

Informe de Gestión 2017

1. MEMORIA DE LAS PRINCIPALES MAGNITUDES ECONOMICAS

En este ejercicio 2017, los beneficios han ascendido a 4.094,08 miles de euros, siguiendo la senda positiva de los últimos ejercicios.

Las ventas en este ejercicio 2017 han ascendido a 25,45 millones de euros.

Las ventas más importantes de suelo residencial son las correspondientes a la parcela RC16 de la Actuación Aguas Vivas Ampliación en Guadalajara por importe de 5,12 millones de euros y la venta de 2 pisos de Vasco Mayacina en Mieres por importe de 0,30 millones de euros.

En el ámbito industrial pueden destacarse la venta de 6 parcelas en el Polígono Industrial Cerro San Cristóbal Ampliación por un importe de 2,32 millones de euros y la venta de 3 parcelas en la Actuación Industrial Los Camachos Sur etapa I por un importe de 1,50 millones de euros.

Respecto a la edificación de viviendas podemos destacar la finalización y entrega de 42 viviendas protegidas en la Ciudad Autónoma de Melilla por un importe de 4,27 millones de euros.

Y en el ámbito de regularizaciones patrimoniales cabe citar la materialización de la venta de la parcela 1 del Polígono Santa Ana al Ayuntamiento de Rivas por un importe de 0,69 millones de euros.

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

	Millones euros
ZONA CENTRO	9,86
ZONA NORTE	4,94
ZONA SUR	4,12
ENTREGA DE VIVIENDAS	4,27
OTROS (EXPROPIACIONES Y RESOLUCIONES)	2,26
TOTAL	25,45

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.

Una de las premisas de los concursos, establecidas en dichas normas de comercialización dada la delicada situación económica existente en aquel momento, fue priorizar las ventas con pago al contado. En este sentido, el 78 por ciento de las ventas de 2017, han sido al contado, con el consiguiente efecto beneficioso para la situación económica de la Entidad.

Debe destacarse en el capítulo de ingresos, los obtenidos como consecuencia de la venta de 1.287 acciones propiedad de SEPES de la sociedad Centro Intermodal de Logística S.A. (CILSA) que representaban el 5 por ciento del capital social de la mercantil, por el precio 8.350.000.- euros, a favor de MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A., en su condición de titular de derecho de adquisición preferente, de conformidad con el artículo 12 de los Estatutos.

El importe de las ventas junto con el ingreso por la venta de las acciones de la sociedad Centro Intermodal de Logística S.A., suponen un total de 33,8 millones de euros

Respecto a las Inversiones realizadas en 2017 se han centrado principalmente en la mejora y la finalización de las actuaciones realizadas. En especial, la terminación de las obras de edificación de las 42 viviendas en Melilla y el pago de los justiprecios de la Zal de Valencia y Loma de Colmenar.

Las tramitaciones urbanísticas que son necesarias para desarrollar las actuaciones de SEPES son complejas y en la misma intervienen diferentes agentes públicos. Por ello, hay supuestos en los que aunque se preveía iniciar las obras en el año 2017, no se han podido iniciar como consecuencia de estar pendiente algún trámite o aprobación de instrumento urbanístico, como por ejemplo es el caso de los cuarteles de Valencia.

A. Endeudamiento financiero.

El contrato de crédito con el Instituto de Crédito Oficial (ICO) y SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo se suscribe el 23 de julio de 2009.

El préstamo tenía una duración de 10 años que comprendía desde la fecha de firma hasta el 23 de julio de 2019. Asimismo, contemplaba un período de carencia de 5 años, en el que se devengaban únicamente intereses de aplazamiento, y un período de amortización de otros 5 años mediante el pago de 10 cuotas semestrales, con un tipo de interés de Euribor más 1,60. En el período comprendido entre los meses de julio de 2009 y julio de 2010, se llevaron a cabo 5 disposiciones, hasta completar la cuantía máxima prevista.

