

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

**Informe de Gestión Intermedio
correspondiente al período de seis meses
terminado el 30 de junio de 2013**

Tal y como se ha comunicado en informes anteriores y en hechos relevantes, la Sociedad se encuentra en situación Concursal desde el pasado día 2 de Julio de 2012, fecha en la que el Juez de lo Mercantil nº 3 de Valencia dictó el Auto de declaración del concurso voluntario de acreedores de la Compañía, siendo nombrados como administradores concursales D. José Enrique Contell García en representación de Grant Thornton y D. Francisco de Paula Blasco Gascó.

El 14 de Diciembre de 2012 la Administración Concursal presentó en el Juzgado su Informe General en aplicación del artículo 75 de la Ley Concursal, sobre la situación patrimonial de la Sociedad y el pasado 11 de Julio de 2013 los Textos Definitivos de acuerdo con el artículo 96.5 de Ley I 22/2003, de 9 de julio correspondiente al Concurso de Acreedores de la Compañía Levantina de Edificación y Obras Públicas, S.A. De acuerdo con la Administración Concursal, el superavit patrimonial de la Sociedad sería de 38,8 Millones de Euros, considerando el valor de mercado de los Activos al cierre del ejercicio anterior.

La Dirección está finalizando un Plan de Viabilidad y Plan de Pagos con el objetivo de superar la actual situación concursal de la Sociedad y asegurar la continuidad de sus operaciones. Dicho Plan comprende, además de la reestructuración de la deuda de la Sociedad en el marco de un convenio de acreedores, medidas de reducción de costes, de búsqueda de eficiencias, la venta de activos no estratégicos y la reorientación de los negocios hacia actividades rentables que generen recursos financieros de forma recurrente.

Está prevista, en fechas próximas, la aprobación por el Consejo de Administración del Plan de Viabilidad y Plan de Pagos antes mencionados, así como de la Propuesta del Convenio de Acreedores, y su presentación ante el Juzgado y Comisión Nacional del Mercado de Valores. El Consejo de Administración tiene plena confianza en obtener las adhesiones suficientes a la Propuesta planteada, por tratarse de un Convenio beneficioso para todas las partes.

Las empresas dependientes de la Sociedad dedicadas a otras actividades (Geriatría, Servicios Municipales de Recogida de Vehículos, Data Center, etc.) siguen operando con normalidad, considerando el difícil entorno económico y financiero actual. Así mismo, la actividad de obra realizada en España a través de Uniones Temporales de Empresas no se ha visto afectada por la situación financiera que atraviesa la Sociedad, si bien también ha acusado la difícil situación en la que se encuentra el sector de obra pública.

Por último, la Compañía sigue apostando por el desarrollo de su actividad constructora en el área internacional donde existen mayores expectativas de crecimiento. Tal y como se indica más adelante, a junio de 2013 el área internacional aporta el 29% de los ingresos de la actividad constructora del Grupo y a fecha de emisión del informe, supone el 58% de la cartera de obra.

Cifra de ventas y resultados

Los datos más significativos de la actividad de la Sociedad y su Grupo en los seis primeros meses del año y su comparación con el mismo periodo del ejercicio anterior, son los siguientes:

	Miles de Euros			
	Grupo		Individual	
	2013 ene-jun	2012 ene-jun	2013 ene-jun	2012 ene-jun
Ventas	22.148	25.024	6.448	7.026
Ebitda	(187)	(1.670)	(708)	(2.478)
Resultado Neto del ejercicio	(2.600)	(3.868)	(1.279)	(3.099)

En el primer semestre del ejercicio 2013, el importe de la cifra de negocios del Grupo ha sido de 22.148 miles de euros, un 11,4% menos que en el mismo periodo del ejercicio anterior, como consecuencia:

1. La menor actividad constructora nacional.
2. La practica nula actividad del segmento inmobiliario.
3. La disminución de los servicios de recogida de vehículos.

En oposición, el segmento de Geriatria continúa registrando incrementos de la actividad.

