

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

Informe de gestión intermedio consolidado del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2009.

Refrendando la tendencia positiva mostrada en los resultados comunicados en el primer trimestre de 2009, los resultados del Grupo consolidado han ascendido a 3.766 miles de euros, un 48,97% superiores a los del primer semestre del ejercicio anterior.

El EBITDA del Grupo Cleop ha ascendido a 7.380 miles de euros frente a los 4.585 miles de euros generados en primer semestre del ejercicio anterior, lo que supone un aumento de un 60,96%

El Grupo Cleop ha facturado 53.710 miles de euros, un 70,56% más que en el ejercicio anterior.

Respecto a la Sociedad matriz, los resultados después de impuestos de Compañía Levantina de Edificación y Obras Públicas, S.A. (CLEOP), han sido 2.532 miles de euros, un 42,73% superior a los del primer semestre del ejercicio 2008

La generación de dichos resultados se ha materializado fundamentalmente por la ejecución de obra pública, principal actividad de la empresa matriz, así como por la enajenación de suelo en Alfara del Patriarca.

El EBITDA de la sociedad individual Cleop, S.A, ha ascendido a 3.688 miles de euros frente a los 2.644 miles de euros generados en el primer semestre del ejercicio anterior, lo que supone un aumento de un 39,48%.

El importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad Cleop, S.A., ha sido de 32.985 miles de euros, lo cual supone un 27,99% más que en el primer semestre del ejercicio anterior. La facturación de la Sociedad corresponde en un 88% a la ejecución de obra, un 10% derivado de ventas de existencias y el resto derivado de otros servicios; en referencia a la ejecución de obra y la tipología de cliente hay que resaltar que corresponde en un 93% a ejecución de obra pública, un 3% a obras intragrupo y el restante 4% a clientes privados.

Respecto a las actividades del grupo:

La principal aportación a la cifra de negocio de las actividades recurrentes del Grupo (construcción, servicios y servicios asistenciales) corresponde al segmento de la construcción, con una porcentaje del 72,35% sobre el total de actividades recurrentes.

Respecto a la ejecución de obra continúa siendo especialmente destacable el peso de la ejecución de obra pública sobre el total ejecutado alcanzando actualmente el 93% del total de la obra, un 3% corresponde a obra intragrupo y el resto corresponde a obra ejecutada para clientes privados.

Por segmentos de actividad el mayor crecimiento se ha producido en el **segmento de gestión y explotación de servicios asistenciales**, con un aumento de un 32% en la cifra de ventas respecto al ejercicio anterior, especialmente en el área de geriatría con la consolidación de las siete residencias que el Grupo poseía al cierre del ejercicio 2008, con una capacidad de 704 plazas y un índice medio de un 85% de ocupación, además de la gestión de una residencia para disminuidos psíquicos propiedad de la Generalitat Valenciana; durante el primer semestre de 2009 se ha iniciado la construcción de la residencia de Ca'n Picafort en Palma de Mallorca con una capacidad de 120 plazas y que permitirá consolidar estratégicamente el área de geriatría en las Islas Baleares; su inauguración se prevé para finales del ejercicio 2009. Es de destacar igualmente el inicio de la explotación de dos contratos de concesión públicos en la Comunidad Valenciana en el ámbito de los servicios asistenciales para personas dependientes (Servicios de Asistencia Domiciliaria y Major a Casa).

La actividad de este segmento aumentará de forma considerable en el segundo semestre y posteriores ejercicios debido a la compra, tal y como se informa en la Nota 1.i), a través de la filial Geriátrico Manacor de 4 concesiones administrativas en Palma de Mallorca para la gestión, construcción y explotación de servicios asistenciales que supondrán un aumento de 480 plazas a añadir a las ya gestionadas por el grupo Novaedat. De dichas residencias adquiridas dos están actualmente en explotación y dos en construcción. La situación actual del grupo asistencial tras la compra de las concesiones citadas es la siguiente:

Comunidad Valenciana

- Estivella: en propiedad y en funcionamiento con 74 plazas.
- Picaña: en propiedad y funcionamiento con 72 plazas.
- Sedaví: en régimen de concesión administrativa con 120 plazas.
- Xátiva: en régimen de concesión administrativa y en funcionamiento con 120 plazas.
- Sagunto: en régimen de concesión servicio de gestión de un centro para la atención de discapacitados psíquicos en Sagunto
- Otros servicios asistenciales en el ámbito de la Comunidad Valenciana (Mayor a Casa y Atención a Domicilio)

