

Compañía Levantina de Edificación y Obras Públicas, S.A. y Sociedades que componen el Grupo Cleop

Informe de Gestión Intermedio
al 31 de diciembre de 2015

Introducción

La adversa coyuntura económica existente en España, llevó a la Sociedad dominante a la situación concursal en julio de 2012. Con fecha 29 de abril de 2014, el Juzgado de lo Mercantil nº 3 de Valencia, dictó Sentencia aprobando el Convenio de Acreedores de la Sociedad y con fecha 31 de julio de 2014 Auto de aclaración sobre la misma.

El Convenio de Acreedores establece el pago de los créditos ordinarios, bien vía capitalización bien mediante abono en efectivo sin intereses en siete años con dos de carencia. El 29 de octubre de 2014, se celebró la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad dominante en la que se aprobó ampliar el capital social en la cantidad máxima de 2.638 miles de euros. Dichas acciones se adjudicaron a los acreedores afectados por el expediente del concurso de Acreedores de la Compañía. Al momento actual, el total de acciones que definitivamente serán adjudicadas en pago de crédito ordinario de la Agencia Estatal de Administración Tributaria (AEAT) representa un capital nominal de 1.201 miles de euros. Con esta adjudicación resulta una circunstancia significativa que la AEAT ostenta la propiedad de un 9,6 % del capital social de la Compañía. Todas estas consideraciones derivan del contenido de Sentencias firmes.

Durante el ejercicio 2015, las distintas líneas de negocio del Grupo del que Cleop es Sociedad dominante, han alcanzado una cifra de negocios consolidada de 33.995 miles de euros (39.081 miles de euros en 2014). En líneas generales, la disminución de la cifra de negocios es consecuencia de la finalización de la concesión del servicio de recogida de vehículos del Ayuntamiento de Valencia en junio de 2014 y el retraso de algunos de los proyectos de construcción. La caída de la actividad constructora en los últimos ejercicios ha supuesto que la cifra de negocios del resto de actividades desarrolladas por el Grupo represente el 82% del total. Es de destacar que el segmento de Geriátría aporta el 71% de las ventas totales, con un incremento de la ocupación de los centros existentes y muy buenas expectativas de crecimiento.

El resultado de explotación del 2015 es de 18.647 miles de euros negativos (300 miles de euros positivos en 2014), habiendo registrado unas amortizaciones y deterioros de 21.758 miles de euros. En consecuencia, a pesar de la disminución de la cifra de negocios, el Grupo ha generado un resultado de explotación positivo, antes de amortizaciones y deterioros, de 3.111 miles de euros, que tendrá una evolución creciente en los próximos años a medida que se recupere la cifra de negocios.

La contabilización de la quita y espera del convenio de la Sociedad dominante, ha supuesto hasta la fecha, una disminución de la deuda consolidada de 28.115 miles de euros y un incremento del resultado consolidado después de impuestos de 21.086 miles de euros, de los que 4.659 miles de euros se han contabilizado en 2015.

El Resultado consolidado atribuido a la Sociedad dominante en el ejercicio 2015 es de 12.708 miles de euros negativo (5.061 miles de euros positivo en 2014).

A nivel individual, la Sociedad dominante ha obtenido durante el ejercicio 2015 un importe neto de la cifra de negocios de 1.855 miles de euros y un resultado neto negativo de 765 miles de euros (9.163 miles de euros, y 3.082 miles de euros de resultado neto negativo, respectivamente en 2014).

Como consecuencia de la aprobación del Convenio de Acreedores, en los ejercicios 2014 y 2015 se han contabilizado unos ingresos financieros de 30.801 y 6.026 miles de euros, respectivamente, correspondientes a la quita y espera.

El resultado de explotación, antes de amortizaciones y provisiones, ha ascendido a 607 miles de euros negativos, menor al esperado por la demora incurrida en los proyectos de construcción. La Sociedad ha atendido los gastos corrientes de su actividad con el cobro de certificaciones pendientes.

Desde la aprobación del Convenio de Acreedores, la Sociedad dominante está trabajando en las líneas fijadas en el Plan de viabilidad, aprobado por el Consejo de Administración, para garantizar el cumplimiento de dicho convenio.

