

Resultados 2007

*Desde siempre
Invertimos en futuro*

www.fcc.es





Museo de Arte Contemporáneo de León, construido por FCC

1. ACONTECIMIENTOS MÁS DESTACADOS	2
2. RESUMEN EJECUTIVO	3
3. RESUMEN POR ÁREAS	4
4. CUENTA DE RESULTADOS	6
5. FLUJOS DE CAJA	11
6. BALANCE DE SITUACIÓN	12
7. ANÁLISIS POR ÁREAS DE NEGOCIO	14
8. DATOS DE LA ACCIÓN	29
9. DATOS DE CONTACTO	30

1. ACONTECIMIENTOS MÁS DESTACADOS

Rafael Montes, Presidente no ejecutivo de FCC y Baldomero Falcones, nuevo Vicepresidente Ejecutivo y Consejero Delegado (19-12-2007)

El Consejo de Administración de FCC ha decidido por unanimidad nombrar Vicepresidente Ejecutivo y Consejero Delegado de la compañía a Baldomero Falcones Jaquotot, quien sustituye a Rafael Montes que pasa a ocupar la Presidencia no Ejecutiva del Grupo.

Baldomero Falcones, nació en Mallorca en 1946, es Ingeniero Superior y MBA por el IESE. Se incorpora a FCC tras una dilatada trayectoria profesional en puestos ejecutivos tanto en el ámbito nacional como en el internacional. Entre otros, ha sido socio fundador de Magnum Industrial Partners, Presidente de Mastercard Internacional Worldwide, Presidente de Santander Seguros, Consejero de Unión Fenosa y Director para España de RWE; así como Director General y miembro de la Comisión Ejecutiva del Banco Santander Central Hispano. Es Presidente de la Fundación Plan en España y miembro del Consejo Económico de la Fundación Albéniz.

Realia coloca en el mercado un 43% de su capital (06-06-2007)

Realia completa con éxito su Oferta Pública de Venta de Acciones (OPV) por el 43% del capital de la compañía, con el comienzo de su negociación el día 6 de junio a un precio de 6,5€/acción.

Tras dicha operación, FCC reduce su participación del 49,16% al 27,65% del capital social de Realia, a través de una participación de control en RB Business Holdings, sociedad conjunta de FCC y Caja Madrid. Por ésta razón, en los cinco primeros meses del ejercicio 2007, FCC ha consolidado Realia por puesta en equivalencia, mientras que desde junio se integra globalmente. Con la salida a Bolsa de Realia, FCC ingresó 459 millones de euros y obtuvo unas plusvalías antes de impuestos por importe de 258,5 millones de euros.

FCC y Caja Madrid constituyen Global Vía Infraestructuras (30/01/07)

Caja Madrid y FCC constituyeron en enero, con un 50% de capital cada una, la sociedad Global Vía Infraestructuras, S.A. que agrupa todas las participaciones que en concesiones de infraestructuras tienen las dos entidades. La sociedad nació con un capital social de 250 millones de euros y superó al cierre del ejercicio los 350 millones tras la aportación de cinco activos por parte de FCC (Metro de Barajas, Túnel de Sóller, Autopista Central Gallega, Autopista Cartagena - Vera y Terminal Polivalente de Castellón) y la aportación dineraria de Caja Madrid.

El objetivo de Global Vía es que durante 2008 se complete la aportación de las participaciones de FCC y Caja Madrid en 38 concesiones de infraestructuras, básicamente autopistas y autovías, puertos comerciales y deportivos, líneas de metro, tranvías y hospitales.

Inmobiliaria Ason vende a FCC el 20% de Torre Picasso (25/07/07)

El Corte Inglés y FCC han llegado a un acuerdo, en virtud del cual Inmobiliaria Ason ha vendido a FCC el 20% de Torre Picasso por un importe de 170 millones de euros. Con esta adquisición, FCC pasa a ser propietaria de Torre Picasso. Situada en el complejo AZCA de Madrid, cuenta con una superficie total construida de 122.216 metros cuadrados, repartidos en sus 43 plantas útiles sobre rasante, zonas comerciales y cinco plantas de aparcamiento.

FCC compra a Siemens el segundo operador de EE.UU. de tratamiento de residuos petrolíferos (11-12-2007)

FCC ha adquirido a Siemens Water Technologies Corp. (SWT) sus dos filiales estadounidenses especializadas en el tratamiento y recuperación de aceites industriales y otros servicios auxiliares de la industria del petróleo: Hydrocarbon Recovery Services Inc. (HRS) e International Petroleum Corp. La operación ha supuesto una inversión de 182,5 millones de dólares. Con ella, FCC se convierte en el segundo operador de residuos industriales en Estados Unidos.

El grupo, con sede en Houston (Texas), opera en 21 estados de las regiones del Mid Atlantic, Sur Este y Sur Central, y cuenta con una red de 38 plantas industriales, una flota conjunta de 362 vehículos y una plantilla de 528 empleados.

Venta de Corporación Española de Transporte (12/11/07)

FCC-Connex, perteneciente a FCC y Veolia Transport, ha vendido CTSA, sociedad de transporte de viajeros por carretera, al grupo Avanza. De la transacción se ha excluido la concesión de Transporte de Jerez. El valor empresa (enterprise value) de la operación asciende a 90 millones de euros.

2. RESUMEN EJECUTIVO

- ♦ La CIFRA DE NEGOCIOS se incrementa más del 46% con un CRECIMIENTO ORGÁNICO del +6,9%.
- ♦ La mejora del RESULTADO DE EXPLOTACIÓN supera el 47%.
- ♦ La actividad de SERVICIOS representa un 41% DEL EBITDA.
- ♦ Las ventas generadas FUERA DE ESPAÑA casi se triplican y ya suponen un 36% DEL TOTAL.
- ♦ La CONTRATACIÓN aumenta un +23% hasta 13.447 millones de euros.
- ♦ La CARTERA se sitúa en los 33.148 millones tras crecer un +8%.

PRINCIPALES MAGNITUDES

	2007	2006	Var.
Importe neto de la cifra de negocios (INCN)	13.880,6	9.480,9	46,4%
Beneficio Bruto de Explotación	2.042,1	1.387,3	47,2%
<i>Margen</i>	14,7%	14,6%	
Beneficio Neto de Explotación	1.299,4	881,3	47,4%
<i>Margen</i>	9,4%	9,3%	
Beneficio antes de Impuestos de actividades continuadas	1.269,6	886,6	43,2%
Beneficio atribuido a sociedad dominante	737,9	535,5	37,8%
Cash flow de explotación	1.261,4	1.159,0	8,8%
Cash flow de inversiones	-1.087,1	-4.810,5	-77,4%
Patrimonio neto	4.291	3.418	25,6%
Deuda financiera neta	-7.967,3	-5.203,7	53,1%
Cartera	33.148,9	30.510,2	8,6%

3. RESUMEN POR AREAS

Area	2007	2006	Var	% s/ 2007	% s/ 2006
CIFRA DE NEGOCIO (INCN)					
Construcción	6.957,0	4.395,3	58,3%	50,1%	46,4%
Servicios medioamb.	3.752,7	2.835,6	32,3%	27,0%	29,9%
Versia	960,8	867,1	10,8%	6,9%	9,1%
Cemento	1.888,7	1.466,6	28,8%	13,6%	15,5%
Realia	472,4	N/A	N/A	3,4%	N/A
Torre Picasso	21,8	19,5	11,8%	0,2%	0,2%
Otros	-172,8	-103,2	67,4%	-1,2%	-1,1%
Total	13.880,6	9.480,9	46,4%	100,0%	100,0%
INCN NACIONAL					
Construcción	4.088,8	3.905,2	4,7%	46,0%	50,3%
Servicios medioamb.	2.386,7	2.162,9	10,3%	26,9%	27,9%
Versia	682,4	664,8	2,6%	7,7%	8,6%
Cemento	1.430,6	1.113,6	28,5%	16,1%	14,3%
Realia	439,3	N/A	N/A	4,9%	N/A
Torre Picasso	21,8	19,5	11,8%	0,2%	0,3%
Otros	-164,6	-103,1	59,7%	-1,9%	-1,3%
Total	8.885,0	7.762,9	14,5%	100,0%	100,0%
INCN INTERNACIONAL					
Construcción	2.868,2	490,1	485,2%	57,4%	28,5%
Servicios medioamb.	1.366,0	672,7	103,1%	27,3%	39,2%
Versia	278,4	202,3	37,6%	5,6%	11,8%
Cemento	458,1	353,0	29,8%	9,2%	20,5%
Realia	33,1	N/A	N/A	0,7%	N/A
Torre Picasso	0,0	0,0	N/A	0,0%	0,0%
Otros	-8,2	-0,1	N/A	-0,2%	0,0%
Total	4.995,6	1.718,0	190,8%	100,0%	100,0%
EBITDA					
Construcción	357,7	268,6	33,2%	17,5%	19,4%
Servicios medioamb.	739,8	501,4	47,5%	36,2%	36,1%
Versia	95,6	104,2	-8,2%	4,7%	7,5%
Cemento	620,8	485,3	27,9%	30,4%	35,0%
Realia	210,8	N/A	N/A	10,3%	N/A
Torre Picasso	18,6	16,3	14,1%	0,9%	1,2%
Otros	-1,2	11,5	N/A	-0,1%	0,8%
Total	2.042,1	1.387,3	47,2%	100,0%	100,0%
EBIT					
Construcción	257,5	241,0	6,8%	19,8%	27,3%
Servicios medioamb.	377,1	250,9	50,3%	29,0%	28,5%
Versia	39,8	58,3	-31,7%	3,1%	6,6%
Cemento	423,9	335,0	26,5%	32,6%	38,0%
Realia	184,1	N/A	N/A	14,2%	N/A
Torre Picasso	16,2	14,7	10,2%	1,2%	1,7%
Otros	0,8	-18,6	-104,3%	0,1%	-2,1%
Total	1.299,4	881,3	47,4%	100,0%	100,0%

