Empresa Pública de Gestión de Activos, S.A

MEMORIA

ENTIDAD: Empresa Pública de Gestión de Activos, S.A

PEC 3 – MEMORIA DE PREVISION

1. COMPETENCIAS Y OBJETIVOS

Empresa Pública de Gestión de Activos, S.A. (en adelante EPGASA) es una sociedad mercantil anónima del sector público de la Comunidad Autónoma de Andalucía, íntegramente participada por ésta y adscrita a la Consejería competente en materia de Hacienda.

En consecuencia y según lo dispuesto en el artículo 4 del Texto Refundido de la Ley General de la Hacienda Pública de Andalucía, la sociedad se rige en su funcionamiento por esta Ley, por el Título III de la Ley 9/2007 de 22 de octubre de la Administración de la Junta de Andalucía, por la Ley 4/1986 de 5 de mayo de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía y las disposiciones de desarrollo de las mismas, por su normativa específica y por las normas de derecho civil mercantil y laboral que le sean de aplicación en tanto ente instrumental de la Administración de la Junta de Andalucía, incluida en el artículo 75 de la antes referida ley reguladora.

De acuerdo a sus Estatutos Sociales, EPGASA tiene por objeto, principalmente, la realización de una serie de actividades de carácter netamente mercantil como son las de gestión, en sentido amplio (tenencia, administración, gestión integral y explotación, enajenación, conservación y mantenimiento, incluido el mantenimiento y reparación de instalaciones térmicas en edificios, vigilancia, desarrollo, mejora y optimización y cualquiera otra actividad de gestión, incluido el arrendamiento, de los bienes y derechos materiales e inmateriales, muebles e inmuebles) de su propio patrimonio y del que pueda serle encomendado por la Comunidad Autónoma de Andalucía y/o por sus entidades instrumentales públicas y privadas, respecto de las cuales tiene la consideración de medio propio y servicio técnico a efectos de lo dispuesto en los artículos 4.1.n) y 24.6 del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, pudiéndosele conferir encomiendas conforme a la normativa de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. PRESUPUESTO DE EXPLOTACIÓN 2018

2.1 Importe neto de la cifra de negocios

El 98% de la cifra de negocios proviene de la actividad de arrendamiento de inmuebles y la prestación de servicios conexos, fundamentalmente el mantenimiento prestado a determinados inquilinos. Los ingresos por arrendamientos de inmuebles de la sociedad correspondientes a contratos formalizados con el sector

público andaluz representan el 74% del volumen de negocios presupuestado de la sociedad y se realizan a precios de mercado. Estos ingresos corresponden fundamentalmente a los ingresos por renta del inmueble y la prestación de servicios conexos a dicho arrendamiento, como es el mantenimiento y/o los servicios de limpieza. La sociedad solo ejecuta una encomienda de gestión con unos ingresos anuales estimados en 78 miles de euros.

Se produce un incremento del 4,3% de la cifra de negocios con respecto al ejercicio anterior, al estimarse la ocupación, en función de las negociaciones actuales, de determinadas oficinas que quedaron libres en años anteriores, sin esperar variaciones en el precio medio de la renta y la entrada en funcionamiento de la zona norte del Pabellón del Futuro, como sede del Archivo General de la Junta de Andalucía. La superficie alquilada estimada al cierre de 2018 se sitúa en 148.983 m^2, un 84,6% de la superficie alquilable.

2.2 Gastos de Personal

No se prevé ningún incremento en la plantilla respecto a 2017, ascendiendo el número medio de trabajadores a 50. Se estima el mantenimiento de las retribuciones del personal con respecto a 2017, un aumento del coste por la recuperación parcial, prevista para febrero 2018, de 45 días de la paga extra de 2012 y, por último, el incremento del gasto derivado de la antigüedad cumplida por algunos trabajadores.

2.3 Otros Gastos de explotación

El incremento del 1,8% de este epígrafe del Presupuesto de Explotación se debe, por un lado al aumento del gasto de mantenimiento en obras menores a ejecutar sobre los inmuebles, con objeto de modernizar y actualizar las instalaciones y, por otro, al incremento de los inmuebles a mantener por la entrada en carga de nuevos contratos de arrendamiento.

2.4 Gastos financieros

Se mantiene el tipo medio del interés de los préstamos, disminuyendo el importe de los gastos financieros con respecto al ejercicio anterior por la disminución del capital pendiente de devolución de las deudas con entidades de créditos de la sociedad.