Comunidad de les Illes Balears

El grupo Novaedat gestiona a través de su filial Geriátrico Manacor, participada por Cleop en un 50% las siguientes residencias:

- Manacor: En régimen de concesión administrativa finalizada su construcción en septiembre de 2007, con 120 plazas.
- Montuiri: En régimen de concesión administrativa, con 120 plazas.
- Inca: En régimen de concesión administrativa, con 120 plazas.
- Pollença: En régimen de concesión administrativa se reanuda su construcción en el segundo semestre de 2009, estando prevista su puesta en funcionamiento en el segundo semestre de 2010, con 120 plazas.
- San Joan: En régimen de concesión administrativa se reanuda su construcción en el segundo semestre de 2009, estando prevista su puesta en funcionamiento en el segundo semestre de 2010, con 120 plazas.

El grupo Novaedat gestiona a través de su filial Novaedat Picafort, participada por Cleop en un 50% la siguiente residencia:

- Ca'n Picafort: En régimen de concesión administrativa se inició su construcción en 2009, estando prevista su puesta en funcionamiento en el primer trimestre de 2010, con 96 plazas.

Respecto al segmento servicios destaca la consolidación de la sociedad filial Servicleop, como empresa de servicios, siendo una de las principales empresas de España en cuanto al servicio de retirada de vehículos de la vía pública, con las concesiones de Valencia, Castellón, Villarreal, Gandía, Xirivella, Alzira, Murcia, Torrevieja y los aeropuertos de Girona y Manises; y consolidándose la diversificación de las nuevas líneas de negocio iniciadas en el ejercicio anterior, gestión del servicio de asistencia y servicios sanitarios en la Comunidad Valenciana y la gestión del servicio de externalización de centros de datos para alojamiento de sistemas informáticos.

En cuanto al segmento inmobiliario, el Grupo Cleop no es ajeno a la situación actual del sector inmobiliario y ha centrado sus objetivos en el desarrollo de la promoción de viviendas de protección pública (VPP) en el término de Xátiva, asignadas a propietarios todas ellas, por el Excmo. Ayuntamiento, y cuya finalización se prevé el primer semestre de 2010. Por otra parte se ha finalizado la construcción de la promoción de 39 viviendas en el término de Náquera (Valencia) cuya construcción ha ejecutado la Sociedad matriz y de la que se han vendido 21 viviendas en el primer semestre de 2009.

Por otra parte y tal como se informó en comunicaciones anteriores a la CNMV y en las Cuentas Anuales Individuales y Consolidadas de 2008, en la Nota 26 de Hechos Posteriores; el Grupo, en las personas jurídicas de Cleop, S. A., y Inmoleop, S.A. han materializado y elevado a escritura pública la venta de determinados activos inmobiliarios por importe de 14.816 miles de euros, lo que ha permitido disminuir significativamente la exposición del mismo al riesgo del sector inmobiliario.

Respecto al presupuesto para el ejercicio 2009 la previsión es obtener unos resultados después de impuestos de 8 millones de euros, basados en las actividades recurrentes y en la materialización ya realizada de la venta de activos referida anteriormente. La cifra de negocios prevista es de 106.018 miles de euros.

La cartera de obras de la Sociedad asciende a 81.907 miles de euros. En referencia a la composición de la cartera destacar que el 93% corresponde a Obra Pública (Administración Central y Autonómica), el 4% obra para privados y el 3% para obras intragrupo.

Entre las adjudicaciones más relevantes producidas en el último trimestre cabe destacar, un Centro de Educación Integrado para el Ministerio de Educación y Ciencia en Nador (Marruecos), la Rehabilitación de las Naves de Cross del Ayuntamiento de Valencia y el CEIP Pedro Duque de la entidad CIEGSA en Alicante.

Evolución previsible

El Grupo Cleop tiene definida una estrategia, aplicada ya en los últimos años, que tiene como primer objetivo equilibrar y diversificar, mediante su crecimiento orgánico, la generación de fondos de las distintas áreas del Grupo.

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.

