

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 2014

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 acuerda el pago de los créditos ordinarios, bien vía capitalización bien mediante abono en efectivo sin intereses en siete años con dos de carencia. El pasado 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 2.638.195 euros. Dichas acciones se adjudican a los acreedores afectados por el expediente del concurso de Acreedores de la Compañía.

El Juzgado de lo Mercantil nº 3 de Valencia, dictó Sentencia con fecha 20 de marzo de 2015 en la que desestima todas las pretensiones formuladas por la AEAT en el incidente concursal 1335/14 que, entre otras cuestiones relativas a la forma de pago de sus créditos (sobre la que señalaba el Juzgado que en 9 de mayo de 2014 finalizó el plazo para el ejercicio de la opción para el pago en efectivo), solicitaba subsidiariamente la nulidad del convenio de acreedores aprobado en el concurso; dicha Sentencia es susceptible de recurso. Asimismo, mediante Providencia de 23 de febrero de 2015, el Juzgado admitió a trámite el Recurso de Apelación interpuesto por la Tesorería General de la Seguridad Social contra la Sentencia de aprobación del Convenio de Acreedores de 29 de abril de 2014; este recurso ha sido ya contestado, oponiéndose al mismo, por la Administración Concursal y por la Sociedad.

Durante el ejercicio 2014, las distintas líneas de negocio del Grupo del que Cleop es Sociedad dominante, han alcanzado una cifra de negocios consolidada de 39.081 miles de euros (41.793 miles de euros en 2013). 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. 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 cerca del 80% del total. Es de destacar que el segmento de Geriátrica aporta el 57% de las ventas totales, con un incremento de la ocupación de los centros existentes y unas buenas expectativas de crecimiento.

El resultado de explotación del 2014 es de 300 miles de euros (3.474 miles de euros negativos en 2013), habiendo registrado unas amortizaciones y deterioros de 3.450 miles de euros y unos gastos no recurrentes por importe de 1.066 miles de euros, estos últimos como consecuencia, en gran medida, de la situación concursal de la sociedad matriz y la sociedad dependiente Servicleop, S.L. En consecuencia, a pesar de la disminución de la cifra de negocios, el Grupo ha generado un resultado de explotación positivo, que espera tenga una evolución creciente en los próximos años a medida que se vaya recuperando la cifra de negocios, cuyas expectativas son buenas.

La contabilización de la quita y espera del convenio de la Sociedad dominante, junto con la reversión del gasto financiero contabilizado por los créditos ordinarios del concurso, ha supuesto, en su caso, una disminución de la deuda consolidada de 20.623 miles de euros y un incremento del resultado consolidado después de impuestos de 14.435 miles de euros.

La nueva Ley 27/2014 de 27 de noviembre del Impuesto sobre Sociedades ha supuesto una modificación de los tipos impositivos aplicables a partir del ejercicio 2015, que ha llevado al Grupo a actualizar el crédito fiscal contabilizado por la bases imponibles negativas y el saldo por impuesto diferido. El Grupo ha registrado, en el ejercicio finalizado, un mayor gasto por impuesto sobre beneficios de 1.991 miles de euros.

El Resultado consolidado atribuido a la Sociedad dominante en el ejercicio 2014 es de 8.436 miles de euros positivo (pérdidas por importe de 9.055 miles de euros en 2013).

A nivel individual, la Sociedad dominante ha obtenido durante el ejercicio 2014 un importe neto de la cifra de negocios de 9.163 miles de euros y un resultado neto positivo de 17.316 miles de euros (11.043 miles de euros, y 2.580 miles de euros de resultado neto negativo, respectivamente en 2013). Como consecuencia de la aprobación del Convenio de Acreedores, se han contabilizado, tal y como se muestra en las Cuentas Anuales Individuales, unos ingresos financieros de 28.245 miles de euros correspondientes a la quita, la espera y la reversión del gasto financiero de la deuda ordinaria registrado hasta la fecha y, cuyo pago no está contemplado en el mismo. El importe de la reversión del gastos financiero asciende a 2.075 miles de euros.

El resultado de explotación, antes de amortizaciones y provisiones, ha ascendido a 2.161 miles de euros.

Como consecuencia de la modificación de tipos impositivos del Impuesto sobre Sociedades, aprobados en nueva Ley 27/2014 a la que hemos hecho referencia con anterioridad, la sociedad dominante ha registrado un mayor gasto por impuesto sobre beneficios de 344 miles de euros.

En la actualidad, la Sociedad dominante está desarrollando su actividad conforme al Plan de viabilidad aprobado por el Consejo de Administración en enero de 2014, que permitirá el cumplimiento del convenio de acreedores. De acuerdo con lo contemplado en el mismo, se está trabajando para cerrar el aplazamiento del crédito concursal privilegiado.

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.

A lo largo de los últimos años, la Sociedad dominante ha realizado un importante esfuerzo de redimensionamiento, adecuando su estructura a la situación actual del mercado y reorientando el negocio de construcción hacia el área internacional. La Compañía mantiene el propósito de continuar con el desarrollo de su actividad constructora en esta área donde existen mayores expectativas de crecimiento.

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 2014 a 8.833 miles/euros (9.741 miles/euros en 2013), lo que supone el 22,6% de la cifra total consolidada del Grupo (23,31% en 2013). El descenso de los ingresos de este ejercicio es consecuencia del retraso sufrido en las obras de Argelia, desviación que repercutirá en una mayor producción a lo largo del 2015.

