

# Grupo FCC

---

---

## Presentación a Inversores

2 de Abril de 2003

- I. Grupo FCC “Hoy”**
- II. Magnitudes Financieras**
- III. Posicionamiento por Divisiones**
- IV. El “Futuro”**
- V. Conclusiones**

# **I. Grupo FCC “Hoy”**

## **II. Magnitudes Financieras**

## **III. Posicionamiento por Divisiones**

## **IV. El “Futuro”**

## **V. Conclusiones**

**FCC es uno de los mayores grupos de  
Construcción y Servicios en España**



- **€2.900 MM de capitalización**
- **€5.500 MM en ventas**
- **86% de las ventas en España**
- **55.000 empleados**

# Visión Estratégica

---

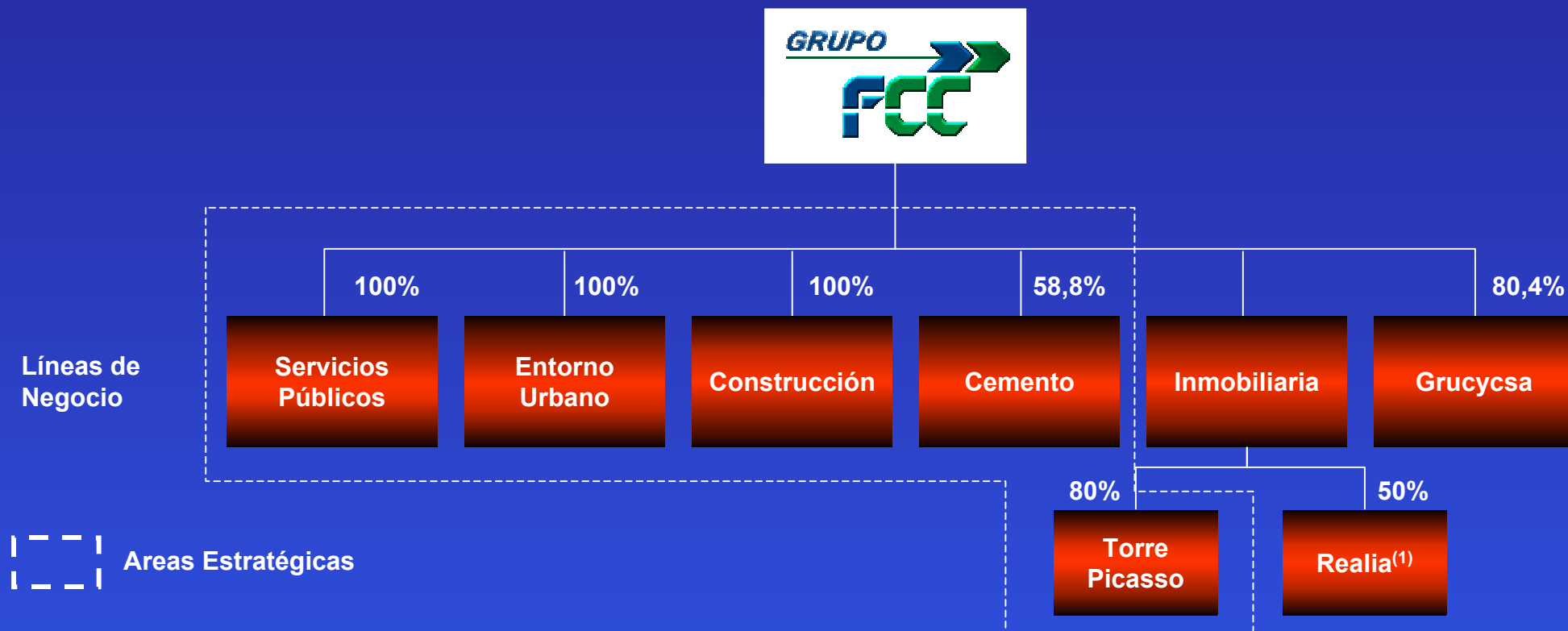
**Consolidar la posición de liderazgo e impulsar el crecimiento y la rentabilidad en tres Áreas Estratégicas**

**Servicios  
Públicos**

**Construcción**

**Cemento**

# Estructura Organizativa



<b>Desglose Ventas 2002</b>	28,7%	5,5%	46,7%	14,9%	0,3% <sup>(3)</sup>	3,9%
-----------------------------	-------	------	-------	-------	---------------------	------

