 7.002 miles de euros.

El importe de gastos financieros correspondientes a financiación específica de promociones en curso registrado como coste de las existencias a 31 de diciembre de 2002 asciende a 1.517 miles de euros. De este importe 565 miles de euros corresponden a activaciones del ejercicio 2002.

9. Fondos propios

El movimiento habido en las cuentas de "Fondos propios" durante el ejercicio 2002 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros								
	Capital Suscrito	Reservas de Revalorización	Reserva Legal	Reservas Estatutarias	Reservas voluntarias	Resultados del ejercicio	Dividendo a cuenta	Dividendo Complementario	Complemento de participación estatutaria
Saldos al 31 de diciembre de 2001	16.560	5.556	2.370	7.368	3.495	7.092	(1.791)	-	-
Ampliación de capital	2.760	(2.760)	-	-	-	-	-	-	-
Aplicación del resultado del ejercicio 2001	-	-	709	1.201	1.430	(7.092)	1.791	1.852	109
Dividendo a cuenta del resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	(2.153)	-	-
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	9.613	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2002	19.320	2.796	3.079	8.569	-925	9.613	(2.153)	1.852	109

Capital social-

Durante el ejercicio 2002 la Sociedad ha realizado una ampliación de capital con cargo a reservas de revalorización, por importe de 2.760.000 euros, mediante la emisión de 276.000 nuevas acciones de 10



OG7970106

CLASE 8.ª

euros cada una de ellas, quedando establecido el capital social en 1.932.000 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 15 de junio de 2002, 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

Plazo de duración: 12 meses

A 31 de diciembre de 2002, empresas vinculadas a Inmobiliaria del Sur, S.A. mantenían en su cartera las siguientes acciones:

Empresas	Número de Acciones
Parking Insur, S.A.	43.115
Coopinsur, S.A.	4.624
Cominsur, S.A.	8.042
Total	55.781

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

Empresas	Euros
Parking Insur, S.A.	19,70
Coopinsur, S.A.	36,76
Cominsur, S.A.	25,58

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.



0G7970107

CLASE 8.^a

Reserva legal

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.

Reserva estatutaria-

De acuerdo con lo establecido en los Estatutos Sociales debe destinarse a Reservas estatutarias el 10% del Resultado del ejercicio.

10. Provisiones para riesgos y gastos

El movimiento y la composición de este epígrafe del balance de situación al 31 de diciembre de 2002 es el siguiente:

	Miles de Euros		
	Provisiones Para Impuestos	Otras Provisiones Para Riesgos y Gastos	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2001	1.019	568	1.587
Dotaciones del ejercicio	255	835	1.090
Excesos	(13)	-	(13)
Aplicaciones por pago	(98)	-	(98)
Saldos al 31 de diciembre de 2002	1.163	1.403	2.566

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, 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. Las dotaciones del ejercicio se han realizado con cargo al epígrafe "Gastos Extraordinarios" del debe de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2002.

11. Deudas con entidades de crédito

El detalle de estos epígrafes del pasivo del balance de situación al 31 de diciembre de 2002 es el siguiente:



0G7970108

CLASE 8.^a

L. 10/1980

	Miles de Euros			
	Límite	Corto Plazo	Largo Plazo	Total
Pólizas de crédito	124.264	18.132	57.626	75.758
Préstamos hipotecarios	30.371	-	10.960	10.960
Otros préstamos	14.725	2.964	8.936	11.900
Intereses devengados no vencidos	-	420	-	420
	169.360	21.516	77.522	99.038

El importe de los préstamos hipotecarios dispuestos al 31 de diciembre de 2002 corresponde a edificios construidos pendientes de entrega y subrogación por parte de los compradores.

El importe incluido dentro de otros préstamos corresponde a dos préstamos bancarios con garantía personal. El interés de estos préstamos es variable en función del Euríbor.

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

Año	Miles de Euros
2004	22.764
2005	41.178
2006	2.620
	66.562

El importe de los gastos financieros devengados por los préstamos hipotecarios durante el ejercicio 2002 ha ascendido a 710 miles de euros.

12. Deudas con empresas del grupo

El detalle de estos epígrafes del balance de situación al 31 de diciembre de 2002 adjunto es el siguiente:

Empresas del Grupo	Miles de Euros		
	Saldos Deudores	Saldos Acreedores	Riesgo Neto
Hacienda la Cartuja, S.A.	1.975	(421)	1.554
Inversiones Sevillanas, S.A.I.	-	(13)	(13)
Cominsur, S.A.	44	-	44
Coopinsur, S.A.	-	(16)	(16)
Parking Insur, S.A.	14	(77)	(63)
	2.033	(527)	1.506

Tal como se indica en la Nota 9, algunas empresas del grupo mantienen 55.781 acciones de Inmobiliaria del Sur, S.A., habiéndose producido durante el ejercicio 2002 un reparto de dividendos, correspondientes a estas acciones, por importe de, aproximadamente, 106.000 euros.



067970109

CLASE 8.^a

A continuación se resumen las transacciones realizadas con empresas del Grupo durante el ejercicio 2002:

	Miles de euros		
	Hacienda la Cartuja, S.A.	Parking Insur, S.A.	Total
Importe neto cifra negocios	(2.354)	(288)	(2.642)
Otros ingresos de explotación	(13)	(15)	(28)
Otros gastos de explotación	-	53	53

La facturación realizada a Hacienda la Cartuja, S.A. corresponde a los cargos por gestión de dicha Sociedad en base al contrato suscrito entre ambas partes, así como a la facturación de la obra ejecutada. En opinión de los Administradores de la Sociedad estas transmisiones se han realizado en condiciones normales del mercado.

13. Otros acreedores

El detalle del epígrafe "Acreedores a largo plazo-Otros acreedores" al 31 de diciembre de 2002 se presenta a continuación:

	Miles de Euros
Impuestos diferidos (Nota 14)	1.549
Fianzas recibidas a largo plazo (Nota 15)	721
	2.270

14. Situación fiscal

La composición de los saldos con "Administraciones Públicas" al 31 de diciembre de 2002 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	Deudores	Acreedores
Hacienda Pública Deudora por IVA	900	-
Hacienda Pública Acreedora IS	-	(3.388)
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	-	(55)
Retenciones por dividendos	-	(323)
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	-	(24)
Otros	-	(2)
Total	900	3.792

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:



OG7970110

CLASE 8.ª

ANEXO 1

	Miles de Euros		
	Aumento	Disminución	Importe
Resultado contable del ejercicio 2002 (antes de impuestos)	-	-	14.535
Diferencias permanentes	-	(9)	(9)
Diferencias temporales-			
Con origen en el ejercicio	2.219	(226)	1.993
Con origen en ejercicios anteriores	111	-	111
Base imponible (resultado fiscal) 2002	2.330	(235)	16.630

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 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 a la deducción por reinversión de beneficios extraordinarios (por venta de inmovilizado) previsto en el artículo 36.ter de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, habiendo ascendido la base de la deducción realizada en el ejercicio 2002 a 949 miles de euros. La Sociedad ha reinvertido el importe acogido a la deducción por reinversión dentro del plazo legal.

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 1998, 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 2002, a 721 miles de euros 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 724 miles de euros.

16. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

La Distribución del importe neto de la cifra de negocios del ejercicio 2002 correspondiente a la actividad ordinaria de la Sociedad es como sigue:



067970111

CLASE 8.^a

Código de Clasificación

Ventas	Miles de Euros
Ventas de inmuebles	44.127
Arrendamientos de inmuebles	7.018
Ingresos por cesión	210
Otros ingresos	3.258
Total Importe neto de la cifra de negocios	54.613

La Sociedad registra como Otros ingresos dentro del epígrafe de Importe neto de la cifra de negocio los importes correspondientes a las certificaciones de obra realizada en la Manzana 2 de Hacienda La Cartuja, S.A. y los ingresos derivados del contrato de gestión formalizado con dicha sociedad, así como los ingresos por prestación de servicios a las comunidades de los inmuebles en alquiler.

b) Aprovisionamientos-

La composición del saldo de este epígrafe del debe de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2002 adjunta, se presenta a continuación:

	Miles de Euros
Compras de terrenos y solares	18.872
Trabajos realizados por terceros en obras	26.693
Variación de existencias de edificios adquiridos (Nota 8)	98
Variación de existencias de terrenos y solares (Nota 8)	(4.229)
	41.434

c) Gastos de personal-

La composición del saldo de gastos de personal del ejercicio 2002 es la siguiente:

	Miles de Euros
Sueldos y salarios	1.664
Seguridad social a cargo de la empresa	291
	1.955

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



0G7970112

CLASE 8.^a

Categoría	Número Medio
Dirección	4
Técnicos	6
Administración	11
Comercial	10
Personal de Obra	4
Otros	4
	39

d) *Variación de las provisiones de tráfico-*

Los movimientos habidos en las diferentes provisiones para operaciones de tráfico durante el ejercicio 2002 se presentan a continuación:

	Miles de Euros		
	Provisión Insolvencias	Provisión para Obras (Nota 4-i)	Total
Saldo inicial	238	1.832	2.070
Dotaciones	11	18.702	18.713
Aplicaciones	-	(17.708)	(17.708)
Aplicaciones por cobro	(16)	-	(16)
Saldo final	233	2.826	3.059

Por tanto, el epígrafe "Variación de las provisiones de tráfico" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2002 presenta el siguiente desglose:

	Miles de Euros
Aumento de las provisiones para obras	994
Dotación provisión insolvencias	11
Exceso provisión insolvencias	(16)
Pérdidas de créditos incobrables	76
Total	1.065

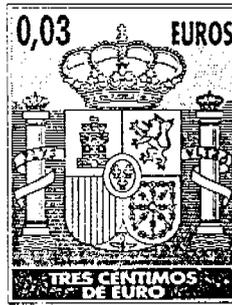
17. Garantías comprometidas con terceros

La Sociedad, en el desarrollo normal de su actividad tiene constituidos avales en favor, básicamente, de Entidades Locales por importe de 3.120 miles de euros en garantía de la ejecución de obras de construcción y promoción.

18. Retribución y otras prestaciones al consejo de administración y a los auditores de la Sociedad

Durante el ejercicio 2002 los miembros del Consejo de Administración han percibido por su participación en resultados, así como por dietas un importe de 1.284 miles euros.

Asimismo, algunos miembros del Consejo de Administración han recibido asignaciones por la prestación de servicios a la Sociedad, por importe de 287 miles euros.



0G7970113

CLASE 8.^a

IMPORTE

Al 31 de diciembre de 2002 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.

