

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 2010.

Cifra de ventas y resultados

En un escenario económico especialmente complicado para el sector de la construcción, con unos datos de licitación pública en los seis primeros meses de ejercicio 2010 de 14.506 millones de euros, un 30,65% inferiores a los del año anterior, el Grupo Cleop ha obtenido una cifra de negocio consolidada de 41.099 miles de euros y un resultado del ejercicio atribuible a la Sociedad dominante de 1.292 miles de euros.

La comparación de los datos anteriores con el resultado obtenido en el primer semestre del ejercicio anterior, requiere tener en cuenta que, durante el primer semestre del año 2009, de forma singular, y con objeto de cancelar de forma anticipada parte de los pagos aplazados derivados de la compra de acciones de Urbem, S.A., el Grupo Cleop enajenó una serie de bienes inmuebles y acciones propias en autocartera, por importe de 14.839 y 2.231 miles de euros respectivamente. Esta operación, en conjunto, se explica de forma detallada en la Nota 8 de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2009.

Con objeto de poder facilitar la comparación de las ventas y del resultado obtenido durante los seis primeros meses del ejercicio 2010, con los mismos datos del ejercicio anterior, en el siguiente cuadro se desglosa el efecto que generó en las principales cifras económicas del Grupo Consolidado, la operación singular de venta de activos a la que se ha hecho referencia anteriormente:

(Datos en miles de Euros)	6M 2010	6M 2009		
	Total	Ordinario	Singular (*)	Total
Ventas	41.099	38.871	14.839	53.710
Resultado de Explotación	3.575	2.860	3.571	6.431
EBITDA	4.583	3.809	3.571	7.380
Resultado del ejercicio atribuible a la Sociedad dominante	1.292	1.227	2.500	3.727

(*) Datos generados por la operación singular de venta de activos

La comparación de los datos indicados en el cuadro anterior evidencia que, sin tener en cuenta la operación singular de venta de activos del año 2009, la cifra de negocio ordinario y recurrente en los seis primeros meses del ejercicio en curso, ha tenido un crecimiento del 5,73% respecto al año anterior. De igual forma, el resultado de explotación se incrementa en un 25,00%, el EBITDA se incrementa en un 20,32% y, el resultado neto se incrementa en un 5,29%.

En cuanto a la Sociedad dominante, durante los seis primeros meses del ejercicio 2010, el importe neto de la cifra de negocio ha sido de 27.417 miles de euros, el resultado de explotación 1.951 miles de euros y, el resultado neto 986 miles de euros.

En relación con la aportación a la cifra de ventas de las distintas actividades del Grupo, hay que destacar el creciente peso que están teniendo los segmentos de diversificación en la cifra total consolidada, a este respecto hay que indicar que la aportación del negocio de diversificación a la cifra de ventas consolidada, ha pasado del 27,65% en junio de 2009 al 40,50% en junio de 2010.

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

Construcción

El segmento de construcción ha generado unas ventas durante los primeros seis meses del ejercicio 2010 de 24.456 miles de euros, lo que significa el 59,50% del cifra total de ventas consolidada del Grupo.

La cartera de obras a 30 de junio de 2010 asciende a la cantidad de 86.868 miles de euros, lo que permite a la sociedad asegurar la producción de los próximos 21 meses. Por tipo de cliente, el 73% de la cartera corresponde a la Administración Central, el 15% a la Administración Autonómica y, el 10% a la Administración Local, correspondiendo únicamente un 2% de la cartera a clientes privados.

Con objeto de mitigar la atonía y reducción en la licitación de obra pública puesta de manifiesto en el mercado nacional, la Sociedad ha implementado un plan de internacionalización que, en estos momentos, 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 y Marruecos.

Gestión y explotación de servicios geriátricos

Las ventas generadas por el segmentos de gestión y explotación de servicios geriátricos durante los seis primeros meses del año 2010, han sido de 7.431 miles de euros, lo que supone el 18,08% de la cifra total consolidada del Grupo y, lo que es más importante, un incremento del 56,47% respecto al mismo periodo del año anterior.