En dicho periodo, el Grupo ha incurrido en unas pérdidas de explotación de 187 miles de euros como consecuencia de las menores ventas, y de otros gastos significativos no recurrentes derivados de la situación concursal y financiera en la que se encuentra en la actualidad la Sociedad. Los gastos por estos conceptos no recurrentes registrados en la cuenta de resultados de los seis primeros meses de 2013 han ascendido a 682 miles de euros, correspondiendo la mayor parte de los mismos a la Sociedad dominante. No obstante, dicho resultado ha supuesto una mejora importante respecto al mismo periodo del año anterior, como consecuencia de las medidas adoptadas en este último ejercicio.

Con referencia a los gastos financieros, de acuerdo con la interpretación del ICAC sobre el tratamiento contable de los intereses financieros de la deuda concursal, la Sociedad ha registrado los intereses devengados desde la fecha del auto del Concurso de Acreedores hasta el 30 de junio de 2013. No obstante, dicho importe será revertido en el momento sea aprobado el Convenio de Acreedores, hecho que podría producirse en este mismo ejercicio. Por otro lado, se ha alcanzado un acuerdo de refinanciación del segmento de Geriatria con unas condiciones más ventajosas a las previstas a la fecha del ejercicio anterior.

Las principales observaciones de los distintos segmentos de actuación del Grupo, son las siguientes:

Construcción

En los seis primeros meses del año, según datos publicados por el SEOPAN, la licitación de obra pública del conjunto de las distintas Administraciones del Estado, alcanzó una cifra de 3.699 millones de euros, lo que supone una descenso del 10,6% respecto al mismo periodo del ejercicio 2012, y de un 50,10% respecto al ejercicio 2011. En lo que se refiere al ámbito de la Generalitat Valenciana, la cifra de licitación en el primer semestre de 2013 ha sido 16,8 millones de euros, importe que puede considerarse como insignificante en comparación con la de los años anteriores a la crisis.

Los ingresos del segmento de la construcción han disminuido un 18% respecto al año anterior, debido principalmente a la demora en el inicio de alguna de las adjudicaciones internacionales. No obstante, esperamos que dicha demora pueda ser compensada en los próximos meses.

Las ventas generadas por importe de 5.774 miles de euros suponen el 26,1% de la cifra total de ventas consolidada del Grupo. En dicha cifra de negocios se incluyen 1.658 miles de euros de producción internacional, lo que representa el 29% del segmento.

En un escenario de drástica reducción de la licitación de obra pública nacional, la Sociedad ha centrado sus esfuerzos en el desarrollo de su actividad internacional. En la actualidad, la cartera de obra pendiente

de realización es de 35.605 miles de euros, y la cartera de obra internacional asciende a 20.677 miles de euros, lo que representa un 58% del total.

En los próximos meses se espera un incremento de la producción y contratación de obra internacional, lo que permitirá a la empresa consolidarse en este ámbito y continuar con su actividad constructora en los próximos años.

Gestión y explotación de servicios geriátricos

Las ventas del segmento de gestión y explotación de servicios geriátricos en los seis primeros meses del año 2013 han ascendido a 10.912 miles de euros, lo que representa el 49,3% de la cifra total consolidada del Grupo y un incremento del 3,5% respecto al mismo periodo del año anterior.

Este crecimiento es consecuencia de la consolidación de altos niveles de ocupación, que han pasado del 84% del primer semestre del 2012 al 89% del periodo actual.

En la actualidad el segmento geriátrico del Grupo gestiona 13 centros, 1.110 plazas residenciales, 245 plazas de centro de día y 200 de asistencia a domicilio.

Se ha producido la renovación del contrato del Servicio de ayuda a domicilio del municipio de Catarroja por 30 meses más desde el 1 de julio de 2013.

Servicio de retirada de vehículos

El volumen de ventas del segmento de Servicios de retirada de vehículos en el primer semestre del año 2013 ha ascendido a 4.782 miles de euros, lo que representa el 21,6% de la cifra total consolidada del Grupo. Este importe supone una disminución del 15,1% con respecto al mismo periodo del ejercicio anterior, habiéndose constatado la repercusión de la crisis económica en esta actividad como consecuencia de la disminución del tráfico en las ciudades.

En la actualidad, el Grupo gestiona las concesiones públicas de los servicios de retirada de vehículos de los Ayuntamientos de Valencia, Bilbao, Murcia, Alcira, Torre Vieja, junto con la concesión de AENA Bilbao.

Está prevista la convocatoria de nuevos concursos públicos para gestionar el servicio de grúa de distintas ciudades, entre ellas Valencia. La Dirección de la Sociedad se encuentra trabajando en las propuestas para dichos concursos.

