

Informe de Gestión 2022

1.- MEMORIA DE LAS PRINCIPALES MAGNITUDES ECONOMICAS

En el ejercicio 2022, SEPES ha vuelto a obtener beneficios, siendo así en 8 de los últimos 9 ejercicios, con la excepción del ejercicio 2020 (pandemia), siendo además los beneficios más altos desde 2008.

A su vez, las ventas se han incrementado a su mayor nivel desde 2015, alcanzando los 42,3 millones de euros, lo que supone un 65% superior a 2021, y un 69% superior a la media de los 5 ejercicios anteriores (25 millones de euros).

Las actuaciones con ventas superiores a un millón de euros:

- 20 millones de euros por la venta de 5 parcelas en Barrio San Isidro
- 5,7 millones de euros por la venta de 15 parcelas de 94.000 m2 en El Recuenco a ADER (Agencia de Desarrollo Económico de La Rioja), ejecución parcial de la opción de compra que tiene sobre un total de 973.000 m2.
- 2,8 millones de euros por la venta a la Autoridad Portuaria de Cartagena de fincas en Los Camachos Norte-Este.
- 1,7 millones de euros por la venta de 4 parcelas en Guadiel 2ª Fase.
- 1,3 millones de euros por la venta de 2 parcelas en Curtis Texeiro 2ª Fase.
- 1,3 millones de euros por la venta de 1 parcelas en Las Labradas.
- 1,2 millones de euros por la venta de 5 parcelas en El Prado Ampliación.
- 1,1 millones de euros por la venta de 7 parcelas en El Salvador II.
- 1,1 millones de euros por la venta de 2 parcelas en Campollano Norte.

El total de los ingresos por ventas distribuidos por CCAA es el siguiente:

COMUNIDADES	TOTAL
Andalucía	2.462,80
Aragón	556,64
Asturias	644,88
Cantabria	-90,38
Castilla la Mancha	3.711,80
Castilla León	345,02
Cataluña	0,00
Extremadura	1.271,00
Galicia	1.896,28
Madrid	20.014,00
Murcia	4.039,43
Navarra	1.445,00
Rioja	6.233,00
Valencia	47,80
Canarias	-300,00
Melilla	0,00
Ceuta	0,00
TOTAL	42.277,26

Desde que en 2013 se aprobaron las Normas de Comercialización de la Entidad, una de las premisas de los concursos, establecidas en dichas normas fue priorizar las ventas con pago al contado. En este

sentido, aproximadamente el 70% de las ventas de 2022, han sido al contado, lo que supone un desvío importante sobre el 80-90% de años anteriores. Esto ha sido debido a la desproporción de ventas de parcelas residenciales (20 millones de euros sólo en 5 parcelas de San Isidro Residencial), lo cual ha sido recurrente para las parcelas residenciales de gran tamaño, dado que los compradores lo han utilizado como financiación puente para arrancar el proyecto. Una vez que se logra la financiación, hasta ahora lo habitual ha sido una devolución anticipada, tal y como ha ocurrido en las parcelas de similares características vendidas en Aguas Vivas en los últimos ejercicios.

Respecto a las Inversiones realizadas en 2022 se han centrado principalmente en:

- La compra de las fincas del "Cuartel de Ingeniería de Valencia" por importe de 2,2 millones de euros y las obras de urbanización distribución de gas y telecomunicación por importe de 0,8 millones de euros.
- Las obras correspondientes a la reparación y acondicionamiento del Alumbrado del "Recuenco", por importe 1,1 millones de euros, y el saneamiento por importe de 1 millones de euros.
- Las obras de la subestación eléctrica de "La Senda", por importe de 3,2 millones de euros.
- Las obras correspondientes a las medidas correctoras para la recepción municipal de la Zona de Actividades logísticas (ZAL) del Puerto de Valencia, por importe 2,8 millones de euros.

