



CONSTRUCCION



SERVICIOS



CEMENTO



INMOBILIARIA

RESULTADOS

Enero – Junio 2008



Marquesina de autobús de Nueva York

1. ACONTECIMIENTOS MÁS DESTACADOS	2
2. RESULTADOS PRO FORMA	3
3. RESUMEN EJECUTIVO	4
4. RESUMEN POR ÁREAS	5
5. CUENTA DE RESULTADOS	7
6. BALANCE DE SITUACIÓN	11
7. FLUJOS DE CAJA	13
8. ANÁLISIS POR ÁREAS DE NEGOCIO	14
9. DATOS DE LA ACCIÓN	30
10. AVISO LEGAL	31
11. DATOS DE CONTACTO	31

1. ACONTECIMIENTOS MÁS DESTACADOS

Fcc amortiza un 2,49% de autocartera (30/06/08)

Con fecha 30 de Junio de 2008 FCC ha procedido a amortizar 3.264.187 acciones, representativas de un 2,49% del capital social. Tras esta operación el nuevo capital social queda fijado en 127.303.296 acciones y la autocartera al final del periodo en 3.164.644 acciones propias (2,48% del capital).

Fcc construye para su gestión un mega complejo ambiental en Alcalá de Henares (11/06/08)

FCC ha ganado el concurso para la construcción y explotación, durante 24 años, del complejo medioambiental de la Mancomunidad del Este de Madrid. La facturación total prevista asciende a 694 millones de euros, con la gestión de los residuos de más de 300.000 personas (233.000Tm/año).

FCC invertirá unos 100 millones de euros para la construcción de plantas de clasificación de envases domésticos, compostaje y de tratamiento de plasma, así como un vertedero controlado. Los rechazos generados en las distintas instalaciones serán valorizados, con una capacidad de tratamiento de 15.000 Tm/año. Como resultado de este proceso se genera un gas que se comercializará para la producción de metanol o energía eléctrica.

Global Vía se adjudica dos concesiones en Chile por 553 millones de dólares (03/06/08)

Global Vía Infraestructuras, empresa 50% propiedad de FCC, ha resultado adjudicataria por 553 millones de dólares de las autopistas chilenas SCADA y SCADI a través de un concurso internacional realizado por Bancomext.

Para el año 2009 se esperan unos ingresos para las dos autopistas de 82 millones de euros y un EBITDA de 42 millones de euros. En ambas concesiones existe un nivel de ingresos mínimos garantizados.

La autopista SCADA, de 218 Km de longitud, une Santiago con Los Vilos (al norte de Santiago), con una intensidad media de 35.414 vehículos diarios y forma parte de la Ruta Panamericana, el eje troncal más importante del país. La autopista SCADI, de 89 Km, une Concepción con Chillan, y circulan por ella a diario una media de 7.280 vehículos.

FCC firma un crédito sindicado por importe de 1.225 millones de euros con 11 entidades (08/05/08)

FCC firma un crédito sindicado por importe de 1.225 millones de euros con 11 entidades crediticias, por un plazo de tres años con posible extensión de dos más.

Esta operación se realiza dentro del marco general de financiación del Grupo FCC. Los fondos obtenidos se destinarán a necesidades corporativas y permitirán mantener un volumen significativo de fondos disponibles para el desarrollo futuro del Grupo con un perfil de deuda a más largo plazo.

Las entidades firmantes han sido La Caixa, BBVA, Santander, Banesto, Sabadell, Societe Generale, ICO, Caja Madrid, Barclays, Fortis y Popular.

El consorcio Gazprom-FCC-Brisa, finalista en dos proyectos de autopistas en Rusia (15/02/08)

El consorcio formado por el grupo Gazprom (61%), FCC (29%) y Brisa Autoestradas de Portugal (10%) ha resultado finalista en los concursos para construir y explotar durante 30 años dos tramos de las autopistas Moscú-San Petersburgo y Moscú-Minsk.

El tramo de la Moscú-San Petersburgo, de 43 kilómetros, servirá para descongestionar el acceso a uno de los aeropuertos de la capital. El segundo, de 30 kilómetros, facilitará la entrada en la autopista federal M1, que une Moscú y Minsk, la capital de Bielorrusia. El primer proyecto está valorado en unos 1.500 millones de euros y el segundo en unos 400.

En el consorcio que encabeza Gazprom la participación de FCC se divide entre FCC Construcción (14,5%) y la filial austriaca Alpine (14,5%). En caso de adjudicación, Alpine participaría con un 51% en la construcción.

2. CUENTA DE RESULTADOS PRO FORMA

- En el periodo enero-mayo de 2007, FCC consolidó por puesta en equivalencia la participación del 49,16% en Realia. Tras su salida a Bolsa en junio de 2007, FCC consolida por integración global su participación del 28,34%.
- A efectos de facilitar la comparativa, se aportan datos pro-forma de 2007 que resultan de realizar dos ajustes:
 - Consolidar la participación del 28,34% en Realia por integración global en ambos ejercicios; y
 - Eliminar el efecto del resultado positivo producido por la venta de Realia en la OPV de Junio de 2007 .

2.1 Cuenta de resultados consolidada pro forma

	Jun. 08	Jun. 07 Proforma	Var.
Importe neto de la cifra de negocios (INCN)	7,047,5	6.891,7	2,3%
Beneficio Bruto de Explotación (EBITDA)	963,0	1,101,0	-12,5%
<i>Margen</i>	<i>13,7%</i>	<i>16,0%</i>	
Dotación a la amortización del inmovilizado	-366,0	-352,7	3,8%
Otros Resultados de explotación	14,0	7,2	94,4%
Beneficio Neto de Explotación (EBIT)	611,0	755,4	-19,1%
<i>Margen</i>	<i>8,7%</i>	<i>11,0%</i>	
Resultado financiero	-230,9	-193,3	19,4%
Participación en el resultado de empresas asociadas	-0,6	2,4	N/S
Otros resultados de las operaciones	-7,5	18,8	N/S
Beneficio antes de Impuestos de actividades continuadas	372,0	583,5	-36,2%
Gasto por impuesto sobre beneficios	-95,0	-177,0	-46,3%
Intereses minoritarios	-75,2	-138,7	-45,8%
Beneficio atribuido a sociedad dominante	201,8	267,7	-24,6%

3. RESUMEN EJECUTIVO

- ♦ La CIFRA DE NEGOCIOS se incrementa un **6,6%** (2,3% en términos pro-forma).
- ♦ El crecimiento del EBITDA es del **1,9%** (-12,5% en términos pro-forma).
- ♦ El BENEFICIO NETO ATRIBUIBLE se reduce un **59%** (-24,6% en términos pro-forma).
- ♦ Las ventas generadas INTERNACIONALES suponen un **39,5% DEL TOTAL**, pese a la apreciación del euro frente a la libra esterlina y al dólar americano.
- ♦ La CARTERA de actividad se sitúa en los 35.823 millones tras crecer un **+6,9%**.
- ♦ *Concesiones de infraestructuras* (incluye Gloval Vía) incluida en 2007 en construcción, se facilita como segmento independiente a partir del primer semestre de 2008.

PRINCIPALES MAGNITUDES

	Jun. 08	Jun. 07	Var.
Importe neto de la cifra de negocios (INCEN)	7.047,5	6.612,5	6,6%
Beneficio Bruto de Explotación	963,0	945,4	1,9%
<i>Margen</i>	<i>13,7%</i>	<i>14,3%</i>	
Beneficio Neto de Explotación	611,0	612,6	-0,3%
<i>Margen</i>	<i>8,7%</i>	<i>9,3%</i>	
Beneficio antes de Impuestos de actividades continuadas	372,0	761,9	-51,2%
Beneficio atribuido a sociedad dominante	201,8	491,7	-59,0%
Cash flow de explotación	93,6	451,3	-79,3%
Cash flow de inversiones	-785,9	-289,3	171,7%
Patrimonio neto	4.273,7	4.521,5	-5,5%
Deuda financiera neta	-8.982,6	-7.464,5	20,3%
Cartera	35.822,8	33.508,5	6,9%

4. RESUMEN POR AREAS

Area	Jun. 08	Jun. 07	Var	% s/ 08	% s/ 07
CIFRA DE NEGOCIO					
Construcción	3.658,4	3.241,2	12,9%	51,9%	49,0%
Servicios medioamb.	1.911,7	1.847,5	3,5%	27,1%	27,9%
Versia	467,3	475,9	-1,8%	6,6%	7,2%
Cemento	820,6	978,1	-16,1%	11,6%	14,8%
Realia	235,1	132,4	N/A	3,3%	2,0%
Torre Picasso	12,9	10,0	29,0%	0,2%	0,2%
Concesiones Infraest.	5,2	N/A	N/A	0,1%	N/A
Otros	-63,7	-72,5	-12,2%	-0,8%	-1,1%
Total	7.047,5	6.612,5	6,6%	100,0%	100,0%