Inmobiliario

El volumen de ventas del segmento inmobiliario en el primer semestre de 2013 se corresponde con arrendamientos. Tras producirse la venta de la totalidad de los inmuebles de la promoción "Jardines de Alfara" a finales de 2012, a 30 de junio de 2013, Inmoleop, S.A.U. mantiene una cartera de viviendas terminadas, pendiente de venta de 50 unidades, todas ellas con su correspondiente cédulas de primera ocupación, lo que le permite mitigar el riesgo derivado de la actual crisis inmobiliaria. De la cifra anterior, un total de 35 unidades corresponden a la promoción de VPP en el término de Xàtiva y, las restantes 15 viviendas, corresponden a la promoción "Residencial Aixara", en el término municipal de Náquera (Valencia).

El plan de negocios de la Compañía prevé la desinversión de activos no estratégicos, entre los que destacan los inmuebles, con la finalidad de reducir su endeudamiento y generar liquidez. Se ha planteado, de acuerdo con las entidades financieras tenedoras de las hipotecas, una reducción de los precios de venta para facilitar la consecución del objetivo.

Otras Actividades

En otras actividades se incluye la gestión del Data Center, servicio de externalización de centros de datos para alojamiento de sistemas informáticos, cuyos ingresos en los seis primeros meses del año 2013 han ascendido a 661 miles de euros, suponiendo el 3% del volumen total consolidado del Grupo.

Evolución previsible

En la actualidad la Compañía está ajustando su Plan de negocios a la situación concursal en la que se encuentra. Los principales ejes de dicho Plan de negocios son los siguientes:

- Firma de un Convenio con los acreedores ordinarios de la Compañía, así como la formalización de acuerdos de refinanciación de deuda con otros acreedores.
- Reorientación del negocio constructor: desarrollo de la actividad internacional, donde existen mayores expectativas de crecimiento y márgenes más elevados, a través de su filial Globalcleop, S.A.U., estando prevista una actividad mínima en España.
- Consolidación del negocio de Servicios Geriátricos, incrementando la ocupación de los centros y ofreciendo nuevos servicios que no requieran fuertes inversiones.
- Renovación de las concesiones actuales de servicios de grúa y potenciación de la política de diversificación geográfica iniciada en años anteriores, con objeto de consolidar esta actividad a nivel nacional.
- Desinversión de activos no estratégicos con la finalidad de reducir el endeudamiento y generar caja.

La estructura diversificada del Grupo Cleop, la consolidación y carácter anticíclico del servicio de geriatría, la evolución de la contratación internacional del segmento de construcción y la previsible mejora en el cobro de las deudas de las administraciones públicas, clientes del Grupo, consideramos que nos permitirán afrontar positivamente los próximos ejercicios, no ajenos de dificultades.

Descripción de los principales riesgos e incertidumbres

El Grupo está expuesto a determinados riesgos inherentes a la actividad 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 mantenidos en entidades financieras es muy limitado.

El riesgo de crédito del préstamo concedido a Inversiones Mebru, S.A., está cubierto por la calidad y garantía de los activos que lo soportan.

Los Administradores consideran que el riesgo de crédito de los deudores comerciales está mitigado debido a los siguientes motivos:

- En relación con las cuentas a cobrar a los clientes por ejecución de obra civil, el riesgo de crédito procede, principalmente, de las modificaciones a los proyectos iniciales de obra contratados dado que la práctica totalidad de las cuentas a cobrar se corresponden con Administraciones Públicas de los diferentes ámbitos (estatal, autonómico y local). Si bien los periodos medios de cobro son más dilatados, es práctica habitual del sector y el Grupo tiene experiencia en su gestión.
- En relación con los clientes de los servicios de grúa y centros geriátricos gestionados por el Grupo, el riesgo de crédito es en su práctica totalidad con Administraciones Públicas.

- En el caso de los clientes de promoción inmobiliaria, el riesgo de crédito se transfiere a las entidades financieras en el momento del registro de la venta, que suele coincidir con la fecha de escrituración.