Es especialmente destacable la puesta en marcha, a finales del mes de marzo de 2010, de la residencia geriátrica de Ca'n Picafort, centro que cuenta con 96 plazas que, a fecha de elaboración de este informe, ya tenía un porcentaje de ocupación por encima del 61%. Hay que destacar igualmente, la positiva evolución de los centros de Montuiri e Inca, adquiridos por Geriátricos Manacor, S.A. en agosto de 2009 y que, a fecha de elaboración del presente informe, alcanzaban porcentajes de ocupación del 86% y 78% respectivamente. El resto de residencias del Grupo, ya consolidadas, mantienen en su conjunto un porcentaje de ocupación del 92%.

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2010, la sociedad Geriátrico Manacor, S.A. ha continuado con el proceso de construcción de las residencias de San Joan y Pollença, lo que permitirá al Grupo incrementar el número de plazas en explotación en 240 unidades, a final del ejercicio 2010.

Servicio de retirada de vehículos y otros servicios

El volumen de ventas generadas por la actividad de retirada de vehículos en el primer semestre del año 2010, ha sido de 5.847 miles de euros, lo que supone un porcentaje del 14,22% de la cifra total consolidada del Grupo. Este importe supera en un 3,89% las ventas registradas en el mismo período del ejercicio anterior.

En el mes de enero de 2010, entró en funcionamiento el servicio de retirada de vehículos del Ayuntamiento de Bilbao, gestionado por la sociedad filial Servicleop S.L. que, junto con las concesiones de los Ayuntamientos de Valencia, Castellón, Murcia, Gandía, Alcira, Torrevieja y los aeropuertos de Valencia y Gerona, consolidan a nuestra filial como una de las principales empresas nacionales en la gestión de dichos servicios.

Inmobiliario

En el primer semestre del año 2010 y, a pesar de la difícil situación del sector inmobiliario, la empresa filial Inmoleop S.A.U. ha formalizado ventas por valor de 1.978 miles de euros, lo que significa un porcentaje del 4,81% de la cifra total consolidada del Grupo. El total de viviendas escrituradas en dicho periodo ha sido de 19.

A 30 de junio de 2010, Inmoleop, S.A.U. mantiene una cartera de viviendas pendiente de venta de únicamente 94 unidades, todas ellas terminadas, lo que permite mitigar el riesgo derivado de la actual crisis inmobiliaria. De la cifra anterior, un total de 32 viviendas corresponden a una promoción de VPP en el término de Xativa, mientras que un total de 47 viviendas corresponden a la 1ª fase de la promoción "Jardines de Alfara", en el término municipal de Alfara del Patriarca (Valencia), en la que Inmoleop

S.A.U. participa en un 50% a través de una UTE con Libertas 7, S.A. Por último, las restantes 15 viviendas pendientes de venta, corresponden a la promoción "Residencial Aixara", en el término municipal de Náquera (Valencia).

Otras Actividades

El conjunto de otras actividades, compuesto principalmente por los negocios de Data Center, Servicios Asistenciales/Sanitarios, Parking y Consultoría, ha generado en los seis primeros meses del año 2010, un total de 1.387 miles de euros, lo que supone un porcentaje del 3,37% del volumen total consolidado del Grupo.

Hay que destacar la evolución del negocio del Data Center, que está poniendo en marcha un importante plan de crecimiento, lo que le permitirá consolidar en los próximos meses un aumento significativo de su volumen de negocio.

Evolución previsible

El desarrollo del Plan Estratégico implementado por el Grupo en los últimos años, han consolidado al Grupo Cleop como un grupo equilibrado, sólido y diversificado, en el que el crecimiento de las actividades de carácter anticíclico, le permiten afrontar situaciones de mercado adversas y coyunturas económicas complicadas.