Incluido en el saldo de la cuenta de Servicios Profesionales Independientes, dentro del epígrafe de "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, se recogen los honorarios relativos a servicios de auditoría de cuentas del ejercicio 2002 de la Sociedad por importe de 28.168 euros.

19. Cuadro de financiación

A continuación se presentan los cuadros de financiación correspondientes a los ejercicios 2002 y 2001:

APLICACIONES	Miles de Euros		ORÍGENES	Miles de Euros	
	Ejercicio 2002	Ejercicio 2001		Ejercicio 2002	Ejercicio 2001
Adquisiciones de inmovilizado:					
Gastos de establecimiento	-	-	Recursos procedentes de las operaciones	12.863	8.014
Inmovilizaciones materiales	981	850	Deudas a largo plazo	24.386	36.815
Inmovilizaciones financieras	5.262	549	Enajenación de inmovilizado:		
Créditos comerciales a largo plazo	818	642	Inmovilizaciones materiales	2.856	283
Dividendos:			Inmovilizado financiero	26	142
Dividendo a cuenta del ejercicio	2.153	1.791	Traspaso a corto plazo de créditos comerciales	642	204
Dividendo complementario del ejercicio anterior	1.852	1.667			
Cancelación o traspaso a corto plazo de deudas a largo plazo	2.960	7.368			
Aplicación (pagos o traspasos a corto plazo) de provisiones para riesgos y gastos	98	97			
Participación complementaria del Consejo de Administración	109	96			
TOTAL APLICACIONES	14.233	13.060	TOTAL ORÍGENES	40.773	45.458
EXCESO DE ORÍGENES SOBRE APLICACIONES (AUMENTO DEL CAPITAL CIRCULANTE)	26.540	32.398	EXCESO DE APLICACIONES SOBRE ORÍGENES (DISMINUCIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE)	-	-
TOTAL	40.773	45.458	TOTAL	40.773	45.458

VARIACIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE	Miles de Euros			
	2002		2001	
	Aumento	Disminución	Aumento	Disminución
Existencias	20.786	-	4.761	-
Deudores	9.555	-	6.270	-
Acreeedores	-	11.250	16.608	-
Inversiones financieras temporales	-	20	301	-
Tesorería	7.809	-	4.124	-
Ajustes por periodificación	-	340	334	-
TOTAL	38.150	11.610	32.398	-
VARIACIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE	26.540	-	32.398	-



0G7970114

CLASE 8.^a

Miles de Euros

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 Euros	
	2002	2001
Resultado del ejercicio	9.613	7.092
Dotación a las amortizaciones de inmovilizado	822	826
Dotación provisión inmovilizado	2.253	45
Resultados obtenidos en la enajenación de inmovilizado	(950)	(165)
Dotaciones a las provisiones de riesgos y gastos	1.090	265
Excesos de provisiones para riesgos y gastos	(13)	(197)
Gastos derivados de intereses diferidos	48	148
Total recursos procedentes de (aplicados en) las operaciones	12.863	8.014



067970115

CLASE 8.^a

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.

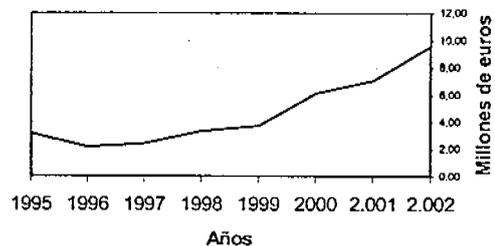
Informe de Gestión del Ejercicio 2002

Objetivo cumplido

El ejercicio 2002, sin duda, ha supuesto la consolidación de la tendencia de crecimiento sostenido que este Consejo de Administración viene marcándose como principal objetivo, desde hace algunos años.

Tanto el incremento del 35,36% experimentado por el resultado del ejercicio, que alcanzó la cifra de 9,6 millones de euros, como la evolución de los principales indicadores económico-financieros de la situación de la sociedad, corroboran esa tendencia.

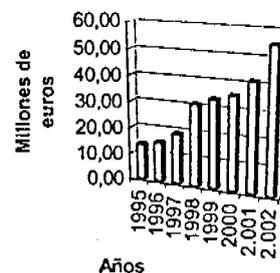
Beneficios después de impuestos



La causa principal de este crecimiento de los resultados ha sido el espectacular incremento de la cifra de negocios registrada, que alcanzó los 54,6 millones de euros, superando en un 32,39% a la del ejercicio anterior.

Las previsiones acerca de la cifra de negocios del ejercicio 2003 la sitúan por encima de los 70 millones de euros, lo que, sin duda, permitirá el mantenimiento de la tasa de crecimiento deseada.

Cifra de negocios

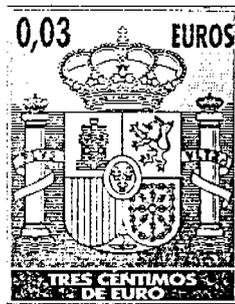


Marco económico general

La economía mundial ha continuado su proceso de desaceleración, iniciado en el año 2001, que ha situado el crecimiento económico mundial en niveles prácticamente nulos. Esta situación provoca cierta incertidumbre en los inversores, que se ve agudizada, en las fechas de formulación de este Informe, por el conflicto bélico del Golfo Pérsico, que podría ocasionar un empeoramiento significativo de las condiciones generales del mercado, especialmente del petrolífero, de imprevisibles consecuencias para la economía mundial.

La economía española, aunque sin alcanzar el nivel de crecimiento esperado, ha experimentado un crecimiento del 2% del PIB, superior a la media de los países de la Comunidad Europea. Andalucía, no obstante, ha alcanzado un nivel de crecimiento en 2002 del 3,1% del PIB, debido, fundamentalmente, a que el efecto de la crisis económica internacional ha sido menos intenso que en otras regiones, como consecuencia de que la economía andaluza se encuentra todavía lejos de los patrones de apertura del resto de las comunidades españolas.

A pesar de la moderación del crecimiento económico, la inflación en la zona Euro ha tomado una moderada, pero peligrosa, senda ascendente, que la ha llevado a superar el umbral del 2%. En lo que respecta a la inflación española, se ha situado muy por encima de la media de la zona Euro y ha cerrado



OG7970116

CLASE 8.^a

el año en el 4%, lo que perjudica notablemente el grado de competitividad con los países de nuestro entorno.

Situación del mercado inmobiliario

En 2002 se ha mantenido la tendencia alcista de los precios del mercado inmobiliario. A pesar de las continuas revalorizaciones inmobiliarias por encima de los incrementos salariales, que deterioran la relación entre los precios de la vivienda y los ingresos familiares, los niveles de crecimiento de los precios de la vivienda, como hemos dicho, se han mantenido. La explicación de este hecho podría encontrarse en la paulatina reducción de la oferta, en la incertidumbre que acompaña otras alternativas de inversión y en el fuerte incremento de los precios de venta de suelo. Todo ello con ayuda de la situación actual del mercado financiero, con tipos de interés atractivos para el consumidor, que estimulan notablemente la demanda.

En lo que respecta a nuestra Comunidad Autónoma, el pasado 20 de enero de 2003 entró en vigor la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, estableciendo un nuevo marco legislativo propio para nuestra Comunidad Autónoma. Ninguno de nuestros suelos en tramitación y gestión urbanística se ha visto afectado por lo sustancial de ella, en cuanto a que estaban todos aprobados definitivamente con anterioridad a su entrada en vigor.

En cuanto a su efecto futuro sobre nuestra actividad, creemos que todavía es pronto para concluir su repercusión exacta, más aún cuando todavía se desconoce el texto y entrada en vigor del necesario reglamento de desarrollo. No obstante, en una primera aproximación se atisban los siguientes repercusiones.

Creación a largo plazo de una oferta de suelo destinado para viviendas protegidas, que, entendemos, sólo llegarán a construirse si se acompañan con planes efectivos de la vivienda, coordinados entre sí a nivel nacional y autonómico. Esta modificación, puede llevar en el corto plazo, a un encarecimiento de los suelos ya tramitados, en cuanto éstos no tendrán esta carga.

Se consolida normativamente la obligación de cesión a los municipios del 10% de los aprovechamientos lucrativos ya urbanizados. En el concierto urbanístico esta obligación era, en muchas ocasiones, ya asumida por los promotores. Creemos que esta medida, en el corto y medio plazo, tendrán un efecto inflacionista también en el precio del suelo.

El aprovechamiento del subsuelo se supedita al interés público, concretándose en instalaciones y equipamientos. En el caso que no se defina el tipo de aprovechamiento, éste se entiende que es público.

Se apuesta por la figura del agente urbanizador, teniendo entrada en los tres sistemas de ejecución siempre que se produzca un incumplimiento de los deberes urbanísticos, y tras el posterior concurso.

Por último, se aprecia un intento por dotar de mayor agilidad la gestión de los suelos, en cuanto que, en el sistema de compensación, se rebaja a más del 50% de la propiedad del suelo para iniciar y aprobar la gestión urbanística de los mismos, previéndose además nuevos sistemas de reparcelación, con especial interés en la económica y la voluntaria.

Promoción Inmobiliaria

Un año más, esta línea de actividad ha sido el principal componente de nuestra cifra de negocios, con un volumen de 44,13 millones de euros, que representa un 80,82% del total. Esta cifra, además, representa un incremento respecto del ejercicio anterior superior al 50%.

Es nuestro deseo que, en el futuro, si las condiciones del mercado lo permiten, Inmobiliaria del Sur, S.A. fortalezca su posición en esta actividad, y, por ello, a lo largo de 2002 y comienzos de 2003 se han realizado inversiones en compra de suelo





OG7970117

CLASE 8.^a

cuyo volumen total ha superado los 30 millones de euros.

En estos momentos se están desarrollando promociones en las provincias de Málaga, Cádiz, Córdoba y Sevilla.

Nuestra promoción *Los Naranjos de Marbella*, ubicada en la localidad malagueña que le da nombre, continúa desarrollándose y comercializándose al ritmo esperado, cumpliendo las extraordinarias expectativas que había despertado. En 2003, está prevista la entrega de 130 nuevas viviendas y, en 2004, esperamos poder entregar una cifra similar. Además, la sociedad ha adquirido un nuevo solar en esta localidad, en el que espera promover la construcción de otras 115 viviendas en un futuro próximo, confirmando la fuerte apuesta de la sociedad por la Costa del Sol y sus expectativas de desarrollo.

Estamos completando la construcción de *Puerta Bahía*, en Jerez de la Frontera (Cádiz), cuya 4ª Fase, compuesta por 24 viviendas, esperamos entregar en 2004.