<b>Desglose EBITDA 2002<sup>(2)</sup></b>	32,7%	9,9%	16,9%	37,1%	2,0% <sup>(3)</sup>	1,4%
---	-------	------	-------	-------	---------------------	------

Notas:

- (1) Consolidación por Puesta en Equivalencia
- (2) El EBITDA de Servicios Centrales no está incluido
- (3) Sólo incluye Torre Picasso

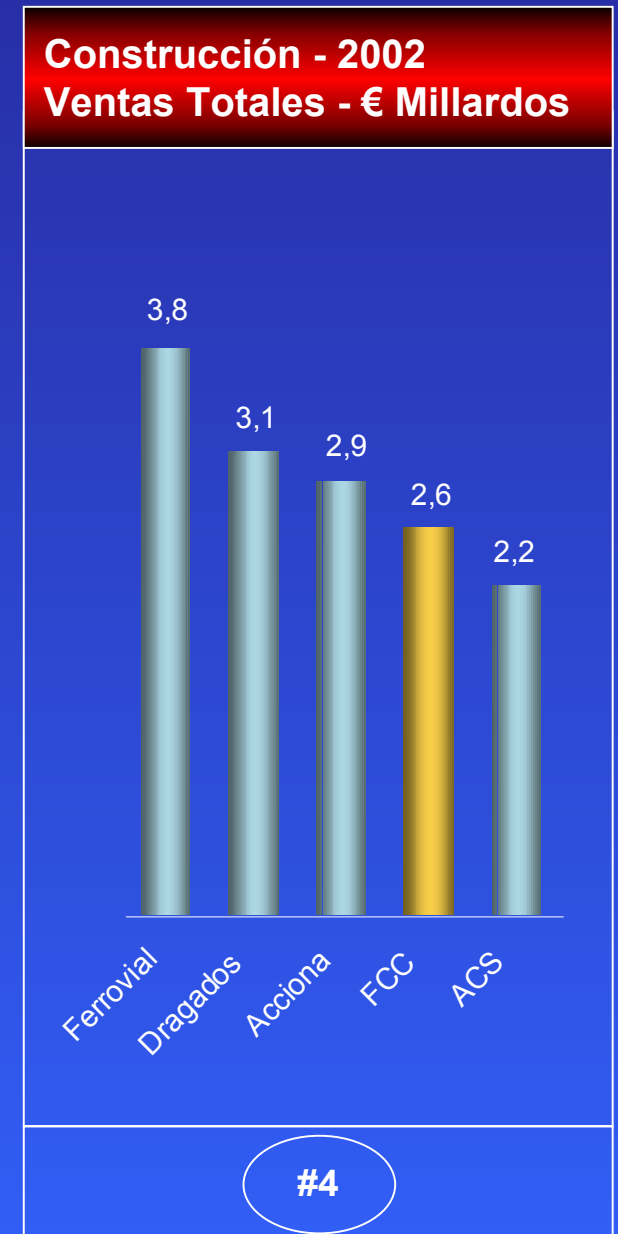
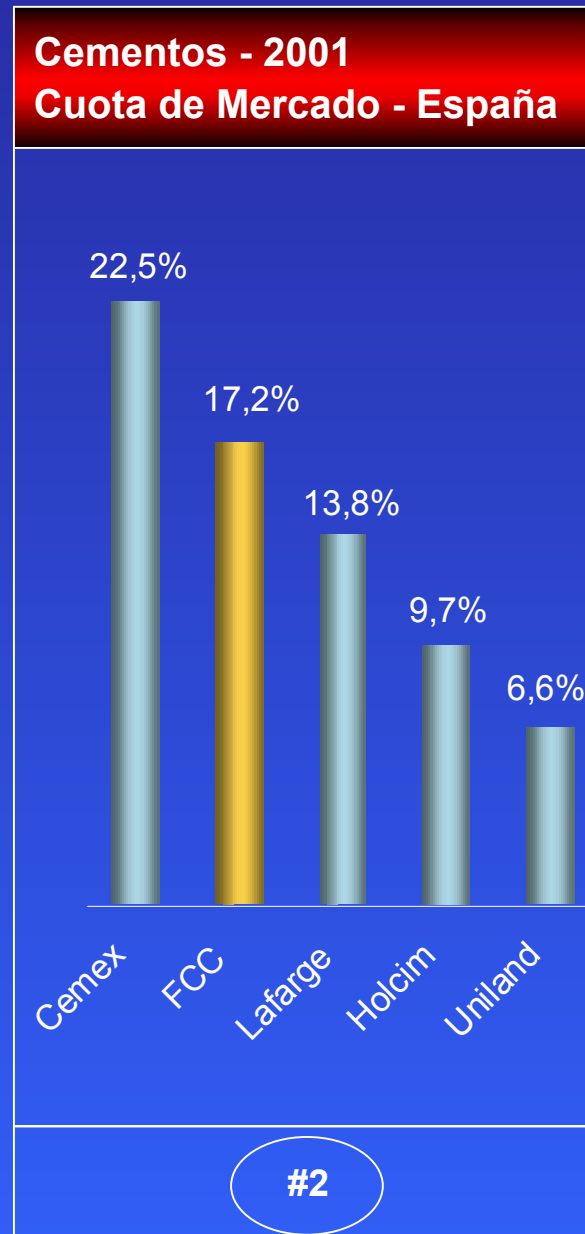
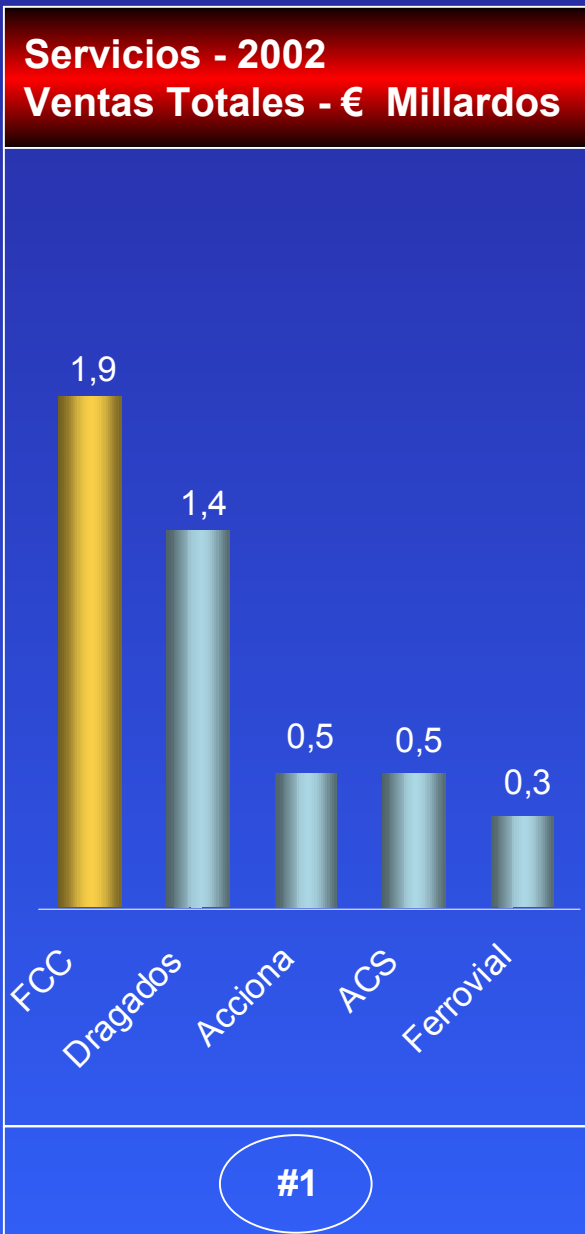
# Principales Fortalezas

