



ANDERSEN

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.

Cuentas Anuales al 31 de Diciembre de 2001
e Informe de Gestión correspondiente al Ejercicio 2001
junto con el Informe de Auditoría Independiente





ANDERSEN

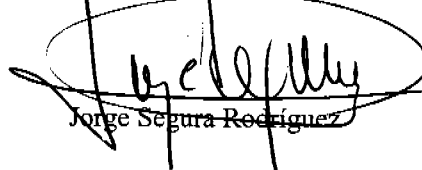
Américo Vespucio, 25
Isla de la Cartuja
41092 Sevilla

Informe de auditoría de cuentas anuales

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

- I. Hemos auditado las cuentas anuales de INMOBILIARIA DEL SUR, S.A., que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2001 y la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
- II. De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 2001, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2001. Con fecha 3 de abril de 2001 emitimos nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2000 en el que expresamos una opinión favorable.
- III. La Sociedad, como cabecera de grupo, formula separadamente cuentas anuales consolidadas, sobre las que emitimos nuestro informe de auditoría con esta misma fecha, en el que expresamos una opinión favorable. Las cuentas anuales consolidadas, en comparación con las cuentas anuales individuales adjuntas, reflejan un aumento de los activos de 13.856.000 euros, un aumento de las reservas de 1.085.000 euros y una reducción de los resultados del ejercicio 2001 de 228.000 euros.
- IV. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2001 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 2001 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha, y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.
- V. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2001 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 2001. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

ARTHUR ANDERSEN



Jorge Segura Rodríguez

8 de abril de 2002



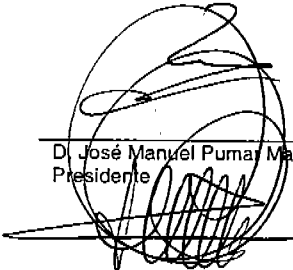
0Q7812749


CLASE 8ª

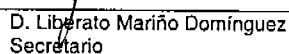
INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.

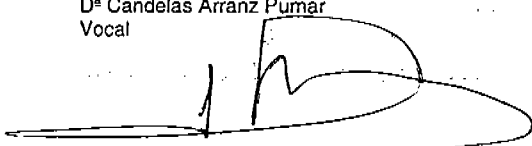
El Consejo de Administración de INMOBILIARIA DEL SUR, S.A., en su sesión celebrada el día 27 de marzo de 2002, formula las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión de la Sociedad referidos al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2001, todo ello recogido en el anverso de los folios de papel timbrado del Estado, numerados correlativamente del 7812753 al 7812786, todos inclusive, de la Serie OQ clase 8ª, en cumplimiento de la legislación vigente.

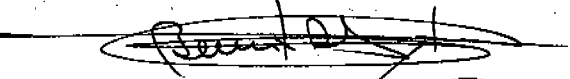
Sevilla, a 27 de marzo de 2002

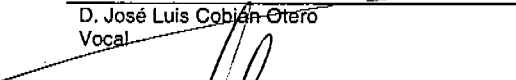

D. José Manuel Pumar Mariño
Presidente


D. Victor M. Bejarano Delgado
Vicepresidente



D. Liberato Mariño Domínguez
Secretario

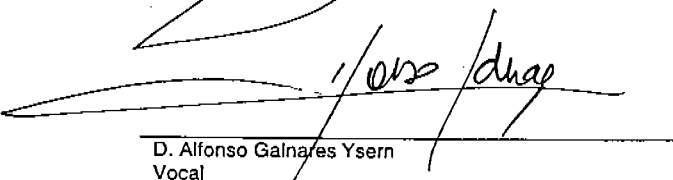

Dª Candelas Arranz Pumar
Vocal

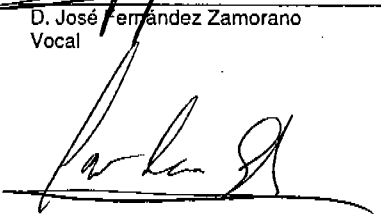

D. Cayetano Benavent Blanquet
Vocal


D. José Luis Cobián Otero
Vocal


D. Juan Fernández Carbonell
Vocal


D. José Fernández Zamorano
Vocal


D. Alfonso Galnares Ysern
Vocal


D. José Mª Granell Balén
Vocal



0Q7812750

CLASE 8ª

D. Prudencio Hoyos-Limón Pumar
Vocal

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

D. Gonzalo Queipo de Llano y Martí
Vocal

Incredisa.
Representada por Dña. Fernanda Osborne Medina
Vocal

D. Esteban Jiménez Planas
Vocal

Dª Mª Asunción Pumar Mariño
Vocal

D. Antonio Román Garvey
Vocal

D. José Manuel Pumar López
Vocal



0Q7812753

CLASE 8ª

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.

BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2001 Y 2000 (NOTAS 1, 2, 3 Y 4)
(Miles de Euros)

ACTIVO	2001	2000	PASIVO	2001	2000
INMOVILIZADO:					
Inmovilizaciones Inmateriales	-	7	FONDOS PROPIOS (Nota 9):		
Inmovilizaciones materiales (Nota 5)	39.900	39.987	Capital suscrito	16.560	13.800
Inmuebles para arrendamientos	45.323	44.261	Reservas de revalorización	5.556	8.316
Inmuebles para uso propio	297	297	Reservas-	13.233	10.216
Instalaciones técnicas y maquinaria	649	647	Reserva legal	2.370	1.756
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	141	139	Reservas estatutarias	7.368	6.328
Anticipos e inmovilizaciones materiales en curso	682	1.033	Reservas Voluntarias	3.495	2.132
Otro inmovilizado	90	85	Pérdidas y ganancias	7.092	6.149
Amortizaciones	(7.282)	(6.475)	Dividendo a cuenta entregado en en el ejercicio	(1.791)	(1.369)
Inmovilizaciones financieras (Nota 6)	13.026	12.664	Total fondos propios	40.650	37.112
Participaciones en empresas del grupo y asociadas	12.079	11.719			
Cartera de valores a largo plazo	600	600	PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS (Nota 10)		
Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo (Nota 15)	702	655	Provisiones para impuestos	1.019	1.017
Provisiones	(355)	(310)	Otras provisiones	568	599
Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo	642	204		1.587	1.616
Total inmovilizado	53.568	52.862			
GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	48	196	ACREEDORES A LARGO PLAZO:		
			Deudas con entidades de crédito (Nota 11)	56.022	23.547
ACTIVO CIRCULANTE:			Otros acreedores (Nota 13)	2.209	5.102
Existencias (Nota 8)	49.206	44.445	Desembolsos pendientes sobre acciones no exigidos (Nota 6)	270	405
Edificios adquiridos	98	125	Total acreedores a largo plazo	58.501	29.054
Terrenos y solares	26.737	24.728			
Obras en curso	21.793	17.956	ACREEDORES A CORTO PLAZO:		
Edificios construidos	575	815	Deudas con entidades de crédito (Nota 11)	13.182	33.294
Anticipos	3	821	Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 12)	145	131
Deudores-	28.751	22.481	Acreedores comerciales	18.470	14.539
Clientes	25.066	21.146	Otras deudas no comerciales-	7.039	7.706
Empresas del grupo deudores (Nota 12)	3.433	316	Administraciones Públicas (Nota 14)	1.462	2.618
Deudores varios	462	709	Deudas representadas por efectos a pagar	3.005	3.005
Personal	4	-	Otras deudas	2.562	2.069
Administraciones Públicas (Nota 14)	24	634	Fianzas y depósitos recibidos	10	14
Provisiones (Nota 16)	(238)	(324)	Provisiones para operaciones de tráfico (Nota 16)	1.832	1.606
Inversiones financieras temporales (Nota 6)-	344	43	Total acreedores a corto plazo	40.668	57.276
Cartera de valores a corto plazo	17	17			
Otros créditos	301	-	TOTAL PASIVO	141.406	125.058
Depósitos y fianzas constituidos a corto plazo	26	26			
Tesorería	8.553	4.429			
Ajustes por periodificación	936	602			
Total activo circulante	87.790	72.000			
TOTAL ACTIVO	141.406	125.058			

Las Notas 1 a 19 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2001.



OQ7812754

CLASE 8ª

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS

EL 31 DE DICIEMBRE DE 2001 Y 2000 (NOTAS 1, 2, 3 Y 4)

(Miles de Euros)

DEBE	2001	2000	HABER	2001	2000
GASTOS:			INGRESOS:		
Aprovisionamientos (Nota 16)	22.738	23.164	Importe neto de la cifra de negocios (Nota 16)	41.243	35.504
Gastos de personal (Nota 16)	1.843	1.540	Aumento de existencias de promociones en curso y edificios construidos (Nota 8)	3.597	5.291
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	826	848	Trabajos efectuados por la empresa para el inmovilizado	-	108
Variación de las provisiones de tráfico (Nota 16)	140	1.104	Existencias de promociones en curso y edificios construidos incorporados al inmovilizado (Notas 5 y 8)	655	2.063
Otros gastos de explotación	5.546	4.140	Otros ingresos de explotación:		
			Ingresos accesorios y otros de gestión	84	147
			Exceso de provisiones para riesgos y gastos (Nota 10)	197	62
	31.093	30.796		45.776	43.175
Beneficios de explotación	14.683	12.379	Pérdidas de explotación	-	-
Gastos financieros y asimilados	3.754	2.508	Ingresos de participaciones en capital	4	3
Variación de las provisiones de inversiones financieras	13	-	Otros intereses e ingresos asimilados	15	6
	3.767	2.908		19	9
Resultados financieros positivos	-	-	Resultados financieros negativos	3.748	2.899
Beneficios de las actividades ordinarias	10.935	9.480	Pérdidas de las actividades ordinarias	-	-
Variación de las provisiones del inmovilizado inmaterial, material y cartera de control	32	39	Beneficios en enajenación de inmovilizado inmaterial, material y cartera de control (Nota 5)	165	28
Gastos extraordinarios	184	225	Ingresos extraordinarios	48	29
Gastos y pérdidas de otros ejercicios	34	24	Ingresos y beneficios de otros ejercicios	20	209
	250	288		233	266
Resultados extraordinarios positivos	-	-	Resultados extraordinarios negativos	17	22
Beneficios antes de impuestos	10.918	9.458	Pérdidas antes de impuestos	-	-
Impuesto sobre Sociedades	3.826	3.309		-	-
Resultados del ejercicio (Beneficio)	7.092	6.149	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 2001.



0Q7812755

CLASE 8.ª

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.

Memoria Correspondiente al Ejercicio Anual
Terminado el 31 de Diciembre de 2001

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.

2. Bases de presentación de las Cuentas Anuales

Imagen fiel-

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



007812756

CLASE 8.a**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 los correspondientes al ejercicio anterior. La información se presenta en ambos periodos siguiendo los mismos principios contables, criterios y normas de valoración.

La Ley 46/1998, de 17 de diciembre, sobre introducción del euro, remite a la fecha del 31 de diciembre del año 2001 el fin de la vigencia de la peseta como unidad de cuenta y medio de pago del sistema monetario español. Conforme a lo establecido en dicha Ley la Sociedad ha optado por presentar las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2001 en euros.

De acuerdo con la legislación mercantil, que así lo exige, se presentan junto con cada una de las partidas integrantes del balance de situación al 31 de diciembre de 2001 y de la cuenta de resultados y del cuadro de origen y aplicación de fondos del ejercicio anual terminado en dicha fecha, las cifras correspondientes al ejercicio anterior. Si bien dichas cifras del ejercicio 2000, aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 9 de junio de 2001, fueron expresadas en pesetas, para posibilitar su comparación con las correspondientes al ejercicio 2001 se han convertido a euros, aplicando para ello el tipo de cambio irreversible (1 euro = 166,386 pesetas).

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 2001:

	Miles de Euros
Resultado contable, antes de la participación del Consejo de Administración	12.010
Participación estatutaria del Consejo de Administración	(1.092)
Resultado antes de impuestos	10.918
Impuesto sobre sociedades	(3.826)
Resultado contable después de impuestos	7.092
A reserva legal	709
A reserva estatutaria	1.201
A dividendos	3.643
A complemento de la participación estatutaria del Consejo de Administración	109
A reservas voluntarias	1.430
TOTAL	7.092

Con fecha 29 de diciembre el Consejo de Administración de Inmobiliaria del Sur, S.A. aprobó la entrega de un dividendo a cuenta del ejercicio 2001 de 1,18 euros por acción, para las acciones existentes el 1 de enero de 2001, y de 0,59 euros por acción para las acciones emitidas en el ejercicio 2001 (véase Nota 9), lo que asciende a un total de 1.791 miles de euros.

