



CONSTRUCCION



SERVICIOS



CEMENTO



INMOBILIARIA



## Resultados 2006

Madrid, 27 de febrero de 2007



CONSTRUCCION



SERVICIOS



CEMENTO



INMOBILIARIA

## D. Rafael Montes

## Consejero Delegado



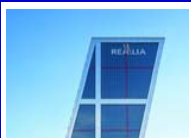
CONSTRUCCION



SERVICIOS



CEMENTO



INMOBILIARIA

## Presentación

- Resultados históricos
- Ejecución del Plan Estratégico
- Compromisos de FCC
- Estimaciones 2007



CONSTRUCCION



SERVICIOS



CEMENTO

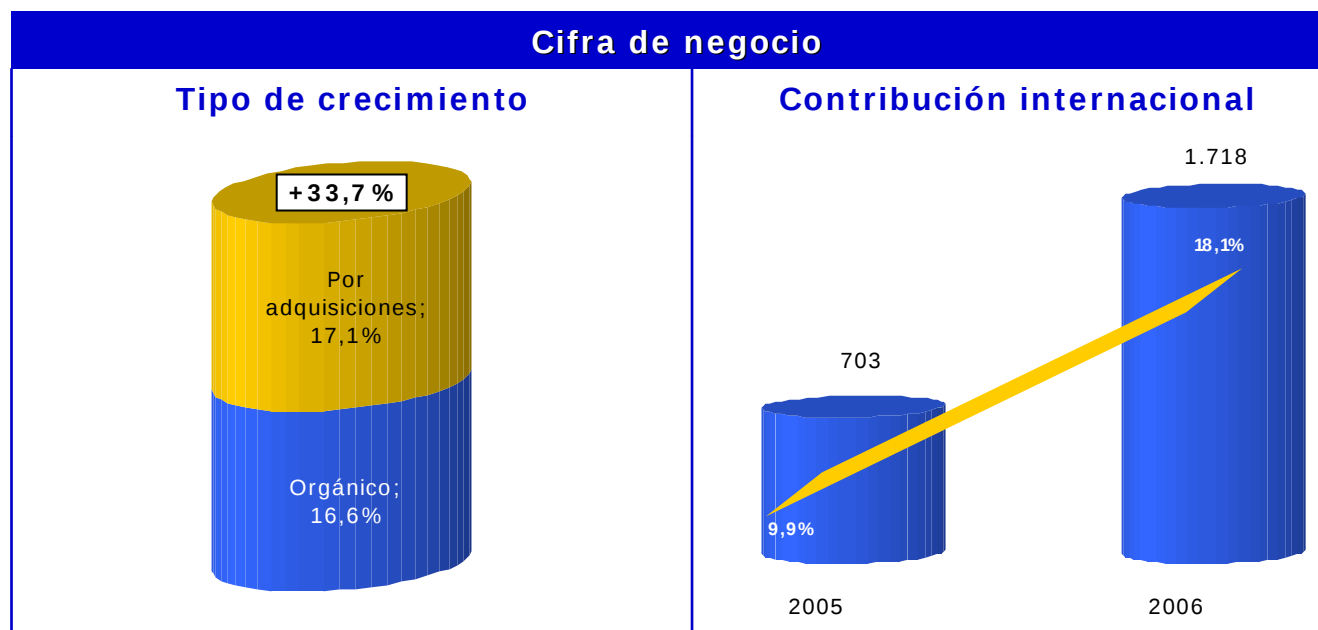


INMOBILIARIA



## Resultados históricos

|                  | 2006         | Crecimiento |               |
|------------------|--------------|-------------|---------------|
|                  |              | Estimado    | Real          |
| Cifra de negocio | <b>9.481</b> | 12%         | <b>33,7 %</b> |
| EBITDA           | <b>1.387</b> | 12%         | <b>40,3 %</b> |
| Beneficio neto   | <b>536</b>   | 18% - 20%   | <b>27,1 %</b> |



# Plan Estratégico 2005 - 2008

## Ventas

| 2004         | Objetivo 2008   | Proforma* 2006E |
|--------------|-----------------|-----------------|
| <p>6.349</p> | 10.000 - 12.000 | <p>11.700</p>   |
| 10 %         | 30 % - 35 %     | 36 %            |
| <p>842</p>   | 1.200 - 1.500   | <p>1.750</p>    |
| 10 %         | < 50 %          | 49 %            |
| 0,3 x        | < 3,0 x         | 2,6 x           |