---

- **Posición de liderazgo en las áreas estratégicas**
  - nº 1 en Servicios en España
  - nº 2 en Cemento en España
  - nº 4 en Construcción en España
- **Mayor exposición a Servicios dentro del sector**
  - 34% de las ventas consolidadas
  - 42% del EBITDA consolidado
- **Fuerte visibilidad de los ingresos**
  - ~55% de las ventas de Entidades Públicas
  - ~35% de las ventas proceden de concesiones
- **Estructura financiera sólida**
  - 0,9x Deuda Neta / EBITDA
  - 28,2% de ratio de apalancamiento
- **Elevada capacidad de generación de caja**
  - 13,5% margen EBITDA
  - Fondos Generados en Operaciones: €524 MM

**Estructura financiera y “know-how” únicos  
para continuar creciendo en las Áreas Estratégicas**

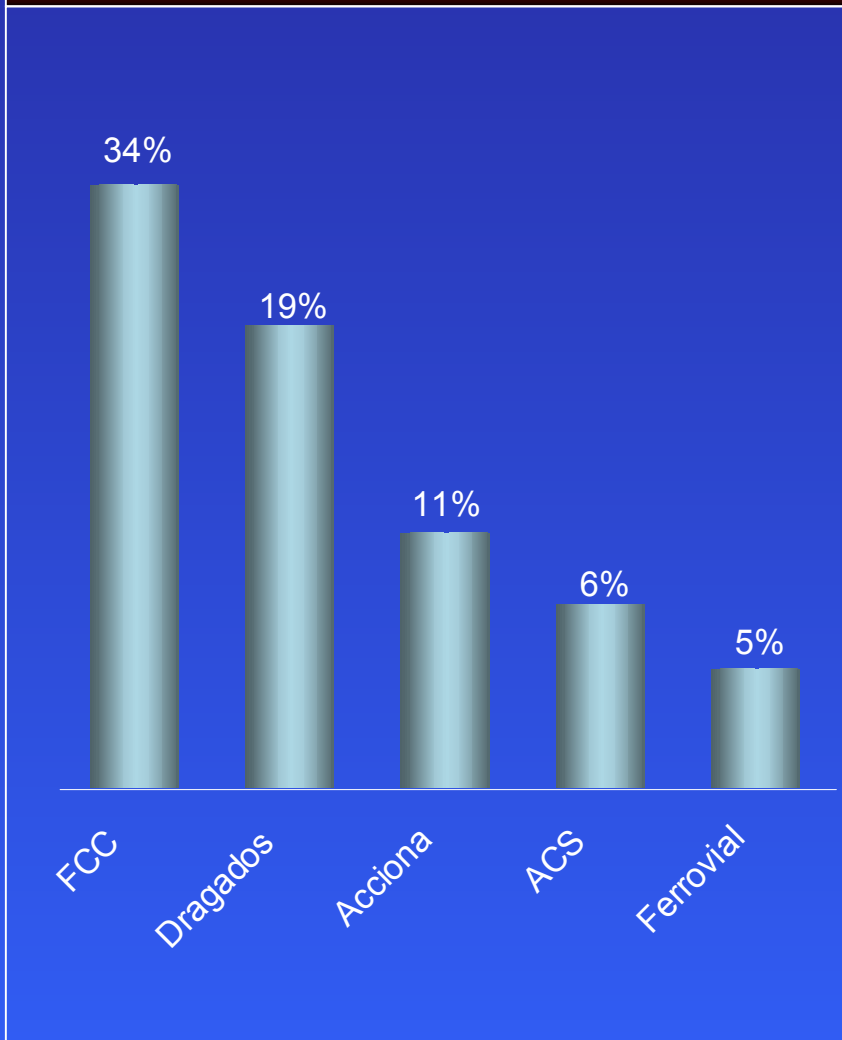
# Posición de Liderazgo en las Areas Estratégicas





# Mayor Exposición a Servicios Dentro del Sector

Desglose de Ventas - 2002  
% en Servicios



- ✓ Elevado crecimiento
- ✓ Alta rentabilidad
- ✓ Flujos de caja estables



**Reduce el componente cíclico de la actividad de construcción**

# Fuerte Visibilidad de los Ingresos

## Generación estable y segura de flujos de caja

### Servicios Públicos

- Alto componente Concesional
  - Contratos a largo plazo
  - Con Entidades Públicas
  - Mecanismos de revisión de precios

### Construcción

- Fuerte componente de Obra Civil
- Fundamentalmente grandes proyectos de infraestructuras

