

## Informe de Gestión 2024

### Contenido

#### Informe de Gestión 2024 SEPES

1. La Entidad
2. Estructura Organizativa
3. Contexto del Ejercicio
4. Análisis de los Estados Financieros
5. Análisis de Rentabilidad y Solvencia
6. Análisis de la Evolución de la Empresa
7. Personas
8. Cuestiones Medioambientales
9. Riesgos y Contingencias
10. Conclusiones y Perspectivas Futuras

### La Entidad

SEPES es una Entidad Pública Empresarial adscrita al Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (MIVAU) que acumula 65 años de experiencia y desempeña actualmente un papel clave como herramienta de MIVAU para incrementar el parque de vivienda pública en España.

La actividad desarrollada por SEPES y los organismos que le anteceden en sus 65 años de trayectoria, ha supuesto la urbanización de 202 millones de m<sup>2</sup> que se traduce en creación o consolidación de unos 400.000 puestos de trabajo, la realización de una inversión directa

superior a los 6.700 millones de euros y una inversión inducida de más de 80.000 millones de euros.

Uno de los principios básicos de actuación de SEPES es el principio de concertación y para el desarrollo de todas sus actuaciones firma acuerdos -ya sean estos protocolos de colaboración o convenios- entre los distintos estamentos e instituciones del sector público.

Actualmente, la misión de SEPES es mejorar la calidad de vida de la ciudadanía transformando m<sup>2</sup> de suelo público en lugares habitables donde las personas puedan vivir, emprender y trabajar dignamente.

Su propósito hasta el momento ha sido el de actuar con ejemplaridad y transparencia, y aportar su dilatada experiencia en materia de promoción y equipamiento de suelo para favorecer el acceso a la vivienda y la implantación de empresas de sectores estratégicos, impulsar soluciones ante el reto demográfico, fomentar la regeneración del entorno, la innovación y la transición digital.

De esta manera, SEPES se configura como la suma de dos líneas de actividad claramente diferenciadas:

- Línea de vivienda asequible.
- Línea de suelo para actividades económicas.

### **Línea de Vivienda Asequible**

En lo que respecta a actuaciones en materia de vivienda, una vez adscrito SEPES al Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (MIVAU), el papel de la entidad se reorienta principalmente a la movilización de suelo de titularidad pública, para el desarrollo de actuaciones con destino a incrementar el parque público de vivienda asequible.

En esta línea, SEPES tiene en desarrollo actualmente 29 actuaciones, con capacidad para la construcción de más de 17.400 viviendas, dentro del “Plan de Viviendas para el Alquiler Asequible” de MIVAU (PVAA).

El PVAA se puso en marcha en virtud del convenio formalizado el 10 de noviembre 2022 entre SEPES y su ministerio de adscripción y posteriormente se amplió mediante una primera adenda de 11 de abril de 2023 y una segunda adenda formalizada en octubre de 2024.

### **Línea de suelo para Actividades Económicas**

Es la línea de desarrollo de espacios para usos empresariales. Ha sido la actividad tradicional de SEPES que cuenta con un dilatado patrimonio y una extensa oferta de suelo en este ámbito. Su objeto de actuación es reactivar suelo para generar desarrollo económico.

### **Estructura Organizativa**

Los órganos de dirección y gobierno de la Entidad son:

1. El Consejo de Administración.
2. El Presidente.
3. El Director general.

La entidad está regida por un Consejo de Administración, que tendrá a su cargo la superior dirección de su administración y gestión.

Integrantes del Consejo de Administración a 31/12/2024:

Cargo	Nombre	Ministerio
Presidente	Fco. David Lucas Parrón	MIVAU

Consejero	Anselmo Menéndez Menéndez	MIVAU
Consejero	José Ignacio Carnicero Alonso-Colmenares	MIVAU
Consejero	Iván José Gómez Guzmán	Ministerio de Hacienda
Consejera	María Luz Frutos López	MIVAU
Consejera	Laura Sánchez Espada	MIVAU
Consejera	Isabel Suárez Díaz	Presidencia del Gobierno
Consejera	Natalia Jaquotot Garre	Ministerio de Hacienda

### Contexto del Ejercicio

A partir de 2022 se produjo un impulso del Plan de Vivienda de Alquiler Asequible (PVAA), complementando la actividad tradicional de urbanización y desarrollo de suelos industriales y residenciales.