En 2002 se ha procedido a la adquisición de un solar en Córdoba, situado en una de las zonas de mayor proyección de la ciudad, y en el que ya se han iniciado los primeros trabajos. Está prevista la construcción de 116 viviendas, que serán entregadas a partir de 2005.

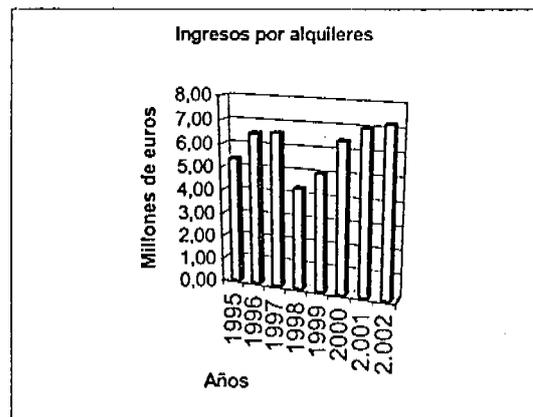
En Sevilla, próximamente se hará entrega de 39 viviendas de lujo correspondientes a la promoción denominada *Jardines de Siurot*. En Castilleja de la Cuesta (Sevilla), se encuentran en construcción diversas fases de las promociones denominadas *Puerta Castilleja*, *El Solís*, *Edificio Real 8*, *Edificio Jesús del Gran Poder* y *Altos de Castilleja*. A lo largo de 2003 y 2004, esperamos finalizar la construcción de alrededor de 150 viviendas de estas promociones. Además, también en Castilleja de la Cuesta, se ha iniciado la construcción de un pequeño edificio de oficinas.

Ingresos por alquileres

Por segundo año consecutivo, el nivel de ocupación de nuestros inmuebles destinados al alquiler se ha situado en torno al 100%, lo que ha permitido que la cifra de ingresos por este concepto haya superado los 7 millones de euros.

En lo que respecta al futuro de esta línea de negocio, ya se han iniciado las obras del edificio situado en los terrenos de la unidad de actuación Cros-Pirotecnia, cuya edificabilidad, 17.500 m², será destinada íntegramente al alquiler. Esperamos poder poner en explotación este edificio a lo largo de 2004.

En los próximos meses está previsto, igualmente, el inicio de las obras en los solares que la sociedad posee en la Isla de la Cartuja, en los que se construirán dos edificios que nos permitirán ofertar, aproximadamente, 10.000 m² más de oficinas en alquiler.

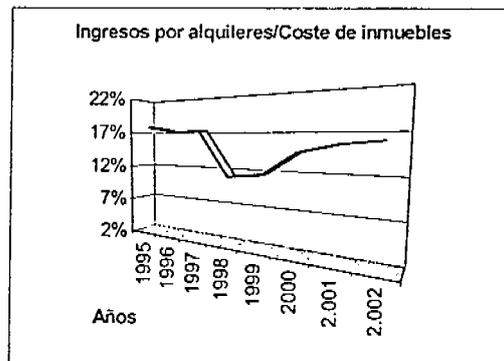




OG7970118

CLASE 8.ª

Inmobiliario



Año	Coste de los inmuebles	Rentas	%
1998	38,8	4,3	11,1
1999	43,2	5,3	12,3
2000	44,3	6,4	14,4
2001	45,0	6,9	15,3
2002	45,0	7,2	16,0

En el cuadro anterior podemos observar, en millones de euros, los datos básicos acerca de la evolución de esta actividad en los últimos años.

El Grupo de Sociedades Inmobiliaria del Sur

Durante 2002, el grupo de sociedades participadas por Inmobiliaria del Sur, S.A. se ha visto incrementado como consecuencia de la constitución de *Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.*, sociedad de cuyo capital poseemos un 30%, y en la que también participan RENFE y AZVI.

Esta sociedad ha adquirido dos parcelas de terreno edificable, denominadas R-1 y R-2, dentro del Proyecto de Compensación del Plan Especial RENFE del PGOU de Málaga. La primera de ellas tiene una superficie de 9.283 m² con una edificabilidad de 45.000 m²/t de uso residencial para un total de 352 viviendas, y la segunda tiene una superficie de 6.796 m² con una edificabilidad de 19.800 m²/t de uso residencial para un total de 144 viviendas.

También en 2002, ha tenido lugar la adquisición por parte de otra de nuestras empresas participadas, *Eliosena, S.A.*, de una parcela de 5.461 m² de superficie en Lucena (Córdoba). Los aprovechamientos totales de la misma son de 12.447,52 metros² de uso residencial. El proyecto de edificación aprobado contempla la construcción de 94 viviendas en altura, con locales comerciales, garajes y trasteros y su inicio tendrá lugar a lo largo de 2003.

En cuanto a *Hacienda La Cartuja, S.A.*, también dedicada por completo a la promoción inmobiliaria, en 2002 se ha procedido a la entrega de 71 viviendas y se ha finalizado la construcción de otras 49, todas ellas en Tomares (Sevilla).

Su cifra de negocios ha superado ya los 7 millones de euros, y en 2003 se va a acometer la construcción de un edificio de oficinas, locales comerciales y garajes, sobre una parcela de 10.914 m² y de 87 viviendas más, también en Tomares.

Parking Insur, S.A., cuya actividad se centra en la explotación de varios aparcamientos propiedad de Inmobiliaria del Sur, S.A., ha alcanzado en 2002 una cifra de negocios cercana a 0,5 millones de euros, manteniendo un nivel de actividad similar al de ejercicios anteriores.

Como también se indica en la memoria anual correspondiente al ejercicio 2002, al 31 de diciembre de dicho año, diversas sociedades del grupo mantenían en su cartera acciones de Inmobiliaria del Sur, S.A. El detalle de estas participaciones es el siguiente:

Empresas	Número de acciones	Precio medio adquisición
Parking Insur, S.A.	43.115	19,70
Coopinsur, S.A.	4.624	36,76
Cominsur, S.A.	8.042	25,58



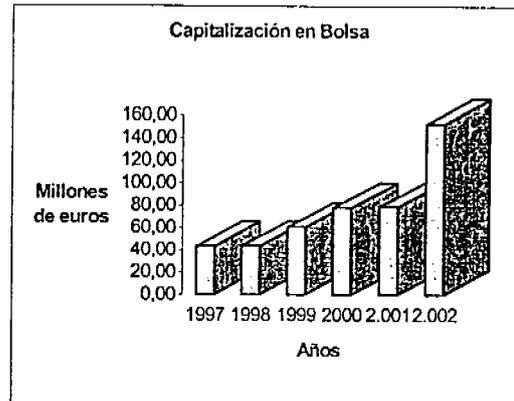
OG7970119

CLASE 8.ª

Inmobiliaria del Sur en La Bolsa

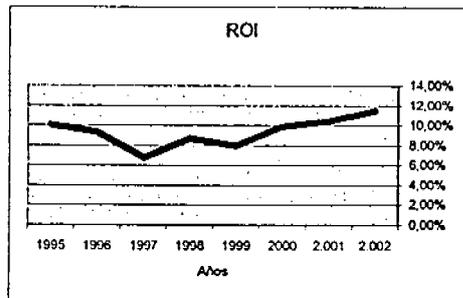
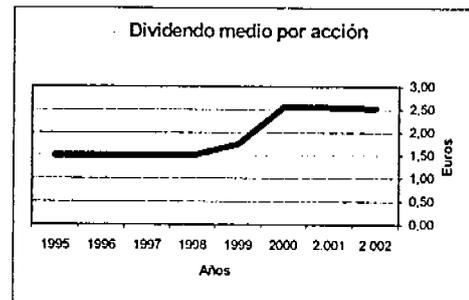
Como hemos venido comentando a lo largo de este informe de gestión, el ejercicio 2002 estuvo marcado por un crecimiento espectacular de nuestro volumen de negocios y nuestros resultados que consolidaron una clara tendencia de crecimiento sostenido para nuestra sociedad.

Estos factores, y la política de dividendos marcada por este Consejo de Administración desde 1999, no pasaron desapercibidos para los inversores, lo que provocó que, a finales de 2002, la cotización de nuestras acciones se acercara a los 80 euros y que, en el momento de formular este informe, dicha cotización haya superado los 100 euros.



Y todo ello, como ya indicamos, en un contexto general caracterizado por una marcada desaceleración económica que, sin embargo, no ha podido enturbiar las espléndidas perspectivas ofrecidas por la sociedad a sus accionistas.

Así, a pesar de la existencia de 276.000 nuevas acciones en circulación, procederemos a repartir los mismos dividendos por acción que en el ejercicio pasado, es decir, 1,20 euros para cada una de las acciones emitidas en 2002 y 2,40 euros para cada una de las restantes. De estas cantidades, el pasado 15 de enero ya se entregaron a cuenta 0,60 y 1,20 euros, respectivamente.

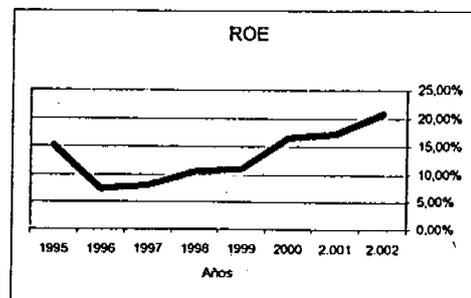


Las cifras que arrojan los principales indicadores económicos de la situación de la sociedad son realmente esperanzadoras.

La rentabilidad de nuestros activos a lo largo del quinquenio 1997-2002 ha experimentado un notable incremento y la clara tendencia de crecimiento que muestra la evolución de dicha magnitud y las perspectivas de negocio futuras, nos hacen estar convencidos de alcanzar próximamente niveles superiores a los actuales.

La rentabilidad de los fondos propios presenta una tendencia similar a la anterior, superando el 20% y confirmando la correcta política de reestructuración del pasivo abordada por la sociedad en los últimos años.

Corroborando estos datos, el beneficio obtenido por acción ha alcanzado niveles que casi triplican





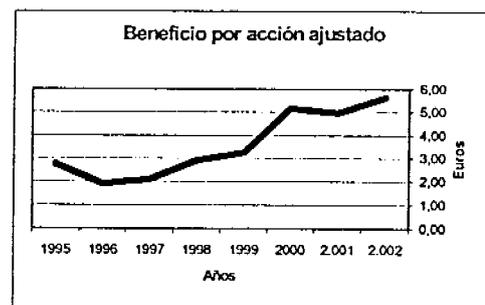
CLASE 8.^a



0G7970120

los existentes en 1997, situándose en 5,64 euros por acción. Y ello, a pesar de las ampliaciones de capital llevadas a cabo en los últimos años, que han supuesto la emisión de 782.000 nuevas acciones.