## Ventas Internacionales

## EBITDA

## Apalancamiento corporativo

## DN corporativa / EBITDA



CONSTRUCCION



SERVICIOS



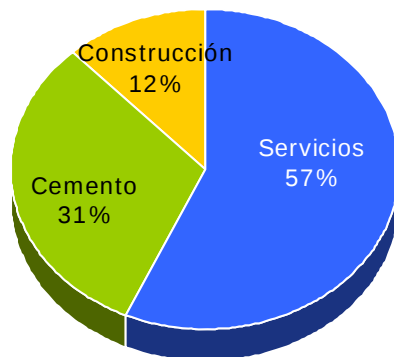
CEMENTO



INMOBILIARIA

\* Incluye ejercicio completo para todas las compañías adquiridas.

## Ejecución del Plan estratégico



INVERSION:  
> 5.000 mn



CONSTRUCCION



SERVICIOS



CEMENTO



INMOBILIARIA



REINO  
UNIDO  
> 2.000 mn

EUROPA  
DEL ESTE  
> 1.150 mn





CONSTRUCCION



SERVICIOS



CEMENTO



INMOBILIARIA



## Los compromisos de FCC

TRANSPARENCIA

VISIBILIDAD

RESPONSABILIDAD  
CORPORATIVA



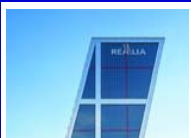
CONSTRUCCION



SERVICIOS



CEMENTO



INMOBILIARIA

**D. José Trueba**

**Director General de Administración  
y Finanzas**



CONSTRUCCION



SERVICIOS



CEMENTO



INMOBILIARIA



## Principales magnitudes

|                            | 2006          | 2005   | % Var.      |
|----------------------------|---------------|--------|-------------|
| Cifra de Negocio           | <b>9.481</b>  | 7.090  | <b>34 %</b> |
| Beneficio Neto             | <b>536</b>    | 421    | <b>27 %</b> |
| Beneficio neto por acción  | <b>4,1</b>    | 3,2    | <b>27 %</b> |
| Recursos generados         | <b>1.396</b>  | 978    | <b>43 %</b> |
| Deuda neta                 | <b>-5.204</b> | -403   |             |
| Apalancamiento corporativo | <b>49,1 %</b> | 11,5%  |             |
| Inversiones                | <b>4.855</b>  | 943    |             |
| Cartera                    | <b>30.510</b> | 20.497 | <b>49 %</b> |



CONSTRUCCION



SERVICIOS



CEMENTO



INMOBILIARIA



## Cuenta de resultados

|                                     | 2006           | 2005    | % Var.         |
|-------------------------------------|----------------|---------|----------------|
| Cifra de Negocio                    | <b>9.480,9</b> | 7.089,8 | <b>33,7 %</b>  |
| Beneficio Bruto de Explotación      | <b>1.387,3</b> | 988,9   | <b>40,3 %</b>  |
| <i>Margen</i>                       | <i>14,6 %</i>  | 13,9%   |                |
| Amortizaciones y provisiones        | <b>-506,0</b>  | -332,8  | <b>52,0 %</b>  |
| Beneficio Neto de Explotación       | <b>881,3</b>   | 656,2   | <b>34,3 %</b>  |
| <i>Margen</i>                       | <i>9,3 %</i>   | 9,3%    |                |
| Resultado Financiero                | <b>-85,7</b>   | -28,3   | <b>202,8 %</b> |
| Otros resultados de las operaciones | <b>2,0</b>     | -9,7    | <b>N / A</b>   |
| Rdo. por Puesta en Equivalencia     | <b>89,1</b>    | 78,3    | <b>13,8 %</b>  |
| Beneficio antes de impuestos        | <b>886,6</b>   | 696,4   | <b>27,3 %</b>  |
| Impuesto sobre Sociedades           | <b>-278,0</b>  | -217,2  | <b>28,0 %</b>  |
| Intereses Minoritarios              | <b>-73,1</b>   | -57,9   | <b>26,3 %</b>  |
| Beneficio neto atribuible           | <b>535,5</b>   | 421,4   | <b>27,1 %</b>  |

