

INFORMACION FINANCIERA
INFORME ANUAL EJERCICIO 2020

CONTEXTO DE ACTUACION SEPES

SEPES tiene como objetivo principal, la colaboración en el reequilibrio social y económico de todo el territorio español a través de la promoción, adquisición y preparación de suelo para asentamientos industriales, residenciales, terciarios y de servicios, elaborando los proyectos de urbanización y ejecutando las infraestructuras urbanísticas necesarias.

SEPES debe seguir siendo un actor importante que contribuya al desarrollo del país, constituyéndose en un instrumento activo de las políticas gubernamentales.

Por ello, la concepción de este Organismo, no puede limitarse a su función urbanizadora, como promotor de actuaciones urbanísticas, sino que debe configurarse como un instrumento de gestión y colaboración con las distintas Administraciones Públicas, para el cumplimiento de sus políticas de desarrollo económico, canalizadas a través de desarrollos urbanísticos para ubicar actividades productivas, que puedan contribuir a la creación de empleo y al fomento del correspondiente desarrollo socio económico.

Todo ello, claro está, contrastando previamente la demanda real de la pequeña-mediana-gran empresa o el interés de aquellos inversores que busquen instalar sus proyectos empresariales en España y dentro de un proceso de desarrollo urbano racional y sostenible.

A su vez, también participa de forma activa en la política de vivienda del Ministerio de Transportes y Agenda Urbana, en especial dentro del Plan de Vivienda de Alquiler Asequible, que busca aumentar el parque de viviendas con un alquiler asequible, a desarrollar en aquellas áreas del país con un mercado del alquiler tensionado.

SEPES tiene en su inventario a 31/12/2020, 8,8 millones de metros cuadrados de suelo desarrollados, por lo que uno de los objetivos fundamentales es enajenar los mismos con el fin de ponerlos a disposición para la implantación de proyectos empresariales que generen empleo, actividad económica y sirvan para el desarrollo de los municipios en los que se ubican.

Las actuaciones deben realizarse de forma sostenible, de manera que sólo se actúe en aquellos supuestos en los que o bien existe una demanda previa contrastada, con unas ratios de retorno de la inversión pública que garanticen la viabilidad de la actuación, o bien que con la ejecución de las obras de urbanización o de infraestructuras se consiga poner en valor actuaciones ya desarrolladas que tengan un interés potencial para los mercados. Por lo tanto, a la inversión se le exige la doble condición de ser eficaz y, a la vez, eficiente en el uso de los recursos públicos.

En resumen, los nuevos desarrollos se guiarán por los siguientes parámetros: Racionalidad de las inversiones; Reducción de costes que hagan viable el producto; Desarrollos adaptados a las necesidades de los empresarios; Demanda real contrastada; Comercialización en paralelo a la urbanización; y desarrollar las políticas del Ministerio que le sean encomendadas.

SEPES se ha autofinanciado con los ingresos obtenidos por las ventas de las actuaciones terminadas, lo que obliga a perseguir el equilibrio entre la viabilidad económica y financiera de sus actuaciones y la función social de la Entidad.

Por otra parte, SEPES, más allá de su condición de agente urbanizador estatal, en todos los ámbitos, industrial, empresarial, terciaria, de servicios y residencial, es un instrumento clave en el desarrollo de políticas públicas, para lo que aporta patrimonio y tesorería propios.

Un principio básico en la actuación de SEPES es la concertación. SEPES actúa tradicionalmente mediante la previa formalización de Acuerdos o Convenios con las Administraciones Públicas Territoriales, principalmente con las Comunidades Autónomas, Ayuntamientos y Cabildos Insulares.

La actividad de SEPES persigue un doble objetivo, que justifica su naturaleza de Entidad Pública Empresarial:

- ▶ El cumplimiento de los fines públicos que desarrolla.
- ▶ La autofinanciación con los propios recursos que genera su actividad.

