



El sector de Servicios Auxiliares en Europa

I: *Limpieza e Higiene*

VUELTA DE LAS OPERACIONES CORPORATIVAS Y TRANSFORMACIÓN DEL PAISAJE COMPETITIVO EN EL SECTOR

Nuestro último análisis de la actividad corporativa y de operaciones de fusiones y adquisiciones en el sector de “soft facility services” se enfoca en la Europa continental occidental y mediterránea. El “re-despertar” de la actividad de compra y venta de empresas y la concurrencia de varias operaciones de gran relevancia, se puede decir que están cambiando el panorama competitivo en el sector.

Aquí en España, tras un largo periodo de tranquilidad en el plano de las operaciones corporativas, podemos decir que el sector de la limpieza empieza a mover fichas.

Operaciones que en España habían tenido al sector expectante, como la venta de la división de servicios de Ferrovial, anunciada a comienzos de 2019. Esta tuvo su culminación finalmente en octubre de 2021, con la firma de la venta del negocio de servicios en España al fondo español Portobello, cerrada en febrero de este año. Según los datos reportados, la transacción tuvo un valor de 170M€ más 50M€ en variables y los 60M€ de la caja generada entre la firma de la operación y su cierre en febrero de 2022. Este negocio, que ha adoptado el nombre de SERVEO, progresa ya en su senda de crecimiento orgánico e inorgánico.

Hay que recordar que el proceso iniciado por Ferrovial con su negocio de servicios, había dado lugar ya a operaciones como la venta de Broadpectrum en Australia al grupo Ventia (303M€ de deal value) o la venta de Cespa a PreZero en diciembre de 2021 (1032M€ de deal value).

Recientemente, en octubre de este año, con el anuncio de la venta de Amey PLC a One Equity Partners (278M€ de deal value), la más complicada de las transacciones por su volumen, geografía y la difícil situación económica en la que



estaba hace unos años, Ferrovial completa la venta del grueso de sus negocios de servicios.

Podría decirse que la operación de SERVEO ha marcado la vuelta de la “tranquilidad” en el ámbito de las operaciones corporativas en este sector en España, que no veía ninguna

transacción relevante desde la venta por MBO de 1ne Ibérica Facility Services a finales de 2020. Aunque aún quedan otras grandes operaciones por producirse en el ámbito de las desinversiones por parte de otros grandes grupos nacionales de infraestructuras y construcción: a comienzos de octubre se publicó el deseo de SACYR de encontrar un inversor minoritario para su división de servicios, Valoriza, y otros grandes procesos que se habían filtrado a la prensa a finales de 2020, como la venta de Acciona Servicios, aún no han tenido resolución.

Recientemente, en el área de soft facility services y limpieza convencional, se han producido las siguientes operaciones en nuestro país:

FECHA	COMPRADOR	TARGET	VENTAS TARGET	ACTIVIDAD	DEAL VALUE	MOTIVO
ago-22	SAMSIK	Servicios Industriales Reunidos, SAU	23M€	Limpieza y servicios de mantenimiento	N/A	Cuota de mercado
jul-22	SAMSIK	ISS Facility Services Portugal	51M€	Gestión de instalaciones	N/A	Expansión internacional
jun-22	Rentokil	Lokimica	15M€	Higiene y control de plagas	N/A	Cuota de mercado
feb-22	GRUPO SASTI	Ezsa Sanidad Ambiental SL y Athisa (Andalucía de Tratamientos de Higiene SA)	8M€	Higiene ambiental y control de plagas	N/A	P.E. deal - inversión adicional
nov-21	ferrovial	Hidurbe Serviços SA	N/A	Limpieza de jardines y recogida de residuos	N/A	Expansión geográfica
oct-21	Portobello	Ferrovial Servicios	822M	Gestión de instalaciones y servicios auxiliares	170 +50M€	P.E. deal - No básico para el grupo de empresas
ago-21	UFENAU	Alfus Iris	10,5M€	Servicios de limpieza industrial, eliminación de lodos y mantenimiento de alcantarillado	N/A	P.E. deal - Plataforma de inversión
dic-20	Management Team	1ne Iberica Facility Services	2,5M	Servicios de limpieza	N/A	Acuerdo de sucesión

Llama la atención la decidida apuesta de crecimiento de SAMSIK, con las dos compras efectuadas en la Península Ibérica en 2022. La última compra de este grupo en España se había realizado en 2018 con Servilimpisa

Así mismo, es de remarcar el comienzo de la senda compradora de SERVEO, una vez hecha la entrada de Portobello en su capital.

