

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. M.P. 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, Fondos Europeos y Diálogo Social. En 2025 la Sociedad se ha constituido como medio propio personificado de la Administración de la Junta de Andalucía y de las entidades del sector público vinculadas o dependientes de ella.

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 el artículo 53.bis de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía en tanto medio propio personificado de la Administración de la Junta de Andalucía y de las entidades del sector público vinculadas o dependientes de ella, por su normativa específica y por las normas de derecho civil mercantil y laboral que le sean de aplicación.

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, principalmente 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 69,5% de los ingresos presupuestado de la sociedad. Tras la aplicación de la Disposición Adicional decimoquinta de la Ley 4/1986, de 5 de mayo, del Patrimonio de la Comunidad de Andalucía, los precios de los contratos de arrendamiento formalizados con la Administración y las Agencias de la Junta de Andalucía, se han determinado conformes a las tarifas a aprobar por la Dirección General de Patrimonio, lo que ha supuesto una reducción de la cifra de negocios del 19% respecto al presupuesto anterior. Adicionalmente, los ingresos por servicios prestados a la Junta de Andalucía incluyen los derivados de la actividad como medio propio por un importe estimado de 106 miles de euros.

La cifra de negocios se ha estimado para una superficie alquilada de 172.712 m² al final del ejercicio, que representa un 90% de la superficie alquilable, similar a la de finales del ejercicio 2025, tras la puesta en valor de 982 m² del edificio N-1, donde se ubicaba el archivo central de la sociedad.

Otros Ingresos de explotación

En Ingresos Accesorios 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

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

eléctrico, estimado en 442 miles de euros, que disminuye un 40% respecto al ejercicio anterior por el menor precio del Kilovatio hora repercutido, también destaca la repercusión del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, con una previsión de 92 miles de euros para 2026.

En Subvenciones y otras transferencias se registran los ingresos por la imputación a resultados de las subvenciones recibidas en concurrencia competitiva de la Agencia Andaluza de la Energía, correspondientes al programa MOVES II por importe de 1.850 euros.

Gastos de Personal

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

	2024	2025	2026
Plantilla de personal	44	44	44

Los datos de 2024 y 2025 corresponden a la plantilla media, el correspondiente a 2026 al número de puestos de la plantilla de personal.

El detalle por naturaleza de los gastos de personal estimados para 2026 es el siguiente, en euros:

	Sueldos, salarios y asimilados	Cargas Sociales	TOTAL Gastos de personal
Plantilla de personal	2.148.330	636.646	2.784.976
Otros gastos	6.301	7.494	13.795
Total Gastos de Personal	2.154.631	644.140	2.798.771

Se mantiene el gasto de personal respecto al ejercicio anterior. En el apartado de Otros Gastos, en Sueldos, salarios y asimilados se registra 6.301 euros correspondientes una provisión de la masa salarial 2025 pendiente de distribuirse y, en el epígrafe de Cargas sociales, se registra el coste anual de la ayuda de acción social correspondiente a la atención de personas con discapacidad por 7.494 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:

	2025	2026
Reparaciones y conservación	6.909	5.748
Suministros	2.130	1.686
Asistencia y servicios otras empresas	2.102	1.934
Tributos	1.337	1.343
Otros	400	258
Total gastos de explotación	12.878	10.969

Se produce un decremento con respecto al presupuesto del ejercicio anterior en todos los apartados salvo “Tributos”, “Reparaciones y conservación” por la disminución de los costes estimados en la impermeabilización de edificios y en la sustitución de iluminación Led del edificio Expo presupuestados en 2025. Por otra parte, la sustitución de intercambiadores de placas de climatización se ha trasladado al capítulo de inversiones. El coste de los “Suministros” disminuye por la reducción del coste eléctrico por el menor precio del coste del Kw/h actual.

**MEMORIA****ENTIDAD:** Empresa Pública de Gestión de Activos, S.A**Gastos e Ingresos financieros**

A finales de 2025 vence el préstamo mercantil que financió la adquisición de inmuebles en el ejercicio 2010, finalizando el devengo de gastos en financieros en 2025. Los ingresos financieros corresponden a los excedentes de tesorería que se invierten en pagarés de la Junta de Andalucía y remuneraciones de cuentas corrientes.

PRESUPUESTO DE CAPITAL

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

Dotaciones (Miles de euros)	2025	2026
Adquisición de inmovilizado	4.564	6.955
Cancelación deudas	3.814	231
TOTAL	8.378	7.186

La sociedad mantiene su línea operativa iniciada en ejercicios anteriores en inversiones en la mejora de la eficiencia energética de sus inmuebles, presupuestando ejecutar 8 proyectos en el ejercicio 2026 por un importe de 1.196 miles de euros, frente a los 4 proyectos en 2025 por un importe de 1.097 miles de euros. Asimismo, en 2025 se iniciaron obras para la puesta en valor de locales de edificios presupuestadas por importe de 2.136 miles de euros, que continuarán durante 2026 con un importe presupuestado de 3.790 miles de euros. Por último, se continuará con la sustitución de los SAIS de varios edificios, con un importe de 581 miles de euros presupuestado para 2025 y 2026, y se sustituirán intercambiadores de frecuencia en varios edificios por importe de 382 miles de euros.

