

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 2012

El deterioro del mercado de obra pública en España, la restricción del crédito por parte de las entidades financieras, 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 Urbem, S.A. y las dificultades de obtener retornos de dicha inversión, derivaron en que la Sociedad, con fecha 13 de febrero de 2012, comunicara al Juzgado de lo Mercantil el inicio de conversaciones para obtener una refinanciación para atender sus vencimientos habituales al amparo del artículo 5.bis de la LC.

La Compañía intentó durante cuatro meses alcanzar un acuerdo bancario de refinanciación con sus acreedores financieros no siendo finalmente posible, aún a pesar de su inicial recepción positiva. Por ello, el Consejo de Administración de la Sociedad, en su sesión celebrada el 11/06/12, acordó por unanimidad la presentación de la solicitud de concurso voluntario, dado que la no obtención del acuerdo de refinanciación impedía el cumplimiento regular de las obligaciones de pago y la cancelación de la deuda que en ese momento de encontraba vencida.

El día 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 la Compañía, siendo nombrados como administradores concursales D. José Enrique Contell García y D. Francisco de Paula Blasco Gascó.

La Dirección está trabajando en un Plan de Viabilidad con el objetivo de superar la actual situación concursal de la Sociedad y asegurar la continuidad de sus operaciones. Dicho Plan de viabilidad comprende, además de la reestructuración de la deuda de la Sociedad en el marco de un convenio de acreedores, entre otras, 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.

La Sociedad ya ha llevado a cabo medidas de reducción de costes y de adecuación de su estructura de personal al volumen de actividad actual. En este sentido, el pasado 27 de julio, el Juez de lo Mercantil nº 3 de Valencia aprobó un expediente de regulación de empleo para la extinción de 62 contratos de trabajo y 7 reducciones de jornada.

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 en España.

Por último, la Compañía sigue apostando por el desarrollo de su actividad constructora en el área internacional donde existen mayores expectativas de crecimiento y márgenes más elevados. Tal y como se indica más adelante, a junio de 2012 el área internacional aporta el 24% de los ingresos de la actividad constructora del Grupo y el 46% de la cartera de obra actual. Así mismo, en 2012 se han conseguido nuevas adjudicaciones de obra en Panamá y Argelia.

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	
	2012 ene-jun	2011 ene-jun	2012 ene-jun	2011 ene-jun
Ventas	25.024	36.944	7.026	22.763
Ebitda	479	1.892	(2.264)	93
Resultado Neto del ejercicio	(3.868)	(2.161)	(3.099)	(1.743)

Cartera de obra	Miles de Euros	
	Jun 2012	Jun 2011
Obra nacional	34.373	57.774
Obra internacional	29.692	18.844
Total	64.065	76.618

En el primer semestre del ejercicio 2012 la cifra de negocios del Grupo ha ascendido a 25.024 miles de euros, un 32,3% menos que en el mismo periodo del ejercicio anterior, como consecuencia, fundamentalmente, de la menor actividad constructora. En dicho periodo, el Grupo ha incurrido en pérdidas por importe de 3.868 miles de euros como consecuencia de las menores ventas, del deterioro del valor de algunos de sus activos inmobiliarios, del aumento de los gastos financieros, de la reestructuración de la plantilla realizada y de otros gastos significativos no recurrentes derivados de la situación concursal 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 2012 han ascendido a 3.694 miles de euros, correspondiendo la mayor parte de los mismos a la Sociedad dominante.

La no recurrencia de dichos gastos, la reducción de la carga financiera futura asociada al pasivo concursal, el ahorro de costes derivado de la reestructuración llevada a cabo, el desarrollo de la actividad constructora internacional y la consolidación del resto de actividades realizadas por el Grupo permitirá que el resultado consolidado del segundo semestre del año esté equilibrado.

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

Construcción

En los seis primeros meses del año, la licitación de obra pública del conjunto de las distintas Administraciones del Estado, alcanzó una cifra de 4.242 millones de euros, lo que supone un descenso del 42,8% respecto al mismo periodo del ejercicio anterior. En lo que se refiere al ámbito de la Comunidad Valenciana, el descenso en la actividad de nueva licitación es mucho mayor, alcanzando una disminución de un 80,7% respecto al primer semestre del año 2011.

Los datos anteriores, ponen de manifiesto el acierto de la política de internacionalización y diversificación desarrollada por la empresa en los últimos años.

El segmento de construcción ha generado unas ventas en el primer semestre del ejercicio 2012 de 7.026 miles de euros, lo que significa el 28,1% de la cifra total de ventas consolidada del Grupo. Esta cifra de negocios es un 66,7% inferior al ejercicio anterior como consecuencia de la crisis del sector en España y de la difícil situación por la que atraviesa la Sociedad. En dicha cifra de negocios se incluyen 1.687 miles de euros de producción internacional, lo que representa el 24% del total.

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 internacional asciende a 29.692 miles de euros y, representa, un 46% del total de la cartera.

Las adjudicaciones de obra en el área internacional producidas en este ejercicio han ascendido a 11.655 miles de euros y corresponden a obras en Argelia y Panamá. El Grupo tiene previsto desarrollar su actividad constructora internacional a través de su empresa filial Globalcleop, S.A.U.