# RESULTADOS 2006



CONSTRUCCION



SERVICIOS



CEMENTO



INMOBILIARIA

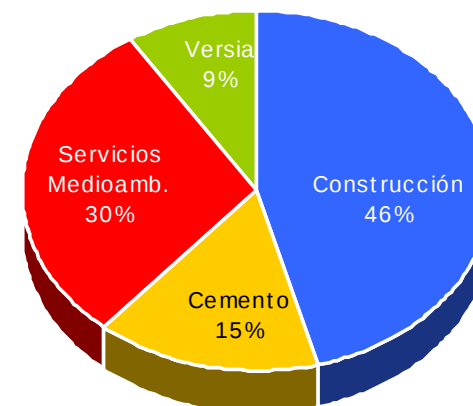


## Resultados por áreas

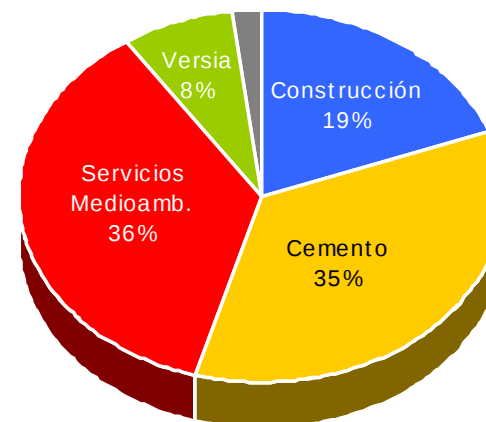
| CIFRA DE NEGOCIOS          | 2006           | 2005           | % Var.        |
|----------------------------|----------------|----------------|---------------|
| Construcción               | 4.395,3        | 3.346,7        | 31,3 %        |
| Servicios Medioambientales | 2.835,6        | 2.078,0        | 36,5 %        |
| Versia                     | 867,1          | 721,5          | 20,2 %        |
| Cemento                    | 1.466,6        | 978,4          | 49,9 %        |
| Torre Picasso              | 19,5           | 18,1           | 7,7 %         |
| Otros                      | -103,2         | -52,9          | 95,1 %        |
| <b>TOTAL</b>               | <b>9.480,9</b> | <b>7.089,8</b> | <b>33,7 %</b> |

| EBITDA                     | 2006           | 2005         | % Var.        |
|----------------------------|----------------|--------------|---------------|
| Construcción               | 268,6          | 191,4        | 40,3 %        |
| Servicios Medioambientales | 501,4          | 342,8        | 46,3 %        |
| Versia                     | 104,2          | 110,7        | -5,9 %        |
| Cemento                    | 485,3          | 312,3        | 55,4 %        |
| Torre Picasso              | 16,3           | 16,0         | 1,9 %         |
| Otros                      | 11,5           | 15,8         | -27,2 %       |
| <b>TOTAL</b>               | <b>1.387,3</b> | <b>988,9</b> | <b>40,3 %</b> |