CIFRA DE NEGOCIO NACIONAL					
Construcción	1.968,1	2.095,9	-6,1%	46,1%	47,7%
Servicios medioamb.	1.198,0	1.146,3	4,5%	28,1%	26,1%
Versia	328,0	343,3	-4,5%	7,7%	7,8%
Cemento	615,0	743,8	-17,3%	14,4%	16,9%
Realia	201,3	128,0	N/A	4,7%	2,9%
Torre Picasso	12,9	10,0	29,0%	0,3%	0,3%
Concesiones Infraest	5,1	N/A	N/A	0,1%	N/A
Otros	-61,9	-72,8	-14,9%	3,4%	1,2%
Total	4.266,5	4.394,5	-2,9%	100,0%	100,0%

CIFRA DE NEGOCIO INTERNACIONAL					
Construcción	1.690,3	1.145,3	47,6%	60,8%	51,6%
Servicios medioamb.	713,7	701,3	1,8%	25,7%	31,6%
Versia	139,4	132,6	5,1%	5,0%	6,0%
Cemento	205,6	234,3	-12,2%	7,4%	10,6%
Realia	33,8	4,4	N/A	1,2%	0,2%
Torre Picasso	0,0	0,0	N/A	N/A	N/A
Concesiones Infraest.	0,1	N/A	N/A	0,0%	N/A
Otros	-1,8	0,1	N/A	-0,1%	0,0%
Total	2.781,1	2.218,0	25,4%	100,0%	100,0%

EBITDA					
Construcción	198,6	173,7	14,3%	20,6%	18,4%
Servicios medioamb.	318,7	339,3	-6,1%	33,1%	35,9%
Versia	46,1	49,5	-6,9%	4,8%	5,2%
Cemento	250,6	319,4	-21,5%	26,0%	33,8%
Realia	123,3	52,1	N/A	12,8%	5,5%
Torre Picasso	11,1	7,7	44,1%	1,2%	1,0%
Concesiones Infraest.	-1,5	N/A	N/A	-0,2%	N/A
Otros	16,1	3,7	N/S	1,7%	0,2%
Total	963,0	945,4	1,9%	100,0%	100,0%

EBIT					
Construcción	145,4	124,5	16,8%	23,8%	20,3%
Servicios medioamb.	159,2	181,2	-12,1%	26,1%	29,2%
Versia	16,2	21,0	-22,9%	2,7%	3,4%
Cemento	162,8	226,3	-28,1%	26,6%	36,6%
Realia	106,1	47,9	N/S	17,4%	7,8%
Torre Picasso	9,3	6,8	36,8%	1,5%	1,3%
Concesiones Infraest.	-3,6	N/A	N/A	-0,6%	N/A
Otros	15,6	4,9	N/S	2,5%	1,4%
Total	611,0	612,6	-0,3%	100,0%	100,0%

Area	Jun. 08	Jun. 07	Var	% s/ 08	% s/ 07
FLUJO DE CAJA DE EXPLOTACION					
Construcción	-210,7	-82,5	155,4%	-225,1%	-18,3%
Servicios medioamb.	164,9	180,0	-8,4%	176,2%	39,9%
Versia	32,0	68,5	-53,3%	34,2%	15,2%
Cemento	178,0	237,5	-25,1%	190,2%	52,6%
Realia	-39,3	148,6	-126,4%	-42,0%	32,9%
Concesiones Infraest.	-4,0	N/A	N/A	-4,3%	N/A
Otros	-27,3	-100,9	-72,9%	-29,2%	-22,4%
Total	93,6	451,3	-79,3%	100,0%	100,0%

FLUJO DE CAJA DE INVERSION					
Construcción	-153,4	-126,1	21,6%	19,5%	43,6%
Servicios medioamb.	-353,4	-249,1	41,9%	45,0%	86,1%
Versia	-16,6	-110,8	-85,0%	2,1%	38,3%
Cemento	-73,8	-252,3	-70,7%	9,4%	87,2%
Realia	-114,8	-45,2	154,0%	14,6%	15,6%
Concesiones Infraest.	-29,6	N/A	N/A	3,8%	N/A
Otros*	-44,3	494,2	N/A	5,6%	N/A
Total	-785,9	-289,3	171,7%	100,0%	100,0%

*Incluye la venta de Realia en 07.

DEUDA NETA					
Construcción	-331,6	-377,3	-12,1%	3,7%	5,1%
Servicios medioamb.	-4.142,8	-3.792,5	9,2%	46,1%	50,8%
Versia	-523,4	-574,1	-8,8%	5,8%	7,7%
Cemento	-1.594,8	-1.545,2	3,2%	17,8%	20,7%
Realia	-2.130,9	-1.795,1	18,7%	23,7%	24,0%
Concesiones Infraest.	-441,5	N/A	N/A	4,9%	N/A
Otros	182,4	619,7	-70,6%	-2,0%	-8,3%
Total	-8.982,6	-7.464,5	20,3%	100,0%	100,0%

CARTERA					
Construcción	10.305,0	8.869,2	16,2%	28,7%	26,5%
Servicios medioamb.	25.014,9	23.882,3	4,7%	69,8%	71,3%
Versia	311,2	316,6	-1,7%	0,9%	0,9%
Realia	191,6	440,4	-56,5%	0,6%	1,3%
Total	35.822,8	33.508,5	6,9%	100,0%	100,0%

5. CUENTA DE RESULTADOS

Millones de Euros	Jun. 08	Jun. 07	Var.	% s/ 08	% s/ 07
Importe neto de la cifra de negocios (INCN)	7,047,5	6.612,5	6,6%	100,0%	100,0%
Beneficio Bruto de Explotación (EBITDA)	963,0	945,4	1,9%	13,7%	14,3%
<i>Margen</i>	<i>13,7%</i>	<i>14,3%</i>			
Dotación a la amortización del inmovilizado	-366,0	-340,4	7,5%	-5,2%	-5,1%
Otros Resultados de explotación	14,0	7,6	84,2%	0,2%	0,1%
Beneficio Neto de Explotación (EBIT)	611,0	612,6	-0,3%	8,7%	9,3%
<i>Margen</i>	<i>8,7%</i>	<i>9,3%</i>			
Resultado financiero	-230,9	-161,9	42,6%	-3,3%	-2,4%
Participación en el resultado de empresas asociadas	-0,6	34,8	N/S	0,0%	0,5%
Otros resultados de las operaciones	-7,5	276,4	N/S	-0,1%	4,2%
Beneficio antes de Impuestos de actividades continuadas	372,0	761,9	-51,2%	5,3%	11,5%
Gasto por impuesto sobre beneficios	-95,0	-192,1	-50,5%	-1,3%	-2,9%
Intereses minoritarios	-75,2	-78,1	-2,9%	-1,1%	-1,2%
Beneficio atribuido a sociedad dominante	201,8	491,7	-59,0%	2,9%	7,4%

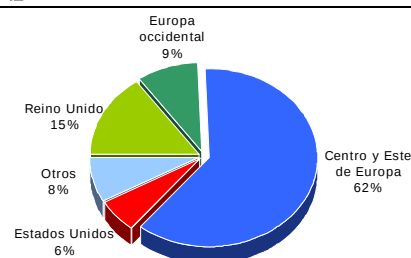
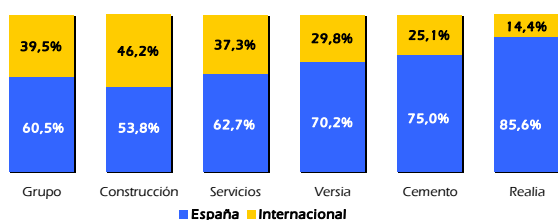
5.1 Importe Neto de la Cifra de Negocios

La facturación de FCC en el primer semestre de 2008 aumenta un 6,6% hasta los 7.047,5 millones de euros. Este crecimiento se debe en gran medida al crecimiento de los ingresos en construcción, que avanzan un 12,9% y en menor medida por la integración global de Realia (desde junio de 2007). Considerando datos pro-forma (ver apartado 2 del informe), la cifra de negocio experimenta un menor incremento del 2,3% en el periodo.

