

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

Estados Financieros semestrales Resumidos
Consolidados e Informe de Gestión
correspondientes al período terminado el 31 de
diciembre de 2013

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

Notas explicativas a los Estados Financieros
Semestrales Resumidos consolidados correspondientes al período
Terminado el 31 de diciembre de 2013

1. Introducción, bases de presentación de los estados financieros semestrales resumidos consolidados y otra información

a) *Introducción*

La Sociedad Dominante, Compañía Levantina de Edificación y Obras Públicas, S.A. (en adelante, Cleop o la Sociedad dominante) es una sociedad constituida en España el 30 de diciembre de 1946. Su domicilio social se encuentra en C/ Santa Cruz de la Zarza, nº 3 (Valencia).

Las actividades desarrolladas durante el ejercicio, coincidentes con su objeto social, han sido fundamentalmente las siguientes:

- La contratación y ejecución de obras, tanto públicas como privadas.
- La realización de cuantas operaciones industriales y comerciales guarden relación con la finalidad anterior.
- La actividad inmobiliaria cuyo objeto es la comercialización de las edificaciones resultantes de la utilización del suelo para construir, en forma de venta o arrendamiento.
- La explotación de concesiones administrativas.

Tal y como se describe en los estatutos de la Sociedad dominante, las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas total o parcialmente de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o de participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.

La Sociedad dominante es cabecera de un Grupo (en adelante, el Grupo) compuesto por varias sociedades con actividades como la explotación de concesiones de retirada de vehículos y estacionamiento público de vehículos, promoción inmobiliaria, realización de proyectos de arquitectura e ingeniería, extracción y comercialización de materiales para la construcción y gestión de centros geriátricos. Consecuentemente, la Sociedad dominante está obligada a formular, además de sus propias cuentas anuales, sus cuentas anuales consolidadas.

En los últimos años el Grupo Cleop ha acusado la adversa coyuntura económica existente en España y, muy especialmente, la difícil situación financiera por la que atraviesa la Sociedad dominante.

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 y los compromisos de pago derivados de la adquisición de activos, derivaron en que la Sociedad iniciara un proceso de refinanciación de su deuda bancaria al amparo del artículo 5.bis de la LC. La Compañía no logró alcanzar un acuerdo bancario de refinanciación con sus acreedores financieros y el 12/06/2012 presentó la solicitud de concurso voluntario. El 2/7/2012 el Juez de lo Mercantil nº 3 de Valencia dictó el Auto de declaración del concurso voluntario de acreedores, siendo nombrados como administradores concursales D. José Enrique Contell García y D. Francisco de Paula Blasco Gascó.

Desde dicha fecha, la Administración Concursal de la Sociedad ha elaborado el informe y Textos Definitivos previstos en el art.75 y 96.5 de la Ley 22/2003 Concursal. En dicho Informe se hace referencia al estudio de la situación patrimonial de la Sociedad en la fecha del auto de declaración del concurso voluntario de acreedores, esto es, 2 de julio de 2012, a excepción del apartado relativo al inventario de la masa activa, que se encuentra referido a la fecha del día anterior al de emisión del Informe y el pasivo concursal que se actualizó a la fecha de los Textos Definitivos.

El pasivo concursal de la Sociedad, y su clasificación de acuerdo con la naturaleza de los créditos, recogido en los Textos Definitivos de los Administradores Concursales es el siguiente:

	PASIVO CONCURSAL (Miles/Euros)			
	TOTAL	Ordinario	Privilegiado	Subordinado
Proveedores	15.065	14.877	109	79
Administraciones Públicas:	20.399	7.862	9.983	2.554
AEAT	18.786	7.204	9.218	2.364
DFB	337	169	168	-
TGSS	1.276	489	597	190
Trabajadores	662	152	510	-
Empresas del Grupo	7.676	-	-	7.676
Bancos	33.934	6.596	26.991	347
TOTAL	77.736	29.487	37.593	10.656

El pasivo concursal reflejado en el cuadro anterior se encuentra incluido en el epígrafe Pasivos corrientes del balance de situación de la Sociedad a 31 de diciembre de 2013.

