

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

Informe de Gestión del
período terminado
el 31 de diciembre de 2012

Introducción

Durante el ejercicio 2012 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 que se vio obligada a solicitar concurso voluntario de acreedores el pasado 12 de junio de 2012.

La actual crisis ha afectado muy especialmente al sector de obra pública, con un menor volumen de obras licitadas, ajustes de anualidades presupuestarias que ha supuesto el retraso en la ejecución de obras ya adjudicadas y grandes dificultades en encontrar la financiación necesaria para algunos de los proyectos constructivos.

En el ejercicio 2012, según datos facilitados por SEOPAN, la licitación de obra pública del conjunto de las distintas Administraciones del Estado se redujo en un 46%. El descenso de la licitación de obra pública en la Comunidad Valenciana ha sido todavía mayor, alcanzando una disminución del 55% respecto al ejercicio anterior. 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.

Durante el ejercicio 2012, las distintas líneas de negocio del Grupo han alcanzado una cifra de negocios consolidada de 53.621 miles de euros (65.289 miles de euros en 2011). La caída de la actividad constructora ha hecho que la cifra de negocios del resto de actividades desarrolladas por el Grupo aporten casi el 80% del total. La buena evolución de estas actividades en 2012 ha compensado parcialmente la fuerte caída de la actividad constructora, tanto por la situación de la Sociedad dominante como por el desplome del sector que se ha producido en España en los últimos años.

A pesar de la disminución de la cifra de negocios que se ha producido en este ejercicio, las pérdidas de explotación del Grupo se han reducido en un 36% con respecto a las del ejercicio anterior, como consecuencia de la mejora de los márgenes en las actividades de diversificación y la política de reducción de costes y de estructura que está llevando a cabo el Grupo. La mejora de los resultados de explotación del ejercicio se ha producido a pesar de la necesidad de registrar determinados gastos no recurrentes significativos, tales como gastos de indemnización de personal, deterioro de existencias inmobiliarias y otros quebrantos y gastos incurridos como consecuencia de la situación financiera en la que se encuentra la Sociedad dominante.

Los gastos financieros se han incrementado en este ejercicio como consecuencia del mayor endeudamiento del Grupo derivado de la integración de la sociedad Inversiones Mebru, S.A.

El Resultado atribuido a la Sociedad dominante en el ejercicio 2012 han sido pérdidas por importe de 12.978 miles de euros (pérdidas por importe de 8.406 miles de euros en 2011).

A nivel individual, la Sociedad ha obtenido durante el ejercicio 2012 un importe neto de la cifra de negocios de 13.232 miles de euros y un resultado neto negativo de 3.518 miles de euros (33.242 miles de euros, y 5.380 miles de euros de resultado neto negativo, respectivamente en 2011).

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 2012 a 11.767 miles de euros (31.807 miles de euros en 2011), lo que supone el 21,9% de la cifra total consolidada del Grupo (48,7% en 2011). El descenso de los ingresos de este ejercicio es consecuencia de la difícil situación financiera en la que se encuentra la Sociedad dominante y del deterioro del mercado de obra pública en España.

El Grupo pretende reorientar su negocio constructor hacia el área internacional donde existen mayores expectativas de crecimiento y márgenes más elevados. En este sentido, en 2012 se han conseguido nuevas adjudicaciones de obra en Panamá y Argelia por un importe total de 15 millones de euros. En la cifra de negocios del ejercicio 2012 se incluyen 4.323 miles de euros de producción internacional, lo que representa el 37% del total. El Grupo tiene previsto desarrollar su actividad constructora internacional a través de su empresa filial Globalcleop, S.A.U.

Por otra parte, el negocio desarrollado por el Grupo mediante Uniones Temporales de Empresas no se ha visto afectado por la situación financiera de la Sociedad dominante, si bien, también está acusando el deterioro del mercado de obra pública en España.

La cartera de obras a 31 de diciembre 2012 asciende a 46.155 miles de euros (76.015 miles de euros a 31 de diciembre de 2011), de los cuales, 19.812 miles de euros corresponden a cartera internacional.

La totalidad de la cartera corresponde a Administraciones Públicas, siendo el 96,4% de la misma con la Administración Central y, el resto, con la Administración Autonómica y Local.

- Gestión y explotación de servicios geriátricos

La cifra total de la cifra de negocios del segmento de gestión y explotación de servicios geriátricos en el año 2012 ha sido de 21.517 miles de euros (20.440 miles de euros en 2011), lo que representa el 40,1% de la cifra total consolidada del Grupo (31,3% en 2011) y un incremento del 5,3% respecto al mismo periodo del ejercicio anterior. Este crecimiento es consecuencia del aumento de los niveles de ocupación de los centros gestionados por el Grupo. Es igualmente destacable la adjudicación al Grupo de un Centro de Día en Ibi (Alicante) que entró en funcionamiento en el mes de junio.

En la actualidad el Grupo gestiona 13 centros, 1.118 plazas residenciales, 240 plazas de centro de día y 180 de asistencia a domicilio.