Versia y Cemento, presentan una reducción de actividad. Versia debido a la venta de la mayor parte del negocio de transporte de pasajeros (CTSA) en Noviembre de 2007. Cemento está afectada por la reducción de la actividad residencial en España, la negativa evolución del tipo de cambio en su actividad exterior y el efecto de la huelga de transportes del pasado mes de Junio.

La diversificación internacional del Grupo continúa avanzando. La facturación exterior representó un 39,5% del total tras crecer un 25,4% hasta Junio (21,3% en términos pro-forma).

NEGOCIO INTERNACIONAL



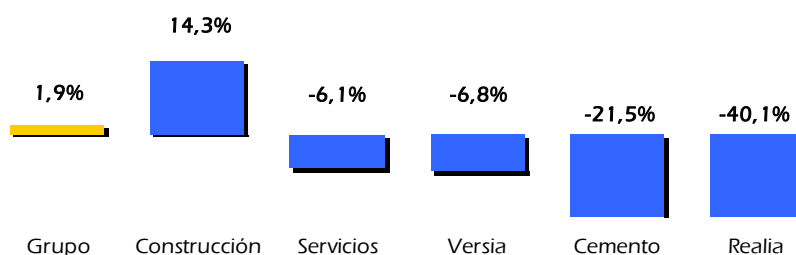
Por mercados, destaca el fuerte posicionamiento de la compañía en Centro y Este de Europa, con un 62% del total exterior, zona con un importante presencia y potencial de crecimiento, donde FCC esta presente en gestión de residuos, ciclo del agua, construcción y concesiones de autopistas. Asimismo, el Grupo esta reforzando su presencia en Estados Unidos, donde inició a finales del año pasado las actividades de gestión de residuos industriales (a través del Grupo Hidrocarbon Recovery Services) y Construcción y donde desde hace tiempo opera en Cemento y Mobiliario Urbano.

El buen comportamiento exterior se ha alcanzado a pesar del adverso efecto del tipo de cambio, con un depreciación en el periodo de un 11,6% de la libra esterlina, afectando a la actividad de servicios y de un 13,1% del dólar americano, con especial impacto en la actividad de cemento.

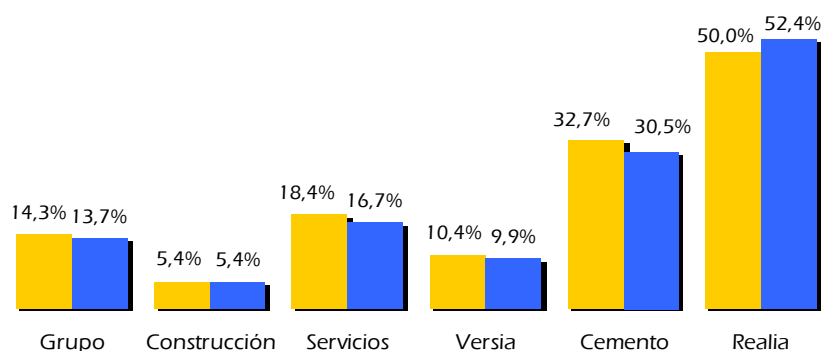
5.2 Beneficio Bruto de Explotación (EBITDA)

El EBITDA crece un 1,9% hasta 963,0 millones de euros por la integración global de Realia desde el mes de Junio de 2007. Considerando datos pro-forma (ver apartado 2 del documento), el EBITDA se reduce un 12,5% debido principalmente a la combinación de tres factores: (1) Una reducción significativa de un 71,1% en la contribución de la rotación de suelo muy rentable de Realia. (2) La menor actividad de Cemento, con deterioro de márgenes por el incremento del coste energético y la huelga de transportes en junio pasado y (3) la parada transitoria de una planta de tratamiento de residuos en Reino Unido en servicios medioambientales.

CRECIMIENTO DEL EBITDA



MARGEN EBITDA

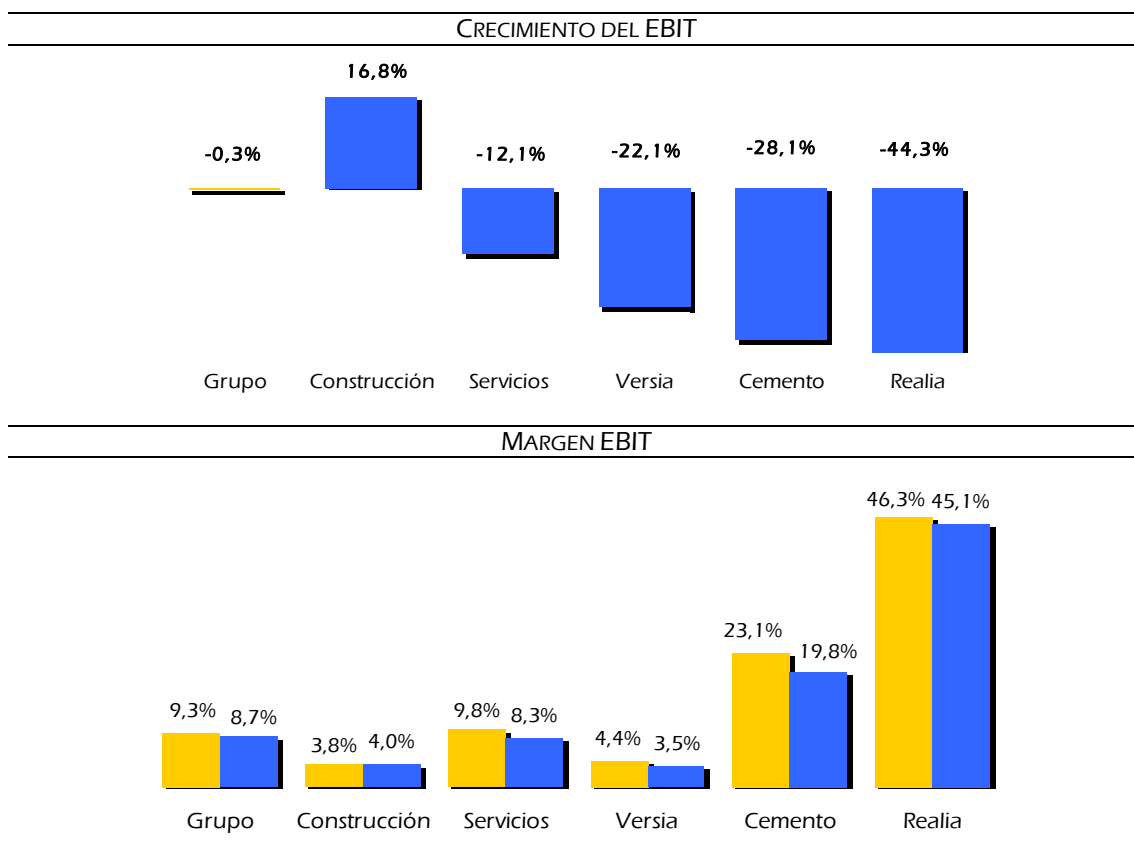


5.3 Beneficio Neto de Explotación (EBIT)

El EBIT alcanza los 611 millones de euros, con una ligera reducción de un 0,3%. El área de Construcción alcanza un ritmo de crecimiento de doble dígito, frente a la reducción en el resto de las actividades, que se explica por las razones ya comentadas en la evolución del resultado bruto de explotación. Considerando datos pro-forma (ver apartado 2 del documento), el EBIT se reduce un 19,1%, de nuevo en especial por la muy inferior contribución de rotación de suelo en Realia frente al ejercicio pasado.

Además, en la dotación de la amortización del periodo se han incluido 55,3 millones de euros correspondientes a la amortización de los activos puestos a valor de mercado (stepped-up assets) de las empresas adquiridas en los pasados ejercicios.

Así, el margen EBIT consolidado se sitúa en el 8,7%.



5.4 Beneficio Antes de Impuestos de actividades continuadas (BAI)

El BAI se sitúa en los 372 millones en 2008 frente los 761,9 millones de 2007, que incluyen 258,5 millones de resultados por la venta de una participación de Realia en la OPV del pasado año.

5.4.1 Resultado Financiero

El gasto financiero neto alcanza los 230,9 millones de euros, y aumenta un 19,4% millones considerando cifras pro-forma (ver apartado 2) por el incremento del endeudamiento financiero neto (que pasa de 7.464,5 millones en junio de 2007 a 8.982,6 en junio de 2008) y de los tipos de interés.