Exposición al riesgo de liquidez

Debido a la crisis financiera internacional, se ha producido en los últimos años un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma. Adicionalmente, el deterioro del mercado de obra pública en España, el retraso en el cobro de las obligaciones debidas a la Compañía por diversas administraciones públicas, los compromisos de pago derivados de la adquisición de activos y las dificultades de obtener retornos de dicha inversión, provocaron que la Sociedad no pudiera atender sus compromisos de pago y finalmente solicitara el concurso voluntario de acreedores.

En este contexto, la continuidad de las operaciones de la Sociedad pasa necesariamente por la firma de un convenio de pago con sus acreedores que se ajuste a los flujos de caja previstos de su actividad, considerando la difícil situación en la que se encuentra el sector de obra pública en España. El Plan de Viabilidad en el que está trabajando la Dirección, en el marco de un convenio de acreedores, permitirá superar la actual situación concursal de la Sociedad y asegurar la continuidad de sus operaciones. En la evaluación de la exposición del Grupo al riesgo de liquidez es importante considerar los siguientes aspectos:

- El volumen de la cartera de obra contratada asciende a 35.605 miles de euros. Adicionalmente hay que considerar las posibles adjudicaciones que pueden producirse a lo largo de los próximos meses.
- La Sociedad está consolidando su proceso de internacionalización, lo que le permitirá neutralizar los efectos de la disminución de licitación de obra pública nacional.
- El Grupo dispone de líneas de negocio (geriátrica, servicio de recogida de vehículos y prestación de otros servicios) que generan recursos financieros de forma estable y recurrente.
- El Grupo tiene previsto reducir su endeudamiento mediante la desinversión de activos no estratégicos, entre los que se encuentran los activos inmobiliarios.
- En la actualidad el Grupo se encuentra negociando con sus acreedores algunas de las deudas pendientes para adaptar los vencimientos a la situación actual de las actividades desarrolladas.

Exposición al riesgo de interés

El endeudamiento del Grupo está referenciado al Euríbor. Los Administradores de la Sociedad dominante consideran que el traslado de las variaciones del tipo de interés podría tener un efecto poco 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 muy limitada. No obstante, dado el proceso de internacionalización iniciado recientemente, la exposición al riesgo de tipo de cambio aumentará en el futuro, por lo que la Sociedad dominante está valorando la adopción de determinadas medidas para mitigarlo.

Exposición a otros riesgos de mercado

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

- Ralentización de la licitación de obra pública de la Administración General del Estado (Administración Central, Autonómica y Local). Con objeto de mitigar dicha ralentización, 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 y Centroamérica. A fecha actual, la Sociedad ya dispone de una cartera internacional de 20.677 miles de euros.
- Ralentización del sector inmobiliario. En los últimos ejercicios se ha producido una importante ralentización del sector inmobiliario. El Grupo Cleop tiene previsto reducir la exposición a este riesgo mediante la desinversión de sus activos inmobiliarios.

- Concentración de clientes. La diversificación geográfica e internacional que está llevando a cabo el Grupo diluye el riesgo de concentración significativamente.
- Periodo medio de cobro de las cuentas a cobrar por obra, vinculado a la tipología de cliente (público/privado).

El mantenimiento de una estructura patrimonial saneada y un adecuado control de riesgos son objetivos prioritarios del Grupo, ya que permiten afrontar solventemente eventuales variaciones en los escenarios económicos y sectoriales y, ante todo, asegurar la disponibilidad de acudir a desarrollos y nuevas oportunidades de negocio rentables que otorguen un motor de crecimiento adicional y posibiliten una aportación de valor significativa para los accionistas.

Recursos Humanos

A 30 de junio de 2013, la plantilla del Grupo Cleop asciende a 817 empleados, un 10% menos que al mes de Julio del año anterior.

Acontecimientos posteriores al cierre del semestre

Con fecha uno de agosto de 2013, el Juzgado de lo Mercantil nº 3 aceptó el acuerdo de expediente de suspensión temporal y reducción de jornada alcanzado entre Cleop y sus trabajadores. Con dicho expediente se busca la máxima flexibilización de los gastos fijos actuales para adecuarlos a las necesidades de la actividad.

Con fecha 5 de agosto se ha firmado la refinanciación de las hipotecas de los centros de Inca, Montuiri, San Joan y Pollença de Geriátrico Manacor SA, adaptando los pagos a los procesos de ocupación de los centros y obteniendo una línea de descuento de facturas que nos permitirá mitigar los retrasos de pagos de las administraciones.