El estado demostrativo de liquidez, basado en el cierre de 30 de noviembre de 2001 que sirvió de base a la decisión es el siguiente:



007812757

CLASE 8ª

	Miles de Euros
Saldo en cuentas de cesionarios	72
Saldo en cuentas de arrendatarios	805
Efectos a cobrar	4.664
Efectivo en caja	276
Saldo en cuentas corrientes bancarias	1.665
Disponible en cuentas de crédito	40.394
	47.876

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

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

4. Normas de valoración

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales para el ejercicio de 2001, de acuerdo con las establecidas en el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

a) Inmovilizado inmaterial-

Las aplicaciones informáticas figuran valoradas por su precio de adquisición y se amortizan linealmente en 4 años. El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2001 por amortización del inmovilizado inmaterial ha ascendido a 6,5 miles de euros.

b) Inmovilizado material-

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

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

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

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

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

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



0Q7812758

CLASE 8.ª

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

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

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2001 por el concepto de amortización del inmovilizado material ha ascendido a 820 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 2001, que se han preparado de acuerdo con lo requerido por la normativa en vigor.

d) Gastos a distribuir en varios ejercicios-

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

La imputación a resultados realizada en el ejercicio 2001 por este concepto ha ascendido a 148 miles de euros, con cargo al epígrafe "Gastos financieros y asimilados" de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2001 adjunta.

e) Existencias-

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

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



0Q7812759

CLASE 8ª

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

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

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

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

La Sociedad tributa en régimen de consolidación fiscal, componiendo junto con Parking Insur, S.A., Inversiones Sevillanas, S.A.I., Coopinsur, S.A. y Cominsur, S.A. (véase Nota 6) el grupo consolidado fiscal número 169/01.

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.



0Q7812760

CLASE 8.^a

Las deudas de clientes con vencimiento posterior a 31 de diciembre de 2002 se incluyen en el epígrafe "Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo" del balance de situación adjunto al 31 de diciembre de 2001.

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 2001 en las diferentes cuentas del inmovilizado material y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas ha sido el siguiente:



007812761

CLASE 8.^a

	Miles de euros					
	Saldo al 31-12-00	Entradas o Dotaciones	Trasposos desde Existencias (Nota 8)	Trasposos	Salidas, Bajas o Reducciones	Saldo al 31-12-01
Coste:						
Solares						
De uso propio	11	-	-	-	-	11
De inmuebles para arrendamiento	10.242	-	30	403	(5)	10.670
De construcciones en curso	572	-	128	(403)	-	297
Construcciones						
Para uso propio	286	-	-	-	-	286
Para arrendamiento	34.019	186	142	431	(125)	34.653
Instalaciones técnicas y maquinaria	647	2	-	-	-	649
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	139	2	-	-	-	141
Anticipos e inmovilizaciones materiales en curso	461	-	355	(431)	-	385
Otro inmovilizado	85	5	-	-	-	90
Total coste	46.462	195	655	-	(130)	47.182
Amortización acumulada:						
Inmuebles para arrendamientos	(5.979)	(751)	-	-	12	(6.718)
Inmuebles para uso propio	(95)	(10)	-	-	-	(105)
Instalaciones técnicas y maquinaria	(249)	(45)	-	-	-	(294)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(95)	(6)	-	-	-	(101)
Otro inmovilizado	(57)	(7)	-	-	-	(64)
Total amortización acumulada	(6.475)	(819)	-	-	12	(7.282)
Total coste neto	39.987	(624)	655	-	(118)	39.900

La principal adición del inmovilizado material han correspondido a la incorporación de costes de los locales del edificio Menara por 120.000 euros, aproximadamente.

Las existencias traspasadas al inmovilizado en este ejercicio, corresponden, en general, a edificios que han sido destinados a arrendamiento y al Club Social de Los Naranjos de Marbella.

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 165 miles de euros. En esta misma cantidad, aproximadamente, se verá incrementada la dotación a la amortización en 2002.

Los beneficios obtenidos por la Sociedad por la venta de inmuebles incluidos en su inmovilizado ha ascendido a 165 miles de euros.

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	38	22	16
Plazas de garaje	615	602	13
Plazas de garaje en alquiler por horas	349		



0Q7812762

CLASE 8ª

Edificios comerciales	M ² Totales	M ² alquilados	Pendientes De alquiler
Oficinas	43.693,82	43.158,38	535,44
Locales	25.432,45	21.769,33	3.663,12
	69.126,27	64.927,71	4.198,56

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

Al 31 de diciembre de 2001 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 2001 en las diversas cuentas de "Inmovilizaciones financieras" y de "Inversiones financieras temporales", así como en sus correspondientes cuentas de Provisiones, han sido los siguientes:

	Miles de Euros			
	Saldo a 31.12.00	Aumentos o Dotaciones	Salidas o Reducciones	Saldo a 31.12.01
Inmovilizaciones financieras-				
Participaciones en empresas del Grupo y Asociadas	11.719	360	-	12.079
Cartera de valores a largo plazo	600	-	-	600
Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	655	189	(142)	702
Provisiones	(310)	(45)	-	(355)
	12.664	504	(142)	13.026
Inversiones financieras tempo- rales-				
Cartera de valores a corto				
Plazo	17	-	-	17
Otros créditos	-	301	-	301
Depósitos y fianzas	26	62	(62)	26
	43	363	(62)	344

Con fecha 4 de julio de 2001 se ha constituido la sociedad Eliosena, S.A. de cuyo capital social Inmobiliaria del Sur, S.A. ha suscrito 3.600 acciones lo que constituye el 60% del capital social.



0Q7812763

CLASE 8.ª

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 2001 un total de 270.000 euros.

El detalle del saldo de "Participaciones en empresas del Grupo y asociadas" a 31 de diciembre de 2001 es el siguiente:

	Miles de Euros
Participaciones en empresas del Grupo-	
Parking Insur, S.A.	60
Inversiones Sevillanas, S.A.I.	360
Hacienda la Cartuja, S.A.	11.136
Coopinsur, S.A.	60
Cominsur, S.A.	60
Eliosena, S.A.	360
Participaciones en empresas asociadas-	
Ciudad de Sevilla, S.A.	43
	12.079

Las empresas del Grupo y asociadas, y la información relacionada con las mismas al 31 de diciembre de 2001 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.
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
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
Fración de capital que se posee	100%	100%	99%	99%	60%	60%
Capital	60	360	60	60	2.103	600
Reservas	859	(264)	126	122	2.248	-
Resultados ejercicio 2001 Beneficio (Pérdida)	11	(23)	7	12	2.450	(15)

Los datos relativos a la situación patrimonial de estas sociedades se han obtenido de las cuentas anuales auditadas de Hacienda la Cartuja, S.A. del ejercicio 2001 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 2001 por la diferencia existente entre el coste de participación y su



007812764

CLASE 8ª

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 abordado 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 gestión del Sector "A" del suelo urbanizable no 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".

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

	Miles de Euros
Ciudad de Sevilla, S.A.	43
Inversiones Sevillanas, S.A.I.	287
Eliosena, S.A.	9
Urbanismo Concertado, S.A.	16
	355

La Sociedad Ciudad de Sevilla, S.A. no ha tenido actividad durante el ejercicio 2001 ni en los precedentes, y la participación en su capital está provisionada en su totalidad.

Véase en la Nota 12 un detalle de las transacciones efectuadas con compañías del Grupo y los saldos al 31 de diciembre de 2001.

Según se indica en la Nota 4-c, las cuentas del ejercicio 2001 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:



007812765

CLASE 8ª

	Miles de Euros	
	Inmobiliaria del Sur	Consolidado
Inmovilizado	53.568	43.021
Gastos a distribuir en varios Ejercicios	48	48
Activo circulante	87.790	112.193
Total activo	141.406	155.262
Capital y reservas	35.349	36.434
Pérdidas y ganancias	7.092	6.864
Dividendo a cuenta	(1.791)	(1.791)
Fondos propios	40.650	41.507
Socios externos	-	2.381
Provisiones para riesgos y gastos	1.587	1.587
Acreedores a largo plazo	58.501	64.657
Acreedores a corto plazo	40.668	45.130
Total pasivo	141.406	155.262

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 2001, por importe de 8.500 miles de euros es el siguiente:

	Miles de Euros
Entregas en efectivo	3.066
Efectos comerciales a cobrar	5.434
	8.500

El importe de los efectos descontados durante el ejercicio ascendió a 3.192 miles euros, de los cuales 2.850 euros se encontraban pendientes de vencimiento al cierre del ejercicio.

8. Existencias

El movimiento experimentado por las distintas partidas que componen el epígrafe de existencias durante el ejercicio 2001 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros				Saldo final
	Saldo inicial	Adiciones/compras	Retiros/Ventas	Trasposos (Nota 5)	
Edificios adquiridos	125	-	(6)	(21)	98
Terrenos y solares	24.728	7.044	(357)	(4.678)	26.737
Obras en curso	17.956	16.853	(17.024)	4.008	21.793
Edificios construidos	815	-	(276)	36	575
Total	43.624	23.897	(17.663)	(655)	49.203



0Q7812766

CLASE 8.^a

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 2001, dentro del epígrafe de Existencias se incluyen viviendas afectadas por hipotecas en garantía de préstamos subrogables por diversas entidades financieras, hipotecas en las que, en su momento, su subrogarán los futuros compradores. El coste total de las viviendas cuyos préstamos se encontraban pendiente de subrogación al cierre del ejercicio asciende a, aproximadamente, 1.776.000 euros.

El importe de gastos financieros correspondientes a financiación específica de terrenos y solares y promociones en curso registrado como coste de las existencias a 31 de diciembre de 2001 asciende a 977 miles de euros. De este importe 599 miles euros corresponden a activaciones del ejercicio 2001.

9. Fondos propios

El movimiento habido en las cuentas de "Fondos propios" durante el ejercicio 2001 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 2000	13.800	8.316	1.756	6.328	2.132	6.149	(1.369)	-	-
Ampliación de capital	2.760	(2.760)	-	-	-	-	-	-	-
Aplicación del resultado del ejercicio 2000	-	-	614	1.040	1.363	(6.149)	1.369	1.667	96
Dividendo a cuenta del resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	(1.791)	-	-
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	7.092	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2001	16.560	5.556	2.370	7.368	3.495	7.092	(1.791)	1.667	96

Capital social-

Durante el ejercicio 2001 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 euros cada una de ellas, quedando establecido el capital social en 1.656.000 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 9 de junio de 2001, acordó autorizar durante doce meses al Consejo de Administración y al Administrador Unico de las sociedades filiales para la adquisición derivativa de acciones propias, con los siguientes límites:

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

A 31 de diciembre de 2001, empresas vinculadas a Inmobiliaria del Sur, S.A. mantenían en su cartera las siguientes acciones:



0Q7812767

CLASE 8.ª

Empresas	Número de Acciones
Parking Insur, S.A.	37.171
Coopinsur, S.A.	3.963
Cominsur, S.A.	6.893
Total	48.027

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

Empresas	Euros
Parking Insur, S.A.	23
Coopinsur, S.A.	43
Cominsur, S.A.	30

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

Reserva de revalorización-

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

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

Reserva legal-

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

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

Reserva estatutaria-

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



0Q7812768

CLASE 8.ª

10. Provisiones para riesgos y gastos

El movimiento y la composición de este epígrafe del balance de situación al 31 de diciembre de 2001 es el siguiente:

	Miles de Euros		
	Provisiones Para Impuestos	Otras Provisiones Para Riesgos y Gastos	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2000	1.017	599	1.616
Dotaciones del ejercicio	133	132	265
Excesos	(34)	(161)	(195)
Aplicaciones por pago	(97)	(2)	(99)
Saldos al 31 de diciembre de 2001	1.019	568	1.587

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.