Ambos objetivos constituyen la esencia o naturaleza de la Entidad. SEPES debe lograr un difícil equilibrio, acometiendo el desarrollo de actuaciones viables en términos económicos, para garantizar la obtención de los recursos necesarios para su financiación y que a la vez le permitan asumir también aquellas donde no acude el operador privado y que en términos globales justifica la intervención del sector público, entre ellas:

1. Actuaciones en zonas deprimidas, impulsando, mediante la puesta a disposición de suelo industrial, la instalación de industrias y la creación de empleo.
2. Operaciones de renovación urbana, que persiguen optimizar la utilización de tejidos urbanos ya existentes, mejorando su calidad con nuevas dotaciones y servicios y combinando usos lucrativos con criterios de cohesión social, como el desarrollo de vivienda protegida para venta y alquiler. Es el caso, entre otros, de la recuperación de antiguos Cuarteles desafectados adquiridos al Ministerio de Defensa.
3. Asumiendo, mediante la suscripción de convenios con el propio Ministerio al que se encuentra adscrito, las labores de desarrollo de promociones residenciales de vivienda protegida (Ceuta y Melilla).

RESUMEN FINANCIERO

Las cuentas anuales 2020 de SEPES, han sido formuladas de acuerdo con lo establecido por el nuevo Plan General de Contabilidad, Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, BOE 20-11-2007, teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de SEPES al 31 de diciembre de 2020 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo que se han producido en el ejercicio terminado en esa fecha.

El Consejo de Administración de SEPES formuló las cuentas anuales del ejercicio 2020 con fecha 25 de marzo de 2021. Con posterioridad, tras la revisión de la Intervención general del Estado, se observaron una serie de ajustes que supuso una mayor pérdida en el ejercicio por importe de 0,8M€. Como consecuencia de estos ajustes, con fecha 9 de julio de 2021 el Presidente del Consejo de Administración autorizó la remisión, nuevamente, de las cuentas anuales individuales del ejercicio 2020.

En el ejercicio 2020, las pérdidas han ascendido a 11,3M€, debido principalmente a la ralentización económica producida por el COVID-19 que ha tenido un doble impacto. Por un lado ha dilatado las decisiones de inversión del tejido industrial, por lo que las Ventas de SEPES han caído un 48% en el ejercicio, siendo de 12,7 M€, comparado con 24,6M€ en 2019. Por otro lado, ha impactado en las valoraciones de las existencias, con un deterioro neto de 7,7M€.

El 13 de julio de 2021 la Intervención General de la Administración del Estado (IGAE), a través de la División IV de la Oficina Nacional de Auditoría, y en uso de las competencias que le atribuye el artículo 168 de la Ley General Presupuestaria, emitió informe de auditoría de cuentas de SEPES del ejercicio 2019, que contiene una opinión favorable sin salvedades.

Posteriormente, el 15 de julio de 2021, se aprueban las mismas por el Consejo de Administración y reenvían a la IGAE.

En el BOE del 31 de julio de 2021 se publica la Referencia al "Registro de cuentas anuales del sector público" donde se incluyen las cuentas anuales individuales y consolidadas de SEPES correspondientes al ejercicio 2020 (último ejercicio aprobado).

Presentamos a continuación los principales estados financieros correspondientes al ejercicio 2020.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias

SEPES a 31 de diciembre de 2020 (millones de euros)

	2020	2019
A) OPERACIONES CONTINUADAS		
1. Importe neto de la cifra de negocios	12,7	24,6
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	(1,4)	(13,2)
4. Aprovisionamientos	(13,6)	7,2
b) Consumos de materias primas y otras materias consumibles	(5,9)	(7,6)
d) Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos	(7,7)	14,8
5. Otros ingresos de explotación	1,4	0,5
6. Gastos de personal	(8,2)	(7,9)
7. Otros gastos de explotación	(7,4)	(10,9)
a) Servicios exteriores	(1,8)	(1,7)
b) Tributos	(1,0)	(1,4)
c) Pérdidas deterioro y variación provisiones por operaciones comerciales	(4,1)	(5,1)
d) Otros gastos de gestión corriente	(1,7)	(0,8)
e) Variación PTP	1,2	(1,9)
8. Amortización del inmovilizado	(0,4)	(0,6)
10. Exceso de Provisiones	1,5	1,9
12. Otros resultados	1,3	2,9
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACION	(14)	4
13. Ingresos Financieros	4,9	6,4
14. Gastos Financieros	(1,6)	(1,7)
17. Deterioro y resultado por enajenaciones instrumentos financieros	(0,7)	(0,8)
A.2) RESULTADO FINANCIERO	2,7	3,9
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(11,3)	8,3
18. Impuesto sobre beneficios		
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OP. CONTINUADAS	(11,3)	8,3
19. Resultado del ejercicio procedente de op. Interrumpidas neto de impuestos		
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO	(11,3)	8,3