Dicha operación se concertó sobre la base de un incremento de las ventas para los años sucesivos que no se ha llegado a producir. Así, cuando la media anual del importe neto de la cifra de negocios de la Entidad, durante el período 2005-2008, había sido de 184,25 millones de euros, las previsiones que se incluyeron en el Programa de Actuación Plurianual 2009-2012, contemplaron una cifra media anual de 362,75 millones de euros. Pues bien, la cifra media anual del periodo 2009-2015 ha sido realmente de 47,29 millones de euros.

A pesar de ello, la Entidad ha cumplido puntualmente los pagos del crédito, una vez vencido el periodo de carencia, de tal forma que en los años 2015 y 2016 se han amortizado 50 millones de euros cada año y en el mes de enero del 2017 otros 25 millones de euros más, lo que ha supuesto la amortización de la mitad del principal, quedando pendiente la cantidad de 125 millones de euros, junto con los correspondientes intereses.

Teniendo en cuenta que la previsión de ingresos por ventas de los próximos ejercicios sigue siendo inferior a la cantidad pendiente de amortizar cada año (50 millones al año), resultaba fundamental ampliar los años de devolución y disminuir las cuotas a pagar anualmente, de tal forma que se pudiesen atender la totalidad de las obligaciones tanto presentes como futuras.

Con fecha 28 de julio de 2016 el Consejo de Administración de SEPES autorizó el inicio de los trámites para negociar con el ICO una novación del Crédito por un valor máximo de 150 millones de euros con ampliación del plazo de amortización.

En cumplimiento de esta autorización se entablaron negociaciones con el ICO, las cuales concluyeron de forma positiva, ya SEPES pasa de tener unas obligaciones de desembolso, en concepto de amortización de capital, de 50.000.000 euros anuales a 12.500.000 euros, reduciéndose por tanto en un 75 por ciento la cuota y ampliándose el vencimiento en ocho años, lo que permite a la Entidad tener la liquidez necesaria para poder seguir invirtiendo en sus activos y obtener rendimiento por estos, así como evitar las graves dificultades de tesorería en las que se hubiera visto incurso la Entidad de no haber llegado al acuerdo alcanzado.

Con fecha 28 de junio de 2017 se publicó en el BOE la Ley 3/2017, de 27 de junio, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2017 en la que se autoriza, en su artículo 47, a las entidades públicas empresariales que figuran en ese anexo III, a concertar operaciones de crédito durante el año 2017 por los importes que, para cada una, figuran en el mismo. La autorización se refiere, de acuerdo con lo establecido en el artículo 111.2 de la Ley General Presupuestaria, a las operaciones de crédito que no se concierten y cancelen dentro del año. En el caso de SEPES, 125 millones de euros (importe de endeudamiento bruto a contraer durante 2017 con entidades de crédito, incluidas las operaciones de refinanciación).

Asimismo el Consejo de Administración de SEPES en su reunión de fecha 29 de junio de 2017 acordó aprobar el texto del contrato de novación modificativa no extintiva del contrato de crédito suscrito entre el ICO y SEPES con fecha 23 de julio de 2009, condicionando su formalización a la autorización del titular del Ministerio de Fomento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 27 del Estatuto de SEPES, autorización que fue otorgada por orden Ministerial de fecha 19 de julio de 2017.

Dicho contrato de novación fue suscrito el 21 de julio de 2017.

B. Personal

La plantilla de la Entidad ha disminuido en los 5 últimos ejercicios en torno al 15%, debido a jubilaciones y excedencias con la consecuente amortización de determinados puestos de trabajo.

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 por ciento de la deuda vencida en mora.

Dicha morosidad ha disminuido en los tres 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.