11. Deudas con entidades de crédito

El detalle de estos epígrafes del pasivo del balance de situación al 31 de diciembre de 2001 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	Límite	Corto Plazo	Largo Plazo	Total
Pólizas de crédito	96.154	9.841	41.581	51.422
Préstamos hipotecarios	7.809	1	2.541	2.542
Otros préstamos	14.740	2.824	11.900	14.724
Deuda por efectos descontados	-	3	-	3
Intereses devengados no vencidos	-	513	-	513
	118.703	13.182	56.022	69.204

El importe de los préstamos hipotecarios dispuestos al 31 de diciembre de 2001 corresponde a edificios construidos pendientes de venta y subrogación por parte de los compradores.

El importe incluido dentro de otros préstamos corresponde a dos préstamos 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:



007812769

CLASE 8ª

Año	Miles de Euros
2003	17.372
2004	30.497
2005	3.144
2006	2.468
	53.481

El importe de los gastos financieros devengados por los préstamos hipotecarios durante el ejercicio 2001 ha ascendido a 424 miles de euros.

12. Deudas con empresas del grupo

El detalle de estos epígrafes del balance de situación al 31 de diciembre de 2001 adjunto es el siguiente:

Empresas del Grupo	Miles de Euros		
	Saldos Deudores	Saldos Acreedores	Riesgo Neto
Hacienda la Cartuja, S.A.	3.378	(42)	3.336
Inversiones Sevillanas, S.A.I.	-	(13)	(13)
Cominsur, S.A.	43	-	43
Coopinsur, S.A.	-	(15)	(15)
Parking Insur, S.A.	12	(75)	(63)
	3.433	(145)	3.288

Tal como se indica en la Nota 9, algunas empresas del grupo mantienen 48.027 acciones de Inmobiliaria del Sur, S.A., habiéndose producido durante el ejercicio 2001 un reparto de dividendos, correspondientes a estas acciones, por importe de 86.706 euros.

A continuación se resumen las transacciones realizadas con empresas del Grupo durante el ejercicio 2001:

	Miles de euros		
	Hacienda la Cartuja, S.A.	Parking Insur, S.A.	Total
Importe neto cifra negocios	4.132	288	4.420
Otros ingresos de explotación	13	-	13
Otros gastos de explotación	-	52	52

13. Otros acreedores

El detalle del epígrafe "Acreedores a largo plazo-Otros acreedores" al 31 de diciembre de 2001 se presenta a continuación:



0Q7812770

CLASE 8ª

	Miles de Euros
Impuestos diferidos (Nota 14)	1.525
Fianzas recibidas a largo plazo (Nota 15)	684
	2.209

14. Situación fiscal

La composición de los saldos con "Administraciones Públicas" al 31 de diciembre de 2001 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	Deudores	Acreedores
Hacienda Pública Deudora por IVA	24	-
Hacienda Pública Acreedora IS	-	1.000
Hacienda Pública, retenciones y pagos a cuenta	-	-
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	-	112
Retenciones por dividendos	-	322
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	-	26
Otros	-	2
Total	24	1.462

El grupo formado por Inmobiliaria del Sur, S.A., como sociedad dominante y Parking Insur, S.A., Inversiones Sevillanas, S.A.I., Coopinsur, S.A. y Cominsur, S.A. como sociedades dependientes, tributa en Régimen de Declaración Consolidada.

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

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

	Miles de Euros		
	Aumento	Disminución	Importe
Resultado contable del ejercicio 2001	-	-	10.918
Diferencias permanentes	23	(10)	13
Diferencias temporales-			
Con origen en el ejercicio	45	(382)	(337)
Con origen en ejercicios anteriores	32	-	32
Base imponible (resultado fiscal) 2001	100	(392)	10.626

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



0Q7812771

CLASE 8ª

La Sociedad se ha acogido al diferimiento por reinversión de beneficios extraordinarios (por venta de inmovilizado) previsto en el artículo 21 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, habiendo ascendido la cantidad acogida en el ejercicio 2001 a 155.000 euros. La Sociedad deberá reinvertir el importe acogido al diferimiento por reinversión dentro del plazo que comprende el año anterior a la entrega de los bienes y los tres años siguientes.

La Sociedad tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son aplicables, excepto para el Impuesto sobre Sociedades que esta sujeto a posible inspección desde el ejercicio 1997, 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 2001, a 684 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 702 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 2001 correspondiente a la actividad ordinaria de la Sociedad es como sigue:

Ventas	Miles de Euros
Ventas de inmuebles	29.085
Arrendamientos de inmuebles	6.714
Ingresos por cesión	201
Otros ingresos	5.243
Total Importe neto de la cifra de negocios	41.243

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 2001 adjunta, se presenta a continuación:



007812772

CLASE 8ª

	Miles de Euros
Compras de terrenos y solares	6.374
Trabajos realizados por terceros en obras	18.346
Variación de existencias de edificios adquiridos (Nota 8)	27
Variación de existencias de terrenos y solares (Nota 8)	(2.009)
	22.738

c) *Gastos de personal-*

La composición del saldo de gastos de personal del ejercicio 2001 es la siguiente:

	Miles de Euros
Sueldos y salarios	1.567
Seguridad social a cargo de la empresa	276
	1.843

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

Categoría	Número Medio
Dirección	4
Técnicos	5
Administración	10
Comercial	10
Personal de Obra	3
Otros	4
	36

d) *Variación de las provisiones de tráfico-*

Los movimientos habidos en las diferentes provisiones para operaciones de tráfico durante el ejercicio 2001 se presentan a continuación:



0Q7812773

CLASE 8.^a

	Miles de Euros		
	Provisión Insolvencias	Provisión para Obras (Nota 4-i)	Total
Saldo inicial	324	1.606	1.930
Dotaciones	38	1.832	1.870
Excesos	(120)	-	(120)
Aplicaciones	-	(1.606)	(1.606)
Aplicaciones por cobro	(4)	-	(4)
Saldo final	238	1.832	2.070

Por tanto, el epígrafe "Variación de las provisiones de tráfico" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2001 presenta el siguiente desglose:

	Miles de Euros
Aumento de las provisiones para obras	226
Dotación provisión insolvencias	38
Exceso provisión insolvencias	(124)
Total	140

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

18. Retribución y otras prestaciones al consejo de administración

Durante el ejercicio 2001 los miembros del Consejo de Administración han percibido por su participación en resultados, así como por dietas un importe de 1.249 miles euros.

Asimismo, algunos miembros del Consejo de Administración han recibido asignaciones por la prestación de servicios a la Sociedad, por importe de 345 miles euros.

Al 31 de diciembre de 2001 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.

19. Cuadro de financiación

A continuación se presentan los cuadros de financiación correspondientes a los ejercicios 2001 y 2000:



0Q7812774

CLASE 8ª

APLICACIONES	Miles de Euros		ORÍGENES	Miles de Euros	
	Ejercicio 2001	Ejercicio 2000		Ejercicio 2001	Ejercicio 2000
Adquisiciones de inmovilizado:					
Gastos de establecimiento	-	36	Recursos procedentes de las operaciones	8.014	7.504
Inmovilizaciones materiales	850	2.252	Deudas a largo plazo	36.815	11.289
Inmovilizaciones financieras	549	223	Enajenación de inmovilizado:		
Créditos comerciales a largo plazo	642	204	Inmovilizaciones materiales	283	468
Dividendos:			Inmovilizado financiero	142	142
Dividendo a cuenta del ejercicio	1.791	1.369	Traspaso a corto plazo de créditos comerciales	204	240
Dividendo complementario del ejercicio anterior	1.667	1.106			
Cancelación o traspaso a corto plazo de deudas a largo plazo	7.368	3.005			
Aplicación (pagos o traspasos a corto plazo) de provisiones para riesgos y gastos	97	64			
Participación complementaria del Consejo de Administración	96	61			
TOTAL APLICACIONES	13.060	8.320	TOTAL ORÍGENES	45.458	19.643
EXCESO DE ORÍGENES SOBRE APLICACIONES (AUMENTO DEL CAPITAL CIRCULANTE)	32.398	11.323	EXCESO DE APLICACIONES SOBRE ORÍGENES (DISMINUCIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE)	-	-
TOTAL	45.458	19.643	TOTAL	45.458	19.643

VARIACIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE	Miles de Euros			
	2001		2000	
	Aumento	Disminución	Aumento	Disminución
Existencias	4.761	-	13.602	-
Deudores	6.270	-	4.909	-
Acreedores	16.608	-	-	9.433
Inversiones financieras temporales	301	-	9	-
Tesorería	4.124	-	1.790	-
Ajustes por periodificación	334	-	446	-
TOTAL	32.398	-	20.756	9.433
VARIACIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE	32.398	-	11.323	-



0Q7812775

CLASE 8ª

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	
	2001	2000
Resultado del ejercicio	7.092	6.149
Dotación a las amortizaciones de inmovilizado	826	848
Dotación provisión inmovilizado	45	58
Exceso provisión inmovilizado	-	(19)
Resultados obtenidos en la enajenación de inmovilizado	(165)	(28)
Dotaciones a las provisiones de riesgos y gastos	265	309
Excesos de provisiones para riesgos y gastos	(197)	(62)
Gastos derivados de intereses diferidos	148	249
Total recursos procedentes de (aplicados en) las operaciones	8.014	7.504



0Q7812776

CLASE 8ª

INMOBILIARIA DEL SUR,S.A.

Informe de Gestión del Ejercicio 2001

Un año más, el Consejo de Administración de "Inmobiliaria del Sur, Sociedad Anónima" somete a la consideración y, en su caso, a la aprobación de la Junta General de Accionistas, la gestión realizada, durante el año 2001, dando así cumplimiento a lo establecido en nuestros Estatutos y en la legislación mercantil vigente.

El Consejo de Administración de la Sociedad, en reunión celebrada el día 27 de marzo de 2002, ha formulado este Informe de Gestión, las Cuentas Anuales (Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias y Memoria), y la Propuesta de Distribución de Resultados, dando, de esta forma, cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 171 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas.

Este Informe, también ha sido sometido a revisión por nuestros auditores externos, la firma "ARTHUR ANDERSEN", a fin de constatar que la información contable que contiene está en concordancia con la recogida en las cuentas anuales auditadas.

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

SITUACIÓN ECONÓMICA-

La economía mundial, arrastrada por 10 años de prosperidad americana, alcanzó en el año 2000 un PIB en torno al 4%-4,5 %, pero sufrió un proceso de desaceleración a lo largo del año 2001, que situó este parámetro económico en el 0%.

Este proceso, ya existente, ha venido a ponerse aún más de relieve con los atentados a las Torres Gemelas de Nueva York, producidos el 11 de septiembre de 2001.

Sólo seis meses después de aquella fecha, a la hora de redactar este Informe de Gestión, se estima por los expertos que la economía mundial ha crecido en su conjunto, durante el año 2001, el 0,8 %.

Ha sido determinante, para contener la desaceleración económica, la continua política de bajada de tipos de interés practicada por la Reserva Federal Americana a lo largo de todo el año 2001.

Para el primer semestre del año 2002, se espera el inicio de la recuperación económica y un crecimiento del PIB, para todo el año 2002, del 2 %.

En España, las principales magnitudes económicas en el año 2001 han sido las siguientes:

Déficit Público: 0

Inflación: 3,1 %

Tipo de Interés: 3,25 %

Incremento del Producto Interior Bruto: 2,8 %

Paro Registrado: 9,23 %

Desempleados: 1.574.844 personas.

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

En efecto:



0Q7812777

CLASE 8.ª

La inflación determina una pérdida de competitividad con los países de nuestro entorno y el paro una pérdida de bienestar social.

Es de destacar la consecución del valor "0" en el Déficit Público, algo que siempre se había considerado como una utopía inalcanzable.

Dentro del Sector Inmobiliario sigue siendo dispar el comportamiento de la primera vivienda y el correspondiente a la segunda vivienda o vivienda turística

La primera vivienda, sobre todo cuando el comprador lo es por primera vez, se ha visto afectada negativamente por las variaciones de las magnitudes macroeconómicas (precios, tipo de interés, paro, etc.) que provocan un aumento del esfuerzo familiar para adquirirla.

La segunda vivienda, sin embargo, y sobre todo la de tipo turístico, presenta una coyuntura favorable, ya que España ofrece, junto a la vivienda, clima, campos de golf, hoteles y otros servicios, etc. que hacen muy atractiva nuestra oferta para los europeos de tercera edad.

Serán cientos de miles de europeos los que se asentarán en España y en sus costas en los próximos años.