A nivel europeo, el sector vive una mayor actividad de transacciones corporativas, aunque el de la limpieza sigue siendo, excepto en transacciones

“transformadoras” con empresas de volúmenes considerables (>60M€ de facturación), el sector menos activo dentro de los servicios de facility services (siendo los servicios más técnicos: instalaciones de HVAC, eléctricas y fontanería un sector que sigue viviendo su momento dorado).

Un análisis de las transacciones acontecidas en 2021 y 2022 en la Europa occidental y mediterránea (excluyendo islas británicas, países escandinavos, y Europa del Este), da lugar a las siguientes estadísticas:



El sector del capital privado realiza 8 transacciones en el sector de limpieza y facility services en estos 2 años, que tienen como protagonistas:

- A compañías del sector de “restauración de daños” como Artus en Alemania (Castik Capital, jul. 2022), Resilians en Francia (Motion E.P., oct. 2021) o COSAWA Sanierung (Kapital 1852, sept. 2021). Las dos primeras eran compañías con más de 100M€ de facturación.
- Alíderes (top-10) del sector de limpieza en su país, como GSF en Francia (TowerBrook, mar. 2022), Cantorclin Schoonmaak en Holanda (NewPort Capital, mar. 2022), o la multiservicios Gruppo Servizi Associati, con 168M€ de facturación en Italia en facility services, mantenimiento de sistemas y protección antiincendios (Eurizon Capital, jul. 2021)
- Empresas pequeñas con equipo directivo motivado y con inversión en el capital y un plan para seguir creciendo con adquisiciones, como InSitu Group en Francia (Multicroissance, abr. 2022), Dr. Hoffmann (Beyond Capital Partners, ene. 2022).
- O empresas que dejan de ser “estratégicas” para su matriz, como Alba Facility Solutions, comprada

al proveedor de servicios medioambientales InterZero (Dubag, Jun. 2022).

Transacciones estratégicas locales, con comprador y target en un mismo país, tienen lugar pocas en estos dos años en el sector de facility services:

- En Francia no se produce ninguna de tamaño relevante.
- En Benelux, los grupos Capital Cleaning de Holanda y Trixxo BVBA de Bélgica, compran, cada una una empresa competidora en sus mercados. La belga Multimasters, compra en Holanda a G. van Alem Schoonmaak- en Bedrijfsdienst en septiembre de 2021.
- En Suiza, el grupo Honegger AG compra el negocio de facility management de Onet en ese país (jun. 2022) e Investing Holding hace dos transacciones en Facility Services: Home Service AG (jun. 2022) y Rohr AG (mar. 2021).
- En Alemania, el grupo Apleona compra Siemens Gebäudemanagement & Services GmbH (mar. 2022) y Dr. Hoffmann Gebäuedienste compra la empresa de limpieza Gebäudereinigung Daniel Baumann GmbH (dic. 2022).

FECHA	TARGET	DESCRIPCIÓN TARGET	COMPRADOR	DESCRIPCIÓN COMPRADOR
15/7/22	ARTUS Ges. fuer Brand- und Wasserschadensanierung mbH	Proveedor alemán de servicios de restauración de daños	Castik Capital S.a.r.l.	Empresa de capital riesgo con sede en Luxemburgo y Múnich. Invierte entre 100 y 200 millones de euros por transacción
30/6/22	Alba Facility Solutions GmbH	German facility management specialist;	DUBAG Group	Empresa alemana de capital riesgo especializada en situaciones especiales
12/4/22	InSitu Group (100% Stake)	Proveedor francés de servicios de apoyo a las empresas (facility services, reubicación, centro de negocios)	Multicroissance Toulouse-Pyrenees SCR; IRDI Capital; Management;	P.E francés invierte entre 0,2 y 4 millones de euros P.E., con sede en Francia, invierte hasta 2 millones de euros;
24/3/22	GSF SA (100% Stake)	Proveedor francés de limpieza e higiene para centros industriales y comerciales.	TowerBrook Capital Partners L.P.	P.E. estadounidense invierte entre 100 y 300 millones de dólares en Europa y Norteamérica.
18/3/22	Cantorclin Schoonmaak B.V.	Organización nacional de limpieza con sede en los Países Bajos, especializada en oficinas, salas blancas, farmacias, escuelas y comercios minoristas.	NewPort Capital B.V.	P.E. con sede en Países Bajos invierte entre 5 y 15 millones de euros en empresas neerlandesas
12/1/22	Dr. Hoffmann Gebäuedienste GmbH (100%)	Proveedor alemán de servicios de limpieza y gestión de instalaciones	Beyond Capital Partners GmbH	P.E. con sede en Alemania invierte hasta 15 millones de euros en capital social
1/10/21	Resilians	Proveedor francés de servicios de asistencia de emergencia y renovación tras daños causados por fuego y agua en nombre de compañías de seguros para propiedades residenciales.	Motion Equity Partners	P.E. con sede en Francia invierte entre 20 y 80 millones de euros en capital de control en Europa
16/9/21	COSAWA Sanierung GmbH	Empresa con sede en Alemania dedicada a la limpieza de contaminantes de edificios (veneno, material peligroso), restauración de daños causados por incendios y gestión de residuos.	Kapital 1852 Beratungs GmbH	P.E. Alemán filial de Bankhaus Lampe
1/7/21	Gruppo Servizi Associati SpA	Proveedor italiano de servicios de seguridad, protección y gestión de instalaciones	Eurizon Capital SGR SpA	Empresa italiana de gestión de activos