Al igual que en años anteriores, este Consejo de Administración, tiene la intención de llevar a cabo una *ampliación de capital con cargo a reservas*, mediante la emisión de 276.000 nuevas acciones de características similares a las existentes (una acción nueva por cada siete antiguas) y solicitar su admisión a cotización en la Bolsa de Madrid. Tras la pretendida ampliación, el capital social se situaría en 22,08 millones de euros.



Adaptación de Inmobiliaria del Sur a las Normas Internacionales de Contabilidad

La necesidad de alcanzar mayores niveles de comparabilidad de la información financiera de las empresas con valores admitidos a cotización en mercados regulados europeos, cuya información financiera se dirige a usuarios (inversores, analistas, ...) que exceden del ámbito nacional, ha llevado a la Comunidad Europea a exigir que las cuentas anuales de los grupos cotizados se formulen bajo las mismas normas contables.

En este sentido, la Unión Europea ha decidido adoptar como normas contables las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), elaboradas por el International Accounting Standards Board (IASB), organismo emisor internacional de normas de contabilidad. La aplicación de estas normas será de obligado cumplimiento en la formulación de las cuentas anuales consolidadas de los grupos de sociedades que coticen en cualquier mercado de valores de la Unión Europea, a partir del ejercicio 2005, sin que los gobiernos nacionales puedan establecer ningún tipo de excepción.

Inmobiliaria del Sur, S.A., cuyas acciones cotizan en la Bolsa de Madrid, como sociedad obligada a formular cuentas anuales consolidadas, se verá afectada por este cambio normativo, por lo que ha comenzado a adoptar las medidas necesarias para que el mismo no suponga ningún tipo de trastorno ni para sus accionistas ni para el resto de la organización.

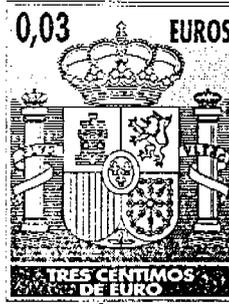
La Ley 44/2002, de Medidas de Reforma del Sistema Financiero y la Comisión Aldama

La publicación de la Ley 44/2002, de 22 de noviembre, de Medidas de Reforma del Sistema Financiero, ha tenido como consecuencia, entre otras, la modificación de la Ley del Mercado de Valores, que, dado que sus acciones cotizan en la Bolsa de Madrid, le resulta de aplicación a Inmobiliaria del Sur, S.A.

En este sentido, este Consejo de Administración ha iniciado las actuaciones necesarias para la elaboración e implantación del Reglamento Interno de Conducta exigido por los citados cambios normativos.

Igualmente, en cumplimiento de los citados cambios normativos, se va a proceder a la creación, en el seno de este Consejo de Administración, de una Comisión de Control y Auditoría, que se encargará, entre otros asuntos, de informar las cuentas anuales, los estados financieros intermedios que se remiten a la Bolsa de Madrid y a la Comisión Nacional del Mercado de Valores y la selección y nombramiento de auditores externos funciones que, hasta el momento, en su mayor parte, viene desarrollando la Comisión Económica, Jurídica y de Personal.

Por otra parte, recientemente se dio a conocer el informe emitido por la Comisión Especial para el Fomento de la Transparencia y Seguridad de los Mercados y Sociedades Cotizadas, conocida como Comisión Aldama. En este informe, se apunta la conveniencia de crear dos nuevas comisiones en los Consejos de Administración de las empresas cotizadas, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y la Comisión de Estrategias e Inversiones. Como quiera que en el Consejo de Administración de Inmobiliaria del Sur, S.A., la ya citada Comisión Económica, Jurídica y de Personal y la Comisión de Desarrollo e Innovación vienen ejerciendo la mayoría de las funciones atribuidas a las propuestas por el



OG7970121

CLASE 8.ª
2003 0022

citado informe, este Consejo abordará, en sus próximas reuniones, la adecuación de las comisiones actuales a las recomendaciones recogidas en el informe emitido por la Comisión Aldama.

Consideraciones finales

1º.- El presente ejercicio vuelve a ser el mejor de nuestra historia.

En efecto, el resultado neto obtenido ha sido de 9.613.000 €, mientras que en el año anterior fue de 7.092.000 €, es decir, 2.521.000 € más, lo que representa un incremento del 35,36%.

Este brillante resultado es más de resaltar cuando el entorno económico que ha rodeado el ejercicio 2002 ha sido muy desfavorable.

Tenemos que atribuir, en gran medida, dicho resultado a la dedicación y entusiasmo de nuestro personal, al que agradecemos el esfuerzo realizado.

2º.- Nuestro Plan Estratégico de Crecimiento se va cumpliendo de acuerdo con las previsiones.

En estos momentos, tenemos en marcha 25 promociones con unas 1.000 viviendas, de las que tenemos ya vendidas 662.

Tenemos en construcción tres edificios con unos 30.000 m2 para oficinas.

Seguimos, pues, con nuestra política de crecer tanto en la actividad promotora de viviendas para su venta, como en la patrimonial de arrendamiento.

3º.- Nuestro compromiso de crear valor para los accionistas se ha concretado en la cotización de nuestras acciones, que han pasado, en el año 2002, desde 48,40 € el 4 de enero, hasta 78,50 € el 23 de diciembre, equivalente al 62% de incremento.

4º.- Este incremento de la cotización de nuestras acciones debe atribuirse, en primer lugar, a la buena marcha actual de nuestra sociedad y a sus buenas perspectivas de futuro y, en segundo término, al fiel cumplimiento de nuestras políticas de dividendo y de ampliaciones de capital liberadas para los accionistas.

En efecto, se ha repartido un dividendo de 2,40 € por acción, y se ha ampliado el capital social en 276.000 acciones nuevas, liberadas para los accionistas, en la proporción de una acción nueva por cada seis anteriores que se tuvieran.

Formuladas estas consideraciones, se someten este Informe de Gestión a la consideración y, en su caso, aprobación de la Junta General de Accionistas de la sociedad.

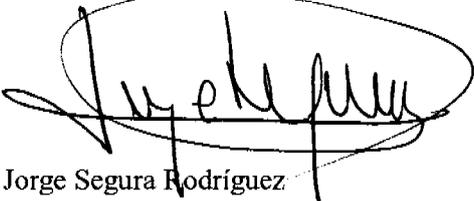
Marzo 2003.

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A los Accionistas de Inmobiliaria del Sur, S.A.:

1. 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 2002 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.
2. De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación consolidados, además de las cifras del ejercicio 2002, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2002. Con fecha 8 de abril de 2002 emitimos nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2001 en el que expresamos una opinión favorable.
3. En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2002 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 2002 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.
4. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2002 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 2002. 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.

DELOITTE & TOUCHE ESPAÑA, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. N° S0692



Jorge Segura Rodríguez

4 de abril de 2003



OG7970146

CLASE 8.ª

DE PAPER

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

El Consejo de Administración de INMOBILIARIA DEL SUR, S.A., en su sesión celebrada el día 28 de marzo de 2003, formula las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión de la Sociedad referidos al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2002, todo ello recogido en el anverso de los folios de papel timbrado del Estado, numerados correlativamente del 7970152 al 7970177, todos inclusive, de la Serie OG clase 8ª, en cumplimiento de la legislación vigente.

Sevilla, a 28 de marzo de 2003

~~D. José Manuel Pumar Mariño~~
Presidente

~~D. Víctor M. Bejarano Delgado~~
Vicepresidente

~~D. Liberato Mariño Domínguez~~
Secretario

~~D.ª Candela Arranz Pumar~~
Vocal

~~D. Cayetano Benavent Blanquet~~
Vocal

~~D. José Luis Cabán Otero~~
Vocal

~~D. Juan Fernández Carbonell~~
Vocal

~~D. José Fernández Zamorano~~
Vocal

~~D. Alfonso Galnarez Ysem~~
Vocal

~~D. José M. Granell Balén~~
Vocal

DILIGENCIA

El Secretario del Consejo de Administración, con el Vº Bº del Presidente, hace constar que Dña. Candela Arranz Pumar delegó, en el Presidente del Consejo de Administración, su asistencia y voto. Posteriormente, ratificó su conformidad, a las presentes Cuentas Anuales Consolidadas, Informe de Gestión Consolidado y Propuesta de distribución del resultado de la sociedad dominante, firmando, la presente formulación. Sevilla, 9 de abril de 2003.

Vº Bº
El Presidente

~~El Secretario~~



OG7970147

CLASE 8.ª
INSTRUMENTOS

~~D. Prudencio Hoyos-Limón Pumar~~
Vocal

~~D. Esteban Jiménez Planas~~
Vocal

~~Inversiones Agrícolas, Industriales y
Comerciales S.L.~~
Representada por D. Ricardo Pumar López
Vocal

~~D. Augusto Sequero Pumar~~
Vocal

~~D. Gonzalo Queipo de Llanó y Martí~~
Vocal

~~D. Antonio Román Garvey~~
Vocal

~~Incredisa,~~
Representada por D.ª Fernanda Osborne
Medina
Vocal

~~D. José Manuel Pumar López~~
Vocal



067970152

CLASE 8.ª

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002 Y 2001 (NOTAS 1, 2, 3 Y 4)

(Miles de Euros)