3. PRESUPUESTO DE CAPITAL

Las inversiones más significativas planificadas para el ejercicio 2018 son:

- Pabellón Sur: Adecuación del Pabellón del Futuro, activo proveniente de la Expo 92 y que, por sus particulares cualidades arquitectónicas y de uso no se encontraba en explotación. Durante el ejercicio 2018 se continuará ejecutando la adaptación de la zona Sur del Pabellón como sede de los servicios centrales de la Agencia Andaluza de Instituciones Culturales. Se prevé una inversión total de 4.231 miles de euros, IVA excluido. Se estima el periodo de inversión desde 2016 a mediados de 2019, y puesta en carga a finales de 2019. La inversión prevista en el ejercicio 2018 asciende a 2.772 miles de euros, IVA incluido. Las rentas anuales previstas obtener de esta inversión ascienden a 618 miles de euros anuales.

- Construcción Edificio Oficinas en Avda. de los Descubrimientos nº 9: Se ha presupuestado la inversión prevista para la finalización de la obra promovida por la Sociedad en ejercicios anteriores, en la parcela conocida como el Palenque, correspondiente a un inmueble de 2.000 m2 y una inversión total de 2.892 miles de euros, IVA excluido. La inversión prevista para 2018 asciende a 1.708 miles de euros, IVA excluido. Las rentas anuales previstas obtener de esta inversión ascienden a 230 miles de euros.

- Inversión obras de renovación, ampliación o mejora de inmuebles que ascienden a 1.518 miles de euros.

En Cancelación de deudas se ha presupuestado el importe de la devolución de principal de las deudas con entidades de crédito formalizadas en ejercicios anteriores.

La financiación de las inversiones y la devolución del endeudamiento se realizarán con fondos propios de la sociedad sin recurrir a financiación externa. Dichos fondos proceden de la propia generación de tesorería del ejercicio estimada en 7.585 miles de euros aproximadamente y las inversiones financieras disponibles a corto plazo registradas en el balance de situación a finales del ejercicio anterior estimado.

4. OBJETIVOS Y PROYECTOS DEL EJERCICIO 2018

Los principales objetivos de la sociedad son los siguientes:

1. Mantenimiento del nivel de ocupación y EBITDA presupuestado: Dado que el 98% de la actividad de la sociedad está vinculada al arrendamiento de inmuebles. El 41% de los costes y gastos de explotación se dedican al mantenimiento de los inmuebles y a la prestación de servicios a los arrendatarios de éstos.

2. Gestión y promoción del Pabellón de la Navegación: Donde se desarrolla por un lado, una actividad museística con una exposición permanente dedicada a la Navegación Atlántica del Siglo XV y, por otro lado, existen espacios para su arrendamiento para la realización de Congresos y Eventos. Al desarrollo de esta actividad se imputan un 6% de los recursos, que fundamentalmente corresponden a los gastos de mantenimiento del Pabellón.

MEMORIA

ENTIDAD: Empresa Pública de Gestión de Activos, S.A

3. Promoción y comercialización del edificio de oficinas en Avenida de Los Descubrimientos, 9. Durante el ejercicio 2018 se espera finalizar las obras de construcción de este inmueble y proceder a su comercialización.

4. Mejora en la eficiencia energética y medioambiental de los inmuebles: Con un presupuesto estimado del 4% de los recursos, se incluyen las inversiones a realizar en las principales instalaciones de los inmuebles, fundamentalmente, las instalaciones de climatización y calderas.

5. Puesta en valor de activos disponibles: Incluye la estimación del importe a ejecutar en inversiones para la adaptación del Pabellón del Futuro zona Sur, con objeto de convertirlo en sede administrativa de la Consejería de Cultura.

6. Cumplimiento de los compromisos de financiación externa: El 24% de los recursos del presupuesto corresponde a la devolución anual de los préstamos obtenidos en ejercicios anteriores, para la financiación de las adquisiciones realizadas en inversiones inmobiliarias.

7. Ejecución de la encomienda de Gestión relativa a labores de asesoramiento económico-financiera para la defensa de los derechos económicos de la Hacienda de la Junta de Andalucía. Se ha estimado para el ejercicio 2018 la primera prórroga anual de la encomienda de Gestión.