

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 2014

Con fecha 2 de Julio de 2012 el Juez de lo Mercantil nº 3 de Valencia dictó el Auto de declaración del concurso voluntario de acreedores de Compañía Levantina de Edificación y Obras Públicas, S.A., siendo nombrados administradores concursales a D. José Enrique Contell García en representación de Grant Thornton y D. Francisco de Paula Blasco Gascó.

El pasado 7 de abril se celebró la Junta de Acreedores del concurso Voluntario de la Sociedad, en la que fue aprobado el Convenio propuesto con el voto favorable del cincuenta y nueve con sesenta y siete por ciento del pasivo ordinario, porcentaje muy superior al exigido por la normativa.

El Convenio prevé el pago a los acreedores ordinarios mediante capitalización o, mediante aplazamiento sin intereses con abono en siete años, incluidos dos de carencia, y siempre con quita del 50%, pudiendo optar el acreedor por una opción mixta.

Para la Sociedad, es de destacar el amplio apoyo recibido de sus acreedores, concretado en el hecho de que el ochenta por ciento de su pasivo ordinario, deducido los créditos ordinarios de las administraciones públicas, se ha adherido a la propuesta de convenio. En total, han suscrito el convenio 318 acreedores ordinarios, a los que la compañía agradece su confianza y con los que espera seguir trabajando en el futuro inmediato.

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. Contra dicha Sentencia cabe recurso de apelación ante la Audiencia Provincial, es decir, la Sentencia no adquirirá firmeza hasta el transcurso del plazo legalmente previsto para su apelación, que en nuestro caso vence en septiembre de 2014.

Como quiera que un eventual recurso de apelación puede afectar a la propia Sentencia y por tanto al convenio de acreedores aprobado por la misma, en aplicación del principio de prudencia, la Sociedad ha decidido la contabilización del efecto del convenio en el momento en el que adquiera firmeza la Sentencia de aprobación del mismo. Desde el punto de vista técnico jurídico no puede ser de otro modo.

Por otro lado, se está negociando el aplazamiento del crédito privilegiado, siendo el más importante el correspondiente a la Agencia Tributaria, con la que se espera llegar a un acuerdo en breve.

En ningún momento se ha puesto en duda el cumplimiento del convenio ni tampoco la aplicación del principio de empresa en funcionamiento. En la actualidad la Sociedad está desarrollando su actividad con total normalidad.

Como información adicional, la contabilización de la quita y espera del convenio, junto con la reversión del gasto financiero contabilizado por los créditos ordinarios del concurso, supondrá un incremento del resultado consolidado después de impuestos de 14.754 miles de euros. El efecto de la capitalización aplicable a una parte de los acreedores, de acuerdo con la propuesta de convenio, supondrá un incremento de fondos propios de 7.915 miles de euros.

A lo largo de los últimos dos 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. En el presente ejercicio, se prevé un incremento significativo del volumen de ingresos internacional, fruto del trabajo realizado hasta la fecha, aunque en el primer semestre se ha producido una demora en el inicio de los proyectos adjudicados que esperamos compensar en el resto del ejercicio.

La Compañía mantiene el firme propósito de continuar con 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 2014 el área internacional aporta el 12% de los ingresos de la actividad constructora del Grupo y a fecha de emisión del informe, supone el 76% de la cartera de obra.

El Plan de Viabilidad presentado junto con el Convenio, también contempla determinadas desinversiones de activos no operativos asociados a deuda privilegiada con entidades financieras, habiéndose iniciado las negociaciones y materializado alguna de ellas.

Tal y como se expone en el Informe de Auditoría del ejercicio 2013, las condiciones del Convenio aprobado representan un significativo fortalecimiento de la situación financiera y patrimonial de la Sociedad Dominante y del Grupo, tanto por el incremento de sus recursos propios consecuencia de la capitalización de créditos como, por la sustancial mejora del fondo de maniobra motivada por dicha situación y por la clasificación a largo plazo de los créditos concursales que opten por su cobro. Estos hechos, junto con el potencial impacto positivo patrimonial y minoración de carga de intereses derivada del comienzo de eficacia del Convenio, inciden positivamente en la previsión de mejora del resultado futuro y generación de liquidez para hacer frente a los compromisos asumidos.