5.4.2 Participación en el resultado de empresas asociadas

El resultado prácticamente desaparece tras el cambio en el criterio de consolidación de Realia, que hasta junio de 2007 se consolidó por puesta en equivalencia, mientras que desde entonces se integra globalmente.

5.4.3 Otros resultados de las operaciones

Este epígrafe que recoge resultados por venta y ajustes a valor de mercado de activos registra una pronunciada caída debido a la contabilización en junio de 2007 del resultado por la venta de una participación en la OPV de Realia por un importe de 258,5 millones de euros.

5.5 Beneficio atribuido a la sociedad dominante

El beneficio neto atribuible hasta junio de 2008 es de 201,8 millones de euros. Su reducción se justifica principalmente por la desaparición de los resultados provenientes de la venta en la OPV de Realia en 2007 (responsable del 73% de la caída) y un mayor volumen de gasto financiero asociado a las adquisiciones realizadas por el grupo.

5.5.1 *Intereses minoritarios*

El 2,9% de reducción se debe a los menores socios externos de Realia (32,9 millones de euros) y de Cementos Portland que minoran hasta 39,5 millones de euros.

5.5.2 *Gasto por impuesto sobre beneficios*

El gasto devengado por impuesto de sociedades se reduce un 50,5% respecto a 2007 y el tipo impositivo consolidado se sitúa en un 25,5% (frente al 25,2% del ejercicio anterior).

6. BALANCE DE SITUACIÓN

ACTIVO			
	Jun. 08	Dic. 07	Dif.
Inmovilizado material	9.242,0	9.096,3	145,7
Activos intangibles	3.345,9	3.313,2	32,7
Inversiones en empresas asociadas	531,5	488,9	42,6
Activos financieros no corrientes	737,3	543,7	193,6
Otros activos no corrientes	517,4	495,1	22,3
Activos no corrientes	14.374,1	13.937,3	436,8
Existencias	2.737,8	2.708,8	29,0
Deudores y otras cuentas a cobrar	5.876,7	5.378,9	497,8
Otros activos financieros corrientes	260,5	160,3	100,2
Tesorería y equivalentes	1.253,7	1.614,3	-360,6
Activos corrientes	10.128,7	9.858,9	269,8
Activos no corrientes para la venta y de actividades interrumpidas		30,5	-30,5
TOTAL ACTIVO	24.502,7	23.830,1	672,6

PASIVO			
	Jun. 08	Dic. 07	Dif.
Patrimonio atribuido a accionistas de la sociedad dominante	2.772,4	2.686,2	86,2
Intereses minoritarios	1.501,4	1.604,7	-103,3
Patrimonio neto	4.273,7	4.290,8	-17,1
Deudas ent. de crédito y otros pasivos finan. no corrientes	7.370,7	7.702,6	-331,9
Provisiones no corrientes	905,3	910,1	-4,8
Otros pasivos no corrientes	1.123,2	1.132,2	-9,0
Subvenciones	119,7	116,9	2,8
Pasivos no corrientes	9.518,9	9.861,8	-342,9
Deudas ent. de crédito y otros pasivos finan. corrientes	3.975,4	2.722,3	1.253,1
Acreedores comerciales y otros pasivos corrientes	6.651,2	6.872,5	-221,3
Provisiones corrientes	83,5	82,6	0,9
Pasivos corrientes	10.710,1	9.677,5	1.032,6
TOTAL PASIVO	24.502,7	23.830,1	672,6

6.1 Endeudamiento financiero neto

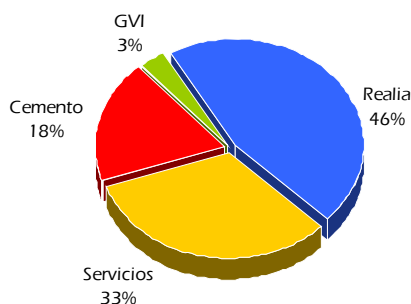
	Jun. 08	Dic. 07	Dif.
Endeudamiento con entidades de crédito	-10.021,9	-9.289,0	-732,9
<i>Con recurso</i>	<i>-6.841,2</i>	<i>-5.847,4</i>	<i>-993,8</i>
<i>Sin recurso</i>	<i>-3.180,7</i>	<i>-3.441,6</i>	<i>260,9</i>
Obligaciones y empréstitos	-146,7	-141,9	-4,8
Acreedores por arrendamiento financiero	-178,7	-137,0	-41,7
Derivados y otros pasivos financieros	-149,4	-176,2	26,8
Tesorería y otros activos financieros	1.514,1	1.776,7	-262,6
<i>Con recurso</i>	<i>1.131,2</i>	<i>1.455,5</i>	<i>-324,3</i>
<i>Sin recurso</i>	<i>382,9</i>	<i>321,2</i>	<i>61,7</i>
DEUDA FINANCIERA NETA TOTAL	-8.982,6	-7.967,4	-1.015,3
Deuda financiera neta con recurso	-6.006,1	-4.847,0	-1.159,1
Deuda financiera neta sin recurso	-2.976,5	-3.120,4	143,9

A cierre de junio la deuda neta con entidades de crédito asciende a 8.982,6 millones y respecto a diciembre de 2007 aumenta en 1.015,3 millones. Este incremento de deuda se explica en gran parte por las inversiones netas realizadas en el periodo por un importe de 785,9 millones de euros (un 50% en el área de medioambiente) y en inferior medida por el aumento de las necesidades de circulante que financian el aumento de los ingresos.

El área de servicios medioambientales es el principal captador de deuda, con un 46,1% del total, relativa a concesiones y contratos de servicio público estables y a largo plazo. Además, merece mención el volumen de deuda atribuible al área de concesiones de infraestructuras (que incluye el 50% de participación en Global Vía), que absorbe 441,5 millones de euros (un 4,9% del total), asociada a proyectos concesionales a muy largo plazo.

En el primer semestre un 33,1% del endeudamiento neto total es sin recurso (financiación de proyectos), con el siguiente desglose:

DEUDA NETA SIN RECURSO



7. FLUJOS DE CAJA

	Jun. 08	Jun. 07	Var
FC de explotación	93,6	451,3	-79,3%
Recursos generados	951,3	942,3	1,0%
(Incremento) / Disminución capital corriente operativo	-801,6	-422,2	89,9%
Otros (Impuestos, dividendos...)	-56,1	-68,8	-18,5%
FC de inversiones	-785,9	-289,3	171,7%
FC de actividades	-692,3	162,0	N/A
FC de financiación	-444,1	-627,1	-29,2%
Otros FC (cambios perímetro, ...)	121,2	-1.795,9	N/A
FC TOTAL (Incremento de deuda financiera neta)	-1.015,3	-2.260,9	-55,1%

7.1 Flujos de caja de explotación

Se reduce por el incremento del capital corriente operativo de Construcción (-405,5 millones), derivado de la desaceleración temporal de los ingresos domésticos, en línea con la programación anual del área, y la contribución creciente de la actividad en Europa del este a través de Alpine.

7.2 Capital corriente operativo

	Jun 08/Dic 07
(Incremento) / Disminución de existencias, deudores*	-580,3
Incremento / (Disminución) de acreedores	-221,3
(Incremento) / Disminución del capital corriente operativo	-801,6

**Incluye otros activos corrientes.*

El incremento del capital corriente operativo de 801,6 millones de euros en el primer semestre del ejercicio tiene en su mayoría origen en la actividad de construcción, debido a la desaceleración transitoria de construcción en España y la presencia creciente en Centro y Este de Europa, a través de Alpine, donde se trabaja con un capital corriente positivo.

7.3 Flujos de caja de inversiones

Las inversiones netas del periodo ascienden a 785,9 millones. Las inversiones brutas corresponden a inversión en inmovilizado material e inmaterial, con 552,9 millones, un 65,2% del total y otros 233,0 millones a inversiones financieras. De estas las partidas más relevantes son la adquisición de Hidrocarbon Recovery Services e International Petroleum en Residuos industriales por 122,4 millones de euros y otros 23,9 millones de euros invertidos en el capital de diversas sociedades concesionarias de infraestructuras.

Las desinversiones por importe de 141,5 millones proceden principalmente de tres inmuebles vendidos por Realia por 119,4 millones de euros.