Cifra de negocios en 2006



EBITDA en 2006





CONSTRUCCION



SERVICIOS



CEMENTO



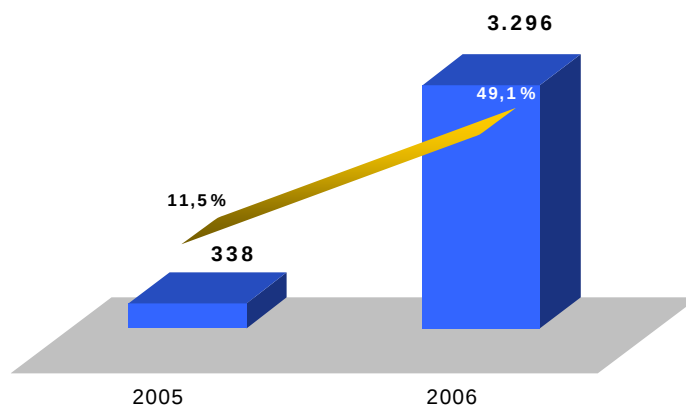
INMOBILIARIA



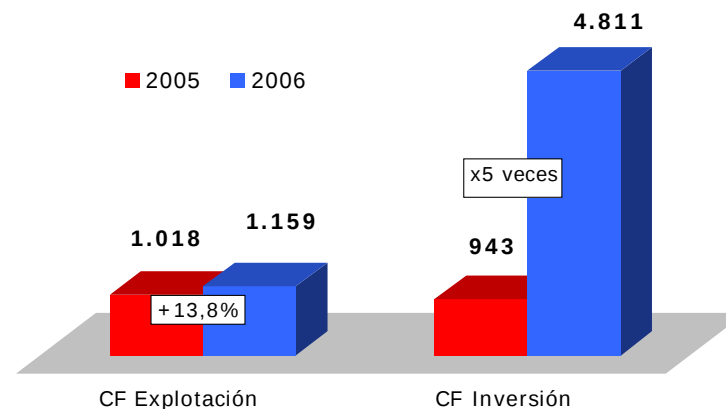
## Cash flow y endeudamiento neto

|                                                                       | 2006     | 2005    | % Var.  |
|-----------------------------------------------------------------------|----------|---------|---------|
| CF de explotación                                                     | 1.159,0  | 1.018,4 | 13,8 %  |
| CF de inversión                                                       | -4.810,6 | -943,0  | 410,1 % |
| CF de financiación                                                    | -354,2   | -224,6  | 57,7 %  |
| Otros ajustes a la variación del endeudamiento (cambios perímetro...) | -794,9   | -49,3   |         |
| Variación deuda neta                                                  | -4.800,7 | -132,9  |         |
| Deuda neta financiera                                                 | 5.203,7  | 403,0   |         |
| Deuda neta financiera corporativa                                     | 3.295,9  | 338,3   |         |

### Deuda neta y apalancamiento corporativo



### Cash flow de explotación y de inversión





CONSTRUCCION



SERVICIOS



CEMENTO



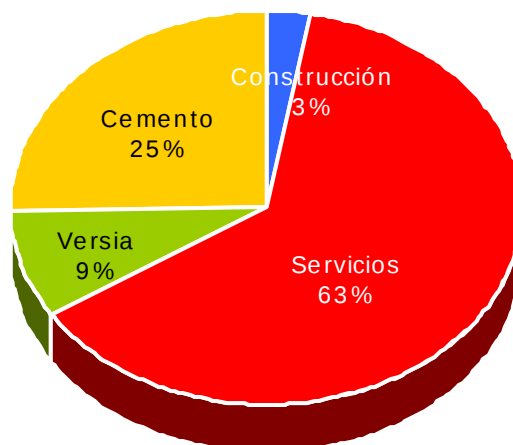
INMOBILIARIA



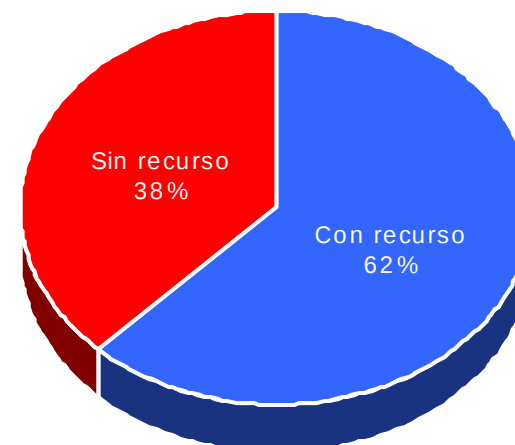
## Endeudamiento neto por áreas de negocio

|              | Total         | Con recurso   | Sin recurso   |
|--------------|---------------|---------------|---------------|
| Construcción | -169          | 51            | -220          |
| Servicios    | -3.656        | -2.480        | -1.176        |
| Versia       | -517          | -517          | 0             |
| Cemento      | -1.474        | -900          | -575          |
| Otros        | 612           | 612           | 0             |
| <b>Total</b> | <b>-5.204</b> | <b>-3.233</b> | <b>-1.971</b> |