Conforme se informa en la Cuentas Anuales Consolidadas y en el Informe de Gestión a 31 de diciembre de 2008, el Plan Estratégico del Grupo Cleop para el periodo 2005 – 2009 ha marcado las líneas de desarrollo del Grupo, configurándose la diversificación como pilar clave del crecimiento. Antes del cierre del ejercicio 2009, está previsto la aprobación del nuevo Plan Estratégico que marque las líneas del trabajo a seguir.

Dentro de las acciones contempladas para los próximos meses y años, se incluye continuar con el crecimiento y consolidación de los diferentes segmentos de actividad del Grupo, en especial el segmento de geriatría.

Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas

Conforme al Hecho Relevante comunicado el pasado 15 de mayo de 2009, ese mismo día tuvo lugar la celebración en segunda convocatoria la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de Compañía Levantina de Edificación y Obras Públicas, S.A.

En la citada Junta General fueron aprobados por unanimidad todos los puntos del orden del día, entre los que cabe destacar:

- Aprobación de las cuentas anuales del ejercicio 2008, tanto de la Sociedad dominante como del Grupo Consolidado.
- Aprobación de una distribución de parte de la prima de emisión (véase Nota 1.i).
- Reelección como Consejero, de la mercantil Libertas 7, S.A.
- Ratificación como Consejero a D. Antonio Noblejas Sánchez-Migallón.
- Modificación de los Estatutos Sociales, mediante la adición del artículo 41 bis.
- Ampliación de capital social con cargo a reservas de una acción nueva por cada dieciocho antiguas.
- Autorización al Consejo de Administración para adquisición de acciones de la propia Compañía en autocartera.

Puede consultarse el contenido íntegro de la Junta General en la página web de Cleop: www.cleop.es

Descripción de los principales riesgos e incertidumbres para el semestre restante del ejercicio

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. (véase Nota 7) es limitado dadas las plusvalías acumuladas que existen en opinión de los Administradores de la Sociedad dominante en dicha sociedad participada.

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, debido a 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 2009. 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:

- La cartera de obra contratada asciende a 81.907 miles de euros. Esta cartera de obra asegura a la Sociedad dominante la facturación de los próximos 18 meses, sin tener en cuenta las posibles adjudicaciones que pueden producirse en el segundo semestre ejercicio 2009.
- El Grupo dispone de líneas de negocio (geriatría y prestación de servicios de recogida de vehículos) que generan recursos financieros de forma recurrente).
- Durante los seis primeros meses del ejercicio 2009, el Grupo ha renovado la totalidad de las pólizas de descuento comercial vigentes a 31 de diciembre de 2008 y gran parte de las pólizas de crédito con vencimiento en el citado periodo, en su mayoría mediante su transformación en préstamos con vencimiento en el largo plazo.
- La Sociedad dispone al 31 de junio de 2009 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 del Grupo que está referenciado al Euribor, corresponde en su mayor parte a pólizas de crédito y descuento comercial, siendo el coste financiero variable en función del saldo dispuesto, por lo que el traslado de las variaciones del tipo de interés podría tener un efecto poco significativo en los resultados operativos y la posición financiera del Grupo.

Exposición al riesgo de tipo de cambio

Dado que el Grupo opera únicamente en territorio nacional no existe riesgo de tipo de cambio.

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 meses 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. Adicionalmente la operación descrita en la Nota 7, ha materializado la venta de determinados activos inmobiliarios, lo que ha permitido disminuir la exposición del Grupo al riesgo del sector inmobiliario.
- **Concentración de clientes.** La cartera de producción contratada a 30 de junio de 2009 para los próximos ejercicios 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).**
- **Recursos de capital.** Aunque hasta el momento parte de la financiación necesaria se ha realizado con recursos generados internamente, la financiación externa del Grupo puede ser condicionante para su crecimiento y desarrollo.

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 2009, la plantilla activa del Grupo Cleop, estaba constituida por 616 personas, lo que supone un incremento de plantilla de 47 personas respecto la fecha de cierre del ejercicio 2008, y 96 más que al 30 de junio de 2008. El Grupo está especialmente orgulloso, de que en el entorno actual, la evolución del negocio haya posibilitado la creación de empleo.

En esta área, Cleop entiende como prioritario el desarrollo profesional de las personas integradas en su organización, la mejora de habilidades y la sensibilización de toda la plantilla en cuestiones de seguridad, calidad y respeto medioambiental. Las acciones formativas llevadas a cabo han seguido a un nivel similar al de las impartidas en anteriores periodos, y en las que la mayor parte corresponde a programas y acciones formativas internas.