8 ANÁLISIS POR ÁREAS DE NEGOCIO

8.1 Construcción

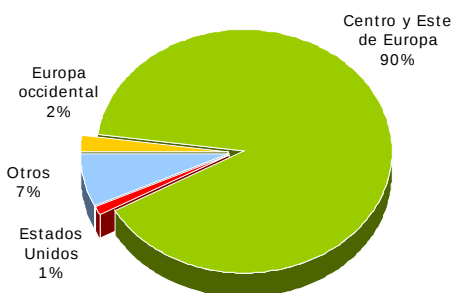
8.1.1 Resultados

	Jun. 08	Jun. 07	Var
Cifra de Negocio	3.658,4	3.241,2	12,9%
<i>Nacional</i>	<i>1.968,1</i>	<i>2.095,9</i>	<i>-6,1%</i>
<i>Internacional</i>	<i>1.690,3</i>	<i>1.145,3</i>	<i>47,6%</i>
EBITDA	198,6	173,7	14,3%
<i>Margen EBITDA</i>	<i>5,4%</i>	<i>5,4%</i>	
EBIT	145,4	124,5	16,8%
<i>Margen EBIT</i>	<i>4,0%</i>	<i>3,8%</i>	

El área de construcción presenta una tasa de crecimiento del 12,9%, gracias al buen comportamiento de la actividad internacional, que crece un 47,6% hasta los 1.690,3 millones y representa un 43,4% de los ingresos totales. Por su parte la actividad doméstica reduce su variación hasta -6,1% desde -16,6% en el primer trimestre del año, en línea con la progresiva mejoría prevista para el conjunto del año.

La presencia internacional de FCC se centra principalmente en Europa, con un 92% del total exterior, destacando el peso creciente en los nuevos países miembros de la UE de Europa del Este como Rumania, Bulgaria o República Checa.

CIFRA DE NEGOCIO INTERNACIONAL



El resultado bruto de explotación (EBITDA) crece un 14,3% y el margen se sitúa en el 5,4% sobre la cifra de negocios, estable respecto al ejercicio anterior.

El EBIT también aumenta con fuerza (+16,8%) hasta 198,6 millones de euros y el margen mejora 20 puntos básicos hasta el 4,0%.

Es importante destacar el incremento registrado en la cartera de pedidos hasta los 10.305 millones de euros, con un aumento de un 16,2% respecto Junio 2007 y un 7,9% frente a marzo pasado. De este modo a cierre de junio se alcanza un nuevo máximo histórico que garantiza 16,9 meses de producción.

• CONSTRUCCIÓN EX ALPINE

	Jun. 08	Jun. 07	Var
Cifra de Negocio	2.091,7	2.216,2	-5,6%
EBITDA	168,3	148,6	13,2%
Margen EBITDA	8,0%	6,7%	
EBIT	149,1	129,3	15,3%
Margen EBIT	7,1%	5,8%	

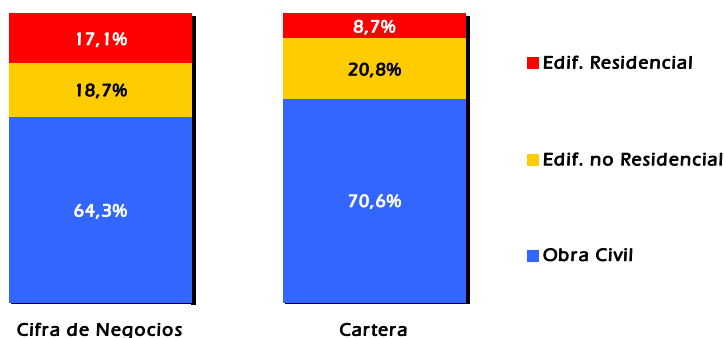
La cifra de negocio, excluyendo Alpine, se reduce un 5,6% por la relativa fortaleza del primer semestre de 2007, cuando el crecimiento orgánico ascendió al 24,4% por la ejecución de grandes obras (como los túneles de la M-30 en Madrid, túnel de Pajares en Asturias...) previas a las elecciones municipales y autonómicas en España.

Sin embargo, el EBITDA crece un 13,2%, explicado por una mejora de 130 puntos básicos del margen hasta situarse en el 8,0%. Este incremento se corresponde con la finalización de algunos proyectos importantes que permitieron alcanzar una mayor rentabilidad en el semestre que se irá diluyendo en los próximos trimestres.

El margen EBIT experimenta un aumento de 130 puntos básicos hasta el 7,1%.

Distribución por tipo de obra

Cifra de negocio			
	Jun. 08	Jun. 07	Var
Obra civil	1.293	1.313	-1,5%
Edificación no residencial	481	595	-19,2%
Edificación residencial	318	308	3,2%
Total	2.092	2.216	-5,6%
Cartera			
	Jun. 08	Jun. 07	Var
Obra civil	5.211	4.321	20,6%
Edificación no residencial	1.431	1.402	2,1%
Edificación residencial	612	659	-7,1%
Total	7.254	6.382	13,7%



La cartera ex Alpine mantiene su tendencia creciente, que aumenta un 13,7% hasta 7.254 millones. Este crecimiento se explica por obra civil, cuya expansión

(+20,6%) compensa más que sobradamente la contracción en edificación residencial (-7,1%). Esta última reduce aún más su ya escasa presencia en la cartera hasta un 8,7% del total a finales de junio pasado. Así, la cartera garantiza 20,8 meses de producción.

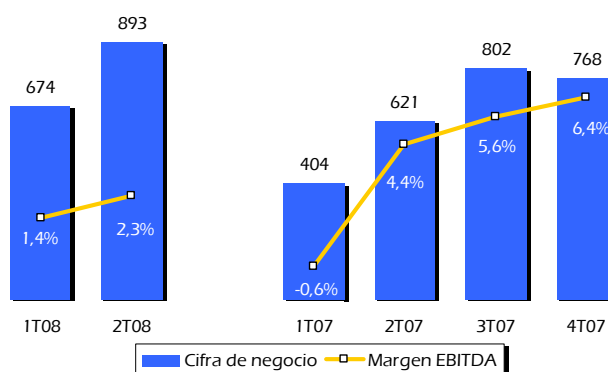
- ALPINE**

	Jun. 08	Jun. 07	Var
Cifra de Negocio	1.566,7	1.025,0	52,9%
EBITDA	30,3	25,1	20,9%
Margen EBITDA	1,9%	2,4%	
EBIT	-3,7	-4,8	-22,6%
Margen EBIT	-0,2%	-0,5%	

Alpine, consolida en el primer semestre del ejercicio su fuerte expansión con un 52,9% de subida en ingresos. El Ebitda se incrementa con mayor moderación en un 20,9%, debido al impacto que se produce por los costes de puesta en marcha de las nuevas obras asociadas al elevado aumento en el volumen de actividad.

El Ebit registra un resultado negativo de 3,7 millones de euros debido en su totalidad a la amortización de 10,2 millones de euros de los "stepped-up assets" realizada en el periodo.

Evolución trimestral



Por último, la cartera crece un 22,6% hasta 3.051 millones a junio de 2008 y garantiza 11,7 meses de producción.

8.1.2 Cash flow

	Jun. 08	Jun. 07	Var.
Flujo de caja de explotación	-210,7	-82,5	155,4%
<i>Recursos generados</i>	199,5	162,5	22,8%
<i>(Incremento) / Dism. capital corriente oper.</i>	-405,5	-232,7	74,3%
<i>Otros (Impuestos, dividendos...)</i>	-4,7	-12,2	-61,5%
Flujo de caja de inversiones	-153,4	-126,1	21,6%
Flujo de caja de actividad	-364,1	-208,5	74,6%
Flujo de caja de financiación	-17,9	-15,9	12,6%
Otros Flujo de caja (cambios perímetro...)	384,5	16,4	N/A
FLUJO DE CAJA TOTAL (Variación deuda neta)	2,5	-208,1	N/A

	Jun. 08	Dic. 07	Dif.
Deuda neta al final del periodo	-331,6	-334,1	2,5
Con recurso	-331,6	-274,8	-56,8
Sin recurso	0,0	-59,3	59,3

Los recursos generados aumentan un 22,8% hasta 199,5 millones de euros. Por su parte, el capital circulante aumenta por la contribución creciente de la actividad en Europa del este a través de Alpine y por la desaceleración transitoria en el ritmo de crecimiento de construcción en España.

Las inversiones netas ascienden a 153,4 millones, que se concentran en construcción internacional con un 56,5% del total (86,7 millones de euros).

La deuda neta al final del periodo se sitúa en 331,6 millones, la cual está asociada en su totalidad al fuerte crecimiento de la actividad exterior que desarrolla el grupo Alpine.

8.2 Concesiones de infraestructuras

Desde el primer semestre de 2008 Global Vía (GVI), junto con el resto de concesiones de infraestructura del grupo FCC, se presenta como un segmento independiente de negocio, frente a su inclusión dentro de FCC construcción en 2007. GVI se incorpora a esta área por integración proporcional, de acuerdo con el 50% propiedad del grupo Fcc.