Balance de situación

SEPES a 31 de diciembre de 2020 (millones de euros)

	2.020	2.019
ACTIVO		
A) ACTIVO NO CORRIENTE	129,5	130,8
I. Inmovilizado intangible	0,1	0,0
II. Inmovilizado material	15,1	15,4
III. Inversiones inmobiliarias	12,6	13,3
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	92,9	93,2
1. Instrumentos de patrimonio	80,5	80,9
2. Créditos a empresas	12,4	12,3
V. Inversiones financieras a largo plazo	5,4	5,1
VI. Activos por impuesto diferido	0,6	0,6
VII. Clientes a largo plazo	2,9	3,1
B) ACTIVO CORRIENTE	922,9	930,0
II. Existencias	767,8	774,6
3. Productos en curso	331,6	335,4
4. Productos terminados	433,8	436,4
6. Anticipos a proveedores	2,4	2,9
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	30,0	34,6
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	0,0	0,3
V. INVERSIONES FINANCIERAS A CORTO PLAZO	0,0	0,0
VI. PERIODIFICACIONES A CORTO PLAZO	0,0	0,0
TOTAL ACTIVO	1.052,4	1.060,8

Balance de situación

SEPES a 31 de diciembre de 2020 (millones de euros)

	2.020	2.019
PATRIMONIO NETO Y PASIVO		
A) PATRIMONIO NETO	829,6	841,4
A-1) Fondos propios	806,6	817,9
I. Capital	267,3	267,3
1. CAPITAL ESCRITURADO	267,3	267,3
III. Reservas	885,4	885,4
V. Resultados de ejercicios anteriores	-415,9	-424,2
VI. Otras aportaciones de socios	81,2	81,2
VII. Resultado del ejercicio	-11,3	8,3
A-2) Ajustes por cambio de valor	-0,5	-0,5
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	23,5	24,0
B) PASIVO NO CORRIENTE	108,9	124,1
I. Provisiones a largo plazo	22,7	23,8
II. Deudas a largo plazo	78,5	92,3
IV. Pasivos por impuesto diferido	7,8	7,9
C) PASIVO CORRIENTE	113,9	95,3
II. Provisiones a corto plazo	18,3	19,5
III. Deudas a corto plazo	15,1	16,6
2. Deudas con entidades de crédito	13,1	13,2
5. Otros pasivos financieros	2,0	3,4
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	80,4	59,1
1. Proveedores	0,3	0,3
3. Acreedores varios	2,6	2,5
6. Otras deudas con las administraciones públicas	4,1	0,3
7. Anticipos de clientes	73,4	56,1
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	1.052,4	1.060,8

La cifra de negocios

La cifra de negocios en este ejercicio ha ascendido a 12,7 millones de euros. Destacamos como operaciones más importantes las siguientes:

- Suelo Residencial: La entrega de las 21 viviendas en Melilla por importe de 3,7M€.
- Suelo Industrial:
 - La venta de 5 parcelas en el polígono industrial "Guadiel 2ª Fase" por un importe de 1,7M€.
 - La venta de 5 parcelas en el polígono industrial "Los Camachos Sur etapa I" por un importe de 1M€ y de 6 parcelas del polígono "Los Camachos Sur etapa II" por un importe otro 1,0M€.
 - La venta de 1 parcela del polígono industrial "Carretera de la Isla 1ª Fase" por un importe de 0,8M€.
 - La reversión de "atalayas 2ª Fase por un importe de 1,6 millones de euros.

