

Informe de Gestión 2020

1.- MEMORIA DE LAS PRINCIPALES MAGNITUDES ECONOMICAS

En el ejercicio 2020, las pérdidas han ascendido a 11.34 miles de euros, debido principalmente a la ralentización económica producida por el COVID-19 que ha tenido un doble impacto. Por un lado la dilatado las decisiones de inversión del tejido industrial, reduciendo las ventas. Por otro, también ha afectado a las provisiones de existencias.

Las ventas en 2020 han ascendido a 12,74 millones de euros, reduciéndose un 48% respecto al año anterior.

Las ventas más importantes han sido:

- La entrega de las 21 viviendas en Melilla por importe de 3,67 millones de euros
- La venta de 5 parcelas en el polígono industrial "Guadiel 2ª Fase" por un importe de 1,73 millones de euros.
- La venta de 5 parcelas en el polígono industrial "Los Camachos Sur etapa I" por un importe de 1,04 millones de euros.
- La venta de 6 parcelas del polígono "Los Camachos Sur etapa II" por un importe de 0,99 millones de euros.
- La venta de 1 parcela del polígono industrial "Carretera de la Isla 1ª Fase" por un importe de 0,85 millones de euros.
- La reversión del polígono "Atalayas 2ª fase" por un importe de 1,6 millones de euros.

El total de los ingresos por ventas distribuidos por zonas es el siguiente en millones de euros:

	2020	2019
Zona Norte	0,5	2,85
Zona Centro	1,69	16,97
Zona Sur	5,12	3,13
Entrega viviendas	3,69	0,00
Otros (expropiaciones y reversiones)	1,74	1,64
TOTAL	12,74	24,59

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, el 87% de las ventas de 2020, han sido al contado, ayudando a mantener una posición financiera saludable, junto con una reducción sostenida de los créditos comerciales generados en ejercicios anteriores.

Respecto a las Inversiones realizadas en 2020 se han centrado principalmente en:

- Finalización de las obras de urbanización de "Torrehierro 2ª Fase 1ª Etapa".
- Las obras de edificación de " Melilla 21 viviendas"
- Los pagos de los justiprecios de la "Senda".
- Obras de mejora "Entrecaminos".

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 94,9% de la deuda financiera total. A 31 de diciembre de 2020 quedan pendiente por amortizar 87,5 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 1,292% en 2020.

B. Personal

La plantilla de la Entidad ha seguido disminuyendo debido a jubilaciones y excedencias con la consecuente amortización de determinados puestos de trabajo. Desde 2013, se ha reducido en un 17%.

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 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 97,2% de la deuda vencida en mora.

La deuda vencida ha disminuido en cada uno de los últimos 9 ejercicios como consecuencia de la gestión de cobro activa llevada a cabo por la Entidad.

Hay que destacar que el número de morosos no ha aumentado en el presente ejercicio ni el importe de los mismos, únicamente se incrementa el devengo de los intereses de demora con lo que el deterioro de clientes aumenta.

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 2020 única y exclusivamente por el incremento de los intereses de demora:

IMPORTE EN MILES DE EUROS	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
PRINCIPAL VENCIDO	39.198,95	37.987,28	37.390,67	35.608,23	33.663,60	30.766,07	27.673,08
PRINCIPAL PENDIENTE DE VENCIMIENTO	14.847,35	6.544,55	2.968,57	1.406,55	802,99	751,66	431,21
INTERESES VENCIDOS	6.197,37	5.658,11	5.376,82	5.081,16	4.806,27	4.446,93	4.081,08
INTERESES PENDIENTE DE VENCIMIENTO	1.200,95	586,25	343,22	163,61	100,20	82,60	36,88
INTERESES DE DEMORA	21.746,85	24.050,23	27.398,84	32.918,84	33.439,99	36.734,40	37.540,64
	83.191,48	74.826,41	73.478,11	75.178,38	72.813,05	72.781,66	69.762,90

IMPORTE EN MILES DE EUROS	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
PRINCIPAL VENCIDO	39.198,95	37.987,28	37.390,67	35.608,23	34.067,76	30.620,52	27.673,08
PRINCIPAL PENDIENTE DE VENCIMIENTO	14.847,35	6.544,55	2.968,57	1.406,55	802,99	751,66	431,21
TOTAL	54.046,30	44.531,83	40.359,24	37.014,77	34.870,75	31.372,18	28.104,29

El principal vencido más el pendiente de vencimiento ha pasado de los 73 millones de euros al cierre de 2011 a los 28 millones de euros a finales de diciembre de 2020.

