

Empresa Pública de Gestión de Activos,
S.A



MEMORIA

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

Empresa Pública de Gestión de Activos, S.A. es una sociedad mercantil anónima del sector público de la Comunidad Autónoma de Andalucía, íntegramente participada por ésta y, actualmente, adscrita a la Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos. En el marco de las asignaciones complementarias a las que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley Orgánica 2/2007, de 19 de marzo, de reforma del Estatuto de Autonomía de Andalucía, se transmitió con fecha 19 de marzo de 2010 a la Comunidad Autónoma Andaluza, por parte de la Administración General del Estado, la propiedad de la totalidad de las participaciones accionariales en Sociedad Estatal de Gestión de Activos, S.A. (anterior denominación de Empresa Pública de Gestión de Activos, S.A.).

En consecuencia y según lo dispuesto en el artículo 5 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 Ley 9/2007, antes referida.

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.

PRESUPUESTO DE EXPLOTACIÓN

Importe neto de la cifra de negocios

La cifra de negocios proviene fundamentalmente de la actividad de arrendamiento de inmuebles y la prestación de servicios conexos, fundamentalmente el mantenimiento prestado a determinados inquilinos. Los ingresos por arrendamiento de inmuebles de la sociedad correspondientes a contratos formalizados con el sector público andaluz representan el 75% del volumen de negocios presupuestado de la sociedad y se realizan a precios de mercado.

Se estima una cifra de negocios bastante similar a la prevista ejecutar en 2022, siendo la estimación de la superficie alquilada de 173.682 m² al final del ejercicio, un 95% de la superficie alquilable. Para determinados contratos se ha tenido en cuenta un incremento de la renta por variaciones del índice del precio al consumo o del alquiler en Sevilla.

Ingresos accesorios

En este epígrafe se registran fundamentalmente las repercusiones de gastos que se realizan a los inquilinos de los inmuebles por los consumos realizados por éstos. Los conceptos más significativos repercutidos son el suministro eléctrico, estimado en 517 miles de euros, y el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, con una previsión de 103 miles de euros para dicho ejercicio.

Gastos de Personal

La evolución de la plantilla media de efectivos de personal es la siguiente:



PRESUPUESTO DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA 2023

MEMORIA

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

	2021	2022	2023
Plantilla de personal	44	44	45

Los datos de 2021 y 2022 corresponden a la plantilla media, el correspondiente a 2023 al número de puestos de la plantilla de personal. En 2023 se prevé ampliar la plantilla para la cobertura de vacantes de personal ocurridas en ejercicios anteriores.

El detalle por naturaleza de los gastos de personal estimados para 2023 es el siguiente, datos en euros:

	Sueldos, salarios y asimilados	Cargas Sociales	TOTAL Gastos de personal
Plantilla de personal	1.903.669	577.125	2.480.794
Otros gastos	-	8.961	8.961
Total Gastos de Personal	1.903.669	586.086	2.489.755

Con respecto al presupuesto del ejercicio anterior, se produce un incremento del gasto de personal medio del 2% por los incrementos retributivos aprobados en dicho ejercicio, los nuevos trienios previstos para 2023, el aumento del coste de la seguridad social en un 0,5% y, por último, la cobertura de un puesto de trabajo vacante. En el apartado de Otros Gastos se registra el coste anual de la ayuda de acción social correspondiente a la atención de personas con discapacidad por 6.961 euros y otros gastos sociales por 2.000 euros.