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 2017 única y exclusivamente por el incremento de los intereses de demora:

IMPORTE EN MILES DE EUROS	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
PRINCIPAL VENCIDO	27.571,98	34.797,86	36.620,49	39.198,95	37.987,28	37.390,67	35.608,23
PRINCIPAL PENDIENTE DE VENCIMIENTO	45.322,93	32.564,97	22.590,53	14.847,35	6.544,55	2.968,57	1.406,55
INTERESES VENCIDOS	5.250,63	6.121,41	6.426,49	6.197,37	5.658,11	5.376,82	5.081,16
INTERESES PENDIENTE DE VENCIMIENTO	3.765,60	3.182,70	2.013,98	1.200,95	586,25	343,22	163,61
INTERESES DE DEMORA	12.500,32	16.955,60	18.894,25	21.746,85	24.050,23	27.398,84	31.644,86

El deterioro de clientes durante este ejercicio ha sido de 10,58 millones de euros.

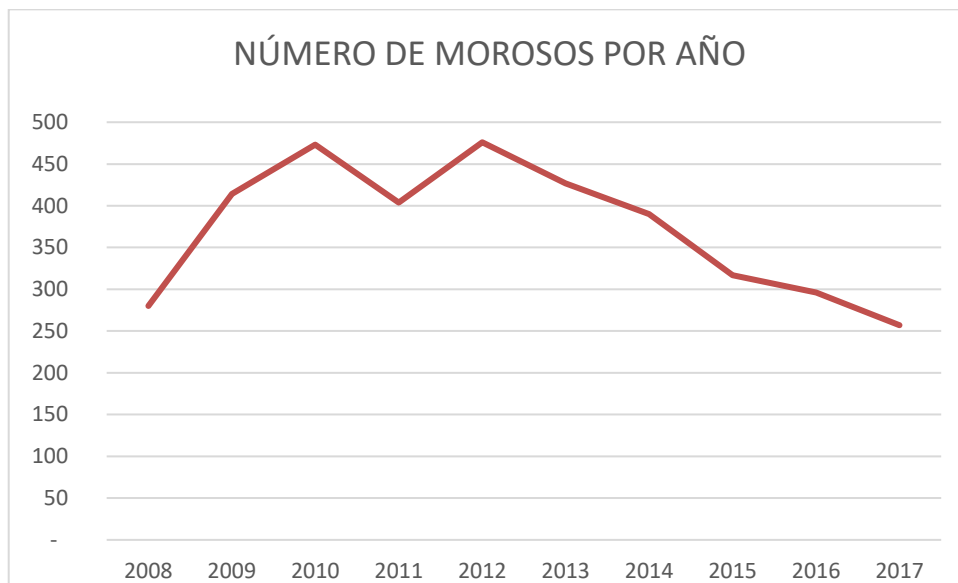
El principal vencido más el pendiente de vencimiento ha pasado de los 73 millones de euros al cierre de 2011 a los 37 millones de euros a finales de diciembre de 2017.

Como se puede ver en los cuadros anteriores, el principal pendiente de moroso ha disminuido en 3.344,47 miles de euros, los intereses de demora han aumentado en 4.246,02 miles de euros, en cambio el deterioro abajo explicado se ha incrementado en 10.584 miles de euros.

IMPORTE EN MILES DE EUROS	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
PRINCIPAL VENCIDO	27.571,98	34.797,86	36.620,49	39.198,95	37.987,28	37.390,67	35.608,23
PRINCIPAL PENDIENTE DE VENCIMIENTO	45.322,93	32.564,97	22.590,53	14.847,35	6.544,55	2.968,57	1.406,55
TOTAL	72.894,91	67.362,82	59.211,02	54.046,30	44.531,83	40.359,24	37.014,77

En el ejercicio 2017 no se han incrementado los morosos, sino que proceden de años anteriores. En el presente ejercicio no hay ninguna operación que haya entrado en mora.

Asimismo, es destacable que además de no incrementar los morosos en el ejercicio actual, el número de morosos ha disminuido en 36. Estos créditos corresponden a 257 operaciones comerciales y 201 clientes (293 operaciones y 226 clientes en el año 2016), siendo las previsiones de la Entidad ir disminuyéndolos paulatinamente, teniendo en cuenta que las acciones judiciales contra los clientes morosos se han iniciado a lo largo del 2012.