En **Cancelación de deudas** se ha presupuestado únicamente el importe estimado de deuda con proveedores de inmovilizado al cierre del ejercicio 2025 por 231 miles de euros, tras el vencimiento a finales de 2025 del préstamo mercantil formalizado en 2010 presupuestado para 2025 en 3.384 miles de euros.

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

Recursos (Miles de euros)	2025	2026
Endeudamiento	375	175
Recursos Propios	8.003	7.011
TOTAL	8.378	7.186

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. Los fondos propios de la sociedad proceden de la propia generación de tesorería del ejercicio estimada en 7.134 y 5.094 miles de euros en 2025 y 2026 respectivamente, que ha disminuido por la reducción de ingresos asociada a la tarifa de los contratos de arrendamiento formalizados con la Administración y Agencias de la Junta de Andalucía, y de los fondos de tesorería disponibles al cierre del ejercicio 2024 de 12.773 miles de euros, estimándose para finales de 2025 en 18.056 miles de euros. El importe de recursos necesarios en 2026 respecto a 2025 es inferior por el vencimiento del préstamo mercantil en 2025.

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

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

eficiencia” se encuentra “Mantener la rentabilidad como mínimo en un 26% sobre la cifra de negocio” con una gestión de recursos de 14.062 miles de euros, incluyendo actuaciones encaminadas a la gestión de los costes de mantenimiento, los suministros, servicios de seguridad y limpieza y el coste de los tributos estimados para el ejercicio 2026, asimismo se incluyen actuaciones para mejorar el estado de conservación de los inmuebles 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 “Actuar sobre un 7,88% de la superficie alquilable en la isla de la Cartuja para su puesta en valor” con una gestión de recursos de 4.051 miles de euros, incluyendo, entre otros, la adaptación del Pabellón de la Naturaleza y la obra del Pabellón del Futuro Sur que finalizaran en 2028. Asimismo, como en ejercicios anteriores, se incluye el objetivo operativo “Mejorar la eficiencia energética en el 30% de los inmuebles propiedad de EPGASA” con una gestión de recursos de 1.597 miles de euros, presupuestándose 8 proyectos para la sustitución de instalaciones e infraestructuras y material consumible por otros energéticamente más eficientes. Se mantiene el objetivo operativo “Mantener el Pabellón de la Navegación como centro expositivo y congresual” el cual gestiona recursos por importe de 1.124 miles de euros, con dos actuaciones específicas relacionadas con la gestión de la actividad expositiva y congresual del Pabellón. Adicionalmente, como en 2025 se incluye el objetivo “Contribuir a la concienciación sobre igualdad de género”, con dos proyectos asociados, vinculado a la Igualdad de género, y recursos asociados por importe de 6 miles de euros. Por último, en 2026 se ha incluido por primera vez el objetivo “Ejecutar las tareas encomendadas como Medio Propio Personificado de la Junta de Andalucía” con un importe estimado en 106 miles de euros.

Principales modificaciones con respecto al Presupuesto en vigor

La sociedad mantiene en 2026, en líneas generales, los objetivos operativos y actuaciones del ejercicio anterior, salvo el de “Reducir el endeudamiento de la Sociedad”, objetivo cumplido al haberse pagado en su totalidad el préstamo mercantil en 2025, y el objetivo “Ejecutar las tareas encomendadas como Medio Propio Personificado de la Junta de Andalucía”, que se incluye por primera vez en 2026. La variación del PAIF 2026 con respecto al vigente es un decremento del 12,9%, explicada por la disminución de los gastos de explotación en las partidas de reparaciones y conservación, los gastos financieros, y suministros, y el pago de cancelación de la deuda. Con respecto a 2025, el objetivo operativo vinculado a “Mantener la rentabilidad como mínimo en un 26% sobre la cifra de negocio” mantiene las actuaciones del ejercicio anterior, pero se reduce el coste del objetivo operativo ligeramente respecto a 2025, al disminuir los gastos de mantenimiento y conservación en trabajos de impermeabilización, el gasto en electricidad y aumentando el presupuesto en proyectos de inversión, incluyéndose proyectos como la sustitución de Sais e intercambiadores de calor en varios edificios y la fase 1 de la reforma del edificio sito en Avenida de la Aurora, Málaga. En cuanto al objetivo operativo “Mejorar la eficiencia energética en el 30% de los inmuebles propiedad de EPGASA” disminuye en un 33% respecto a 2025 al ejecutarse proyectos de menor coste de la inversión por proyecto. El objetivo operativo “Actuar sobre un 7,88% de la superficie alquilable en la isla de la Cartuja para su puesta en valor”, aumenta un 68% respecto a 2025, al presupuestarse la obra de adaptación del Pabellón del Futuro Sur y del Pabellón de la Naturaleza que se iniciaran en 2026 y finalizaran en 2028. Por último, continúa el objetivo “Contribuir a la concienciación sobre igualdad de género en EPGASA” con el mismo importe y actuaciones presupuestados.