Area	2007	2006	Var	% s/ 2007	% s/ 2006
CF EXPLOTACION					
Construcción	-44,1	310,5	N/A	-3,5%	26,8%
Servicios medioamb.	609,1	456,1	33,5%	48,3%	39,4%
Versia	158,5	41,6	281,0%	12,6%	3,6%
Cemento	449,4	322,0	39,6%	35,6%	27,8%
Realia	167,6	N/A	N/A	13,3%	N/A
Otros	-79,1	28,8	N/A	-6,3%	2,5%
Total	1.261,4	1.159,0	8,8%	100,0%	100,0%
CF INVERSION					
Construcción	-117,4	-640,6	-81,7%	10,8%	13,3%
Servicios medioamb.	-588,8	-2.549,6	-76,9%	54,2%	53,0%
Versia	-140,3	-175,0	-19,8%	12,9%	3,4%
Cemento	-297,4	-1.504,6	-80,2%	27,4%	31,3%
Realia	-130,4	N/A	N/A	12,0%	N/A
Otros	187,2	-59,3	215,7%	-17,2%	-1,0%
Total	-1.087,1	-4.810,5	-77,4%	100,0%	100,0%
DEUDA NETA					
Construcción	-334,1	-169,2	97,5%	4,2%	3,3%
Servicios medioamb.	-3.910,7	-3.655,7	7,0%	49,1%	70,3%
Versia	-517,9	-516,8	0,2%	6,5%	9,9%
Cemento	-1.530,5	-1.474,4	3,8%	19,2%	28,3%
Realia	-1.930,3	N/A	N/A	24,2%	N/A
Otros	256,2	612,4	-58,2%	-3,2%	-11,8%
Total	-7.967,3	-5.203,7	53,1%	100,0%	100,0%
CARTERA					
Construcción	9.075,4	7.843,0	15,7%	27,4%	25,7%
Servicios medioamb.	23.407,7	22.343,0	4,8%	70,6%	73,2%
Versia	315,4	324,2	-2,7%	1,0%	1,1%
Realia	350,4	N/A	N/A	1,1%	N/A
Total	33.148,9	30.510,2	8,6%	100,0%	100,0%

4. CUENTA DE RESULTADOS.

	2007	2006	Var.	% s/ 2007	% s/ 2006
Importe neto de la cifra de negocios (INCN)	13.880,6	9.480,9	46,4%	100,0%	100,0%
Beneficio Bruto de Explotación (EBITDA)	2.042,1	1.387,3	47,2%	14,7%	14,6%
Margen	14,7%	14,6%			
Dotación a la amortización del inmovilizado	-725,7	-474,5	52,9%	-5,2%	-5,0%
(Dotación) / reversión de provisiones de explotación	-17,1	-31,5	-45,7%	-0,1%	-0,3%
Beneficio Neto de Explotación (EBIT)	1.299,4	881,3	47,4%	9,4%	9,3%
Margen	9,4%	9,3%			
Resultado financiero	-407,3	-85,7	375,3%	-2,9%	-0,9%
Participación en el resultado de empresas asociadas	32,0	89,1	-64,1%	0,2%	0,9%
Otros resultados de las operaciones	348,2	6,8	5020,6%	2,5%	0,1%
Resultado por deterioro / reversión de inmovilizado	-2,7	-4,8	-43,8%	0,0%	-0,1%
Beneficio antes de Impuestos de actividades continuadas	1.269,6	886,6	43,2%	9,1%	9,4%
Gasto por impuesto sobre beneficios	-349,2	-278,0	25,6%	-2,5%	-2,9%
Intereses minoritarios	-182,6	-73,1	149,8%	-1,3%	-0,8%
Beneficio atribuido a sociedad dominante	737,9	535,5	37,8%	5,3%	5,6%

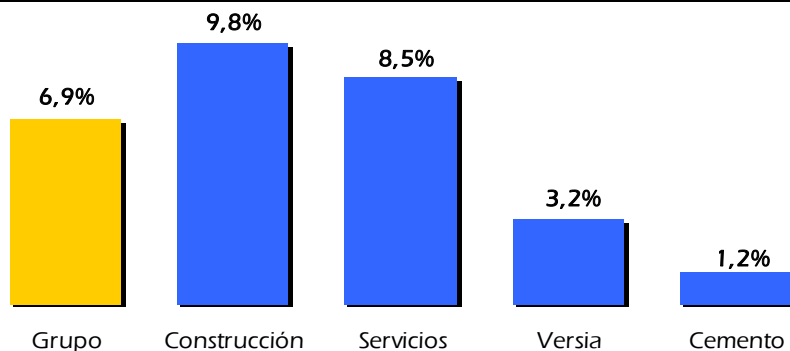
4.1 IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS

La facturación de FCC en 2007 aumenta un 46,4% impulsada por la consolidación de las empresas adquiridas a lo largo del ejercicio 2006 (Waste Recycling Group, Alpine Bau, Uniland, SAVAK, Lemona y Flightcare Italia) y el crecimiento orgánico de las actividades del Grupo.

Todas las áreas incrementan su cifra de negocio con tasas de doble dígito, siendo especialmente destacable la evolución de Servicios, Construcción y Cemento.

Si excluimos el efecto de las empresas adquiridas, el crecimiento orgánico del Grupo asciende al 6,9%, con un comportamiento positivo en todas las actividades, y particularmente de Construcción y Servicios.

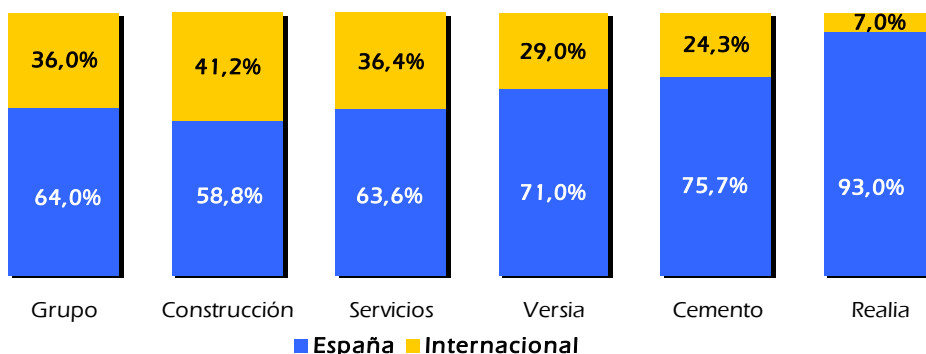
CRECIMIENTO ORGÁNICO



Por su parte, la estrategia de expansión internacional del Grupo FCC comienza a dar sus frutos y a tener un impacto significativo en la diversificación de su cifra de negocio, cuyo componente exterior, supone ya el 36% del total.

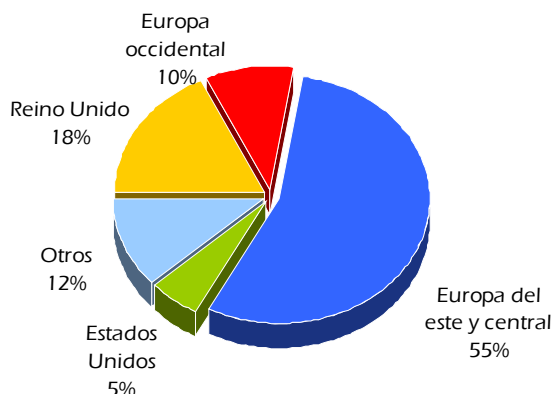
Las áreas con mayor presencia exterior son Construcción (41%) y Servicios Medioambientales (36%).

CIFRA DE NEGOCIO INTERNACIONAL



Por mercados, destaca la plataforma creada en Centro y Este de Europa, zona con un importante potencial de crecimiento, donde FCC esta presente en Gestión de Residuos, Gestión de Agua, Construcción y Gestión de Autopistas.