La implantación en SEPES de unas normas de comercialización donde se establece como procedimiento general de ventas el concurso público en el que se prioriza las ofertas al contado frente a las aplazadas (99 por ciento en el año 2016), ha supuesto la práctica inexistencia de nuevas operaciones de pago aplazado.

Destacar que tras la adjudicación de las parcelas M-6, M-7 y M-8 de la actuación residencial Vasco-Mayacina de Mieres (Asturias) a favor de Oca Construcciones y Proyectos S.A se formalizó, con fecha 28 de julio del 2009, escritura pública de permuta, en cuya virtud Oca Construcciones y Proyectos S.A se comprometía a la construcción de los solares y a la entrega de determinadas viviendas protegidas como contraprestación del suelo entregado por SEPES.

Ejecutadas las obras de edificación, la imposibilidad de recibirlas por parte de SEPES como consecuencia de una interpretación normativa realizada por el Principado de Asturias (Administración competente en materia de Vivienda protegida), derivó finalmente en un procedimiento judicial instado por Oca.

La sentencia establece el pago a favor de SEPES de 3.069.166.99 euros como contraprestación económica por la entrega de los solares, teniendo cinco años para la su pago. Esta sentencia ya es firme y en el año 2018 hemos cobrado de esta deuda 230 mil euros.

D. Sociedades participadas

En el año 2017 se ha procedido a la venta de las acciones del Centro Intermodal de Logística, S.A. por un importe de 8,35 millones de euros, obteniéndose un beneficio de 7,42 millones de euros

Con fecha 23 de noviembre de 2017, tuvo entrada en esta Entidad oferta de compra de MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A., por el 5 por ciento de participación de la que SEPES era titular, por el precio de 8.350.000.- euros, condicionada a la renuncia por parte del resto de accionistas de

CILSA a sus derechos de adquisición preferente, a su aceptación antes del día 15 de diciembre, y a que la misma se formalice mediante escritura pública antes del 31 de diciembre de 2017.

El artículo 12 de los estatutos de la Sociedad establece que: "Cuando algún accionista quiera enajenar sus acciones de la Clase B, vendrá obligado a comunicarlo por medio de carta certificada con acuse de recibo al Consejo de Administración, expresando el nombre del posible adquirente y las condiciones de la transmisión proyectada. Este, dentro de los diez días siguientes, pondrá el hecho en conocimiento de los demás accionistas para que, en el plazo de treinta días, manifiesten por escrito su deseo hacer uso del derecho de adquisición preferente de tales acciones, que se les reconoce. En el caso de que sean varios los accionistas que deseen hacer uso de dicho derecho, se repartirán entre ellos las acciones que se pretenda enajenar, en proporción a la participación de cada interesado. En el caso de que no haya accionistas que quieran adquirir las acciones, podrá adquirirlas la Sociedad cumpliendo las formalidades legales, en el plazo de otros quince días. Y en el supuesto de que no haya ningún accionista que desee adquirirlas, ni la Sociedad expresamente decida hacerlo, podrá procederse libremente a la enajenación pretendida, con tal de que se haga dentro de quince días contados desde la fecha en que expire el plazo concedido a la Sociedad para adquirirlas, pues en caso contrario deberá repetirse el ofrecimiento.

En todo caso, transcurrido el plazo de dos meses, desde que se presentó la solicitud de autorización, sin que la Sociedad haya contestado a la misma, se considerará que la autorización ha sido concedida y deberá procederse a la transmisión en el plazo de quince días, pues en el caso contrario deberá repetirse el ofrecimiento.

De no haber acuerdo sobre el precio de las acciones a enajenar, éste estará constituido por el valor real de las mismas. Se entenderá como valor real el que determine para cada ejercicio, el Auditor de Cuentas de la Sociedad si lo tuviere, o el designado al efecto por el Registro Mercantil."