GVI ya ostenta algunos de los activos propiedad de FCC en concesiones de infraestructuras, estando todavía pendiente de aportación una cantidad significativa de participaciones en activos concesionales, que se irán transfiriendo de acuerdo con el plan de negocios establecido para el desarrollo de esta área.

A 30 de Junio los activos de GVI son: Túnel de Sóller (56,5%), Autopista Central Gallega (54,6%), Metro Barajas (100%), Terminal Polivalente de Castellón (78,7%) y Marina Port Vell (7,61%).

8.2.2

Resultados

	Jun. 08	Jun. 07	Var
Cifra de Negocio	5,2	N/A	N/A
<i>Nacional</i>	5,1	N/A	N/A
<i>Internacional</i>	0,1	N/A	N/A
EBITDA	-1,5	N/A	N/A
<i>Margen EBITDA</i>	-28,8%	N/A	N/A
EBIT	-3,6	N/A	N/A
<i>Margen EBIT</i>	-69,2%	N/A	N/A

La facturación del área asciende a 5,2 millones de euros con un Ebitda de -1,5 millones de euros. Estas reducidas cifras son combinación de dos factores: El estadio de actividad aún incipiente de gran parte de las concesiones y el limitado porcentaje de participación en distintas concesiones, que no permite su consolidación con contribución a los ingresos del área.

8.2.3

Flujo de caja

	Jun. 08	Jun. 07	Var
Flujo de caja de explotación	-4,0	N/A	N/A
<i>Recursos generados</i>	-1,5	N/A	N/A
<i>(Incremento) / Dism. capital corriente oper.</i>	-0,4	N/A	N/A
<i>Otros (Impuestos, dividendos...)</i>	-2,1	N/A	N/A
Flujo de caja de inversiones	-29,6	N/A	N/A
Flujo de caja de actividad	-33,6	N/A	N/A
Flujo de caja de financiación	-11,1	N/A	N/A
Otros Flujo de caja (cambios perímetro...)	-396,8	N/A	N/A
FLUJO DE CAJA TOTAL (Variación deuda neta)	-441,5	N/A	N/A

	Jun. 08	Dic. 07	Dif.
Deuda financiera neta al final del periodo	-441,5	N/A	N/A
Con recurso	-367,2		
Sin recurso	-74,3		

El epígrafe más destacado del flujo de caja es el de inversión, que absorbe 29,6 millones de euros en el periodo, como corresponde a la fase de crecimiento en la que se encuentra la actividad de concesiones de infraestructuras.

El nivel de endeudamiento asciende a 441,5 millones de euros, de los cuales 74,3 millones de euros, son deuda de proyecto, estructura de financiación natural de GVI. El resto de la financiación corresponde a las concesiones que todavía están pendientes de traspaso desde el área de FCC construcción a GVI. Por este motivo la participación en los fondos propios de dichas concesiones están financiados con cargo a la deuda corporativa del grupo.

A cierre de Junio el importe de la inversión en fondos propios de sociedades de concesiones de infraestructuras realizada por FCC ascendía a 161,0 millones de euros. Adicionalmente, el 50% de participación en el patrimonio neto de GVI a igual fecha ascendía a 180,4 millones de euros.

8.3 Servicios medioambientales

8.3.2

Resultados

FCC SERVICIOS MEDIOAMBIENTALES			
	Jun. 08	Jun. 07	Var
Cifra de Negocio	1.911,7	1.847,5	3,5%
<i>Nacional</i>	<i>1.198,0</i>	<i>1.146,2</i>	<i>4,5%</i>
<i>Internacional</i>	<i>713,7</i>	<i>701,3</i>	<i>1,8%</i>
EBITDA	318,7	339,5	-6,1%
<i>Margen EBITDA</i>	<i>16,7%</i>	<i>18,4%</i>	
EBIT	159,2	181,2	-12,1%
<i>Margen EBIT</i>	<i>8,3%</i>	<i>9,8%</i>	

EX WASTE RECYCLING GROUP			
	Jun. 08	Jun. 07	Var
Cifra de Negocio	1.549,1	1.422,4	8,9%
EBITDA	265,7	227,0	17,1%
<i>Margen EBITDA</i>	<i>17,2%</i>	<i>16,0%</i>	
EBIT	155,5	139,8	11,3%
<i>Margen EBIT</i>	<i>10,0%</i>	<i>9,8%</i>	

Servicios Medioambientales incrementa un 3,5% su cifra de negocio gracias a la buena evolución de la actividad doméstica (+4,5%). Por su parte, la actividad internacional, con un crecimiento del 1,8%, se ve negativamente afectada principalmente por la apreciación del euro frente a la libra esterlina (11,6% en el periodo), con un impacto especialmente en las operaciones de WRG y del dólar americano (13,1%). Ajustado por el impacto del tipo de cambio los ingresos internacionales hubieran crecido un 8,5% en 2008.

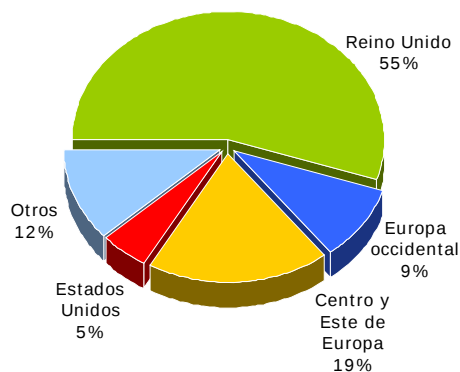
CIFRA DE NEGOCIO POR ACTIVIDAD			
	Jun. 08	Jun. 07	Var
Saneamiento urbano	749,2	711,0	5,4%
Internacional*	617,9	651,8	-5,2%
Agua*	404,1	391,2	3,3%
Residuos Industriales*	140,5	93,5	50,3%
Total	1.911,7	1.847,5	3,5%

* SmVAK (Chequia) se consolida en Agua e Hidrocarbon Recovery Services (USA) en Residuos Industriales.

Por áreas de actividad Residuos Industriales crece de forma destacada un 50,3% en parte por la adquisición del Grupo Hidrocarbon Services (consolidado desde el 1 de marzo de 2008) y Grupo Gonzalo Mateo (consolidado desde el 1 de agosto de 2007), cuya cifra de negocios conjunta en el primer semestre de 2008 asciende a 42,2 millones de euros.

En internacional es visible el impacto negativo comentado del tipo de cambio. Aún así, la actividad exterior asciende a 713,7 millones y supone un 37,3% de la cifra de negocio total de Servicios medioambientales. Los mercados con mayor presencia son Reino Unido, a través de WRG y FOCSA Services U.K (55% del total), centro y este de Europa, a través de ASA y SmVAK, y de forma más incipiente Estados Unidos, a través del Grupo Hidrocarbon Services.

DISTRIBUCIÓN CIFRA DE NEGOCIO INTERNACIONAL



Por su parte, el EBITDA y el EBIT se reducen un 6,1% y 12,1% respectivamente. Esto es consecuencia de la caída registrada en WRG. Así, sin considerar WRG, el Ebitda se incrementa un 17,1% hasta los 265,7 millones de euros y el margen EBITDA mejora 80 puntos básicos alcanzando un 17,2%.

La cartera de servicios medioambientales mantiene un comportamiento positivo con un 4,7% de crecimiento respecto junio 2007 y marca un nuevo máximo con 25.014,9 millones de euros.

WASTE RECYCLING GROUP (WRG)			
	Jun. 08	Jun. 07	Var
Cifra de Negocio	362,6	425,1	-14,7%
EBITDA	53,0	112,5	-52,9%
<i>Margen EBITDA</i>	<i>14,6%</i>	<i>26,5%</i>	
EBIT	3,7	38,9	-90,6%
<i>Margen EBIT</i>	<i>1,0%</i>	<i>9,2%</i>	

Los ingresos de WRG se reducen hasta 362,6 millones de euros y el EBITDA a 53 millones de euros. Este comportamiento obedece en primer lugar al impacto negativo de la revalorización de un 11,6% del euro frente a la libra esterlina. Así, a moneda constante los ingresos se habrían reducido un 3,5%.

En segundo lugar WRG se ha visto afectada en el conjunto del semestre por la parada técnica de su principal planta de incineración (Allington) y en menor medida por el efecto de la subida fiscal impuesta en el Reino Unido a los residuos gestionados por los municipios.