En el marco de este convenio, corresponde a MIVAU financiar las actuaciones que acometa SEPES por el coste de las mismas, así como los gastos generales de la entidad estimados en un 13%.

Corresponde a SEPES adquirir y urbanizar terrenos comprendidos en el ámbito de actuación del convenio, y formalizar con otras administraciones públicas acuerdos de colaboración para el fomento del alquiler asequible o social.

SEPES informa de 29 actuaciones y más de 17.431 viviendas asequibles previstas.

### Análisis de los Estados Financieros

#### Balance

Concepto	2024	2023
Activo no corriente	125,7	135,3
Activo corriente	2.395,2	2.092,3
Total activo	2.520,9	2.227,6
Patrimonio neto	923,9	848,4
Pasivo no corriente	1.556,0	1.340,8
Pasivo corriente	41,0	38,4

Cifras en millones de euros.

La entidad presenta unas cuentas saneadas y mantiene un equilibrio patrimonial sólido.

En el activo corriente, es fundamental destacar el volumen de existencias, que alcanza 1.070,5 millones de euros, junto con el saldo de tesorería, que asciende a 1.291,4 millones de euros.

### **Pérdidas y Ganancias**

Concepto	2024	2023	Var. anual
Importe neto cifra de negocios	69,7	18,3	51,4
Resultado de explotación	31,8	-31,5	63,3
Resultados financieros	37,9	22,4	15,5
Resultado antes de impuestos	69,7	-9,1	78,7
Resultado del ejercicio	64,4	1,6	62,8

Cifras en millones de euros.

En 2024, el importe neto de la cifra de negocios alcanzó 69,7 millones de euros y el resultado neto del ejercicio se situó en 64,4 millones de euros.

### Análisis de Rentabilidad y Solvencia

Ratio	2024	2023	Variación
Margen de EBIT	45,6%	-172,0%	217,6%
Rentabilidad Económica (ROA)	1,3%	-1,8%	3,1%
Rentabilidad Financiera (ROE)	7,3%	0,2%	7,1%
Activo corriente / Pasivo corriente	58,4	54,5	3,9
Quick Ratio	32,3	27,3	5,0
Pasivo exigible / Patrimonio neto	1,7	1,6	0,1

SEPES destaca una posición muy sólida de liquidez y una mejora significativa de la rentabilidad en 2024.

### Evolución de la Empresa

En la serie 2014 a 2024, el informe destaca que, pese a existir ejercicios anteriores con volúmenes de ventas similares al de 2024, ninguno había logrado presentar un resultado neto superior a 20 millones de euros.

### Personas

La plantilla total de SEPES a final del ejercicio 2024 asciende a 164 personas, con 82 hombres y 82 mujeres.

El total de personal operativo asciende a 157 personas y el total directivo a 7.

Durante 2024 se autorizaron y desarrollaron procesos selectivos vinculados a la tasa de reposición específica y a la oferta de empleo público.

### **Cuestiones Medioambientales**

El compromiso con el medio ambiente es uno de los principales objetivos estratégicos de SEPES y constituye un eje transversal de todas sus actividades.

SEPES incorpora medidas orientadas a la eficiencia energética, el uso de materiales sostenibles, la digitalización de expedientes, la reducción de desplazamientos y la gestión individualizada de residuos.

### **Riesgos y Contingencias**

Debido a su actividad, SEPES está expuesta a riesgos de mercado, crédito, tipo de interés, riesgos fiscales y legales, riesgos económicos y riesgos geopolíticos.

A cierre de 2024, el saldo pendiente de cobro de clientes a corto plazo asciende a 59,8 millones de euros.

El capital vivo del préstamo ICO a liquidar en 2025 asciende a 12,5 millones de euros.

### **Conclusiones y Perspectivas Futuras**

Durante el ejercicio, SEPES logró formalizar operaciones comerciales con un margen comercial significativo, apoyado por el control de costes de estructura y la reversión de deterioros en algunas existencias.



Entidad Estatal  
de Vivienda

El informe señala que la entidad obtuvo el mejor resultado neto de explotación en más de 18 años.

A finales de 2024 se plantea un proceso de transformación de la entidad para convertirse en la empresa de vivienda y suelo de la Administración General del Estado.

La línea de vivienda asequible pasa a ser la línea prioritaria, con 29 ámbitos ya adscritos al PVAA en los que se prevé construir más de 17.400 viviendas.