El detalle de los pasivos contingentes actuales, recogidos por la Administración Concursal, aunque sin formar parte del pasivo concursal de la Sociedad a la fecha indicada, se muestra a continuación:

	Miles/Euros
Fiador en operaciones financieras de empresas del Grupo	53.702
Avales y Seguros de caución	6.051
Operaciones de descuento comercial	9.253
Otros conceptos	4.096
TOTAL	73.102

Los pasivos contingentes detallados en el cuadro anterior corresponden fundamentalmente a:

- Fianzas o avales prestados por la Sociedad a empresas de su Grupo en garantía frente a terceros de determinadas deudas. Estas deudas se encuentran registradas en el pasivo del balance de situación consolidado adjunto.
- Avales y seguros de caución concedidos por entidades financieras y compañías de seguros en garantía, frente a Administraciones Públicas en su práctica totalidad, de licitaciones y de la ejecución de las obras adjudicadas a la Sociedad,
- Cesiones y endosos de derechos de crédito realizados a favor de entidades financieras.

La deuda con entidades de crédito por descuento comercial o anticipo de certificaciones incluida como pasivo contingente en el Informe de la Administración Concursal está previsto que se cancele con el cobro del derecho de crédito cedido.

Por otra parte, el valor razonable de mercado estimado de los activos de la Sociedad (referido al día anterior al del Informe) reflejado por los Administradores Concursales en su Informe es el siguiente:

	Miles de Euros
Intangible	3.832
Material	5.295
Inversiones en empresas del Grupo	91.257
Inversiones financieras a largo plazo	79
Activos por impuesto diferido	3.348
Existencias	5.894
Clientes, Deudores y otras cuentas (*)	8.220
Inversiones Financieras a corto plazo	655
Tesorería	144
TOTAL	118.723

(*) Deducidas las cesiones y endosos realizados.

Considerando los pasivos reflejados en los Textos Definitivos, la situación patrimonial de la Sociedad, de acuerdo con el Informe presentado por la Administración Concursal es la siguiente:

	Miles/Euros
Valor de mercado de los Activos (13/12/2012)	118.723
Pasivo concursal (Textos definitivos)	(77.736)
Pasivos contra la masa (Textos definitivos)	(2.103)
SUPERÁVIT PATRIMONIAL	38.884

Los pasivos contra la masa incluidos en el cuadro anterior han disminuido en el segundo semestre.

El Informe de los Administradores Concursales muestra un superávit patrimonial superior a los fondos propios de la Sociedad a la fecha de referencia como consecuencia de la existencia de plusvalías tácitas en alguno de sus activos.

El pasivo y el valor de mercado de los activos recogidos por la Administración Concursal en su Informe se corresponden con los considerados en el Plan de Viabilidad aprobado por el Consejo de Administración, que junto al mismo, evidencian la capacidad de la Sociedad para generar en los próximos años los recursos necesarios para atender los pagos que se derivan de la situación concursal en la que se encuentra.

El Consejo de Administración de Compañía Levantina de Edificación y Obras Públicas, S.A.(Cleop) aprobó por unanimidad, el pasado 27 de Enero de 2014, la Propuesta de Convenio de Acreedores de la Compañía, así como el Plan de Viabilidad y Plan de Pagos que la acompañan

El Grupo no tiene responsabilidades, gastos, activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con su patrimonio, su situación financiera y sus resultados. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en las presentes notas explicativas a los estados financieros semestrales resumidos consolidados respecto a la información de cuestiones medioambientales.