El Plan de Viabilidad se fundamenta en las siguientes hipótesis:

- a) Una previsión creciente de la actividad de construcción para los 7 años siguientes, que va desde los 20 millones del primer año hasta los 50 millones de euros anuales del año siete, cifra que está previsto se mantenga hasta el ejercicio décimo. Estas facturaciones son alcanzables teniendo en cuenta que el importe de la cifra de negocios en ejercicios anteriores ha sido superior y el Grupo cuenta con potencial y experiencia suficientes.
- b) Recuperación parcial de la inversión realizada en las Sociedades filiales.
- c) La desinversión de determinados activos, básicamente aquellos asociados a deuda privilegiada con entidades financieras.
- d) La suscripción de acuerdos de refinanciación y aplazamiento de pago de los créditos privilegiados, entre los que figura el crédito con la Agencia Estatal de Administración Tributaria que asciende a 9.606 miles de euros.

La Sociedad dominante ha realizado un esfuerzo de redimensionamiento, adecuando su estructura a la situación actual del mercado y reorientando el negocio de construcción hacia el área internacional. En los últimos años se ha conseguido la adjudicación de importantes proyectos en Argelia y Panamá, hasta constituir una cartera de obra actual de 37.326 miles de euros,

Sin embargo, dicha cartera de obra, hasta la fecha no se ha podido traducir en un incremento del volumen de ingresos. Los proyectos se están desarrollando a un ritmo menor del deseado, principalmente por las limitaciones encontradas para acceder a avales y financiación. En la actualidad, se está trabajando en una nueva operación financiera que supondría dotar al Grupo de los recursos necesarios para incrementar el volumen de negocio.

Por otro lado, otro pilar básico del Plan de viabilidad es la refinanciación y aplazamiento de pago de los créditos privilegiados. Sobre esta cuestión ver las notas explicativas de los estados financieros apartado a.1 de la introducción.

A continuación se detalla la evolución de cada uno de los sectores de actividad del Grupo.

- Construcción

La cifra de negocios del segmento de construcción ha ascendido en el ejercicio 2015 a 5.864 miles/euros (8.833 miles/euros en 2014), lo que supone el 17,2% de la cifra total consolidada del Grupo (22,6% en 2014). El descenso de los ingresos de este ejercicio es consecuencia del retraso sufrido en las obras de Argelia, desviación que se espera repercuta en una mayor producción a lo largo del 2016.

La cartera de obras a 31 de diciembre 2015 asciende a 37.326 miles/euros (40.650 miles/euros a 31 de diciembre de 2014), de los cuales, 36.486 miles/euros corresponden a cartera internacional. La mayor parte de la cartera corresponde a Administraciones Públicas.

Por otro lado, el deterioro del mercado de obra pública en España y como hemos mencionado, las dificultades en el acceso a la financiación, supone un obstáculo para la recuperación del volumen de negocio. No obstante, el importe de la cartera de obra actual debería suponer un incremento de la cifra de negocios en los próximos meses.

El Grupo sigue reorientando su negocio constructor hacia el área internacional donde existen mayores expectativas de crecimiento. En la cifra de negocios del ejercicio 2015 se incluyen 1.216 miles/euros de producción internacional, lo que representa el 21% del total..

En el ejercicio 2015, según datos facilitados por SEOPAN, la licitación de obra pública del conjunto de las distintas Administraciones del Estado ha disminuido un 21,3% respecto al ejercicio anterior. En la Comunidad Valenciana se ha producido un descenso del 24,3% en el mismo período. Los datos

anteriores ponen de manifiesto el acierto de la política de internacionalización de la actividad constructora desarrollada por la empresa en los últimos años.

Gestión y explotación de servicios geriátricos

La cifra total de negocio del segmento de gestión y explotación de servicios geriátricos en el año 2015 ha sido de 24.090 miles/euros (22.331 miles/euros en 2014), lo que representa el 70,1% de la cifra total consolidada del Grupo (57,1% en 2014) y un incremento del 8% respecto al ejercicio anterior. Este crecimiento es consecuencia de la apertura del centro en Sant Antoni de Portmany y del aumento de los niveles de ocupación de los centros gestionados por el Grupo, cuya evolución se espera que continúe siendo positiva en el presente ejercicio.

En la actualidad, el Grupo, bajo la marca Novaedat, gestiona 13 centros ubicados en la Comunidad Valenciana (Sedavi, Picanya, Xàtiva, Ibi, Estivella y Puerto de Sagunto) y Baleares (Manacor, Inca, Montuiri, Pollença, San Joan, Can Picafort y Sant Antoni de Portmany), 1.251 plazas residenciales, 215 plazas de centro de día y 33.000 horas anuales de asistencia a domicilio.

El Grupo continúa con la estrategia de crecimiento en este segmento por la vía de la gestión de centros de titularidad pública.