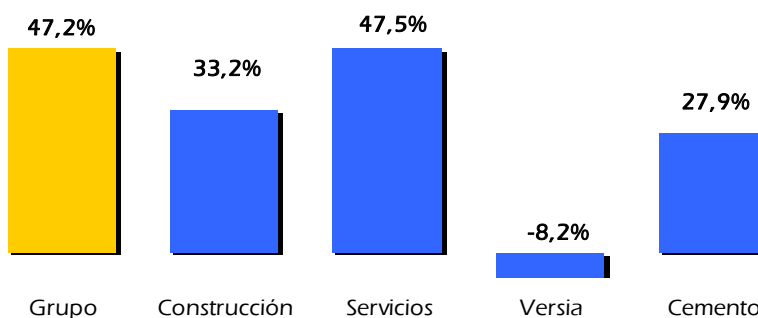
CIFRA DE NEGOCIO INTERNACIONAL



4.2 BENEFICIO BRUTO DE EXPLOTACIÓN (EBITDA)

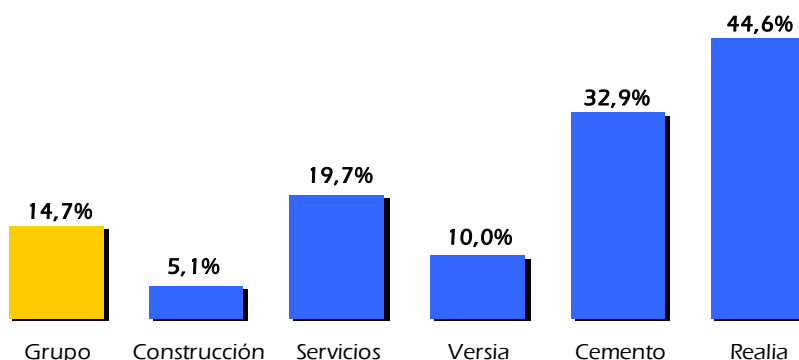
El EBITDA crece un 47,2%, destacando también en esta línea la fortaleza de Servicios, Construcción y Cemento.

CRECIMIENTO EBITDA



El margen consolidado se sitúa en el 14,7% y aumenta 10 puntos básicos con respecto a 2006 por la positiva evolución de la rentabilidad en el área de Servicios Medioambientales, cuyo margen EBITDA asciende al 19,7% (frente al 17,7% de 2006).

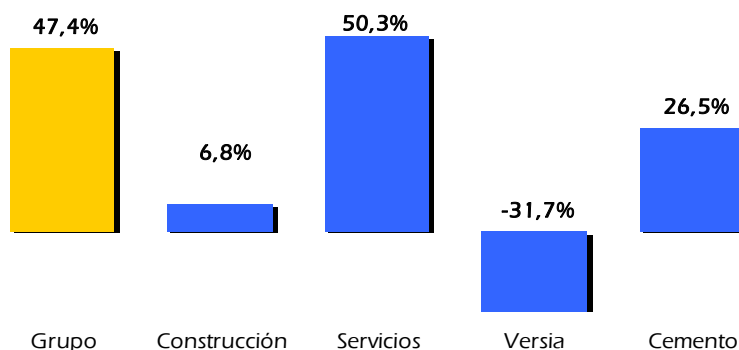
MARGEN EBITDA



4.3 BENEFICIO NETO DE EXPLOTACIÓN (EBIT)

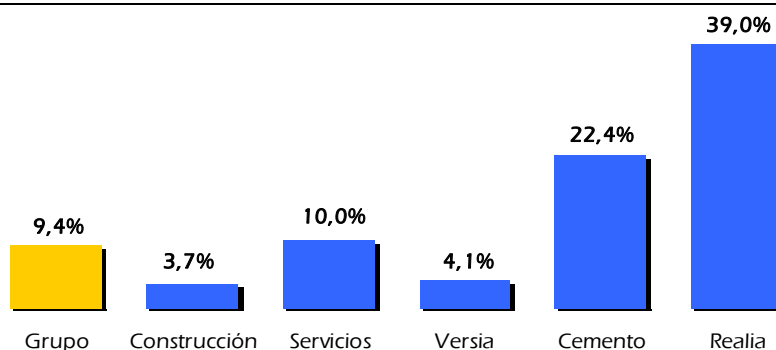
El EBIT crece un 47,4% con excelente comportamiento del área de Servicios que mejora sus resultados más del 50%.

CRECIMIENTO EBIT



Así, el margen EBIT consolidado también aumenta y se sitúa en el 9,4%, gracias principalmente a la buena evolución de la rentabilidad de Servicios Medioambientales, cuyo margen mejora 120 puntos básicos.

MARGEN EBIT



Este resultado es especialmente positivo si se tiene en cuenta que en 2007 se han incluido 111,6 millones de euros correspondientes a la amortización de los activos puestos a valor de mercado (stepped-up assets) de las empresas adquiridas el pasado ejercicio.

Si descontamos dicha amortización contable, el EBIT consolidado habría ascendido a 1.411 millones de euros resultando un margen del 10,2%.

MARGEN EBIT		
Area	Publicado	Ajustado*
Construcción	3,7%	4,0%
Servicios	10,0%	11,3%
Versia	4,1%	4,5%
Cementos Portland	22,4%	24,7%
Grupo	9,4%	10,2%

*Ajustado por amortización activos revalorizados

4.4 BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS DE ACTIVIDADES CONTINUADAS

El BAI alcanza la cifra de 1.270 millones, lo que representa una mejora del 43,2% en el periodo.

RESULTADO FINANCIERO

El resultado financiero negativo alcanza los 407 millones de euros por el incremento del endeudamiento financiero neto, que pasa de 5.203 millones en 2006 a 7.967 en 2007, derivado principalmente del cambio en el criterio de consolidación de Realia.

	2007	2006	Var
Ingresos financieros	107,8	71,5	50,7%
Intereses de las deudas	-439,7	-150,4	192,4%
Otros gastos financieros	-75,6	-58,7	28,8%
Diferencias de cambio	-15,5	-4,4	251,7%
Resultado por var. de valor de instrum. financieros a valor razonable	15,6	56,3	-72,3%
Resultado financiero neto	-407,4	-85,7	375,3%

PARTICIPACIÓN EN EL RESULTADO DE EMPRESAS ASOCIADAS

El resultado se reduce de 89,1 a 32,0 millones de euros por 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.

OTROS RESULTADOS DE LAS OPERACIONES

Ascienden a 348 millones de euros

Concepto	Importe
Salida a Bolsa de Realia	258,5
Aportación de concesiones a Global Vía	29,3
Venta de Reparalia	23,2
Venta de Corporación de Transporte (CTSA)	11,0
Otros	26,2
Total	348,2

4.5 BENEFICIO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE

El beneficio neto se sitúa en 737 millones de euros, y mejora un 38% respecto a 2006.

INTERESES MINORITARIOS

El aumento del 150% se debe a los socios externos en Cementos Portland (109,3 millones de euros) y Realia (69,4 millones de euros).

GASTO POR IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS

El impuesto de sociedades crece un 25,6% respecto a 2006, si bien el tipo impositivo consolidado se sitúa en un 27,5% frente a un 31,4%. Esta variación se debe a la reducción en España del tipo general del impuesto de sociedades hasta el 32,5%, al tipo aplicado a las plusvalías generadas en la venta de la participación de Realía (18,0%) y a unas tasas impositivas más favorables en países como Austria (ASA y Alpine) y Reino Unido (WRG).

5. FLUJOS DE CAJA

	2007	2006	Var
+ FC de explotación	1.261	1.159	8,8%
+ Recursos generados	2.033	1.396	45,7%
+ (Incremento) / Disminución capital corriente operativo	-397	14	N/A
+ Otros (Impuestos, dividendos...)	-375	-251	49,2%
+ FC de inversiones	-1.087	-4.811	-77,4%
= FC de actividades	174	-3.652	N/A
+ FC de financiación	-1.262	-125	908,6%
+ Otros FC (cambios perímetro, ...)	-1.676	-1.024	63,7%
= FC TOTAL (Incremento de deuda financiera neta)	-2.764	-4.801	-42,4%

5.1 FLUJOS DE CAJA DE EXPLOTACIÓN

Se incrementa un 8,8% gracias a la buena evolución en la generación de recursos. Por su parte, el capital circulante aumenta por la contribución creciente de la actividad en Europa del este a través de Alpine en Construcción y de ASA y SmVAK en Servicios Medioambientales, y por la desaceleración en el ritmo de crecimiento de construcción en España.

CAPITAL CORRIENTE OPERATIVO

Area	Importe
Construcción	-305
Servicios	-95
Versia	42
Cemento	-47
Realia	24
Otros	-15
Total	-397

5.2 FLUJOS DE CAJA DE INVERSIONES

Las inversiones ascienden a 1.732 millones, de los que 1.362 millones se corresponden a inversión en inmovilizado material e inmaterial y 370 millones a inversiones financieras. Entre estas últimas se encuentra la adquisición de una participación adicional del 5,8% de Uniland (123 millones de euros) y del 20% de Torre Picasso (170 millones de euros). Todavía no recoge la adquisición de Hydrocarbon Recovery Services Inc. (HRS) e International Petroleum Corp. en Estados Unidos por importe de 182,5 millones de dólares.

Las desinversiones por importe de 738 millones proceden principalmente de la venta de una participación del 21,5% de Realia en su OPV (379 mn), de la aportación de activos concesiones a Global Vía y las ventas de Reparalia y Corporación de Transporte (CTSA).