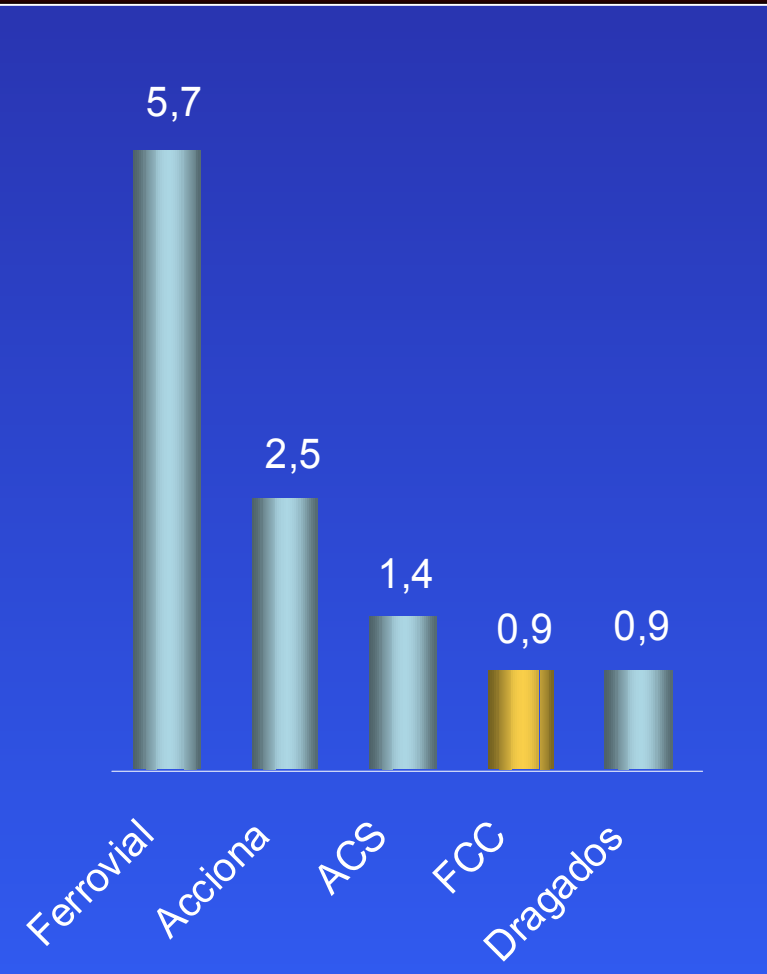
### Diversificación Geográfica

- Negocio doméstico (86% de las ventas)
- Exposición muy limitada a Latinoamérica:
  - 3,75% de las ventas

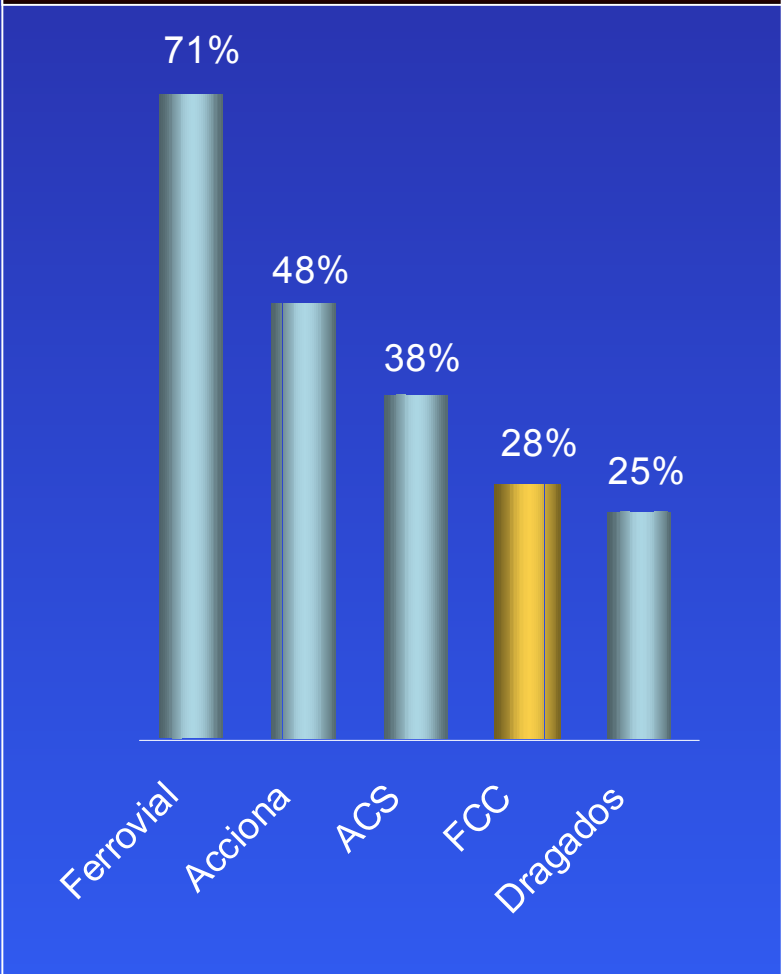
c. 80%  
Ventas

# Estructura Financiera Sólida

Deuda Neta / EBITDA - Dic 2002  
(x)