- Servicio de retirada de vehículos

El volumen de ingresos del servicio de retirada de vehículos en 2014 ha sido de 2.808 miles/euros (5.534 miles de euros en 2014), lo que representa el 8,3% de la cifra total consolidada del Grupo (14,2% en 2013). El descenso de la cifra de ingresos es consecuencia de la finalización de concesión del servicio de recogida del Ayuntamiento de Valencia y de la menor actividad derivada de la coyuntura actual.

En el mes de abril de 2014, Servicleop, S.L. inició un proceso de refinanciación de su deuda bancaria al amparo del artículo 5.bis de la Ley Concursal, que al no poder concluir satisfactoriamente, supuso la solicitud por parte de la Sociedad del Concurso Voluntario de Acreedores, que fue declarado por el Juzgado de lo Mercantil número 3 de Valencia el día 30 de julio de 2014. La Administración concursal presentó los Textos Definitivos del concurso el pasado 1 de febrero. La Sociedad está finalizando el Plan de Viabilidad y Propuesta de pagos con el que se prevé conseguir la aprobación del convenio de acreedores en los próximos meses.

En la actualidad el Grupo gestiona las concesiones públicas de los servicios de retirada de vehículos de los Ayuntamientos de Bilbao, Murcia, Alcira, Torre vieja y del aeropuerto de Bilbao.

Se está trabajando en la preparación de ofertas para nuevas licitaciones, que espera se traduzca en una recuperación de la cifra de negocio en el medio y largo plazo.

- Inmobiliario

El volumen de negocios del segmento de actividad inmobiliaria en 2015 ha sido de 46 miles euros, lo que supone un 0,1% de la cifra total de ventas consolidada del Grupo (2,6% en 2014). La actividad de este segmento es muy escasa como consecuencia de la crisis inmobiliaria, siendo el único objetivo de los últimos años la venta del stock adquirido con anterioridad.

A 31 de diciembre de 2015, Inmocleop, S.A.U. mantiene una cartera de viviendas terminadas pendiente de venta de únicamente 45 unidades, todas ellas terminadas y con su correspondiente cédula de primera ocupación. De la cifra anterior, un total de 35 unidades corresponden a la promoción de VPP en el término de Xàtiva (Valencia) y las restantes 10 viviendas, corresponden a la promoción "Residencial Aixara", en el término municipal de Náquera (Valencia), adicionalmente cuenta con un terreno urbano en la misma población, y se continúan manteniendo conversaciones con las entidades financieras para la desinversión de los activos anteriores, de poca relevancia en el conjunto del Grupo.

La demora en la venta de los activos existentes, llevaron a Inmocleop, S.A.U a solicitar el Concurso voluntario de acreedores. Con fecha 15 de octubre de 2014 el Juzgado de lo Mercantil nº 3 dictó Auto de declaración de concurso y el pasado 3 de febrero se solicitó la apertura de la fase de liquidación.

En cuanto al resto de activos del Grupo, de acuerdo con el Plan de Viabilidad de Cleop, se prevé la desinversión de todos aquellos no estratégicos, con la finalidad de reducir el endeudamiento y generar tesorería.

El Grupo tiene constituida al 31 de diciembre de 2015 una provisión por deterioro de sus existencias inmobiliarias por importe de 4.985 miles de euros.

- Data Center

La cifra de negocios de la actividad de Data Center desarrollada por el Grupo ha ascendido en 2015 a 1.188 miles/euros (1.356 miles/euros en 2014).

La situación concursal de Servicleop, S.L. ha impedido la licitación de nuevos servicios públicos y ha provocado que, aun manteniendo la actividad privada, la cartera de la Sociedad haya sufrido una disminución con motivo de la imposibilidad de optar a nuevos contratos en el sector público.

El actual crecimiento económico del país, las mejores expectativas del sector de las telecomunicaciones y tecnologías de la información, y la necesidad de una gestión cada vez más profesional de las actividades y servicios públicas y privadas, nos hace prever un escenario optimista para la recuperación de los niveles de ingresos alcanzados en años anteriores.

Evolución previsible

Compañía Levantina de Edificación y Obras Públicas, S.A., es una empresa de referencia en la Comunidad Valenciana, y en su larga trayectoria ha pasado por otros momentos de dificultad de los que ha salido reforzada, por lo que, desde la experiencia, se espera una evolución positiva fruto del esfuerzo que está realizando el equipo de personas que forman la organización.

Una vez salvadas las dificultades expuestas en la introducción, la positiva evolución del área internacional de construcción, la cartera de obras actual, así como otras actuaciones ya iniciadas, se traducirán en un incremento de la cifra de negocios en el ejercicio 2016. En cumplimiento del Plan de viabilidad, las principales líneas de actuación para este ejercicio son las siguientes:

- Incremento de la actividad en Argelia con los proyectos en curso y mediante el inicio de las obras de los nuevos proyectos adjudicados en Argelia.
- Licitación de nuevas obras en España y Panamá.
- Suscripción de acuerdos de refinanciación y aplazamiento de pago de los créditos privilegiados.
- Desinversión de activos asociados a la deuda privilegiada con entidades financieras.

