

Empresa Pública de Gestión de Activos,
S.A



MEMORIA

ENTIDAD: Empresa Pública de Gestión de Activos, S.A

Empresa Pública de Gestión de Activos, S.A. es una sociedad mercantil anónima del sector público de la Comunidad Autónoma de Andalucía, íntegramente participada por ésta y, actualmente, adscrita a la Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos. En el marco de las asignaciones complementarias a las que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley Orgánica 2/2007, de 19 de marzo, de reforma del Estatuto de Autonomía de Andalucía, se transmitió con fecha 19 de marzo de 2010 a la Comunidad Autónoma Andaluza, por parte de la Administración General del Estado, la propiedad de la totalidad de las participaciones accionariales en Sociedad Estatal de Gestión de Activos, S.A. (anterior denominación de Empresa Pública de Gestión de Activos, S.A.).

En consecuencia y según lo dispuesto en el artículo 5 del Texto Refundido de la Ley General de la Hacienda Pública de Andalucía, la sociedad se rige en su funcionamiento por esta Ley, por el Título III de la Ley 9/2007 de 22 de octubre de la Administración de la Junta de Andalucía, por la Ley 4/1986 de 5 de mayo de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía y las disposiciones de desarrollo de las mismas, por su normativa específica y por las normas de derecho civil mercantil y laboral que le sean de aplicación en tanto ente instrumental de la Administración de la Junta de Andalucía, incluida en el artículo 75 de la Ley 9/2007, antes referida.

De acuerdo a sus Estatutos Sociales, EPGASA tiene por objeto, principalmente, la realización de una serie de actividades de carácter netamente mercantil como son las de gestión, en sentido amplio (tenencia, administración, gestión integral y explotación, enajenación, conservación y mantenimiento, incluido el mantenimiento y reparación de instalaciones térmicas en edificios, vigilancia, desarrollo, mejora y optimización y cualquiera otra actividad de gestión, incluido el arrendamiento, de los bienes y derechos materiales e inmateriales, muebles e inmuebles) de su propio patrimonio y del que pueda serle encomendado por la Comunidad Autónoma de Andalucía y/o por sus entidades instrumentales públicas y privadas.

PRESUPUESTO DE EXPLOTACIÓN

Importe neto de la cifra de negocios

La cifra de negocios proviene fundamentalmente de la actividad de arrendamiento de inmuebles y la prestación de servicios conexos, fundamentalmente el mantenimiento prestado a determinados inquilinos. Los ingresos por arrendamiento de inmuebles de la sociedad correspondientes a contratos formalizados con el sector público andaluz representan el 74% del volumen de negocios presupuestado de la sociedad y se realizan a precios de mercado.

La cifra de negocios se ha estimado para una superficie alquilada de 172.497 m² al final del ejercicio, un 95% de la superficie alquilable, similar a la del ejercicio 2023, y un aumento de los ingresos por variaciones del índice del precio al consumo o del alquiler de la vivienda en Sevilla.

Otros Ingresos de explotación

En Ingresos Accesorios se registran fundamentalmente las repercusiones de gastos que se realizan a los inquilinos de los inmuebles por los consumos realizados por éstos. Los conceptos más significativos repercutidos son el suministro eléctrico, estimado en 930 miles de euros, aumentando un 80% respecto al ejercicio anterior por el aumento del precio Kilovatio hora repercutido, y el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, con una previsión de 103 miles de euros para 2024.

Adicionalmente, en Subvenciones y otras transferencias se registran los ingresos por la imputación a resultados de las subvenciones recibidas en concurrencia competitiva de la Agencia Andaluza de la Energía, correspondientes al



MEMORIA

ENTIDAD: Empresa Pública de Gestión de Activos, S.A

programa MOVES II por importe de 1.876 euros, así como las subvenciones recibidas de la Fundación Estatal para la Formación en el Empleo estimadas en 3.124 euros.

Gastos de Personal

La evolución de la plantilla media de efectivos de personal es la siguiente:

	2022	2023	2024
Plantilla de personal	43	43	44

Los datos de 2022 y 2023 corresponden a la plantilla media, el correspondiente a 2024 al número de puestos de la plantilla de personal. En 2024 se prevé ampliar la plantilla para la cobertura de una vacante de personal ocurrida en ejercicios anteriores.