En la página "Web": www.cleop.es y en su domicilio social pueden consultarse los Estatutos sociales y demás información pública sobre la Sociedad.

b) Bases de presentación de los estados financieros semestrales resumidos consolidados

De acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), conforme a lo establecido en el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y en el Consejo del 19 de julio de 2002, en virtud de los cuales todas las sociedades que se rijan por el Derecho de un Estado miembro de la Unión Europea, y cuyos títulos valores coticen en un mercado regulado de alguno de los Estados que la conforman, deben presentar sus cuentas consolidadas de los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2005 de acuerdo con las NIIF que hubieran sido convalidadas por la Unión Europea. En España, la obligación de presentar cuentas anuales consolidadas bajo NIIF aprobadas en Europa fue, asimismo, regulada en la disposición final undécima de la Ley 62/2003, de 30 de diciembre de 2003, de medidas fiscales, administrativas y de orden social.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Cleop correspondientes al ejercicio 2012, formuladas por el Consejo de Administración con el visto bueno de la Administración Concursal, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad dominante celebrada el 28 de junio de 2013.

Las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2012 del Grupo fueron formuladas por los Administradores de la Sociedad de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, aplicando los principios de consolidación, políticas contables y criterios de valoración descritos en las Notas 2 y 3 de la memoria de dichas cuentas anuales consolidadas, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2012 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de sus flujos de tesorería consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

Las políticas y métodos contables utilizados en la elaboración de los presentes estados financieros semestrales resumidos consolidados son las mismas que las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2012, habiéndose aplicado de forma uniforme en todas las transacciones, eventos y conceptos, en los ejercicios 2013 y 2012, excepto por las normas e interpretaciones que han entrado en vigor en este ejercicio que, en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de sus estados financieros consolidados.

En relación con la aplicación anticipada opcional de otras Normas Internacionales de Información Financiera ya emitidas, pero aún no efectivas, el Grupo no ha optado en ningún caso por dichas opciones.

c) Estimaciones realizadas

Los resultados consolidados y la determinación del patrimonio consolidado son sensibles a los principios y políticas contables, criterios de valoración y estimaciones seguidos por los Administradores de la Sociedad dominante para la elaboración de los estados financieros semestrales resumidos consolidados. Los principales principios y políticas contables y criterios de valoración se indican en la Nota 3 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2012.

En los estados financieros semestrales resumidos consolidados se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta Dirección de la Sociedad dominante y de las entidades consolidadas (ratificadas posteriormente por sus Administradores) para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Estas estimaciones coinciden con los criterios adoptados con anterioridad en el Grupo y que se detallan en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2012, en función de la mejor información disponible y que se refieren a:

- la valoración del fondo de comercio de consolidación,
- la vida útil de los activos intangibles y materiales,
- el valor razonable de determinados activos financieros no cotizados,
- el importe recuperable de las existencias,
- el importe de determinadas provisiones,
- la recuperabilidad de la obra ejecutada en tramitación, y
- el impuesto sobre ganancias y activos y pasivos por impuestos diferidos.

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible a la fecha sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo que se haría conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Durante el período terminado el 31 de diciembre de 2013 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2012.

d) **Activos y pasivos contingentes**

En la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012 se facilita información sobre los activos y pasivos contingentes a dicha fecha. Durante el ejercicio 2013 no se han producido cambios significativos en los activos y pasivos contingentes del Grupo.

e) **Corrección de errores**

De acuerdo con la interpretación del ICAC sobre el tratamiento contable de los intereses financieros de la deuda concursal, la Sociedad ha registrado en el presente ejercicio los intereses devengados desde la fecha del auto del Concurso de Acreedores. A efectos de presentación y para facilitar la comparación de la información, dichos intereses se han incluido en el Balance y Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 2012. Por tanto, se ha incrementado el epígrafe de los gastos financieros del ejercicio 2012 por importe de 690 miles/euros y, consecuentemente, el resultado de dicho ejercicio muestra un resultado superior en este importe. No obstante, dicho importe será revertido en el momento sea aprobado el Convenio de Acreedores, dado que la propuesta no lo contempla.