Operaciones del Capital Riesgo en facility services

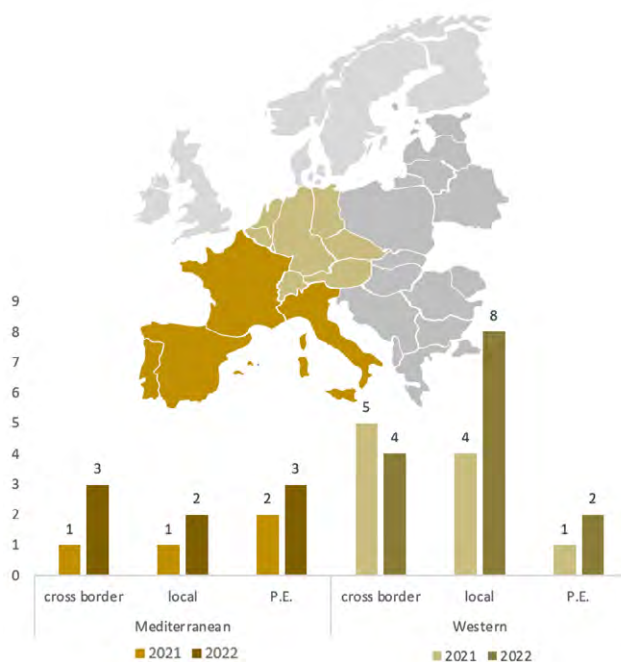
La mayor parte de la actividad de M&A en el sector es Cross-border.

A nivel local hay menos compras y se opta preferentemente por el crecimiento orgánico

Por último, hay que destacar la gran cantidad de transacciones cross-border en Europa Occidental en este periodo. Los grupos especializados en higiene, plagas y washroom services Elis y CWS son protagonistas de múltiples transacciones.

- La francesa Elis, en 2021, realiza compras en Dinamarca (Chrisal Skadedyrsservice, en control de plagas), Reino Unido (Pure Washrooms Limited), Irlanda (PestGuard Ltd.) y Bélgica (Scaldis, en vestuario para salas limpias y limpieza).
- La alemana CWS, por su parte, compra la irlandesa Service Matters (higiene, ropa laboral y facility services) en octubre de 2021 y la holandesa de limpieza WERO specialistische reiniging B.V. en marzo del mismo año.
- La finlandesa PHM Group compra el 100% de Schultz Gruppe, el proveedor alemán de facility services y servicios técnicos en edificios en octubre de 2022.

Por otra parte, mientras Samsic e ISS se expandían hacia el sur, con las compras ibéricas que



ya hemos comentado, otros grupos centroeuropeos se expandían hacia el norte y noreste:

- Apleona GmbH compraba Combined Technical Solutions en UK y FM Solutions en Polonia, operaciones que realiza en octubre de 2022.
- El grupo holandés Vebego International BV compra el negocio de servicios de la alemana Hectas Facility Services, con más de 8.000 trabajadores y cerca de 200M€ de facturación en Alemania, Austria y Holanda (diciembre 2021).
- La francesa Groupe Armonía compra en el Reino Unido el negocio de Anabas Limited, con 20M€ de facturación en el sector de facility services en marzo de 2021
- La alemana Dussman compraba en Austria a The Janus Group en marzo de 2021.

Por su parte el grupo inglés Compass Group PLC compra a la francesa Sodexo SA algunos contratos del negocio sociosanitario (educación, cuidado a mayores) en noviembre de 2021.

Fuente: Mergermarket



ELENA GONZÁLEZ
Directora en Livingstone Partners
gonzalez@livingstonepartners.es

Livingstone