A. Endeudamiento financiero.

El contrato de crédito más significativo de la Entidad es el suscrito con el Instituto de Crédito Oficial (ICO) en 2009, que representa el 98% de la deuda financiera total. A 31 de diciembre de 2022 quedan pendiente por amortizar 62,5 millones de euros, que se terminará de pagar el 23 de julio de 2027 a un ritmo de 12,5 millones de euros anuales. El tipo de interés pagado es Euribor 12m + 1,6%, resultando en un tipo medio del 1,9% en 2022.

B. Personal

La plantilla de la Entidad se ha mantenido estable durante el ejercicio, con el ligero incremento de 1% de trabajadores. Sin embargo, desde 2013, se ha reducido la plantilla en un 16%, principalmente mediante jubilaciones y bajas voluntarias.

C. Morosidad

Otro de los retos a los que se enfrentaba la Entidad era el de la morosidad, circunstancia que hizo necesaria, entre otras medidas, la formalización de un procedimiento de gestión de morosidad en diciembre de 2012, que se ha venido aplicando durante estos años y que ha supuesto una reducción significativa de los saldos morosos, así como de la carga administrativa de su gestión.

La morosidad actual de la Entidad es atribuible principalmente a sus deudores comerciales, especialmente los provenientes de ventas aplazadas del período 2005 a 2008, que supone en la actualidad el 97% de la deuda vencida en mora.

La deuda vencida ha disminuido en cada uno de los últimos 11 ejercicios como consecuencia de la gestión de cobro activa llevada a cabo por la Entidad.

Hay que destacar que la morosidad no ha aumentado en el presente ejercicio, tanto por número de morosos, ni por el principal debido. Sin embargo, la deuda morosa sigue acumulando intereses de

demora, los cuales son en su gran mayoría deteriorados, en función sobre si la garantía (usualmente hipotecaria) permite asegurar su recuperabilidad.

Los intereses de demora se empezaron a contabilizar a partir del ejercicio 2014, por indicación de la IGAE. La evolución del principal vencido, pendiente de vencimiento más intereses contractuales y de demora es el que sigue a continuación donde se aprecia que la partida de morosos se incrementa en el ejercicio 2022 única y exclusivamente por el incremento de los intereses de demora:

Morosidad	2011	...	2014	...	2017	...	2020	2021	2022
Principal vencido	27.571,98		39.198,95		35.608,23		27.673,08	26.217,11	24.105,18
Principal pendiente de vencimiento	45.322,93		14.847,35		1.406,55		431,21	144,98	47,14
Total principal moroso	72.894,91		54.046,30		37.014,78		28.104,29	26.362,09	24.152,33
Intereses vencidos	5.250,63		6.197,37		5.081,16		4.081,08	3.873,97	3.518,40
Intereses pendientes de vencimiento	3.765,63		1.200,95		163,61		36,88	8,56	3,02
Intereses de demora	12.500,32		21.746,85		32.918,84		37.540,64	40.269,59	40.401,36
Total intereses morosos	21.516,58		29.145,17		38.163,61		41.658,60	44.152,12	43.922,77
Total deuda morosa	94.411,49		83.191,47		75.178,39		69.762,89	70.514,21	68.075,10

El principal moroso ha pasado de los 73 millones de euros al cierre de 2011 a los 24 millones de euros a finales de diciembre de 2022, con un descenso continuado en el tiempo.

El principal moroso ha disminuido en 2,2 millones de euros en 2022, mientras que el total de intereses de morosos han disminuido en 0,2 millones de euros adicionales.

En este ejercicio de 2022, se han dado de baja 17 operaciones como morosas, 2 por recuperación del inmueble mediante adjudicaciones en procedimientos de ejecución hipotecaria, 7 por resolución judiciales de contratos privados de compraventa, 4 por acuerdos transaccionales de dación en pago, 1 por pérdida del saldo por finalización del concurso sin masa activa suficiente, y 3 por cobro de su saldo moroso. No han aparecido nuevas situaciones de morosidad en este ejercicio.

D. Sociedades participadas

Sociedades en Liquidación

Dentro de empresas participadas también está en liquidación la Asociación Mixta de Compensación Valle de Güimar, Gestur Rioja y el Consorcio Río de San Pedro.

