

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 Transformación Económica, Industria, Conocimiento y Universidades. 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**

**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 arrendamiento de inmuebles de la sociedad correspondientes a contratos formalizados con el sector público andaluz representan el 73% 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.

Se estima una cifra de negocios bastante similar a la ejecutada en el ejercicio anterior, con un incremento del 2,5% de la superficie alquilada situándose en 165.876 m<sup>2</sup>, un 82,4% de la superficie alquilable. No se ha estimado



**MEMORIA**

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

variación del precio medio de la renta con respecto al ejercicio anterior, a excepción de la reducción esperada de la renta en determinados contratos de arrendamiento.

**2. 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 para 2021, y el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, con una previsión de 100 miles de euros para dicho ejercicio.

**3. Gastos de Personal**

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

	2019	2020	2021
Plantilla efectivos de personal	44	44	47

Para el ejercicio 2021 se ha estimado la incorporación de una trabajadora con reserva de puesto de trabajo por incapacidad laboral permanente revisable.

El detalle por naturaleza de los gastos de personal estimados para 2021 es la siguiente, datos en euros:

	Sueldos, salarios y asimilados	Cargas Sociales	TOTAL Gastos de personal
Plantilla efectivos de personal	1.897.929	566.602	2.464.531
Otros gastos	-	11.193	11.193
Total Gastos de Personal	1.897.929	577.795	2.475.724

En el apartado de Otros Gastos se registra el coste anual de la póliza de seguro colectivo de accidente por importe de 2.329 euros, la ayuda de acción social correspondiente a la atención de personas con discapacidad por 6.764 euros y otros gastos sociales por 2.100 euros.

**4. Otros Gastos de explotación**

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

	2020	2021
Reparaciones y conservación	4.563	4.554
Suministros	1.529	1.493
Asistencia y servicios otras emp	1.679	1.817
Tributos	1.564	1.564
Otros	354	383
Total gastos de explotación	9.689	9.811



**MEMORIA**

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

Se produce un incremento del 0,7% con respecto al presupuesto del ejercicio anterior fundamentalmente en los gastos de seguridad y limpieza, en función de la previsión de las necesidades de estos servicios y la evolución del precio de mercado de los mismos, tras su licitación durante el ejercicio 2020.

**5. Amortización del Inmovilizado**

Se produce un aumento de la dotación a la amortización por el aumento derivado de las mejoras en instalaciones realizadas en 2020 y previstas para 2021.

**6. Gastos financieros**

Durante el ejercicio 2020 se ha cancelado totalmente uno de los préstamos de los que disponía la sociedad con un capital pendiente de amortizar aproximado de 10 millones de euros, generando una disminución de los gastos financieros respecto al ejercicio anterior.

**PRESUPUESTO DE CAPITAL**

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

Dotaciones (Miles de euros)	2021	2020
Adquisición de inmovilizado	2.018	3.048
Cancelación deudas	2.972	12.858
<b>TOTAL</b>	<b>4.990</b>	<b>15.906</b>

Con respecto al ejercicio 2020, se produce una disminución en el epígrafe “Cancelación de deudas” por la modificación presupuestaria, aprobada durante 2020, para la cancelación anticipada de un préstamo mantenido por la sociedad. En el epígrafe “Adquisición de inmovilizado” se presupuestó en 2020 por 550.000 euros la obra de “Construcción de un inmueble en C/ de los Descubrimientos nº9”, finalmente se ha decidido proceder a la venta de la parcela donde se ubicaba. Las inversiones planificadas para el ejercicio 2021 por un total de 2.018 miles de euros corresponden a:

- Obra de reforma de la envolvente e instalaciones de carpintería del edificio situado en Plaza Nueva de Sevilla, estimada en 656 miles de euros.
- Obras en mejoras de instalaciones de climatización en distintos inmuebles que han llegado al final de su vida útil por importe 994 miles de euros.
- Otras obras y adquisiciones menores por 368 miles de euros.

En Cancelación de deudas se ha presupuestado el importe de la devolución de principal de las deudas con entidades de crédito estimado en 2.862 miles de euros para el ejercicio 2021. El resto corresponde a cancelación de deudas de proveedores de inmovilizado.

La financiación de las inversiones y la devolución del endeudamiento se realizarán 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, al igual que en el ejercicio 2020. Dichos fondos proceden de la propia



**MEMORIA**

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

generación de tesorería del ejercicio estimada en 7.376 miles de euros aproximadamente y de los fondos de tesorería disponibles al cierre del ejercicio 2020.

**OBJETIVOS Y PROYECTOS A ALCANZAR CON LOS RECURSOS**

Los objetivos operativos de la sociedad que contribuyen a la consecución del objetivo estratégico que consiste en “Contribuir a modernizar la estructura productiva de Andalucía para avanzar en la convergencia con la economía española y europea” son los siguientes:

1. Promocionar y gestionar los inmuebles propiedad de EPGASA:

Este objetivo emplea el 95% de los recursos de la sociedad, siendo el Proyecto más significativo con una gestión de recursos de 11.537 miles de euros (63% de los recursos totales), “Explotación de los activos inmobiliarios propiedad de EPGASA” que incluye, junto a los costes obligatorios como propietarios de los inmuebles, los necesarios para la mejora, el mantenimiento y conservación de los mismos, así como los que se incurren por la prestación del servicio de arrendamiento a terceros. Otro Proyecto asociado a este objetivo es “Cumplimiento de las obligaciones de financiación externas invertidas en la adquisición de inmuebles” con un consumo del 22% de los recursos previstos para 2021. Por último, también se destinan recursos a la “Mejorar la eficiencia energética y medioambiental de los inmuebles”, con unos recursos asignados del 10% del total de recursos estimados para 2021.

Las principales variaciones respecto a 2020 se deben a la disminución del importe en inversiones respecto al ejercicio anterior, aunque hay que destacar que el porcentaje de ellas que se prevé destinar a mejora de la eficiencia energética se incrementa respecto a dicho ejercicio. Asimismo, disminuye el importe de cancelación de las deudas con entidades de crédito, al haberse cancelado anticipadamente uno de ellos en 2020.

2. Consolidar el Pabellón de la Navegación como centro expositivo congresual:

Gestiona el 5% de los recursos de 2021 por importe de 944 miles de euros y, fundamentalmente, corresponde a los gastos de mantenimiento del inmueble y los derivados de la ejecución de la actividad del Pabellón. Se desarrolla un único proyecto que consiste en “Gestión y Promoción del Pabellón de la Navegación”. Por un lado se desarrolla 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, Eventos y Actividades Culturales.

La principal variación respecto a 2020 se debe a la inversión en una nueva enfriadora en dicho ejercicio por 128 miles de euros, aunque por otro lado, en 2021 aumentan los recursos destinados al IBI del edificio y al personal de atención al público fundamentalmente.