En los próximos meses está previsto que crezca 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 2012 han ascendido a 10.548 miles de euros, lo que representa el 42,2% de la cifra total consolidada del Grupo y, lo que es más importante, un incremento del 10,2% respecto al mismo periodo del año anterior.

Este crecimiento es consecuencia de la consolidación de altos niveles de ocupación, así como de la entrada en funcionamiento en el primer semestre de 2011 de 2 residencias geriátricas en Mallorca (Pollença y Sant Joan) y de un Centro de Día en Elda. Es igualmente destacable la adjudicación al Grupo de un Centro de Día en Ibi (Alicante) que entró en funcionamiento el pasado mes de junio.

Con la puesta en marcha de las residencias y centros de día anteriores, se consolida de forma notable el segmento geriátrico del Grupo que, actualmente, gestiona 13 centros, 1.110 plazas residenciales, 240 plazas de centro de día y 170 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 2012 ha ascendido a 5.633 miles de euros, lo que representa el 22,5% de la cifra total consolidada del Grupo. Este importe supone un aumento del 6,7% con respecto al mismo periodo del ejercicio anterior, a pesar de la actual crisis económica que también ha afectado a esta actividad.

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

Está prevista la convocatoria de nuevos concursos públicos para gestionar el servicio de grúa que gestiona el Grupo en Valencia y en otra ciudad. Dada la experiencia y conocimiento del negocio, la capacidad y medios disponibles y la calidad del servicio prestado en los últimos años, la Dirección de la Sociedad se encuentra esperanzada en lograr mantener las actuales concesiones.

Inmobiliario

El volumen de ventas del segmento inmobiliario en el primer semestre de 2012, ha sido de 975 miles euros, lo que supone un 3,9% de la cifra total de ventas consolidada del Grupo. La práctica totalidad de las ventas de este segmento corresponden a las realizadas por la sociedad filial Inmoleop, S.L.U., en UTE con Libertas 7, S.A.

La cuenta de resultados del primer semestre de 2012 incluye un gasto por importe de 799 miles de euros como consecuencia del deterioro de valor que ha tenido un inmueble propiedad del Grupo, de acuerdo con la estimación realizada de su valor actual de mercado.

A 30 de junio de 2012, Inmoleop, S.A.U. mantiene una cartera de viviendas terminadas, pendiente de venta, de únicamente 121 unidades, todas ellas con su correspondiente cedulas 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, 71 unidades corresponden a la promoción "Jardines de Alfara" y, las restantes 15 viviendas, corresponden a la promoción "Residencial Aixara", en el término municipal de Nàquera (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 caja. En este sentido,

en el mes de julio, el Grupo ha enajenado un inmueble por su valor contable, lo que ha permitido cancelar deuda por importe de 2,2 millones de euros.

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 2012 han ascendido a 842 miles de euros, lo que supone el 3,4% del volumen total consolidado del Grupo. Este importe supone un aumento del 22,6% con respecto al mismo periodo del ejercicio anterior.

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. Así mismo, está prevista una actividad muy reducida en España.
- Consolidación del negocio de Servicios Geriátricos, incrementando la ocupación de los centros y consiguiendo 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.
- Incorporación de socios en algunas de las sociedades participadas por la Compañía.

La estructura diversificada del Grupo Cleop, la buena evolución de las actividades de diversificación, el carácter anticíclico de alguna de ellas, la previsible mejora en el cobro de las deudas de las administraciones públicas clientes del Grupo y la consolidación del área internacional de construcción, así como otras actuaciones ya iniciadas, permiten afrontar el futuro con moderado optimismo.

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. No obstante, los plazos de su recuperación están condicionados a la materialización de la Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 17 de octubre de 2011 favorable a los intereses de la Sociedad dominante. A la fecha de este informe de gestión, continúa en curso la ejecución de dicha sentencia.

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 histórica en certificar y cobrar estos conceptos.
- 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 Urbem, S.A. 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 64.065 miles de euros. Adicionalmente hay que considerar las posibles adjudicaciones que pueden producirse a lo largo de los próximos meses.
- La Sociedad está consolidando de forma rápida y significativa 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 entidades de crédito la deuda financiera relacionada con la actividad geriátrica que asciende a 45 millones de euros.
- En la actualidad el Grupo se encuentra negociando con sus acreedores las deudas pendientes de pago derivadas de su inversión en Urbem, S.A.

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 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, Sudamérica y Centroamérica. A fecha actual, la Sociedad ya dispone de una cartera internacional de 29.692 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 2012, la plantilla del Grupo Cleop asciende a 862 empleados, un 4% menos que al mes de junio del año anterior.

El pasado 27 de julio, el Juez de lo Mercantil nº 3 de Valencia aprobó un expediente de regulación de empleo para la extinción de 62 contratos de trabajo y 7 reducciones de jornada. Como consecuencia de ello, la cuenta de resultados del primer semestre de 2012 incluye un gasto en concepto de indemnizaciones de personal por importe de 795 miles de euros.