- La Asociación Mixta de Compensación Valle de Güimar" sigue el proceso de liquidación y se espera que durante el próximo ejercicio pueda culminar.
- El 20 de diciembre de 2022 la Junta General extraordinaria de Accionistas de Gestur Rioja acordó por unanimidad proceder a la liquidación definitiva de la sociedad, aprobar el balance de liquidación final y el proyecto de reparto del patrimonio societario. El 23 de febrero de 2023 se ha firmado la escritura de liquidación y extinción de la sociedad. Una vez elevado a público el acuerdo de la Junta General, a lo largo del ejercicio 2023, se procederá a la liquidación de impuestos que corresponda y a la inscripción de la extinción de la sociedad en el Registro Mercantil de Logroño para que se proceda a la cancelación de los asientos registrales y se tramite la baja en los registros públicos. Posteriormente SEPES podrá inscribir, en el Registro de la Propiedad, los inmuebles que le han sido adjudicados.

- El 17 de noviembre de 2022, se ha reunido la Junta General Extraordinaria del Consorcio "Río de San Pedro" acordando la disolución del Consorcio "Río de San Pedro", conforme al artículo 25 de sus Estatutos (por no poder cumplir el fin para el que ha sido constituido) y la apertura del período de liquidación. A partir de este momento el Consorcio ha pasado a denominarse CONSORCIO "RÍO DE SAN PEDRO" EN LIQUIDACIÓN. A lo largo del ejercicio 2023 se procederá a su total extinción.

Plan de Vivienda para el Alquiler Asequible (PVAA)

El Ministerio de Transportes Movilidad y Agenda Urbana (MITMA), ante los desajustes del mercado del alquiler en determinados ámbitos del territorio nacional, en los que la dificultad para el acceso a la vivienda en este régimen es creciente por la escasez de oferta y en consecuencia el incremento de precios, está impulsando el llamado Plan de Vivienda para el Alquiler Asequible (anteriormente "Plan 20.000"), cuyo objeto es el incremento del parque de viviendas público destinada para el alquiler a precios asequibles o sociales para personas o unidades de convivencia con ingresos limitados en aquellos ámbitos en los que este mercado esté especialmente tensionado.

El MITMA ha realizado una identificación de los ámbitos territoriales en los que existe un mayor desajuste entre la evolución de los precios de la vivienda y las posibilidades de acceder a una vivienda atendiendo a las características locales del mercado del alquiler, en contextos caracterizados por la insuficiencia de oferta de vivienda a precios asequibles para atender la demanda de vivienda existente. En concreto, ha detectado inicialmente, y así consta en informe elaborado al respecto por la Subdirección General de Suelo, Información y Evaluación de la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo, como ámbitos especialmente tensionados: Madrid y área metropolitana, Barcelona y área metropolitana, Valencia y área metropolitana, Sevilla, Málaga, Islas Canarias e Islas Baleares.

En noviembre de 2022, se firmó el Convenio marco que regularía las intervenciones a realizar, el cual lleva dotándose de recursos desde 2018 a cargo de los presupuestos respectivos:

- En el ejercicio 2018 se aprobó una dotación presupuestaria de 21,5 millones de euros.
- En el ejercicio 2020 se aprobó una dotación presupuestaria de 21,5 millones de euros.
- En el ejercicio 2021 se aprobó una dotación presupuestaria de 100,4 millones de euros.
- En el ejercicio 2022 se aprobó una dotación presupuestaria de 115,4 millones de euros, que se vio complementada con una aportación adicional de 102,8 millones de euros.
- Para los presupuestos del año 2023 ya se han aprobado una dotación de 260 millones de euros.

El objeto que tiene de estas dotaciones presupuestarias es el desarrollo de suelo para promover o contribuir a la promoción de vivienda pública en régimen de alquiler asequible o social en varias parcelas, que serán el resultado de la transformación urbanística de terrenos cuya titularidad corresponde a SEPES, a urbanizar por la propia Entidad directamente o a través de los mecanismos legalmente previstos.