El detalle por naturaleza de los gastos de personal estimados para 2024 es el siguiente, datos en euros:

	Sueldos, salarios y asimilados	Cargas Sociales	TOTAL Gastos de personal
Plantilla de personal	1.981.157	599.539	2.580.696
Otros gastos	17.327	14.772	32.099
Total Gastos de Personal	1.998.484	614.311	2.612.795

Con respecto al presupuesto del ejercicio anterior, se produce fundamentalmente un aumento medio del gasto de personal del 4% por los incrementos retributivos aprobados a finales de 2022 y en 2023. En el apartado de Otros Gastos se registra el coste anual de la ayuda de acción social correspondiente a la atención de personas con discapacidad por 7.240 euros, otros gastos sociales por 2.000 euros y la dotación del aumento de la retribución de un puesto de trabajo.

Otros Gastos de explotación

A continuación, se detalla el desglose de este epígrafe comparado con el presupuesto para el ejercicio anterior, en miles de euros:

	2023	2024
Reparaciones y conservación	4.800	5.661
Suministros	2.503	2.548
Asistencia y servicios otras empresas	1.687	1.948
Tributos	1.419	1.389
Otros	449	389
Total gastos de explotación	10.858	11.935

Se produce un incremento con respecto al presupuesto del ejercicio anterior en "Reparaciones y conservación", por las obras conservación del patio central del edificio Expo y la adaptación de la planta baja del edificio Compositor Lehmborg Ruiz, estimadas en 300 miles de euros y el aumento del coste del mantenimiento preventivo de los inmuebles. El aumento del gasto en Asistencia y servicios de otras empresas, se debe al mayor gasto de seguridad estimada en la nueva licitación por la adaptación del precio de la mano de obra a las retribuciones actuales y previstas.

Amortización del inmovilizado

Se produce una disminución en 2024 por la transmisión de un inmueble a la Dirección General de Patrimonio, mediante reparto de dividendo en especie, ocurrida durante el ejercicio 2022.



MEMORIA

ENTIDAD: Empresa Pública de Gestión de Activos, S.A

Gastos financieros

En 2024 los gastos financieros derivados del préstamo ascienden a 427 miles de euros a un tipo medio del 3,95%. Se produce una disminución respecto al presupuesto anterior por la cancelación parcial y anticipada del préstamo y swap asociado realizada en 2023.

PRESUPUESTO DE CAPITAL

El detalle del estado de dotaciones del presupuesto de capital es el siguiente:

Dotaciones (Miles de euros)	2023	2024
Adquisición de inmovilizado	5.338	5.234
Cancelación deudas	9.412	3.551
TOTAL	14.750	8.785

Durante el ejercicio 2024, la sociedad continúa con la ejecución de dos proyectos iniciados durante el ejercicio 2023, correspondiente a la obra de sustitución de las bombas de calor y trabajos complementarios en Avenida de la Palmera 41 y las obras de conservación, rehabilitación y urbanización del Pabellón del Futuro Sur por importe de 1.128 y 540 miles de euros previstos para 2024, respectivamente. La sociedad mantiene su línea operativa iniciada en ejercicios anteriores en inversiones en la mejora de la eficiencia energética de sus inmuebles, presupuestando ejecutar, junto con el Proyecto de la Avenida de la Palmera 41, otros 9 proyectos en el ejercicio 2024 por un importe de 1.763 miles de euros, frente a los 8 proyectos en 2023 por un importe de 2.022 miles de euros. Por último, se ha presupuestado el coste de las inversiones de la primera fase del proyecto de Adaptación, modernización y renovación del edificio sito en Avda. de la Aurora nº 47 (Málaga) que se desarrollará en varias fases y años, siendo el importe estimado para 2024 de 992 miles de euros y el total previsto de 17.018 miles de euros.

En Cancelación de deudas se ha presupuestado fundamentalmente el importe de la devolución del principal de las deudas con entidades de crédito derivadas del préstamo mercantil formalizado en 2010 y vencimiento en 2025. En el ejercicio 2023 se presupuestó y se ha ejecutado una amortización parcial y anticipada del préstamo por importe de 6.000 miles de euros, lo que va a suponer una devolución del principal de la deuda por importe de 9.109 miles de euros en el ejercicio, siendo 3.248 miles de euros los presupuestados para 2024. El resto corresponde a cancelación de deudas de proveedores de inmovilizado.