Para la vivienda turística, no ha resultado desdeñable la puesta en circulación del Euro como moneda única.

En cuanto a nuestra Sociedad, es necesario destacar que el año 2001 ha sido nuevamente un año récord, en el que se han superado todas las cifras históricas positivas, como será puesto de manifiesto a lo largo de este Informe.

PROMOCIONES-

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

Durante el ejercicio 2001 hemos culminado las siguientes promociones:

Los Naranjos de Marbella (3ª Fase de chalet) .- Se trata de 23 chalets adosados.

Los Naranjos de Marbella (4ª Fase apartamentos.) Se trata de una promoción formada por 84 apartamentos de tipología Pueblo Mediterráneo.

Puerta Bahía (3ª Fase)- Formada por 49 viviendas en altura, en Jerez de la Frontera (Cádiz).

Puerta Castilla (5ª Fase)- Se trata de 35 casas adosadas,

Puerta Castilla (6ª Fase)- Se trata de 15 viviendas adosadas.

Se han culminado, durante el ejercicio 2001, pues, 206 viviendas.

Por otra parte se encuentran en curso de construcción las siguientes promociones:

Jardines de Siurot.- Se trata de un conjunto residencial de 39 viviendas en altura, de gran lujo, en tipología de Ciudad Jardín, en el mejor solar de Sevilla.

Los Naranjos de Marbella (4ª Fase de chalets)- Se trata de 34 chalets adosados.

El Solís (4ª Fase)- Esta promoción está formada por 17 viviendas adosadas.

Los Naranjos de Marbella (5ª Fase de apartamentos)- Se trata de 90 viviendas en tipología de Pueblo Mediterráneo.

Puerta Castilla (7ª Fase)- Se trata de 31 viviendas adosadas.



0Q7812778

CLASE 8ª

Puerta Bahía (4ª Fase).- Compuesta por 24 viviendas unifamiliares.

Calle Real de Castilleja de la Cuesta.- Se trata de una promoción de 12 viviendas.

Los Naranjos de Marbella (5ª Fase de chalets).- Se trata de una promoción de 39 chalet adosados.

Los Naranjos de Marbella (6ª Fase apartamentos).- Se trata de una promoción formada por 96 viviendas en tipología de Poblado Mediterráneo.

Estas promociones comprenden, en conjunto, 382 viviendas

Al margen de estas promociones, deben citarse las desarrolladas por nuestra participada Hacienda La Cartuja, S.A.:

Hacienda La Cartuja (2ª Fase).- Se trata de 71 viviendas independientes o aisladas, prácticamente finalizadas.

Hacienda La Cartuja (1ª Fase).- Compuesta por 49 viviendas adosadas, formando un conjunto cerrado, aún en construcción.

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

Los ingresos por ventas de promociones alcanzaron en 2001 los 29,1 millones de euros (4.841 millones de pesetas), y la cifra de negocios ha superado los 41,2 millones de euros (6.862 millones de pesetas), frente a los 35,5 millones de euros (5.907 millones de pesetas) alcanzados en el ejercicio 2000.





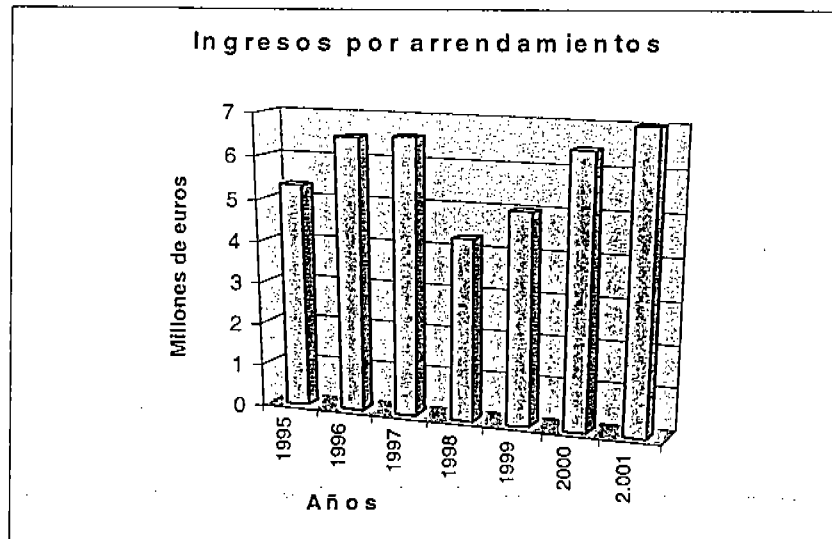
0Q7812779

CLASE 8ª

INMUEBLES PARA ARRENDAMIENTO-

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

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



Como de costumbre, señalamos a continuación las cifras de ingresos por renta, el valor contable de los inmuebles arrendados y el porcentaje que representan las rentas percibidas respecto al valor de los citados inmuebles, durante los últimos ejercicios, tanto en euros como en pesetas:

Euros-

Año	Valor Inmuebles	Rentas percibidas	%
1997	38.323.314,42	6.562.502,92	17,12
1998	38.767.831,47	4.317.767,96	11,14
1999	43.243.826,70	5.256.052,22	12,15
2000	44.261.276,87	6.443.896,84	14,56
2001	45.322.631,53	6.924.908,99	15,28



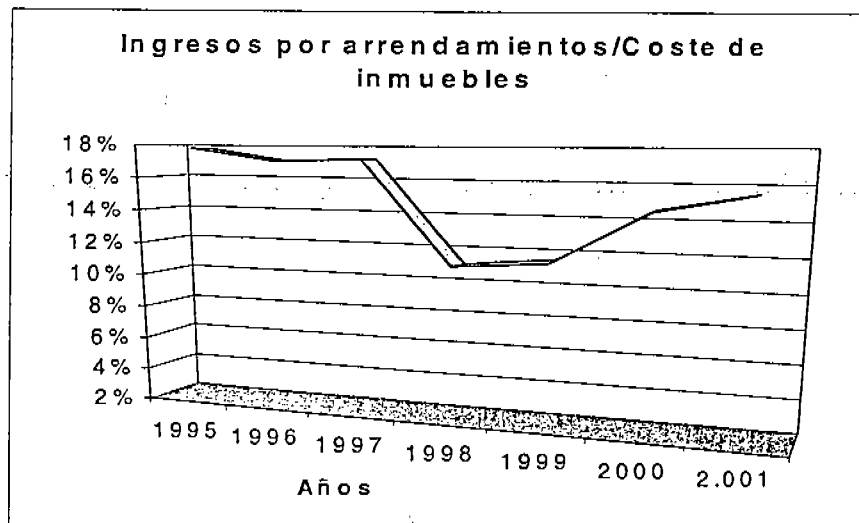
0Q7812780

CLASE 8ª

Pesetas-

Año	Valor Inmuebles	Rentas percibidas	%
1997	6.376.462.993	1.091.908.611	17,12
1998	6.450.424.407	718.416.140	11,14
1999	7.195.167.349	874.533.505	12,15
2000	7.364.456.814	1.072.174.219	14,56
2001	7.541.051.370	1.152.207.907	15,28

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



SOCIEDADES FILIALES-

Sólo han tenido actividad las siguientes:

Parking Insur, Sociedad Anónima.- La actividad de esta Sociedad ha sido la de explotar los distintos aparcamientos propiedad de nuestra Sociedad, cedidos en arrendamiento.

Hacienda La Cartuja, Sociedad Anónima.- Se trata de una Sociedad participada en la proporción del 60% por Inmobiliaria del Sur, Sociedad Anónima y en un 40 % por "Al'Andalus Sector Inmobiliario, Sociedad Anónima".



007812781

CLASE 8ª

Esta Sociedad ha abordado la construcción de las manzanas M-2 (49 viviendas adosadas) y M-3 (71 viviendas aisladas) en el término municipal de Tomares (Sevilla).

Por otra parte y en el mismo término municipal se está llevando a cabo la gestión del suelo del Sector "A" del suelo urbanizable no programado "Hacienda La Cartuja".

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

Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, Sociedad Anónima.- Es una Sociedad en formación participada por RENFE (40%), AZVI (30 %) e INSUR (30%), cuyo objetivo es el desarrollo urbanístico de las parcelas de uso residencial "R-1" y "R-2" del Proyecto de Compensación" del Plan Especial "RENFE" de Málaga.

ANÁLISIS DEL BALANCE DE SITUACIÓN-

Las cifras más significativas son las siguientes:

En el ACTIVO:

El inmovilizado, una vez deducidas las amortizaciones acumuladas, y provisiones, pasa de 52.862 miles de euros en el año 2000 (8.795 millones de pesetas), a 53.568 miles de euros en el año 2001 (8.913 millones de pesetas).

Las existencias pasan de 44.445 miles de euros en el año 2000 (7.395 millones de pesetas), a 49.206 miles de euros en el año 2001 (8.187 millones de pesetas).

Los deudores pasan de 22.481 miles de euros en el año 2000 (3.712 millones de pesetas), a 28.751 miles de euros en el año 2001 (4.784 millones de pesetas).

En el PASIVO:

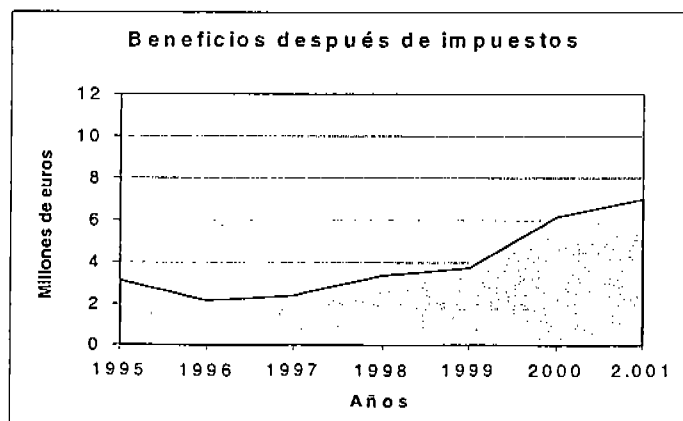
Los acreedores a corto plazo pasan de 57.276 miles de euros en el año 2000 (9.501 millones de pesetas), a 40.668 miles de euros en el año 2001 (6.767 millones de pesetas).

Los acreedores a largo plazo pasan de 29.054 miles de euros en el año 2000 (4.834 millones de pesetas), a 58.501 miles de euros en el año 2001 (9.734 millones de pesetas).

Los fondos propios, por último, pasan de 37.112 miles de euros en el año 2000 (6.175 millones de pesetas), a 40.650 miles de euros en el año 2001 (6.764 millones de pesetas).

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS-

El beneficio antes de impuestos ha sido en el año 2001 de 10.918 miles de euros (1.817 millones de pesetas) frente el obtenido el año 2000 que fue de 9.458 miles de euros (1.574 millones de pesetas).

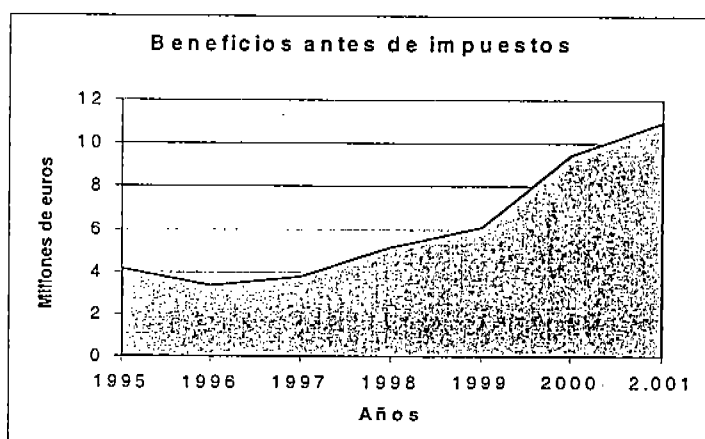




007812782

CLASE 8ª

El beneficio después de impuestos, ha sido de 7.092 miles de euros en el año 2001 (1.180 millones de pesetas), mientras que el año anterior fue de 6.149 miles de euros (1.023 millones de pesetas).