5.3 FLUJOS DE CAJA DE FINANCIACIÓN.

Aumenta significativamente por la inversión en la adquisición de acciones propias (por importe de 316 millones de euros), los dividendos abonados, los intereses pagados, así como otros pagos por operaciones de financiación.

5.4 OTROS FLUJOS DE CAJA

Corresponde principalmente a la deuda neta de Realia incorporada en junio de 2007 por el cambio en el criterio de consolidación (1.898 millones) así como a la parte proporcional de la deuda de las concesiones transferidas a Global Vía (-102 millones).

6. BALANCE DE SITUACIÓN

ACTIVO			
	2007	2006	Var.
Inmovilizado material	8.979	6.718	33,7%
Activos intangibles	3.313	3.258	1,7%
Inversiones en empresas asociadas	489	584	-16,2%
Activos financieros no corrientes	544	605	-10,2%
Otros activos no corrientes	499	416	19,9%
Activos no corrientes	13.824	11.581	19,4%
Existencias	2.709	1.080	150,9%
Deudores y otras cuentas a cobrar	5.373	4.776	12,5%
Otros activos financieros corrientes	162	155	4,6%
Tesorería y equivalentes	1.614	1.430	12,9%
Activos corrientes	9.859	7.442	32,5%
Activos no corrientes para la venta y de actividades interrumpidas	31	0	N/A
TOTAL ACTIVO	23.713	19.022	24,7%

PASIVO			
	2007	2006	Var.
Patrimonio atribuido a accionistas de la sociedad dominante	2.686	2.613	2,8%
Intereses minoritarios	1.605	804	99,5%
Patrimonio neto	4.291	3.418	25,6%
Deudas ent. de crédito y otros pasivos finan. no corrientes	7.663	4.739	61,7%
Provisiones no corrientes	910	965	-5,6%
Otros pasivos no corrientes	1.172	1.155	1,5%
Pasivos no corrientes	9.745	6.858	42,1%
Deudas ent. de crédito y otros pasivos finan. corrientes	2.594	2.656	-2,4%
Acreedores comerciales y otros pasivos corrientes	7.001	6.041	15,9%
Provisiones corrientes	83	50	66,9%
Pasivos corrientes	9.678	8.747	10,6%
TOTAL PASIVO	23.713	19.022	24,7%

6.1 ENDEUDAMIENTO FINANCIERO NETO

La deuda neta con entidades de crédito asciende a 7.967 millones y su incremento con respecto a 2006 se debe en su mayoría a la deuda de Realia (1.930 millones de euros), tras el cambio en el criterio de consolidación.

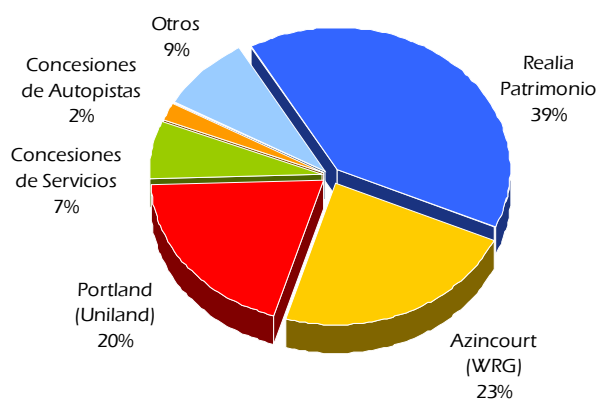
	2007	2006	Dif.
Endeudamiento con entidades de crédito	-9.426	-6.494	-2.931
<i>Con recurso</i>	<i>-5.984</i>	<i>-4.586</i>	<i>-1.398</i>
<i>Sin recurso</i>	<i>-3.441</i>	<i>-1.908</i>	<i>-1.533</i>
Obligaciones y empréstitos	-141	-148	6
Otros pasivos financieros	-176	-146	-29
Tesorería y otros activos financieros	1.776	1.585	191
<i>Con recurso</i>	<i>1.455</i>	<i>1.544</i>	<i>-89</i>
<i>Sin recurso</i>	<i>321</i>	<i>40</i>	<i>280</i>
Deuda financiera neta total	-7.967	-5.203	-2.763
DEUDA FINANCIERA NETA CON RECURSO	-4.846	-3.336	-1.510

Ratios:

Apalancamiento financiero	52,9%
Deuda financiera neta con recurso/ EBITDA con recurso	2,71

Del endeudamiento neto total, un 39,1% (3.120 millones de euros) es sin recurso a la matriz (financiación de proyectos).

DEUDA NETA SIN RECURSO



6.2 CAPITAL CORRIENTE OPERATIVO

	2007	2006
+ (Incremento) / Disminución de existencias y deudores	-793,1	-862,1
- Incremento / (Disminución) de acreedores	396,4	876,5
= (Incremento) / Disminución del capital corriente operativo	-396,7	14,4

El incremento del capital corriente operativo tiene su origen en la contribución creciente de la actividad en Europa del este a través de Alpine en Construcción y de ASA y SmVAK en Servicios Medioambientales, y por la desaceleración en el ritmo de crecimiento de construcción en España.

7. ANÁLISIS POR ÁREAS DE NEGOCIO

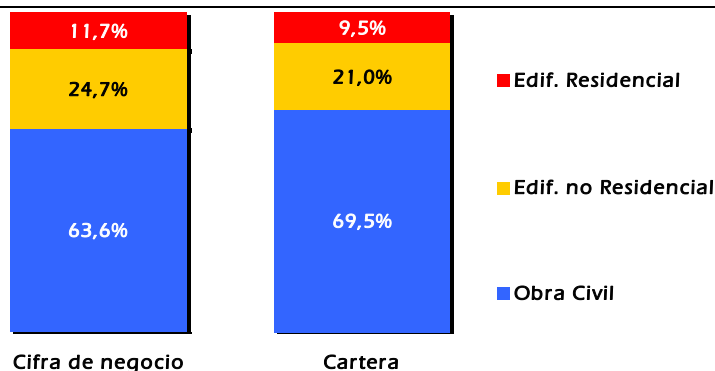
7.1 CONSTRUCCIÓN

➤ RESULTADOS

FCC CONSTRUCCIÓN			
	2007	2006	Var
Cifra de Negocio	6.957,0	4.395,3	58,3%
<i>Nacional</i>	<i>4.088,8</i>	<i>3.905,2</i>	<i>4,7%</i>
<i>Internacional</i>	<i>2.868,2</i>	<i>490,1</i>	<i>485,2%</i>
EBITDA	357,7	268,6	33,2%
<i>Margen EBITDA</i>	<i>5,1%</i>	<i>6,1%</i>	
EBIT	257,5	241,0	6,8%
<i>Margen EBIT</i>	<i>3,7%</i>	<i>5,5%</i>	

	Cifra de negocio	Cartera
Obra civil	4.421,5	6.305,3
Edificación no residencial	1.720,5	1.906,5
Edificación residencial	815,0	863,6
Total	6.957,0	9.075,4

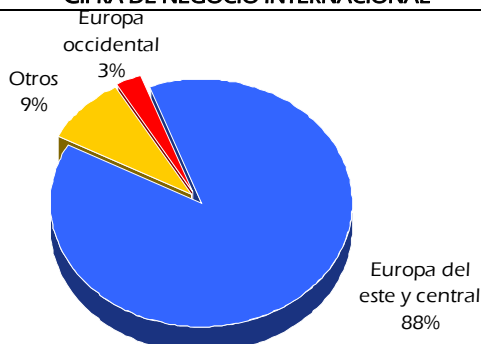
CIFRA DE NEGOCIO Y CARTERA POR TIPO DE ACTIVIDAD



La actividad de construcción muestra un comportamiento muy positivo y presenta una tasa de crecimiento superior al 58%. Si deducimos la aportación de Alpine, el resto del área, refleja el dinamismo del sector con un crecimiento orgánico del 9,8%.

La cifra de negocio internacional representa un 41,2% de la facturación total y se genera principalmente en Europa, destacando el peso creciente en países de Europa del Este como Croacia, Rumanía, Serbia o República Checa.

CIFRA DE NEGOCIO INTERNACIONAL



Por su parte, el resultado bruto de explotación crece un 33,2% y el margen se sitúa en el 5,1% sobre la cifra de negocios.

En cuanto al EBIT, la revalorización de los activos de Alpine (llevada a cabo por aplicación de la normativa contable vigente tras su adquisición) conlleva un fuerte aumento de la dotación de amortizaciones, que provoca que el margen se reduzca al 3,7%.