La mayor reducción del EBIT hasta 3,7 millones de euros es consecuencia de los "stepped up assets" generados en la adquisición de WRG y asignados en la dotación de la amortización del periodo por un importe de 12,3 millones.

8.3.3

Flujo de caja

	Jun. 08	Jun. 07	Var
Flujo de caja de explotación	164,9	180,0	-8,4%
<i>Recursos generados</i>	<i>309,1</i>	<i>340,5</i>	<i>-9,2%</i>
<i>(Incremento) / Dism. capital corriente oper.</i>	<i>-128,6</i>	<i>-128,3</i>	<i>0,2%</i>
<i>Otros (Impuestos, dividendos...)</i>	<i>-15,6</i>	<i>-32,2</i>	<i>-51,6%</i>
Flujo de caja de inversiones	-353,4	-249,1	41,9%
Flujo de caja de actividad	-188,5	-69,1	172,8%
Flujo de caja de financiación	-101,3	-95,0	6,6%
Otros Flujo de caja (cambios perímetro...)	34,2	17,4	96,6%
FLUJO DE CAJA TOTAL (Variación deuda neta)	-255,6	-136,8	86,8%

	Jun. 08	Dic. 07	Dif.
Deuda financiera neta al final del periodo	-4.142,8	-3.887,3	-255,5
Con recurso	-3.215,4	-2,958.5	-256,9
Sin recurso	-927,4	-928,8	1,4

La inversión bruta asciende a 391,6 millones y corresponde principalmente a la adquisición de Hidrocarbon Recovery Services e International Petroleum en EE.UU. por importe de 122,4 millones de euros.

8.4 Versia

8.4.2

Resultados

	Jun. 08	Jun. 07	Var
Cifra de Negocio	467,3	475,9	-1,8%
<i>Nacional</i>	328,0	343,3	-4,5%
<i>Internacional</i>	139,4	132,6	5,1%
EBITDA	46,1	49,5	-6,9%
<i>Margen EBITDA</i>	9,9%	10,4%	
EBIT	16,2	21,0	-22,8%
<i>Margen EBIT</i>	3,5%	4,4%	

La facturación de Versia cae ligeramente debido a dos efectos. Por un lado la venta de CTSA (núcleo central de Transporte urbano) en noviembre de 2007. Al margen de la venta se mantiene la concesión de transporte urbano de Jerez así como las concesiones de tranvías urbanos (Detrán). Además, la huelga de transportes producida en España en junio pasado afectó transitoriamente los ingresos del área de logística. Ajustado por la desinversión comentada los ingresos hubieran crecido un 0,4% en el periodo.

CIFRA DE NEGOCIO			
	Jun. 08	Jun. 07	Var
Logística	164,6	166,3	-1,1%
Handling aeroportuario	125,9	122,7	2,6%
Mobiliario Urbano	72,4	65,3	10,9%
Aparcamientos	36,5	37,4	-2,4%
Conservación y Sistemas (C & S)	26,7	28,6	-6,6%
ITV	27,1	24,2	11,9%
Transporte urbano*	5,2	15,9	-67,4%
SVAT	11,8	15,5	-23,9%
Total (**)	467,3	475,9	-1,8%

*Ver párrafo anterior.

** Incluye ajustes de consolidación

Mobiliario Urbano junto con ITV han sido las actividades más dinámicas, con un crecimiento por encima del 10%. En mobiliario urbano continua la expansión, tanto en España (con los nuevos contratos de Málaga, Madrid y Pamplona) como en el exterior (Nueva York y Boston).

En cuanto a la actividad exterior, su crecimiento es de un 5,1% impulsada principalmente por la expansión internacional de Mobiliario Urbano y por el handling aeroportuario y representa casi el 30% de las ventas consolidadas del área.

CIFRA DE NEGOCIO INTERNACIONAL



Por su parte, el resultado bruto y neto de explotación se reducen por el inicio de las actividades de Mobiliario Urbano en Nueva York (con pérdidas a nivel operativo de 3,9 millones de euros) y por la ya comentada venta de CTSA.

8.4.3

Flujo de caja

	Jun. 08	Jun. 07	Var
Flujo de caja de explotación	32,0	68,5	-53,3%
<i>Recursos generados</i>	<i>56,5</i>	<i>58,1</i>	<i>-2,8%</i>
<i>(Incremento) / Dism. capital corriente oper.</i>	<i>-19,5</i>	<i>9,8</i>	<i>N/A</i>
<i>Otros (Impuestos, dividendos...)</i>	<i>-5,0</i>	<i>0,6</i>	<i>N/A</i>
Flujo de caja de inversiones	-16,6	-110,8	-85,0%
Flujo de caja de actividad	15,4	-42,3	N/A
Flujo de caja de financiación	-12,1	-17,5	-30,9%
Otros Flujo de caja (cambios perímetro...)	-8,8	3,0	N/A
FLUJO DE CAJA TOTAL (Variación deuda neta)	-5,5	-57,3	-90,4%

	Jun. 08	Dic. 07	Dif.
Deuda financiera neta al final del periodo	-523,4	-517,9	-5,5
Con recurso	-523,4	-517,9	-5,5
Sin recurso	0,0	0,0	0,0

8.5 Cemento

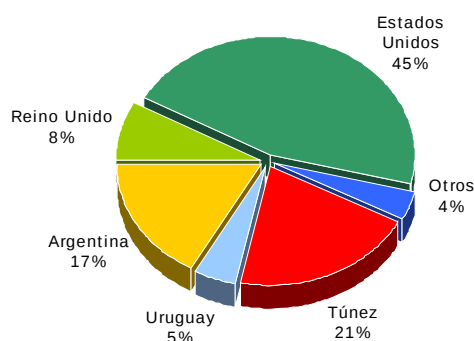
8.5.1 Resultados

	Jun. 08	Jun. 07	Var
Cifra de Negocio	820,6	978,1	-16,1%
<i>Nacional</i>	<i>615,0</i>	<i>743,8</i>	<i>-17,3%</i>
<i>Internacional</i>	<i>205,6</i>	<i>234,3</i>	<i>-12,2%</i>
EBITDA	250,6	319,4	-21,5%
Margen EBITDA	30,5%	32,7%	
EBIT	162,8	226,3	-28,1%
Margen EBIT	19,8%	23,1%	

La cifra de negocio se reduce un 16,1%, en especial por el negativo comportamiento de la actividad doméstica que se reduce un 17,3%. Esta evolución se debe al menor consumo de cemento por la desaceleración de la actividad residencial que se ha visto agravado por la huelga de transportes en el pasado mes de junio.

Las ventas exteriores recogen el efecto negativo del tipo de cambio (13,1% de depreciación del dólar en el periodo) junto con una desaceleración de la demanda en EE.UU. La actividad internacional alcanza un 25% del total y presenta un mejor comportamiento gracias a la buena evolución del consumo y precios en Túnez, Argentina y Uruguay.

DISTRIBUCIÓN CIFRA DE NEGOCIO INTERNACIONAL



Por su parte, el margen EBITDA disminuye 220 puntos básicos hasta 30,5%, por el aumento del coste energético y por el efecto de los costes fijos ante la reducción de la actividad, aunque se consigue una mejora frente el 28,8% registrado en el primer trimestre del ejercicio.

8.5.2 Flujo de caja

	Jun. 08	Jun. 07	Var
Flujo de caja de explotación	178,0	237,5	-25,1%
<i>Recursos generados</i>	<i>250,1</i>	<i>321,5</i>	<i>-22,2%</i>
<i>(Incremento) / Dism. capital corriente oper.</i>	<i>-39,9</i>	<i>-49,9</i>	<i>-20,0%</i>
<i>Otros (Impuestos, dividendos...)</i>	<i>-32,2</i>	<i>-34,1</i>	<i>-5,6%</i>
Flujo de caja de inversiones	-73,8	-252,3	-70,7%
Flujo de caja de actividad	104,2	-14,8	N/A
Flujo de caja de financiación	-173,3	-108,2	60,2%
Otros Flujo de caja (cambios perímetro...)	4,8	52,8	-90,9%
FLUJO DE CAJA TOTAL (Variación deuda neta)	-64,3	-70,6	-8,9%

	Jun. 08	Dic. 07	Dif
Deuda financiera neta al final del periodo	-1.594,8	-1.530,5	-64,3
Con recurso	-934,7	-951,7	17,0
Sin recurso	-660,1	-578,8	-81,3

La variación más significativa en el flujo de caja del periodo se produce en las operaciones de financiación que se elevan un 60,2% hasta 173,3 millones de euros debido al incremento de los gastos financieros y a la inversión de 25 millones en acciones propias de Cementos Portland.

