

JOSÉ MANUEL PUMAR MARIÑO, Presidente del Consejo de Administración de INMOBILIARIA DEL SUR, S.A., y responsable del contenido del FOLLETO INFORMATIVO COMPLETO DE AMPLIACIÓN DE CAPITAL LIBERADA (MODELO RV),

CERTIFICO:

Que la información remitida a la COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES en soporte magnético bajo el título “INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.-FOLLETO INFORMATIVO COMPLETO DE AMPLIACIÓN DE CAPITAL LIBERADA (MODELO RV)-27 DE SEPTIEMBRE DE 2001”, coincide con la remitida y firmada por mí en papel impreso, no conteniendo los “Anexos”.

Y para que conste ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, firmo el presente certificado en Sevilla, a 27 de septiembre de 2001.

Fdo: José Manuel Pumar Mariño.

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.

**FOLLETO INFORMATIVO
COMPLETO DE AMPLIACION
DE CAPITAL LIBERADA
(MODELO RV)**

**INSCRITO EN LOS REGISTROS OFICIALES DE LA
COMISION NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES**

27 de septiembre de 2001

FOLLETO INFORMATIVO

ÍNDICE

	Página
CAPITULO I	
PERSONAS QUE ASUMEN LA RESPONSABILIDAD DE SU CONTENIDO Y ORGANISMOS SUPERVISORES DEL FOLLETO	4
CAPITULO II	
LA OFERTA PUBLICA Y LOS VALORES NEGOCIABLES OBJETO DE LA MISMA	6
CAPITULO III	
IDENTIFICACIÓN DEL EMISOR Y OBJETO SOCIAL	26
CAPITULO IV	
ACTIVIDADES PRINCIPALES DEL EMISOR	32
CAPITULO V	
EL PATRIMONIO, LA SITUACIÓN FINANCIERA Y LOS RESULTADOS DEL EMISOR	44
CAPITULO VI	
LA ADMINISTRACIÓN, LA DIRECCIÓN Y EL CONTROL DE INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.	51

CAPITULO VII

**EVOLUCION RECIENTE Y PERSPECTIVAS DE
INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.**

59

ANEXOS

**ACUERDOS DE LA JUNTA GENERAL DE
ACCIONISTAS DE INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.**

**INFORME DE AUDITORIA, CUENTAS ANUALES E
INFORME DE GESTION DE INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2000.**

**INFORME DE AUDITORIA, CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS E INFORME DE GESTION CONSOLIDADO
DE INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. Y SOCIEDADES
DEPENDIENTES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2000.**

Capítulo I

PERSONAS QUE ASUMEN LA RESPONSABILIDAD DE SU CONTENIDO Y ORGANISMOS SUPERVISORES DEL FOLLETO

I.1 PERSONAS QUE ASUMEN LA RESPONSABILIDAD POR EL CONTENIDO DEL FOLLETO

I.1.1 D. JOSÉ MANUEL PUMAR MARIÑO, con DNI nº 27.925.164, como Presidente del Consejo de Administración de INMOBILIARIA DEL SUR, S.A., con domicilio en Avenida de la República Argentina, 19, 41011 Sevilla, N.I.F. A41002205, asume la responsabilidad del contenido de este Folleto.

I.1.2 D. JOSÉ MANUEL PUMAR MARIÑO declara que los datos e informaciones comprendidos en el presente Folleto son conformes a la realidad y no existen omisiones o hechos susceptibles de alterar su alcance.

I.2 ORGANISMOS SUPERVISORES DEL FOLLETO

I.2.1 El presente **folleto informativo completo** para emisiones de valores de renta variable (modelo RV) ha sido verificado e inscrito en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 27 de septiembre de 2001.

La verificación positiva y el consiguiente registro del folleto por la Comisión Nacional del Mercado de Valores no implica recomendación de suscripción de los valores a que se refiere el mismo, ni pronunciamiento en sentido alguno sobre la solvencia de la entidad emisora o la rentabilidad o calidad de los valores ofrecidos.

I.3 VERIFICACION DE LAS CUENTAS ANUALES

La firma Arthur Andersen y Cía. S. Com., con domicilio social en Madrid, calle Raimundo Fernández Villaverde, 65, con CIF D79104469, inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC), ha sido la encargada de auditar las cuentas anuales individuales y consolidadas de Inmobiliaria del Sur, S.A. correspondientes a los ejercicios 1999 y 2000, habiendo emitido informes favorables.

Por otra parte, la firma José María del Cid y Cía, S.R.C., con domicilio en Sevilla, calle Federico Sánchez Bedoya, 7, 5ºH, con CIF C41099102, inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC), auditó las cuentas anuales individuales y consolidadas de Inmobiliaria del Sur, S.A. correspondientes al ejercicio 1998, en el que expresaron una opinión, igualmente, favorable.

Un ejemplar de cada uno de estos informes se encuentra depositado en la CNMV.

Capítulo II

LA OFERTA PÚBLICA Y LOS VALORES NEGOCIABLES OBJETO DE LA MISMA

II.1 ACUERDOS SOCIALES

II.1.1 Acuerdos sociales de emisión

La Junta General de Accionistas celebrada el 9 de junio de 2001, en segunda convocatoria, con la asistencia del 82,51 % del capital social (entre accionistas presentes y representados), tomó, por unanimidad, el acuerdo de efectuar una ampliación de capital por un importe de 2.760.000 euros, con cargo a la cuenta “Reserva de revalorización Real Decreto-ley 7/1996, de 7 de junio”, mediante la emisión de 276.000 acciones ordinarias, de 10 euros cada una. La Junta, asimismo, acordó delegar expresamente en el Presidente del Consejo de Administración y en el Secretario del mismo, de forma indistinta, las facultades necesarias para llevar a cabo dicha ampliación, una vez cumplidos los trámites legales y administrativos pertinentes.

Se acompaña como anexo al presente folleto y formando parte integrante del mismo, copia parcial de la escritura pública del acta que recoge los acuerdos adoptados por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 9 de junio de 2001, levantada por el Ilustre Notario de Sevilla Don Alberto Martínez-Peñalver y Corral.

II.1.3 Requisitos y acuerdos previos para la admisión a negociación en Bolsa.

La Junta General de Accionistas celebrada con fecha 9 de junio de 2001, adoptó, entre otros, el acuerdo de solicitar la admisión a negociación de las nuevas acciones emitidas en la Bolsa de Madrid. Es intención de Inmobiliaria del Sur, S.A. que las nuevas acciones coticen en Bolsa tras el período de asignación y transmisión de los derechos, manifestando conocer los requisitos que le son exigidos para la admisión, contratación, permanencia y exclusión en materia de Bolsa.

II.5 CARACTERISTICAS DE LOS VALORES

II.5.1 Naturaleza y denominación de los valores que se ofrecen

Todas las acciones que se emiten son de idénticas características a las actualmente en circulación, es decir, son acciones ordinarias, de la misma clase y serie, de 10 euros de valor nominal cada una.

II.5.2 Forma de representación

Las acciones se hallarán representadas mediante anotaciones en cuenta, estando el SERVICIO DE COMPENSACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE VALORES, S.A. (SCLV) encargado de su registro contable. Su domicilio social es c/ Orense, 34, de Madrid.

II.5.3 Importe global de la emisión

El importe global de la emisión asciende a 2.760.000 euros.

II.5.4 Número de valores, numeración, proporción sobre capital, importe nominal e importe efectivo

Número de acciones:	276.000
Proporción:	20% del Capital (1 acción nueva por cada 5 antiguas)
Nominal acción:	10 euros
Importe nominal:	2.760.000 euros
Importe efectivo:	0 euros

Como ya se indicó anteriormente, fue la Junta General de Accionistas, celebrada el 9 de junio de 2001, la que tomó, entre otros, el acuerdo de que la ampliación de capital se realizara con cargo a la cuenta “Reserva de revalorización Real Decreto-ley 7/1996, de 7 de junio” y que, por tanto, el precio efectivo de los valores emitidos fuera nulo.

Dadas estas circunstancias, el efecto de la ampliación de capital sobre el PER (Price-earning-ratio) es, igualmente, nulo.

Euros	Beneficio 2000	Número de acciones	Beneficio por acción	Cotización al 30/6/01	P.E.R.
Antes de la ampliación	6.149.197,96	1.380.000	4,46	60,00	13,47
Después de la ampliación	6.149.197,96	1.656.000	3,71	50,00	13,47

La cotización después de la ampliación se estima considerando que no se incrementan los recursos patrimoniales y, por tanto, sólo se produce dilución del precio del valor.

II.5.5 Comisiones y gastos que haya de desembolsar el inversor

Dadas las especiales características de la emisión, las acciones que se emiten son libres de gastos para el accionista, salvo los que tengan libremente establecidos las entidades adheridas a través de las cuales se tramite la suscripción de las acciones.

II.6 COMISIONES POR LA REPRESENTACIÓN DE LAS ACCIONES EN ANOTACIONES EN CUENTA

La inscripción, así como el mantenimiento de los valores, a favor de los inversores, en los registros de detalle a cargo del Servicio de Compensación y Liquidación de Valores y de las Entidades Adheridas al mismo, según proceda, estará sujeta a las comisiones y gastos que, en cada momento, dichas entidades tengan establecidos, corriendo a cargo del emisor la primera inscripción y a cargo de los tenedores de las acciones las siguientes (mantenimiento, etc...).

II.7 LEY DE CIRCULACIÓN DE LOS VALORES

No existen restricciones a la libre transmisibilidad de las acciones.

II.8 ADMISIÓN A COTIZACIÓN

Inmobiliaria del Sur, S.A. ha iniciado los trámites necesarios para que las acciones sean admitidas a negociación por el Nuevo procedimiento de admisión a negociación de los aumentos de capital en D+6.

En todo caso, Inmobiliaria del Sur, S.A. se compromete a realizar todos los trámites necesarios para que las nuevas acciones emitidas se admitan a negociación oficial en la Bolsa de Valores de Madrid a la mayor brevedad posible, y en todo caso, antes de transcurridos cuatro meses desde la fecha del cierre del período de asignación.

En el supuesto de que se incumpliera el plazo señalado para la admisión a negociación, Inmobiliaria del Sur, S.A. hará públicos los motivos del retraso, mediante publicación de anuncios en el Boletín Oficial del Registro Mercantil

(BORME), sin perjuicio de la eventual responsabilidad contractual en que pueda incurrir.

La entidad emisora conoce y acepta cumplir con los requisitos y condiciones exigidos para la admisión, permanencia y exclusión de los valores en los mercados secundarios, según la legislación vigente y los requerimientos de sus organismos rectores.

II.9 DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS TENEDORES DE LOS VALORES QUE SE EMITEN

II.9.1 Derecho a la participación en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación de la sociedad

Las nuevas acciones que se emitan conferirán a sus propietarios los mismos derechos que las acciones en circulación, en la forma especificada en la Ley y en los Estatutos, concediendo a sus titulares derecho al dividendo sobre los beneficios que se obtengan desde el 1 de julio de 2001.

Los derechos al cobro de dividendos, y cualesquiera otros de contenido económico, se regirán por lo dispuesto para tales fines por el procedimiento establecido por la Ley de Sociedades Anónimas. Dicho derecho al cobro prescribirá, de conformidad con lo dispuesto en el art. 947 del Código de Comercio, a los cinco años a contar desde que pudo ser efectuado el cobro.

II.9.2 Derecho de asignación gratuita de las nuevas acciones.

De conformidad con lo dispuesto en la Ley de Sociedades Anónimas, las acciones de Inmobiliaria del Sur, S.A. gozarán de derecho de suscripción preferente en los aumentos de capital con emisión de nuevas acciones, ordinarias o privilegiadas, así como en la emisión de obligaciones convertibles en acciones.

Gozarán asimismo del derecho de asignación gratuita reconocido por la Ley de Sociedades Anónimas para el supuesto de realización de ampliaciones de capital con cargo a reservas de la Sociedad.

II.9.3 Derecho de asistencia y voto en las Juntas Generales

Podrán asistir a la Junta general, con voz y voto, todos los accionistas que, con antelación de cinco días al menos a aquél en que deba celebrarse la Junta,

tengan inscritas sus acciones en los correspondientes registros sociales, debiendo serles librado el resguardo correspondiente de tal inscripción.

Las acciones de Inmobiliaria del Sur, S.A. gozan del derecho a votar en las Juntas Generales de Accionistas y del derecho a impugnar los acuerdos sociales. Cada acción conferirá al accionista el derecho a un voto en las Juntas Generales.

II.9.4 Derecho de Información

Las acciones gozan del derecho de información recogido con carácter general en el artículo 48.2 d) del T.R. de la Ley de Sociedades Anónimas y con carácter particular en el artículo 112 del mismo texto legal.

Gozan asimismo de derecho de información específica sobre determinados actos y operaciones societarios, tales como: modificación de estatutos, ampliación y reducción de capital social, aprobación de las cuentas anuales, emisión de obligaciones, convertibles o no en acciones, transformación, fusión y escisión, disolución y liquidación de la Sociedad.

II.9.5 Obligatoriedad de prestaciones accesorias

No existen

II.9.6 Fechas en que cada uno de los derechos y obligaciones comenzará a regir para las nuevas acciones

Los derechos políticos y económicos y las obligaciones que conlleva la titularidad de las nuevas acciones comenzarán a regir desde el primer día de asignación y transmisión en Bolsa de las citadas acciones. No obstante, como se indicó en el apartado II.9.1, las nuevas acciones conferirán a sus titulares el derecho al dividendo sobre los beneficios que se obtengan desde el 1 de julio de 2001.

II.10 SOLICITUDES DE SUSCRIPCIÓN

II.10.1 Colectivo de potenciales inversores a los que se ofrecen los valores

Las acciones que se emiten serán asignadas gratuitamente, en la proporción de una acción nueva por cada cinco antiguas, a quienes tengan la condición de accionistas de INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. y figuren inscritos como tales en los registros contables a cargo del SCLV y de las Entidades adheridas al mismo, al final del día hábil inmediatamente anterior a la fecha de inicio del

período de asignación gratuita de acciones, así como a cualquier inversor que adquiriera derechos de asignación gratuita, en la proporción necesaria, durante el período de asignación.

II.10.2 Período de asignación y transmisión

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 158.1 de la Ley de Sociedades Anónimas, los derechos de asignación gratuita de las nuevas acciones serán transmisibles del 1 al 31 de octubre de 2001.

Si resultaran acciones no asignadas, se constituirá un depósito con éstas, que se mantendrá durante tres años, transcurridos los cuales podrán ser vendidas de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley de Sociedades Anónimas, por cuenta y riesgo de los interesados, y el importe líquido de la venta será depositado en el Banco de España o en la Caja General de Depósitos.