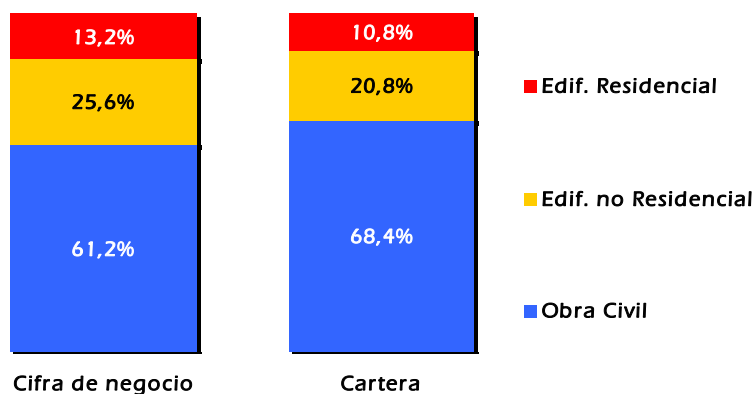
Por último, la cartera aumenta un 15,7% y alcanza un nuevo máximo histórico en 9.075 millones de euros, de los cuales un 69,5% corresponden a Obra civil y tan sólo un 9,5% a edificación residencial.

❖ **CONSTRUCCIÓN EX ALPINE**

	2007	2006	Var
Cifra de Negocio	4.362,0	4.125,3	5,7%
EBITDA	238,3	251,6	-5,3%
Margen EBITDA	5,5%	6,1%	
EBIT	211,5	229,2	-7,7%
Margen EBIT	4,8%	5,6%	

	Cifra de negocio	Cartera
Obra civil	2.669,0	4.463,5
Edificación no residencial	1.116,0	1.355,5
Edificación residencial	577,0	702,4
Total	4.362,0	6.521,4

CIFRA DE NEGOCIO Y CARTERA POR TIPO DE ACTIVIDAD



La cifra de negocio, excluyendo Alpine, aumenta un 5,7% impulsada por el fuerte dinamismo de la obra civil, que crece un 10,3% (61,2% de la facturación total), mientras que edificación residencial (representativa del 13,2%) disminuye un 2,4%.

El EBITDA se reduce un 5,3% y el margen se sitúa en el 5,5%. El deterioro de la rentabilidad en el último trimestre del año tiene su origen en unas pérdidas extraordinarias por importe de 17 millones de euros resultantes de un laudo arbitral por un litigio sobre una obra industrial en España. Excluyendo dicho efecto puntual, el margen EBITDA en 2007 habría ascendido al 5,9%.

Por su parte, la cartera crece un 11,6% impulsada por obra civil (+17,2%). Este dato todavía no incluye la concesión, en forma de peaje en sombra, para la mejora, conservación y mantenimiento de la A-3 (Provincia de Cuenca) y A-31 durante 19 años, ni las obras de construcción de la autopista M-50 en Dublín (Irlanda).

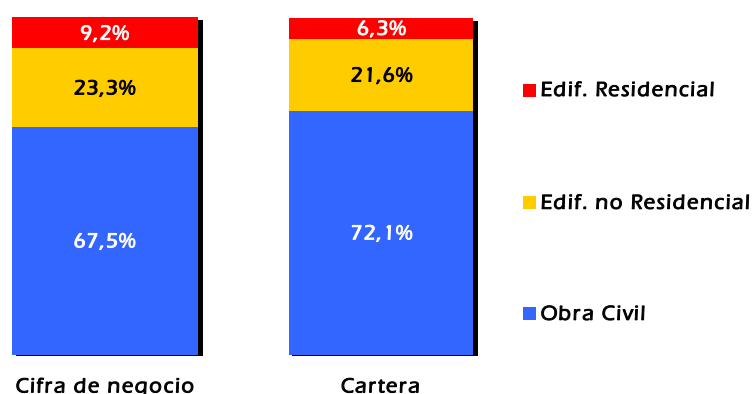
❖ ALPINE

	2007	2006*	Var
Cifra de Negocio	2.595,0	270,0	N/A
EBITDA	119,4	17,0	N/A
Margen EBITDA	4,6%	6,3%	
EBIT	46,0	11,8	N/A
Margen EBIT	1,8%	4,4%	

* La compañía se consolida desde el 15 de noviembre de 2006.

	Cifra de negocio	Cartera
Obra civil	1.752,5	1.841,8
Edificación no residencial	604,5	551,0
Edificación residencial	238,0	161,2
Total	2.595,0	2.554,0

CIFRA DE NEGOCIO Y CARTERA POR TIPO DE ACTIVIDAD



Alpine, por su parte, cierra el ejercicio con un fuerte comportamiento en cifra de negocio (alrededor del 15%), cuya distribución es muy similar a la del resto del negocio: 67,5% es obra civil; 23,3% edificación no residencial; y 9,2% edificación residencial.

En cuanto a su presencia geográfica, Alpine muestra fuerte crecimiento en países como Croacia, Rumanía, Serbia o República Checa. En este punto merece destacar la precalificación del consorcio formado por el grupo Gazprom (61%), FCC (29%) y Brisa Autoestradas de Portugal (10%) 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 millones.

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 el consorcio constructor.

La rentabilidad muestra una importante mejora a lo largo del ejercicio, y junto con el fuerte incremento de la cifra de negocio, el margen EBITDA del cuarto trimestre alcanza el 6,4%.

EVOLUCIÓN TRIMESTRAL DE ALPINE				
	1T07	2T07	3T07	4T07
Cifra de negocio	404,0	621,0	801,7	768,3
EBITDA	-2,5	27,6	45,1	49,2
Margen EBITDA	-0,6%	4,4%	5,6%	6,4%
EBIT	-17,4	12,6	26,7	24,1
Margen EBIT	-4,3%	2,0%	3,3%	3,1%

Por último, la cartera crece un 27,7% hasta diciembre de 2007. Dicha cifra aún no incluye las obras de construcción de la concesión de la autopista adjudicada a Alpine en Serbia.

➤ CASH FLOW

	2007	2006	Var.
Cash flow de explotación	-44,1	310,5	N/A
Recursos generados	358,0	267,9	34%
(Incremento) / Disminución capital corriente operativo	-305,0	108,6	N/A
Otros (Impuestos, dividendos...)	-97,0	-66,0	47%
Cash flow de inversiones	-117,4	-640,6	-82%
Cash flow de actividad	-161,5	-330,1	-51%
Cash flow de financiación	-140,0	-131,5	6,5%
Otros Cash flow (cambios perímetro...)	136,5	-477,1	-128,6%
CASH FLOW TOTAL (Variación deuda neta)	-164,9	-938,7	-82,4%

	2007	2006	Dif.
Deuda neta al final del periodo	-334,1	-169,2	-164,9
Con recurso	-274,8	-28,4	-246,4
Sin recurso	-59,3	-140,8	81,5

Los recursos generados aumentan el 34% (en línea con el EBITDA) así como el capital circulante por la contribución creciente de la actividad en Europa del este a través de Alpine y por la desaceleración en el ritmo de crecimiento de construcción en España.

El cash flow de inversiones asciende a 117 millones, y resulta de inversiones brutas por importe de 267 millones de los que una cuarta parte corresponden a proyectos concesionales (autovía Necaxa – Tihuatlan en Mexico, hospital Son Dureta en Mallorca...) y desinversiones por importe de 120 millones, destacando la transferencia de activos a Global Vía y la venta de Reparalia.

La deuda neta al final del periodo se sitúa en 334 millones, de la cual 106,6 millones de euros está asociada a los proyectos concesionales que se integran global o parcialmente en Global Vía.

➤ **GLOBAL VÍA INFRAESTRUCTURAS (GVI)**

El 29 de enero de 2007, FCC y Corporación Financiera Caja Madrid (CFCM) constituyeron GVI al 50% con un capital social de 250 millones de euros. De esta cantidad, aportaron un 25% quedando desembolsos pendientes por la diferencia.

Posteriormente, entre octubre y diciembre de 2007, FCC aportó a GVI sus participaciones en Metro de Barajas, Túnel de Sóller, Autopista Central Gallega, Terminal Polivalente de Castellón y Autopista Cartagena – Vera por un valor total de 156 millones de euros. Por su parte, CFCM aportó su participación en Metro de Barajas y caja por la diferencia.

El valor de mercado de los activos aportados es el resultante de la valoración independiente de tres entidades financieras, más aportaciones posteriores de capital, menos dividendos repartidos.

El impacto de la aportación de activos en FCC es el siguiente:

- En cash flow:
 - Incremento del CF por operaciones de desinversión por importe de 77 millones.
 - Reducción de la deuda por cambios en el perímetro de consolidación por importe de 102 millones.
- En cuenta de resultados:
 - Otros resultados por importe de 29 millones.
 - En 2008, FCC integrará proporcionalmente GVI frente a la integración global de dichos activos en 2007.
- En balance de situación:
 - Reducción de la deuda neta por los cash flows antes señalados.