En conjunto, para el segundo semestre del año 2010, se considera que el Grupo no se enfrentará a situaciones de riesgo e incertidumbres distintas a las acontecidas durante los seis primeros meses del año, y que las actividades ordinarias y recurrentes del Grupo Cleop, tendrán un comportamiento similar al primer semestre del ejercicio.

Dentro de las acciones contempladas para los próximos meses, se incluye la implantación de la Sociedad dominante en distintos países extranjeros, con objeto de poder licitar y adjudicarse nueva obra pública, así como la consolidación de los diferentes segmentos de actividad del Grupo, en especial el segmento de geriatría.

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 es limitado porque las contrapartes son entidades bancarias a las que las agencias de calificación crediticia internacionales han asignado altas calificaciones.

El riesgo de crédito del préstamo concedido a Inversiones Mebru, S.A., es limitado dada la calidad y garantía de los activos que los soportan.

Los Administradores consideran que, en relación con el riesgo de crédito de los deudores comerciales, el Grupo no tiene una exposición significativa de dicho riesgo, por 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. Si bien los periodos medios de cobro son más dilatados, es práctica del sector y el Grupo tiene experiencia histórica de certificación y cobro de estos conceptos.
- 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 escrituración.

Exposición al riesgo de liquidez

Debido a la crisis financiera internacional, se ha ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma, que previsiblemente continuarán durante el segundo semestre del ejercicio 2010, aunque de manera menos acentuada. En este contexto, los Administradores de la Sociedad consideran que la misma tiene capacidad financiera suficiente para afrontar esta situación, especialmente por los siguientes motivos:

- El volumen de cartera de obra contratada, que asciende a 86.868 miles de euros. Esta cartera de obra asegura a la Sociedad dominante la facturación de los próximos 21 meses, sin tener en cuenta las posibles adjudicaciones que pueden producirse a lo largo de los próximos meses.
- 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.
- La Sociedad dispone de activos inmobiliarios no afectos actualmente a garantías hipotecarias, que podrían servir como garantía en caso de necesitar financiación adicional.

Por tanto, en opinión de los Administradores de la Sociedad dominante, la revisión del presupuesto de tesorería correspondiente a los próximos meses y los análisis de sensibilidad realizados por el Grupo al respecto, permiten considerar que el mismo será capaz de financiar razonablemente sus operaciones, aún en el caso de que las condiciones del mercado inmobiliario y de financiación continúen endureciéndose.

Exposición al riesgo de interés

El endeudamiento generado por la financiación de las distintas actividades y segmentos del Grupo está referenciado al Euribor. La Sociedad mantiene una política activa en la gestión del riesgo de interés, asegurándose que la generación de recursos ordinarios de dichas actividades permita cubrir el servicio de la deuda y, en ocasiones, mediante instrumentos financieros que permitan mitigar la evolución futura de los tipos de intereses.

Exposición al riesgo de tipo de cambio

Dado que el Grupo opera en su práctica totalidad, en territorio nacional, no existe riesgo de tipo de cambio.

En relación al proceso de internacionalización puesto en marcha, anteriormente descrito, la Sociedad tiene previsto adoptar las medidas necesarias para mitigar cualquier riesgo de tipo de cambio que pudiera producirse en su caso.

Exposición a otros riesgos de mercado

Los riesgos de mercado más significativos a los que está expuesto el Grupo son los siguientes:

- Ralentización del sector inmobiliario. En los últimos ejercicios se ha producido una importante ralentización del sector inmobiliario. Sin embargo en el Grupo Cleop este riesgo debe considerarse menor, dada la reducida exposición que en este momento tiene en el mismo.
- Concentración de clientes. La cartera de producción contratada a 30 de junio de 2010, 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 2010 la plantilla media del Grupo Cleop se ha situado en 809 empleados, un 31,33% más que a junio del ejercicio anterior, con un mayor peso del porcentaje de mujeres, que es en la actualidad el 59,95% del total de la plantilla.

Gran parte del incremento de plantilla se corresponde con la reciente adquisición de las residencias en Palma de Mallorca, anteriormente comentadas.