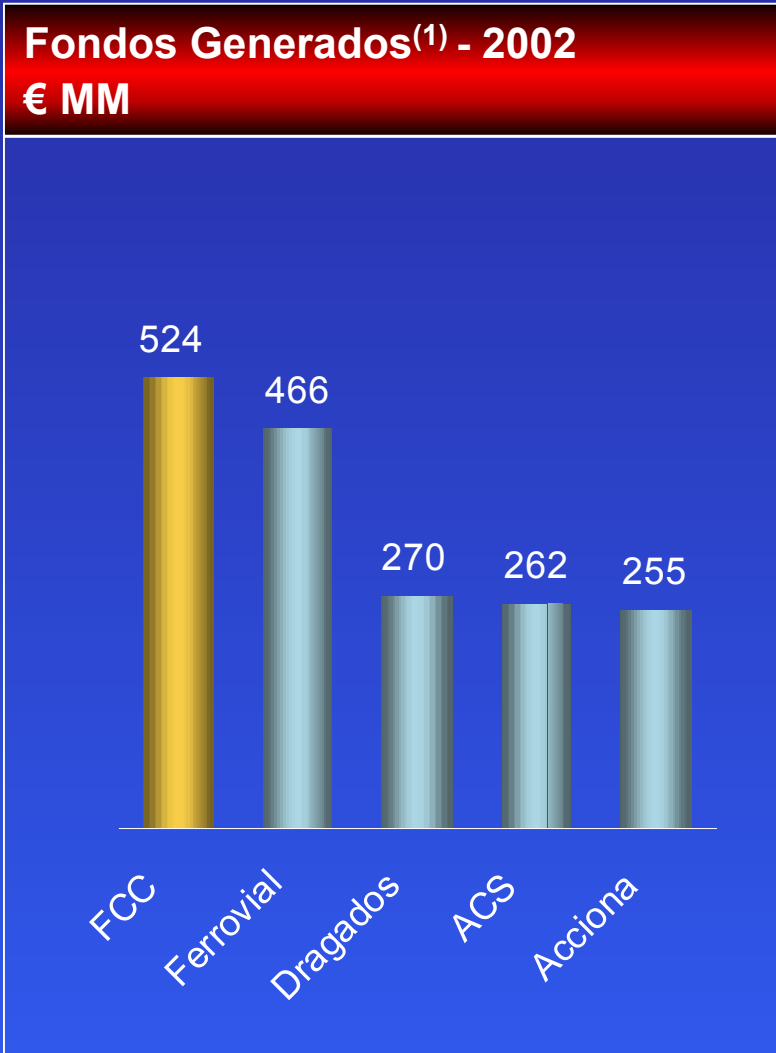
Deuda Neta/Capitalización - Dic 2002  
(%)