Como se deriva de los anteriores impactos, el valor de mercado de los activos transferidos equivale a 1,7 veces su valor contable, que se distribuye de forma dispar principalmente por la distinta madurez de las concesiones transferidas cuyo año de adjudicación es el siguiente:

ACTIVOS TRANSFERIDOS		
Activo	Adjudicación	Duración
Túnel de Sóller	1988	28 años
Autopista Central Gallega	1999	75 años
Terminal Polivalente de Castellón	2003	30 años
Autopista Cartagena Vera	2004	36 años
Metro de Barajas	2006	20 años

7.2 SERVICIOS MEDIOAMBIENTALES

➤ RESULTADOS

FCC SERVICIOS MEDIOAMBIENTALES			
	2007	2006	Var
Cifra de Negocio	3.752,7	2.835,6	32,3%
<i>Nacional</i>	<i>2.386,7</i>	<i>2.162,9</i>	<i>10,3%</i>
<i>Internacional</i>	<i>1.366,0</i>	<i>672,7</i>	<i>103,1%</i>
EBITDA	739,8	501,4	47,5%
<i>Margen EBITDA</i>	<i>19,7%</i>	<i>17,7%</i>	
EBIT	377,1	250,9	50,3%
<i>Margen EBIT</i>	<i>10,0%</i>	<i>8,8%</i>	

EX WASTE RECYCLING GROUP			
	2007	2006	Var
Cifra de Negocio	2.977,5	2.644,3	12,6%
EBITDA	515,8	457,2	12,8%
<i>Margen EBITDA</i>	<i>17,3%</i>	<i>17,3%</i>	
EBIT	314,1	241,9	29,8%
<i>Margen EBIT</i>	<i>10,5%</i>	<i>9,1%</i>	

WASTE RECYCLING GROUP*			
	2007	2006*	Var
Cifra de Negocio	775,2	191,3	N/A
EBITDA	224,0	44,2	N/A
<i>Margen EBITDA</i>	<i>28,9%</i>	<i>23,1%</i>	
EBIT	63,0	9,0	N/A
<i>Margen EBIT</i>	<i>8,1%</i>	<i>4,7%</i>	

* La compañía se consolida desde octubre de 2006

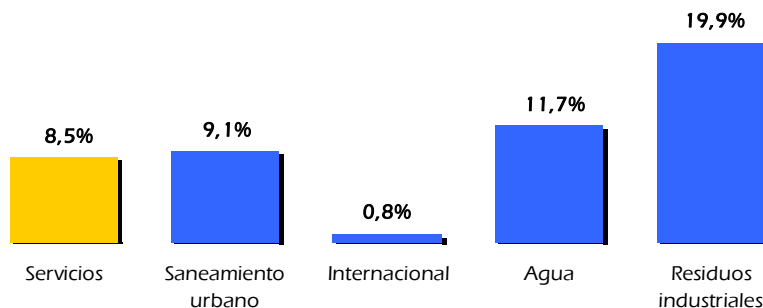
Servicios Medioambientales se consolida como el área de mayor crecimiento en el Grupo FCC, incrementando también la rentabilidad de sus actividades, especialmente en el ámbito internacional.

CIFRA DE NEGOCIO			
	2007	2006	Var
Saneamiento urbano	1.445,9	1.325,5	9,1%
Internacional*	1.278,9	635,0	101,4%
Agua*	827,8	711,9	16,3%
Residuos industriales	200,0	163,2	22,5%
Total	3.752,7	2.835,6	32,3%

* La empresa checa de Agua SmVAK se consolida dentro de Agua (no Internacional).

Si deducimos el impacto que tiene la consolidación de Waste Recycling Group, SmVAK y Grupo Gonzalo Mateo, el crecimiento orgánico asciende al 8,5%, con positiva evolución de todas las actividades, como se aprecia en el cuadro siguiente.

CRECIMIENTO ORGANICO



Saneamiento Urbano crece orgánicamente un 9,1% gracias a la continua renovación de contratos y a la extensión de actividades. Su evolución a lo largo del ejercicio esta influida por el comienzo del contrato de Vitoria en 2006.

Internacional duplica su cifra de negocio por la consolidación de WRG desde octubre de 2006 y su crecimiento orgánico se reduce al 0,9%, principalmente porque la fortaleza del euro frente a la libra esterlina penaliza los resultados consolidados de WRG y FOCSA Services U.K..

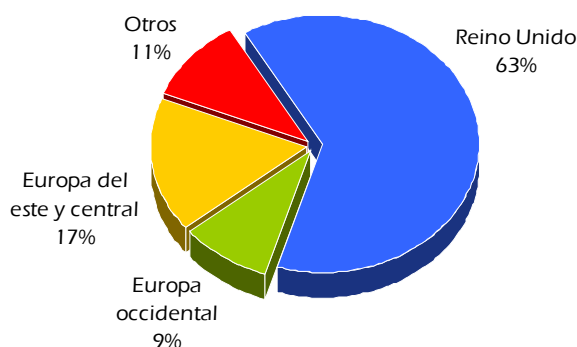
Agua mejora un 16,3% en parte por la consolidación de SmVAK. Orgánicamente un 11,7% y al analizar su evolución durante el ejercicio se debe tener en cuenta el comienzo del contrato de Santander en 2006.

Residuos Industriales incorpora la contribución de la empresa de reciclaje de vidrio Gonzalo Mateo. Sin su aportación crece un 19,9%.

En cuanto a la distribución de las ventas por mercados, la incorporación de WRG (en Internacional) y SmVAK (en Agua) ha supuesto duplicar la actividad exterior hasta los 1.366 millones, que supone un 36,4% 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., y Centro y Este de Europa, a través de ASA y SmVAK.

DISTRIBUCIÓN CIFRA DE NEGOCIO INTERNACIONAL



Por su parte, el EBITDA crece muy por encima de la cifra de negocio y propicia un aumento del margen de 200 puntos básicos gracias a una mejora en la gestión y a la incorporación de servicios de mayor valor añadido de WRG, como gestión de vertederos en propiedad y tratamiento de residuos (en plantas de incineración, reciclaje, compostaje ...).

En cuanto al EBIT, también aumenta con fuerza y cierra el periodo con un crecimiento de más del 50%. El margen sobre ventas experimenta una importante mejora hasta situarse en el 10,5% (tras aumentar 140 puntos básicos) absorbiendo el impacto del efecto de la amortización adicional de activos de las empresas recientemente incorporadas al perímetro de consolidación.

La cartera de servicios medioambientales mantiene su fuerte crecimiento y marca un nuevo máximo en 23.408 millones tras aumentar un 4,8%.

➤ CASH FLOW

	2007	2006	Var
Cash flow de explotación	609,1	456,1	34%
Recursos generados	727,8	501,2	45%
(Incremento) / Disminución capital corriente operativo	-94,9	20,5	N/A
Otros (Impuestos, dividendos...)	-23,8	-65,6	-64%
Cash Flow de inversiones	-588,8	-2.550,0	-77%
Cash Flow de actividad	20,3	-2.093,9	N/A
Cash flow de financiación	-326,2	-126,0	158,9%
Otros Cash flow (cambios perímetro...)	50,9	-524,4	N/A
CASH FLOW TOTAL (Variación deuda neta)	-255,0	-2.743,9	-90,7%

	2007	2006	Dif.
Deuda financiera neta al final del periodo	-3.910,7	-3.655,7	-255,0
Con recurso	-2.981,9	-2.500,1	-481,8
Sin recurso	-928,8	-1.155,6	226,8

El cash flow de explotación presenta un comportamiento muy positivo gracias a la buena evolución de los recursos generados. El capital circulante empeora respecto a 2006 fundamentalmente por la consolidación de las empresas recientemente adquiridas y su expansión en el Este de Europa.

La inversión alcanza los 588 millones de euros y corresponde principalmente a inversiones materiales e inmateriales (496 millones de euros) y a la adquisición de Grupo Gonzalo Mateo (25 millones de euros). Todavía no recoge la adquisición de Hydrocarbon Recovery Services Inc. (HRS) e International Petroleum Corp. en Estados Unidos por importe de 182,5 millones de dólares.

7.3 VERSIA

➤ RESULTADOS

	2007	2006	Var
Cifra de Negocio	960,8	867,1	10,8%
<i>Nacional</i>	<i>682,4</i>	<i>664,8</i>	<i>2,7%</i>
<i>Internacional</i>	<i>278,4</i>	<i>202,3</i>	<i>37,6%</i>
EBITDA	95,6	104,2	-8,2%
<i>Margen EBITDA</i>	<i>10,0%</i>	<i>12,0%</i>	
EBIT	39,8	58,3	-31,7%
<i>Margen EBIT</i>	<i>4,1%</i>	<i>6,7%</i>	

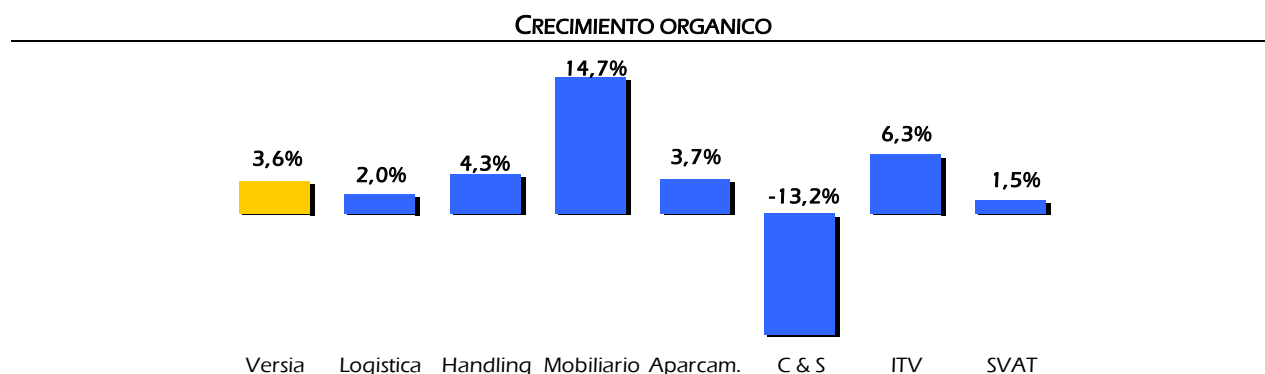
La facturación de Versia también se incrementa de forma notable, especialmente en las áreas de Handling y Mobiliario Urbano, y termina el periodo aumentando un 10,8%.