El detalle del estado de recursos del presupuesto de capital es el siguiente:

Recursos (Miles de euros)	2023	2024
Endeudamiento	445	445
Subvenciones procedentes de Junta Andalucía	174	-
Recursos Propios	14.131	8.340
TOTAL	14.750	8.785

La financiación de las inversiones y la devolución del endeudamiento se realizarán fundamentalmente con fondos propios de la sociedad, sin recurrir a financiación externa, salvo la deuda derivada del pago a proveedores de inmovilizado en función del periodo medio de pago de la Sociedad. Los fondos propios de la sociedad proceden de la propia generación de tesorería del ejercicio estimada en 7.710 y 7.177 miles de euros en 2024 y 2023 respectivamente, y



MEMORIA

ENTIDAD: Empresa Pública de Gestión de Activos, S.A

de los fondos de tesorería disponibles al cierre del ejercicio 2022 de 22.975 miles de euros, estimándose para finales de 2023 en 12.215 miles de euros. El menor nivel de recursos necesarios en 2024 respecto a 2023 se deriva de la operación de cancelación parcial y anticipada del préstamo ejecutada en 2023 por importe de 6.000 miles de euros.

OBJETIVOS Y PROYECTOS A ALCANZAR CON LOS RECURSOS

Objetivos y proyectos

Entre los objetivos operativos de la sociedad que contribuyen a la consecución del objetivo estratégico consistente en “Establecer un modelo de gestión patrimonial que potencie la capacidad de gestión, agilidad y mayor eficacia y eficiencia” se encuentra “Mejorar la productividad de la sociedad en un 0,5%” con una gestión de recursos de 13.587 miles de euros, incluyendo la gestión del mantenimiento, las dotaciones para suministros, servicios de seguridad y limpieza y el coste de los tributos estimados para el ejercicio 2024, asimismo se incluyen en este objetivo operativo actuaciones para mejorar el estado de conservación de los inmuebles y, por último, el impulso de la digitalización y simplificación de los procesos y procedimientos de la sociedad. El siguiente objetivo operativo en orden de gestión de recursos corresponde a “Reducir la financiación externa de la sociedad en un 27%” con una gestión de recursos de 3.712 miles de euros, incluyendo los gastos financieros asociados al préstamo mercantil y la devolución del principal de éste. Asimismo, como en ejercicios anteriores, con objeto de desarrollar el objetivo operativo “Mejorar la eficiencia energética en el 19% de los inmuebles propiedad de EPGASA” con una gestión de recursos de 3.601 miles de euros, se han presupuestado 10 proyectos para la sustitución de instalaciones e infraestructuras y material consumible por otros energéticamente más eficientes, algunos de los cuales se iniciaron en 2023 y se estima su finalización en 2024. Adicionalmente, la sociedad tiene como Objetivo operativo “Incrementar un 5% la superficie alquilable en 2024” con una gestión de recursos de 1.438 miles de euros, siendo la principal actuación la puesta en condiciones de uso de edificios, destacando la obra de Mejora en la zona sur del Pabellón del Futuro, iniciado en 2023, con una inversión prevista para 2024 de 540 miles de euros y la reforma y modernización de espacios de oficinas en distintos inmuebles. Por último, destacar el objetivo operativo “Mantener el número de visitantes y congresos del Pabellón de la Navegación, centro expositivo y congresual” el cual gestiona recursos por importe de 1.335 miles de euros, con dos actuaciones específicas relacionadas con la gestión de la actividad expositiva y congresual del Pabellón.

Principales modificaciones con respecto al Presupuesto en vigor

La sociedad mantiene, en líneas generales, los objetivos operativos y actuaciones del ejercicio anterior en 2024. La variación del PAIF 2024 con respecto al vigente es una disminución del 18%, siendo las principales diferencias en los objetivos operativos la reducción de la financiación externa del 40% en 2023, siendo del 27% en 2024, el incremento de la productividad del 0,9% en 2023 frente al 0,5% previsto para 2024, al aumentar el número medio de empleados y, por último, el mantenimiento del número de visitantes y de congresos del Pabellón de la Navegación como Centro expositivo y Congresual, frente al incremento del 5% previsto para 2023, dado que el sector está muy disputado en la zona. En cuanto a las actuaciones, no se han incluido actuaciones provenientes de la ejecución de las Inspecciones Técnicas de Edificios, se planificarán cuando éstas se hayan realizado, y no se ha previsto ninguna cancelación anticipada del Préstamo mercantil en 2024.