En cumplimiento con lo anterior, el 27 de noviembre SEPES procedió a comunicar a CILSA la existencia de la oferta y sus condiciones, a fin de que practicara la comunicación prevista en el artículo 12 de los estatutos.

Con fecha 14 de diciembre, la Autoridad Portuaria de Barcelona, remitió escrito a SEPES comunicándonos que, en ese mismo día, su Consejo de Administración había acordado renunciar al derecho preferente de suscripción de acciones.

SEGIPSA Sociedad Mercantil Estatal de Gestión Inmobiliaria y Patrimonio, M.P.S.A., realizó un informe de valoración de la participación de SEPES partiendo de la actual situación de la sociedad y a la vista de sus expectativas de negocio, concluyendo que el valor de la participación de SEPES asciende a 8.250.000.- euros, de lo que resulta un valor por acción de 6.410.-euros por acción.

La oferta realizada en noviembre de 2017 por Merlin Properties asciende a 8.350.000.-euros, de lo que resulta un valor unitario de 6487,95.-euros por acción. Dicha oferta supone duplicar el precio en relación a la venta que SEPES realizó en el año 2008 del 12 por ciento de su participación a favor de la Autoridad del Puerto de Barcelona, que ascendió a la cantidad total de 10.200.003,68 euros, a razón de 3.303,11.-euros/acción.

Conforme a lo anterior, el Consejo de Administración de SEPES celebrado el 14 de diciembre de 2017 autorizó la venta de 1.287 acciones de la sociedad Centro Intermodal de Logística S.A. (CILSA) que representan el 5por ciento del capital social de la mercantil, por el precio

8.350.000.-euros, a favor de MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A., en su condición de titular de derecho de adquisición preferente y de conformidad con el artículo 12 de los Estatutos, en el apartado 4ª del título VII de las normas de comercialización de la Entidad, (punto 8º), así como en artículo 175.5.a) de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas,.

La escritura fue suscrita el pasado 20 de diciembre de 2017.

Por otra parte debido a parte de la liquidación de la Asociación Mixta del Valle de Güimar hemos recibido la nave 12L de la manzana XV por un valor de 633.744 euros y la cantidad de 528.300 euros.

D.1. Sociedad Pública de Alquiler, S.A., en liquidación

Al inicio de la liquidación, la SPA soportaba una altísima litigiosidad, con más de 170 litigios civiles en tramitación en diversas instancias. Puesto que la extinción de la sociedad exige, legal y registralmente, el previo cierre y liquidación de cualquier proceso judicial, ello ha obligado a que una de las tareas fundamentales desarrolladas por el Liquidador durante todos estos años ha sido la de gestionar la terminación de todos los procesos judiciales abiertos.

Durante el ejercicio 2017 se ha tenido conocimiento de las sentencias de los tres procesos civiles que estaban pendientes.

En paralelo y como consecuencia de la extinción de todos los contratos laborales, la SPA recibió numerosas demandas cuestionando tanto los despidos como por reclamación de la paga extraordinaria de navidad de 2012. Las reclamaciones salariales fueron finalizadas en 2015 y los pleitos por despidos consumieron un mayor tiempo con apelaciones incluidas hasta obtener su resolución favorable a la SPA. El último de los procesos se ha archivado definitivamente el 5 de febrero de 2018, notificado el día 12 del citado mes.

Por todo ello y dado que la práctica totalidad de las operaciones liquidatorias están realizadas, es intención del liquidador extinguir definitivamente la Sociedad, una vez que concluya el proceso de auditoría de las Cuentas Anuales del ejercicio 2017 y del Balance Final.

D.2. Suelo Empresarial del Atlántico, S.L.