- Servicio de retirada de vehículos

El volumen de ventas de los Servicios de retirada de vehículos en 2012 ha sido de 9.882 miles de euros (10.023 miles de euros en 2011), lo que representa el 18,4% de la cifra total consolidada del Grupo (15,3% en 2011). El descenso de la cifra de ingresos es consecuencia de la menor actividad derivada de la actual crisis económica.

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 y Torre Vieja, junto con la concesión del aeropuerto de 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. Así mismo, la filial Serviceop, S.L., mantiene activa su política de licitación en nuevos municipios con objeto de ampliar su ámbito de actuación geográfica.

- Inmobiliario

El volumen de negocios del segmento de actividad inmobiliaria en 2012 ha sido de 9.006 miles euros, lo que supone un 16,8% de la cifra total de ventas consolidada del Grupo (2,3% en 2011).

La práctica totalidad de las ventas de este segmento corresponden a las realizadas por la sociedad dependiente Inmocleop, S.L.U. directamente y a través de una Unión Temporal de Empresas en la que participa al 50% con Libertas 7, S.A.

Las ventas más significativas del ejercicio corresponden a viviendas de la promoción “Jardines de Alfara” y a un inmueble en Alicante. La venta de estos dos activos ha permitido reducir la deuda del Grupo en 7,5 millones de euros.

A 31 de diciembre de 2012 Inmocleop, S.A.U. mantiene una cartera de viviendas terminadas pendiente de venta de únicamente 50 unidades, todas ellas terminadas y con su correspondiente cédula de primera ocupación. De la cifra anterior, un total de 35 unidades corresponden a la promoción de VPP en el término de Xàtiva (Valencia) y las restantes 15 viviendas, corresponden a la promoción “Residencial Aixara”, en el término municipal de Náquera (Valencia).

El plan de negocios de la Compañía prevé la desinversión de activos no estratégicos, entre los que destacan los inmuebles, con la finalidad de reducir su endeudamiento y generar caja. En la actualidad, la Compañía se encuentra en negociaciones avanzadas de venta de alguno de sus activos inmobiliarios, siendo previsible su venta en los próximos meses.

El Grupo tiene constituida al 31 de diciembre de 2012 una provisión por deterioro de sus existencias inmobiliarias por importe de 5.170 miles de euros.

- Data Center

La cifra de negocios de la actividad de Data Center desarrollada por el Grupo ha ascendido en 2012 a 1.449 miles de euros (1.502 miles de euros en 2011). El plan de negocios de la Compañía también prevé la desinversión de este activo.

Evolución previsible

La Dirección está trabajando en un Plan de Viabilidad con el objetivo de superar la actual situación concursal de la Sociedad dominante y asegurar la continuidad de sus operaciones. Dicho Plan de viabilidad comprende, además de la reestructuración de la deuda en el marco de un convenio de acreedores y la refinanciación de la deuda privilegiada, así como la refinanciación de deudas de otras empresas del grupo, 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 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 año 2012 con moderado optimismo. Las principales líneas de actuación en los distintos segmentos de actividad son:

- Construcción: consolidación de la actividad internacional y menor actividad en España.
- Gestión y explotación de Servicios Geriátricos: consolidación de los centros gestionados.
- Servicio Retirada de Vehículos: mantenimiento de los contratos gestionados, incremento del volumen de ventas y potenciación de la política de diversificación geográfica iniciada en años anteriores.
- Otras actividades: desinversión con la finalidad de reducir el endeudamiento del Grupo.

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 está generando graves problemas de liquidez a las empresas del Grupo.

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, que previsiblemente continuarán durante el ejercicio 2013.

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 presentara la solicitud de concurso voluntario de acreedores en junio de 2012.

La Sociedad pretende lograr la aprobación de un Convenio de acreedores y alcanzar determinados acuerdos de refinanciación de la deuda privilegiada con objeto de reordenar la estructura de su deuda y adecuar el calendario de sus vencimientos a la generación de caja prevista. Adicionalmente, el Plan de Viabilidad en el que está trabajando la Sociedad dominante contempla la desinversión de activos no estratégicos con objeto de reducir su endeudamiento. Así mismo, en la actualidad el Grupo se encuentra negociando con entidades financieras la refinanciación de la deuda financiera relacionada con otras sociedades del Grupo.

Los Administradores de la Sociedad dominante se muestran esperanzados en que la aprobación de un Convenio de acreedores, el logro de los acuerdos de refinanciación previstos, el desarrollo del Plan de viabilidad y la evolución de su actividad permitirán al Grupo financiar razonablemente sus operaciones, aún en el caso de que las condiciones del mercado financiero continúen endureciéndose.

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 iniciado recientemente, 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:

- 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 está desarrollando obra en Italia, Marruecos, Argelia y Panamá.

- Ralentización 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 de acreedores.
- Mantenimiento y/o renovación de las actuales concesiones de Servicios de retirada de vehículos.
- Concentración de clientes. La cartera de producción contratada a 31 de diciembre de 2012 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 y la difícil situación financiera por la que atraviesa la Sociedad dominante, lo que podría limitar su crecimiento y desarrollo futuro.