En 2013 se aprobaron las Normas de Comercialización de la Entidad, que vienen a garantizar el cumplimiento de los principios de igualdad, transparencia, publicidad y concurrencia en todas las licitaciones de la Entidad, la cual prioriza las ventas al contado, que en 2020 supusieron el 87% de las ventas realizadas.

COMPOSICION CIFRA DE NEGOCIOS (miles de euros)

COMUNIDADES	IMPORTE
Andalucía	3.091,80
Aragón	137,79
Canarias	-
Cantabria	277
Islas Baleares	-
Castilla - La Mancha	257,58
Castilla y León	221
Cataluña	-
Ceuta	-
Extremadura	400,2
Galicia	-
Comunidad de Madrid	-
Melilla	3.688,61
Murcia	2.030,00
Navarra	-
País Vasco	-
Asturias	-
La Rioja	-
Comunidad Valenciana	1.028,16
TOTAL	11.132,1

La cifra de inversión realizada.

Las Inversiones realizadas en 2020 se han centrado principalmente en la mejora y la finalización de las actuaciones realizadas, esto es:

- 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 actuación "La Senda".
- Las obras de mejora de la actuación "Entrecaminos".

COMPOSICION INVERSIONES (miles de euros)	
COMUNIDADES	IMPORTE
Andalucía	517,20
Aragón	38,96
Canarias	6,14
Islas Baleares	4,24
Cantabria	-
Castilla - La Mancha	2098,31
Castilla y León	188,34
Cataluña	-
Ceuta	160,82
Extremadura	84,86
Galicia	57,15
Comunidad de Madrid	219,72
Melilla	1118,19
Murcia	17,76
Navarra	1,03
País Vasco	38,87
Asturias	50,61
La Rioja	1072,92
Comunidad Valenciana	250,32
TOTAL	5.925,4

Evolución económica en cifras

1. Cifra de negocios

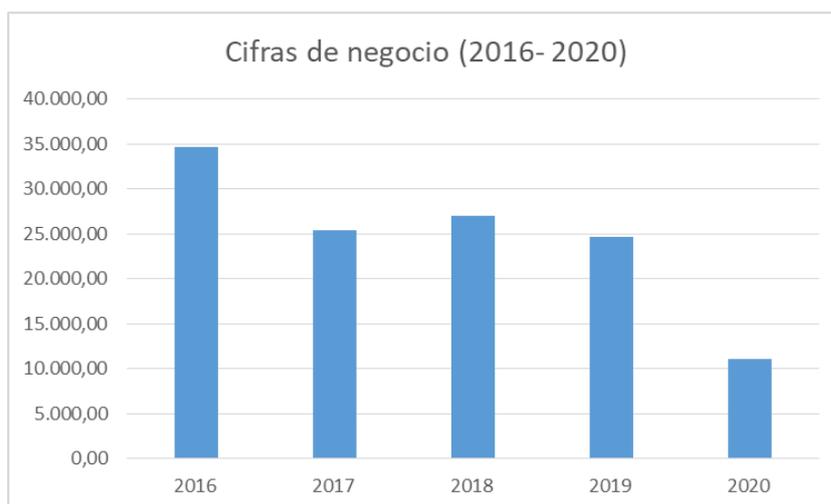
En el ejercicio 2020 la cifra de negocios de SEPES destacó por la entrega de las 21 viviendas en Melilla por importe de 3,7M€.

En el ejercicio 2016 se produjo la venta de ZAL de Valencia por un importe de 17,4 M€. Posteriormente la trayectoria de la cifra de ventas se ha mantenido estable entorno a los 25 millones de euros.

En estos últimos ejercicios, se ha realizado un trabajo de fijación de precios a niveles de mercado de la totalidad del inventario en venta, lo que ha supuesto que, en el momento de inicio de la recuperación de la economía española en general, y del mercado inmobiliario en particular, SEPES se haya situado en el mercado en una posición ciertamente competitiva.