Las actuaciones inicialmente planeadas, junto con las agregadas por el Comité de Seguimiento, son:

- Ibiza. Ca N'Escandell.
- Mallorca. Son Busquets.
- Mahón. Vasallo
- Madrid. Campamento.
- Málaga. Buenavista (residencial).
- Sevilla. Cuartel de artillería.
- Valencia. Cuartel de ingenieros.
- Valencia. Parque de artillería.

El convenio incluye la compensación por el valor del suelo, la urbanización de los ámbitos urbanísticos hasta la adquisición de la condición de solar, los proyectos y en su caso concurso de proyectos, así como la promoción y cualquier otra gestión o actividad inherente al proceso de consecución de las viviendas referidas sobre dichos suelos, incluidas las tasas, impuestos y cargas tributarias y los gastos generales de la propia Entidad (13%).

Las parcelas urbanizadas aptas para albergar la edificación de vivienda pública en régimen de alquiler asequible o social que resulten en cada uno de los ámbitos, serán puestas a disposición de las Comunidades Autónomas respectivas, una vez finalicen las obras de urbanización.

2.-PRINCIPALES RIESGOS E INCERTIDUMBRES A LOS QUE SE ENFRENTA LA ENTIDAD

2.1 RIESGOS FINANCIEROS

El concepto de riesgo financiero hace referencia a la variación que por factores de mercados y otros, tienen los instrumentos financieros contratados por la Entidad y su repercusión en los estados financieros.

La filosofía de gestión de riesgos de la entidad es consistente con la estrategia de negocio, identificando, midiendo, analizando y controlando los riesgos incurridos por la operativa de la entidad, buscando en todo momento la máxima eficiencia y solvencia.

Dada la actividad de la Entidad y las operaciones a través de las cuales ejecuta estas actividades, se encuentra actualmente expuesta a los siguientes riesgos financieros:

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito de la Entidad es atribuible principalmente a sus deudores comerciales, especialmente los provenientes de ventas aplazadas del período 2005 a 2008, que supone en la actualidad el 97% de la deuda vencida en mora. Dicho riesgo ha disminuido, en cuanto al principal de la deuda se refiere, en los siete últimos ejercicios como consecuencia de la gestión de cobro activa llevada a cabo por la Entidad. De hecho, la deuda en mora (considerando principal vencido y deuda asociada no vencida) ha pasado de los 73 millones de euros al cierre de 2011 a los 24 millones de euros en 2022.

Riesgo de tipo de interés

La única deuda relevante referenciada a un tipo de interés variable se corresponde con la deuda con el ICO por importe de 62,5 millones. Sin embargo, el bajo endeudamiento de SEPES, con un ratio del 7% sobre el patrimonio neto, permite que el riesgo esté mitigado.

Los cambios en dichos tipos no han conllevado variaciones significativas en la carga financiera derivada de la deuda de la Entidad durante 2022.

SEPES no mantiene operaciones de cobertura para gestionar su exposición a las fluctuaciones en dichos tipos. Esta decisión ha sido tomada tras analizar las expectativas de los mercados financieros y la estructura de la deuda.

Riesgo de liquidez

Las cargas financieras soportadas entrañan el principal riesgo de liquidez de la Entidad a medio-largo plazo. La formalización en el año 2009 de las operaciones de compra de suelo residencial (OPCS y Cuarteles), así como la formalización en 2011 de la compra de suelo residencial en Madrid (Operación Campamento) causó que en 2012 la carga financiera llegara a ser de hasta 11,9 millones de euros.

Sin embargo, desde entonces, ha ido reduciéndose paulatinamente, según se han ido amortizando la deuda. En los ejercicios 2021 y 2020 los gastos financieros por deudas con terceros fueron de 1,3 y 1,4 millones de euros respectivamente. Casi en su totalidad corresponde a los intereses derivados del préstamo con el ICO comentado anteriormente. Representan el 5% y el 13% del volumen de ventas respectivamente.