Una vez concluido el proceso de fusión por absorción de Suelo Industrial de Galicia, S.A. (SIGALSA) por parte de Suelo Empresarial del Atlántico, S.L. (S.E.A), la Sociedad elaboró un plan de redimensionamiento en diciembre de 2013 que fue remitido al Ministerio de Hacienda Pública y Administraciones Públicas, que lo informó oportunamente, siendo finalmente aprobado por el Ministerio de Fomento con fecha 21 de julio de 2014. Este plan que se ha ejecutado, no sólo contemplaba el redimensionamiento de la plantilla, sino de todas sus estructuras.

Desde 2011 se ha reducido la plantilla media en 8 trabajadores, pasando de 13 en dicho ejercicio, a 5 trabajadores en 2016.

En relación a los miembros del Consejo de Administración, su número se ha reducido de 11 (7 consejeros de SIGALSA y 4 de SEA) a 3 miembros. En fecha 29/06/2015 se acordó en el Consejo de Administración no cobrar dietas por asistencias y se ha mantenido a lo largo del 2016 y 2017.

En 2017 se ha obtenido un beneficio de 444,43 miles de euros (53,55 miles de euros en 2016), siendo las ventas 15,76 millones de euros (2,5 millones de euros en 2016).

Como bien puede apreciarse de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias de dicha Sociedad, el importe neto de la cifra de negocios ha aumentado de forma excepcional, y en consecuencia el resultado del ejercicio también es elevado, máxime si lo comparamos con los ejercicios precedentes.

La dinámica empresarial de la Compañía ha consistido en la implantación de un Plan de Comercialización que ha facilitado en gran medida la venta de suelo disponible y la ubicación de empresas y emprendedores en nuestros polígonos y parques empresariales.

Fruto de esta estrategia, y de una mejora global apreciable de la actividad económica, empresarial y financiera, SEA ha seguido incrementando de modo extraordinario en 2017 la comercialización de su suelo, como continuidad a lo sucedido en el 2016 y 2015, con un cifra de negocios de 15.757.247,59 €, y un resultado antes de impuestos de 444.426,51 €. Debe destacarse en este ejercicio la venta de un lote de 26 parcelas de 218 mil metros cuadrados en el Parque Empresarial de Laracha (A Coruña) adjudicadas por el Consejo de Administración de la Sociedad de 29 de mayo de 2017 a INDITEX por Concurso Público.

D.3. S.M.E. Gestión Urbanística de la Rioja, S.A.

Debido a que la Sociedad ha incurrido nuevamente en pérdidas, al igual que en los últimos 7 años, como consecuencia de que su volumen de ventas ha sido nulo, el Consejo de Administración de SEPES, en su sesión del 11 de diciembre de 2015 acordó autorizar el inicio de los trámites para proceder a la disolución de la Sociedad, remitiendo dicho acuerdo al Ministerio de Fomento, junto con la documentación e informes pertinentes para su tramitación.

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.

Desde SEPES se ha solicitado la convocatoria de una Junta General Extraordinaria para acordar en la misma la disolución de la Sociedad y el resto de acuerdos que proceden.

Actuaciones residenciales y edificación de vivienda

En este ejercicio se ha continuado con las inversiones en vivienda protegidas en la Ciudad autónoma de Melilla, habiéndose procedido en este ejercicio 2017 a la entrega de 42 viviendas, en 2016 se entregaron 35 viviendas.

Durante 2018, se prevé la ejecución y entrega de otras viviendas.

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 por ciento de la deuda vencida en mora. Dicho riesgo ha disminuido en los tres 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 37 millones de euros a finales de diciembre de 2017.