EVOLUCION CIFRA DE NEGOCIOS (2016- 2020) (miles de euros)

2016	2017	2018	2019	2020
<i>34.637,83</i>	<i>25.445,61</i>	<i>27.024,21</i>	<i>24.586,96</i>	<i>11.132,14</i>



2. Cifra de inversión

En cuanto a la cifra de inversiones ha sufrido un notable descenso desde el ejercicio 2015. Supuso, la focalización en aportar un valor añadido a las actuaciones existentes, a través de la inversión en accesos, infraestructura eléctrica, mantenimiento y regularización de situaciones que impedían la comercialización de determinados parques empresariales y logísticos, destacando las obras de mejora de la actuación "Entrecaminos".

En este ejercicio 2020 se finalizaron las obras de edificación de la promoción de 21 viviendas protegidas, junto con garajes y trasteros, para el arrendamiento en Melilla, produciendo la entrega de las mismas en diciembre 2020 a la Ciudad Autónoma de Melilla.

La suscripción de numerosos convenios con municipios y comunidades autónomas para el desarrollo de actuaciones urbanísticas de carácter industrial y/o residencial, especialmente en el periodo comprendido entre 1990 y 2011, hace que las inversiones a acometer por la Entidad en los últimos ejercicios hayan sido objeto de un riguroso análisis y racionalización.

Por lo tanto, en los últimos ejercicios, se ha establecido una política de eficiencia en la empresa, de manera que los nuevos desarrollos se guiarían por parámetros de reducción de costes, racionalidad de las inversiones y desarrollos adaptados a la demanda real de mercado.

En este sentido, la evolución de la cifra de inversiones en el periodo 2016-2020 es el siguiente:

EVOLUCION CIFRA DE INVERSIONES (2016- 2020) (miles de euros)

2016	2017	2018	2019	2020
5.635,71	6.882,08	4.889,75	7.564,94	5.925,40



Reducción de la morosidad en SEPES.

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.

Dicha morosidad ha disminuido en los 9 últimos 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.

Importe en M€	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Principal vencido	27,6	34,8	36,6	39,2	38,0	37,4	35,6	34,1	30,6	27,7
Principal pendiente de vencimiento	45,3	32,6	22,6	14,8	6,5	3,0	1,4	0,8	0,8	0,4
Total principal deuda vencida	72,9	67,4	59,2	54,0	44,5	40,4	37,0	34,9	31,4	28,1
Intereses vencidos	5,3	6,1	6,4	6,2	5,7	5,4	5,1	4,9	4,4	4,1
Intereses pendientes de vencimiento	3,8	3,2	2,0	1,2	0,6	0,3	0,2	0,1	0,1	0,0
Intereses de demora	12,5	17,0	18,9	21,7	24,1	27,4	32,9	33,4	36,7	37,5
Total dudoso cobro	94,4	93,6	86,5	83,2	74,8	73,5	75,2	73,3	72,6	69,8

El principal vencido más el pendiente de vencimiento ha pasado de los 72,9 millones de euros al cierre de 2011 a los 28,1 millones de euros a finales de diciembre de 2020.

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.

Actualmente SEPES cuenta con 125,1M€ de efectivo y equivalentes. La situación de liquidez es suficiente para los compromisos adquiridos por la Sociedad.

Reducción gastos financieros en SEPES.

SEPES ha disminuido de manera notable sus cargas financieras en los últimos ejercicios. 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 actualmente del 1,292%.

Principales riesgos e incertidumbres económicas en SEPES.

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 hipotecarias 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 de los ejercicios 2005 a 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 con los riesgos económicos relativos a la financiación en curso:

Préstamo con ICO: El valor del préstamo a 31 de diciembre de 2020 a largo plazo es 74.956,40 miles de euros y a corto plazo 12.500 miles de euros más los intereses devengados 516,54 miles de euros. El gasto financiero del ejercicio motivado por dicho préstamo ascendió en 2020 a 1.264,89 miles de euros.