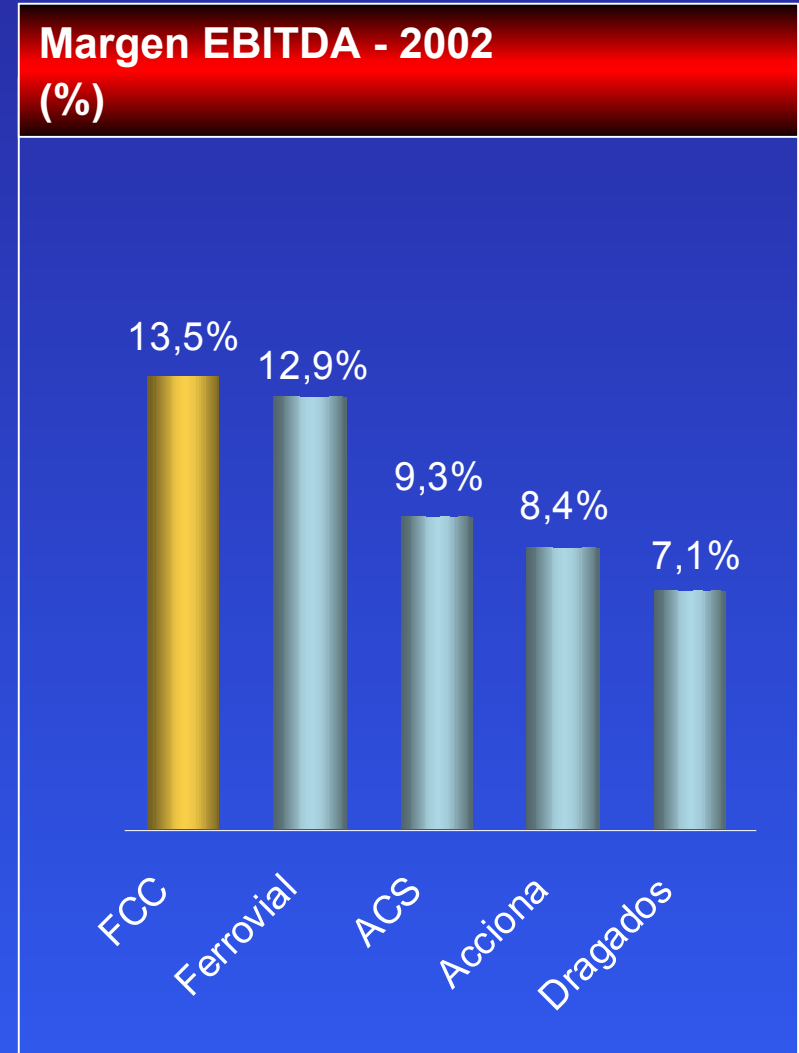
Fuente: CNMV

Fuente: CNMV

# Elevada Capacidad de Generación de Caja



Fuente: CNMV



Fuente: CNMV

Notas:

(1) Fondos Generados en Operaciones se definen como beneficio de actividades ordinarias después de impuestos - resultados por puesta en equivalencia + depreciación + amortización

I. Grupo FCC “Hoy”

**II. Magnitudes Financieras**

III. Posicionamiento por Divisiones

IV. El “Futuro”

V. Conclusiones

# Resultados Sólidos en el 2002

(€ MM)	2001	2002	% Variación
Ventas	5.173,2	5.497,2	+6,3%
EBITDA	704,3	741,3	+5,3%
<i>Margen %</i>	<i>13,6%</i>	<i>13,5%</i>	
Cash Flow <sup>(1)</sup>	505,6	577,6	+14,2%
EBIT	475,8	498,1	+4,7%
Margen %	9,2%	9,1%	
Beneficio Neto	241,0	273,0	+13,3%

Nota:

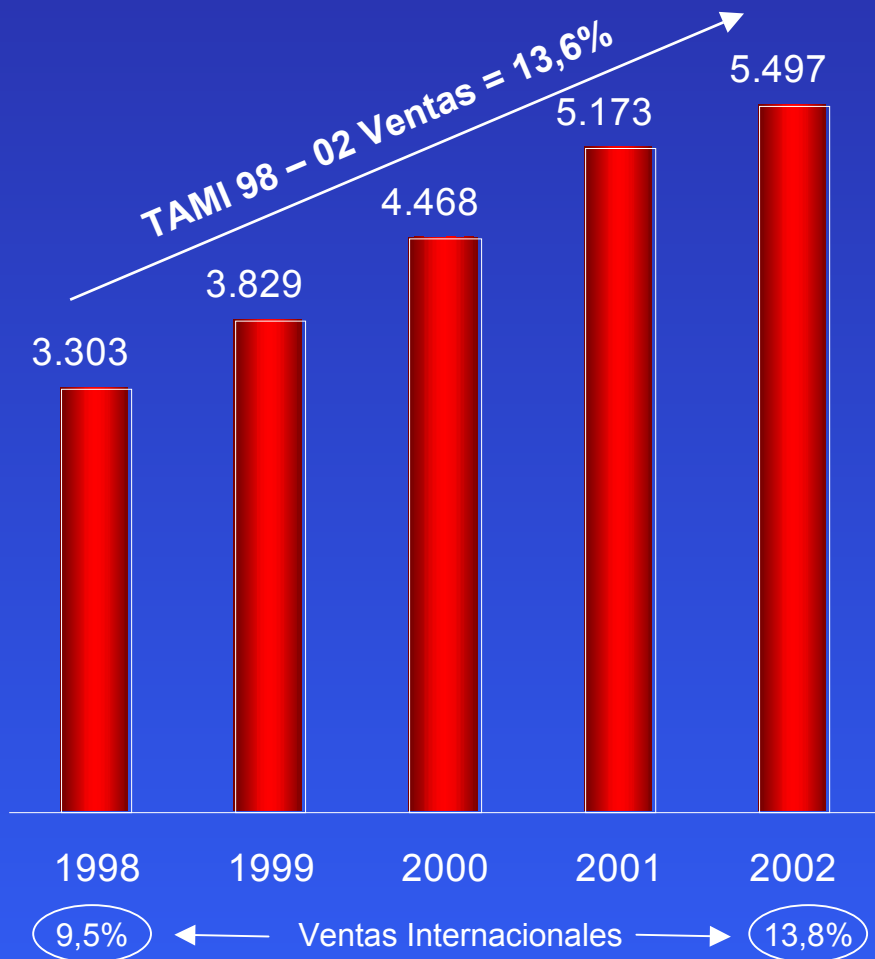
(1) Calculado como Beneficio Neto Ordinario más Depreciación y Amortización menos Resultados por Puesta en Equivalencia más Dividendos por Participadas