II.10.3 Tramitación de la asignación y transmisión.

La asignación y transmisión se tramitará a través de las entidades adheridas al SCLV.

II.10.4 Forma y fechas de hacer efectivo el desembolso

No existe desembolso alguno por parte del accionista, por tratarse de una ampliación con cargo a reservas.

La ampliación de capital se considerará desembolsada el 31 de octubre de 2001.

II.10.5 Forma y plazo de entrega de los resguardos de suscripción

Una vez publicado el anuncio de ampliación de capital en el BORME, las distintas entidades adheridas depositarias de acciones de INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. enviarán a los accionistas depositantes de las mismas el correspondiente boletín de suscripción.

II.11 DERECHOS PREFERENTES DE SUSCRIPCIÓN

II.11.1 Indicación de sus titulares

Gozarán de derecho de asignación gratuita de las nuevas acciones que se emitan, en la proporción de una acción nueva por cada cinco antiguas, quienes tengan la condición de accionistas de INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. y

figuren inscritos como tales en los registros contables a cargo del SCLV y de las Entidades adheridas al mismo, al final del día inmediatamente anterior a la fecha de inicio del período de asignación gratuita de acciones, así como a cualquier inversor que adquiriera derechos de asignación gratuita, en la proporción necesaria, durante el período indicado en el apartado II.10.2.

El valor teórico estimado del derecho de asignación gratuita, teniendo en cuenta los datos utilizados en II.5.4, es de 10 euros, es decir, 1.664 pesetas.

(Valor teórico x 5 = Cotización de cada acción después de la ampliación).

II.11.2 Mercados en los que puede negociarse

Los derechos de asignación gratuita serán negociables en la Bolsa de Valores de Madrid durante el período de asignación anteriormente señalado.

II.11.3 Información sobre la asignación de derechos

En la fecha de inicio del período de asignación gratuita, el SCLV procederá a abonar en las cuentas de sus entidades adheridas los derechos de asignación gratuita que correspondan en cada una de ellas, dirigiéndoles las pertinentes comunicaciones para que, a su vez, éstas practiquen los abonos procedentes en las cuentas de los correspondientes accionistas.

Las entidades adheridas emitirán los documentos acreditativos de la titularidad de los derechos de asignación gratuita en función de los datos obrantes en sus registros contables, a los efectos tanto del ejercicio de los derechos como de la transmisión de los mismos.

II.11.4 Exclusión de los derechos preferentes de asignación gratuita

No existe exclusión de los derechos preferentes de asignación gratuita.

II.12 COLOCACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE LOS VALORES

II.12.1 La asignación de las nuevas acciones se tramitará a través de cualquiera de las entidades adheridas al SCLV.

II.12.2 No interviene en la emisión entidad colocadora, directora o aseguradora alguna. Como entidad Agente de Pagos ha sido designada Mediación Bursátil, S.V.B., S.A.

II.13 TERMINACIÓN DEL PROCESO

II.13.1 Transcripción literal de la previsión acordada para el caso de no asignación íntegra

No se prevé la posibilidad de suscripción incompleta, al tratarse de una ampliación totalmente liberada con cargo a reservas, con asignación gratuita a los accionistas de las nuevas acciones que se emitan.

De la literalidad del acuerdo tomado por la Junta General de Accionistas celebrada el 9 de junio de 2001, se transcriben los párrafos relativos al procedimiento previsto en caso de no asignación íntegra de las acciones:

“En cuanto a los titulares de acciones que no ejerciten el derecho de asignación gratuita en el plazo fijado, serán de aplicación las normas establecidas por el Art. 59 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas.”

Es decir, los valores que no sean asignados quedarán depositados en una cuenta, sin perjuicio de la posibilidad de que puedan ser registrados con posterioridad a favor de quien justifique su titularidad, siempre y cuando no haya transcurrido el período de tres años señalado. Si se cumpliera dicho plazo, las acciones se venderán por cuenta y riesgo de los interesados, y el importe líquido de la venta será depositado en el Banco de España o en la Caja General de Depósitos a disposición de los interesados.

II.13.2 Plazo y forma de entrega de los certificados definitivos de los valores

Los accionistas tendrán derecho a obtener los certificados acreditativos de la suscripción de las entidades adheridas, en las que se encuentren registradas las acciones, una vez hayan sido asignadas las correspondientes referencias de registro por parte del SCLV, antes de que concluya el día hábil siguiente a aquél en que hayan sido solicitados por el titular.

II.14 GASTOS DE EMISION, SUSCRIPCION Y ADMISION A NEGOCIACION

Los gastos de la presente operación se estiman en 8.430.000 pesetas (50.665,32 euros), lo que representa un 1,8% del total efectivo de la emisión, según el siguiente desglose:

	<u>PESETAS</u>	<u>EUROS</u>
CNMV:	250.000	1.502,53
Agente:	1.480.000	8.894,98
Notaría y Registro:	350.000	2.103,54
Impuestos:	4.600.000	27.646,56
Anuncios:	750.000	4.507,59
Bolsas y SCLV:	1.000.000	6.010,12
Total:	8.430.000	50.665,32

II.15 IMPOSICIÓN PERSONAL SOBRE LA RENTA DERIVADA DE LOS VALORES OFRECIDOS

A continuación se realiza un breve análisis de las principales consecuencias fiscales derivadas de la titularidad y posterior transmisión, en su caso, de las acciones de Inmobiliaria del Sur, S.A. a que se refiere la presente ampliación de capital. Dicho análisis es una descripción general del régimen aplicable de acuerdo con la Ley 40/1998, de 9 de diciembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y otras Normas Tributarias (en adelante, "IRPF"), y la Ley 41/1 998, de 9 de diciembre, sobre la Renta de no Residentes y Normas Tributarias (en adelante, "IRNR"), ambas en vigor desde el 1 de enero de 1999. Igualmente, se ha tenido en cuenta lo dispuesto en el Real Decreto 214/1999, de 5 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (en adelante, "el Real Decreto 214/1999"), Real Decreto 326/1999 por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, Ley 43/1 995 de 27 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades y el Real Decreto 537/1997, de 14 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Sociedades (en adelante, "el Real Decreto 537/1997").

Sin embargo, debe tenerse en cuenta que el presente análisis no explicita todas las posibles consecuencias fiscales de las mencionadas operaciones ni el régimen aplicable a todas las categorías de inversores, algunos de los cuales (como por ejemplo las entidades financieras, las Instituciones de Inversión Colectiva, las Cooperativas, etc.) están sujetos a normas especiales.

Por lo tanto, se aconseja en tal sentido a los inversores interesados en la adquisición de las Acciones que consulten con sus abogados o asesores fiscales, quienes les podrán prestar un asesoramiento personalizado a la vista de sus circunstancias particulares.

II.15.1 Adquisición de los valores.

La adquisición de las Acciones está exenta del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y del Impuesto sobre el Valor Añadido, en los términos previstos en el artículo 108 de la Ley del Mercado de Valores y concordantes de las leyes reguladoras de los impuestos citados.

II.15.2 Inversores residentes en territorio español

El presente apartado analiza el tratamiento fiscal aplicable tanto a los inversores residentes en territorio español, como a aquellos otros que, aun no siendo residentes, sean contribuyentes por el IRNR y actúen a través de establecimiento permanente en España, así como a aquellos inversores, personas físicas, residentes en otros Estados miembros de la Unión Europea cuyos rendimientos obtenidos en territorio español procedentes del trabajo y de actividades económicas alcancen, al menos, el 75% de la totalidad de su renta en el ejercicio y que opten por tributar en calidad de contribuyentes por el IRPF.

A estos efectos, se considerarán inversores residentes en España, sin perjuicio de lo dispuesto en los convenios de doble imposición firmados por nuestro país, las entidades residentes en territorio español conforme al artículo 8 de la Ley 43/1995, de 27 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades (en adelante, "IS"), y los contribuyentes personas físicas que tengan su residencia habitual en España, tal y como se define en el artículo 9 de la Ley del IRPF, así como los residentes en el extranjero miembros de misiones diplomáticas españolas, oficinas consulares españolas y otros cargos oficiales, en los términos del artículo 9.2 de la mencionada norma. Igualmente, tendrán la consideración de inversores residentes en España las personas físicas de nacionalidad española, aun cuando acrediten su residencia fiscal en un paraíso fiscal, tanto durante el período impositivo en el que se produzca el cambio de residencia como en los cuatro posteriores.

Seguidamente analizamos el régimen fiscal aplicable a las personas físicas, de una parte, y a los sujetos pasivos del IS, de otra.

II.15.2.1 Personas Físicas

La titularidad y posterior transmisión, en su caso, de las Acciones tendrá, para los inversores, consecuencias en el ámbito del IRPF, del Impuesto sobre el Patrimonio y del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

II.15.2.1.1 Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Las Acciones generarán para sus titulares rendimientos del capital mobiliario y, de procederse a su transmisión, ganancias o, en su caso, pérdidas patrimoniales.

a) Rendimientos del capital mobiliario

Para los contribuyentes por el IRPF, de conformidad con el artículo 23 de la Ley del IRPF, tendrán la consideración de rendimientos del capital mobiliario los dividendos, las primas de asistencia a juntas, los rendimientos derivados de la constitución o cesión de derechos o facultades de uso o disfrute sobre las Acciones y, en general, las participaciones en los beneficios de Inmobiliaria del Sur, S.A. así como cualquier otra utilidad percibida del mismo en su condición de accionista.

A efectos de su integración en la base imponible del IRPF, el rendimiento íntegro se calculará multiplicando el importe íntegro percibido por el porcentaje del 140%. Para el cálculo del rendimiento neto serán deducibles los gastos de administración y depósito de las Acciones pero no los de gestión discrecional e individualizada de la cartera. Finalmente, los accionistas tendrán derecho a deducir de la cuota íntegra de su IRPF el 40% del importe íntegro percibido por los anteriores conceptos.

No obstante, el porcentaje será del 100% (y no del 140%), no aplicándose la deducción del 40%, cuando se trate de rendimientos procedentes de Acciones adquiridas dentro de los dos meses anteriores a la fecha en que aquéllos se hubieran satisfecho cuando, con posterioridad a esa fecha, dentro del mismo plazo, se produzca una transmisión de valores homogéneos.

Asimismo, los accionistas soportarán una retención, a cuenta del IRPF, del 18% sobre el importe íntegro del beneficio distribuido. La retención a cuenta será deducible de la cuota del referido impuesto y, en caso de insuficiencia de ésta, dará lugar a las devoluciones previstas en el artículo 85 de la Ley del IRPF.

b) Ganancias y pérdidas patrimoniales

Las transmisiones de Acciones realizadas por los contribuyentes por el IRPF, sean a título oneroso o lucrativo, así como las restantes alteraciones patrimoniales contempladas en el artículo 31 de la Ley del IRPF, darán lugar a ganancias y pérdidas patrimoniales que se integrarán en la base imponible y se someterán a tributación de acuerdo con las normas generales para este tipo de rentas.

Entre dichas normas cabe destacar:

- (i) Cuando el accionista posea valores homogéneos adquiridos en distintas fechas, se entenderán transmitidos los adquiridos en primer lugar.

- (ii) En los casos y con los requisitos establecidos en la Ley del IRPF (arts. 31.5 y concordantes), determinadas pérdidas derivadas de transmisiones de acciones admitidas a negociación en mercado secundario oficial de valores español no se computarán como pérdidas patrimoniales.
- (iii) Con carácter general, las ganancias patrimoniales que se pongan de manifiesto como consecuencia de la transmisión de acciones adquiridas con más de un año de antelación a la fecha en que tenga lugar la alteración en la composición del patrimonio, se integrarán en la parte especial de la base imponible, gravándose al tipo fijo del 18%.
- (iv) Cuando las acciones que se transmitan hayan sido adquiridas con anterioridad al 31 de diciembre de 1994, deberá tenerse en cuenta el número de años que dichas acciones hayan permanecido en el patrimonio del accionista hasta el 31 de diciembre de 1996, con el fin de aplicar los coeficientes reductores establecidos en la Disposición Transitoria Octava de la Ley 18/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, y a la que se remite la Disposición Transitoria Novena de la Ley del IRPF.

En el caso de acciones admitidas a negociación en mercado secundario oficial de valores español, el importe obtenido por la venta de derechos de suscripción preferente minorará el coste de adquisición de las acciones de las que los mismos procedan, a efectos de futuras transmisiones, hasta que éste quede reducido a cero. Las cantidades percibidas en exceso sobre el coste de adquisición se considerarán ganancia patrimonial.

La entrega de acciones liberadas a sus accionistas no constituirá renta para éstos.

En el supuesto de acciones totalmente liberadas, el valor de adquisición de las nuevas y de las antiguas de las que procedan quedará fijado en el resultado de dividir el coste total de las antiguas entre el número de acciones, tanto antiguas como liberadas, que correspondan. Para las acciones parcialmente liberadas se estará al importe realmente satisfecho.

II.15.2.1.2 Impuesto sobre el Patrimonio

Los inversores residentes en territorio español están sometidos al Impuesto sobre el Patrimonio (en adelante, "IP") por la totalidad del patrimonio de que sean titulares a 31 de diciembre de cada año, con independencia del lugar donde estén situados los bienes o puedan ejercitarse los derechos, en los términos previstos en la Ley 19/1 991, de 6 de junio, que a estos efectos fija un mínimo exento de 18 millones de pesetas, y de acuerdo con una escala de gravamen cuyos tipos marginales oscilan entre el 0,2% y el 2,5%.

A tal efecto, aquellas personas físicas que adquieran las Acciones por medio de esta operación y que estén obligadas a presentar declaración por el IP, deberán declarar las Acciones que posean a 31 de diciembre de cada año, las cuales se computarán según el valor de negociación media del cuarto trimestre de dicho

año. El Ministerio de Economía y Hacienda publicará anualmente dicha cotización media.

II.15.2.1.3 Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

Las transmisiones de Acciones a título lucrativo (por causa de muerte o donación) en favor de personas físicas residentes en España están sujetas al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (en adelante, "ISD") en los términos previstos en la Ley 29/1987, de 18 de diciembre. El tipo impositivo aplicable, dependiendo de la escala general de gravamen y de determinadas circunstancias del adquirente, oscilará entre el 0% y el 81,6%.

II.15.2.2 Sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades

A efectos de su gravamen en el IS, habrán de tenerse en cuenta las rentas que obtengan los inversores personas jurídicas derivadas tanto de la distribución de dividendos como de la transmisión, en su caso, de las Acciones.

a) Dividendos

Los sujetos pasivos del IS o los que, siendo contribuyentes por el IRNR, actúen en España a estos efectos a través de establecimiento permanente, integrarán en su base imponible el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios, así como los gastos inherentes a la participación, en la forma prevista en el artículo 10 de la Ley del IS.