PROPUESTA DE DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO-

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

Base de reparto	Miles de euros	Millones de pesetas
Resultado contable, antes de la participación		
estatutaria del Consejo de Administración.....	12.010	1.998
Participación del Consejo de Administración		
fiscalmente deducible.....	1.092	182
Resultado antes de impuestos.....	10.918	1.816
Impuesto sobre sociedades.....	3.826	636
Resultado del ejercicio.....	7.092	1.180
Distribución		
A Reserva legal.....	709	118
A Reservas estatutarias.....	1.201	200
A complemento participación estatutaria		
del Consejo de Administración	109	18
A Dividendos.....	3.643	606
A Reservas voluntarias.....	1.430	238
TOTAL.....	7.092	1.180



0Q7812783

CLASE 8.ª

Esta propuesta de distribución de resultados se realiza sobre la base de que la Junta General de Accionistas apruebe la propuesta del Consejo de Administración de establecer un dividendo de 2,40 euros (399,32 pesetas) por cada una de las 1.380.000 acciones antiguas (nº 1 al 1.380.000), y un dividendo de 1,20 euros (199,66 pesetas) a cada una de las 276.000 acciones nuevas (nº 1.380.001 al nº 1.656.000) de la ampliación de capital, emisión Octubre 2001.

Esta cantidad equivale, aproximadamente, al 30% del beneficio antes de la participación del Consejo y del Impuesto sobre Sociedades.

Como el Consejo de Administración, en la reunión celebrada el 28 de diciembre de 2001, acordó distribuir un dividendo a cuenta del ejercicio 2001, de 1,18 euros (196,34 pesetas) por cada acción antigua y de 0,59 euros (98,17 pesetas) por cada acción nueva, de la emisión de octubre 2001, ahora se propone a la Junta General de Accionistas distribuir un dividendo complementario del ejercicio 2001, de 1,22 euros (202,99 pesetas) y de 0,61 euros (101,50 pesetas), según se trate de acciones antiguas o nuevas, respectivamente, a cobrar a partir del 15 de julio 2002.

AUDITORÍA DE CUENTAS-

Las cuentas del ejercicio 2001 están siendo auditadas, y este Informe revisándose, por nuestros auditores externos, la firma "ARTHUR ANDERSEN", designada por la Junta General de Accionistas, celebrada el 26 de junio de 1999, cuyo informe estará a disposición de los Señores Accionistas.

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

Merecen ser destacadas las siguientes cifras:

Acciones admitidas a cotización:	1.656.000.
Valor nominal :	10 euros por acción.
Cotización Máxima:	62,00 euros
Cotización Mínima:	43,00 euros
Cotización Media:	53,91 euros.

El valor mínimo corresponde al mes de octubre de 2001, fecha en que tuvo lugar la última ampliación de capital, con la consiguiente dilución del valor de las acciones.

Finalizado el periodo de asignación gratuita de las acciones, la cotización volvió poco a poco a los niveles anteriores.

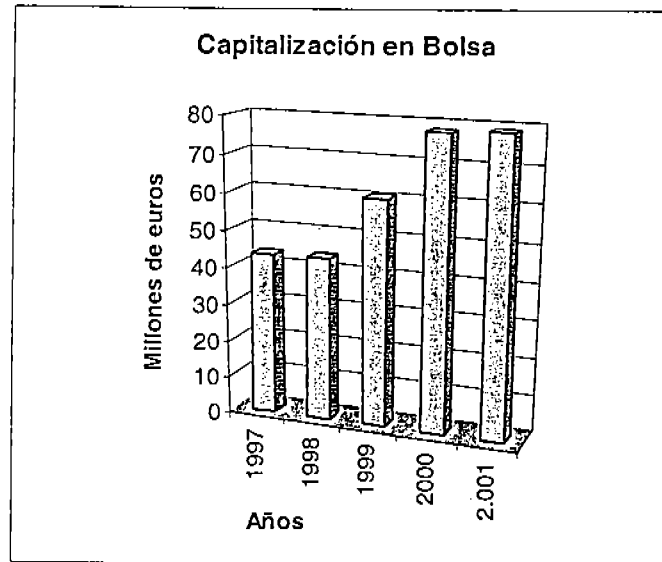
Nuestras acciones han cotizado 52 días a lo largo del año 2001.



CLASE 8ª



007812784



NUEVO AUMENTO DEL CAPITAL-

El Consejo de Administración de la Sociedad tiene la intención de proponer a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas, que se celebrará próximamente, una nueva ampliación del capital social de 2.760.000 euros (459,2 millones de pesetas), mediante la emisión de 276.000 acciones de 10 euros de valor nominal cada una, a repartir en la proporción de una acción nueva por cada seis antiguas que se posean, totalmente liberada para los Accionistas, con cargo a la cuenta Reserva de revalorización Real Decreto-Ley 7/1996, de 7 de junio.

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

Con esta nueva ampliación del capital social éste quedaría establecido en los siguientes términos:

Capital social antes de la ampliación: 16.560.000 euros (2.755 millones de pesetas)

Ampliación del capital 2.760.000 euros (459 millones de pesetas)

Capital social después de la ampliación: 19.320.000 euros (3.214 millones de pesetas)

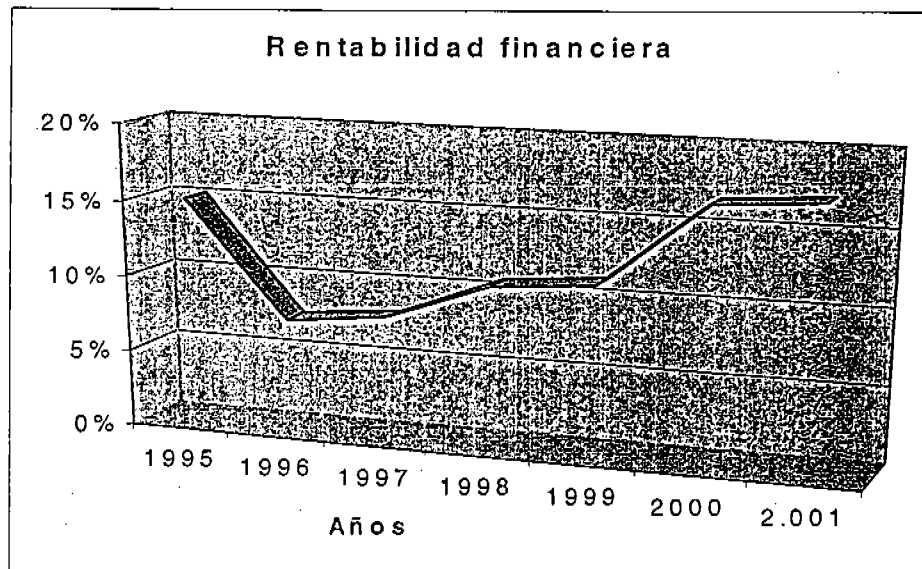
Y estaría representado por 1.932.000 acciones de 10 euros de valor nominal cada una.

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



0Q7812785

CLASE 8ª



PRESUPUESTOS PARA EL AÑO 2002-

En estos presupuestos, se prevé alcanzar las siguientes cifras:

Ingresos por Ventas: 59.115.617 euros (9.836.011.000 ptas.).

Ingresos por Arrendamientos: 7.209.308 euros (1.199.528.000 ptas.).

Beneficios antes de Impuestos: 15.695.720 euros (2.611.548.000 ptas.).

Beneficios después de Impuestos: 10.202.223 euros (1.697.507.000 ptas.).

PLAN ESTRATÉGICO PARA EL QUINQUENIO 2002 AL 2006-

Los objetivos de dicho Plan no han sufrido variaciones respecto de los marcados al final de 2001. Pretendemos crecer en torno a un 20 % anual, a fin de que, al terminar el período, hayamos duplicado las cifras básicas de nuestro Balance, alcanzándose, durante el quinquenio 2002/2006, aproximadamente, las siguientes cifras globales para todo el período:

Actividad promotora: 391.690.743 euros (65.171.856.000 ptas.).

Actividad arrendamientos: 46.033.380 euros (7.659.310.000 ptas.).

Prestación de servicios: 4.537.647 euros (755.001.000 ptas.).

Ingresos por gestión: 12.619.637 euros (2.099.731.000 ptas.).

Otros ingresos: 1.897.690 euros (315.749.000 ptas.).

Total ingresos: 456.779.098 euros (76.001.647.000 ptas.).

Resultado antes de Impuestos: 129.350.174 euros (21.552.058.000 ptas.).



0Q7812786

CLASE 8.^a

Resultado después de Impuestos: 84.194.812 euros (14.008.838.000 ptas.).

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

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

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

CONSIDERACIONES FINALES-

1. Una vez más hemos de decir que el ejercicio que comentamos es el mejor de la historia de nuestra Sociedad.
2. Reiteramos nuestra voluntad de crecimiento, para fortalecer a nuestra Sociedad, y crear valor para nuestros Accionistas.
3. Seguimos aplicando nuestra política de dividendos y de ampliaciones de capital, liberadas para los Accionistas.
4. Seguimos considerando a nuestro Personal como auténticos colaboradores nuestros, que nos permite aplicar una política de gestión participativa.
5. Agradecemos a nuestro Personal la dedicación que prestan a nuestra Sociedad, que en gran medida son los artífices de nuestros resultados.

Esta es la gestión del Consejo de Administración durante el ejercicio 2001, que sometemos a la consideración y aprobación de la Junta General.



ANDERSEN

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Cuentas Anuales al 31 de diciembre de 2001 e Informe de Gestión Consolidado Correspondiente al Ejercicio 2001 junto con el Informe de Auditoría Independiente

COMISION NACIONAL DEL
MERCADO DE VALORES

16 MAYO 2002

REGISTRO DE ENTRADA

Nº 2002

49289

C N M V

Registro de Auditorias

Emisores

Nº

7315



ANDERSEN

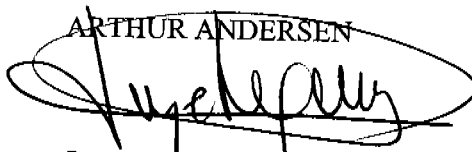
Américo Vespucio, 25
Isla de la Cartuja
41092 Sevilla

Informe de auditoría de cuentas anuales consolidadas

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

- I. Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. y Sociedades Dependientes que comprenden el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2001 y la cuenta consolidada de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de Inmobiliaria del Sur, S.A. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales consolidadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
- II. De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación consolidados, además de las cifras del ejercicio 2001, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2001. Con fecha 3 de abril de 2001 emitimos nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2000 en el que expresamos una opinión favorable.
- III. En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2001 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 2001 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha, y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.
- IV. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2001 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 2001. 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.

8 de abril de 2002

ARTHUR ANDERSEN

Jorge Segura Rodríguez



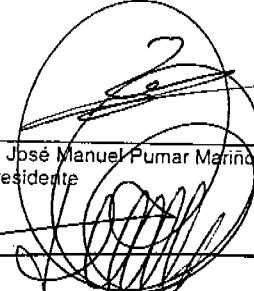
0Q7812800

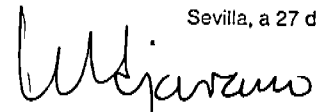
CLASE 8ª

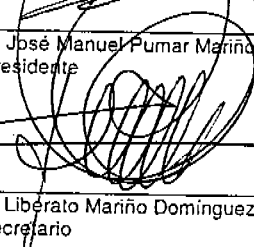
INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

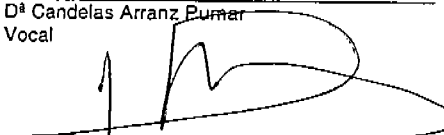
El Consejo de Administración de INMOBILIARIA DEL SUR, S.A., en su sesión celebrada el día 27 de marzo de 2002, formula las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión de la Sociedad referidos al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2001, todo ello recogido en el anverso de los folios de papel timbrado del Estado, numerados correlativamente del 7812823 al 7812847, todos inclusive, de la Serie OQ clase 8ª, en cumplimiento de la legislación vigente.