El resto de empresas dependientes de la Sociedad dedicadas a otras actividades (Geriatría, Servicios Municipales de Recogida de Vehículos, Data Center, etc.) también han acusado el difícil entorno económico y financiero actual, aunque de forma muy diferente.

La sociedad dependiente, Servicleop, S.L. titular de la actividad de Servicios Municipales de recogida de vehículos y data Center, se ha visto obligada a solicitar el Concurso Voluntario de Acreedores, que ha sido declarado por el Juzgado de lo Mercantil número 3 de Valencia mediante el auto de 30 de julio de 2014. La disminución de la cifra de negocios por una menor retirada de vehículos, el retraso en el cobro de las obligaciones debidas a la Sociedad por diversas administraciones públicas, la derivación de responsabilidades por la Agencia Tributaria por deudas concursales de su matriz, junto con la imposibilidad de conseguir un aplazamiento de la deuda tributaria, y básicamente, las dificultades de alcanzar un Acuerdo Marco de Refinanciación con entidades de crédito, en su día intervenidas y dotadas ahora de una generoso Esquema de Protección de Activos, han supuesto serias dificultades financieras a la Compañía, que se han agravado con el devengo de recargos e intereses de demora.

El elevado nivel de endeudamiento, consecuencia de Inversiones realizadas por el Grupo al que pertenece, junto con la situación expuesta con anterioridad, derivaron en que la Sociedad iniciara un proceso de refinanciación de su deuda bancaria al amparo del artículo 5.bis de la Ley Concursal, que no ha se ha podido concluir satisfactoriamente. Servicleop, S.L. había planteado, en diversas ocasiones, a los acreedores financieros, la necesidad de abordar un proceso de refinanciación, habiéndose inicialmente pospuesto su otorgamiento hasta la aprobación del Convenio de Acreedores de la sociedad matriz y a la inminente resolución del concurso de retirada de vehículos de la grúa de Valencia, por las implicaciones que dichos hitos suponían sobre el mismo. Posteriormente, la dificultad de incardinar los preceptos del RDL 4/2014 con los Esquemas de Protección de Activos señalados dificultó hasta inviabilizarlo el otorgamiento de un Acuerdo Marco de Refinanciación.

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	
	2014 ene-jun	2013 ene-jun	2014 ene-jun	2013 ene-jun
Ventas	20.220	22.148	4.793	6.448
Ebitda	836	1.148	(423)	(561)
Resultado Neto del ejercicio	(3.668)	(2.600)	(190)	(1.279)

En el primer semestre del ejercicio 2014, el importe de la cifra de negocios del Grupo ha sido de 20.220 miles de euros, un 8,7% menos que en el mismo periodo del ejercicio anterior, como consecuencia:

1. La menor actividad constructora nacional.
2. El retraso en la producción de las obras en Argelia.
3. La disminución de los servicios de recogida de vehículos.

En oposición, el segmento de Geriátría continúa registrando incrementos de la actividad, a pesar de no contar desde mayo de 2014 con la gestión de uno de los centro de día.

En dicho periodo, el Grupo ha incurrido en unas pérdidas de explotación de 604 miles de euros como consecuencia de las menores ventas, y de otros gastos significativos no recurrentes derivados de la situación concursal en la que se encuentra la Sociedad dominante y la difícil situación financiera de algunas de las sociedades del Grupo. Los gastos por estos conceptos no recurrentes registrados en la cuenta de resultados de los seis primeros meses de 2014 han ascendido a 955 miles de euros, correspondiendo la mayor parte de los mismos a la Sociedad dominante y Servicleop, S.L. Sin considerar estos gastos, el Grupo ha generado un ebitda positivo por importe de 1.791 miles de euros.

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 2014. No obstante, dicho importe será revertido en el momento la Sentencia de aprobación del Convenio de Acreedores adquiera firmeza, hecho que se prevé se produzca en las próximas semanas. Por otro lado, se ha alcanzado un acuerdo de refinanciación de una de las sociedades del segmento de Geriátría 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 6.581 millones de euros, lo que supone una incremento del 78% respecto al mismo periodo del ejercicio 2013, aunque el importe continúa siendo mínimo en relación a las cifras históricas anteriores a la crisis económica. En lo que se refiere al ámbito de la Generalitat Valenciana, la cifra de licitación en el primer semestre de 2014 ha sido 215 millones de euros.