Banco Santander: Préstamo hipotecario promotor en el polígono Vasco Mayacina en Mieres, por Banco Santander, S.A. para la promoción de viviendas por un importe de 12.394,92 miles de euros. Este préstamo tenía un vencimiento a 27 años con 2 años de carencia. El valor del préstamo a 31 de diciembre de 2020 es de 1.705,62 miles de euros a largo plazo y 98,18 miles de euros a corto plazo. Asimismo los intereses devengados pendientes de pago ascienden a 1,04 miles de euros. El gasto financiero del ejercicio motivado por dicho préstamo ascendió en 2020 a 19,97 miles de euros

Préstamos REINDUS: El Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, publicada en el BOE del 23 de noviembre de 2010, por la que se convoca la concesión de ayudas para actuaciones de reindustrialización en el año 2011, prevé la concesión de ayudas (créditos reembolsables y en menor cuantía subvenciones) a proyectos de reindustrialización en zonas deprimidas, derivadas de manera especial de crisis de sectores tradicionales e industrias manufactureras, incluidas las consideradas por la Unión europea como regiones de baja densidad de población.

En base a la citada Resolución, a SEPES le fueron concedidos créditos reembolsables para las actuaciones:

-Valcorba (Soria): 1.800.000 euros.

-El Prado Ampliación (Mérida): 632.450 euros.

-El Prado Ampliación II. El 10 de diciembre de 2012 se publica la concesión de un nuevo préstamo para la urbanización de la actuación industrial El Prado Ampliación, por un importe de 6.141.933 euros.

ENTIDADES PARTICIPADAS POR SEPES

SEPES, a lo largo de su trayectoria como Entidad Pública Empresarial, ha participado en la constitución de diversos entes instrumentales, en sus distintas formas jurídicas, siempre al amparo de la legislación vigente en cada caso y con el objetivo último de poder con ello coadyuvar a la consecución de sus fines.

En general, SEPES tiene una participación significativa en el capital de estas Entidades y actúa como impulsor y coordinador de su actividad. Estas entidades son un claro ejemplo de la aplicación del criterio de concertación con las Administraciones Públicas, que es primordial en la actividad de SEPES.

En algunos casos, como ocurre con "Suelo Empresarial del Atlántico, S.L. S.M.E."; "Sociedad Mercantil Estatal Gestur Rioja, S.A. en liquidación"; "Polígono Industrial de Granadilla, S.A." y "Gestión Urbanística de Baleares, S.A." el socio principal de la entidad es, junto con SEPES, la Comunidad Autónoma correspondiente, con el objetivo de realizar actuaciones urbanísticas en su territorio.

En otros casos, el socio, además de la Comunidad Autónoma, es el Ayuntamiento de la localidad donde se va a desarrollar la actuación urbanística concreta, como ocurre con "S.A. de Promoción y Equipamiento de Suelo de Lorca (SAPRELORCA)".

También se colabora con las Autoridades Portuarias materializándose, en la actualidad, en dos Sociedades, que están desarrollando importantes zonas logísticas: "Sociedad Mercantil Estatal Puerto Seco de Madrid, S.A.", junto al Ente Público Puertos del Estado y los Puertos de Barcelona, Valencia, Bilbao y Algeciras y "Valencia Plataforma Intermodal y Logística, S.A. S.M.E, M.P" con el Puerto de Valencia.

Finalmente cabe destacar por su importancia, una Entidad en las que SEPES participa por encargo del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana cuyo objeto es la realización de operaciones urbanísticas de gran envergadura en la ciudad de Bilbao y su entorno metropolitano: "Bilbao Ría 2000, S.A."

En concreto, participa en el capital social de las siguientes sociedades mercantiles:

1. Sociedades con participacion superior al 50%:

- SUELO EMPRESARIAL DEL ATLANTICO, S.L., S.M.E. (SEA)

2. Sociedades con participacion entre el 20% y 50%:

- DEPORTIVO SANTA ANA, S.L.

- SOCIEDAD ANONIMA DE PROMOCION Y EQUIPAMIENTO DE SUELO DE LORCA (Saprelorca, S.A.)

- BILBAO RIA 2000, S.A.

3. Sociedades con participación inferior al 20%:

- PUERTO SECO DEL SUROESTE EUROPEO, S.L.

- PUERTO SECO DE MADRID, S.A., S.M.E.

- POLIGONO INDUSTRIAL DE GRANADILLA, S.A.

- GESTION URBANISTICA DE BALEARES, S.A.

- VALENCIA PLATAFORMA INTERMODAL Y LOGISTICA, S.A., S.M.E., M.P.

