

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 2016

Introducción

La cifra de negocios consolidada y el resultado antes de impuestos del Grupo Cleop del ejercicio 2016 ha sido de 35.369 y 4.363 miles de euros negativos respectivamente (33.995 y 16.409 miles de euros negativos, en el mismo periodo de 2015). En cuanto al resultado de explotación antes de amortizaciones y otros resultados no recurrentes, asciende a 6.847 y 2.809 miles de euros en los ejercicios 2016 y 2015, respectivamente.

Durante el ejercicio 2016, la cifra de negocio consolidada obtenida por el Grupo Cleop se ha incrementado un 4% respecto al ejercicio anterior, aunque con variaciones muy distintas en cada uno de los segmentos tal y como se muestra más adelante. Ha incidido en este incremento de modo relevante la positiva evolución del segmento de geriatría. La Sociedad dominante ha generado, en el ejercicio 2016, un resultado de explotación positivo por importe de 896 miles de euros (765 miles de euros negativos en 2015). Estas cifras reflejan la positiva evolución de las actividades desarrolladas por el Grupo, que permiten ser optimistas con la consecución de los objetivos fijados.

A lo largo del ejercicio han dejado de formar parte del perímetro de consolidación las sociedades filiales, Inmocleop, S.A.U. por la apertura de la fase de liquidación e, Inversiones Mebru, S.A. por la declaración de concurso necesario, lo que ha supuesto una disminución de 2.213 miles de euros en el resultado consolidado del ejercicio.

Como consecuencia de la aprobación del Convenio de Acreedores, en el ejercicio 2016 se ha contabilizado un resultado financiero negativo de 656 miles de euros (6.026 miles de euros positivo en el ejercicio 2015), correspondientes a la quita y espera.

La aprobación del Convenio de Acreedores de la Sociedad dominante en el ejercicio 2014, ha supuesto un significativo fortalecimiento de la situación financiera y patrimonial de la misma 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 han optado por su cobro en efectivo. Estos hechos inciden positivamente en la previsión de mejora del resultado futuro y generación de liquidez para hacer frente a los compromisos asumidos.

Durante el ejercicio se han inscrito en el Registro Mercantil, las dos escrituras de ampliación de capital que suman 2.541.437 acciones nuevas, como consecuencia de la ampliación de capital aprobada por la Junta Extraordinaria de 29 de octubre de 2014, habiéndose registrado, por este concepto, un incremento de neto de patrimonial por importe de 7.624 miles de euros. Adicionalmente, se ha contabilizado como instrumento de patrimonio el resto del saldo concursal de la sociedad dominante que será liquidado con acciones en una próxima ampliación de capital.

En base a las cifras presentadas y a la información disponible, la Sociedad dominante considera factible el cumplimiento del Plan de Viabilidad que ha soportado el Convenio aprobado. En todo caso, para que ello llegue a buen fin, resulta de precisión obtener un aplazamiento razonable de los créditos privilegiados de la Agencia Estatal de Administración Tributaria (AEAT). Tras reiteradas propuestas de la sociedad y reuniones con la Agencia (desde antes de la finalización del proceso concursal), hasta la fecha la AEAT ha rechazado las reiteradas solicitudes de aplazamiento presentadas por CLEOP, siempre acomodadas al contenido de las conversaciones con la propia Agencia y desde luego a la normativa aplicable. Este rechazo resulta de difícil entendimiento para la sociedad, más aún cuando viene unido a actuaciones, a nuestro criterio intempestivas, tanto contra algunas de las sociedades filiales del Grupo que están siendo afectadas por la derivación de responsabilidad por esta deuda que efectúa la AEAT (incluso de la que fue objeto de quita en el convenio de Cleop), como contra la

Compañía matriz, las cuales en los últimos meses están siendo objeto de embargos de cuentas con entidades financieras y de derechos de cobro contra terceros. Hasta la fecha, la deuda con la AEAT ha disminuido en 1.477 miles euros. La Compañía considera haber cumplimentado todos los requisitos necesarios para la concesión de la solicitud de aplazamiento, que sigue sin producirse. La empresa continúa realizando las gestiones que le permitan conseguir este acuerdo de espera con la AEAT y confía en la reconsideración por la AEAT de su postura.

La solicitud realizada por Cleop a la AEAT y denegada por dicho organismo, contemplaba el levantamiento de embargos efectuados por la AEAT sobre derechos de cobro de ayudas a personas en situación de dependencia residentes en las residencias geriátricas del Grupo y concedidos por las administraciones públicas, económicamente vitales para la continuidad de la atención de dichas personas en situación de dependencia. Su denegación por la AEAT obligó a los órganos de administración de las entidades Sturm 2000, S.L. y Gerocleop, S.L. a la presentación de su solicitud de concurso voluntario de acreedores, precisamente para evitar que los efectos de tales embargos (presentes o futuros) puedan afectar a los residentes, trabajadores y terceros.