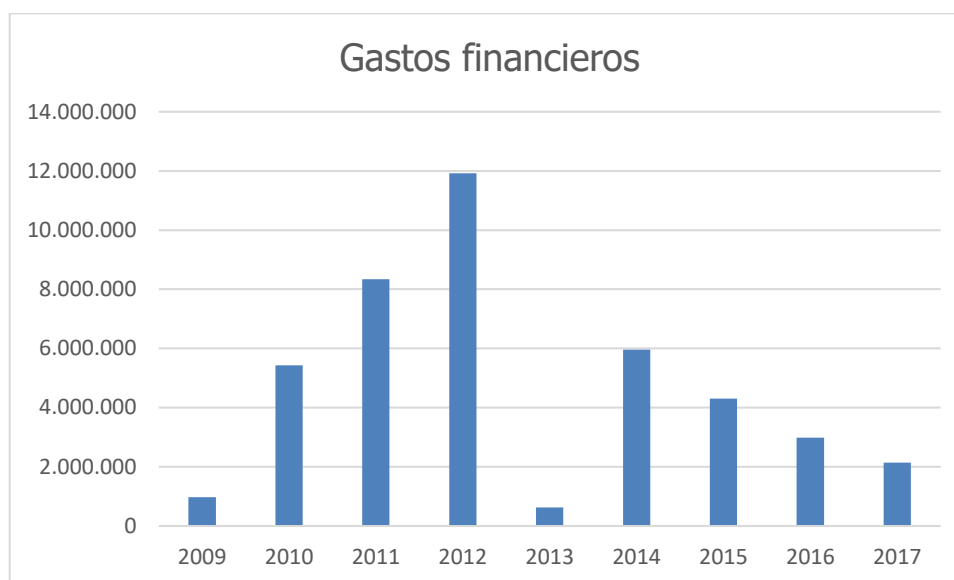
Riesgo de tipo de interés

La única deuda relevante referenciada a un tipo de interés variable se corresponde con la deuda con el ICO por importe de 250 millones de euros (125 millones a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales) (referenciada al Euribor a 6 meses). Los cambios en dichos tipos no han conllevado variaciones significativas en la carga financiera derivada de la deuda de la Entidad.

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 - han ocasionado una evolución de la carga financiera que viene reflejada en el siguiente cuadro:



* En 2013 se produjo la reversión de 4.9 millones de euros de gasto como consecuencia de la firma del nuevo Convenio Op. Campamento.

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Gastos financieros	978.446	5.432.194	8.341.394	11.921.650	630.605	5.963.100	4.305.378	2.986.201	2.144.377

Tal y como puede observarse, el gasto financiero de 2009 no llegaba al millón de euros y, tan solo representaba el 2,6 por ciento de las ventas, mientras que en 2012, debido principalmente a la operación Campamento suscrita a finales de 2011, la carga financiera alcanzaba los 11.9 millones, el 35,5 por ciento de las ventas, con la consiguiente limitación para la viabilidad de la Entidad que ello suponía.

En 2017, la cifra es de tan sólo 2,1 millones de euros, correspondiendo casi en su totalidad a los intereses derivados del préstamo de 250 millones de euros con el ICO y representan tan solo el 8 por ciento del volumen de ventas.

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 (77,62 por ciento en 2017), 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 a los riesgos económicos relativos a la financiación en curso, a partir del ejercicio 2015 se ha empezado 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 y 25 millones de euros en el 2017) utilizado para financiar operaciones de compra de suelo en los ejercicios 2009 a 2011, cuya amortización continuará en los años 2016 a 2019, a razón de 50 millones por ejercicio, lo cual supondrá un gran reto para la Entidad.

El Consejo de administración de SEPES en sesión celebrada el 28 de julio de 2016 acordó autorizar la iniciación de los trámites pertinentes para la novación del crédito ICO. De las conversaciones obtenidas el Comité de operaciones de 23 de enero de 2017 del ICO adoptó ampliar el plazo de la financiación en hasta 8 años y modificar el importe y las fechas de las cuotas.

Adicionalmente, hay que dejar constancia de las garantías otorgadas por el órgano de administración de SEPES en fechas 26 de mayo de 2009 y 9 de febrero de 2011, en virtud de las cuales se autorizaron la firma de dos cartas de patrocinio a favor de la Sociedad Bilbao Ría 2000, S.A. por importes de 180 millones y 50 millones respectivamente, en relación a dos préstamos a largo plazo solicitados en dichos ejercicios por dicha filial, respecto de los cuales SEPES garantizaba el 25 por ciento.