Siempre que no se dé alguno de los supuestos de exclusión previstos en el art. 28 de la Ley del IS, los sujetos pasivos de dicho impuesto tendrán derecho a una deducción del 50% de la cuota íntegra que corresponda a la base imponible derivada de los dividendos o participaciones en beneficios obtenidos, a cuyos efectos se considerará que la base imponible es el importe íntegro de los mismos.

La deducción anterior será del 100% cuando, cumplidos los restantes requisitos exigidos por la norma, los dividendos o participaciones en beneficios procedan de una participación, directa o indirecta, de al menos el 5% del capital, y siempre que ésta se hubiese poseído de manera ininterrumpida durante el año anterior al día en que sea exigible el beneficio que se distribuya.

Asimismo, los sujetos pasivos del IS soportarán una retención, a cuenta del referido impuesto, del 18% sobre el importe íntegro del beneficio distribuido, salvo que les resulte aplicable la deducción por doble imposición del 100% de los dividendos percibidos, en cuyo caso no se practicará retención alguna. Dicha retención será, caso de practicarse, deducible de la cuota del 15 y, en caso de insuficiencia de ésta, dará lugar a las devoluciones previstas en el artículo 145 de su ley reguladora.

b) Rentas derivadas de la transmisión de las Acciones

El beneficio o la pérdida derivados de la transmisión onerosa o lucrativa de las Acciones o de cualquier otra alteración patrimonial relativa a las mismas se integrará en la base imponible de los sujetos pasivos del IS, o contribuyentes por el IRNR que actúen a través de establecimiento permanente en España, en la forma prevista en el artículo 10 y siguientes de la Ley del IS.

Asimismo, en los términos previstos en el artículo 28 de la Ley del 15, la transmisión de Acciones por sujetos pasivos de este impuesto puede otorgar al transmitente derecho a deducción por doble imposición. En su caso, el transmitente podrá disfrutar del diferimiento por reinversión de acuerdo con lo establecido en el artículo 21 de la citada Ley, por la parte correspondiente a la renta que no hubiera disfrutado de la citada deducción.

Finalmente, en caso de transmisión gratuita de las Acciones a favor de un sujeto pasivo del IS, la renta que se genere tributará igualmente de acuerdo con las normas de este impuesto, no siendo aplicable el ISD.

II.15.3 Inversores no residentes en territorio español

El presente apartado analiza el tratamiento fiscal aplicable a los inversores no residentes en territorio español, excluyendo a aquellos que actúen en territorio español mediante establecimiento permanente, cuyo régimen fiscal ha quedado descrito junto al de los inversores residentes.

Se considerarán inversores no residentes las personas físicas que no sean contribuyentes por el IRPF y las entidades no residentes en territorio español, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 4 y 6 de la Ley del IRNR.

El régimen que se describe a continuación es de carácter general, por lo que se deberán tener en cuenta las particularidades de cada sujeto pasivo y las que puedan resultar de los convenios para evitar la doble imposición celebrados entre terceros países y España.

II.15.3.1 Impuesto sobre la Renta de No Residentes

La titularidad de las Acciones generará para los inversores no residentes en territorio español rendimientos del capital mobiliario y, en su caso, ganancias o pérdidas patrimoniales si se procede a su transmisión.

a) Rendimientos del capital mobiliario

Los dividendos y demás participaciones en beneficios equiparadas por la normativa fiscal a los mismos, obtenidos por personas o entidades no residentes en España, que actúen sin establecimiento permanente, estarán sometidos a tributación por el IRNR al tipo general de tributación del 25% sobre el importe íntegro percibido, no resultando de aplicación el coeficiente multiplicador del 140% ni la deducción en cuota del 40%, mencionados anteriormente al tratar de los accionistas residentes. Cuando en virtud de la residencia del perceptor

resulte aplicable un convenio para evitar la doble imposición suscrito por España, se aplicará, en su caso, el tipo de gravamen reducido previsto en el convenio para este tipo de rentas.

Con carácter general, Inmobiliaria del Sur, S.A. efectuará, en el momento del pago, una retención a cuenta del IRNR del 25%, o del tipo reducido establecido en un convenio para evitar la doble imposición suscrito por España que resulte aplicable, siempre que, en este último caso, se dé cumplimiento a una serie de obligaciones formales.

En los supuestos en los que, habiéndose practicado sobre el dividendo una retención del 25%, el tipo impositivo aplicable fuera inferior o resultara de aplicación una exención, de acuerdo con lo previsto por la normativa del IRNR o por algún convenio internacional, el accionista podrá solicitar de la Hacienda Pública la devolución del importe retenido en exceso. En todo caso, practicada la retención, los accionistas no residentes no estarán obligados a presentar declaración en España por el IRNR.

b) Ganancias y pérdidas patrimoniales

De acuerdo con la Ley del IRNR, las ganancias patrimoniales obtenidas por personas físicas o entidades no residentes por la transmisión de las Acciones, o cualquier otra ganancia de capital relacionada con las mismas, estarán sometidas a tributación por el IRNR. Las ganancias patrimoniales tributarán por el IRNR al tipo general del 35%, salvo que resulte aplicable un convenio para evitar la doble imposición suscrito por España, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en dicho convenio. De la aplicación de los convenios resultará generalmente la exención de las ganancias patrimoniales obtenidas por la transmisión de las Acciones.

Adicionalmente, estarán exentas las ganancias patrimoniales siguientes:

- (i) Las derivadas de transmisiones de valores realizadas en mercados secundarios oficiales de valores españoles, obtenidas sin mediación de establecimiento permanente por personas o entidades residentes en un Estado que tenga suscrito con España un convenio para evitar la doble imposición con cláusula de intercambio de información.
- (ii) Las derivadas de bienes muebles obtenidas sin mediación de establecimiento permanente por personas o entidades residentes a efectos fiscales en otros Estados miembros de la Unión Europea, siempre que no hayan sido obtenidas a través de países o territorios calificados reglamentariamente como paraísos fiscales. Como excepción, la exención no alcanza a los incrementos de patrimonio que se produzcan por transmisión de acciones o derechos de una entidad en los casos siguientes:
 - (i) cuando el activo de dicha entidad consista principalmente, de forma directa o indirecta, en bienes inmuebles situados en territorio español, o, **ii)** cuando, en algún momento, dentro de los doce meses precedentes a la transmisión, el sujeto pasivo o, en caso de persona física, su cónyuge o personas vinculadas con aquél por parentesco hasta el tercer grado inclusive,

hayan participado, directa o indirectamente, en, al menos, el 25% del capital o patrimonio de la sociedad emisora.

La ganancia o pérdida patrimonial se calculará y someterá a tributación separadamente para cada transmisión, no siendo posible la compensación de ganancias y pérdidas en caso de varias transmisiones con resultados de distinto signo. Su cuantificación, por su parte, se efectuará aplicando las reglas del artículo 23 de la Ley del IRNR.

Cuando el inversor posea valores homogéneos, adquiridos en distintas fechas, se entenderán transmitidos los adquiridos en primer lugar. El importe obtenido por la venta de derechos de suscripción preferente minorará el coste de adquisición de las acciones de las que los mismos procedan, a efectos de futuras transmisiones, hasta que dicho coste quede reducido a cero. Las cantidades percibidas en exceso sobre el coste de adquisición se considerarán ganancia patrimonial.

La entrega de nuevas acciones, total o parcialmente liberadas a sus accionistas, no constituirá renta para éstos. En el supuesto de acciones totalmente liberadas, el valor de adquisición de las nuevas y de las antiguas de las que procedan quedará fijado en el resultado de dividir el coste total de las antiguas entre el número de acciones, tanto antiguas como liberadas, que correspondan. Para las acciones parcialmente liberadas se estará al importe realmente satisfecho.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 43 del Real Decreto 2717/1 998, de 18 de diciembre, las ganancias patrimoniales obtenidas por no residentes sin mediación de establecimiento permanente no estarán sujetas a retención o ingreso a cuenta del IRNR.

El inversor no residente estará obligado a presentar declaración, determinando e ingresando, en su caso, la deuda tributaria correspondiente. Podrán también efectuar la declaración e ingreso su representante fiscal en España, el pagador de la renta o el depositario o gestor de las Acciones, con sujeción al procedimiento y modelo de declaración previstos en la Orden Ministerial de 22 de diciembre de 1999.

II.15.3.2 Impuesto sobre el Patrimonio

Están sujetas al IP las personas físicas que, sin perjuicio de lo que resulte de los convenios de doble imposición suscritos por España, no tengan su residencia habitual en territorio español de conformidad con lo previsto en el artículo 9 de la Ley del IRPF y que sean titulares de bienes situados o de derechos que pudieran ejercitarse en el mismo. Estos bienes o derechos serán los únicos gravados, aplicándoseles la escala de gravamen general del impuesto, cuyos tipos marginales oscilan entre el 0,2% y el 2,5%.

Caso de que proceda su gravamen por el IP, las acciones propiedad de personas físicas no residentes y que estén admitidas a negociación en mercado secundario oficial de valores español se computarán por la cotización media del cuarto

trimestre de cada año. El Ministerio de Economía y Hacienda publicará anualmente la mencionada cotización media a efectos de este impuesto.

La tributación se realizará mediante autoliquidación que deberá ser presentada por el Sujeto pasivo, su representante fiscal en España o el depositario o gestor de sus acciones en España, con sujeción al procedimiento previsto en la Orden Ministerial de 22 de diciembre de 1999.

II.15.3.3 Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

Las adquisiciones a título lucrativo por personas físicas no residentes en España, y cualquiera que sea la residencia del transmitente, estarán sujetas al ISD cuando la adquisición lo sea de bienes situados en territorio español o de derechos que puedan ejercitarse en ese territorio. Las sociedades no son sujetos pasivos de este impuesto y las rentas que obtengan de esta fuente deberán tributar de acuerdo con las normas del IS.

II.16 FINALIDAD DE LA OPERACIÓN

La finalidad de la operación es dar cumplimiento a la política establecida por Inmobiliaria del Sur, S.A., desde hace años, de adecuar el capital social al creciente tamaño de la Sociedad, así como permitir que los accionistas participen de forma tangible de las reservas generadas sin que la Sociedad vea mermada su tesorería ni sus recursos propios.

II.17 DATOS RELATIVOS A LA NEGOCIACIÓN DE LAS ACCIONES DE INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. PREVIAMENTE ADMITIDAS A COTIZACIÓN EN BOLSA.

II.17.1 Número de acciones admitidas a negociación

Todas las acciones que componen el capital social actual, 1.380.000 de 10 euros de valor nominal cada una, son de la misma clase y están admitidas a negociación en la Bolsa de Valores de Madrid.

II.17.2 Evolución de la negociación

1999	Número de valores negociados	Número de días cotizados	Valores negociados por día (Máximo)	Valores negociados por día (Mínimo)	Cotizaciones en euros (Máximo)	Cotizaciones en euros (Mínimo)
Enero	1.415	2	1.038	377	39,00	38,50
Febrero	1.152	3	510	154	40,10	39,20
Marzo	2.312	4	1.041	201	41,00	40,50
Abril	397	1	397	397	41,25	41,25
Mayo	3.150	3	2.070	440	44,40	41,50
Junio	1.119	2	919	200	45,20	45,20
Julio	3.886	6	1.523	70	45,50	44,25
Agosto	0	0	0	0	0,00	0,00
Septiembre	762	4	452	60	44,60	44,25
Octubre	1.398	3	606	250	47,00	45,60
Noviembre	2.523	5	1.000	160	52,75	50,00
Diciembre	0	0	0	0	0,00	0,00
Total	18.114	33	2.070	60	52,75	38,50

2000	Número de valores negociados	Número de días cotizados	Valores negociados por día (Máximo)	Valores negociados por día (Mínimo)	Cotizaciones en euros (Máximo)	Cotizaciones en euros (Mínimo)
Enero	753	2	743	10	52,75	52,75
Febrero	9.309	9	2.194	467	50,00	50,00
Marzo	2.321	3	1.078	514	50,00	50,00
Abril	0	0	0	0	0,00	0,00
Mayo	1.346	1	1.346	1.346	50,00	50,00
Junio	797	3	385	120	54,00	50,00
Julio	7.791	8	2.002	228	57,00	55,50
Agosto	12.327	3	11.717	100	55,50	53,00
Septiembre	755	2	442	313	54,00	53,50
Octubre	1.798	8	854	13	48,00	46,65
Noviembre	1.399	2	1.199	200	52,00	52,00
Diciembre	7.143	5	5.364	130	57,00	55,25
Total	45.739	46	11.717	10	57,00	46,65

2001	Número de valores negociados	Número de días cotizados	Valores negociados por día (Máximo)	Valores negociados por día (Mínimo)	Cotizaciones en euros (Máximo)	Cotizaciones en euros (Mínimo)
Enero	2.082	3	1.302	330	55,00	54,00
Febrero	542	3	282	80	52,00	52,00
Marzo	1.250	6	438	77	52,00	51,50
Abril	200	3	100	25	52,00	51,50
Mayo	2.050	2	1.500	550	52,00	52,00
Junio	638	4	398	40	60,00	56,00
Total	6.762	21	1.500	25	60,00	51,50

II.17.3 Resultados y dividendos por acción

Pesetas	Ejercicio 2000	Ejercicio 1999	Ejercicio 1998
Beneficio ejercicio	1.023.140.452	621.070.846	557.438.379
Capital fin ejercicio	2.296.126.800	1.913.439.000	1.150.000.000
Nº Acciones fin ejercicio	1.380.000	1.150.000	1.150.000
Beneficio por acción	741	540	485
Capital ajustado	1.977.220.300	1.913.439.000	1.150.000.000
Nº Acciones ajustado	1.188.333	1.150.000	1.150.000
Beneficio por acción ajustado	861	540	485
P.E.R.	11,02	16,25	13,10
Pay out (%)	49,37%	53,70%	51,58%
Dividendo medio por acción	425	290	250
Resultado atribuido a la sociedad dominante por acción	810	568	465

Euros	Ejercicio 2000	Ejercicio 1999	Ejercicio 1998
Beneficio ejercicio	6.149.197,96	3.732.710,96	3.350.272,13
Capital fin ejercicio	13.800.000,00	11.500.000,00	6.911.639,20
Nº Acciones fin ejercicio	1.380.000	1.150.000	1.150.000
Beneficio por acción	4,46	3,25	2,91
Capital ajustado	11.883.333,33	11.500.000,00	6.911.639,20
Nº Acciones ajustado	1.188.333	1.150.000	1.150.000
Beneficio por acción ajustado	5,17	3,25	2,91
P.E.R.	11,02	16,25	13,10
Pay out (%)	49,37%	53,70%	51,58%
Dividendo medio por acción	2,55	1,74	1,50
Resultado atribuido a la sociedad dominante por acción	4,87	3,41	2,79

II.17.4 Ampliaciones de capital realizadas durante los tres últimos ejercicios

Durante los tres últimos ejercicios, Inmobiliaria del Sur, S.A. ha realizado dos ampliaciones de capital.