Sevilla, a 27 de marzo de 2002

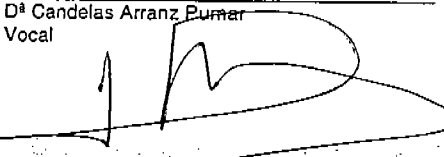

D. José Manuel Pumar Mariño
Presidente

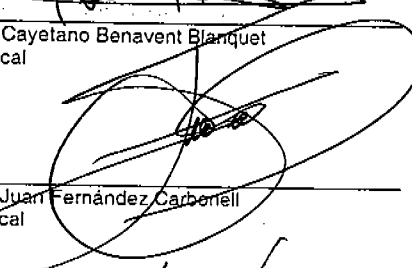

D. Víctor M. Bejarano Delgado
Vicepresidente


D. Liberato Mariño Domínguez
Secretario

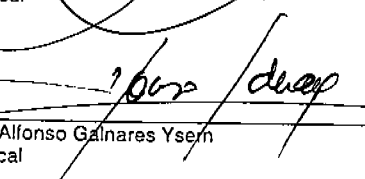

Dª Candelas Arranz Pumar
Vocal



D. Cayetano Benavent Blanquet
Vocal


D. José Luis Colmán Otero
Vocal


D. Juan Fernández Carbenell
Vocal


D. José Fernández Zamorano
Vocal

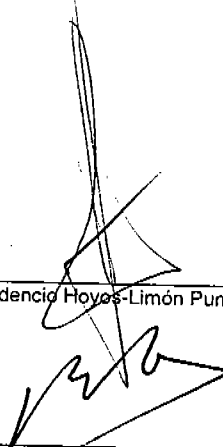

D. Alfonso Galinares Ysern
Vocal



D. José Mª Granell Balén
Vocal





0Q7812801

CLASE 8ª


D. Prudencio Hoyos-Limón Pumar
Vocal

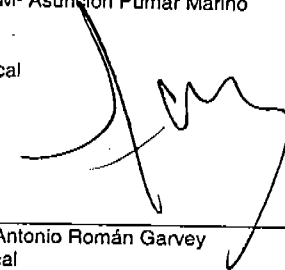

Inversiones Agrícolas, Industriales y
Comerciales S.L.
Representada por D. Ricardo Pumar López
Vocal

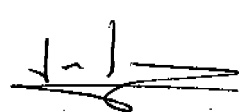

D. Gonzalo Queipo de Llano y Martí
Vocal


Increcisa.
Representada por Dña. Fernanda Osborne
Medina
Vocal


D. Esteban Jiménez Planas
Vocal


D.ª M.ª Asunción Pumar Mariño
Vocal


D. Antonio Román Garvey
Vocal


D. José Manuel Pumar López
Vocal



0Q7812823

CLASE 8ª

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2001 Y 2000 (NOTAS 1, 2, 3 Y 4)

(Miles de Euros)

ACTIVO	Ejercicio 2001	Ejercicio 2000	PASIVO	Ejercicio 2001	Ejercicio 2000
INMOVILIZADO:			FONDOS PROPIOS (Nota 9):		
Gastos de establecimiento	2	5	Capital suscrito	16.560	13.800
Inmovilizaciones inmateriales	2	15	Reservas de revalorización	5.556	8.316
Inmovilizaciones materiales (Nota 5)	39.967	40.044	Otras reservas de la Sociedad Dominante-	13.385	10.524
Inmuebles para arrendamientos	45.323	44.261	Reserva legal	2.370	1.756
Inmuebles para uso propio	342	342	Reservas para acciones de la Sociedad		
Instalaciones técnicas y maquinaria	670	649	Dominante	1.121	1.162
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	161	158	Reservas estatutarias	7.368	6.328
Anticipos e inmovilizaciones materiales en curso	682	1.033	Reservas Voluntarias	2.526	1.283
Otro inmovilizado	106	96	Resultados negativos de ejercicios anteriores		(5)
Amortizaciones	(7.317)	(6.495)	Reservas en sociedades consolidadas por integración global	933	1.061
Inmovilizaciones financieras (Nota 6)	1.287	1.257	Pérdidas y ganancias atribuibles a la Sociedad Dominante	6.864	5.782
Participaciones en empresas del grupo y asociadas	43	43	Pérdidas y ganancias consolidadas	7.261	5.764
Cartera de valores a largo plazo	600	600	Pérdidas y ganancias atribuidas a socios externos	(397)	18
Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	705	657	Dividendo a cuenta entregado en en el ejercicio	(1.791)	(1.369)
Provisiones	(61)	(43)	Total fondos propios	41.507	38.114
Acciones de la Sociedad Dominante (Nota 9)	1.121	1.162	SOCIOS EXTERNOS (Nota 10)	2.381	1.738
Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo	642	606	INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS		2
Total inmovilizado	43.021	43.089	PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS (Nota 11)		
GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	48	196	Provisiones para impuestos	1.019	1.017
ACTIVO CIRCULANTE:			Otras provisiones	568	599
Existencias (Nota 8)	62.015	57.838	ACREEDORES A LARGO PLAZO:	1.587	1.616
Edificios adquiridos	98	125	Deudas con entidades de crédito (Nota 12)	62.178	24.754
Terrenos y solares	35.539	34.483	Otros acreedores (Nota 13)	2.209	5.102
Obras en curso	25.048	21.572	Desembolsos pendientes sobre acciones no exigidos (Nota 6)	270	405
Edificios construidos	575	815	Total acreedores a largo plazo	64.657	30.261
Mercaderías	-	20	ACREEDORES A CORTO PLAZO:		
Anticipos	755	821	Deudas con entidades de crédito (Nota 11)	13.189	33.294
Deudores-Clientes	38.453	24.342	Acreedores comerciales	21.187	17.815
Deudores varios Personal	491	744	Otras deudas no comerciales-	8.470	7.880
Administraciones Públicas (Nota 14)	956	1.008	Administraciones Públicas (Nota 14)	2.872	2.763
Provisiones (Nota 16)	(241)	(329)	Deudas representadas por efectos a pagar	3.008	3.005
Inversiones financieras temporales (Nota 6)-	345	44	Otras deudas	2.580	2.096
Cartera de valores a corto plazo	318	17	Fianzas y depósitos recibidos	10	16
Depósitos y fianzas constituidos a corto plazo	27	27	Provisiones para operaciones de tráfico (Nota 16)	2.284	1.606
Tesorería	10.290	6.060	Ajustes por periodificación		5
Ajustes por periodificación	1.090	764	Total acreedores a corto plazo	45.130	60.600
Total activo circulante	112.193	89.046	TOTAL PASIVO	155.282	132.331
TOTAL ACTIVO	155.262	132.331			

Las Notas 1 a 19 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2001.



0Q7812824

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 2001 Y 2000 (NOTAS 1, 2, 3 Y 4)

(Miles de Euros)

DEBE	Ejercicio 2001	Ejercicio 2000	HABER	Ejercicio 2001	Ejercicio 2000
GASTOS:			INGRESOS:		
Aprovisionamientos (Nota 16)	28.694	25.692	Importe neto de la cifra de negocios (Nota 16)	50.352	35.335
Gastos de personal (Nota 16)	2.028	1.764	Aumento de existencias de promociones en curso y edificios construidos	3.236	7.799
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	850	865	Trabajos efectuados por la empresa para el inmovilizado	1	108
Variación de las provisiones de tráfico (Nota 16)	590	1.088	Existencias de promociones en curso y edificios construidos incorporados al inmovilizado (Notas 5 y 8)	655	2.092
Otros gastos de explotación	5.804	4.172	Otros ingresos de explotación	72	98
			Ingresos accesorios y de gestión		
			Exceso de provisiones para riesgos y gastos	197	62
	37.966	33.579		54.513	45.494
Beneficios de explotación	16.547	11.915	Pérdidas de explotación:		
Gastos financieros y asimilados	4.144	2.924	Ingresos de participaciones en capital	4	3
Variación de las provisiones de inversiones financieras	14	1	Otros intereses e Ingresos asimilados	25	30
	4.158	2.925	Diferencias positivas de cambio		
Resultados financieros positivos	-	-		29	33
Beneficios de las actividades ordinarias	12.418	9.023	Resultados financieros negativos	4.129	2.892
Variación de las provisiones de inmovilizado inmaterial, material y cartera de control	92	(19)	Pérdidas de las actividades ordinarias		
			Beneficios en enajenación de inmovilizado inmaterial, material y cartera de control (Nota 5)	165	28
Gastos extraordinarios	184	234	Subvenciones de capital transferidas a resultados del ejercicio	2	4
Gastos y pérdidas de otros ejercicios	34	29	Ingresos extraordinarios	52	31
	310	244	Ingresos y beneficios de otros ejercicios	30	216
Resultados extraordinarios positivos	-	35		249	279
Beneficios consolidados antes de impuestos	12.357	9.058	Resultados extraordinarios negativos	61	-
Impuesto sobre Sociedades	5.096	3.294	Pérdidas consolidadas antes de impuestos		
Resultados consolidados del ejercicio (Beneficio)	7.261	5.764		-	-
Resultado atribuible a socios externos	-	18	Resultados consolidados del ejercicio (Pérdidas)	-	-
Resultados del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante (Beneficio)	6.864	5.782	Resultado atribuible a socios externos	397	-
			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 2001.



0Q7812825

CLASE 8ª

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada Correspondiente al Ejercicio
Anual Terminado el 31 de Diciembre de 2001

1. Actividad de la Empresa

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A., fue constituida por tiempo indefinido el 6 de septiembre de 1945, teniendo su domicilio social en Sevilla, Avenida de la República Argentina número 19.

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

- ✓ La compra, construcción, venta, arrendamiento y cualquier otra forma de explotación admitida en Derecho, de toda clase de bienes inmuebles, especialmente terrenos, viviendas, locales, oficinas, aparcamientos, naves industriales y complejos turísticos, hoteleros y deportivos.
- ✓ La redacción, tramitación y ejecución de proyectos y planes de ordenación urbana de terrenos susceptibles de ello, de conformidad con lo previsto en las disposiciones de la Ley del Suelo y sus Reglamentos de aplicación y demás disposiciones vigentes en la materia, ya sea para uso residencial, industrial o terciario.
- ✓ La constitución y promoción de comunidades para la adquisición de terrenos, construcción o terminación de edificios, ya sean viviendas, oficinas, locales o aparcamiento, así como naves industriales.
- ✓ La prestación a terceros de toda clase de servicios de asesoramientos, representación, administración, promoción, compra, venta y arrendamiento, referidos a negocios de carácter inmobiliario, incluidos los relativos a confección de proyectos de ordenación urbana, su ejecución y dirección.
- ✓ La fabricación industrial de materiales para la construcción, prefabricados, estructuras y demás con destino a obras propias o para su venta a terceros.
- ✓ La compra, venta y uso por cualquier título jurídico de toda clase de maquinaria y materiales relacionados con la construcción.

Las actividades antes indicadas pudieran ser desarrolladas total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo. En la actualidad la Sociedad Dominante realiza su actividad de alquiler de oficinas, locales comerciales y viviendas en Sevilla, así como la realización de promociones inmobiliarias en Andalucía.

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

- ✓ Parking Insur, S.A.: Explotación de parkings públicos por horas.
- ✓ Inversiones Sevillanas, S.A.I.: Explotación de locales comerciales.
- ✓ Coopinsur, S.A.: Construcción de viviendas en régimen de cooperativas.
- ✓ Cominsur, S.A.: Construcción, constitución de comunidades de propietarios.



0Q7812826

CLASE 8ª

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

2. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

a) Imagen fiel-

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas del ejercicio 2001 han sido obtenidas de los registros contables individuales de Inmobiliaria del Sur, S.A. y de las Sociedades Dependientes que se indican en el Apartado b) de esta Nota, cuyas respectivas cuentas anuales individuales han sido formuladas por los Administradores de cada Sociedad.

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

b) Principios de consolidación-

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

El perímetro de la consolidación del Grupo Inmobiliaria del Sur en el ejercicio 2001 está integrado por Inmobiliaria del Sur, S.A. y las sociedades dependientes que se mencionan a continuación:

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

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

En la Nota 6 se indica el domicilio, actividad, importe de la participación en Sociedades del grupo y otra información contable al 31 de diciembre de 2001 de cada una de las Sociedades mencionadas en este apartado.

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

1. Los criterios utilizados en la confección de las cuentas anuales de cada Sociedad son homogéneos.



0Q7812827

CLASE 8ª

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.

La Ley 46/1998, de 17 de diciembre, sobre introducción del euro, remite a la fecha del 31 de diciembre del año 2001 el fin de la vigencia de la peseta como unidad de cuenta y medio de pago del sistema monetario español. Conforme a lo establecido en dicha Ley la Sociedad ha optado por presentar las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2001 en euros.