Otros Gastos de explotación

A continuación se detalla el desglose de este epígrafe comparado con el presupuesto para el ejercicio anterior, en miles de euros:

	2022	2023
Reparaciones y conservación	4.217	4.800
Suministros	1.493	2.503
Asistencia y servicios otras empresas	1.867	1.687
Tributos	1.851	1.419
Otros	432	449
Total gastos de explotación	9.860	10.858

Se produce un incremento con respecto al presupuesto del ejercicio anterior en "Reparaciones y conservación", por las obras de reparación del aplacado en el Pabellón de España, estimadas en 485 miles de euros y el aumento del coste del mantenimiento preventivo de los inmuebles, por la actualización del precio de la mano de obra tras la licitación realizada en 2022. El importe de suministros se incrementa de forma significativa, debido al incremento del precio medio del KW/hora derivado del contrato de electricidad centralizado a nivel autonómico. La disminución del gasto en Asistencia y servicios de otras empresas, se debe al menor gasto de seguridad tras la cancelación del servicio en un edificio y la reducción del alcance en otro. En Tributos 2022 se registran gastos puntuales correspondientes a la cesión temporal al SAS del edificio sito en Leonardo da Vinci 19A ocurrida en 2022.

Gastos financieros

En 2023 los gastos financieros derivados del préstamo ascienden a 555 miles de euros a un tipo medio del 3,95%. Adicionalmente, se han estimado 484 miles de euros los gastos derivados de la cancelación parcial y anticipada del swap, asociado al principal amortizado anticipadamente.



MEMORIA

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

PRESUPUESTO DE CAPITAL

El detalle del estado de dotaciones del presupuesto de capital es el siguiente:

Dotaciones (Miles de euros)	2022	2023
Adquisición de inmovilizado	5.534	5.338
Cancelación deudas	3.436	9.412
TOTAL	8.970	14.750

Durante el ejercicio 2023, la sociedad continúa con la ejecución del proyecto iniciado durante el ejercicio 2022, correspondiente a la obra de eficiencia energética y sustitución de la envolvente de Plaza Nueva con una inversión total de 998 miles de euros, desplazando inversión al 2023 por importe de 138 miles de euros. Asimismo, la inversión presupuestada en 2022 por importe de 900 miles de euros, de las obras de acondicionamiento de la zona sur del Pabellón del Futuro Sur, se iniciará finalmente en 2023, presupuestando para este ejercicio, un volumen de inversión de 1.350 miles de euros. La sociedad mantiene su línea operativa iniciada en ejercicios anteriores en inversiones en la mejora de la eficiencia energética de sus inmuebles, presupuestando ejecutar fundamentalmente 8 proyectos en el ejercicio 2023 por un importe de 2.022 miles de euros, frente a los 13 proyectos en 2022 por un importe de 3.332 miles de euros. Por último, se ha presupuestado el coste de las inversiones de la primera fase del proyecto de Adaptación, modernización y renovación del edificio sito en Avda. de la Aurora nº 47 (Málaga) con un importe estimado de 332 miles de euros, y otras obras de conservación, mantenimiento y para la digitalización de procesos por 753 miles de euros.

En Cancelación de deudas se ha presupuestado fundamentalmente el importe de la devolución del principal de las deudas con entidades de crédito, estimando realizar al comienzo del ejercicio 2023 una amortización parcial y anticipada del préstamo por importe de 6.000 miles de euros, lo que supone una devolución del principal de la deuda por importe de 9.109 miles de euros en 2023, en el ejercicio 2022 ascendió a 2.980 miles de euros. El resto corresponde a cancelación de deudas de proveedores de inmovilizado.

El detalle del estado de recursos del presupuesto de capital es el siguiente:

Recursos (Miles de euros)	2022	2023
Endeudamiento	166	445
Procedentes de otras Administraciones públicas	-	174
Recursos Propios	8.805	14.131
TOTAL	8.970	14.750

La financiación de las inversiones y la devolución del endeudamiento se realizarán fundamentalmente con fondos propios de la sociedad, sin recurrir a financiación externa, salvo la deuda derivada del pago a proveedores de inmovilizado en función del periodo medio de pago de la Sociedad y el cobro previsto para 2023 de una subvención concedida en 2022 correspondiente a los incentivos para la rehabilitación energética de edificios existentes en Andalucía acogidos al real decreto 737/2020, de 4 de agosto. Los fondos propios de la sociedad proceden de la propia generación de tesorería del ejercicio estimada en 7.177 y 6.966 miles de euros en 2023 y 2022 respectivamente, y de los



MEMORIA

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

fondos de tesorería disponibles al cierre del ejercicio 2021 de 17.751 miles de euros, estimándose para finales de 2022 en 15.545 miles de euros. El mayor nivel de recursos necesarios en 2023 respecto a 2022 se deriva de la operación de cancelación parcial y anticipada del préstamo mantenido por importe de 6.000 miles de euros.