Por áreas



Por tipos





CONSTRUCCION



SERVICIOS



CEMENTO

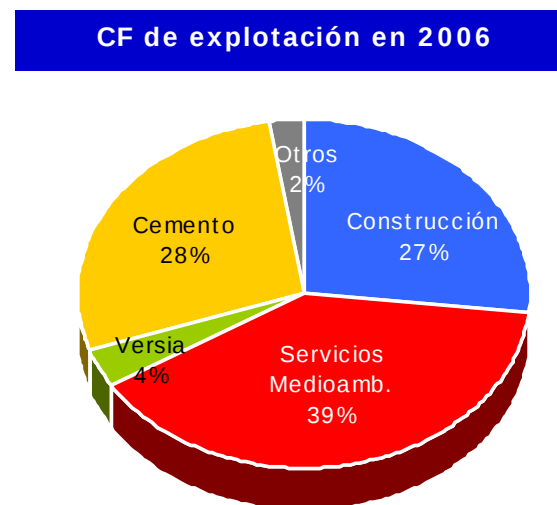


INMOBILIARIA

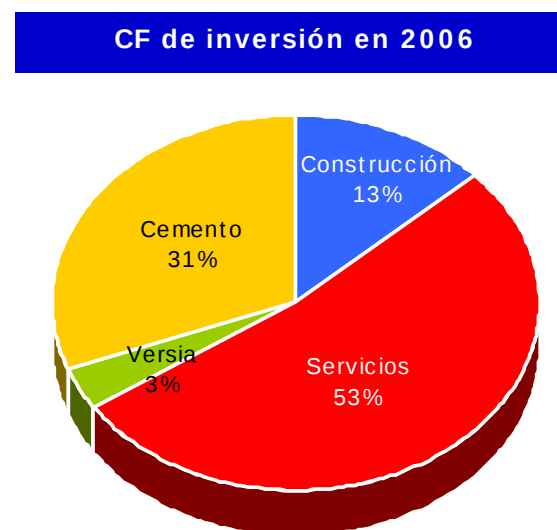


## Cash flow por áreas de negocio

| CF de explotación | 2006           | 2005           | % Var.        |
|-------------------|----------------|----------------|---------------|
| Construcción      | 310,5          | 428,1          | -27,5 %       |
| Servicios         | 456,1          | 274,7          | 66,0 %        |
| Versia            | 41,6           | 56,2           | -26,0 %       |
| Cemento           | 322,0          | 206,0          | 56,3 %        |
| Otros             | 28,8           | 53,4           | -46,1 %       |
| <b>TOTAL</b>      | <b>1.159,0</b> | <b>1.018,4</b> | <b>13,8 %</b> |



| CF de inversión | 2006           | 2005         | % Var.         |
|-----------------|----------------|--------------|----------------|
| Construcción    | 640,6          | 110,4        | 480,3 %        |
| Servicios       | 2.549,6        | 345,1        | 638,8 %        |
| Versia          | 165,2          | 168,8        | -2,1 %         |
| Cemento         | 1.504,6        | 98,2         | 1432,2 %       |
| Otros           | -34,3          | 154,9        | -122,1 %       |
| <b>TOTAL</b>    | <b>4.825,7</b> | <b>877,4</b> | <b>450,0 %</b> |





CONSTRUCCION



SERVICIOS



CEMENTO



INMOBILIARIA

## Resultados por áreas de negocio



CONSTRUCCION



SERVICIOS



CEMENTO



INMOBILIARIA



## Servicios medioambientales

|                  | 2006           | 2005    | % Var.        |
|------------------|----------------|---------|---------------|
| Cifra de Negocio | <b>2.835,6</b> | 2.078,0 | <b>36,5 %</b> |
| EBITDA           | <b>501,4</b>   | 342,8   | <b>46,3 %</b> |
| Margen EBITDA    | <b>17,7 %</b>  | 16,5%   |               |
| EBIT             | <b>250,9</b>   | 201,4   | <b>24,6 %</b> |
| Margen EBIT      | <b>8,8 %</b>   | 9,7%    |               |

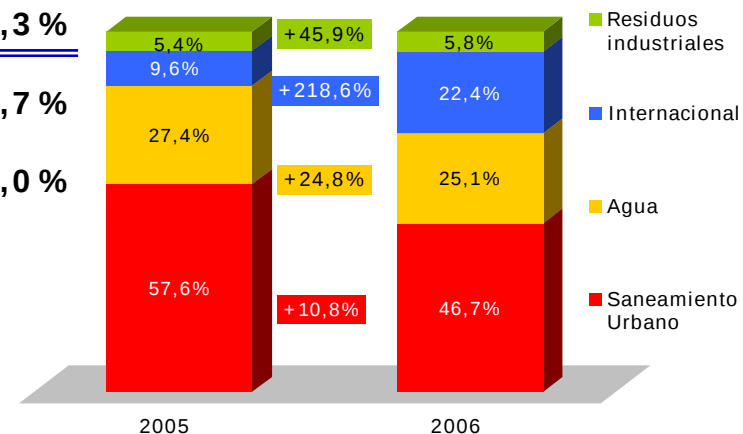
|                    |                 |        |                |
|--------------------|-----------------|--------|----------------|
| CF de explotación  | <b>456,1</b>    | 274,7  | <b>66,1 %</b>  |
| CF de inversión    | <b>-2.549,6</b> | -345,1 | <b>638,8 %</b> |
| CF de financiación | <b>-126,0</b>   | -72,7  | <b>73,3 %</b>  |

|            |                 |          |                |
|------------|-----------------|----------|----------------|
| Deuda neta | <b>3.655,7</b>  | 910,1    | <b>301,7 %</b> |
| Cartera    | <b>22.343,0</b> | 15.000,2 | <b>49,0 %</b>  |

