

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 2017

Introducción

El resultado consolidado del ejercicio 2017 asciende a 5.557 miles de euros (6.142 miles de euros negativos en el ejercicio 2016). En cuanto al resultado de explotación, sin incluir amortizaciones, ha sido de 956 y 495 miles de euros en los ejercicios 2017 y 2016, respectivamente.

Con fecha 29 de septiembre de 2017, la sociedad dominante suscribió la escritura de enajenación de la totalidad de las participaciones accionariales que tenía en las sociedades Geriátrico Manacor, S.A. y Novaedat Picafort, S.A., a favor de Grupo 5 Acción y Gestión Social S.A.U., operación autorizada por la Junta General de Accionistas de la Compañía celebrada el 8 de septiembre de 2017 y por la Comisión Nacional del Mercado de la Competencia. Dicha enajenación fue comunicada por el Consejo de Administración mediante un hecho relevante.

En la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2017 y 2016, se muestra el resultado procedente de Geriátrico Manacor, S.A. y Novaedat Picafort, S.A., como resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas.

La enajenación de la participación en las dos sociedades filiales ha supuesto 6.076 miles de euros en el resultado consolidado del ejercicio.

La cifra de negocios consolidada del Grupo Cleop ha sido de 13.660 miles de euros en el ejercicio 2017 y 18.271 miles de euros en el ejercicio anterior, sin incluir la de las participaciones accionariales enajenadas, siendo 25.135 y 35.368 miles de euros la cifra de negocios generada por el Grupo integrando dichas sociedades durante el tiempo que han formado parte del perímetro de consolidación (la venta de las participaciones accionariales se suscribió en septiembre de 2017). La cifra de negocio consolidada obtenida, presenta variaciones muy distintas en cada uno de los segmentos tal y como se muestra más adelante.

La Sociedad dominante ha generado, en el ejercicio 2017, un resultado positivo antes de impuestos de 4.609 miles de euros (14.891 miles de euros negativos en 2016). Como consecuencia de la aprobación del Convenio de Acreedores en el ejercicio 2014, se ha contabilizado un gasto financiero negativo de 697 miles de euros (656 miles de euros negativo en el ejercicio 2016),

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 positiva del resultado futuro y generación de liquidez para hacer frente a los compromisos asumidos. En el presente ejercicio el fondo de maniobra ha registrado una mejora de 11.406 miles de euros.

Durante el segundo semestre de este ejercicio se ha inscrito en el Registro Mercantil, la escritura de ampliación de capital de 2.397.698 acciones nuevas, como consecuencia de la ampliación de capital aprobada por la Junta General de 30 de junio de 2017.

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. Dicho Plan de Viabilidad contempla determinadas desinversiones de activos no operativos asociados a deuda privilegiada con entidades financieras y la consecución de acuerdos de aplazamiento con el resto. En

el último trimestre del ejercicio 2017, la sociedad dominante ha alcanzado un acuerdo de aplazamiento de la deuda con las Administraciones Públicas.

A fecha actual, el saldo del crédito concursal es inferior al previsto en el Plan de Viabilidad y asciende a 26,7 millones de euros frente a los 28,1 millones de euros previstos.

La denegación por parte de la AEAT del aplazamiento solicitado por las sociedades filiales, de la deuda derivada procedente de la sociedad dominante, obligó a los órganos de administración de las entidades Sturm 2000, S.L. y Gerocleop, S.L.U. a la presentación de su solicitud de concurso voluntario de acreedores. Ambas sociedades han presentado en el Juzgado Mercantil correspondiente, el Plan de Viabilidad y la Propuesta de pagos, con el que se prevé conseguir la aprobación del Convenio. Las propuestas de pagos realizadas consisten en abonar a sus acreedores los créditos ordinarios mediante pago en efectivo, sin quita y con espera de tres (3) años sin intereses. En el caso de Gerocleop, S.L.U., la Junta de Acreedores está señalada para el 23 de marzo de 2018.

A continuación se detalla la evolución de cada uno de los sectores de actividad del Grupo.

- Construcción

La construcción ha sido durante muchos años, desde la fundación de la empresa en 1946, la actividad más importante, salvo en los últimos ejercicios en los que por razones derivadas de la crisis general del sector se ha visto desplazada por la actividad geriátrica.

Es decidida voluntad del Consejo de Administración revertir esta situación volviendo a convertir a la actividad de construcción en el motor de la compañía. Para ello dispone de un “know how” contrastado que le ha permitido en los últimos ejercicios realizar obras en cualquier punto de España; en Argelia (donde cuenta con una delegación estable); en la Antártida (Rehabilitación de la Base Juan Carlos I); en Roma/Italia; Marruecos, etc. La cartera de obras actual que asciende a 17.369 miles de euros (12.011 miles de euros a 31 de diciembre de 2016) indica ya un cambio de tendencia que se verá claramente reforzada en los próximos meses.