f) **Comparación de la información**

La información contenida en estos estados financieros resumidos consolidados correspondiente al ejercicio 2012 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al período terminado el 31 de diciembre de 2013.

g) **Estacionalidad de las transacciones del Grupo**

Dadas las actividades a las que se dedican las Sociedades del Grupo, las transacciones del mismo no cuentan con un carácter cíclico o estacional. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en las presentes notas explicativas a los estados financieros semestrales resumidos consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2013.

h) **Importancia relativa**

Al determinar la información a desglosar sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, el Grupo, de acuerdo con la NIC 34, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con los estados financieros semestrales resumidos consolidados del ejercicio.

i) **Hechos posteriores**

Como se menciona en la Introducción, el Consejo de Administración de Compañía Levantina de Edificación y Obras Públicas, S.A.(Cleop) aprobó por unanimidad, el pasado 27 de Enero de 2014, la Propuesta de Convenio de Acreedores de la Compañía, así como el Plan de Viabilidad y Plan de Pagos que la acompañan. El Convenio contempla dos posibilidades de pago de los créditos ordinarios:

- a) Propuesta base. Capitalización del crédito, previa quita del 50%, mediante adjudicación de acciones de la Compañía.
- b) Propuesta alternativa: Quita del 50%, con abono del resto en efectivo, sin devengo de intereses a lo largo de siete años, incluidos dos de carencia.

Los acreedores podrán optar por cualquier de las dos propuestas, así como escoger las dos alternativas parcialmente para el cobro de su crédito.

El Juzgado de lo Mercantil número 3, mediante de auto de fecha 29 de enero de 2014, declaró la finalización de la fase común del concurso y convocó la Junta de Acreedores el próximo día 7 de abril.

j) Estados de flujos de efectivo resumidos consolidados

En los estados de flujos de efectivo resumidos se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: son las entradas y salidas de efectivo y de sus equivalentes; entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas de la entidad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo, así como de otras inversiones no incluidas en el efectivo y los equivalentes al efectivo.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

2. Variaciones en el perímetro de consolidación

En el Anexo 1 de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012, se facilitó información relevante sobre las sociedades del Grupo que fueron consolidadas a dicha fecha y sobre las valoradas por el método de puesta en equivalencia.

Durante el ejercicio 2013, no se ha producido ninguna variación en el perímetro de consolidación del Grupo, aunque se ha incrementado la participación en la sociedad Novaedat Sedaví, S.L, pasando del 95,37% al 97,22%.

3. Dividendos pagados por la Sociedad dominante

Durante el ejercicio 2013 no se han distribuido dividendos.

4. Activos intangibles y materiales

a) Fondo de comercio

El saldo del epígrafe "Fondo de comercio" del balance corresponde, íntegramente, a la sociedad participada Sturm 2000, S.L., no habiéndose registrado importe alguno en concepto de pérdidas por deterioro.

De acuerdo con las estimaciones y proyecciones de que disponen los Administradores de la Sociedad dominante, las previsiones de ingresos de esta sociedad atribuibles al Grupo soportan adecuadamente el valor neto del fondo de comercio registrado.

b) Principales variaciones

Durante el ejercicio 2013 no ha habido adiciones ni bajas relevantes.

c) Pérdidas por deterioro de valor

El Grupo ha registrado en este ejercicio pérdidas por deterioro de su inmovilizado material por importe de 1.058 miles/euros.

d) Vida útil de los activos intangibles y materiales

Las estimaciones realizadas sobre la vida útil de los activos intangibles y materiales, no difieren del criterio aplicado en las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2012.

5. Participaciones en empresas del grupo y asociadas

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 las participaciones del Grupo registradas en este epígrafe son las siguientes:

	Miles/Euros	
	2013	2012
Urbem, S.A.	128.640	128.640
Lucentum Ocio, S.L.	1.701	1.778
A.I.E. Dr. Waksman	24	38
Total	130.365	130.456

En el Anexo I de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2012, se incluye información detallada sobre estas sociedades.