La primera de ellas se realizó en 1999, por un importe de 763.439.000 pesetas (4.588.360,80 euros) y se llevó a cabo mediante el aumento del valor nominal de las acciones existentes, con cargo a reservas voluntarias. Con motivo de esta

ampliación, el capital pasó de 1.150.000.000 pesetas (6.911.639,20 euros) a 1.913.439.000 pesetas (11.500.000 euros).

La segunda, realizada en 2000, ascendió a 382.687.800 pesetas (2.300.000 euros), y se materializó en la emisión de 230.000 nuevas acciones, de 10 euros de valor nominal cada una, completamente liberadas con cargo a reservas de libre disposición. El capital social quedó fijado en 2.296.126.800 pesetas (13.800.000 euros).

II.18 OTROS DATOS DE LA EMISIÓN

II.18.1 Personas que han participado en el diseño y/o asesoramiento de la emisión

El diseño de la emisión ha sido llevado a cabo por el Consejo de Administración de Inmobiliaria del Sur, S.A., que, para la elaboración de la información fiscal incluida en el presente folleto, ha contado con la colaboración de la firma PUMAR, RAMOS Y MENSAQUE, S.L.

II.18.2 Vínculos o intereses económicos.

Como se ha indicado anteriormente, la única firma externa que ha participado en la elaboración del presente folleto informativo es PUMAR, RAMOS Y MENSAQUE, S.L., uno de cuyos socios, Don José Manuel Pumar López, es miembro del Consejo de Administración de INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.

Capítulo III

IDENTIFICACION DEL EMISOR Y OBJETO SOCIAL

III.1 IDENTIFICACIÓN Y OBJETO SOCIAL

III.1.1 Denominación social

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A., con NIF A41002205 y domicilio social en Sevilla, Avenida de la República Argentina, 19.

III.1.2 Objeto social

El objeto social de la compañía viene determinado por el artículo 2º de sus estatutos sociales, y 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.

Los sectores de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas en los que se encuadra la actividad desarrollada por la sociedad son el 701 y el 702.

III.2 INFORMACIONES LEGALES

III.2.1 Constitución de la Sociedad

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A., fue constituida por tiempo indefinido en Sevilla, el 6 de septiembre de 1945, mediante escritura pública otorgada ante el Notario que fue del Ilustre Colegio de Sevilla, don José Balbuena Montero (nº 515 de su protocolo), y se halla inscrita en el Registro Mercantil de Sevilla, al tomo 598, libro 384 de la sección 3ª de Sociedades, folio 47, Hoja SE-813 (antes 3.917), inscripción 65ª.

Comenzó a desarrollar su actividad en esa misma fecha.

Los estatutos sociales pueden consultarse en el domicilio social de la Sociedad, así como en el Registro Mercantil de Sevilla y en la CNMV.

III.2.2 Forma jurídica

La forma jurídica es la de Sociedad Anónima. Se encuentra, por tanto, sometida a la normativa general vigente para este tipo de entidades, así como a la específica de las sociedades que cotizan en los mercados de valores.

III.3. INFORMACIONES SOBRE EL CAPITAL

III.3.1 Importe nominal del capital suscrito y desembolsado

El capital está totalmente suscrito y desembolsado y su importe es de 13.800.000 euros.

III.3.3 Clases y serie de acciones

El capital social está dividido en 1.380.000 acciones de diez euros de valor nominal cada una, pertenecientes a una sola clase y serie, representadas por medio de anotaciones en cuenta, siendo la entidad encargada de su registro

contable el Servicio de Compensación y Liquidación de Valores, S.A., con domicilio en Madrid, calle Orense, 34.

III.3.4 Evolución del capital social en los tres últimos años

Esta información ya ha sido incluida en el punto II.17.4.

III.3.5 Existencia de empréstitos de obligaciones convertibles, canjeables o con “warrants”

No existen empréstitos de obligaciones convertibles, canjeables o con “warrants”.

III.3.6 Existencia de privilegios

No existen títulos que representen ventajas atribuidas a fundadores o promotores, ni bonos de disfrute.

III.3.7 Autorizaciones de la Junta para aumentar el capital o emitir empréstitos

No existen.

III.3.8 Condiciones a las que los Estatutos someten las modificaciones del capital social

Para que la Junta General Ordinaria o Extraordinaria pueda acordar válidamente el aumento o disminución del capital, habrán de concurrir a ella, en primera convocatoria, accionistas presentes o representados que posean, al menos, el 75 por ciento del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria, será suficiente la concurrencia del 50 por ciento de dicho capital, de acuerdo con lo previsto por el artículo 13º de los estatutos sociales.

III.4 ACCIONES PROPIAS

La sociedad no posee acciones propias en cartera.

No obstante, empresas participadas por Inmobiliaria del Sur, S.A. en más de un 50 por ciento poseen 39.425 acciones de la misma, que representan un 2,86 por ciento del capital social, de acuerdo con el siguiente detalle:

Parking Insur, S.A.	30.379 acciones.
Coopinsur, S.A.	3.302 acciones.
Cominsur, S.A.	5.744 acciones.
Total	39.425 acciones.

Las únicas operaciones realizadas por estas empresas a lo largo de los tres últimos años fueron las siguientes:

Año	Sociedad	Acciones adquiridas	Importe de las adquisiciones	Acciones enajenadas	Importe de las enajenaciones	Beneficios obtenidos
1998	Parking Insur, S.A.	405	2.773.900	0	0	0

Ni Coopinsur, S.A. ni Cominsur, S.A. realizaron operación alguna en el último trienio.

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

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

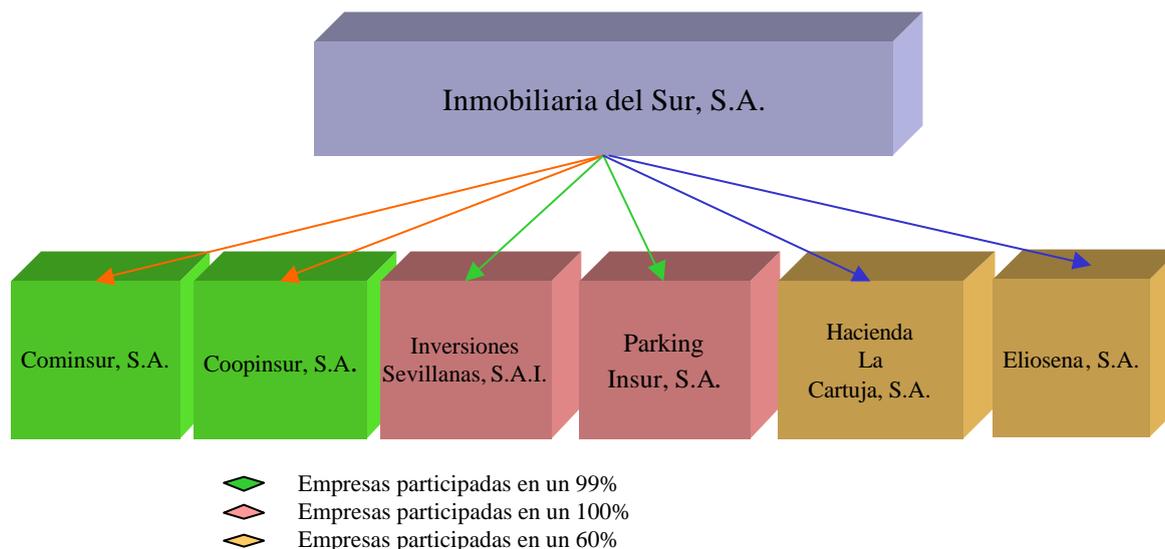
III.5 BENEFICIOS Y DIVIDENDOS POR ACCION

Se describen en el punto II.17.3 del presente folleto.

III.6 GRUPO DE SOCIEDADES

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. no es dependiente de ninguna otra sociedad.

En cambio, es la entidad dominante de un grupo de sociedades en las que participa en más de un 50 por ciento. Las relaciones de dominio existentes son las siguientes:



Los datos más relevantes al cierre del ejercicio 2000 de las todas las sociedades participadas por INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. en porcentajes significativos se detallan a continuación, en millones de pesetas:

Denominación	Parking Insur, S.A.	Inversiones Sevillanas, S.A.I.	Coopinsur, S.A.	Cominsur, S.A.	Hacienda La Cartuja, S.A.	Ciudad de Sevilla, S.A.	Urbanismo Concertado, S.A.
Domicilio	Sevilla	Sevilla	Sevilla	Sevilla	Sevilla	Sevilla	Sevilla
Actividad	Explotación de parkings	Explotación de locales	Cooperativas de viviendas	Administración de fincas	Promoción inmobiliaria	Sin actividad	Promoción inmobiliaria
Participación	100%	100%	99%	99%	60%	24%	9,09%
Capital social	10	60	10	10	350	30	1.098
Reservas	143	0	14	19	379	-	0
Rtdos. 2000	0	-10	4	1	-5	-	32
Valor en libros	10	60	10	10	1.853	7	100

Todas las participaciones son directas.

El valor total en libros de estas participaciones, que asciende a 2.050 millones de pesetas, aparece recogido en el balance de situación de INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. correspondiente al ejercicio 2000 de acuerdo con el siguiente detalle:

Epígrafe	Millones de pesetas
Participaciones en empresas del grupo y asociadas	1.950
Cartera de valores a largo plazo	100
Provisiones	-52
Total	1.998

Los Administradores de Inmobiliaria del Sur, S.A. 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 por la diferencia existente entre el coste de participación y su valor teórico contable, dado que la citada diferencia no existe una vez consideradas las plusvalías existentes en el momento de la adquisición de esta participación, que se mantienen a la fecha actual.

Durante los tres últimos años no se han percibido dividendos de estas sociedades.

En 2001, Inmobiliaria del Sur, S.A. ha participado, como socio fundador, en la constitución de Eliosena, S.A., de la que ostenta un 60% del capital social. Esta sociedad, cuyo objeto social es la promoción inmobiliaria, permanece, por el momento, inactiva, aunque se espera que inicie sus operaciones en breve. Posee un capital social de 600.000 euros y se encuentra domiciliada en Sevilla.

Capítulo IV

ACTIVIDADES PRINCIPALES DEL EMISOR

IV.1 ANTECEDENTES

Como ya se indicó en el punto III.2.1, Inmobiliaria del Sur, S.A. fue constituida en Sevilla, el 6 de septiembre de 1945, con un capital social de 10 millones de pesetas, siendo sus principales fundadores D. Prudencio Pumar, D. Luis Cobián y D. José Galnares.

Inició su actividad promotora y constructora en el barrio de Los Remedios, en Sevilla, provincia en la que la Sociedad ha desarrollado la mayor parte de su actividad.

En los años sesenta, tras la realización de diversas promociones de edificios para viviendas, se produce un importante giro en la política de la Sociedad, que comienza a adquirir locales y oficinas para alquiler. Este cambio de rumbo en la estrategia empresarial se vio culminado a finales de los años setenta con la construcción del Edificio Buenos Aires, en la Avenida de la República Argentina, en Sevilla . Este proyecto dotó a la Sociedad de 3.145m² de locales comerciales, 29.700 m² de oficinas, 4.186 m² de sótanos comerciales, 257 plazas de aparcamientos y 44 viviendas, y se convirtió en el motor de la actividad de alquiler de inmuebles.

En 1984, y contando ya con un capital social de 200 millones de pesetas, la Junta Sindical del Ilustre Colegio de Agentes de Cambio y Bolsa de Madrid acordó la admisión a cotización en la Bolsa de Madrid de las acciones de Inmobiliaria del Sur, S.A.

Desde esa fecha, la Sociedad ha venido experimentando un crecimiento sostenido y equilibrado en todas sus actividades que le ha llevado a alcanzar unos fondos propios superiores a los 6.000 millones de pesetas, una cifra de negocios, en el ejercicio 2000, de 5.907 millones de pesetas y un valor de capitalización en Bolsa, al 30 de junio de 2000, de 13.777 millones de pesetas. Por otra parte, mediante la realización de diversas inversiones financieras, Inmobiliaria del Sur, S.A. se ha convertido en la cabecera de un grupo de sociedades del sector inmobiliario, que complementan la actividad desarrollada por esta sociedad.

En la actualidad, Inmobiliaria del Sur, S.A. cuenta con más de 45.000 m² de oficinas, más de 26.000 m² de locales comerciales y cerca de 1.000 plazas de aparcamientos en alquiler en las principales zonas comerciales de Sevilla y su actividad promotora se ha extendido a otras zonas de Andalucía, principalmente Marbella y Jerez.

Entre sus edificios más significativos destinados a arrendamientos se encuentran el Centro Comercial y de Ocio El Mirador de Santa Justa (Avenida de Kansas City), el Edificio Capitolio (Avenida de San Francisco Javier), el Edificio Nobel (Avenida de Ramón y Cajal), el Edificio Menara (Avenida de la Buhaira) y el ya mencionado Edificio Buenos Aires (Avenida de la República Argentina).

IV.2 ACTIVIDADES PRINCIPALES DEL EMISOR

Las actividades principales de Inmobiliaria del Sur, S.A. son la promoción inmobiliaria de edificaciones y el alquiler de inmuebles. Esta dualidad tiene su fundamento tanto en la política expansiva de la Sociedad como en el carácter patrimonialista de la misma, dirigido a mantener su posición en el sector de alquiler de oficinas y locales comerciales.

A continuación se recoge la evolución de las cifras de ingresos y beneficios de explotación de Inmobiliaria del Sur, S.A. para los tres últimos ejercicios cerrados:

Millones de pesetas	2000	1999	1998
Importe neto de la cifra de negocios	5.907	5.581	5.164
Otros ingresos	396	696	210
Variación de existencias de productos terminados y en curso	880	-590	146
Valor total de la producción	7.183	5.687	5.520
Compras netas	-5.267	-4.124	-3.092
Variación de existencias de mercaderías, materias primas y otras materias consumibles	1.413	865	-350
Gastos externos y de explotación	-689	-728	-482
Valor añadido ajustado	2.640	1.700	1.596
Gastos de personal	-256	-213	-184
Resultado bruto de explotación	2.384	1.487	1.412
Dotación a la amortización del inmovilizado	-141	-130	-120
Variación de las provisiones de circulante	-184	13	-63
Resultado neto de explotación	2.059	1.370	1.229
Ingresos financieros	2	2	1
Gastos financieros	-484	-299	-340
Dotación amortización y Provisiones financieras			-1
Resultado de las actividades ordinarias	1.577	1.073	889
Resultados procedentes del inmovilizado inmaterial, material y cartera de control	-2	23	54
Resultados de ejercicios anteriores	31	-74	-64
Otros resultados extraordinarios	-33	-12	-13
Resultado antes de impuestos	1.573	1.010	866
Impuesto sobre Sociedades y otros	-550	-389	-309
Resultado del ejercicio	1.023	621	557

IV.2.1 Principales grupos de productos, servicios y líneas de actividad

Como ya se ha indicado, Inmobiliaria del Sur, S.A. desarrolla, fundamentalmente, dos líneas de actividad bien diferenciadas, la promoción inmobiliaria de edificaciones y el alquiler de inmuebles.