Por otro lado, la situación concursal de la Sociedad dominante y el deterioro del mercado de obra pública en España, dificulta la recuperación del volumen de negocio hasta los niveles alcanzados en el pasado. No obstante, el importe de la cartera de obra actual supone que el Grupo sea optimista respecto a esta recuperación, aunque a un ritmo menor del deseado.

Se pretende continuar con la reorientación del negocio constructor hacia el área internacional donde existen mayores expectativas de crecimiento. En la cifra de negocios del ejercicio 2014 se incluyen 1.272 miles/euros de producción internacional, lo que representa el 14,4% del total, inferior al del ejercicio anterior pero con buenas expectativas para el ejercicio 2015. El Grupo tiene previsto desarrollar su actividad constructora internacional a través de su empresa filial Globalcleop, S.A.U.

Por otra parte, el negocio desarrollado por el Grupo mediante Uniones Temporales de Empresas no se ha visto afectado por la situación financiera de la Sociedad dominante, si bien está acusando el deterioro del mercado de obra pública en España.

En el ejercicio 2014, según datos facilitados por SEOPAN, la licitación de obra pública del conjunto de las distintas Administraciones del Estado incrementó en un 42,9%, porcentaje muy alto al estar referido a una baja cifra de contratación dada la disminución sufrida en los años anteriores. Sin embargo, en la Comunidad Valenciana aún se ha producido un descenso del 7,1% respecto al ejercicio anterior. 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.

La cartera de obras a 31 de diciembre 2014 asciende a 40.650 miles/euros (23.960 miles/euros a 31 de diciembre de 2013), de los cuales, 37.640 miles/euros corresponden a cartera internacional. La mayor parte de la cartera corresponde a Administraciones Públicas.

Gestión y explotación de servicios geriátricos

La cifra total de negocio del segmento de gestión y explotación de servicios geriátricos en el año 2014 ha sido de 22.331 miles/euros (21.952 miles/euros en 2013), lo que representa el 57,1% de la cifra total consolidada del Grupo (52,52% en 2013) y un incremento del 2% respecto al ejercicio anterior. Este crecimiento es consecuencia 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.

Es de destacar que en el mes de octubre de 2014 se produjo la adjudicación al Grupo de la gestión de un nuevo centro ubicado en Ibiza, por dos años con posibilidad de dos más de prórroga, con 94 plazas residenciales y 20 de centro de día, cuya inauguración fue el pasado 1 de diciembre.

En la actualidad, el Grupo, bajo la marca Novaedat, gestiona 13 centros ubicados en la Comunidad Valenciana (Sedavi, Picanya, Xátiva, Ibi, Estivella y Puerto de Sagunto) y Baleares (Manacor, Inca, Montuiri, Pollença, San Joan, Can Picafort e Ibiza), 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 ventas de los Servicios de retirada de vehículos en 2014 ha sido de 5.534 miles/euros (8.600 miles de euros en 2013), lo que representa el 14,2% de la cifra total consolidada del Grupo (20,6% 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 actual crisis económica.

En el mes de abril, 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 el informe provisional del concurso el pasado mes de diciembre. La Sociedad espera conseguir la aprobación del convenio en este ejercicio, estando en la actualidad trabajando en la elaboración de una propuesta que garantice la viabilidad.

En la actualidad el Grupo gestiona las concesiones públicas de los servicios de retirada de vehículos de los Ayuntamientos de Bilbao, Murcia, Alcira y Torrevieja, junto con la concesión del aeropuerto de Bilbao.

- Inmobiliario

El volumen de negocios del segmento de actividad inmobiliaria en 2014 ha sido de 1.027 miles euros, lo que supone un 2,6% de la cifra total de ventas consolidada del Grupo (0,34% en 2013). 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 2014, Inmocleop, S.A.U. mantiene una cartera de viviendas terminadas pendiente de venta de únicamente 46 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 11 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, han obligado 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, a fecha actual se está a la espera de presentación de los textos provisionales por parte del Administrador Concursal.

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 2014 una provisión por deterioro de sus existencias inmobiliarias por importe de 5.026 miles de euros.

- Data Center

La cifra de negocios de la actividad de Data Center desarrollada por el Grupo ha ascendido en 2014 a 1.356 miles/euros (1.359 miles/euros en 2013).

Evolución previsible

Compañía Levantina de Edificación y Obras Públicas, S.A., es 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.

La positiva evolución del área internacional de construcción, la cartera de obras actual, así como otras actuaciones ya iniciadas, permiten afrontar el año 2015 con optimismo. 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, Alemania 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 en los últimos años un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma, que previsiblemente continuarán durante el ejercicio 2015.

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. A lo largo del ejercicio 2014, el Grupo ha conseguido nuevos acuerdos de refinanciación de parte de la deuda de las sociedades filiales, adaptando los vencimientos a las expectativas actuales de generación de fondos. Se continúa trabajando en nuevos acuerdos para solucionar tensiones de tesorería motivados en gran medida por la demora en el cobro de las facturas de las Administraciones Públicas,

Para el inicio de las obras en el área internacional, se ha dispuesto de financiación no bancaria, estando prevista la firma de nuevas operaciones en el corto plazo.

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 iniciado recientemente, 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 implementó 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 2014 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 hechos posteriores al cierre. En todo caso, es de señalar que todavía no están definitivamente cerradas todas las cuestiones judiciales.