4. Sociedades y entidades urbanísticas en liquidación:

- S.M.E. GESTION URBANISTICA DE LA RIOJA, S.A. en liquidación (Gestur Rioja)

- A.M.C. POLIGONO INDUSTRIAL DE ARINAGA

- A.M.C. POLIGONO INDUSTRIAL DEL VALLE DE GUIMAR

En la actualidad, a los efectos de la formulación y aprobación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo SEPES en el cual, la sociedad dominante es SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo, se han consolidado por integración global las siguientes entidades:

- Suelo Empresarial del Atlántico, S.L. S.M.E. (SEA)

- S.M.E. Gestión Urbanística de la Rioja, S.A. en liquidación (Gestur Rioja)

Por otro lado, se consolidan por puesta en equivalencia las siguientes entidades:

- Bilbao Ria 2000, S.A.

- Sociedad Anónima de Promoción y Equipamiento de Suelo de Lorca (Saprelorca, S.A.)

- Deportivo Santa Ana, S.L.

- A.M.C. Polígono Industrial de Arinaga

- A.M.C. Polígono Industrial del Valle de Güimar

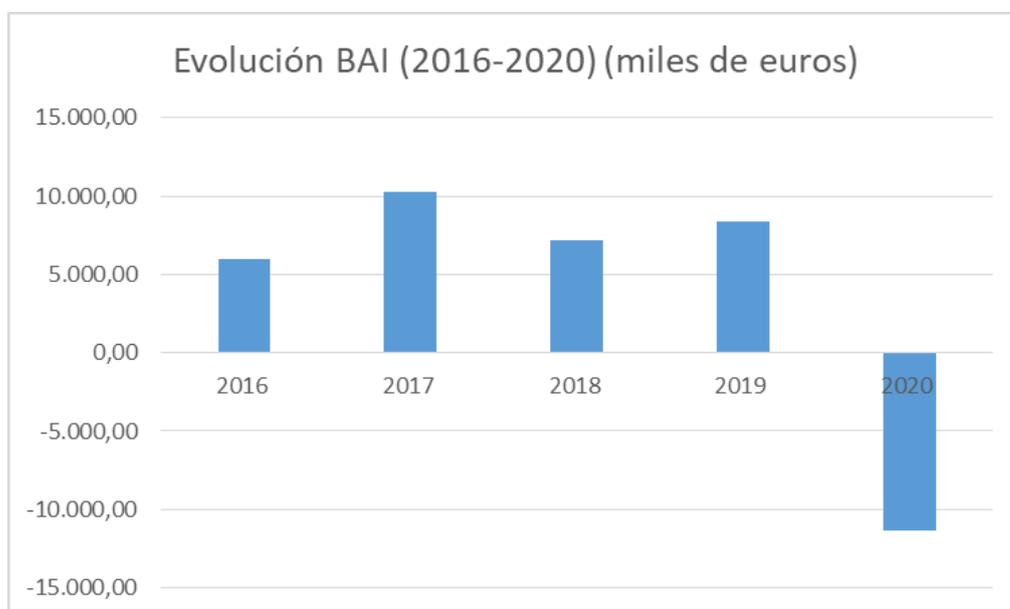
BALANCE FINAL

Este ejercicio 2020 SEPES tuvo unas pérdidas de 11.345 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.

La evolución del BAI en los últimos ejercicios es la siguiente:

EVOLUCION BAI (2016- 2020) (miles de euros)

2016	2017	2018	2019	2020
5.999,18	10.247,26	7.136,12	8.336,10	-11.346,00



UNA VISION DE FUTURO

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 Viviendas de Alquiler Asequible" (antiguo Plan 20.000 viviendas), 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 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 dotó en el ejercicio 2018 con 21.518 miles de euros (Importe recibido el 30 de enero de 2019). El Ministerio tiene programada una dotación presupuestaria, condicionada a la aprobación de los correspondientes Presupuestos Generales del Estado, para los ejercicios siguientes. En el ejercicio 2020 se aprobaron 21.564 miles de euros adicionales (importe recibido el 30 de diciembre de 2020).

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 recibida 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 MITMA, una vez finalicen las obras de urbanización.

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