ACTIVO	Ejercicio 2002	Ejercicio 2001	PASIVO	Ejercicio 2002	Ejercicio 2001
INMOVILIZADO:			FONDOS PROPIOS (Nota 9):		
Gastos de establecimiento	4	2	Capital suscrito	19.320	16.560
Inmovilizaciones Inmateriales	-	2	Reservas de revalorización	2.796	5.556
Inmovilizaciones materiales (Nota 5)	36.066	39.967	Otras reservas de la Sociedad Dominante-	15.717	13.385
Inmuebles para arrendamientos	45.009	45.323	Reserva legal	3.079	2.370
Inmuebles para uso propio	342	342	Reservas para acciones de la Sociedad		
Instalaciones técnicas y maquinaria	691	670	Dominante	1.225	1.121
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	162	161	Reservas estatutarias	8.569	7.368
Anticipos e inmovilizaciones materiales			Reservas Voluntarias	2.844	2.526
en curso	-	682	Reservas en sociedades consolidadas		
Otro inmovilizado	113	106	por integración global	1.373	933
Amortizaciones	(8.077)	(7.317)	Pérdidas y ganancias atribuibles a la		
Provisiones	(2.174)	-	Sociedad Dominante	9.675	6.864
Inmovilizaciones financieras (Nota 6)	6.304	1.287	Pérdidas y ganancias consolidadas	9.698	7.261
Participaciones en Sociedades puestas en			Pérdidas y ganancias atribuidas a		
equivalencia	5.032	-	socios externos	(23)	(397)
Participaciones en empresas asociadas	43	43	Dividendo a cuenta entregado en		
Cartera de valores a largo plazo	600	600	en el ejercicio	(2.153)	(1.791)
Depósitos y fianzas constituidos a largo			Total fondos propios	46.728	41.507
plazo (Nota 15)	729	705			
Provisiones	(100)	(61)			
			SOCIOS EXTERNOS (Nota 10)	2.976	2.381
Acciones de la Sociedad Dominante	1.225	1.121			
(Nota 9)					
Deudores por operaciones de tráfico	872	642			
a largo plazo					
Total Inmovilizado	44.471	43.021			
			PROVISIONES PARA RIESGOS		
GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS			Y GASTOS (Nota 11)		
EJERCICIOS			Provisiones para impuestos	1.163	1.019
			Otras provisiones	1.403	568
				2.566	1.587
			ACREEDORES A LARGO PLAZO:		
ACTIVO CIRCULANTE:			Deudas con entidades de crédito		
Existencias (Nota 8)	84.632	62.015	(Nota 12)	90.125	62.178
Edificios adquiridos	-	98	Otros acreedores (Nota 13)	2.324	2.209
Terrenos y solares	44.304	35.539	Desembolsos pendientes sobre		
Obras en curso	39.838	25.048	acciones no exigidos (Nota 6)	135	270
Edificios construidos	445	575	Total acreedores a largo plazo	92.584	64.657
Anticipos	45	755			
Deudores-	44.839	38.453	ACREEDORES A CORTO PLAZO:		
Clientes	42.758	37.243	Deudas con entidades de crédito		
Deudores varios	319	491	(Nota 12)	21.537	13.189
Personal	5	4	Acreedores comerciales	21.028	21.187
Administraciones Públicas (Nota 14)	1.993	956	Otras deudas no comerciales-	7.214	8.470
Provisiones (Nota 16)	(236)	(241)	Administraciones Públicas (Nota 14)	4.186	2.872
Inversiones financieras temporales			Deudas representadas por efectos a pagar	-	3.008
(Nota 6)-	325	345	Otras deudas	3.009	2.580
Cartera de valores a corto plazo	318	318	Fianzas y depósitos recibidos	19	10
Depósitos y fianzas constituidos a			Provisiones para operaciones de		
corto plazo	7	27	tráfico (Nota 16)	2.900	2.284
Tesorería	22.649	10.290	Total acreedores a corto plazo	52.679	45.130
Ajustes por periodificación	617	1.090			
Total activo circulante	153.062	112.193	TOTAL PASIVO	197.533	155.262
TOTAL ACTIVO	197.533	155.262			

Las Notas 1 a 19 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2002.



0G7970153

CLASE 8.ª

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS

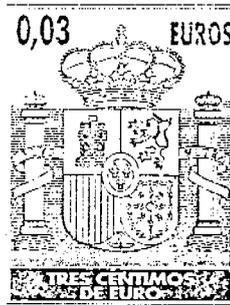
CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS

EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002 Y 2001 (NOTAS 1, 2, 3 Y 4)

(Miles de Euros)

DEBE	Ejercicio 2002	Ejercicio 2001	HABER	Ejercicio 2002	Ejercicio 2001
GASTOS:			INGRESOS:		
Aprovisionamientos (Nota 16)	43.535	28.694	Importe neto de la cifra de negocios (Nota 16)	59.680	50.352
Gastos de personal (Nota 16)	2.139	2.028	Aumento de existencias de promociones en curso y edificios construidos	14.660	3.236
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	839	850	Trabajos efectuados por la empresa para el inmovilizado	-	1
Variación de las provisiones de tráfico (Nota 16)	535	590	Existencias de promociones en curso y edificios construidos incorporados al inmovilizado (Notas 5 y 8)	863	655
Otros gastos de explotación	6.511	5.804	Otros ingresos de explotación		
			Ingresos accesorios y de gestión	67	72
			Exceso de provisiones para riesgos y gastos	13	197
	53.559	37.966		75.283	54.513
Beneficios de explotación	21.724	16.547	Pérdidas de explotación		
Gastos financieros y asimilados	4.495	4.144	Ingresos de participaciones en capital	4	4
Variación de las provisiones de inversiones financieras	39	14	Otros intereses e ingresos asimilados	57	25
	4.534	4.158	Diferencias positivas de cambio	-	-
Resultados financieros positivos	-	-		61	29
Participación en pérdidas de sociedades puestas en equivalencia	8	-	Resultados financieros negativos	4.473	4.129
Beneficios de las actividades ordinarias	17.243	12.418	Pérdidas de las actividades ordinarias		
Variación de las provisiones de inmovilizado inmaterial, material y cartera de control	2.174	92	Beneficios en enajenación de inmovilizado inmaterial, material y cartera de control (Nota 5)	966	165
Pérdidas en enajenación de inmovilizado inmaterial, material y cartera de control (Nota 5)	8	-	Subvenciones de capital transferidas a resultados del ejercicio	-	2
Gastos extraordinarios	916	184	Ingresos extraordinarios	20	52
Gastos y pérdidas de otros ejercicios	321	34	Ingresos y beneficios de otros ejercicios	100	30
	3.419	310		1.086	249
Resultados extraordinarios positivos	-	-	Resultados extraordinarios negativos	2.333	61
Beneficios consolidados antes de impuestos	14.910	12.357	Pérdidas consolidadas antes de impuestos		
Impuesto sobre Sociedades	5.212	5.096		-	-
Resultados consolidados del ejercicio (Beneficio)	9.698	7.261	Resultados consolidados del ejercicio (Pérdidas)		
Resultado atribuible a socios externos	-	-	Resultado atribuible a socios externos	23	397
Resultados del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante (Beneficio)	9.675	6.864	Resultados del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante (Pérdidas)		

Las Notas 1 a 19 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 2002.



0G7970154

CLASE 8.ª

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada Correspondiente al Ejercicio
Anual Terminado el 31 de Diciembre de 2002

1. Actividades de las empresas

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.

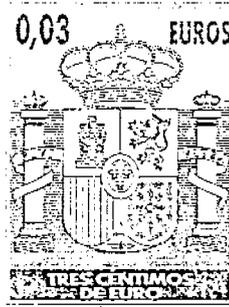
Su objeto social, según el artículo 2º de sus Estatutos Sociales es el siguiente:

- ✓ 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 pueden 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.
- ✓ Hacienda la Cartuja, S.A.: Promoción, construcción y venta.



067970155

CLASE 8.ª

- ✓ Eliosena, S.A.: Promoción, construcción y venta.
- ✓ Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.: Promoción, construcción y venta.

Dadas las actividades a las que se dedican las Sociedades del Grupo, las mismas no tienen responsabilidades, gastos, activos ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativas en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del Grupo. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

Las empresas del Grupo, y la información relacionada con las mismas al 31 de diciembre de 2002 son las siguientes:

	Miles de Euros						
Nombre	Parking Insur, S.A	Inversiones Sevillanas, S.A.I.	Coopinsur, S.A.	Cominsur, S.A.	Hacienda la Cartuja, S.A.	Eliosena, S.A	Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A
Dirección	Avd. de la República Argentina, 19 Sevilla	Avd. de la República Argentina, 19 Sevilla	Avd. de la República Argentina, 19 Sevilla	Avd. de la República Argentina, 19 Sevilla	Avd. De la República Argentina, 19 Sevilla	Avd. de la República Argentina, 19 Sevilla	Avd de la República 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	Promoción, Construcción y venta	Promoción, Construcción y venta
Fracción de capital que se posee	100%	100%	100%	100%	60%	60%	30%
Capital	62	240	62	62	2.103	600	16.800
Reservas	876	1	133	134	4.697	(15)	-
Resultados ejercicio 2002 Beneficio (Pérdida)	38	(14)	6	12	81	(24)	(27)

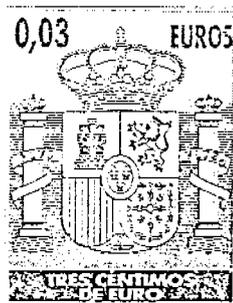
Los datos relativos a la situación patrimonial de estas sociedades se han obtenido de las cuentas anuales auditadas de Hacienda la Cartuja, S.A. y Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A. del ejercicio 2002 y las cuentas no auditadas del resto de las sociedades del grupo del ejercicio 2002.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

a) Imagen fiel-

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas del ejercicio 2002 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



OG7970156

CLASE 8.^a

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 2002 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.	100%
Cominsur, S.A.	100%
Hacienda la Cartuja, S.A.	60%
Eliosena, S.A.	60%
Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	30%

Todas las Sociedades Dependientes se han consolidado por el método de integración global, excepto Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A. que se ha consolidado por el método de puesta en equivalencia, de acuerdo con la legislación vigente.

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

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

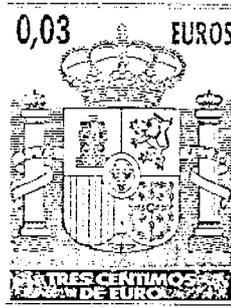
c) Comparación de la información-

De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance consolidado, de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, y del cuadro de financiación las correspondientes al ejercicio anterior. La información se presenta en ambos periodos siguiendo los mismos principios contables, criterios y normas de valoración.

Durante el ejercicio 2002 se ha incorporado al perímetro consolidable la Sociedad "Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.", integrada por puesta en equivalencia. El efecto global de dicha variación del perímetro consolidable sobre el patrimonio y los resultados del grupo consolidado ha sido el siguiente:



CLASE 8.ª



0G7970157

	Miles de euros
Capital y reservas	-
Resultados (Disminución)	(8)
	(8)

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 2002 de la Sociedad Dominante:

	Miles de Euros
Resultado contable, antes de la participación del Consejo de Administración	15.698
Participación estatutaria del Consejo de Administración	(1.163)
Resultado antes de impuestos	14.535
Impuesto sobre sociedades	(4.922)
Resultado contable después de impuestos	9.613
A reserva legal	784
A reserva estatutaria	1.570
A dividendos	4.306
A reservas voluntarias	2.953
TOTAL	9.613

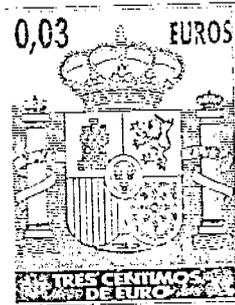
Con fecha 27 de diciembre el Consejo de Administración de Inmobiliaria del Sur, S.A. aprobó la entrega de un dividendo a cuenta del ejercicio 2002 de 1,20 euros por acción, para las acciones existentes el 1 de enero de 2002, y de 0,60 euros por acción para las acciones emitidas en el ejercicio 2002 (véase Nota 9), lo que asciende a un total de 2.153 miles de euros.