En el ejercicio 2017, según datos facilitados por SEOPAN, la licitación de obra pública del conjunto de las distintas Administraciones del Estado ha aumentado un 39% respecto al ejercicio anterior. En la Comunidad Valenciana se ha producido un incremento del 33%. Esta información confirma la progresiva recuperación del sector.

- Gestión y explotación de servicios geriátricos

Tras la importante operación realizada en el pasado ejercicio de venta de nuestras participaciones accionariales en las sociedades Geriátrico Manacor y Novaedat Picafort, la cifra total de ingresos en el pasado ejercicio ha sido de 8.709 Miles de Euros (8.387 miles de euros a 31 de diciembre de 2016), lo que representa el 63,8% de la cifra total consolidada del Grupo y un incremento de un 3,8% respecto al ejercicio anterior en cifras homogéneas. 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 (el nivel de ocupación actual 96% es un punto superior a la media del ejercicio anterior).

Es voluntad de los Órganos de Administración de la sociedad recuperar el número de plazas gestionadas con anterioridad a la transmisión de las participaciones accionariales antes referida a la mayor brevedad posible, para lo cual se están estudiando diversas opciones de adquisición o firma de contratos de gestión sobre residencias ya en funcionamiento, tanto en la Comunidad Valenciana como en otras comunidades del Estado Español. El objetivo marcado supone reponer en un 50% durante 2018 y el 50% restante durante el ejercicio 2019.

En la actualidad, el Grupo gestiona 6 centros ubicados en la Comunidad Valenciana (Sedavi, Picanya, Xátiva, Ibi, Estivella y Puerto de Sagunto), 423 plazas residenciales, 85 plazas de centro de día, 29 usuarios de servicios de asistencia a domicilio y 8 usuarios de teleasistencia. Adicionalmente se han iniciado nuevos proyectos relativos a servicios de Teleasistencia y de gestión de Servicios de Dependencia Especializados más allá del nicho tradicional de residencias para la tercera edad.

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, la ampliación de servicios a los residentes y

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 oferta en el corto plazo.

- Servicio de retirada de vehículos

Las modificaciones sustanciales producidas por los nuevos Ayuntamientos en las grandes ciudades han tenido como consecuencia un cambio drástico en los tratamientos del Servicio de Retirada de Vehículos de la Vía Pública donde ya no se prima la cantidad de vehículos retirados si no, la calidad de la gestión realizada. En la actualidad el Grupo mantiene el Servicio de Retirada de Vehículos de Torreveija y está participando en algunas otras licitaciones. El volumen de ingresos del pasado ejercicio ha sido de 690 Miles de Euros (1.668 Miles de Euros en 2016).

Inmobiliario

La crisis inmobiliaria sufrida en España arrastró a nuestra filial Inmoleop, S.A.U. a solicitar concurso voluntario de acreedores y con posterioridad la apertura de la fase de liquidación que se inició mediante Auto del Juzgado de lo Mercantil nº 1 con fecha 23 de Mayo de 2016.

Nuestra otra participación inmobiliaria está personalizada en Inversiones Mebru, S.A. sociedad en la que participamos en un 75%, y que posee una participación del 55,2% de la sociedad inmobiliaria Urbem, S.A.

Por auto de 7 de noviembre de 2016, 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 del Grupo prevé la desinversión de activos no estratégicos, entre los que destacan los inmuebles, con la finalidad de reducir su endeudamiento y generar caja.

- Data Center

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 públicos y privados, nos hace prever un escenario optimista por el posicionamiento del Grupo en el mercado bajo la marca Nixval.

La cifra de negocios de la actividad de Data Center desarrollada por el Grupo ha ascendido en 2017 a 1.310 miles/euros (1.250 miles/euros en 2016).

La situación concursal de Servicleop, S.L. de la que el Data Center forma parte, 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.

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 momentos de dificultad, y en la actualidad se puede confirmar una evolución positiva fruto del esfuerzo que está realizando el equipo de personas que forman la organización. El favorable comportamiento del segmento de geriatría, la cartera de obras actual, así como otras actuaciones ya iniciadas, se traducirán en un incremento de la cifra de negocios en el ejercicio 2018. En cumplimiento del Plan de viabilidad, las principales líneas de

actuación para este ejercicio son las siguientes: (1) Incremento de la actividad de construcción tanto en España como en terceros países y (2) Finalización de los acuerdos de aplazamiento de la deuda privilegiada y desinversión de activos no operativos.

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.

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 influenciada por el cumplimiento de la Sentencia dictada en 17/10/2011 y del Auto dictado en 25/10/2017, siempre por el Tribunal Supremo, favorables a los intereses de la Sociedad y por la materialización de sus efectos. Por ello no están definitivamente cerradas todas las cuestiones judiciales.

Del Informe del Administrador Concursal de Inversiones Mebru, S.A. presentado en el Juzgado en el ejercicio 2017 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 2018. 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. 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 la Antártida

- Concentración de clientes.
- 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.