En lo que respecta a la primera de ellas, Inmobiliaria del Sur, S.A. ha optado por promover edificaciones de calidad, dirigidas al sector del mercado medio-alto, y centrándose, fundamentalmente, en la ciudad de Sevilla y sus alrededores (Aljarafe), en Marbella (Málaga) y en Jerez de la Frontera (Cádiz).

Los ingresos generados por esta actividad en los tres últimos años han sido los siguientes:

Millones de pesetas	2000	1999	1998
Ventas de edificaciones	4.660	4.609	4.437
Margen bruto estimado	1.500	1.244	1.109
Unidades vendidas	188	255	155

Como puede apreciarse, esta actividad ha experimentado un crecimiento sostenido en el último trienio, y es voluntad de la Sociedad consolidar este crecimiento en los próximos años. La previsión de ingresos por este concepto para el trienio 2001-2003 supera los 23.000 millones de pesetas.

En el ejercicio 2000 se finalizaron las siguientes promociones:

Millones de pesetas	Localidad	Número de viviendas	Coste contable	Precio de venta total
Edificio Adara	Sevilla	20	503	751
Edificio Verona	Sevilla	32	594	825
Puerta Castilleja 4ª Fase	Castilleja de la Cuesta	38	532	735
Los Naranjos de Marbella 3ª Fase	Marbella	70	876	1.595
C/ Castilla	Sevilla	9	155	228
El Solís 2ª Fase	Castilleja de la Cuesta	34	394	642
Totales		203	3.054	4.776

En la actualidad, Inmobiliaria del Sur, S.A. está desarrollando las siguientes promociones:

Promociones en curso	Localidad	Unidades	Edificabilidad Residencial	Edificabilidad Terciario	Edificabilidad Total	Precio de venta estimado (Ptas)
Jardines de Siurot	Sevilla	39	10.150,00	602,00	10.752,00	3.789.226.000
El Solís II	Castilleja de la Cuesta	20	1.560,00	150,00	1.710,00	451.800.000
Puerta Castilleja V	Castilleja de la Cuesta	35	4.725,00	0,00	4.725,00	810.500.000
Puerta Castilleja VI	Castilleja de la Cuesta	15	2.797,17	0,00	2.797,17	399.214.000
Puerta Bahía III	Jerez de la Frontera	49	6.380,00	633,00	7.013,00	590.817.250
Los Naranjos de Marbella III-B	Marbella	23	3.910,00	0,00	3.910,00	905.600.000
Los Naranjos de Marbella IV-A	Marbella	84	10.800,00	0,00	10.800,00	2.472.275.000
Los Naranjos de Marbella IV-B	Marbella	34	5.578,76	0,00	5.578,76	1.405.400.000
Los Naranjos de Marbella V-A	Marbella	90	10.718,00	0,00	10.718,00	2.733.130.000
Totales			56.618,93	1.385,00	58.003,93	13.557.962.250,00

- La edificabilidad se indica en metros cuadrados.
- La “Edificabilidad Residencial” hace referencia a los metros cuadrados de viviendas.
- La “Edificabilidad Terciario” hace referencia a los metros cuadrados de oficinas y locales.

Estas promociones tienen prevista su terminación y entrega a lo largo de los ejercicios 2001 y 2002.

Por otra parte, la Sociedad cuenta con la siguiente cartera de suelo:

Localidad	Edificabilidad Residencial	Edificabilidad Terciario	Edificabilidad Total	Precio de venta estimado (Ptas)
Castilleja de la Cuesta	1.400,00	1.000,00	2.400,00	332.000.000
Sevilla	12.760,00	1.100,00	13.860,00	2.882.000.000
Castilleja de la Cuesta	4.199,90	0,00	4.199,90	825.043.000
Castilleja de la Cuesta	2.825,80	0,00	2.825,80	442.000.000
Jerez de la Frontera	10.238,11	850,00	11.088,11	1.233.000.000
Sevilla	20.447,00	0,00	20.447,00	2.351.405.000
Marbella	43.437,00	6.138,00	49.575,00	7.282.800.000
Castilleja de la Cuesta	0,00	243,00	243,00	31.590.000
Castilleja de la Cuesta	0,00	200,00	200,00	26.000.000
Huévar	285,00	0,00	285,00	28.500.000
Castilleja de la Cuesta	23.026,00	0,00	23.026,00	5.065.000.000
Sevilla		17.510,00	17.510,00	5.281.178.500
Sevilla		3.061,34	3.061,34	1.064.436.500
Sevilla		7.243,53	7.243,53	1.975.882.500
Totales	118.618,81	37.345,87	155.964,68	28.820.835.500,00

- La edificabilidad se indica en metros cuadrados.
- La “Edificabilidad Residencial” hace referencia a los metros cuadrados de viviendas.
- La “Edificabilidad Terciario” hace referencia a los metros cuadrados de oficinas y locales.

Tras el fuerte período expansivo que ha experimentado el sector en los últimos años, la calidad de la cartera de suelo de Inmobiliaria del Sur, S.A. y la sólida estructura financiera de la Sociedad, van a permitir, como ya se indicó anteriormente, consolidar el crecimiento experimentado en esta actividad.

En lo que respecta a la actividad de alquiler de inmuebles, Inmobiliaria del Sur, S.A. ocupa una consolidada posición en el mercado sevillano. Los ingresos por este concepto en los tres últimos ejercicios cerrados fueron los siguientes:

Millones de pesetas	2000	1999	1998
Alquiler de inmuebles	1.072	875	718
Margen bruto estimado	700	559	488

Inmobiliaria del Sur, S.A. sigue la política de incorporar a su inmovilizado para arrendamiento parte de los locales y oficinas de las edificaciones que promueve, con objeto de consolidar su posición en este sector.

La situación de estos inmuebles al cierre del ejercicio 2000 era la siguiente:

Edificios no comerciales	Nº de fincas	Fincas alquiladas	Fincas libres
Viviendas	37	24	13
Plazas de garaje	659	646	13
Plazas de garaje en alquiler por horas	349		

Edificios comerciales	m2 Totales	m2 alquilados	m2 Libres
Oficinas	45.489	44.526	962
Locales	26.739	21.723	5.016

IV.2.2 Principales “inputs” que conforman los costes de los productos y servicios

En lo que respecta a la actividad de promoción inmobiliaria de edificaciones, los costes principales son el suelo y la construcción.

La compra de suelo se realiza de manera selectiva, preferentemente en fases iniciales de gestión urbanística y localizado en zonas de expansión, y en volumen suficiente para permitir desarrollar un papel de relevancia en la gestión urbanística.

En cuanto a la construcción, en la mayoría de los casos ésta es subcontratada mediante selectivos procesos de contratación, lo que permite el mantenimiento de una reducida estructura que sitúa el punto de equilibrio en un reducido volumen de actividad, con la consiguiente minoración del riesgo implícito en el negocio.

En el último trienio, estos conceptos alcanzaron los siguientes importes:

Millones de pesetas	2000	1999	1998
Compras de terrenos y solares	2.925	1.424	589
Obras realizadas por terceros	2.342	2.441	2.493

Por su parte, la actividad de alquiler de inmuebles, además de los costes de suelo y construcción, incorpora los gastos de mantenimiento y reparación de los edificios correspondientes. Estos servicios, en la medida en que no supongan obras de gran envergadura, vienen siendo prestados, principalmente, por personal de INMOBILIARIA DEL SUR, S.A., dado el carácter habitual de los mismos.

IV.2.3 Principales centros comerciales

La actividad comercial se realiza, fundamentalmente, desde las oficinas centrales de INMOBILIARIA DEL SUR, S.A., en Sevilla, Avenida de la República argentina, 19.

No obstante, existen puntos de información y venta en todas las promociones en curso.

IV.2.4 Mercado

Como ya se ha indicado, INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. lleva a cabo su actividad en Andalucía, centrándose, principalmente, en las provincias de Sevilla, Málaga y Cádiz.

Sus promociones, en general, van dirigidas a clientes nacionales, de nivel adquisitivo medio-alto, con necesidades de primera vivienda situada en las zonas de mayor proyección de las ciudades y con niveles de terminación de semi-lujo o lujo.

Un caso particular son las promociones desarrolladas en Marbella (Málaga), destinadas básicamente a segunda vivienda, y en las que una parte muy importante de los compradores está compuesta por no residentes en territorio español.

Como también se indicó anteriormente, la evolución de este mercado en los últimos años ha sido muy positiva, con crecimientos muy altos, tanto en volumen como en precio, sin que la Dirección de INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. espere cambios significativos a corto plazo.

En lo que respecta a la actividad de alquiler de inmuebles, ésta está centrada, por el momento, exclusivamente en la ciudad de Sevilla. La oferta de INMOBILIARIA DEL SUR, S.A., compuesta casi exclusivamente por locales comerciales, oficinas y plazas de aparcamiento, va dirigida a empresas y profesionales que pretendan situarse en las zonas de mayor concentración comercial de la ciudad y en edificios específicamente destinados a esta actividad, con un elevado nivel de servicios disponibles.

La estratégica situación de estos edificios y el período de crecimiento económico en que nos encontramos auguran una muy favorable evolución futura del mercado.

IV.3 CIRCUNSTANCIAS CONDICIONANTES

IV.3.1 Grado de estacionalidad del negocio

La actividad inmobiliaria se encuentra directamente ligada a la evolución del ciclo económico. No obstante, Inmobiliaria del Sur, S.A. utiliza diversos mecanismos para mitigar los efectos del ciclo: estrategia destinada a reducir el riesgo de negocio mediante la compra de terreno urbanizable en fases iniciales de gestión urbanística, activa política comercial, mantenimiento de una reducida estructura mediante la contratación externa de la mayor parte de la actividad constructora y una política de concentración en zonas con elevado volumen de demanda.

IV.3.2 Información sobre la eventual dependencia del emisor respecto de patentes y marcas

Las actividades de la Sociedad no están sujetas a la existencia de patentes, asistencia técnica, regulación de precios (en la actualidad no se promueve la construcción de viviendas de protección oficial), contratos de exclusiva o cualquier otro factor que tenga importancia significativa para la situación financiera o económica de la Sociedad.

IV.3.3 Indicaciones relativas a la política de investigación y desarrollo de nuevos productos y procesos durante los tres últimos ejercicios

No son significativas.

IV.3.4 Litigios y arbitrajes con posible incidencia importante sobre la situación financiera del emisor

No existen.

IV.3.5 Interrupción de las actividades del emisor

No se han producido.

IV.4 INFORMACIONES LABORALES

IV.4.1 Número medio del personal empleado y evolución durante los últimos tres años

Categoría profesional	1998	1999	2000
Directores	3	4	4
Técnicos	5	5	5
Administrativos	9	9	10
Comerciales	10	10	11
Personal de obra	2	3	1
Otros	6	2	2
Total	35	33	33

En el ejercicio 2001 los datos son similares a los del ejercicio 2000.

IV.4.2 Negociación colectiva

Inmobiliaria del Sur, S.A. se rige por el Convenio de la Construcción de la provincia de Sevilla.

IV.4.3 Política de ventajas al personal

No existe una política general definida, ni tampoco en materia de pensiones.

IV.5 POLÍTICA DE INVERSIONES

IV.5.1 Descripción cuantitativa de las principales inversiones realizadas durante los tres últimos ejercicios y en el ejercicio en curso

En 1998 la Sociedad acudió a la ampliación de capital llevada a cabo por Inversiones Sevillanas, S.A.I. Unipersonal, participada en un 100%, como ya se

indicó en el punto III.6. El importe de la inversión realizada ascendió a 20 millones de pesetas.

Por otra parte, en 1999, Inmobiliaria del Sur, S.A. adquirió el 60% del capital de Hacienda La Cartuja, S.A. El importe total de esta operación ascendió a 1.853 millones de pesetas.

Otras inversiones de cierta importancia fueron las destinadas a aumentar el volumen de inmuebles para arrendamiento:

Millones de pesetas	2000	1999	1998
Inversiones en inmuebles para arrendamiento	372	745	123

Además, en el ejercicio de su actividad promotora, la Sociedad realizó las siguientes inversiones:

Millones de pesetas	2000	1999	1998
Compras de solares	2.925	1.424	589
Valor total de las promociones terminadas	3.054	3.212	3.880

IV.5.2 Principales inversiones en curso de realización

Las principales inversiones en curso han sido descritas en los puntos IV.2.1 y IV.2.2 y corresponden a la actividad ordinaria de la Sociedad. Para la financiación de dichas operaciones se recurre a fuentes ajenas, bien mediante préstamos al promotor con garantía hipotecaria o bien mediante préstamos o pólizas de crédito con garantía personal.

IV.5.3 Principales inversiones futuras

No existen inversiones significativas que hayan sido objeto de compromisos en firme por parte de los órganos de dirección de la Sociedad.

IV.6 ACTIVIDADES PRINCIPALES DE LAS SOCIEDADES DEL GRUPO

Las diversas sociedades del grupo, a las que se hizo referencia en el punto III.6, presentan volúmenes de actividad poco representativos, y, salvo en los casos de Hacienda La Cartuja, S.A. y Eliosena, S.A., no resulta previsible que la situación sufra variación alguna en un futuro próximo.

Hacienda La Cartuja, S.A., sociedad cuya actividad principal está constituida por la promoción inmobiliaria de edificaciones, cuenta con más de 300.000 metros cuadrados de suelo en los términos municipales de Tomares y San Juan de Aznalfarache, ambos en la provincia de Sevilla, y una edificabilidad superior a los 80.000 metros cuadrados. En la actualidad promueve y comercializa 120 viviendas que espera entregar en los primeros meses de 2002.

Las previsiones de Hacienda La Cartuja, S.A. sitúan el volumen de ventas a realizar antes de la finalización del ejercicio 2004 por encima de 12.500 millones de pesetas, con unos beneficios superiores a 2.000 millones de pesetas.