En cuanto a las participadas, es clave el segmento de Geriátrica con muy buenas expectativas de crecimiento. Se trata de un sector con proyección en el que el Grupo ha conseguido consolidarse y, por el que continuará apostando con una estrategia de crecimiento por la vía de centros de titularidad pública.

Política de gestión de riesgos

El Grupo está expuesto a determinados riesgos inherentes a las actividades que desarrolla y a los mercados en los que opera, que gestiona mediante la identificación, medición y supervisión de las variables que se indican a continuación:

Exposición al riesgo de crédito

El riesgo de crédito de fondos líquidos e instrumentos financieros es limitado porque las contrapartes son entidades bancarias españolas de primer nivel. En relación con el riesgo de crédito de los deudores comerciales, el Grupo no tiene una exposición significativa en cuanto a su recuperación, debido a que la práctica totalidad de los mismos corresponden a Administraciones Públicas de los diferentes ámbitos (estatal, autonómico y local). No obstante, el retraso del cobro de los créditos con la

Administración está generando graves problemas de liquidez a las empresas del Grupo, que tan solo se han ido paliando con los distintos Planes de Pago de Proveedores del Ministerio de Hacienda.

Exposición al riesgo de liquidez

Debido a la crisis financiera internacional, se ha producido un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma, que previsiblemente continuarán durante el ejercicio 2016.

El Plan de Viabilidad que soporta el convenio aprobado por los acreedores, contempla la desinversión de activos no estratégicos con objeto de reducir el endeudamiento.

Está prevista la firma de una nueva operación de financiación en el corto plazo. Las dificultades para acceder a garantías y financiación ha supuesto una demora importante para el desarrollo de los proyectos de construcción.

Exposición al riesgo de interés

Sin considerar el pasivo concursal de la Sociedad dominante, la mayor parte del endeudamiento del Grupo está referenciado al Euribor. Los Administradores de la Sociedad dominante consideran que el traslado de las variaciones del tipo de interés no tendría un efecto muy significativo en los resultados operativos y la posición financiera del Grupo.

Exposición al riesgo de tipo de cambio

En la actualidad la exposición a este riesgo es limitada. No obstante, dado el proceso de internacionalización, la exposición al riesgo de tipo de cambio aumentará en los próximos años, por lo que la Compañía está valorando la adopción de determinadas medidas para mitigarlo en el futuro.

Exposición a otros riesgos de mercado

Los riesgos de mercado más significativos a los que está expuesto el Grupo son los siguientes:

- Demora en la recuperación de la licitación de obra pública de la Administración General del Estado (Administración Central, Autonómica y Local). Con objeto de mitigar la ralentización que se produjo en los últimos años, la Sociedad ha implementado un plan de internacionalización que, en este momento, le posibilita la licitación y adjudicación de obra en distintos países del Norte de África, Sudamérica y Centroamérica. A fecha actual, ya se ha desarrollado obra en Italia, Marruecos, Argelia y Panamá.
- Demora en la activación del sector inmobiliario. En los últimos ejercicios se ha producido una importante ralentización del sector inmobiliario. Las inversiones inmobiliarias del Grupo son activos considerados no estratégicos y está prevista su desinversión, incluso como dación en pago de deuda de acreedores.
- Mantenimiento y renovación de las actuales concesiones de Servicios de retirada de vehículos que gestionan las empresas del Grupo.
- Concentración de clientes. La cartera de producción contratada a 31 de diciembre de 2015 para los próximos ejercicios diluye el riesgo de concentración significativamente.
- Periodo medio de cobro de las cuentas a cobrar por obra y servicios, vinculado a la tipología de cliente (público/privado).
- Recursos de capital. La financiación externa del Grupo puede estar condicionada por el actual entorno financiero, lo que podría limitar su crecimiento y desarrollo futuro.

Otros riesgos

Sobre situación judicial entre la participada Inversiones Mebru, S.A. y su participada Urbem, S.A. ver notas explicativas de los Estados Financieros semestrales, apartado i) Hechos Posteriores. En todo caso, es de señalar que todavía no están definitivamente cerradas todas las cuestiones judiciales.

Sobre embargos realizados por la AEAT y falta de entendimiento para el aplazamiento de deudas, ver notas explicativas de los Estados Financieros semestrales, apartado a.1) de la Introducción.