

## Informe de Gestión 2021

### 1.- MEMORIA DE LAS PRINCIPALES MAGNITUDES ECONOMICAS

En el ejercicio 2021 la sociedad ha vuelto a generar beneficios, por importe de 2,6 millones de euros, tras recuperar el ritmo de ventas, después de que en el ejercicio anterior se ralentizaran debido principalmente a la dilación de las decisiones de inversión por las sucesivas olas del COVID-19.

Las ventas en 2021 han ascendido a 25,7 millones de euros, un 102% superior al anterior ejercicio.

Las ventas más importantes han sido:

- La venta de 1 parcela residencial del polígono "Aguas Vivas Ampliación" por importe de 4,26 millones de euros.
- La venta de 11 parcelas en el polígono industrial "Curtis Texeiro 2ª Fase" por un importe de 3,95 millones de euros.
- La venta de 10 parcelas en el polígono industrial "Guadiel 2ª Fase" por un importe de 3,17 millones de euros.
  - La venta de 2 parcelas del polígono "El Sequero" por un importe de 2,33 millones.
  - La venta de 6 parcelas del polígono "El Pla II" por un importe de 1,58 millones.
  - La venta de 7 parcelas del polígono industrial "El Salvador II" por un importe de 1,11 millones de euros.
  - La venta de 2 parcelas del polígono "Parque Huelva Empresarial" por un importe de 1,08 millones de euros.

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

COMUNIDADES	TOTAL
Andalucía	5.731,58
Aragón	103,90
Asturias	773,24
Cantabria	0,00
Castilla la Mancha	6.255,61
Castilla León	861,01
Cataluña	0,00
Extremadura	296,87
Galicia	4.806,00
Madrid	1.373,00
Murcia	956,00
Navarra	217,10
Rioja	2.331,00
Valencia	1.889,74
Canarias	0,00
Melilla	0,00
Ceuta	81,71
<b>TOTAL</b>	<b>25.676,77</b>

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 80% de las ventas de 2021, 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 2021 se han centrado principalmente en:

- Las obras correspondientes a las medidas correctoras para la recepción municipal de la Zona de Actividades logísticas (ZAL) del Puerto de Valencia, por importe 722,26 miles de euros.
- Las obras de urbanización del "Parque de Ingenieros de Valencia", por importe de 297,50 miles de euros.
- Finalización de las obras de edificación de las 21 viviendas de Melilla, por importe de 228,36 miles 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 95% de la deuda financiera total. A 31 de diciembre de 2021 quedan pendiente por amortizar 75 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 1,116% en 2021.

#### **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 10 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 2021 única y exclusivamente por el incremento de los intereses de demora:

Morosidad	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
PRINCIPAL VENCIDO	39.198,95	37.987,28	37.390,67	35.608,23	33.663,60	30.766,07	27.673,08	26.217,11
PRINCIPAL PENDIENTE DE VENCIMIENTO	14.847,35	6.544,55	2.968,57	1.406,55	802,99	751,66	431,21	144,98
<b>Total principal moroso</b>	<b>54.046,30</b>	<b>44.531,83</b>	<b>40.359,24</b>	<b>37.014,78</b>	<b>34.466,59</b>	<b>31.517,73</b>	<b>28.104,29</b>	<b>26.362,09</b>
INTERESES VENCIDOS	6.197,37	5.658,11	5.376,82	5.081,16	4.806,27	4.446,93	4.081,08	3.873,97
INTERESES PENDIENTE DE VENCIMIENTO	1.200,95	586,25	343,22	163,61	100,2	82,6	36,88	8,56
INTERESES DE DEMORA	21.746,85	24.050,23	27.398,84	32.918,84	33.439,99	36.734,40	37.540,64	40.414,42
<b>Total intereses morosos</b>	<b>29.145,17</b>	<b>30.294,59</b>	<b>33.118,88</b>	<b>38.163,61</b>	<b>38.346,46</b>	<b>41.263,93</b>	<b>41.658,60</b>	<b>44.296,95</b>
<b>Total deuda morosa</b>	<b>83.191,47</b>	<b>74.826,42</b>	<b>73.478,12</b>	<b>75.178,39</b>	<b>72.813,05</b>	<b>72.781,66</b>	<b>69.762,89</b>	<b>70.659,04</b>

El principal vencido más el pendiente de vencimiento ha pasado de los 73 millones de euros al cierre de 2011 a los 26 millones de euros a finales de diciembre de 2021.

El principal moroso ha disminuido en 1.742,2 miles de euros en 2021, mientras que el total de intereses de morosos han aumentado en 2.873,78 miles de euros. En cambio el deterioro se ha incrementado en 4.584,15 miles de euros.

En este ejercicio de 2021, se han dado de baja 17 operaciones como morosas, 6 por recuperaciones del inmueble mediante adjudicaciones judiciales 1 por compra de SEPES de la parcela en el marco de un procedimiento concursal, 9 por recuperación total de su saldo moroso y 1 por ponerse al corriente del pago. No han aparecido nuevas situaciones de morosidad en este ejercicio.

Actualmente nuestra cartera de créditos por adquisiciones aplazadas de parcelas es de 226 contratos (representando el 3% del activo total neto de SEPES), de los cuales 158 (el 70%) son operaciones en situación de morosidad.

## D. Sociedades participadas

### Sociedades en Liquidación

Dentro de empresas participadas también está en liquidación "Asociación Mixta de Compensación Valle de Güimar", 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 2021, se ha continuado y ejecutando viviendas como parte del convenio convenido.

### **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.

El Plan se ha ido dotando de presupuesto a cargo de los presupuestos de distintos ejercicios:

- 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.
- Para los presupuestos del año 2022 ya se han aprobado una dotación de 115,4 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 son:

- Ibiza. Ca N'Escandell.
- Mallorca. Son Busquets.
- 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 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, intereses de aplazamiento y deuda asociada no vencida) ha pasado de los 73 millones de euros al cierre de 2011 a los 26 millones de euros en 2021.

#### **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 75 millones. Sin embargo, el bajo endeudamiento de SEPES, con un ratio del 9% 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 2021.

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 170 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 (80% en 2021), 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 2022 a 2027, a razón de 12,5 millones por ejercicio.

### **3. CONVENIOS**

Los Convenios forman parte fundamental de la operativa de la Entidad. A lo largo de 2021 se han firmado dos nuevos convenios.

### **4. BALANCE FINAL**

En resumen, este ejercicio 2021 ha sido un año con unos beneficios de 2,6 millones de euros, lo que supone que en 6 de los últimos 7 ejercicios la entidad haya acabado con resultados positivos, con la única excepción del ejercicio 2020, marcado significativamente por la pandemia global del COVID-19.