

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 2011.

Cifra de ventas y resultados

En los seis primeros meses del año, la licitación de obra pública del conjunto de las distintas Administraciones del Estado, alcanzó un cifra de 8,914 millones de euros, lo que supone un descenso del 35.8% respecto al mismo periodo del ejercicio anterior. En lo que se refiere al ámbito de la Comunidad Valenciana, el descenso en la actividad de nueva licitación es mucho mayor, alcanzando una disminución de un 55.9% respecto al primer semestre del año 2010.

Los datos anteriores, ponen de manifiesto el acierto de la política de internacionalización desarrollada por la empresa en los últimos doce meses que, ha permitido la reciente formalización de dos contratos de obra en Argelia y un contrato en Panamá. A fecha de 30 de junio de 2011, la cartera de obra internacional alcanza un volumen de 18.844 miles de euros y, representa, un 24,59% del total de la cartera de obra la Sociedad. En el segundo semestre del año 2011, está previsto que crezca de forma significativa la contratación de nueva obra tanto en Argelia como en Panamá, lo que permitirá a la empresa consolidar su cartera internacional y, asegurar la actividad, facturación y resultados del segmento de construcción de los próximos ejercicios.

Los datos más significativos de la actividad de la Sociedad en los seis primeros meses del año y, su comparación con el mismo periodo del ejercicio anterior, son los siguientes:

Grupo Consolidado (datos en miles de euros)	2011 ene-jun	2010 ene-jun
Ventas	36.944	41.099
Cartera Obra Nacional	57.774	86.868
Cartera Obra Internacional	18.844	0
Total Cartera Obra	76.618	86.868
Ebitda	1.892	4.583
Resultado Neto Sociedad dominante	-2.030	1.292

Tal y como se indica en la nota explicativa 9 sobre "Provisiones y pasivos contingentes" la Sociedad dominante, con fecha posterior a 30 de junio 2011, ha realizado determinadas regularizaciones extraordinarias, derivado de las cuales, ha registrado 1.453 y 168 miles de euros con cargo a los epígrafes "Otros resultados" y "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias en concepto de provisión para posibles recargos e intereses de demora. Igualmente y tal como se indica en la nota explicativa 6, la Sociedad dominante ha registrado, a 30 de junio 2011, un deterioro de la participación financiera en Ayco Grupo Inmobiliario, S.A., por importe de 616 miles de euros con cargo al epígrafe "Deterioro y resultados por enajenaciones de instrumentos financieros". Sin el efecto extraordinario derivado de dichas regularizaciones y deterioro, el resultado neto consolidado en los seis primeros meses del ejercicio hubiera sido de 157 miles de euros.

Por otra parte, la Sociedad está llevando a cabo actuaciones con objeto de materializar la desinversión de determinados activos. A fecha de elaboración del presente informe, existen negociaciones en curso para la formalización de alguna de dichas operaciones, derivado de las cuales y, en el caso de llevarse a cabo, generarían unos ingresos netos extraordinarios aproximados de 1.689 miles de euros.

Las operaciones descritas en el párrafo anterior, unido al desarrollo y crecimiento de la actividad internacional, en su caso, podrá permitir equilibrar los resultados consolidados del Grupo en el segundo semestre del año.

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

Construcción

El segmento de construcción ha generado unas ventas en el primer semestre del ejercicio 2011 de 21.087 miles de euros, lo que significa el 57,08% del cifra total de ventas consolidada del Grupo.

La cartera de obras a 30 de junio 2011 asciende a 76.618 miles de euros, de los cuales, 18.844 miles de euros corresponden a cartera internacional. Por tipo de cliente, el 56,86% de la cartera corresponde a la Administración Central, el 9,18% a la Administración Autonómica, el 8,46% a la Administración Local, un 0,91% de la cartera a clientes privados y, un 24,59% a cartera Internacional

En un escenario de fuerte crisis de licitación de nueva obra publica nacional, la sociedad ha centrado sus esfuerzos en el desarrollo de su actividad de internacionalización. A lo largo de los meses de julio y agosto de 2011, se ha presentado ofertas a concursos internacionales de Argelia y Panamá, por importe de 32.939 miles euros y, para los próximos meses, está en estudio la presentación a proyectos por importe de 48.720 en Argelia y 47.009 miles Euros en Panamá.

Gestión y explotación de servicios geriátricos

Las ventas generadas por el segmento de gestión y explotación de servicios geriátricos en los seis primeros meses del año 2011, han sido de 8.947 miles de euros, lo que supone el 24,22% de la cifra total consolidada del Grupo y, lo que es mas importante, un incremento del 20,40% respecto al mismo periodo del año anterior.