Cifra de negocios en 2006



Cifra de negocio (% y variación)



# RESULTADOS 2006



CONSTRUCCION



SERVICIOS



CEMENTO



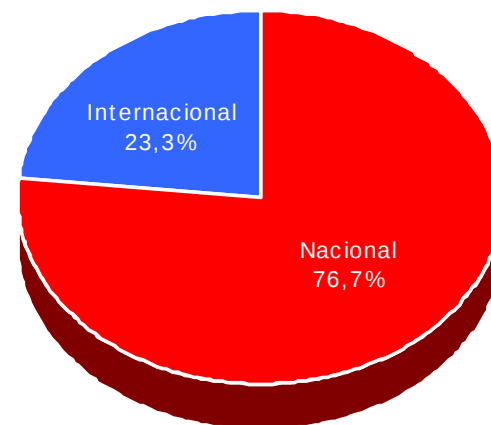
INMOBILIARIA



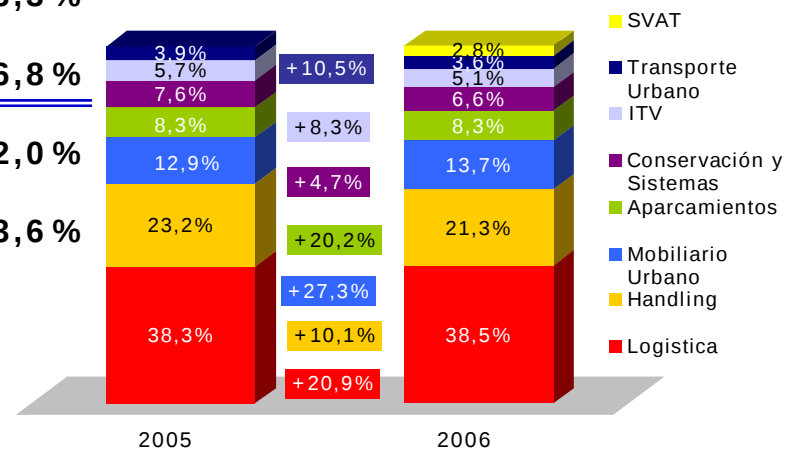
## Versia

|                      | 2006          | 2005  | % Var.         |
|----------------------|---------------|-------|----------------|
| Cifra de Negocio     | <b>867,1</b>  | 721,5 | <b>20,2 %</b>  |
| EBITDA               | <b>104,2</b>  | 110,7 | <b>-5,9 %</b>  |
| <i>Margen EBITDA</i> | <b>12,0 %</b> | 15,3% |                |
| EBIT                 | <b>58,3</b>   | 56,3  | <b>3,5 %</b>   |
| <i>Margen EBIT</i>   | <b>6,7 %</b>  | 7,8%  |                |
| CF de explotación    | <b>41,6</b>   | 56,2  | <b>-26,0 %</b> |
| CF de inversión      | <b>-165,2</b> | -16,8 | <b>883,3 %</b> |
| CF de financiación   | <b>-28,5</b>  | -53,6 | <b>-46,8 %</b> |
| Deuda neta           | <b>516,8</b>  | 363,9 | <b>42,0 %</b>  |
| Cartera              | <b>324,3</b>  | 336,2 | <b>-3,6 %</b>  |