Por su parte, la actividad de Transporte Urbano desaparece tras la venta de la sociedad CTSA (controlada al 50% por FCC y Veolia) por importe de 90 millones de euros (entorno a 10x EBITDA07).

CIFRA DE NEGOCIO			
	2007	2006	Var
Logística	340,6	333,7	2,0%
Handling	258,4	184,6	40,0%
Mobiliario Urbano	136,3	118,8	14,7%
Aparcamientos	74,8	72,1	3,7%
Conservación y Sistemas (C & S)	50,0	57,6	-13,2%
ITV	47,3	44,5	6,3%
SVAT	24,6	24,2	1,5%
Total*	960,8	867,1	10,8%

* Incluye la cifra de negocio aportada por Transporte Urbano hasta su venta en 2007.

Si excluimos de este crecimiento el impacto de la consolidación de Flightcare Italia, antiguo ADRH (handling de los aeropuertos de Roma) y Gen Air Handling, la mejora orgánica es del 3,6%.

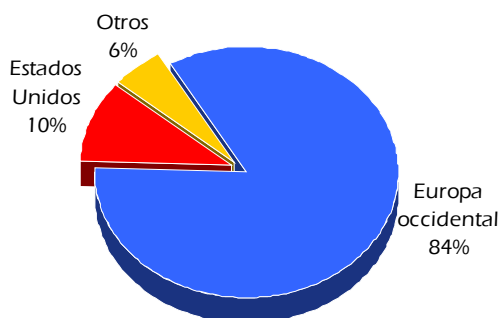


Mobiliario Urbano es la actividad más dinámica y crece un 15% gracias a la fuerte expansión de la actividad tanto en España (con los nuevos contratos de Málaga, Madrid y Pamplona) como en el exterior (Nueva York y Boston).

Por su parte, la actividad de Handling crece un 40% tras el inicio de operaciones en los aeropuertos donde AENA adjudicó las nuevas licencias a Flightcare y por la consolidación de Flightcare Italia.

En cuanto a la actividad exterior, su crecimiento asciende al 37% impulsada principalmente por la expansión internacional de Mobiliario Urbano y por el handling aeroportuario y representa un 29% de las ventas consolidadas del área.

DISTRIBUCIÓN CIFRA DE NEGOCIO INTERNACIONAL



Por su parte, el resultado bruto y neto de explotación se reduce por dos el inicio de las actividades de Mobiliario Urbano en Nueva York (con pérdidas a nivel operativo del entorno de 10 millones de euros) y por la consolidación de Flightcare Italia en Handling aeroportuario.

➤ CASH FLOW

	2007	2006	Var
Cash flow de explotación	158,5	41,6	281%
Recursos generados	114,7	110,0	4%
(Incremento) / Disminución capital corriente operativo	42,1	-47,6	N/A
Otros (Impuestos, dividendos...)	1,7	-20,7	N/A
Cash Flow de inversiones	-140,3	-175,0	-20%
Cash Flow de actividad	18,2	-133,4	N/A
Cash flow de financiación	-29,8	-28,5	4%
Otros Cash flow (cambios perímetro...)	10,5	-0,3	N/A
CASH FLOW TOTAL (Variación deuda neta)	-1,1	-152,3	-99%

	2007	2006	Dif.
Deuda financiera neta al final del periodo	-517,9	-516,8	-1,1
Con recurso	-517,9	-516,8	-1,1
Sin recurso	0,0	0,0	0,0

El cash flow de explotación se comporta de una manera muy positiva apoyado fundamentalmente en la reducción del capital circulante como resultado de la mejora en la gestión de cobros a clientes.

Las inversiones en Versia aumentan principalmente por la actividad de Mobiliario Urbano (137 millones, principalmente por el contrato de Nueva York). Por su parte, entre las desinversiones se encuentra la venta de CTSA (Transporte Urbano), sociedad controlada al 50% por FCC y Veolia por importe de 90 millones, que incluyen 42 millones de deuda.

7.4 CEMENTO

➤ RESULTADOS

	2007	2006	Var
Cifra de Negocio	1.888,7	1.466,6	28,8%
<i>Nacional</i>	<i>1.430,6</i>	<i>1.113,6</i>	<i>28,5%</i>
<i>Internacional</i>	<i>458,1</i>	<i>353,0</i>	<i>29,8%</i>
EBITDA	620,8	485,3	27,9%
Margen EBITDA	32,9%	33,1%	
EBIT	423,9	335,0	26,5%
Margen EBIT	22,4%	22,8%	

La consolidación de Cementos Lemona y Uniland y el positivo comportamiento de la actividad doméstica y motivan una mejora de la cifra de negocio del 28%.

Excluyendo la aportación de ambas empresas el crecimiento orgánico ha sido del 1,2%, que se distribuye en una mejora del 2,3% en España y una disminución del 1,1% en el exterior (principalmente por la negativa evolución del tipo de cambio).

En España, el volumen se ha mantenido estable con respecto al año anterior con una evolución favorable de los volúmenes en la zona norte peninsular y Cataluña, donde Cementos Portland concentra el mayor número de fábricas, e incremento de precios.

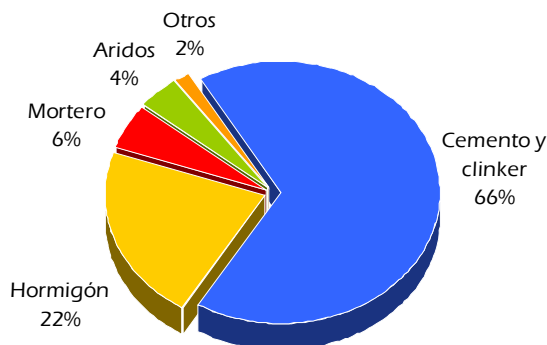
La evolución de Uniland, tras su adquisición en agosto de 2006, es muy positiva como se observa en cuenta de resultados del ejercicio 2007.

RESULTADOS DE UNILAND

	2007	2006	Var
Cifra de Negocio	648,2	569,9	13,7%
<i>Nacional</i>	<i>449,7</i>	<i>409,5</i>	<i>9,8%</i>
<i>Internacional</i>	<i>198,5</i>	<i>160,4</i>	<i>23,8%</i>
EBITDA	209,6	169,6	23,6%
Margen EBITDA	32,3%	29,8%	
EBIT	170,9	133,0	28,5%
Margen EBIT	26,4%	23,3%	

Por tipo de producto, todos muestran un positivo comportamiento, con aumentos de volumen y precios. Las ventas en unidades físicas ascienden a 18,2 millones de toneladas de cemento (+30%), 8,0 millones de m³ de hormigón (+18%), 26,9 millones de toneladas de áridos (+24%) y 2,6 millones de toneladas de mortero (+56%).

CIFRA DE NEGOCIO POR PRODUCTOS



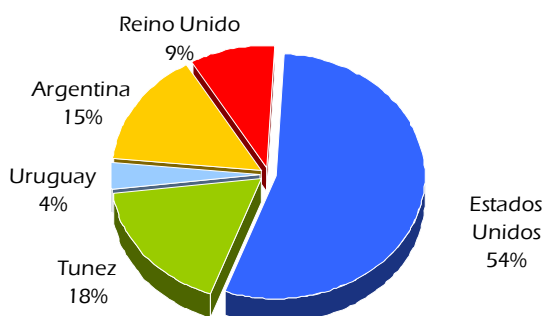
La actividad internacional, que representa el 24% de las ventas, presenta un buen comportamiento operativo que se ve negativamente afectado por la fortaleza del euro.

APRECIACIÓN DEL EURO FRENTE A OTRAS DIVISAS

	Dólar americano	Dinar tunecino	Peso argentino	Peso uruguayo	Libra esterlina
31/12/06	1,3170	0,5839	0,2484	0,0311	0,6715
31/12/07	1,4721	0,5541	0,2157	0,0316	0,7334
Var.	11,8%	-5,1%	-13,2%	1,6%	9,2%

La distribución por mercados es como sigue, destacando la presencia en mercados con fuerte potencial de crecimiento como Túnez, Argentina y Uruguay. La evolución de la actividad de Cemento ha sido muy positiva en todos los países, con volúmenes y precios (en moneda local) al alza.