El crecimiento significativo del segmento de geriatría, se fundamenta en la consolidación de unos altos niveles de ocupación, así como en la entrada en funcionamiento de las siguientes residencias geriátricas:

- Ca'n Picafort (Mallorca), 96 plazas, inicio actividad: 29 de marzo de 2010.
- Pollença, (Mallorca), 120 plazas, inicio actividad: 17 de enero de 2011.
- Sant Joan, (Mallorca), 120 plazas, inicio actividad: 9 de marzo de 2011.

Es igualmente destacable la adjudicación a la empresa del Grupo Gerocleop del Centro de Día de Elda, con 50 plazas, cuya puesta en funcionamiento fue el pasado mes de abril.

Con la puesta en marcha de las residencias anteriores, se consolida de forma notable el segmento geriátrico del Grupo que, actualmente, gestiona 12 centros, 1.100 plazas fijas, 215 plazas de centro de día y 258 de asistencia a domicilio.

Servicio de retirada de vehículos y otras servicios

El volumen de ventas generadas por la actividad de retirada de vehículos en el primer semestre del año 2011, ha sido de 5.277 miles de euros, lo que representa un porcentaje del 14,28% de la cifra total consolidada del Grupo. Este importe supone una disminución de un 10,80% respecto las ventas registradas en el mismo periodo del ejercicio anterior.

En el mes de julio de 2011, Serviceop se ha adjudicado la gestión del servicio de grúas del aeropuerto de Bilbao (AENA), continuando así el proceso de diversificación geográfico iniciado en años anteriores. A fecha actual, el grupo gestiona las concesiones públicas de los servicios de retirada de vehículos de los Ayuntamientos de Valencia, Bilbao, Castellón, Murcia, Alcira, Torrevieja, junto con las concesiones de AENA Valencia y AENA Bilbao.

Inmobiliario

El volumen de ventas generadas por la actividad inmobiliaria en el periodo enero-junio 2011, ha sido de 183 miles euros, correspondientes a dos viviendas de la promoción Jardines de Alfara, lo que supone un 0,50% de la cifra total de ventas consolidada del grupo. Por otra parte, durante el primer semestre del año 2011, la sociedad filial Inmoleop, S.L.U., en UTE con Libertas 7, S.A., ha continuado con las obras de la promoción "Jardines de Alfara", 2ª fase, sita en el término municipal de Alfara del Patriarca (Valencia). Dicha fase consta de 61 viviendas, estando prevista su finalización para finales del ejercicio 2011.

A 30 de junio de 2011, Inmoleop, S.A.U. mantiene una cartera de viviendas terminadas, pendiente de venta, de únicamente 87 unidades, todas ellas con su correspondiente cedulas de primera ocupación, lo que le permite mitigar el riesgo derivado de la actual crisis inmobiliaria. De la cifra anterior, un total de 35 unidades corresponden a la promoción de VPP en el término de Xàtiva, 37 unidades corresponden a la 1ª fase de la promoción "Jardines de Alfara" y, las restantes 15 viviendas, 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 Consultaría, ha generado en los seis primeros meses del año 2011, un total de 1.450 miles de euros, lo que supone un porcentaje del 3,92% del volumen total consolidado del Grupo, destacando la actividad del Data Center que ha generado 687 miles de euros.

Evolución previsible

El inicio de las obras de la actividad de construcción internacional, unido a la paulatina consolidación de ocupación en las nuevas residencias del segmento de geriatría, así como la materialización de venta de activos descrita anteriormente, permitirán a la compañía, mejorar los datos de ventas y equilibrar sus resultados en la segunda parte del año. La sociedad tiene previsto un volumen de ventas en el segundo semestre del año de 43.967 miles euros, frente a los 36.926 del primer semestre, lo que supone un incremento de un 19%.

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 ejercicio 2011. 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 asciende a 76.618 miles de euros. Esta cartera de obra asegura a la Sociedad dominante la facturación de los próximos 19 meses, sin tener en cuenta las posibles adjudicaciones que pueden producirse a lo largo de los próximos meses
- La sociedad está consolidando de forma rápida y significativa su proceso de internacionalización, lo que le permitirá neutralizar los efectos de la disminución de licitación pública nacional y dar mas confianza al mercado financiero.
- 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.

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 razonablemente que el mismo será capaz de financiar sus operaciones.

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

A fecha de 30 de junio de 2011, el Grupo opera, en su práctica totalidad en territorio nacional, por lo que en la actualidad no existe riesgo de cambio. El proceso de internacionalización puesto en marcha requerirá que los administradores adopten las medidas necesarias para mitigarlo.

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 dispone de una cartera internacional de 18.844 miles euros.
- 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 2011, 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 2011, la plantilla media del Grupo Cleop se ha situado en 898 empleados, un 12% más que al mes de junio del año anterior, con un mayor peso del porcentaje de mujeres, que es en la actualidad el 67,04% del total de la plantilla.

Gran parte del incremento de plantilla se corresponde con la puesta en marcha de las residencias de San Joan y Pollença, en Baleares.