8.6 Realia

8.6.1 Resultados

	Jun. 08	Jun. 07	Var
Ingresos totales*	264,2	446,8	-40,9%
Cifra de negocios	235,1	411,6	-42,9%
EBITDA	123,3	205,8	-40,1%
Margen EBITDA	52,4%	50,0%	
EBIT	106,1	190,6	-44,3%
Margen EBIT	26,0%	23,8%	

*Ingresos totales = Cifra de negocios + gastos repercutidos + Plusvalías venta inmovilizado + Otros ingresos

A efectos de ofrecer un fiel reflejo de la evolución de Realia, se comparan los resultados del primer semestre de 2008 con igual periodo de 2007, a pesar de que las cifras consolidadas del grupo FCC del año pasado solo incluyen a Realia por consolidación global a partir del mes de Junio.

Así, la cifra de negocios se reduce un 42,9%, en gran medida por la menor rotación de suelo (-78,2%), que en el primer semestre de 2007 supuso un 71,3% del total vendido en el ejercicio anterior, año que registró un nivel histórico.

CIFRA DE NEGOCIOS			
	Jun. 08	Jun. 07	Var
Patrimonio*	72,9	63,9	14,1%
Residencial	160,8	343,2	-53,1%
Promociones	115,0	133,0	-13,5%
Suelo	45,8	210,2	-78,2%
Otros	1,4	4,5	N/S
Total	235,1	411,6	-42,9%

* Arrendamientos menos gastos repercutibles.

La actividad de **Patrimonio** en renta crece un 14,1% por el efecto de la revisión de precios en los principales mercados (Madrid y París), una mayor ocupación, del 96,9% en 2008 frente 95,1% en 2007 y a la apertura de un Centro Comercial en Guadalajara.

La actividad **Residencial** se reduce un 53,1% por la fuerte venta de *Suelo* del primer semestre de 2007. Las pre ventas realizadas en el periodo se reducen un 43,7% hasta 43,7 millones de euros, con 20,4 millones contratadas en el primer trimestre y 23,3 millones en el segundo trimestre. Esta reducción, equilibrada entre ambos trimestres, obedece a la acelerada desaceleración de la demanda residencial producida desde la segunda mitad de 2007. Así, la cartera de pre ventas se sitúa en los 191,6 millones de euros a final del primer semestre, un 56,5% inferior a junio 2007 y un 25,9% menor que en marzo pasado.

Por su parte el Ebitda se reduce un 40,1%, de nuevo en gran parte debido a la muy inferior rotación de suelo realizada en 2008 respecto al ejercicio anterior.

EBITDA			
	Jun. 08	Jun. 07	Var
Patrimonio*	68,9	60,0	14,8%
Residencial	54,4	143,8	-62,2%
Promociones	22,3	32,5	-31,4%
Suelo	32,1	111,3	-71,2%
Total	123,3	205,8	-40,1%

* Incluye ajustes y otras actividades.

Excluido el efecto de la rotación de suelo, cuyo aportación al resultado se realiza tanto a su venta como en su incorporación al proceso de desarrollo urbanístico y de promociones, el Ebitda habría registrado una caída de un 3,5% hasta los 91,2 millones de euros.

8.6.2 Flujo de caja

	Jun. 08	Jun. 07	Var
Flujo de caja de explotación	-39,3	148,6	-126,4%
<i>Recursos generados</i>	<i>109,0</i>	<i>208,5</i>	<i>-47,7%</i>
<i>(Incremento) / Dism. capital corriente oper.</i>	<i>-137,7</i>	<i>-16,7</i>	<i>N/A</i>
<i>Otros (Impuestos, dividendos...)</i>	<i>-10,6</i>	<i>-43,2</i>	<i>-75,5%</i>
Flujo de caja de inversiones	-114,8	-45,2	154,0%
Flujo de caja de actividad	-154,1	103,4	N/A
Flujo de caja de financiación	-90,1	-107,2	-16,0%
Otros Flujo de caja (cambios perímetro...)	43,6	5,9	N/A
FLUJO DE CAJA TOTAL (Variación deuda neta)	-200,7	2,1	N/A

	Jun. 08	Dic. 07	Dif
Deuda financiera neta al final del periodo	-2.130,9	-1.930,3	-200,6
Con recurso	-860,1	-686,4	-173,7
Sin recurso	-1.270,8	-1.243,9	-26,9

Dentro del flujo de caja de inversiones destaca la compra de tres edificios de oficinas en Madrid por importe de 82,1 millones y la venta de un solar industrial por importe de 40 millones.

8.7 Torre Picasso

8.7.1 Resultados

	Jun. 08	Jun. 07	Var.
Cifra de Negocio	12,9	10,0	29,0%
EBITDA	11,1	7,7	44,1%
Margen EBITDA	86,1%	86,6%	
EBIT	9,3	6,8	36,8%
Margen EBIT	70,3%	77,8%	

FCC consolida Torre Picasso por integración global desde el pasado 25 de julio de 2007, tras la adquisición del 20% que no controlaba.

Al cierre del primer semestre Torre Picasso mantiene un elevado nivel de ocupación muy cercano al 100 %, con un precio medio facturado a clientes de 28,3 €/m2 en superficie de oficinas.

9 DATOS DE LA ACCION

9.1 Evolución bursátil

	En. - Jun. 2008	En. - Jun. 2007
Precio de cierre (€)	37,74	66,95
<i>Revalorización</i>	<i>(26,6%)</i>	<i>(13,3%)</i>
Máximo (€)	51,40	83,90
Mínimo (€)	36,23	66,95
Volumen medio diario (nº títulos)	840.503	667.624
Efectivo medio diario (millones €)	35,8	49,6
Capitalización de cierre (millones €)	4.928	8.741
Nº de acciones en circulación a cierre	127.303.296	130.567.483

9.2 Dividendos

De conformidad con lo acordado por el Consejo de Administración en reunión celebrada el 18 de diciembre de 2007, el 9 de enero de 2008 se procedió al pago del dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2007 por un importe de 1,065 euros brutos por acción. Asimismo, de acuerdo con lo aprobado en la Junta General de Accionistas 2007 celebrada el pasado 18 de Junio se abonó, con fecha 7 de julio, un dividendo complementario de 1,065 euros brutos por acción con cargo a los resultados de 2007.

Este dividendo total, de 2,13 euros brutos por acción, representa un aumento del 3,9% con respecto al dividendo devengado el ejercicio anterior.

La información financiera intermedia incluida en este documento ha sido revisada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, "Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad" emitida por la Federación Contable Internacional (IFAC). El alcance de una revisión limitada es sustancialmente menor que el de una auditoría y, por consiguiente, no permite asegurar que todos los asuntos significativos que podrían ser identificados en una auditoría lleguen a nuestro conocimiento. Como resultado de la revisión realizada por el auditor independiente no se ha puesto de manifiesto aspecto alguno que implique que dichos estados financieros consolidados no se han preparado conforme a los requerimientos de la Norma Internacional de Contabilidad (NIC 34), encontrándose dicho informe junto con la información financiera intermedia depositado en la Comisión Nacional del Mercado de Valores de Madrid.

Ni la Compañía ni ninguno de sus asesores o representantes asumen responsabilidad de ningún tipo, ya sea por negligencia o por cualquier otro concepto, respecto de los daños o pérdidas derivadas de cualquier uso de este documento o de sus contenidos.

El presente documento no constituye una oferta o invitación para adquirir o suscribir acciones, de acuerdo con lo previsto en la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en el Real Decreto-Ley 5/2005, de 11 de marzo, y/o en el Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, y su normativa de desarrollo.

Además, este documento no constituye una oferta de compra, de venta o de canje ni una solicitud de una oferta de compra, de venta o de canje de títulos valores, ni una solicitud de voto alguno o aprobación en ninguna otra jurisdicción.

Ni este documento ni ninguna parte del mismo constituyen un documento de naturaleza contractual, ni podrá ser utilizado para integrar o interpretar ningún contrato o cualquier otro tipo de compromiso.

11 DATOS DE CONTACTO

DIRECCION GENERAL DE FINANZAS	
DEPARTAMENTO DE RELACIONES CON INVERSORES	
> Dirección postal:	C/ Federico Salmón, 13. 28016 Madrid. España.
> Teléfono:	+34 91 359 32 63
> Fax:	+34 91 350 71 54
> Página web:	www.fcc.es
> E-mail:	ir@fcc.es