La inversión del Grupo en la sociedad Urbem, S.A. se encuentra valorada por el método de la participación. Los Administradores de la Sociedad dominante no han tenido acceso a la información financiera de Urbem, S.A. correspondiente a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2013. Estas cuentas anuales (de ambos ejercicios) ni siquiera están formuladas ni aprobadas en juntas generales. Inversiones Mebru, S.A. mantiene diversos litigios contra el administrador aparente de Urbem, S.A. y esta propia compañía, relativos a la ejecución de Sentencia del TS de 17/10/2011, a la nulidad de determinados acuerdos sociales de Urbem, S.A. desde 2006 y responsabilidades derivadas ex delicto; todos ellos pendientes de resolución definitiva.

En las cuentas anuales consolidadas de CLEOP del ejercicio 2012, formuladas por la Sociedad con el visto bueno de la Administración Concursal, se facilita la última información disponible de Urbem, S.A. correspondiente al ejercicio 2011 y se expone con detalle el método utilizado para la valoración de la participación. Tratándose de una situación anómala y no disponiendo de información que permita una actualización, la Sociedad ha optado por mantener dicho valor, El Consejo de Administración considera que esta situación podrá ser subsanada en tiempo judicial razonable, siendo ello opinión coincidente con la Administración Concursal.

6. Activos financieros corrientes y no corrientes

El desglose del saldo de estos epígrafes de los balances de situación consolidados al 31 de diciembre de 2013 y 2012 adjuntos, atendiendo a la naturaleza de las operaciones, es el siguiente:

	Miles/Euros			
	2013		2012	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Activos financieros mantenidos a vencimiento	216	885	297	2.293
Activos financieros disponibles para la venta	2.859	10	2.859	10
Total bruto	3.074	895	3.156	2.303
Ajustes de valor de activos disponibles para la venta	(2.166)	-	(1.154)	-
Total neto	909	895	2.002	2.303

a) Activos financieros mantenidos a vencimiento

El detalle de estos activos financieros, según su naturaleza al 31 de diciembre de 2013 y 2012, es el siguiente:

	Miles/Euros			
	2013		2012	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Créditos a empresas asociadas	-	14	-	59
Valores de renta fija	31	-	32	-
Imposiciones a plazo	-	829	-	2.206
Fianzas y depósitos constituidos	184	42	265	28
	215	885	297	2.293

Imposiciones a plazo

El epígrafe “Imposiciones a plazo ” incluye:

- Imposiciones a plazo por importe de 817 miles/euros, que se encuentran pignoradas en garantía de determinadas deudas de la Sociedad dominante y de una sociedad dependiente.
- Imposiciones a plazo por importe de 12 miles/euros realizadas por las Uniones Temporales de Empresas en las que participa la Sociedad dominante.

b) Activos financieros disponibles para la venta

En este epígrafe se recogen las inversiones permanentes en sociedades, las cuales no son consolidadas dado que la participación en su capital es inferior al 20% y/o no se ejerce influencia significativa. En el ejercicio no se ha producido movimiento en el epígrafe “Activos financieros disponibles para la venta” clasificados como no corrientes.

La práctica totalidad del saldo de este epígrafe corresponde a la inversión de la Compañía en Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. El Grupo posee una participación por importe de 2.809 miles/euros, que representa un 3,8% del capital social de esta sociedad. Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. cotiza en la Bolsa de Madrid. Una parte de las acciones de esta participación se encuentran pignoradas en garantía de determinados pasivos bancarios de la Sociedad dominante.

Durante el ejercicio 2013 se ha ajustado la provisión registrada en Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. pasando de 1.154 miles/euros en 2012 a 2.166 miles/euros al 31 de diciembre de 2013.