### Cifra de negocios en 2006



### Cifra de negocio (% y variación)





CONSTRUCCION



SERVICIOS



CEMENTO



INMOBILIARIA

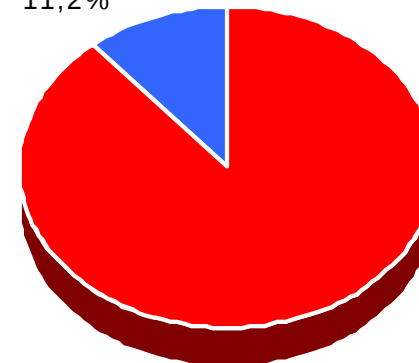


## Construcción

|                      | 2006           | 2005    | % Var.          |
|----------------------|----------------|---------|-----------------|
| Cifra de Negocio     | <b>4.395,3</b> | 3.346,7 | <b>31,3 %</b>   |
| EBITDA               | <b>268,6</b>   | 191,4   | <b>40,3 %</b>   |
| <i>Margen EBITDA</i> | <b>6,1 %</b>   | 5,7%    |                 |
| EBIT                 | <b>241,0</b>   | 156,2   | <b>54,3 %</b>   |
| <i>Margen EBIT</i>   | <b>5,5 %</b>   | 4,7%    |                 |
| CF de explotación    | <b>310,5</b>   | 428,1   | <b>-27,5 %</b>  |
| CF de inversión      | <b>-640,6</b>  | -110,4  | <b>480,3 %</b>  |
| CF de financiación   | <b>-131,5</b>  | -64,2   | <b>104,8 %</b>  |
| Caja neta            | <b>-169,2</b>  | 769,5   | <b>-122,0 %</b> |
| Cartera              | <b>7.843,0</b> | 5.155,2 | <b>52,1 %</b>   |

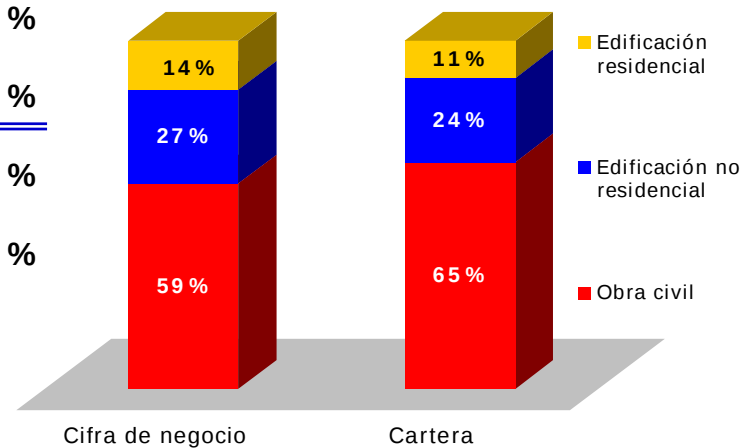
### Cifra de negocios en 2006

Internacional  
11,2%



Nacional  
88,8%

### Cifra de negocio y cartera por tipo de obra





CONSTRUCCION



SERVICIOS



CEMENTO

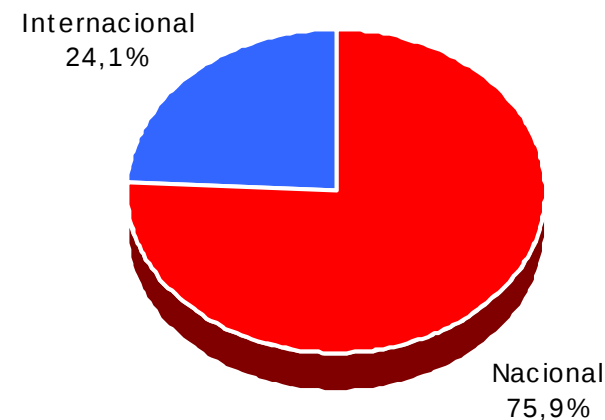


INMOBILIARIA

## Cemento

|                      | 2006            | 2005  | % Var.          |
|----------------------|-----------------|-------|-----------------|
| Cifra de Negocio     | <b>1.466,6</b>  | 978,4 | <b>49,9 %</b>   |
| EBITDA               | <b>485,3</b>    | 312,3 | <b>55,4 %</b>   |
| <i>Margen EBITDA</i> | <b>33,1 %</b>   | 31,9% |                 |
| EBIT                 | <b>335,0</b>    | 215,1 | <b>55,7 %</b>   |
| <i>Margen EBIT</i>   | <b>22,8 %</b>   | 22,0% |                 |
| CF de explotación    | <b>322,0</b>    | 206,0 | <b>56,3 %</b>   |
| CF de inversión      | <b>-1.504,6</b> | -98,2 | <b>1432,2 %</b> |
| CF de financiación   | <b>-144,3</b>   | -74,1 | <b>94,7 %</b>   |
| Deuda neta           | <b>1.474,5</b>  | 132,4 | <b>1013,7 %</b> |