DISTRIBUCIÓN CIFRA DE NEGOCIO INTERNACIONAL



Por su parte, El EBITDA ha sido un 27,9% superior al de 2006 y el margen EBITDA se ha situado en el 32,9%. En esta cifra influyen dos factores contrapuestos:

- Por un lado, el fuerte incremento de los costes energéticos, que aumentan un +37% en el caso de la energía térmica y un +22%, la energía eléctrica; y
- Por otro lado, las sinergias generadas con la integración de Cementos Leona y Uniland por importe de 24,3 millones en 2007.

➤ CASH FLOW

	20 07	2006	Var
Cash flow de explotación	449,4	322,0	40%
Recursos generados	620,8	486,8	28%
(Incremento) / Disminución capital corriente operativo	-47,3	-63,1	-25%
Otros (Impuestos, dividendos...)	-124,1	-101,8	22%
Cash Flow de inversiones	-297,4	-1.504,6	-80%
Cash Flow de actividad	152,0	-1.182,6	N/A
Cash flow de financiación	-217,8	-144,3	50,9%
Otros Cash flow (cambios perímetro...)	9,9	-14,6	N/A
CASH FLOW TOTAL (Variación deuda neta)	-56,1	-1.341,5	-95,8%

	2007	2006	Dif
Deuda financiera neta al final del periodo	-1.530,5	-1.474,4	-56,1
Con recurso	-915,1	-895,6	-19,5
Sin recurso	-615,4	-578,8	-36,6

La inversión se sitúa en 297 millones de euros y corresponde a inversiones materiales por importe de 185 millones y a la adquisición de una participación adicional de Uniland (127 millones).

7.5 INMOBILIARIA

7.5.1 REALIA

Con la salida a bolsa de Realia el día 6 de junio de 2007, se produce un cambio en su estructura accionarial que conlleva una variación en el método de consolidación de Realia en las cuentas del Grupo FCC.

- FCC consolidó Realia por puesta en equivalencia hasta su salida a Bolsa en junio de 2007.
- Desde junio, FCC consolida por integración global RB Holdings Business, sociedad holding titular de una participación del 51% de Realia, que a su vez se integra globalmente. Por ésta razón, puede haber diferencias entre las cifras publicadas por Realia y las publicadas por FCC.

➤ RESULTADOS

CUENTA DE RESULTADOS			
	2007	2006	Var
Ingresos totales*	813,0	794,6	2,3%
Cifra de negocios	751,6	728,8	3,1%
EBITDA	366,2	289,4	26,5%
<i>Margen EBITDA</i>	<i>48,7%</i>	<i>39,7%</i>	
EBIT	327,4	266,5	22,9%
<i>Margen EBIT</i>	<i>43,6%</i>	<i>36,6%</i>	

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

La cifra de negocios aumenta un 3,1% impulsada por la actividad patrimonial (+32%) y por la rotación de suelo (+70%). Si excluimos la aportación de la SIIC de Paris, la actividad se reduce un 1,5%.

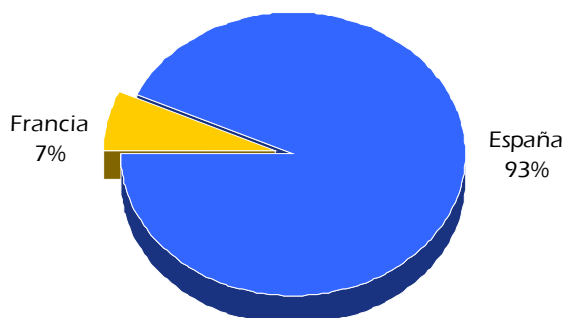
CIFRA DE NEGOCIOS			
	2007	2006	Var
Patrimonio	130,2	98,3	32,5%
Residencial	618,1	630,4	-1,9%
<i>Promociones</i>	<i>323,4</i>	<i>457,9</i>	<i>-29,4%</i>
<i>Suelo</i>	<i>294,7</i>	<i>172,5</i>	<i>70,9%</i>
Otros	3,3	0,2	N/A
Total	751,6	728,8	3,1%

Dentro de la actividad de **Patrimonio**, el incremento de los alquileres se debe al buen comportamiento del mercado de *Oficinas* en Madrid, sobre todo en las principales zonas de negocios donde Realia concentra sus activos, y a la consolidación de SIIC de Paris. Los ingresos de *Centros Comerciales* se reducen ligeramente por la venta del Centro Diversia y del Cine Proyecciones en Madrid.

La actividad **Residencial** se reduce un 1,9% por la venta de *Suelo*, que se duplica con respecto al año anterior, y pese la reducción en la entrega de viviendas dentro de *Promoción* (-29%).

En cuanto a la presencia internacional, su principal exponente es la actividad patrimonialista de la SIIC de Paris, que a cierre de 2007 representaba un 7% de la cifra de negocio total.

DISTRIBUCIÓN CIFRA DE NEGOCIO INTERNACIONAL



CONSOLIDACIÓN DE REALIA EN FCC

	Enero - May	Junio - Dic	Enero - Dic
Participación total	49,17%	27,65%	
Método consolidación	PE	IG	
Cifra de negocios	-	472,4	472,4
EBITDA	-	210,8	210,8
Margen EBITDA	-	44,6%	44,6%
EBIT	-	184,1	184,1
Margen EBIT	-	39,0%	39,0%
Particip. Rtdo. empresas asoc.	31,4	-1,7	29,7
BAI de actividades continuadas	31,4	129,6	161,1
Intereses minoritarios	-	-51,3	-51,3
Impuestos	-	-38,8	-38,8
Beneficio neto	31,4	39,5	70,9

➤ CASH FLOW

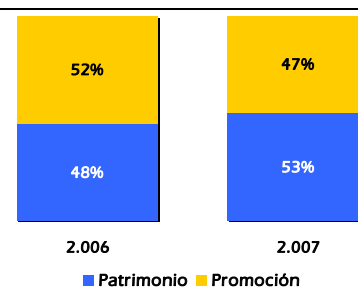
	Enero - Mayo*	Junio - Dic**	Enero - Dic.
Cash flow de explotación	45,0	167,6	212,6
Recursos generados	154,4	191,8	346,2
(Incremento) / Dismin. capital corriente operativo	-78,1	23,8	-54,3
Otros (Impuestos, dividendos...)	-31,3	-48,0	-79,3
Cash flow de inversiones	-61,3	-130,4	-191,7
Cash flow de actividad	-16,3	37,2	20,9
Cash flow de financiación	-79,2	-69,8	-149,0
Otros Cash flow (cambios perímetro...)	5,1	-10,1	-5,0
CASH FLOW TOTAL (Variación deuda neta)	-90,4	-42,6	-133,0

	2007	2006	Dif
Deuda neta al final del periodo	-1.930,3	-1.797,2	-133,0
Con recurso	-686,4		
Sin recurso	-1.243,9		

*Cash flow del 100% de Realia en los cinco primeros meses del ejercicio ** Cash flow del 100% de RB Business Holdings. en el periodo junio - diciembre de 2007.

➤ VALORACIÓN DE ACTIVOS

	Gross Asset Value (GAV)		
	2007	2006	Var.
Patrimonio	3.367	3.045	10,6%
Promoción	2.975	3.341	-11,0%
Total	6.342	6.386	-0,7%
Net Net Asset Value (NNAV)	2.258	2.426	-6,9%
NNAV / acción*	8,31	8,75	-5,0%



*Ajustado por autocartera

7.5.2 TORRE PICASSO

	2007	2006	Var.
Cifra de Negocio	21,8	19,5	11,5%
EBITDA	18,6	16,3	14,3%
<i>Margen EBITDA</i>	<i>85,5%</i>	<i>83,4%</i>	
EBIT	16,2	14,7	10,2%
<i>Margen EBIT</i>	<i>74,4%</i>	<i>75,3%</i>	

FCC consolida Torre Picasso por integración global desde el pasado 25 de julio de 2007, tras la adquisición del 20% que no controlaba por importe de 170 millones de euros.

El nivel de ocupación es del 100% con un precio medio próximo a 27 euros por metro cuadrado y mes (sin incluir los gastos repercutidos a los inquilinos).

8. DATOS DE LA ACCION

8.1 EVOLUCIÓN BURSÁTIL

	2007	2006
Precio de cierre (€)	51,40	77,20
Revalorización	-33,4%	+61,2%
Máximo (€)	83,90	68,95
Mínimo (€)	51,00	47,90
Volumen medio diario (nº títulos)	674.995	357.777
Efectivo medio diario (millones €)	45,6	28,2
Capitalización de cierre (millones €)	6.711	10.080

8.2 DIVIDENDOS

El dividendo total del ejercicio 2006 ascendió a 2,05 euros brutos por acción lo que supone un incremento del 27,0% con respecto al repartido con cargo a los resultados del ejercicio anterior

El día 8 de enero de 2007 se abonó el dividendo a cuenta que ascendió a 1,00 euro bruto por acción (+30,5%) y el 9 de julio se pagó el dividendo complementario por importe de 1,05 euros brutos por acción (+23,8%).

8.3 AUTOCARTERA

En el ejercicio 2007 se han adquirido 5.046.871 acciones propias, representativas de un 3,86% del capital social por un importe ligeramente superior a 315 millones de euros.

La posición de autocartera al final del periodo ascendía a 5.738.955 títulos, representativos de un 4,39% del capital social.



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