7. Otros activos

a) Otros activos no corrientes

La principal variación se corresponde con el traspaso a corto plazo de cuentas a cobrar a distintas Administraciones Públicas.

b) Existencias

La mayor parte de las existencias del Grupo corresponden a inmuebles. En este ejercicio, la disminución de existencias se corresponde con las ventas de inmuebles de acuerdo el plan de desinversión y el consumo de materiales de construcción. El importe de la disminución neta asciende a 548 miles/euros.

A 31 de diciembre de 2013 el deterioro de valor de existencias inmobiliarias registrado en el balance de situación consolidado adjunto asciende a 5.118 miles/euros (5.170 miles/euros a 31 de diciembre de 2012).

c) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

Del saldo de las cuentas a cobrar, un elevado porcentaje corresponde a cuentas a cobrar a distintas Administraciones Públicas.

Los Administradores de la Sociedad dominante consideran que el importe en libros de las cuentas de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar se aproxima a su valor razonable. En este ejercicio se ha producido una disminución del saldo de este epígrafe del balance de situación como consecuencia de la menor actividad constructora del Grupo.

d) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe "Efectivos y otros activos líquidos equivalentes" del balance de situación consolidado adjunto recoge, fundamentalmente, los saldos líquidos disponibles en cuentas corrientes que mantiene el Grupo en entidades financieras de primer nivel.

8. Patrimonio neto

Capital

El capital social de la Sociedad dominante a 31 de diciembre de 2013 y 2012 está representado por 9.843.618 acciones, de un euro de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas, y representadas por medio de anotaciones en cuenta.

Con fecha 23 de junio de 2011 la Junta General de Accionistas acordó autorizar al Consejo de Administración para ampliar el capital social en los términos establecidos en el art. 297 párrafo 1º apartado b) de la Ley de Sociedades de Capital, en una o varias veces, en la cifra que en cada oportunidad el propio Consejo decida, sin previa consulta a la Junta General.

Las acciones de la sociedad cotizan en el Mercado Continuo Español desde el pasado 1 de enero de 2007. El 12 de junio de 2012, fecha en la que la Sociedad dominante solicitó el concurso voluntario de acreedores, la CNMV acordó la suspensión cautelar de la negociación de sus acciones.

Acciones propias de la Sociedad dominante

En la Junta General de Accionistas celebrada el 28 de mayo de 2010, se aprobó la autorización para la adquisición derivativa de acciones propias, durante un plazo de cinco años, y con sujeción a los requisitos establecidos en el artículo 75 de la Ley de Sociedades Anónimas (hoy art. 144 de la Ley de Sociedades de Capital).

Al cierre de los ejercicios 2013 y 2012 la Sociedad dominante tenía en su poder 111.567 acciones propias cuyo precio medio de adquisición es de 6,7 euros, siendo el importe total invertido en acciones propias de 746 miles/euros.

Adicionalmente, la sociedad participada Servicleop, S.L. poseía al 31 de diciembre de 2013 y 2012, 35.214 acciones de Cleop a un coste medio de 7,7 euros, siendo el importe total de la inversión de 271 miles/euros.

Las acciones de la Sociedad dominante propiedad de entidades consolidadas se presentan minorando el patrimonio neto.

9. Provisiones

El Grupo sigue el criterio de provisionar las responsabilidades de cualquier clase o naturaleza, nacidas de litigios en curso, indemnizaciones u obligaciones pendientes de cuantía indeterminada, avales u otras garantías similares a cargo del Grupo, tanto las individualmente identificadas como las incurridas pero estimadas en base a la experiencia histórica acumulada hasta la fecha siempre que puedan ser determinadas con fiabilidad, y no se encuentren cubiertas por las pólizas de seguros de responsabilidad decenal contratadas.

En este sentido, el Grupo no reconoce como provisiones aquellos pasivos contingentes que no surgen de obligaciones presentes o cuya cuantía no puede ser determinada con fiabilidad.