El estado demostrativo de liquidez, basado en el cierre de 30 de noviembre de 2002 que sirvió de base a la decisión es el siguiente:

	Miles de Euros
Saldo en cuentas de cesionarios	412
Saldo en cuentas de arrendatarios	1.031
Efectos a cobrar	4.415
Efectivo en caja	35
Saldo en cuentas corrientes bancarias	2.087
Disponibles en cuentas de crédito	42.333
	50.313

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.



OG7970158

CLASE 8.^a

4. Normas de valoración

Las principales normas de valoración utilizadas por el Grupo en la elaboración de sus cuentas anuales para el ejercicio de 2002, 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 2002 por amortización de estos gastos ha ascendido a mil euros.

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 2002 por amortización del inmovilizado inmaterial ha ascendido a 2 miles de euros.

c) *Inmovilizado material-*

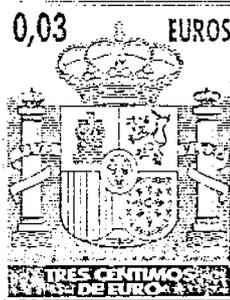
El inmovilizado material de la Sociedad Dominante adquirido con anterioridad al 31 de diciembre de 1983 se halla valorado a precio de coste actualizado de acuerdo con diversas disposiciones legales. Además de estas actualizaciones, en 1996, el valor de los elementos de la Sociedad Dominante fue actualizado 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 periodos 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, en el caso de los inmuebles para arrendamiento, constituye las provisiones que estima necesarios para recoger la pérdida de valor de los inmuebles en base a la rentabilidad futura prevista y al valor de mercado de los mismos.

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:



0G7970159

CLASE 8.^a

	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 2002 por el concepto de amortización del inmovilizado material ha ascendido a 836 miles de euros.

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 recogía los costes financieros pendientes de devengo correspondientes a la financiación obtenida para la adquisición de las acciones de la Sociedad dependiente Hacienda la Cartuja, S.A., realizándose la imputación a resultados de acuerdo con un criterio financiero.

La imputación a resultados realizada en el ejercicio 2002 por este concepto ha ascendido a 48 miles de euros, con cargo al epígrafe "Gastos financieros y asimilados" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada correspondiente al ejercicio 2002 adjunta.

f) Existencias-

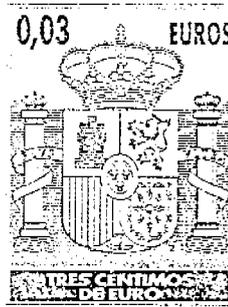
El Grupo valora sus existencias al coste de adquisición, o a su valor neto de realización si éste fuese menor.

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



OG7970160

CLASE 8.ª

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.

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.

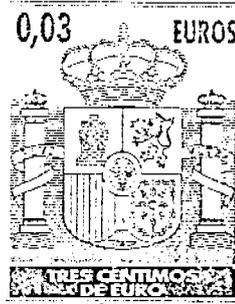
i) Deudas-

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 período.

Las deudas de clientes con vencimiento posterior a 31 de diciembre de 2003 se incluyen en el epígrafe "Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo" del balance de situación consolidado adjunto al 31 de diciembre de 2002.

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.



OG7970161

CLASE 8.^a

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.

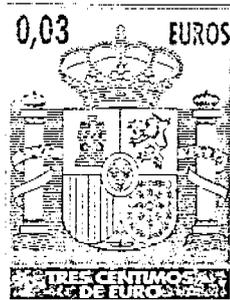
Los compromisos relativos a la venta de inmuebles cuando éstos no están sustancialmente terminados se registran por el importe anticipado por el cliente, y se presentan en el epígrafe "Anticipos de clientes" dentro de "Acreedores comerciales" del pasivo del balance de situación consolidado adjunto.

k) Retribución del Consejo de Administración-

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

5. Inmovilizado material

El movimiento habido durante el ejercicio 2002 en las diferentes cuentas del inmovilizado material y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas ha sido el siguiente:



0G7970162

CLASE 8.ª

	Miles de Euros					
	Saldo al 31-12-01	Entradas o Dotaciones	Trasposos desde Existencias (Nota 8)	Trasposos	Salidas, Bajas o Reducciones	Saldo al 31-12-02
Coste:						
Solarcs						
De uso propio	11	-	-	-	-	11
De inmuebles para arrendamiento	10.670	-	-	297	-	10.967
De construcciones en curso	297	-	-	(297)	-	-
Construcciones						
Para uso propio	331	-	-	-	-	331
Para arrendamiento	34.653	449	18	851	(1.929)	34.042
Instalaciones técnicas y maquinaria	670	21	-	-	-	691
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	161	1	-	-	-	162
Anticipos e inmovilizaciones materiales en curso	385	38	428	(851)	-	-
Otro inmovilizado	106	60	-	-	(53)	113
Total coste	47.284	569	446	-	(1.982)	46.317
Total amortización acumulada	(7.317)	(836)	-	-	76	(8.077)
Total provisión depreciación	-	(2.174)	-	-	-	(2.174)
Total coste neto	39.967	(2.441)	446	-	(1.906)	36.066

La principal adición del inmovilizado material ha correspondido a incorporación de costes por la rehabilitación del edificio en calle Salado por 415.000 euros, aproximadamente.

El importe traspasado de inmovilizado en curso a inmuebles para arrendamiento por importe total de 1.148 miles de euros corresponde al Club Social de Los Naranjos de Marbella. Las existencias traspasadas al inmovilizado en este ejercicio, corresponden, en general, a garajes que han sido destinados a arrendamiento y al Club Social de Los Naranjos de Marbella.

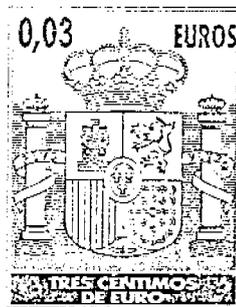
En el ejercicio 2002 la Sociedad ha dotado una provisión para depreciación de inmovilizado material por importe de 2.174 miles de euros correspondiente a determinados activos localizados en el Centro Comercial El Mirador de Santa Justa. Esta provisión de carácter reversible se ha dotado considerando el coste neto de los activos con un uso específico, y la situación de arrendamiento y rentabilidad de los mismos.

Los retiros de inmovilizado corresponden básicamente a la venta de locales y a la venta del chalet de Manuel Sirot.

La actualización de balances llevada a cabo en 1996, supuso un incremento neto del valor del inmovilizado material a aquella fecha de 6.875 miles de euros. 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 158 miles de euros. En esta misma cantidad, aproximadamente, se verá incrementada la dotación a la amortización en 2003.

Los beneficios obtenidos por el Grupo por la venta de inmuebles incluidos en su inmovilizado ha ascendido a 966 miles de euros.

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



OG7970163

CLASE 8.^a

Edificios no comerciales	Nº de Fincas	Fincas alquiladas	Pendientes De alquiler
Viviendas	20	20	-
Plazas de garaje	615	613	2
Plazas de garaje en alquiler por horas	349		

Edificios comerciales	M ² Totales	M ² alquilados	Pendientes De alquiler
Oficinas	45.859,63	44.011,77	1.847,86
Locales	23.054,38	22.371,10	683,28
	68.914,01	66.382,87	2.531,14

Durante el ejercicio 2002 se ha transformado el edificio de viviendas en la calle Salado para oficina, habiéndose alquilado en su totalidad.

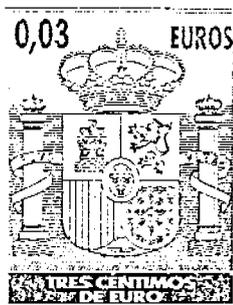
Todos los inmuebles destinados a arrendamientos se encuentran situados en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Al 31 de diciembre de 2002 se encontraban totalmente amortizados elementos de inmovilizado material cuyo valor de coste ascendía a la citada fecha a los siguientes importes:

	Miles de Euros
Instalaciones técnicas y maquinaria	133
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	74
Otro inmovilizado	37
	244

6. Inversiones financieras

Los movimientos habidos durante el ejercicio 2002 en las diversas cuentas de "Inmovilizaciones financieras" y de "Inversiones financieras temporales", así como en sus correspondientes cuentas de Provisiones, han sido los siguientes:



OG7970164

CLASE 8.ª

	Miles de Euros			
	Saldo a 31.12.01	Aumentos o Dotaciones	Salidas o Reducciones	Saldo a 31.12.02
Inmovilizaciones financieras- Participaciones en Sociedades puestas en equivalencia	-	5.032	-	5.032
Participaciones en empresas asociadas	43	-	-	43
Cartera de valores a largo plazo	600	-	-	600
Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	705	50	(26)	729
Provisiones	(61)	(39)	-	(100)
	1.287	5.043	(26)	6.304
Inversiones financieras temporales- Cartera de valores a corto plazo	318	301	(301)	318
Depósitos y fianzas	27	-	(20)	7
	345	301	(321)	325

Las participaciones en sociedades puestas en equivalencia corresponden a la participación suscrita en el ejercicio 2002 en "Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A." (véase Nota 1). El movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 2002 ha sido el siguiente:

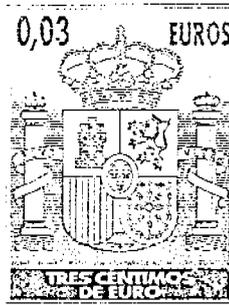
	Euros			
	Saldo Inicial	Incorporación al perímetro	Participación en resultados	Saldo a 31.12.02
Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	-	5.040	(8)	5.032

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 2002 un total de 135 miles de euros. La actividad de esta Sociedad consiste en la adquisición de suelo en las primeras fases de su desarrollo urbanístico y su transformación posterior. Por esta circunstancia la Sociedad participada viene incurriendo en pérdidas en los últimos ejercicios, si bien es titular de solares con expectativas de plusvalías.

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

	Miles de Euros
Ciudad de Sevilla, S.A.	43
Urbanismo Concertado, S.A.	57
	100

La participación en empresas asociadas corresponde a la participación en la Sociedad puesta en equivalencia Mosaico Desarrollos inmobiliarios, S.A. y a la participación en la Sociedad Ciudad de Sevilla, S.A., la cual no ha tenido actividad durante el ejercicio 2002 ni en los precedentes, estando esta participación en capital provisionada en su totalidad.