Además de los resultados derivados de su participación en el capital de esta sociedad, Inmobiliaria del Sur, S.A. obtendrá un porcentaje de las ventas totales como contraprestación por la gestión y comercialización de todas sus actividades, por lo que es previsible que la contribución de Hacienda La Cartuja, S.A. a los resultados de Inmobiliaria del Sur, S.A. sea muy importante.

En lo que respecta a Eliosena, S.A., ya ha iniciado las gestiones necesarias para las primeras adquisiciones de suelo, centrándose, por el momento, en la provincia de Córdoba.

Por último, Urbanismo Concertado, S.A., de la que Inmobiliaria del Sur, S.A. posee el 9,09% del capital, es una empresa de reciente creación. En ella participan, además de Inmobiliaria del Sur, S.A., Caja de Ahorros Provincial San Fernando de Sevilla y Jerez, Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Huelva y Sevilla, Industrial y Comercial Aspe, S.A., Azvi, S.A., Martín Casilla, S.L., Grupo Salvador Rus, S.A., Beca Inmobiliaria, S.A., Gabriel Rojas, S.A., Inmobiliaria Viapol, S.A., y Compañía Inmobiliaria del Atlántico, S.A.

Las perspectivas de negocio de esta sociedad son importantes, dada la capacidad financiera y la experiencia en el sector de todo su accionariado. Por el momento, su actividad se ha centrado en la prospección y adquisición de una amplia cartera de suelo, estando previsto que en un futuro próximo su volumen de actividad crezca de manera muy significativa.

Capítulo V

EL PATRIMONIO, LA SITUACIÓN FINANCIERA Y LOS RESULTADOS DEL EMISOR

V.1 INFORMACIONES CONTABLES INDIVIDUALES

V.1.1 Balances de situación y cuentas de pérdidas y ganancias de Inmobiliaria del Sur, S.A. correspondientes a los ejercicios 2000, 1999 y 1998

V.1.1.1. Balances de situación

ACTIVO (Millones de pesetas)	2000	1999	1998
Inmovilizado	8.795	8.628	6.046
Inmovilizaciones inmateriales	1	2	3
Inmovilizaciones materiales	6.653	6.486	5.829
Inmovilizaciones financieras	2.107	2.100	156
Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo	34	40	58
Gastos a distribuir en varios ejercicios	33	74	
Activo circulante	11.980	8.526	8.102
Existencias	7.395	5.132	4.690
Deudores	3.741	2.924	2.786
Inversiones financieras temporales	7	5	106
Tesorería	737	439	462
Ajustes por periodificación	100	26	58
Total activo	20.808	17.228	14.148

PASIVO (Millones de pesetas)	2000	1999	1998
Fondos propios	6.175	5.574	5.254
Capital suscrito	2.296	1.913	1.150
Reserva de revalorización	1.384	1.384	1.384
Reservas	1.700	1.805	2.307
Pérdidas y ganancias	1.023	621	557
Dividendo a cuenta entregado en el ejercicio	-228	-149	-144
Provisiones para riesgos y gastos	269	238	172
Acreeedores a largo plazo	4.834	3.456	2.387
Deudas con entidades de crédito	3.918	2.075	2.102
Otros acreedores	849	1.314	277
Desembolsos pendientes sobre acciones no exigidos	67	67	8
Acreeedores por operaciones de tráfico a largo plazo			
Acreeedores a corto plazo	9.530	7.960	6.335
Deudas con entidades de crédito	5.540	5.383	4.225
Deudas con empresas del grupo y asociadas	22	20	29
Acreeedores comerciales	2.419	1.549	1.575
Otras deudas no comerciales	1.282	886	367
Provisiones para operaciones de tráfico	267	122	139
Total pasivo	20.808	17.228	14.148

Los balances de situación ponen de manifiesto el crecimiento experimentado por la estructura económico-financiera de INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. en el último trienio, que se sitúa por encima del 47%, con un incremento del activo inmovilizado superior al 45% y de los fondos propios por encima del 17%.

En lo que respecta al endeudamiento con entidades de crédito, éste se ha incrementado notablemente en términos absolutos, pero su relación con el pasivo total ha permanecido estable. Si bien de la lectura de los balances de situación pudiera deducirse que este crecimiento no se ha llevado a cabo de forma compensada entre el largo y el corto plazo, lo cierto es que la mayor parte de la deuda con entidades de crédito a corto plazo está formada por disposiciones de pólizas de crédito con vencimiento a corto plazo pero prorrogables tácitamente por períodos no inferiores a tres años. Ello es debido, en gran medida, a que la solvencia de INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. le permite el acceso a fuentes de financiación sin necesidad de hipotecar sus activos, como es habitual entre las empresas del sector. De hecho, en general, INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. sólo recurre a los préstamos hipotecarios en el momento de las entregas de las viviendas construidas, con objeto de facilitar la financiación de las compras a sus clientes.

Conceptos	2000	1999	1998
Cash-flow	1.379	817	735
Fondo de maniobra	2.450	566	1.767
Ratio de liquidez	1,26	1,07	1,28

En lo que respecta a la gestión de la tesorería, INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. realiza los pagos a sus proveedores a noventa días. Los cobros a clientes de la actividad de alquiler de inmuebles se realizan mensualmente, por anticipado, y a los de la actividad de edificación, en general, por anticipado en un 20% y al contado, en el momento de la entrega, en un 80%.

V.1.1.2 Cuentas de pérdidas y ganancias

Millones de pesetas	2000	1999	1998
Importe neto de la cifra de negocios	5.907	5.581	5.164
Otros ingresos	396	696	210
Variación de existencias de productos terminados y en curso	880	-590	146
Valor total de la producción	7.183	5.687	5.520
Compras netas	-5.267	-4.124	-3.092
Variación de existencias de mercaderías, materias primas y otras materias consumibles	1.413	865	-350
Gastos externos y de explotación	-689	-728	-482
Valor añadido ajustado	2.640	1.700	1.596
Gastos de personal	-256	-213	-184
Resultado bruto de explotación	2.384	1.487	1.412
Dotación a la amortización del inmovilizado	-141	-130	-120
Variación de las provisiones de circulante	-184	13	-63
Resultado neto de explotación	2.059	1.370	1.229
Ingresos financieros	2	2	1
Gastos financieros	-484	-299	-340
Dotación amortización y Provisiones financieras			-1
Resultado de las actividades ordinarias	1.577	1.073	889
Resultados procedentes del inmovilizado inmaterial, material y cartera de control	-2	23	54
Resultados de ejercicios anteriores	31	-74	-64
Otros resultados extraordinarios	-33	-12	-13
Resultado antes de impuestos	1.573	1.010	866
Impuesto sobre Sociedades y otros	-550	-389	-309
Resultado del ejercicio	1.023	621	557

En las cuentas de pérdidas y ganancias vuelve a ponerse de manifiesto el crecimiento experimentado por INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. en el último trienio, con un incremento del 14% en su cifra de negocios, del 84% en los resultados y del 88% en el cash-flow generado, evidenciando el estricto control de costes puesto en práctica por la Sociedad.

Ello ha permitido que la rentabilidad del activo se sitúe en torno al 7,57% en 2000, un 24% más que en 1998, y la rentabilidad financiera en un 16,57%, con un crecimiento del 56% respecto de ese mismo año.

V.1.2 Cuadros de financiación de Inmobiliaria del Sur, S.A. correspondientes a los ejercicios 2000, 1999 y 1998

APLICACIONES (Millones de pesetas)	2000	1999	1998
Adquisiciones de inmovilizado	418	2.818	270
Créditos comerciales a largo plazo	34		
Dividendos	412	293	288
Cancelación o traspaso a corto plazo de deuda a largo plazo	500	28	1.489
Aplicación de provisiones para riesgos y gastos	11	30	62
Participación del Consejo de Administración	10	9	6
Gastos a distribuir en varios ejercicios		99	
Total aplicaciones	1.385	3.277	2.115
Exceso de orígenes sobre aplicaciones (Aumento del capital circulante)	1.884		

ORÍGENES (Millones de pesetas)	2000	1999	1998
Recursos procedentes de las operaciones	1.249	850	742
Deudas a largo plazo	1.878	1.037	5
Enajenación de inmovilizado	102	171	94
Cancelación anticipada o traspaso a corto plazo de créditos comerciales a largo plazo	40	18	
Total orígenes	3.269	2.076	841
Exceso de aplicaciones sobre orígenes (Disminución del capital circulante)		1.201	1.274

VARIACIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE (Millones de pesetas)	2000	1999	1998
Existencias	2.263	442	-219
Deudores	817	138	987
Acreedores	-1.570	-1.626	-2.303
Inversiones financieras temporales	2	-100	80
Tesorería	298	-23	141
Ajustes por periodificación	74	-32	40
Variación del capital circulante	1.884	-1.201	-1.274

CONCILIACIÓN ENTRE EL RESULTADO CONTABLE Y LOS RECURSOS PROCEDENTES DE LAS OPERACIONES (Millones de pesetas)	2000	1999	1998
Resultado contable	1.023	621	557
Dotaciones a la amortización del inmovilizado	141	130	120
Dotaciones a las provisiones de inmovilizado	10	13	15
Exceso provisión inmovilizado	-3		
Resultados obtenidos en la enajenación de inmovilizado	-4	-36	-67
Dotaciones a las provisiones para riesgos y gastos	51	134	90
Excesos de provisiones para riesgos y gastos	-10	-37	-12
Gastos derivados de intereses diferidos	41	25	3
Correcciones de valor del inmovilizado			4
Impuesto sobre sociedades diferido en el ejercicio			36
Impuesto sobre sociedades diferido en ejercicios anteriores y aplicado en el ejercicio			-4
Recursos procedentes de las operaciones	1.249	850	742

V.2 INFORMACIONES CONTABLES CONSOLIDADAS

V.2.1 Balances de situación consolidados y cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas de Inmobiliaria del Sur, S.A. y sociedades dependientes correspondientes a los ejercicios 2000, 1999 y 1998

V.2.1.1 Balances de situación consolidados

ACTIVO (Millones de pesetas)	2000	1999	1998
Inmovilizado	7.170	6.922	6.171
Gastos de establecimiento	1	1	2
Inmovilizaciones inmateriales	3	4	6
Inmovilizaciones materiales	6.663	6.492	5.832
Inmovilizaciones financieras	209	192	90
Acciones de la sociedad dominante	193	193	183
Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo	101	40	58
Gastos a distribuir en varios ejercicios	33	74	
Activo circulante	14.815	10.831	8.139
Existencias	9.623	6.899	4.698
Deudores	4.050	3.093	2.785
Inversiones financieras temporales	7	6	106
Tesorería	1.008	792	492
Ajustes por periodificación	127	41	58
Total activo	22.018	17.827	14.310

PASIVO (Millones de pesetas)	2000	1999	1998
Fondos propios	6.342	5.792	5.440
Capital suscrito	2.296	1.913	1.150
Reserva de revalorización	1.384	1.384	1.384
Otras reservas de la sociedad dominante	1.751	1.824	2.313
Reservas en sociedades consolidadas por integración global	177	167	199
Pérdidas y ganancias atribuibles a la sociedad dominante	962	653	534
Dividendo a cuenta entregado en el ejercicio	-228	-149	-140
Socios externos	289	292	
Ingresos a distribuir en varios ejercicios		1	
Provisiones para riesgos y gastos	269	238	172
Acreedores a largo plazo	5.035	3.456	2.388
Deudas con entidades de crédito	4.119	2.075	2.103
Otros acreedores	849	1.314	277
Desembolsos pendientes sobre acciones no exigidos	67	67	8
Acreedores a corto plazo	10.083	8.048	6.310
Deudas con entidades de crédito	5.540	5.383	4.225
Acreedores comerciales	2.964	1.584	1.580
Otras deudas no comerciales	1.311	957	365
Provisiones para operaciones de tráfico	267	122	139
Ajustes por periodificación	1	2	1
Total pasivo	22.018	17.827	14.310

Dada la escasa incidencia de los estados financieros de las sociedades dependientes sobre los estados financieros consolidados, los comentarios contenidos en el apartado V.1.1.1 resultan aplicables en éste.

V.2.1.2 Cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas

Millones de pesetas	2000	1999	1998
Importe neto de la cifra de negocios	5.879	5.744	5.188
Otros ingresos	392	688	210
Variación de existencias de productos terminados y en curso	1.298	-404	145
Valor total de la producción	7.569	6.028	5.543
Compras netas	-5.733	-4.165	-3.118
Variación de existencias de mercaderías, materias primas y otras materias consumibles	1.459	705	-350
Gastos externos y de explotación	-694	-773	-500
Valor añadido ajustado	2.601	1.795	1.575
Gastos de personal	-293	-252	-225
Resultado bruto de explotación	2.308	1.543	1.350
Dotación a la amortización del inmovilizado	-144	-132	-122
Variación de las provisiones de circulante	-181	14	-65
Resultado neto de explotación	1.983	1.425	1.163
Ingresos financieros	6	7	2
Gastos financieros	-486	-299	-339
Dotación amortización y Provisiones financieras	-1		-1
Resultado de las actividades ordinarias	1.502	1.133	825
Resultados procedentes del inmovilizado inmaterial, material y cartera de control	8	44	68
Resultados de ejercicios anteriores	31	-50	-61
Otros resultados extraordinarios	-34	-12	-12
Resultado consolidado antes de impuestos	1.507	1.115	820
Impuesto sobre Beneficios	-548	-414	-286
Resultado consolidado del ejercicio	959	701	534
Resultado atribuido a socios externos	3	-48	
Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante	962	653	534

Dada la escasa incidencia de los estados financieros de las sociedades dependientes sobre los estados financieros consolidados, los comentarios contenidos en el apartado V.1.1.2 resultan aplicables en éste.