OBJETIVOS Y PROYECTOS A ALCANZAR CON LOS RECURSOS

Objetivos y proyectos

Entre los objetivos operativos de la sociedad que contribuyen a la consecución del objetivo estratégico consistente en “Establecer un modelo de gestión patrimonial que potencie la capacidad de gestión, agilidad y mayor eficacia y eficiencia” se encuentra “Mejorar la productividad de la sociedad en un 0,9%” con una gestión de recursos de 12.670 miles de euros (44% de las dotaciones totales) incluyendo los principales costes derivados de las actuaciones más significativas para 2023, como son la gestión del mantenimiento, otros costes de la gestión inmobiliaria donde se incluyen las dotaciones para suministros, servicios de seguridad y limpieza y el coste de los tributos estimados para el ejercicio 2023, asimismo se incluyen en este objetivo operativo actuaciones para mejorar el estado de conservación de los inmuebles derivadas de las Inspecciones Técnicas de los Edificio (ITE) y por último el impulso de la digitalización y simplificación de los procesos y procedimientos de la sociedad. El siguiente objetivo operativo en orden de gestión de recursos corresponde a “Reducir la financiación externa de la sociedad en un 40%” con una gestión de recursos por importe de 10.178 miles de euros (35% de las dotaciones totales) incluyendo los gastos financieros asociados al préstamo mercantil y a la devolución del principal de éste. Para el ejercicio 2023 se ha previsto la cancelación parcial y anticipada por importe de 6.000 miles de euros. Asimismo, como en ejercicios anteriores con objeto de desarrollar el objetivo operativo “Mejorar la eficiencia energética en el 19% de los inmuebles propiedad de EPGASA” con una gestión de recursos de 3.447 miles de euros (12% de las dotaciones totales), se han presupuestado 8 proyectos para la sustitución de instalaciones e infraestructuras y material consumible por otros energéticamente más eficientes. Adicionalmente, la sociedad tiene como Objetivo operativo “Incrementar un 5% la superficie alquilable en 2024” con una gestión de recursos de 1.769 miles de euros (6% de las dotaciones totales), siendo la principal actuación la puesta en condiciones de uso de edificios, destacando la obra de Mejora en la zona sur del Pabellón del Futuro con una inversión prevista para 2023 de 1.350 miles de euros. Por último, destacar el objetivo operativo “Incrementar un 5% el número de visitantes al Pabellón de la Navegación, centro expositivo y congresual” el cual gestiona recursos por importe de 984 miles de euros (3% de las dotaciones totales) con dos actuaciones específicas relacionadas con la gestión de la actividad expositiva y congresual del Pabellón.

Principales modificaciones con respecto al Presupuesto en vigor

El presupuesto actualmente en vigor corresponde al del 2021 prorrogado para el ejercicio 2022 y modificado por acuerdo del Consejo de Administración de febrero de 2022. La variación del PAIF 2023 con respecto al vigente es un incremento del 31%, siendo la principal diferencia el objetivo operativo de reducir parcial y anticipadamente la financiación externa por importe de 6.000 miles de euros, y el incremento en los gastos de suministro eléctrico y mantenimiento de edificios. Adicionalmente, para el ejercicio 2023 se ha distribuido el Objetivo Operativo de 2022 “Promocionar y gestionar los inmuebles propiedad de EPGASA” en objetivos operativos más concretos de gestión.