OG7970165

CLASE 8.^a

7. Créditos 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 2002, por importe de 7.710 miles de euros es el siguiente:

	Miles de Euros
Entregas en efectivo	3.297
Efectos comerciales a cobrar	4.413
	7.710

A 31 de diciembre de 2002 no existen efectos descontados pendientes de vencimiento.

8. Existencias

El movimiento experimentado por las principales partidas que componen el epígrafe de existencias durante el ejercicio 2002 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros				
	Saldo inicial	Adiciones/compras	Retiros/Ventas	Traspasos (Nota 5)	Saldo final
Edificios adquiridos	98	8	-	(106)	-
Terrenos y solares	35.539	24.167	(5)	(15.397)	44.304
Obras en curso	25.048	29.142	(29.427)	15.075	39.838
Edificios construidos	575	-	(112)	(18)	445

Las existencias de terrenos y solares incluyen por importe de 6.877 miles de euros 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.

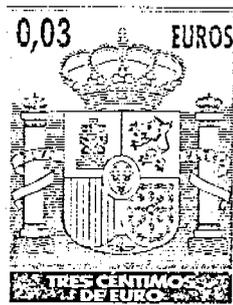
En general, todas las promociones en curso y edificios construidos son edificios de viviendas, si bien, algunos de ellos incluyen garajes, trasteros y locales.

A 31 de diciembre de 2002, 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 pendientes de subrogación al cierre del ejercicio asciende a, aproximadamente, 7.002 miles de euros.

El importe de gastos financieros correspondientes a financiación específica de promociones en curso registrado como coste de las existencias a 31 de diciembre de 2002 asciende a 1.517 miles de euros. De este importe 565 miles de euros corresponden a activaciones del ejercicio 2002.

9. Fondos propios

El movimiento habido en las cuentas de "Fondos propios" durante el ejercicio 2002 ha sido el siguiente:



OG7970166

CLASE 8.ª

	Miles de euros							
	Saldo al 31-12-01	Ampliación de capital	Aplicación resultado ejercicio 2001	Reducción de capital	Otros	Resultado Ejercicio 2002	Dividendo A cuenta	Saldo al 31-12-02
Capital Social	16.560	2.760	-	-	-	-	-	19.320
Reservas de revalorización	5.556	(2.760)	-	-	-	-	-	2.796
Otras reservas de la Sociedad Dominante-								
Reserva legal	2.370	-	709	-	-	-	-	3.079
Reserva para acciones de la Sociedad Dominante	1.121	-	-	-	104	-	-	1.225
Reservas estatutarias	7.368	-	1.201	-	-	-	-	8.569
Reservas voluntarias	2.526	-	776	(287)	(171)	-	-	2.844
Reservas en sociedades consolidadas por Integración global	933	-	532	287	(379)	-	-	1.373
Pérdidas y ganancias atribuibles a la Sociedad Dominante								
Pérdidas y ganancias consolidadas	7.261	-	(7.261)	-	-	9.698	-	9.698
Pérdidas y ganancias atribuidas a socios externos	(397)	-	397	-	-	(23)	-	(23)
Dividendo a cuenta	(1.791)	-	1.791	-	-	-	(2.153)	(2.153)
Total Fondos Propios	41.507	-	(1.855)	-	(446)	9.675	(2.153)	46.728
Reparto de dividendo	-	-	1.746	-	-	-	-	
Complemento de Consejo de Administración	-	-	109	-	-	-	-	

La reducción de capital y simultánea ampliación de capital corresponde a la realizada en el ejercicio 2002 por Inversiones Sevillanas, S.A..

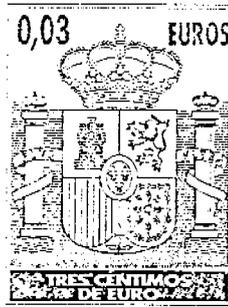
El epígrafe Otros recoge el efecto impositivo en Reservas de la Matriz de las eliminaciones de operaciones entre sociedades del Grupo.

El desglose por Sociedades del epígrafe "Reservas en Sociedades consolidadas por integración global" al 31 de diciembre de 2002 es el siguiente:

	Miles de Euros
Parking Insur, S.A.	952
Inversiones Sevillanas, S.A.I.	-
Cominsur, S.A.	112
Coopinsur, S.A.	69
Hacienda la Cartuja, S.A.	249
Eliosena, S.A.	(9)
	1.373

Capital social-

Durante el ejercicio 2002 la Sociedad Dominante ha realizado una ampliación de capital con cargo a reservas de revalorización, por importe de 2.760.000 euros, mediante la emisión de 276.000 nuevas acciones de 10 euros cada una de ellas, quedando establecido el capital social en 1.932.000 acciones de 10 euros por acción.



OG7970167

CLASE 8.^a

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 15 de junio de 2002, 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
Plazo de duración:	12 meses

A 31 de diciembre de 2002, 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.	43.115
Coopinsur, S.A.	4.624
Cominsur, S.A.	8.042
Total	55.781

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

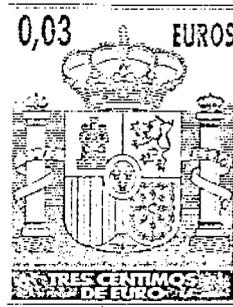
Empresas	Euros
Parking Insur, S.A.	19,70
Coopinsur, S.A.	36,76
Cominsur, S.A.	25,58

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.



OG7970168

CLASE 8.^a**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.

Reserva estatutaria-

De acuerdo con lo establecido en los Estatutos Sociales debe destinarse a Reservas estatutarias el 10% del Resultado del ejercicio.

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:

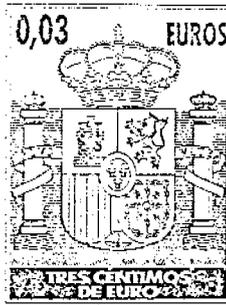
	Miles de Euros				
	Cominsur, S.A.	Coopinsur, S.A.	Hacienda La Cartuja, S.A.	Eliosena, S.A.	Total
Saldo inicial	2	2	2.143	234	2.381
Trasposos	(2)	(2)	576	-	572
Resultado ejercicio 2002	-	-	33	(10)	23
Saldo final	-	-	2.752	224	2.976

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

	Miles de euros	
	Hacienda La Cartuja, S.A.	Eliosena, S.A.
Capital	841	240
Reservas	1.878	(6)
Resultado del ejercicio	33	(10)
Total	2.752	224

11. Provisiones para riesgos y gastos

El movimiento y la composición de este epígrafe del balance de situación al 31 de diciembre de 2002 es el siguiente:



OG7970169

CLASE 8.^a

	Miles de Euros		
	Provisiones Para Impuestos	Otras Provisiones Para Riesgos y Gastos	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2001	1.019	568	1.587
Dotaciones del ejercicio	255	835	1.090
Excesos	(13)	-	(13)
Aplicaciones por pago	(98)	-	(98)
Saldos al 31 de diciembre de 2002	1.163	1.403	2.566

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 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. Las dotaciones del ejercicio se han realizado con cargo al epígrafe "Gastos Extraordinarios" del debe de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2002.

12. Deudas con entidades de crédito

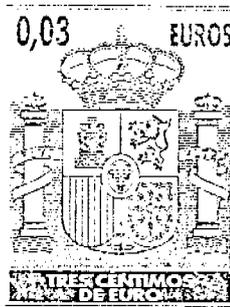
El detalle de estos epígrafes del pasivo del balance de situación al 31 de diciembre de 2002 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	Límite	Corto Plazo	Largo Plazo	Total
Pólizas de crédito	128.469	18.145	60.379	78.524
Préstamos hipotecarios	52.437	-	20.810	20.810
Otros préstamos	14.725	2.964	8.936	11.900
Intereses devengados no vencidos	-	428	-	428
	195.631	21.537	90.125	111.662

El importe de los préstamos hipotecarios dispuestos al 31 de diciembre de 2002 corresponden a edificios construidos pendientes de entrega y subrogación por parte de los compradores.

El importe incluido dentro de otros préstamos corresponde a dos préstamos bancarios con garantía personal. El interés de estos préstamos es variable en función del Euríbor.

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



OG7970170

CLASE 8.ª

Año	Miles de Euros
2004	25.517
2005	41.178
2006	2.620
	69.315

El importe de los gastos financieros devengados por los préstamos hipotecarios durante el ejercicio 2002 ha ascendido a 1.262 miles de euros.

13. Otros acreedores

El detalle del epígrafe "Acreedores a largo plazo-Otros acreedores" al 31 de diciembre de 2002 se presenta a continuación:

	Miles de Euros
Impuestos diferidos	1.603
Fianzas recibidas a largo plazo (Nota 15)	721
	2.324

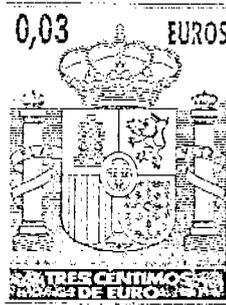
14. Situación fiscal

La composición de los saldos con "Administraciones Públicas" al 31 de diciembre de 2002 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	Deudores	Acreedores
Hacienda Pública Deudora por IVA	1.780	-
Hacienda Pública deudora por IS	38	-
Hacienda Pública deudora por Impuestos anticipados	175	-
Hacienda Pública Acreedora IS	-	(3.686)
Hacienda Pública Acreedora por IVA	-	-
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	-	(57)
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	-	(24)
Impuestos diferidos	-	(79)
Retenciones por dividendos	-	(323)
Otros	-	(17)
Total	1.993	(4.186)

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:



0G7970171

CLASE 8.^a

	Miles de Euros		
	Aumento	Disminución	Importe
Resultado contable consolidado del ejercicio 2002 antes de impuestos			14.910
Eliminaciones en consolidación			495
			15.405
Diferencias permanentes	-	-	-
Diferencias temporales-			
Con origen en el ejercicio	2.330	(227)	2.103
Con origen en ejercicios anteriores	630	-	630
Base imponible (resultado fiscal) 2002	2.960	(227)	19.138

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 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 la 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, en concreto a Eliosena, S.A.), ascienden a 39 miles de euros, siendo el plazo máximo de compensación el año 2016 para 15 miles de euros y el año 2017 para 24 miles de euros.

La Sociedad Dominante se ha acogido a la deducción por reinversión de beneficios extraordinarios (por venta de inmovilizado) previsto en el artículo 36.ter de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, habiendo ascendido la base de la deducción realizada en el ejercicio 2002 a 949 miles de euros. La Sociedad Dominante ha reinvertido el importe acogido a la deducción por reinversión dentro del plazo legal.