V.2.2 Cuadros de financiación consolidados de Inmobiliaria del Sur, S.A. y sociedades dependientes correspondientes a los ejercicios 2000, 1999 y 1998

APLICACIONES (Millones de pesetas)	2000	1999	1998
Adquisiciones de inmovilizado	484	854	245
Dividendos	403	293	288
Cancelación o traspaso a corto plazo de deuda a largo plazo	500	28	1.489
Aplicación de provisiones para riesgos y gastos	11	30	62
Participación del Consejo de Administración	10	9	6
Gastos a distribuir en varios ejercicios		99	
Total aplicaciones	1.408	1.313	2.090
Exceso de orígenes sobre aplicaciones (Aumento del capital circulante)	1.951	954	

ORÍGENES (Millones de pesetas)	2000	1999	1998
Recursos procedentes de las operaciones	1.178	911	712
Incorporación sociedades del grupo		240	
Deudas a largo plazo	2.079	1.037	5
Enajenación de inmovilizado	102	61	94
Cancelación anticipada o traspaso a corto plazo de créditos comerciales a largo plazo		18	
Total orígenes	3.359	2.267	811
Exceso de aplicaciones sobre orígenes (Disminución del capital circulante)			1.279

VARIACIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE (Millones de pesetas)	2000	1999	1998
Existencias	2.724	2.201	-220
Deudores	957	308	995
Acreedores	-2.034	-1.737	-2.315
Inversiones financieras temporales	2	-100	80
Tesorería	216	299	141
Ajustes por periodificación	86	-17	40
Variación del capital circulante	1.951	954	-1.279

CONCILIACIÓN ENTRE EL RESULTADO CONTABLE Y LOS RECURSOS PROCEDENTES DE LAS OPERACIONES (Millones de pesetas)	2000	1999	1998
Resultado contable	962	653	534
Resultado atribuible a socios externos	-3	48	
Dotaciones a la amortización del inmovilizado	144	132	122
Dotaciones a las provisiones de inmovilizado		2	6
Resultados obtenidos en la enajenación de inmovilizado	-4	-36	-67
Exceso de provisiones del inmovilizado	-3	-10	
Dotaciones a las provisiones para riesgos y gastos	51	134	90
Excesos de provisiones para riesgos y gastos	-10	-37	-12
Gastos derivados de intereses diferidos	41	25	3
Correcciones de valor del inmovilizado			4
Impuesto sobre sociedades diferido en el ejercicio			36
Impuesto sobre sociedades diferido en ejercicios anteriores y aplicado en el ejercicio			-4
Recursos procedentes de las operaciones	1.178	911	712

Capítulo VI

LA ADMINISTRACIÓN, LA DIRECCIÓN Y EL CONTROL DE INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.

VI.1 IDENTIFICACIÓN Y FUNCIÓN EN LA SOCIEDAD DE LOS ADMINISTRADORES Y ALTOS DIRECTIVOS

VI.1.1 Miembros del órgano de administración

El Consejo de Administración de INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. se rige por lo establecido en los artículos 18º a 28º de los Estatutos Sociales.

Se compone de cinco miembros como mínimo y dieciocho como máximo, que han de ser accionistas de la Sociedad, elegidos por la Junta General, siendo requisito imprescindible ser titular, con una antelación superior a dos años, de un número de acciones que representen, al menos, un valor nominal de 1.000 euros.

Los Consejeros son elegidos por un plazo de cinco años, pudiendo ser reelegidos, una o más veces, por períodos de igual duración.

El Consejo se reúne cuando lo acuerda el Presidente o lo solicitan dos de los Consejeros. No obstante, es preceptiva, por lo menos, una reunión mensual.

Corresponde al Consejo de Administración la gestión, administración y dirección de todos los asuntos sociales, ostentando todas aquellas atribuciones que la Ley no reserve expresamente a la Junta General de Accionistas.

El Consejo de Administración tiene la facultad de regular su funcionamiento, aceptar la dimisión de sus miembros y designar en su seno una Comisión Ejecutiva o uno o más Consejeros Delegados, sin perjuicio de los apoderamientos que pueda conferir a cualquier persona. En la actualidad, no existe Comisión Ejecutiva ni Consejero Delegado alguno.

A fecha actual no existe un reglamento de Consejo.

A continuación se transcriben algunos párrafos del Informe sobre reglas de Gobierno de la Sociedad que se incorporó como documento adicional al Informe Anual del ejercicio 1999:

1º.- INFORME SOBRE LAS REGLAS DE GOBIERNO

Las normas por las que se rige el gobierno de esta Sociedad se contienen en los Estatutos Sociales aprobados por la Junta General de Accionistas, adaptados al texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas aprobado por Real Decreto Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre, inscritos en el Registro Mercantil.

Los órganos de Gobierno de la Sociedad son:

- La Junta General de Accionistas, que se reúne una vez al año con el carácter de ordinaria en el mes de junio para aprobar las cuentas anuales, el informe de gestión y la aplicación de resultados, así como el nombramiento o reelección de consejeros y otros asuntos de su competencia. Excepcionalmente, se reúne de forma extraordinaria para resolver sobre asuntos que no pueden esperar a tratarse en la Junta General Ordinaria.

- El Consejo de Administración, que está compuesto por 18 miembros. Los miembros del Consejo de Administración representan en conjunto más del 70% del capital social.

Aunque los Estatutos sociales contemplan la posibilidad de designar de su seno una Comisión Ejecutiva y la delegación permanente de algunas de las facultades del Consejo de Administración en la Comisión Ejecutiva, o en el Consejero Delegado, lo cierto es que no se ha designado tal Comisión Ejecutiva ni efectuada delegación permanente de facultades a favor de un Consejero Delegado, cargo que no existe.

Solamente se ha efectuado una delegación parcial de facultades a favor de Don José Manuel Pumar Mariño Presidente del Consejo de Administración para llevar a cabo determinadas actuaciones sin necesidad de acuerdo previo del Consejo, con vigencia durante el tiempo en que ostente dicho cargo.

En cambio, el Consejo ha designado de entre sus miembros dos Comisiones Delegadas, de carácter consultivo, que estudian determinados temas y elevan sus propuestas al Consejo, único órgano ejecutivo. Son las siguientes:

- Comisión Económica, Jurídica y de Personal.

Estudia previamente todos los asuntos de carácter económico, importantes para la marcha de la empresa, tales como Presupuestos

anuales, Previsiones económicos-financieras trianuales, grado de cumplimiento de los mismos, estrategias generales de la Sociedad, nombramiento de auditores y seguimiento de su trabajo, cuentas anuales e informe de gestión, compras de suelo, presupuestos y adjudicaciones de obras, préstamos, política financiera, nombramiento de ejecutivos y evaluación de su gestión, nombramiento o reelección de consejeros y otras semejantes, elevando propuestas al Consejo.

- Comisión de Desarrollo e Innovación.

Estudia los Proyectos de nuevas promociones a desarrollar por la Sociedad, Proyectos de Planeamiento y Gestión de suelos, Proyectos de Urbanización y Edificación y otros de carácter técnico.

El Consejo de Administración celebra, al menos, una reunión mensual, y, en ocasiones, reuniones extraordinarias para tratar por razón de la importancia del asunto o de su urgencia determinados temas.

La Comisión Económica, Jurídica y de Personal celebra numerosas sesiones al año, aunque sin periodicidad concreta, y siempre antes de las reuniones del Consejo que van a tratar los temas en que se estime conveniente el estudio previo del mismo por la Comisión. Esta Comisión ha venido asumiendo de facto las funciones de la Comisión de Desarrollo e Innovación.

Forman parte de la Comisión Económica, Jurídica y de Personal aquellos Consejeros con más preparación y experiencia en los temas cuyo examen tiene atribuidos y, además, suelen asistir a sus reuniones otros Consejeros que no forman parte de la misma, pero que muestran interés en conocer los asuntos objeto del orden del día.

Preside las Comisiones el Presidente del Consejo de Administración y actúa como Secretario el que lo es del Consejo, y asiste también a sus reuniones el Director General para informar sobre los asuntos que vayan a tratarse.

El art. 23º de los Estatutos Sociales define de forma genérica cuáles son las funciones del Consejo de Administración y detalla, de forma enumerativa, no exhaustiva, sus facultades, de las que se exceptúan la prestación de avales o fianzas a terceros, que se reserva a la Junta de Accionistas.

El Consejo de Administración asume de hecho y de derecho la función de supervisión y control de la gestión de la Sociedad que llevan a cabo los ejecutivos.

Los miembros del Consejo de Administración son los siguientes, con su fecha de incorporación:

<u>CARGO</u>	<u>NOMBRE</u>	<u>FECHA INCORPORACIÓN</u>	
		<u>AL CONSEJO</u>	<u>TIPO</u>
PRESIDENTE	D. JOSÉ MANUEL PUMAR MARIÑO	26/03/69	D
VICEPRESIDENTE	D. VICTOR M. BEJARANO DELGADO	26/03/69	I
SECRETARIO	D. LIBERATO MARIÑO DOMINGUEZ	17/03/83	I
VOCALES	D. GONZALO QUEIPO DE LLANO	31/03/52	D
	D. ALFONSO GALNARES YSERN	19/06/78	D
	D. ANTONIO ROMÁN GARVEY	17/03/75	D
	D. IGNACIO YBARRA MENDARO	30/06/95	D
	D. JUAN FERNÁNDEZ CARBONELL	17/03/83	D
	D ^a . CANDELAS ARRANZ PUMAR	30/06/95	I
	D ^a . MARIA ASUNCIÓN PUMAR MARIÑO	21/06/97	D
	D. ESTEBAN JIMÉNEZ PLANAS	27/06/92	I
	D. CAYETANO BENAVENT BLANQUET	17/03/83	I
	D. JOSÉ FERNÁNDEZ ZAMORANO	17/03/83	I
	D. JOSÉ LUIS COBIÁN OTERO	17/03/56	I
	D. PRUDENCIO PUMAR LÓPEZ	29/06/84	D
	D. PRUDENCIO DE HOYOS-LIMÓN PUMAR	25/06/88	I
	D. JOSÉ MARIA GRANELL BALÉN	30/07/99	D
	D. JOSÉ MANUEL PUMAR LÓPEZ	31/03/00	I

Tipos: D= Dominical
I= Independiente

VI.1.2 Altos directivos

Las funciones ejecutivas de la Sociedad están asumidas por las siguientes personas:

Director General:	Don Joaquín González Pérez
Director Administrativo:	Don Antonio Trujillo Conde
Director Técnico:	Don Narciso Rodríguez Chaves
Director de Expansión y Desarrollo:	Don Francisco Pumar López

VI.2 CONJUNTO DE INTERESES EN LA SOCIEDAD DE LAS PERSONAS CITADAS EN EL PUNTO VI.1

VI.2.1 Acciones con derecho a voto de las que dichas personas son titulares o representantes, directa o indirectamente

Administradores (Número de acciones)	Titularidad directa	%	Titularidad indirecta	%	Representación	%	Total	%
Don José Manuel Pumar Mariño	994	0,07%	0	0,00%	267.392	19,38%	268.386	19,45%
Don Víctor Manuel Bejarano Delgado	7.042	0,51%	1.660	0,12%	0	0,00%	8.702	0,63%
Don Liberato Mariño Domínguez	3.687	0,27%	0	0,00%	0	0,00%	3.687	0,27%
Excmo. Sr. Don Gonzalo Queipo de Llano y Martí	23.645	1,71%	0	0,00%	0	0,00%	23.645	1,71%
Don José Luis Cobián Otero	9.050	0,66%	0	0,00%	0	0,00%	9.050	0,66%
Don Antonio Román Garvey	23.000	1,67%	0	0,00%	0	0,00%	23.000	1,67%
Don Alfonso Galnares Ysern	16.250	1,18%	0	0,00%	0	0,00%	16.250	1,18%
Don José Fernández Zamorano	100	0,01%	2.771	0,20%	0	0,00%	2.871	0,21%
Don Juan Fernández Carbonell	34.341	2,49%	0	0,00%	0	0,00%	34.341	2,49%
Don Cayetano Benavent Blanquet	11.650	0,84%	0	0,00%	0	0,00%	11.650	0,84%
Don Prudencio Pumar López	100	0,01%	0	0,00%	0	0,00%	100	0,01%
Don Prudencio Hoyos-Limón Pumar	1.455	0,11%	0	0,00%	472	0,03%	1.927	0,14%
Don Esteban Jiménez Planas	12.594	0,91%	0	0,00%	0	0,00%	12.594	0,91%
Doña Candelas Arranz Pumar	3.008	0,22%	0	0,00%	0	0,00%	3.008	0,22%
Don Ignacio Ybarra Mendaro	159	0,01%	0	0,00%	105.545	7,65%	105.704	7,66%
Doña María Asunción Pumar Mariño	36.654	2,66%	0	0,00%	0	0,00%	36.654	2,66%
Don José María Granell Balén	8.704	0,63%	0	0,00%	0	0,00%	8.704	0,63%
Don José Manuel Pumar López	4.637	0,34%	0	0,00%	0	0,00%	4.637	0,34%
Totales	197.070	14,28%	4.431	0,32%	373.409	27,06%	574.910	41,66%

Altos Directivos (Número de acciones)	Titularidad directa	%	Titularidad indirecta	%	Representación	%	Total	%
Don Joaquín González Pérez	2.110	0,15%	0	0,00%	0	0,00%	2.110	0,15%
Don Antonio Trujillo Conde	14	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	14	0,00%
Don Narciso Rodríguez Chaves	138	0,01%	0	0,00%	0	0,00%	138	0,01%
Don Francisco Pumar López	5.720	0,41%	0	0,00%	0	0,00%	5.720	0,41%
Totales	7.982	0,58%	0	0,00%	0	0,00%	7.982	0,58%

Las representaciones indirectas son las siguientes:

Representante	Titular	Número de acciones	Porcentaje de capital
Don José Manuel Pumar Mariño	Explotaciones El Cerro, S.A.	123.972	8,98%
Don José Manuel Pumar Mariño	Inversiones Agríc. Indust. y Com., S.A.	127.502	9,24%
Don José Manuel Pumar Mariño	Muebles e Inmuebles Andaluces, S.A.	15.918	1,15%
Subtotal		267.392	19,38%
Don Víctor Manuel Bejarano Delgado	Majoletto, S.A.	1.660	0,12%
Don José Fernández Zamorano	Grupo Inversor Andaluz, S.A.	2.771	0,20%
Don Prudencio Hoyos-Limón Pumar	Guadalquivir Servicios Integrales, S.L.	460	0,03%
Don Ignacio Ybarra Mendaro	Increcisa, S.A.	105.545	7,65%
Total		377.828	27,38%

VI.2.2 Participación de administradores, altos directivos y personas representadas por los mismos en transacciones inusuales y relevantes de la sociedad en el transcurso del último ejercicio y en el corriente

No se han producido.

VI.2.3 Importe de los sueldos, dietas y remuneraciones de cualquier clase devengadas por los administradores en los ejercicios 2000 y 2001

Las retribuciones de los administradores se encuentran reguladas por el artículo 28º de los Estatutos Sociales, y consisten en un diez por ciento del beneficio antes de impuestos.

A lo largo del ejercicio 2000, las mismas ascendieron a los siguientes importes:

Sueldos:	0 pesetas.
Dietas:	11 millones de pesetas.
Remuneraciones estatutarias:	111 millones de pesetas.
Prestaciones de servicios:	21 millones de pesetas.
Total	143 millones de pesetas.

Del 1 de enero al 30 de junio de 2001, estas retribuciones fueron las siguientes:

Sueldos:	0 pesetas.
Dietas:	5 millones de pesetas.
Remuneraciones estatutarias:	0 millones de pesetas.
Prestaciones de servicios:	11 millones de pesetas.
Total	16 millones de pesetas.