Cifra de negocios en 2006





CONSTRUCCION



SERVICIOS



CEMENTO



INMOBILIARIA



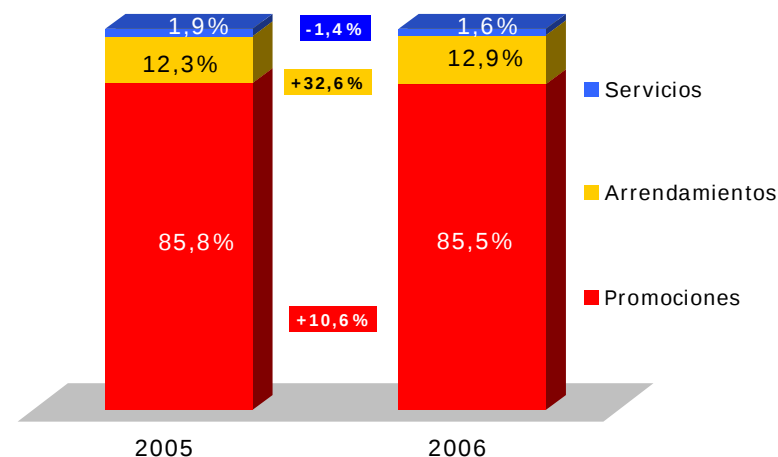
## Inmobiliaria

| Torre Picasso    | 2006          | 2005   | % Var.       |
|------------------|---------------|--------|--------------|
| Cifra de Negocio | <b>19,5</b>   | 18,1   | <b>8,1 %</b> |
| EBITDA           | <b>16,3</b>   | 16,0   | <b>2,1 %</b> |
| Margen EBITDA    | <b>83,4 %</b> | 88,4 % |              |
| EBIT             | <b>14,7</b>   | 13,4   | <b>9,6 %</b> |
| Margen EBIT      | <b>75,3 %</b> | 74,3 % |              |

| Realia            | 2006          | 2005   | % Var.        |
|-------------------|---------------|--------|---------------|
| Cifra de Negocios | <b>741,3</b>  | 632,8  | <b>17,1 %</b> |
| EBITDA            | <b>291,1</b>  | 250,8  | <b>16,1 %</b> |
| Margen EBITDA     | <b>39,3 %</b> | 39,6 % |               |
| EBIT              | <b>294,7</b>  | 235,8  | <b>25,0 %</b> |
| Margen EBIT       | <b>39,8 %</b> | 37,3 % |               |

|                      |               |        |               |
|----------------------|---------------|--------|---------------|
| Beneficio Neto       | <b>160,2</b>  | 137,2  | <b>16,8 %</b> |
| Cartera de preventas | <b>718,4</b>  | 710,7  | <b>1,1 %</b>  |
| % Ocupación          | <b>96,5 %</b> | 94,7 % |               |

### Cifra de negocio de Realia (% y variación)





CONSTRUCCION



SERVICIOS



CEMENTO



INMOBILIARIA



## Resultados 2006

Madrid, 27 de febrero de 2007



CONSTRUCCION



SERVICIOS



CEMENTO



INMOBILIARIA



## Disclaimer

*"Se hace constar que la información sobre Realia que aquí se incluye no constituye una oferta de venta, ni una solicitud de ofertas de compra, de acciones de Realia en los Estados Unidos, Canadá, Japón ni en ningún otro país en el que sea ilegal realizar una oferta o solicitud de esa naturaleza. Las acciones de Realia no han sido, ni serán, registradas de acuerdo con la normativa de mercado de valores de Estados Unidos (U.S. Securities Act of 1933 y sus modificaciones). Las acciones de Realia no pueden ser ofrecidas o vendidas en los Estados Unidos sin previo registro, o aplicación de una exención de registro, de acuerdo con la normativa de mercado de valores de Estados Unidos (U.S. Securities Act of 1933 y sus modificaciones), o en cualquier otro país sin previo cumplimiento de la normativa aplicable. No existe intención de registrar o de realizar una oferta pública de acciones de Realia en los Estados Unidos. Mediante el presente documento no se solicita dinero ni ninguna otra contraprestación, y, si se enviasen en contestación a la información aquí contenida, no se aceptarán."*