Los ingresos del segmento de la construcción han disminuido un 26% 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 4.287 miles de euros suponen el 21% de la cifra total de ventas consolidada del Grupo. En dicha cifra de negocios se incluyen 502 miles de euros de producción internacional, lo que representa el 12% del segmento, porcentaje que incrementará significativamente hasta final de año.

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 30.662 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 2014 han ascendido a 11.117 miles de euros, lo que representa el 55% de la cifra total consolidada del Grupo y un incremento del 1,8% respecto al mismo periodo del año anterior.

Este crecimiento es consecuencia de la consolidación de altos niveles de ocupación, que han pasado del 87% del primer semestre del 2013 al 90% del periodo actual.

En la actualidad el segmento geriátrico del Grupo gestiona 11 centros, 1.110 plazas residenciales, 195 plazas de centro de día y 33.000 horas anuales de asistencia a domicilio.

Servicio de retirada de vehículos

El volumen de ventas del segmento de Servicios de retirada de vehículos en el primer semestre del año 2014 ha ascendido a 4.005 miles de euros, lo que representa el 19,8% de la cifra total consolidada del Grupo. Este importe supone una disminución del 16,2% 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 Bilbao, Murcia, Alcira, Torrevieja, junto con la concesión de AENA Bilbao.

En relación a la concesión municipal de explotación del servicio de grúa de la ciudad de Valencia, durante el mes de marzo, el Ayuntamiento de Valencia concedió una prórroga de tres meses, - hasta el 30 de junio de 2014-, para continuar con la prestación del servicio mientras el proceso de adjudicación de la actual licitación se resolvía. Con fecha 19 de mayo se notificó la resolución en contra de los intereses del Grupo, habiendo sido recurrida ante los Tribunales de Justicia. El impacto económico consecuencia de la finalización del servicio se estima en una disminución del 49,5% del Importe Neto de la Cifra de Negocios en este segmento. En cuanto a los activos, se están reubicando las grúas en otras concesiones y al 30 de junio se han provisionado un total de 171.683 correspondientes a inmovilizado no reutilizable.

Está prevista la convocatoria de nuevos concursos públicos para gestionar el servicio de grúa de distintas ciudades. 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 2014, Inmoleop, S.A.U. mantiene una cartera de viviendas terminadas, pendiente de venta de 47 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 12 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 2014 han ascendido a 722 miles de euros, suponiendo el 3,5% del volumen total consolidado del Grupo y un incremento de un 8,4% respecto al mismo periodo del año anterior.

Evolución previsible

En la actualidad la Compañía está trabajando en las siguientes líneas:

- Alcanzar los acuerdos con los acreedores de créditos privilegiados en las próximas semanas.
- Consolidación del negocio constructor en el ámbito internacional, con apertura de nuevas sucursales donde existen mayores expectativas de crecimiento.
- Incremento del volumen de negocio del segmento de Geriátrica, mediante el aumento de la ocupación y el inicio del funcionamiento como Centro de día de algunos de los Geriátricos. El Grupo considera que el sector de Geriátrica presenta oportunidades a medio plazo, por el progresivo envejecimiento de la población y la privilegiada situación de los centros gestionados principalmente, por lo que está trabajando en la mejora del posicionamiento que le permita aprovechar la buena tendencia previsible del sector.
- Presentar un Plan de Viabilidad y Propuesta de Convenio de Acreedores de Servicleop, S.L. para superar la situación concursal actual. Renovación de las concesiones actuales de servicios de grúa y potenciación de la política de diversificación geográfica iniciada en años anteriores, con objeto de continuar 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 aplicación del convenio aprobado por sus acreedores. El Plan de Viabilidad en el marco del 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 30.662 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 (geriatría, 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 Euribor. 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 las Administraciones 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 23.181 miles 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 2014, la plantilla del Grupo Cleop asciende a 807 empleados, un 1% menos que al mes de Julio del año anterior.

Acontecimientos posteriores al cierre del semestre

Con fecha 29 de julio de 2014, la empresa ha alcanzado un acuerdo con sus trabajadores que ha permitido la resolución del expediente de suspensión temporal y reducción de jornada. Con dicho expediente se busca la máxima flexibilización de los gastos fijos actuales para adecuarlos a las necesidades de la actividad.