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 está sujeto a posible inspección desde el ejercicio 1998, 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

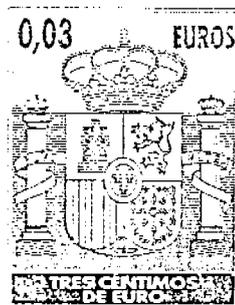
Las fianzas recibidas en operaciones de arrendamiento de inmuebles ascienden, al 31 de diciembre de 2002, a 721 miles de euros que se encuentran clasificadas a largo plazo.

Por otra parte, las fianzas constituidas por el Grupo en este tipo de operaciones, todas a largo plazo, ascienden a 729 miles de euros.

16. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

La Distribución del importe neto de la cifra de negocios del ejercicio 2002 correspondiente a la actividad ordinaria del Grupo es como sigue:



0G7970172

CLASE 8.ª

Ventas	Miles de Euros
Ventas de edificios	51.355
Arrendamientos de inmuebles	7.211
Ingresos por cesión	210
Otros ingresos	904
Total Importe neto de la cifra de negocios	59.680

b) Aprovisionamientos-

La composición del saldo de este epígrafe del debe de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2002 adjunta, se presenta a continuación:

	Miles de Euros
Compras de terrenos y solares	23.089
Trabajos realizados por terceros en obras	29.112
Otras compras	1
Variación de existencias de edificios adquiridos	98
Variación de existencias de terrenos y solares	(8.765)
	43.535

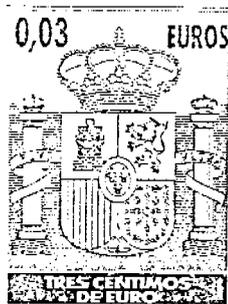
c) Gastos de personal-

La composición del saldo de gastos de personal del ejercicio 2002 es la siguiente:

	Miles de Euros
Sueldos y salarios	1.806
Seguridad social a cargo de la empresa	333
	2.139

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

Categoría Profesional de Empleados	Número Medio
Dirección	4
Técnicos	6
Administración	12
Comercial	10
Personal de Obra	4
Operarios	10
Otros	4
	50



OG7970173

CLASE 8.^a**d) Variación de las provisiones de tráfico-**

Los movimientos habidos en las diferentes provisiones para operaciones de tráfico durante el ejercicio 2002 se presentan a continuación:

	Miles de Euros		
	Provisión Insolvencias	Provisión para Obras (Nota 4-i)	Total
Saldo inicial	241	2.284	2.525
Dotaciones	11	18.702	18.713
Aplicaciones	-	(18.086)	(18.086)
Aplicaciones por cobro	(16)		(16)
Saldo final	236	2.900	3.136

Por tanto, el epígrafe "Variación de las provisiones de tráfico" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2002 presenta el siguiente desglose:

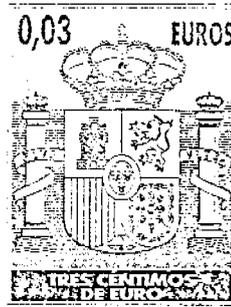
	Miles de Euros
Aumento de las provisiones para obras	616
Dotación provisión insolvencias	11
Exceso provisión insolvencias	(16)
Pérdidas por créditos incobrables	(76)
Total	535

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

	Miles de Euros	
	Resultados consolidados	Socios Externos
Inmobiliaria del Sur, S.a.	9.597	-
Parking Insur, S.A.	(38)	-
Inversiones Sevillanas, S.A.I.	(14)	-
Cominsur, S.A.	34	-
Coopinsur, S.A.	70	-
Hacienda la Cartuja, S.A.	81	33
Eliosena, S.A.	(24)	(10)
Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	(8)	-
	9.698	23

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 3.120 miles de euros en garantía de la ejecución de obras de construcción y promoción.



OG7970174

CLASE 8.^a

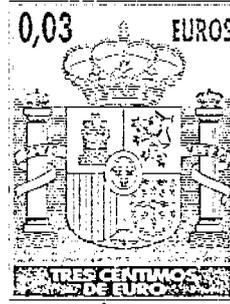
18. Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración y a los auditores de la Sociedad

Durante el ejercicio 2002 los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante han percibido por su participación en resultados, así como por dietas un importe de 1.292 miles de euros, en el conjunto de las Sociedades del Grupo.

Asimismo, algunos miembros del Consejo de Administración han recibido asignaciones por la prestación de servicios al Grupo, por importe de 287 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2002 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.

Los honorarios relativos a servicios de auditoría del Grupo de sociedades ascienden a 37.228 euros.



067970175

CLASE 8.ª

19. Cuadro de financiación

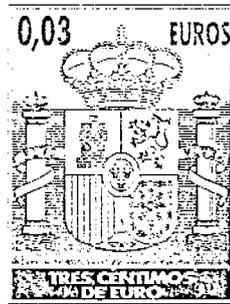
A continuación se presentan los cuadros de financiación correspondientes a los ejercicios 2002:

APLICACIONES	Miles de Euros		ORÍGENES	Miles de Euros	
	2002	2001		2002	2001
Adquisiciones de inmovilizado:			Recursos procedentes de las operaciones	12.917	8.252
Gastos de establecimiento	3	-	Aportación de Socios Externos	-	240
Inmovilizaciones materiales	569	220			
Inmovilizaciones financieras	5.082	190			
Acciones Propias	-	33			
Créditos comerciales a largo plazo	230	36			
Traspaso de existencias a inmovilizado	446	655	Deudas a largo plazo	28.085	37.424
Dividendos:					
Dividendo a cuenta del ejercicio	2.153	1.791			
Dividendo complement. del ej. anter.	1.746	1.579			
Cancelación o traspaso a corto plazo de deudas a largo plazo	135	3.028	Enajenación de inmovilizado:		
Aplicación (pagos o traspasos a Corto plazo) de provisiones para Riesgos y gastos	98	97	Inmovilizaciones materiales	2.864	283
Participación complementaria del Consejo de Administración	109	95	Inmovilizado financiero	26	142
TOTAL APLICACIONES	10.571	7.724	TOTAL ORÍGENES	43.892	46.341
EXCESO DE ORÍGENES SOBRE APLICACIONES (AUMENTO DEL CAPITAL CIRCULANTE)	33.321	38.617	EXCESO DE APLICACIONES SOBRE ORÍGENES (DISMINUCIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE)	-	-
TOTAL	43.892	46.341	TOTAL	43.892	46.341

VARIACION DEL CAPITAL CIRCULANTE	Miles de Euros			
	2002		2001	
	Aumento	Disminución	Aumento	Disminución
Existencias	22.617	-	4.179	-
Deudores	6.386	-	14.111	-
Acreeedores	-	7.548	15.470	-
Inversiones financieras temporales	-	20	301	-
Tesorería	12.359	-	4.230	-
Ajustes por periodificación	-	473	326	-
TOTAL	41.362	8.041	38.617	-
VARIACIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE	33.321		38.617	-



CLASE 8.ª



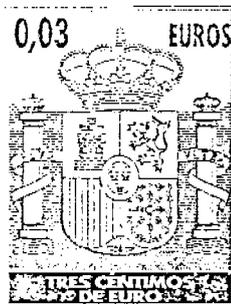
OG7970176

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 Euros	
	2002	2001
Resultado del ejercicio	9.675	6.864
Resultado atribuible a socios externos	23	397
Dotación a las amortizaciones de inmovilizado	839	850
Dotación provisión inmovilizado	2.213	92
Resultados obtenidos en la enajenación de inmovilizado	(958)	(165)
Exceso provisiones inmovilizado financiero	-	-
Dotaciones a las provisiones de riesgos y gastos	1.090	265
Excesos de provisiones para riesgos y gastos	(13)	(197)
Imputación a resultados ingresos a distribuir	-	(2)
Gastos derivados de intereses diferidos	48	148
Total recursos procedentes de (aplicados en) las operaciones	12.917	8.252



CLASE 8.^a



0G7970177

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Informe de Gestión del Ejercicio 2002

El Consejo de Administración de Inmobiliaria del Sur, S.A. ha formulado las cuentas anuales del Grupo Inmobiliaria del Sur correspondientes al ejercicio 2002, del cual forma parte sus sociedades dependientes Parking Insur, S.A., Coopinsur, S.A., Cominsur, S.A., Inversiones Sevillanas, S.A.I., Hacienda La Cartuja, S.A., Eliosena, S.A. y Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A. Esta última sociedad se constituyó el 3 de abril de 2002 participando Inmobiliaria del Sur, S.A. en el 30% de su capital social.

La actividad de las sociedades dependientes ha sido la siguiente a lo largo del ejercicio 2002:

Parking Insur, S.A. 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 0,5 millones de euros.

Hacienda La Cartuja, S.A. ha seguido desarrollando las promociones en Tomares (Sevilla) alcanzando en 2002 una cifra de negocios de 7,2 millones de euros.

La Sociedad Eliosena, S.A. ha adquirido en 2002 una parcela en Lucena (Córdoba) de 5.461 m² de superficie, y unos aprovechamientos totales de 12.447,52 m² de uso residencial. El proyecto de edificación aprobado contempla la construcción de 94 viviendas en altura, con locales comerciales, garajes y trasteros y su inicio tendrá lugar a lo largo de 2003.

Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A. se ha constituido en este ejercicio y ha adquirido dos parcelas de terreno edificable, denominadas R-1 y R-2 dentro del Proyecto de Compensación del Plan Especial Renfe del PGOU de Málaga. La primera de ellas tiene una superficie de 9.283 m² con una edificabilidad de 45.000 m²/t de uso residencial para un total de 352 viviendas, y la segunda tiene una superficie de 6.796 m² con una edificabilidad de 19.800 m²/t de uso residencial para un total de 144 viviendas.

Las Sociedades Cominsur, S.A., Coopinsur, S.A., e Inversiones Sevillanas, S.A.I. han permanecido inactivas durante 2002.

Por su parte, el grupo ha experimentado un notable incremento en su nivel de actividad en 2002, situando el importe neto de su cifra de negocios en 59,7 millones de euros con un incremento del 18,4% respecto a las cifras del ejercicio anterior. Por su parte los resultados del Grupo atribuibles a la Sociedad dominante crecieron en 2002 un 40,9% en 2002 alcanzando la cifra de 9,7 millones de euros.

Los administradores de la Sociedad dominante Inmobiliaria del Sur, S.A. esperan que la evolución del Grupo en 2003 sea favorable, mejorándose las cifras del actual ejercicio.

Por último indicar que el número y el valor nominal de las acciones de Inmobiliaria del Sur, S.A., poseídas por las sociedades dependientes, son las siguientes:

Sociedad	Nº de acciones	Valor nominal
Parking Insur, S.A.	43.115	431.150
Coopinsur, S.A.	4.624	46.240
Cominsur, S.A.	8.042	80.420