El Plan de Viabilidad presentado junto con el Convenio contempla determinadas desinversiones de activos no operativos asociados a deuda privilegiada con entidades financieras, habiéndose iniciado las negociaciones y materializado alguna de ellas. En cuanto al resto de deuda privilegiada (ajena a la AEAT) no cancelada mediante la desinversión, se espera llegar a acuerdos de refinanciación y/o aplazamiento.

La Sociedad dominante ha realizado un esfuerzo de redimensionamiento, adecuando su estructura a la situación actual del mercado y reorientando el negocio de construcción hacia el área internacional. En los últimos años se ha conseguido la adjudicación de importantes proyectos en Argelia y Panamá sin que hasta la fecha hayan confluído todavía en un incremento del volumen de ingresos. En la actualidad, se está trabajando en una nueva operación financiera que supondría dotar al Grupo de los recursos necesarios para incrementar el volumen de negocio.

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 2016 a 4.367 miles/euros (5.864 miles/euros en 2015), lo que supone el 12,3% de la cifra total consolidada del Grupo (17,2% en 2015). El descenso de los ingresos de este ejercicio es consecuencia del retraso sufrido en las obras de Argelia, desviación que se espera repercuta en una mayor producción a lo largo de 2017.

La cartera de obras a 31 de diciembre 2016 asciende a 12.011 miles/euros (37.326 miles/euros a 31 de diciembre de 2015), de los cuales, 8.959 miles/euros son proyectos internacionales. La mayor parte de la cartera corresponde a Administraciones Públicas. En el ejercicio 2016 se llegó un acuerdo de rescisión de dos contratos suscritos para el desarrollo de un proyecto en Argelia, que ha supuesto una disminución significativa de la cartera de obra. El Grupo espera compensar esta disminución con otros proyectos en fase de estudio, y que por lo tanto no tenga repercusión en la estimación futura de ingresos.

Por otro lado, el deterioro del mercado de obra pública en España y las dificultades en el acceso a la financiación, supone un obstáculo para la recuperación del volumen de negocio. No obstante, el importe de la cartera de obra y los proyectos actuales pendientes de firma deben suponer un incremento de la cifra de negocios en los próximos meses.

El Grupo sigue reorientando su negocio constructor hacia el área internacional donde existen mayores expectativas de crecimiento. En la cifra de negocios del ejercicio 2016 se incluyen 2.888 miles/euros de producción internacional, lo que representa el 66% del total.

En el ejercicio 2016, según datos facilitados por SEOPAN, la licitación de obra pública del conjunto de las distintas Administraciones del Estado ha aumentado un 1,6% respecto al ejercicio anterior. En la Comunidad Valenciana se ha producido un incremento del 39,5% que en valores absolutos supone un reducido volumen de licitación. El incremento de las licitaciones públicas correspondientes a rehabilitación y conservación ha compensado la disminución registrada en obra nueva en el ejercicio. 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.

- Gestión y explotación de servicios geriátricos

La cifra total de negocio del segmento de gestión y explotación de servicios geriátricos en el año 2016 ha sido de 25.555 miles/euros (24.090 miles/euros en 2015), lo que representa el 72,3% de la cifra total consolidada del Grupo (70,9% en 2015) y un incremento del 6% 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.

En el mes de diciembre finalizó el contrato de gestión del centro de Sant Antoni de Portmany.

En la actualidad, el Grupo, bajo la marca Novaedat, gestiona 12 centros ubicados en la Comunidad Valenciana (Sedavi, Picanya, Xátiva, Ibi, Estivella y Puerto de Sagunto) y Baleares (Manacor, Inca, Montuiri, Pollença, San Joan y Can Picafort), 1.155 plazas residenciales, 215 plazas de centro de día y 33.000 horas anuales de asistencia a domicilio.

Las perspectivas para este segmento son muy positivas, por un lado, queda margen para incrementar el nivel de ocupación de algunos de los centros y por otro, los estudios económicos del sector, concluyen que la dotación de camas de geriatría en España respecto a la población, es inferior a la media europea, por lo que se prevé un incremento de la demanda en el corto plazo. Durante el ejercicio 2016, se incrementaron en 24 las plazas concertadas del Grupo en la Comunidad de Baleares.

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 ingresos del servicio de retirada de vehículos en 2016 ha sido de 1.668 miles/euros (2.808 miles de euros en 2015), lo que representa el 4,7% de la cifra total consolidada del Grupo (8,3% en 2015). El descenso de la cifra de ingresos es consecuencia de la finalización de concesión del servicio de recogida del Ayuntamiento de Bilbao y Murcia, así como la menor actividad derivada de la coyuntura actual.

En el mes de abril de 2014, 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 los Textos Definitivos del concurso el 1 de febrero de 2016. La Sociedad ha finalizado el Plan de Viabilidad y Propuesta de pagos con el que se prevé conseguir la aprobación del convenio, quedando a la espera de la convocatoria de la Junta de Acreedores por parte del Juzgado de lo Mercantil.