Como se puede ver en los cuadros anteriores, el principal pendiente de moroso ha disminuido en 3.246,06 miles de euros en 2020, mientras los intereses de demora han aumentado en 806,25 miles de euros. En cambio el deterioro se ha incrementado en 4.543,21 miles de euros.

En este ejercicio de 2020, se han dado de baja 21 operaciones como morosas, 18 por adjudicaciones hipotecarias y otras bajas por decisiones judiciales y 5 por recuperación de la deuda vencida, y han aparecido 2 nuevos contratos morosos.

El riesgo asociado a la morosidad acumulada neta (sin incluir intereses moratorios) se eleva a 31 de diciembre de 2020, a 468,01 miles de euros (el 1,5% de la deuda total pendiente de vencimiento hasta 2030) correspondientes a la deuda pendiente no vencida vinculada.

Actualmente nuestra cartera de créditos por adquisiciones aplazadas de parcelas es de 223 contratos (representando el 2,91% del activo total neto de SEPES), de los cuales 174 (el 78%) son operaciones en situación de morosidad.

Cabe destacar, que el 28 de mayo de 2020 la Dirección General de SEPES aprobó un plazo de moratoria para las cuotas de vencimiento abril-julio de 2020, impagadas total o parcialmente, con condonación de los intereses de demora que contractualmente puedan devengarse por dicho impago siempre que se abonen completamente antes del 31 de diciembre de 2020, correspondientes a los contratos de los clientes por ventas de inmuebles con aplazamiento en el pago, que hubiesen estado al corriente en sus correspondientes pagos a 14 de marzo de 2020 y así lo soliciten.

El objetivo pretendido al introducir dicha medida en el contexto de la paralización económica general consecuencia del confinamiento por la pandemia por COVID-19, fue que SEPES de forma financieramente responsable contribuyese al interés general con un papel facilitador de la supervivencia de la actividad económica de nuestros clientes, evitando simultáneamente que se fueran consolidando nuevas situaciones de morosidad en nuestra cartera.

El importe de las cuotas por pago aplazado de ventas impagadas en el periodo abril-julio fue de 67,27 miles de euros, mientras que el importe de los impagos de este periodo recuperados hasta el 31 de diciembre de 2020 ha sido de 66,96 miles de euros, equivalente al 99,5% de los mismos. El coste para SEPES derivado de la condonación de los intereses moratorios contractualmente devengados por estos impagos hasta su recuperación completa, ha sido de 1,63 miles de euros.

D. Sociedades participadas

Sociedades en Liquidación

Dentro de empresas participadas también está en liquidación "Asociación Mixta de Compensación Valle de Güimar", "Asociación Mixta de Compensación del Polígono Industrial de Arinaga", Plataforma Logística del Suroeste Europeo y Gestur Rioja.

Con fecha 22 de diciembre de 2017 el Consejo de Ministros del Gobierno de España adoptó el acuerdo de autorizar la extinción de la Sociedad Mercantil Estatal Gestión Urbanística de La Rioja, S.A., y el Consejo de Administración de SEPES con fecha 31 de enero de 2018 acordó autorizar la disolución y liquidación de dicha sociedad mercantil.

El 13 de julio de 2018 el Consejo de Administración de SEPES acordó empezar los trámites para la disolución y liquidación de la sociedad mercantil Plataforma Logística del Suroeste Europeo, S.A., y con fecha 25 de julio de 2018 la Junta General de Accionistas de la sociedad PLSWE acordó por unanimidad la disolución de la sociedad, de conformidad con lo establecido en el artículo 368 del TRLSC, con la correspondiente apertura del período de liquidación, nombrando liquidador a la sociedad "Grupo CA2 Consultores, S.L."

Actuaciones residenciales y edificación de vivienda

En este ejercicio se ha continuado con las inversiones en vivienda protegidas en la Ciudad autónoma de Melilla. Durante 2020, se ha continuado y ejecutando viviendas como parte del convenio convenido.

PLAN 20.000 viviendas

El Ministerio de Fomento, 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 20.000", cuyo objeto es el incremento de 20.000 viviendas en el parque de viviendas en 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 Ministerio de Fomento 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.