De acuerdo con la legislación mercantil, que así lo exige, se presentan junto con cada una de las partidas integrantes del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2001 y de la cuenta de resultados consolidada y del cuadro de origen y aplicación de fondos del ejercicio anual terminado en dicha fecha, las cifras correspondientes al ejercicio anterior. Si bien dichas cifras del ejercicio, aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 9 de junio de 2001, fueron expresadas en pesetas, para posibilitar su comparación con las correspondientes al ejercicio 2001 se han convertido a euros, aplicando para ello el tipo de cambio irreversible (1euro = 166,386 pesetas).

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 2001 de la Sociedad Dominante:

	Miles de Euros
Resultado contable, antes de la participación del Consejo de Administración	12.010
Participación estatutaria del Consejo de Administración	(1.092)
Resultado antes de impuestos	10.918
Impuesto sobre sociedades	(3.826)
Resultado contable después de impuestos	7.092
A reserva legal	709
A reserva estatutaria	1.201
A dividendos	3.643
A complemento de la participación estatutaria del Consejo de Administración	109
A reservas voluntarias	1.430
TOTAL	7.092

Con fecha 29 de diciembre el Consejo de Administración de Inmobiliaria del Sur, S.A. aprobó la entrega de un dividendo a cuenta del ejercicio 2001 de 1,18 euros por acción, para las acciones existentes el 1 de



0Q7812828

CLASE 8.ª

enero de 2001, y de 0,59 euros por acción para las acciones emitidas en el ejercicio 2001 (véase Nota 9), lo que asciende a un total de 1.791 miles de euros.

El estado demostrativo de liquidez, basado en el cierre de 30 de noviembre de 2001 que sirvió de base a la decisión es el siguiente:

	Miles de Euros
Saldo en cuentas de cesionarios	72
Saldo en cuentas de arrendatarios	805
Efectos a cobrar	4.664
Efectivo en caja	276
Saldo en cuentas corrientes bancarias	1.665
Disponible en cuentas de crédito	40.394
	47.876

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

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

4. Normas de valoración

Las principales normas de valoración utilizadas por el Grupo en la elaboración de sus cuentas anuales para el ejercicio de 2001, 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 2001 por amortización de estos gastos ha ascendido a 3 miles de 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 2001 por amortización del inmovilizado inmaterial ha ascendido a 13 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.



0Q7812829

CLASE 8.ª

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

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

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

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

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

	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 2001 por el concepto de amortización del inmovilizado material ha ascendido a 834 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 recoge los costes financieros pendientes de devengo correspondientes a la financiación obtenida para la adquisición de las acciones de la Sociedad dependiente Hacienda de la Cartuja, S.A., realizándose la imputación a resultados de acuerdo con un criterio financiero.

La imputación a resultados realizada en el ejercicio 2001 por este concepto ha ascendido a 148 miles de euros, con cargo al epígrafe "Gastos financieros y asimilados" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada correspondiente al ejercicio 2001 adjunta.

f) Existencias-

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



007812830

CLASE 8.^a

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

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

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

g) Provisiones para riesgos y gastos-

Las provisiones para impuestos incluyen el importe estimado, de acuerdo con la normativa vigente en materia fiscal, de deudas tributarias cuyo pago está indeterminado en cuanto a su importe exacto o en cuanto a la fecha en que se producirá.

Las provisiones para responsabilidades incluyen el importe estimado para hacer frente a responsabilidades probables o ciertas, procedentes de litigios en curso, indemnizaciones u obligaciones pendientes cuya cuantificación objetiva no es posible realizar.

h) Impuesto sobre beneficios-

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

Las Sociedades del Grupo, con excepción de Hacienda La Cartuja, S.A. y Eliosena, S.A. tributan en régimen de consolidación fiscal, componiendo el grupo consolidado fiscal número 169/01.



0Q7812831

CLASE 8.a

i) Deudas-

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

Las deudas de clientes con vencimiento posterior a 31 de diciembre de 2002 se incluyen en el epígrafe "Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo" del balance de situación consolidado adjunto al 31 de diciembre de 2001.

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

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

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

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

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

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

k) Retribución del Consejo de Administración-

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

5. Inmovilizado material

El movimiento habido durante el ejercicio 2001 en las diferentes cuentas del inmovilizado material y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas ha sido el siguiente:



007812832

CLASE 8.a

	Miles de Euros					
	Saldo al 31-12-00	Entradas o Dotaciones	Trasposos desde Existencias (Nota 8)	Trasposos	Salidas, Bajas o Reducciones	Saldo al 31-12-01
Coste:						
Solares						
De uso propio	11	-	-	-	-	11
De inmuebles para arrendamiento	10.242	-	30	403	(5)	10.670
De construcciones en curso	572	-	128	(403)	-	297
Construcciones						
Para uso propio	331	-	-	-	-	331
Para arrendamiento	34.019	186	142	431	(125)	34.653
Instalaciones técnicas y maquinaria	649	21	-	-	-	670
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	158	3	-	-	-	161
Anticipos e inmovilizaciones materiales en curso	461	-	355	(431)	-	385
Otro inmovilizado	96	10	-	-	-	106
Total coste	46.539	220	655	-	(130)	47.284
Total amortización acumulada	(6.495)	(834)	-	-	12	(7.317)
Total coste neto	40.044	(614)	655	-	(118)	39.967

La principal adición del inmovilizado material han correspondido a incorporación de costes de los locales del edificio Menara por 120.000 euros, aproximadamente.

Las existencias traspasadas al inmovilizado en este ejercicio, corresponden, en general, a edificios que han sido destinados a arrendamiento y al Club Social de Los Naranjos de Marbella.

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 165 miles de euros. En esta misma cantidad, aproximadamente, se verá incrementada la dotación a la amortización en 2002.

Los beneficios obtenidos por el Grupo por la venta de inmuebles incluidos en su inmovilizado ha ascendido a 165 miles de euros.

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	38	22	26
Plazas de garaje	615	602	13
Plazas de garaje en alquiler por horas	349		

Edificios comerciales	M ² Totales	M ² alquilados	Pendientes De alquiler
Oficinas	43.693,82	43.158,38	535,44
Locales	25.432,45	21.769,33	3.663,12
	69.126,27	64.927,71	4.198,56



007812833

CLASE 8ª

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

Al 31 de diciembre de 2001 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 2001 en las diversas cuentas de "Inmovilizaciones financieras" y de "Inversiones financieras temporales", así como en sus correspondientes cuentas de Provisiones, han sido los siguientes:

	Miles de Euros			
	Saldo a 31.12.00	Aumentos o Dotaciones	Salidas o Reducciones	Saldo a 31.12.01
Inmovilizaciones financieras-				
Participaciones en empresas				
Asociadas	43	-	-	43
Cartera de valores a largo plazo	600	-	-	600
Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	657	190	(142)	705
Provisiones	(43)	(18)	-	(61)
	1.257	172	(142)	1.287
Inversiones financieras temporales-				
Cartera de valores a corto plazo	17	301	-	318
Depósitos y fianzas	27	62	(62)	27
	44	363	(62)	345

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 2001 un total de 270 miles de euros.

Las empresas del Grupo, y la información relacionada con las mismas al 31 de diciembre de 2001 son las siguientes:



007812834

CLASE 8ª

	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
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
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
Fracción de capital Que se posee	100%	100%	99%	99%	60%	60%
Capital	60	360	60	60	2.103	600
Reservas	859	(264)	126	122	2.248	-
Resultados ejercicio 2001						
Beneficio (Pérdida)	11	(23)	7	12	2.450	(15)

Los datos relativos a la situación patrimonial de estas sociedades se han obtenido de las cuentas anuales auditadas de Hacienda la Cartuja, S.A. del ejercicio 2001 y las cuentas no auditadas del resto de las sociedades del grupo del ejercicio 2001.

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.	18
	61

La participación en empresas asociadas corresponde a la Sociedad Ciudad de Sevilla, S.A., la cual no ha tenido actividad durante el ejercicio 2001 ni en los precedentes, y la participación en su capital está provisionada en su totalidad.

7.1.1 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 2001, por importe de 9.826 miles de euros es el siguiente:

	Miles de Euros
Entregas en efectivo	3.853
Efectos comerciales a cobrar	5.973
	9.826



007812835

CLASE 8ª

El importe de los efectos descontados durante el ejercicio ascendió a 3.192 miles de euros, de los cuales 2.850 euros se encontraban pendientes de vencimiento al cierre del ejercicio.

8. Existencias

El movimiento experimentado por las principales partidas que componen el epígrafe de existencias durante el ejercicio 2001 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros				
	Saldo inicial	Adiciones/compras	Retiros/Ventas	Trasposos (Nota 5)	Saldo final
Edificios adquiridos	125	-	(6)	(21)	98
Terrenos y solares	34.483	7.608	(1.798)	(4.754)	35.539
Obras en curso	21.572	23.693	(24.301)	4.084	25.048
Edificios construidos	815	-	(276)	36	575

Las existencias de terrenos y solares incluyen por importe de 7.304 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 2001, dentro del epígrafe de Existencias se incluyen viviendas afectadas por hipotecas en garantía de préstamos subrogables por diversas entidades financieras, hipotecas en las que, en su momento, su subrogarán los futuros compradores. El coste total de las viviendas cuyos préstamos se encontraban pendiente de subrogación al cierre del ejercicio asciende a, aproximadamente, 5.313 miles de euros.

9. Fondos propios

El movimiento habido en las cuentas de "Fondos propios" durante el ejercicio 2001 ha sido el siguiente:



007812836

CLASE 8ª

	Miles de Euros						
	Saldo al 31-12-00	Ampliación de capital	Aplicación resultado ejercicio 2000	Trasposos	Resultado Ejercicio 2001	Dividendo A cuenta	Saldo al 31-12-01
Capital Social	13.800	2.760	-	-	-	-	16.560
Reservas de revalorización	8.316	(2.760)	-	-	-	-	5.556
Otras reservas de la Sociedad Dominante-							
Reserva legal	1.756	-	614	-	-	-	2.370
Reserva para acciones de la Sociedad Dominante	1.162	-	-	(41)	-	-	1.121
Reservas estatutarias	6.328	-	1.040	-	-	-	7.368
Reservas voluntarias	1.233	-	1.202	41	-	-	2.526
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(5)	-	-	5	-	-	-
Reservas en sociedades consolidadas por Integración global	1.061	-	(117)	(11)	-	-	933
Pérdidas y ganancias atribuibles a la Sociedad Dominante-							
Pérdidas y ganancias consolidadas	5.764	-	(5.764)	-	7.261	-	7.261
Pérdidas y ganancias atribuidas a socios externos	18	-	(18)	-	(397)	-	(397)
Dividendo a cuenta	(1.369)	-	1.369	-	-	(1.791)	(1.791)
Total Fondos Propios	38.114	-	(1.674)	(6)	6.864	(1.791)	41.507
Reparto de dividendo	-	-	1.579	-	-	-	-
Complemento de Consejo de Administración	-	-	95	-	-	-	-

El desglose por Sociedades del epígrafe "Reservas en Sociedades consolidadas por integración global" al 31 de diciembre de 2001 es el siguiente:

	Miles de Euros
Parkin Insur, S.A.	777
Inversiones Sevillanas, S.A.I.	(264)
Cominsur, S.A.	105
Coopinsur, S.A.	95
Hacienda la Cartuja, S.A.	220
	933

Capital social-

Durante el ejercicio 2001 la Sociedad Dominante ha realizado una ampliación de capital con cargo a reservas voluntarias, 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 1.656.000 acciones de 10 euros por acción.