Por otro lado cabe destacar los anticipos entregados a SEPES como parte del PVAA, así como por los convenios suscritos con el Ministerio para la construcción de viviendas en Ceuta y Melilla. Esto ha supuesto que actualmente tenga registrado 389 millones de euros que aseguran a la Entidad disponer de la financiación para ejecutar las actuaciones.

2.2.- RIESGOS EN MATERIAS DE INDOLE LEGAL Y FISCAL:

Las actividades de la Entidad están sometidas a disposiciones legales, fiscales y a requisitos urbanísticos. Un cambio en este entorno legal y fiscal puede afectar a la planificación general de las actividades de la Entidad, motivo por el cual, ésta, a través de los correspondientes departamentos internos, vigila, analiza y en su caso, toma las medidas precisas al respecto.

2.3.- RIESGOS ECONÓMICOS:

Estos riesgos intentan controlarse en la realización de las actuaciones mediante el análisis de la viabilidad de las operaciones, examinando y previendo los problemas que podrían surgir en un futuro, así como planteando las posibles soluciones a los mismos.

En las ventas aplazadas, el principal riesgo se sitúa en la falta de cobro de los precios pactados en los contratos como consecuencia de un incumplimiento por parte de los compradores. Estos riesgos se controlan mediante la constitución de garantías de todo tipo que permitan, llegado el caso, la percepción del precio total o la recuperación de la propiedad objeto de enajenación. En este sentido, una de las premisas de los concursos, establecidas en las normas de comercialización aprobadas el 1 de enero de 2014, fue priorizar las ventas con pago al contado, motivo por el cual se ha logrado que una gran parte de las ventas se realicen bajo esta modalidad, de ahí que el principal riesgo de mora provenga de las operaciones de venta aplazada acumuladas en periodos anteriores, especialmente aquellas entre 2005 y 2008, de los cuales se han hecho los correspondientes análisis de deterioro, dotando la oportuna provisión, con independencia de su envío a los servicios jurídicos de la Entidad para su reclamación judicial. Sin embargo, el hecho de que haya aumentado el porcentaje de ventas aplazadas ha llevado a la sociedad a analizar si es conveniente actualizar dicha política en nuevos ejercicios, o si es debido a una circunstancia temporal, por el hecho del aumento de la venta de parcelas residenciales en el mercado libre, que no se espera que continúe en el corto plazo, dado que la mayor parte de la cartera de actuaciones en venta es industrial.

En relación a los riesgos económicos relativos a la financiación en curso, a partir del ejercicio 2015 se empezó a devolver el principal del préstamo concertado en 2009 de 250 millones con el ICO (50 millones de euros ya amortizados en 2015, 50 millones de euros en el 2016, 25 millones de euros en el 2017 y

12,5 millones de euros anualmente desde entonces) cuya amortización continuará en los años 2023 a 2027, a razón de 12,5 millones por ejercicio.

Por otro lado, la dependencia de la Sociedad a las actuaciones en desarrollo vinculados al PVAA ha aumentado significativamente, que aunque tiene garantizada la financiación para los próximos años, en el caso de que la política del Gobierno cambiara radicalmente en esta materia, supondría un cambio significativo en las proyecciones financieras. Sin embargo, la sociedad está preparado para un evento así, dada la gran fortaleza en su balance (63,2 millones de deuda financiera neta, respecto a 847,1 millones de euros de patrimonio neto)

3. CONVENIOS

Los Convenios forman parte fundamental de la operativa de la Entidad. A lo largo de 2022 se han firmado cinco nuevos convenios.

4. BALANCE FINAL

En resumen, este ejercicio 2022 ha sido un año con unos beneficios de 19,1 millones de euros, lo que supone que en 8 de los últimos 9 ejercicios la entidad haya acabado con resultados positivos, con la única excepción del ejercicio 2020, marcado significativamente por la pandemia global del COVID-19.

La sociedad mantiene una importante fortaleza en caja (446,9 millones de euros) y un balance saneado con una deuda financiera neta de 63,2 millones de euros y un patrimonio neto de 847,1 millones de euros, que le permitirá afrontar las importantes inversiones previstas en sus presupuestos para el periodo 2023-2026.