El Plan está dotado en el ejercicio 2018 con 21.518.000 euros a transferir a SEPES (Importe recibido el 30 de enero de 2019). El Ministerio de Fomento tiene programada una dotación presupuestaria, condicionada a la aprobación de los correspondientes Presupuestos Generales del Estado, para los ejercicios 2019, 2020 y 2021 de 431.796.100 euros adicionales.

El objeto que tiene esta transferencia 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.

La dotación de 21.518.000 euros para el ejercicio 2018, se destina para actuaciones en suelos titularidad de SEPES. En concreto, inicialmente, las ciudades y ámbitos urbanísticos en que se ubican los suelos son:

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

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 del Ministerio de Fomento, una vez finalicen las obras de urbanización.

SEPES no estará obligada a poner las parcelas a disposición del Ministerio de Fomento cuando los fondos aportados por el Ministerio resulten insuficientes para compensar los gastos señalados

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 97,2% de la deuda vencida en mora. Dicho riesgo ha disminuido en los seis 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, intereses de aplazamiento y deuda asociada no vencida) ha pasado de los 73 millones de euros al cierre de 2011 a los 27,7 millones de euros en 2020.

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 87,5 millones. Sin embargo, el bajo endeudamiento de SEPES, con un ratio del 11% 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 2020.

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 2020 y 2019 los gastos financieros por deudas con terceros fueron de 1,4 y 1,7 millones de euros respectivamente. Casi en su totalidad corresponde a los intereses derivados del préstamo con el ICO comentado anteriormente. Representan el 13% y el 7% del volumen de ventas respectivamente.

Por otro lado cabe destacar los anticipos entregados a SEPES como parte del Plan 20.000 Viviendas, 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 63,1 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 (87% en 2020), 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.

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 2021 a 2027, a razón de 12,5 millones por ejercicio.

Adicionalmente, las garantías otorgadas por SEPES a favor de la Sociedad Bilbao Ría 2000, S.A., debido al préstamo sindicado que ésta había solicitado, fueron ya devueltas al quedar amortizado el préstamo en 2018.

Asimismo, debe significarse la situación de un préstamo participativo formalizado en el ejercicio 2009 con la sociedad denominada SAPRELORCA en el que SEPES hizo una aportación de 2,77 millones de euros, y que si bien en los ejercicios 2011 a 2013 se han venido atendiendo los compromisos de pago de intereses y devolución del principal, los correspondientes al ejercicio 2014 , 2015 , 2016 , 2017 y 2018 están pendientes de cobro, lo que pone de manifiesto el riesgo existente respecto al cumplimiento efectivo de las condiciones pactadas y que conllevan la devolución de 2,6 millones de euros.

El Consejo de Administración de SEPES con fecha 27 de febrero de 2019 acordó autorizar la novación del préstamo participativo otorgado a la participada S.A. de Promoción y Equipamiento de Suelo de Lorca (SAPRELORCA) de fecha 26 de junio de 2009 y posteriormente novado el 25 de enero de 2012 modificando las siguientes cláusulas:

- Excluir como prestamista al INSTITUTO DE FOMENTO DE MURCIA, toda vez que el INFO ha optado por la conversión de su aportación en capital social, como consecuencia la participación de SEPES después de esta novación disminuirá.
- El tipo de interés será variable en función del resultado de explotación.
- Último período de interés 31 de diciembre de 2026.
- Los intereses devengados serán satisfechos por anualidades vencidas el 31 de enero del año siguiente. De no ser abonadas se sumarán al principal del préstamo.
- La sociedad prestataria amortizará el préstamo participativo en las fechas y cuantías siguientes:
 - 1) Los 461.164,17 euros de intereses devengados en el período 2014-2018, el 40% antes de finalizar el primer trimestre de 2019 y el restante 60% antes de finalizar el primer trimestre del año 2020.
 - 2) El saldo reconocido a 31 de marzo de 2014 por importe de 2.368.209,07 Euros será reembolsado por la prestataria, sin necesidad de requerimiento previo, en un solo pago, al término de la duración del presente contrato.

3. CONVENIOS

Los Convenios forman parte fundamental de la operativa de la Entidad. A lo largo de 2020 se han firmado dos nuevos convenios.

4. BALANCE FINAL

En resumen, este ejercicio 2020 ha sido un año con unos pérdidas de **11.345,99** miles de euros, marcado significativamente por la pandemia global del COVID-19, rompiendo una tendencia positiva de cinco años anteriores con resultado positivo.