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

La Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 9 de junio de 2001, acordó autorizar durante doce meses al Consejo de Administración y al Administrador Unico de las sociedades filiales para la adquisición derivativa de acciones propias, con los siguientes límites:

Número máximo:	50.000 acciones
Precio mínimo:	10 euros
Precio máximo:	80 euros



0Q7812837

CLASE 8.ª

Plazo de duración: 12 meses

A 31 de diciembre de 2001, 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.	37.171
Coopinsur, S.A.	3.963
Cominsur, S.A.	6.893
Total	48.027

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

Empresas	Euros
Parking Insur, S.A.	23
Coopinsur, S.A.	43
Cominsur, S.A.	30

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

Reserva de revalorización-

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

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

Reserva legal-

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

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



007812838

CLASE 8ª**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	1.734	-	1.738
Constitución Eliosena, S.A.	-	-	-	240	240
Resultado ejercicio 2001	-	-	403	(6)	397
Traspaso	-	-	6	-	6
Saldo final	2	2	2.143	234	2.381

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

	Miles de Euros			
	Cominsur, S.A.	Coopinsur, S.A.	Hacienda La Cartuja, S.A.	Eliosena, S.A.
Capital	1	1	841	240
Reservas	1	1	899	-
Resultado del ejercicio	-	-	403	(6)
Total	2	2	2.143	234

11. Provisiones para riesgos y gastos

El movimiento y la composición de este epígrafe del balance de situación al 31 de diciembre de 2001 es el siguiente:



007812839

CLASE 8.a

	Miles de Euros		
	Provisiones Para Impuestos	Otras Provisiones Para Riesgos y Gastos	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2000	1.017	599	1.616
Dotaciones del ejercicio	133	132	265
Excesos	(34)	(161)	(195)
Aplicaciones por pago	(97)	(2)	(99)
Saldos al 31 de diciembre de 2001	1.019	568	1.587

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.

12. Deudas con entidades de crédito

El detalle de estos epígrafes del pasivo del balance de situación al 31 de diciembre de 2001 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	Límite	Corto Plazo	Largo Plazo	Total
Pólizas de crédito	96.154	9.844	41.877	51.721
Préstamos hipotecarios	23.875	1	8.401	8.402
Otros préstamos	14.740	2.824	11.900	14.724
Deudas por efectos descontados	-	3	-	3
Intereses devengados no vencidos	-	517	-	517
	134.769	13.189	62.178	75.367

El importe de los préstamos hipotecarios dispuestos al 31 de diciembre de 2001 corresponden a edificios construidos pendientes de venta y subrogación por parte de los compradores.

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

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



007812840

CLASE 8ª

Año	Miles de Euros
2003	17.668
2004	30.497
2005	3.144
2006	2.468
	53.777

El importe de los gastos financieros devengados por los préstamos hipotecarios durante el ejercicio 2001 ha ascendido a 805 miles de euros.

13. Otros acreedores

El detalle del epígrafe "Acreedores a largo plazo-Otros acreedores" al 31 de diciembre de 2001 se presenta a continuación:

	Miles de Euros
Impuestos diferidos	1.525
Fianzas recibidas a largo plazo (Nota 15)	684
	2.209

14. Situación fiscal

La composición de los saldos con "Administraciones Públicas" al 31 de diciembre de 2001 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	Deudores	Acreedores
Hacienda Pública Deudora por IVA	821	-
Hacienda Pública deudora por Impuesto de Sociedades	91	-
Impuestos anticipados	28	-
Hacienda Pública Acreedora IS	-	2.259
Hacienda Pública Acreedora por IVA	-	6
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	-	133
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	-	29
Impuestos diferidos	-	121
Retenciones por dividendos	-	322
Otros	16	2
Total	956	2.872



007812841

CLASE 8ª

El grupo formado por Inmobiliaria del Sur, S.A., como sociedad dominante y Parking Insur, S.A., Inversiones Sevillanas, S.A.I., Coopinsur, S.A. y Cominsur, S.A. como sociedades dependientes, tributa en Régimen de Declaración Consolidada.

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

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

	Miles de Pesetas		
	Aumento	Disminución	Importe
Resultado contable consolidado del ejercicio 2001			12.357
Eliminaciones en consolidación			2.280
			14.637
Diferencias permanentes	23	(97)	(74)
Diferencias temporales-			
Con origen en el ejercicio	-	(382)	(382)
Con origen en ejercicios anteriores	77	-	77
Base imponible (resultado fiscal) 2000	100	(479)	14.258

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

Las bases imponibles negativas pendientes de compensar por el Grupo (que corresponden en su totalidad a sociedades participadas, en concreto a Eliosena, S.A.), ascienden a 15 miles de euros, siendo el plazo máximo de compensación el año 2016.

La Sociedad Dominante se ha acogido al diferimiento por reinversión de beneficios extraordinarios (por venta de inmovilizado) previsto en el artículo 21 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, habiendo ascendido la cantidad acogida en el ejercicio 2001 a 155 miles de euros. La Sociedad Dominante deberá reinvertir el importe acogido al diferimiento por reinversión dentro del plazo que comprende el año anterior a la entrega de los bienes y los tres años siguientes.

El Grupo tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son aplicables, excepto para el Impuesto sobre Sociedades que esta sujeto a posible inspección desde el ejercicio 1997, 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 2001, a 684 miles de euros que se encuentran clasificadas a largo plazo.



0Q7812842

CLASE 8ª

Por otra parte, las fianzas constituidas por el Grupo en este tipo de operaciones, todas a largo plazo, ascienden a 703 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 2001 correspondiente a la actividad ordinaria del Grupo es como sigue:

Ventas	Miles de Euros
Ventas de edificios	42.146
Arrendamientos de inmuebles	6.776
Ingresos por cesión	202
Otros ingresos	1.228
Total Importe neto de la cifra de negocios	50.352

b) Aprovisionamientos-

La composición del saldo de este epígrafe del debe de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2001 adjunta, se presenta a continuación:

	Miles de Euros
Compras de terrenos y solares	6.374
Trabajos realizados por terceros en obras	23.325
Otras compras	24
Variación de existencias de edificios adquiridos	27
Variación de existencias de terrenos y solares	(1.056)
	28.694

c) Gastos de personal-

La composición del saldo de gastos de personal del ejercicio 2001 es la siguiente:

	Miles de Euros
Sueldos y salarios	1.710
Seguridad social a cargo de la empresa	318
	2.028

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



0Q7812843

CLASE 8ª

Categoría Profesional de Empleados	Número Medio
Dirección	4
Técnicos	5
Administración	10
Comercial	10
Personal de Obra	3
Operarios	18
Otros	4
	54

d) Variación de las provisiones de tráfico-

Los movimientos habidos en las diferentes provisiones para operaciones de tráfico durante el ejercicio 2001 se presentan a continuación:

	Miles de Euros		
	Provisión Insolvencias	Provisión para Obras (Nota 4-i)	Total
Saldo inicial	329	1.606	1.935
Dotaciones	38	2.284	2.322
Excesos	(120)	-	(120)
Aplicaciones	-	(1.606)	(1.606)
Aplicaciones por cobro	(6)	-	(6)
Saldo final	241	2.284	2.525

Por tanto, el epígrafe "Variación de las provisiones de tráfico" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2001 presenta el siguiente desglose:

	Miles de Euros
Aumento de las provisiones para obras	678
Dotación provisión insolvencias	38
Exceso provisión insolvencias	(126)
Total	590

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



007812844

CLASE 8.ª

	Miles de Euros	
	Resultados consolidados	Socios Externos
Parking Insur, S.A.	(56)	-
Inversiones Sevillanas, S.A.I.	(23)	-
Cominsur, S.A.	(38)	-
Coopinsur, S.A.	(54)	-
Hacienda la Cartuja, S.A.	1.009	403
Eliosena, S.A.	(15)	(6)
	823	397

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

18. Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración

Durante el ejercicio 2001 los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante han percibido por su participación en resultados, así como por dietas un importe de 1.249 miles de euros.

Asimismo, algunos miembros del Consejo de Administración han recibido asignaciones por la prestación de servicios al Grupo, por importe de 345 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2001 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.



0Q7812845

CLASE 8.a

19. Cuadro de financiación

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

APLICACIONES	Miles de Euros		ORÍGENES	Miles de Euros	
	2001	2000		2001	2000
Adquisiciones de inmovilizado:			Recursos procedentes de las operaciones	8.252	7.077
Gastos de establecimiento		36	Aportación de Socios Externos	240	-
Inmovilizaciones materiales	220	191			
Inmovilizaciones financieras	190	223			
Acciones Propias	33	1			
Créditos comerciales a largo plazo	36	366			
Traspaso de existencias a inmovilizado	655	2.092	Deudas a largo plazo	37.424	12.496
Dividendos:					
Dividendo a cuenta del ejercicio	1.791	1.369			
Dividendo complement. del ej. anter.	1.579	1.049			
Cancelación o traspaso a corto plazo de deudas a largo plazo	3.028	3.005	Enajenación de inmovilizado:		
Aplicación (pagos o traspasos a Corto plazo) de provisiones para Riesgos y gastos	97	64	Inmovilizaciones materiales	283	468
Participación complementaria del Consejo de Administración	95	61	Inmovilizado financiero	142	141
Gastos a distribuir en varios ejercicios					
TOTAL APLICACIONES	7.724	8.457	TOTAL ORÍGENES	46.341	20.182
EXCESO DE ORÍGENES SOBRE APLICACIONES (AUMENTO DEL CAPITAL CIRCULANTE)	38.617	11.725	EXCESO DE APLICACIONES SOBRE ORÍGENES (DISMINUCIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE)		
TOTAL	46.341	20.182	TOTAL	46.341	20.182

VARIACION DEL CAPITAL CIRCULANTE	Miles de Euros			
	2001		2000	
	Aumento	Disminución	Aumento	Disminución
Existencias	4.179	-	16.375	-
Deudores	14.111	-	5.751	-
Acreeedores	15.470	-	-	12.227
Inversiones financieras temporales	301	-	9	-
Tesorería	4.230	-	1.300	-
Ajustes por periodificación	326	-	517	-
TOTAL	38.617	-	23.952	12.227
VARIACIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE	38.617	-	11.725	-



0Q7812846

CLASE 8ª

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	
	2001	2000
Resultado del ejercicio	6.864	5.783
Resultado atribuible a socios externos	397	(18)
Dotación a las amortizaciones de inmovilizado	850	865
Dotación provisión inmovilizado	92	-
Resultados obtenidos en la enajenación de inmovilizado	(165)	(28)
Exceso provisiones inmovilizado financiero	-	(19)
Dotaciones a las provisiones de riesgos y gastos	265	309
Excesos de provisiones para riesgos y gastos	(197)	(62)
Imputación a resultados ingresos a distribuir	(2)	(4)
Gastos derivados de intereses diferidos	148	251
Total recursos procedentes de (aplicados en) las operaciones	8.252	7.077



0Q7812847

CLASE 8ª

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Informe de Gestión del Ejercicio 2001

El Consejo de Administración de Inmobiliaria del Sur, S.A. ha formulado las cuentas anuales consolidadas del Grupo Inmobiliaria del Sur correspondientes al ejercicio 2001, del cual forma parte con sus sociedades dependientes Parking Insur, S.A., Coopinsur, S.A., Cominsur, S.A., Inversiones Sevillanas, S.A.I., Hacienda La Cartuja, S.A. y Eliosena, S.A. Esta última Sociedad se constituyó en el ejercicio 2001 teniendo la Sociedad dominante una participación del 60% de su capital.

Las Sociedades Coopinsur, S.A. como Cominsur, S.A. han permanecido inactivas durante 2001.

La Sociedad Inversiones Sevillanas, S.A.I. en el ejercicio 2001 cesó en la explotación de los negocios que tenía en el Centro Comercial El Mirador de Santa Justa en Sevilla capital.

Parking Insur, S.A., durante 2001 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 455 miles de euros.

En cuanto a la Sociedad Hacienda La Cartuja, S.A., la cifra de negocios alcanzó en el ejercicio 2001 los 13 millones de euros.

La Sociedad Eliosena S.A. cuya actividad es la promoción inmobiliaria, desarrollará sus actividades en los próximos ejercicios.

Por su parte, el Grupo ha experimentado un notable incremento en su nivel de actividad, pasando de una cifra de negocios de 35 millones de euros en el ejercicio 2000 a 50 millones de euros en el 2001. Asimismo los resultados del Grupo pasaron de 5,8 millones de euros en el 2000 a 6,9 millones de euros en el 2001.

Los administradores de la Sociedad dominante Inmobiliaria del Sur, S.A. esperan que la evolución previsible del Grupo para el año 2002 será favorable, mejorándose las cifras del actual ejercicio.

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

Sociedad	Nº de Acciones	Valor nominal
Parking Insur, S.A.	37.171	371.710 Euros
Coopinsur, S.A.	3.963	39.630 Euros
Cominsur, S.A.	6.893	68.930 Euros