Tanto en 2000 como en 2001, las prestaciones de servicios corresponden, básicamente, a servicios prestados por tres consejeros en concepto de proyectos inmobiliarios (arquitectura), asesoría jurídica y asesoría económica.

Ningún Consejero percibió cantidad alguna de otras sociedades del grupo, ni en 2000 ni en 2001.

En lo que respecta a los altos directivos, el volumen de sus retribuciones en el ejercicio 2000 ascendió a 58 millones de pesetas, y en el ejercicio 2001, hasta el 30 de junio, las mismas ascienden a 26 millones de pesetas.

VI.3 PERSONAS QUE EJERCEN O PUEDEN EJERCER UN CONTROL SOBRE EL EMISOR

Ver cuadro del apartado VI.2.1.

VI.4 RESTRICCIONES O LIMITACIONES ESTATUTARIAS A LA ADQUISICIÓN DE PARTICIPACIONES SIGNIFICATIVAS POR PARTE DE TERCEROS AJENOS A LA SOCIEDAD

No existen.

VI.5 PARTICIPACIONES SIGNIFICATIVAS

Las participaciones conocidas superiores al 5% del capital social son las siguientes:

Titular	Número de acciones	Porcentaje de capital
Explotaciones El Cerro, S.A.	123.972	8,98%
Inversiones Agríc. Indust. y Com., S.A.	127.502	9,24%
Increcisa, S.A.	105.545	7,65%
Total	357.019	25,87%

VI.6 NÚMERO DE ACCIONISTAS

Según la información recabada por la Sociedad con motivo de la celebración de la última Junta General de Accionistas, el número aproximado de accionistas de Inmobiliaria del Sur, S.A., todos con derecho a voto, es de 600.

VI.7 PRESTAMISTAS DE LA SOCIEDAD CON PARTICIPACIÓN EN LAS DEUDAS A LARGO PLAZO DE LA MISMA SUPERIOR AL 20 POR CIENTO

No existen.

VI.8 CLIENTES Y SUMINISTRADORES SIGNIFICATIVOS

No existen clientes ni suministradores con los que se realicen operaciones que supongan el 25 por ciento de las ventas ni de las compras.

VI.9 ESQUEMAS DE PARTICIPACIÓN DEL PERSONAL EN EL CAPITAL

No existen.

VI.10 RELACIÓN DE LA SOCIEDAD EMISORA CON SUS AUDITORES

Ni la firma Arthur Andersen y Cía. S. Com., ni ninguna de las empresas de su grupo, ha prestado servicios distintos de la auditoría de cuentas anuales a INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. ni a ninguna de sus sociedades dependientes.

Capítulo VII

EVOLUCIÓN RECIENTE Y PERSPECTIVAS DE INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.

VII.1 EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS EN EL EJERCICIO 2001

VII.1.1 La cifra de negocios

VII.1.1.1 Balance de situación de Inmobiliaria del Sur, S.A. al 30 de junio de 2001

ACTIVO (Millones de pesetas)	jun-01	jun-00
Inmovilizado	8.815	8.486
Inmovilizaciones inmateriales	1	2
Inmovilizaciones materiales	6.641	6.377
Inmovilizaciones financieras	2.173	2.107
Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo		
Gastos a distribuir en varios ejercicios	16	53
Activo circulante	13.980	8.054
Existencias	8.355	4.824
Deudores	4.578	3.033
Inversiones financieras temporales	223	7
Tesorería	692	132
Ajustes por periodificación	132	58
Total activo	22.811	16.593

PASIVO (Millones de pesetas)	jun-01	jun-00
Fondos propios	6.279	5.695
Capital suscrito	2.296	1.913
Reserva de revalorización	1.384	1.384
Reservas	2.202	2.082
Pérdidas y ganancias	397	316
Provisiones para riesgos y gastos	236	233
Acreedores a largo plazo	6.730	4.210
Deudas con entidades de crédito	6.336	2.822
Otros acreedores	349	321
Desembolsos pendientes sobre acciones no exigidos	45	67
Acreedores por operaciones de tráfico a largo plazo		1.000
Acreedores a corto plazo	9.567	6.455
Deudas con entidades de crédito	5.015	4.024
Deudas con empresas del grupo y asociadas		21
Acreedores comerciales	2.870	1.585
Otras deudas no comerciales	1.556	563
Provisiones para operaciones de tráfico	126	262
Total pasivo	22.811	16.593

VII.1.1.2 Cuenta de pérdidas y ganancias de Inmobiliaria del Sur, S.A. al 30 de junio de 2001

Millones de pesetas	jun-01	jun-00
Importe neto de la cifra de negocios	2.276	2.404
Otros ingresos	63	30
Variación de existencias de productos terminados y en curso	398	-334
Valor total de la producción	2.737	2.100
Compras netas	-2.145	-867
Variación de existencias de mercaderías, materias primas y otras materias consumibles	668	-46
Gastos externos y de explotación	-289	-236
Valor añadido ajustado	971	951
Gastos de personal	-129	-108
Resultado bruto de explotación	842	843
Dotación a la amortización del inmovilizado	-72	-64
Variación de las provisiones de circulante	141	-140
Resultado neto de explotación	911	639
Ingresos financieros		1
Gastos financieros	-307	-192
Resultado de las actividades ordinarias	604	448
Resultados procedentes del inmovilizado inmaterial, material y cartera de control	5	1
Resultados de ejercicios anteriores		35
Otros resultados extraordinarios	1	2
Resultado antes de impuestos	610	486
Impuesto sobre Sociedades y otros	-214	-170
Resultado del ejercicio	397	316

VII.1.1.3 Balance de situación de Inmobiliaria del Sur, S.A. y sociedades dependientes al 30 de junio de 2001

ACTIVO (Millones de pesetas)	jun-01	jun-00
Inmovilizado	7.127	6.789
Gastos de establecimiento	1	1
Inmovilizaciones inmateriales	2	4
Inmovilizaciones materiales	6.650	6.387
Inmovilizaciones financieras	275	199
Acciones de la sociedad dominante	199	198
Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo		
Gastos a distribuir en varios ejercicios	16	53
Activo circulante	16.961	10.450
Existencias	11.053	6.642
Deudores	4.769	3.306
Inversiones financieras temporales	224	7
Tesorería	748	422
Ajustes por periodificación	167	73
Total activo	24.104	17.292

PASIVO (Millones de pesetas)	jun-01	jun-00
Fondos propios	6.377	5.910
Capital suscrito	2.296	1.913
Reserva de revalorización	1.384	1.384
Otras reservas de la sociedad dominante	2.203	2.122
Reservas en sociedades consolidadas por integración global	227	220
Pérdidas y ganancias atribuibles a la sociedad dominante	267	271
Socios externos	288	290
Ingresos a distribuir en varios ejercicios		1
Provisiones para riesgos y gastos	236	233
Acreedores a largo plazo	7.130	4.210
Deudas con entidades de crédito	6.736	2.822
Otros acreedores	349	321
Desembolsos pendientes sobre acciones no exigidos	45	67
Acreedores por operaciones de tráfico a largo plazo		1.000
Acreedores a corto plazo	10.073	6.648
Deudas con entidades de crédito	5.015	4.024
Acreedores comerciales	3.562	1.727
Otras deudas no comerciales	1.366	634
Provisiones para operaciones de tráfico	130	262
Ajustes por periodificación		1
Total pasivo	24.104	17.292

VII.1.1.4 Cuenta de pérdidas y ganancias de Inmobiliaria del Sur, S.A. y sociedades dependientes al 30 de junio de 2001

Millones de pesetas	jun-01	jun-00
Importe neto de la cifra de negocios	1.998	2.420
Otros ingresos	65	34
Variación de existencias de productos terminados y en curso	866	-283
Valor total de la producción	2.929	2.171
Compras netas	-2.495	-925
Variación de existencias de mercaderías, materias primas y otras materias consumibles	668	-78
Gastos externos y de explotación	-302	-256
Valor añadido ajustado	800	912
Gastos de personal	-142	-126
Resultado bruto de explotación	658	786
Dotación a la amortización del inmovilizado	-73	-65
Variación de las provisiones de circulante	141	-138
Resultado neto de explotación	726	583
Ingresos financieros		3
Gastos financieros	-320	-192
Resultado de las actividades ordinarias	406	394
Resultados procedentes del inmovilizado inmaterial, material y cartera de control	5	1
Resultados de ejercicios anteriores	-1	34
Otros resultados extraordinarios	1	3
Resultado consolidado antes de impuestos	411	432
Impuesto sobre Beneficios	-146	-164
Resultado consolidado del ejercicio	265	268
Resultado atribuido a socios externos	2	3
Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante	267	271

VII.1.2 Tendencias más recientes y significativas en relación con la demanda, producción, precios de venta y costes y evolución física de existencias, ventas y compras

Inmobiliaria del Sur, S.A. ha conseguido aprovechar el proceso de expansión experimentado por el sector inmobiliario y de la construcción en los últimos años. Este sector se ha convertido en el más dinámico de la economía española, creciendo desde 1998 a tasas superiores a las de otros sectores.

Este crecimiento ha conllevado un notable encarecimiento del suelo y de los costes de construcción, circunstancias que la sociedad ha sabido afrontar sin resentirse.

En el caso de Inmobiliaria del Sur, S.A., se espera un crecimiento armónico. Esta circunstancia es, en gran medida, debida a la selección que se viene realizando de la materia prima de la Sociedad, que se concreta en suelo ubicado en zonas de alto volumen de demanda, y a la alta calidad del producto final, que permite su colocación en el mercado con relativa facilidad.

VII.1.3 Informaciones contables del ejercicio en curso

Como puede apreciarse en el punto VII.1.2, al 30 de junio de 2001, la cifra de negocios de Inmobiliaria del Sur, S.A. asciende a 2.276 millones de pesetas, lo que representa un 41% de la alcanzada en el ejercicio 2000. No obstante, los estados financieros intermedios cerrados el 30 de junio de 2001 no incluyen el importe de las edificaciones vendidas que se encontraban pendientes de entrega a esa fecha, y que, previsiblemente, serán entregadas antes del cierre del ejercicio en curso. El importe de estas ventas asciende a 2.999 millones de pesetas. La simple consideración de estas ventas implicaría que la cifra de negocios alcanzara un total de 5.275 millones de pesetas, es decir, un 89% de la cifra de negocios del ejercicio 2000. A ello habría que añadir los resultados del segundo semestre de la actividad de alquiler de inmuebles, los posibles resultados que obtenga Hacienda la Cartuja, S.A., participada en un 60% y otras ventas pendientes de realización, lo cual hace augurar que la cifra de negocios del ejercicio 2001 superará a la del ejercicio 2000.

En lo que respecta a la estructura financiera, se aprecia un notable incremento de las deudas con entidades de crédito respecto del ejercicio 2000. Dicho incremento es consecuencia, básicamente, de las necesidades de financiación de los stocks de viviendas existentes a la fecha. Dichos stocks se verán reducidos considerablemente en los próximos meses, en los que está prevista la “entrega” de varias promociones, lo que conllevará una reducción proporcional de las deudas con entidades de crédito como consecuencia de la subrogación de los clientes en las mismas.

VII.2 PERSPECTIVAS DE INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.

El contenido de este apartado se refiere a estimaciones e intenciones susceptibles de ser realizadas o no, obtenidas de los estudios y análisis llevados a cabo por los diferentes Departamentos de la Sociedad.

VII.2.1 Perspectivas comerciales, industriales y financieras

Como ya se ha indicado en diversos puntos anteriores, las perspectivas comerciales y financieras de Inmobiliaria del Sur, S.A., tanto a nivel individual como de grupo, son satisfactorias.

En lo que respecta a las líneas de actividad, no están previstos cambios en las mismas.

La cifra de negocios prevista para el ejercicio en curso supera ampliamente la alcanzada en ejercicios anteriores y ello como consecuencia de lo comentado en el apartado IV.2.4, en relación con las perspectivas comerciales existentes.

Estas mismas previsiones auguran crecimientos de los resultados cercanos al 20% respecto de los obtenidos en 2000.

VII.2.2 Política de distribución de resultados, de inversión, de dotación a las cuentas de amortización, de ampliaciones de capital, de emisión de obligaciones y de endeudamiento general a medio y largo plazo

Aparte de las inversiones previstas a las que se ha hecho referencia en puntos anteriores, INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. proyecta, a lo largo del trienio 2001-2003, y en el marco de su actividad promotora, la construcción de edificaciones por un valor de coste total superior a los 20.000 millones de pesetas.

Millones de pesetas	2001	2002	2003
Edificaciones previstas	4.007	5.881	11.283

En lo que se refiere a la cartera de suelo, con vistas a proyectos a largo plazo, la política a seguir dependerá de la evolución del mercado en un futuro próximo, dado el margen de maniobra que ofrece el hecho de que estos proyectos no vayan a iniciarse, en principio, antes del ejercicio 2004. No obstante, INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. tiene intención, como ya se ha comentado, de crecer en todas sus líneas de actividad, por lo que es de esperar que las inversiones por este concepto en los tres próximos años sean significativas, y superen, globalmente, los 3.500 millones de pesetas.

No se prevén cambios en la política de reparto de dividendos.

En cuanto a las dotaciones a las cuentas de amortización, no están previstos cambios en la política seguida hasta la fecha, consistente en la dotación anual de los máximos permitidos por la legislación fiscal vigente. Los plazos de amortización que se aplican son los siguientes:

Inmuebles para arrendamiento.....	50 años
Inmuebles para uso propio.....	50 años
Maquinaria.....	10 años
Instalaciones.....	10-12 años
Mobiliario.....	10 años
Equipos para proceso de información..	4 años

No se han previsto emisiones de obligaciones.

En lo que respecta a ampliaciones de capital, la única prevista es la que motiva la emisión de este folleto. No obstante, es intención de INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. continuar su política de ampliaciones periódicas de capital para adecuarlo al creciente tamaño de la Sociedad y permitir que los accionistas participen de forma tangible en las reservas generadas sin que la Sociedad vea mermada su tesorería ni sus recursos propios.

En cuanto a la política de endeudamiento general a medio y largo plazo, la Dirección de Inmobiliaria del Sur, S.A. tiene intención de mantener el nivel de endeudamiento a largo plazo en los niveles necesarios para que, junto a los fondos propios, permita, al menos, la cobertura del activo inmovilizado. Ello implicará, dado el progresivo crecimiento proyectado, que el nivel de endeudamiento externo aumentará en términos absolutos, aproximadamente en proporción a las inversiones previstas en suelo, indicadas en este mismo apartado, pero que se verá adecuadamente compensado para que se mantenga en términos relativos.

A lo largo del ejercicio 2001 no se ha producido ningún hecho relevante que no haya sido puesto de manifiesto en este folleto.