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

Se está trabajando en la preparación de ofertas para nuevas licitaciones, que espera se traduzca en una recuperación de la cifra de negocio en el medio y largo plazo.

- Inmobiliario

El volumen de negocios del segmento de actividad inmobiliaria en 2016 ha sido de 2.529 miles euros, lo que supone un 7,2% de la cifra total consolidada del Grupo (0,1% en 2015). La actividad de este segmento es muy escasa como consecuencia de la crisis inmobiliaria, siendo el único objetivo de los últimos años la enajenación del stock adquirido con anterioridad.

La demora en la venta de los activos existentes, llevó a Inmoleop, S.A.U. a solicitar el Concurso voluntario de acreedores y con posterioridad, la apertura de la fase de liquidación, que se inició mediante auto del Juzgado de lo Mercantil número 1 con fecha 23 de mayo.

Por auto de 07/11/16 (notificado en 14-11-16) el Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Valencia estimó la solicitud de declaración de concurso de Inversiones Mebru, S.A. (filial de Compañía Levantina de Edificación y Obras Públicas, S.A. y accionista mayoritario de Urbem, S.A.) formulada por D. José

Pastor Marín (consocio de Inversiones Mebru, S.A. en Urbem, S.A.) en 21 de octubre de 2015. Inversiones Mebru, S.A. se encuentra en disposición de utilizar la moratoria derivada de la institución jurídica del concurso para la mejor reestructuración de su pasivo. El crédito aducido por el Sr. Pastor para amparar su solicitud, como señala el Auto de declaración, fue en su día contingente, depositando Inversiones Mebru, S.A. el importe que entonces reclamaba el instante (hasta 45.589 euros) si bien posteriormente quedó judicialmente concretado en 3.551 euros sin que el acreedor manifestase su deseo de cobrar y sí su interés por la declaración de concurso. El auto de declaración refiere también la existencia de otros acreedores (que no han solicitado esta declaración) y el interés público de que se evite la generación de deudas.

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.

El Grupo tiene constituida al 31 de diciembre de 2016 una provisión por deterioro de sus existencias inmobiliarias por importe de 169 miles de euros (4.985 miles de euros al 31 de diciembre de 2015).

- Data Center

La cifra de negocios de la actividad de Data Center desarrollada por el Grupo ha ascendido en 2016 a 1.250 miles/euros (1.188 miles/euros en 2015).

La situación concursal de Servicleop, S.L. ha impedido la licitación de nuevos servicios públicos y ha provocado que, aun manteniendo la actividad privada, la cartera de la Sociedad haya sufrido una disminución con motivo de la imposibilidad de optar a nuevos contratos en el sector público.

El actual crecimiento económico del país, las mejores expectativas del sector de las telecomunicaciones y tecnologías de la información, y la necesidad de una gestión cada vez más profesional de las actividades y servicios públicas y privadas, nos hace prever un escenario optimista por el posicionamiento del Grupo en el mercado bajo la marca Nixval.

Evolución previsible

Compañía Levantina de Edificación y Obras Públicas, S.A., es una empresa de referencia en la Comunidad Valenciana, y en su larga trayectoria ha pasado por otros momentos de dificultad, 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.

Una vez salvadas las dificultades expuestas en la introducción, la positiva evolución del área internacional de construcción, la cartera de obras actual, así como otras actuaciones ya iniciadas, se traducirán en un incremento de la cifra de negocios en el ejercicio 2017. 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.
- Licitación de nuevas obras en España, Panamá y Argelia.
- 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 continua 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.

La recuperación de los créditos concedidos a Inversiones Mebru, S.A., está condicionada a la materialización de la Sentencia dictada en 2011 por el Tribunal Supremo favorable a los intereses de la Sociedad. En todo caso, es de señalar que todavía no están definitivamente cerradas todas las cuestiones judiciales. Del Informe del Administrador Concursal de Inversiones Mebru, S.A. presentado en el Juzgado se desprende un importante superávit de esta compañía si se entienden no exigibles los préstamos participativos aportados por los socios.

Exposición al riesgo de liquidez

Debido a la crisis financiera internacional, se ha producido un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma, que previsiblemente continuarán durante el ejercicio 2017.

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.

Está prevista la firma de una nueva operación de financiación en el corto plazo. Las dificultades para acceder a garantías y financiación ha supuesto una demora importante para el desarrollo de los proyectos de construcción.

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, 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 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. Hasta la fecha 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 con 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 2016 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

Todavía no están definitivamente cerradas las cuestiones judiciales entre Inversiones Mebru, S.A. y otros accionistas de su participada Urbem, S.A. Al respecto, ver notas explicativas de los Estados Financieros semestrales, apartado 5 Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación.

Sobre embargos realizados por la AEAT y falta de entendimiento para el aplazamiento de deudas, ver apartado a.1) de la Introducción.