Las provisiones constituidas en balance a 31 de diciembre de 2013 y 2012 son las siguientes:

	Miles/Euros			
	2013		2012	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Provisiones	215	487	215	536

Los Administradores no estiman que el Grupo tenga que desprenderse de recursos adicionales para hacer frente a las reclamaciones en curso, por importes superiores a los registrados en el balance de situación resumido consolidado al 31 de diciembre de 2013 adjunto.

10. Pasivos financieros

A continuación se indica el desglose de los pasivos financieros del Grupo a 31 de diciembre de 2013 y 2012, presentados por naturaleza y categorías a efectos de valoración:

	Miles/Euros			
	No corriente		Corriente	
	2013	2012	2013	2012
Deudas con entidades de crédito				
Préstamos y créditos	45.096	46.516	81.228	68.806
Descuento comercial	-	-	4.254	12.902
Leasings	15	42	45	286
Intereses	-	-	1.991	4.166
Total	45.111	46.558	87.518	86.160

De acuerdo con la normativa contable vigente, como deuda corriente se incluye la totalidad de las deudas que financian existencias inmobiliarias aunque tengan vencimiento a largo plazo.

El saldo registrado en el epígrafe "Descuento comercial", se corresponde íntegramente con saldos originados en el descuento de pagarés y anticipo de certificaciones de obra y de servicios a Administraciones Públicas, cuya correspondiente cuenta a cobrar se encuentra registrada en el epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" del activo corriente y "Otros activos no corrientes" del activo no corriente del balance de situación consolidado adjunto.

Por otra parte, del importe total de deudas con entidades de crédito, 41.780 miles/euros corresponden a deudas relacionadas con los centros geriátricos que gestiona el Grupo. En 2013, el Grupo ha refinanciando la mayor parte de dichas deudas con objeto de adecuar en mayor medida el calendario de sus vencimientos a los flujos de caja previstos durante los correspondientes periodos concesionales.

En garantía de parte de los préstamos anteriores se encuentran hipotecados determinados activos intangibles e inmuebles clasificados en existencias e inmovilizado material. Adicionalmente, la Sociedad dominante tiene pignoradas acciones que posee de la sociedad Ayco Grupo Inmobiliario, S.A., de las sociedades dependientes Servicleop, S.L., Gerocleop, S.L., Novaedat Sedaví, S.L. y Sturm 2000, S.L., de las sociedades asociadas Lucentum Ocio, S.L. y A.I.E. Dr. Waksman, así como determinadas acciones de Urbem, S.A. propiedad de su participada Inversiones Mebru, S.A. e imposiciones a plazo.

11. Acreedores comerciales, otras cuentas a pagar y pasivos corrientes

El detalle de las deudas registradas en estos epígrafes del balance de situación consolidado adjunto es el siguiente:

	Miles/Euros	
	2013	2012
Proveedores	22.450	23.946
Administraciones públicas	27.791	25.684
Personal	4.343	4.666
Anticipo de clientes	390	759
	58.484	55.055

De las deudas registradas con Administraciones públicas a 31 de diciembre de 2013, 20.399 miles/euros forman parte del pasivo concursal de la Sociedad dominante.

Las deudas registradas con el personal a 31 de diciembre de 2013 incluyen las indemnizaciones debidas a los empleados afectados por el expediente de regulación de empleo realizado en el ejercicio 2012.

12. Otros pasivos financieros

El saldo a 31 de diciembre de 2013 y 2012 del epígrafe "Otros pasivos financieros" se muestra a continuación:

	Miles/Euros			
	2013		2012	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Otros pasivos financieros	30.547	19.673	40.180	9.968

13. Operaciones con partes vinculadas

Las operaciones entre la Sociedad dominante y sus Sociedades dependientes, que son partes vinculadas, que deben desglosarse en los estados financieros individuales, han sido eliminadas en el proceso de consolidación y no se desglosan en esta Nota.