En relación al préstamo de 2009, con vencimiento 20 de diciembre de 2015, debe de indicarse que con fecha 22 de marzo de 2016, el Consejo de Administración de Bilbao Ría 2000, S.A. aprobó las condiciones ofertadas por parte de las Entidades financieras, de refinanciación a 10 años más, hasta 2025, donde todos los socios ratifican las cartas de patrocinio de 2009, excepto SEPES y ADIF, que solicitarán con carácter previo, la autorización legal preceptiva.

El 10 de mayo de 2016 se firmó Contrato de novación modificativa (no extintiva) de Contrato de Crédito Sindicado, suscrito originariamente el 24 de junio de 2009 por un importe de 95,7 millones de euros, donde todos los socios ratifican las cartas de patrocinio de 2009, excepto SEPES y ADIF que se comprometieron a firmarlas en el caso de que se obtengan, con carácter previo, la preceptiva autorización legal. Por ello la refinanciación acordada estaba sujeta a una condición resolutoria en caso de incumplimiento.

Con fecha 1 de noviembre de 2016 se publica en el BOE la Ley Orgánica 1/2016, de 31 de octubre, por la cual se autorizó a ambas entidades a la formalización de las garantías correspondientes a través de la suscripción de las oportunas cartas de conformidad o de

patrocinio solicitadas por las Entidades financieras. Con fecha 30 de noviembre de 2016 el Director Financiero de SEPES procedió a la formalización de la garantía mediante la suscripción de la oportuna Carta de Patrocinio Comfort Letter que fue enviada a Kutxabank, S.A. en su calidad de Agente del Crédito Sindicado. Con fecha 26 de enero de 2017, se procedió a la firma de la cancelación de la Cláusula Resolutoria recogida en el Contrato de Novación de la Póliza de Crédito suscrita en 2009, al haber procedido SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo y la Entidad Pública Empresarial Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF) a emitir la ratificación de sus respectivas Cartas de Patrocinio.

Asimismo, debe significarse la situación de un préstamo participativo formalizado en el ejercicio 2009 con la sociedad denominada SAPRELORCA, S.A. (Sociedad Anónima de Promoción y Equipamiento de Suelo en Lorca) 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 y 2017 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. Dicho importe, no obstante, se espera cobrar o en todo caso renovar el préstamo durante 2018.

3. CONVENIOS

La firma de convenios a lo largo de los años hasta el 2011 ascendía 1.682 millones de euros. En 2017 no ha habido ningún convenio que suponga compromisos de gasto nuevo.

4. BALANCE FINAL

En resumen, este ejercicio 2017 ha sido un año con unos beneficios de 4.094,08 miles de euros consolidando la tendencia positiva de los tres años anteriores, superando en el presente ejercicio los 25 millones de ventas a lo que debe unirse los ingresos recibidos como consecuencia de la venta de 1.287 acciones propiedad de SEPES de la sociedad Centro Intermodal de Logística S.A. (CILSA) que representaban el 5 por ciento del capital social de la mercantil, por el precio 8.350.000.-euros, lo que supone un total de 33,8 millones de euros.

Asimismo debe destacarse la refinanciación del préstamo con el ICO que ha supuesto para SEPES que pase de tener unas obligaciones de desembolso, en concepto de amortización de capital, de 50.000.000 euros anuales a 12.500.000 euros, reduciéndose por tanto en un 75 por ciento la cuota y ampliándose el vencimiento en ocho años, lo que permite a la Entidad tener la liquidez necesaria para poder seguir invirtiendo en sus activos y obtener rendimiento por estos, así como evitar las graves dificultades de tesorería en las que se hubiera visto incurso la Entidad de no haber llegado al acuerdo alcanzado.

Asimismo se ha reducido de forma significativa el endeudamiento como consecuencia de la amortización de 25 millones de euros del préstamo ICO lo que supone una disminución de un 15 por ciento de la deuda.