Saldos y operaciones con otras partes vinculadas

El detalle de saldos con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2013, es el siguiente:

	Miles/Euros		
	Accionistas	Empresas asociadas	Otros vinculados
Cuentas comerciales a cobrar	-	1.522	-
Total	-	1.522	-
Pasivo no corriente – Otros pasivos financieros	-		26.823
Pasivo corriente – Otros pasivos financieros	21	28	566
Total	21	28	27.389

El detalle de las operaciones realizadas con otras partes vinculadas durante el ejercicio 2013 es el siguiente:

	Miles/Euros
Servicios recibidos	72
Total	72

14. Retribuciones al Consejo de Administración y Alta Dirección

El detalle de las retribuciones y prestaciones devengadas en los ejercicios 2013 y 2012 por los miembros del Consejo de Administración y la Alta Dirección es el siguiente:

	Miles/Euros	
	2013	2012
Sueldos	97	164
Prestación de servicios	72	72
Dietas y otras remuneraciones		102
Total Consejo de Administración	169	338
Total Alta Dirección	271	274

En junio de 2012, el Consejo de Administración adoptó el acuerdo de suprimir las dietas de sus miembros establecidas por asistencia a reuniones.

Otros conceptos

Al 31 de diciembre de 2013, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante no tienen concedidos anticipos, créditos, seguros, planes de pensiones ni planes de opciones sobre acciones de ninguna de las sociedades del Grupo.

Situaciones de conflictos de interés

Durante el ejercicio 2013 no se han dado situaciones de conflicto de interés con las sociedades del Grupo en las que se encontrasen los Administradores, sin perjuicio de las abstenciones que en su caso y aun sin existir el conflicto y con objeto de extremar las cautelas, pudieran constar en las actas de los órganos de Administración de las sociedades del Grupo.

En todo caso, las situaciones de conflicto de intereses en que se encontrasen, en su caso, los Administradores de la Sociedad dominante serían objeto de información en el informe anual de Gobierno Corporativo.

En el ejercicio 2013 no se han producido operaciones ajenas al tráfico ordinario ni fuera de las condiciones de mercado entre los Administradores y las sociedades del Grupo.

15. Información segmentada

En la Nota 14 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012 se detallan los criterios utilizados por la Sociedad para definir sus segmentos operativos. No ha habido cambios en los criterios de segmentación.

El importe neto de la cifra de negocios por área geográfica al 31 de diciembre de 2013 y 2012 es el siguiente:

	Miles/Euros	
	2013	2012
Mercado interior	37.462	49.298
Mercado exterior	4.331	4.323
Total	41.793	53.621

La cifra de negocios por línea de actividad de los ejercicios 2013 y 2012 es la siguiente:

	Miles/Euros	
	2013	2012
Construcción	9.741	11.767
Residencias	21.952	21.517
Grúas	8.600	9.882
Inmobiliaria	141	9.006
Data center	1.359	1.449
Total	41.793	53.621

Como consecuencia de la disminución de la actividad constructora del Grupo, esta actividad sólo ha aportado en este ejercicio el 23% de la cifra de negocios consolidada.

16. Plantilla media

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo, a lo largo de los ejercicios 2013 y 2012, ha sido de 805 y 836 personas respectivamente, de las cuales pertenecían a la Sociedad dominante 29 y 69, respectivamente.

El detalle del número medio de empleados por categoría profesional y género, que no difiere significativamente del número medio de personas al cierre del ejercicio, es el siguiente:

Categoría profesional	Número medio de empleados			
	2013			2012
	Hombres	Mujeres	Total	Total
Titulados superiores	21	20	41	46
Titulados medios	20	79	99	106
Técnicos/Gerocultores	40	340	380	365
Empleados	51	110	161	173
Oficiales y especialistas	118	6	124	146
Total	251	554	805	836