# Crecimiento en Todas las Areas Estratégicas

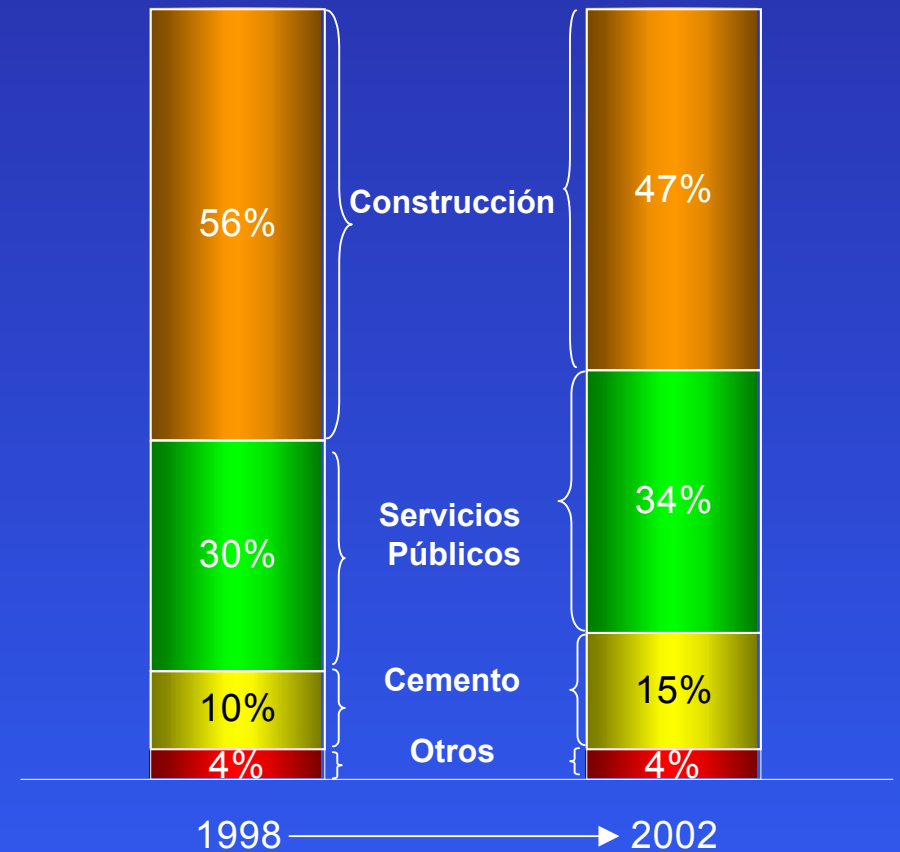
(€ MM)	Ventas 2002	% Variación	EBITDA 2002	% Variación
Construcción	2.613,1	+9,1%	123,6	+8,4%
Servicios Públicos	1.605,9	+1,7%	239,9	+4,5%
Entorno Urbano	305,2	+21,8%	72,2	+16,5%
Cemento	831,4	+5,0%	272,1	+6,7%
Grucycsa	218,7	+2,5%	10,0	(8,3%)
Torre Picasso	15,9	+6,7%	14,4	+5,3%

# Track Record de Crecimiento y Diversificación

## Crecimiento Ventas / Internacionalización



## Diversificación - Ventas





I. Grupo FCC “Hoy”

II. Magnitudes Financieras

**III. Posicionamiento por Divisiones**

IV. El “Futuro”

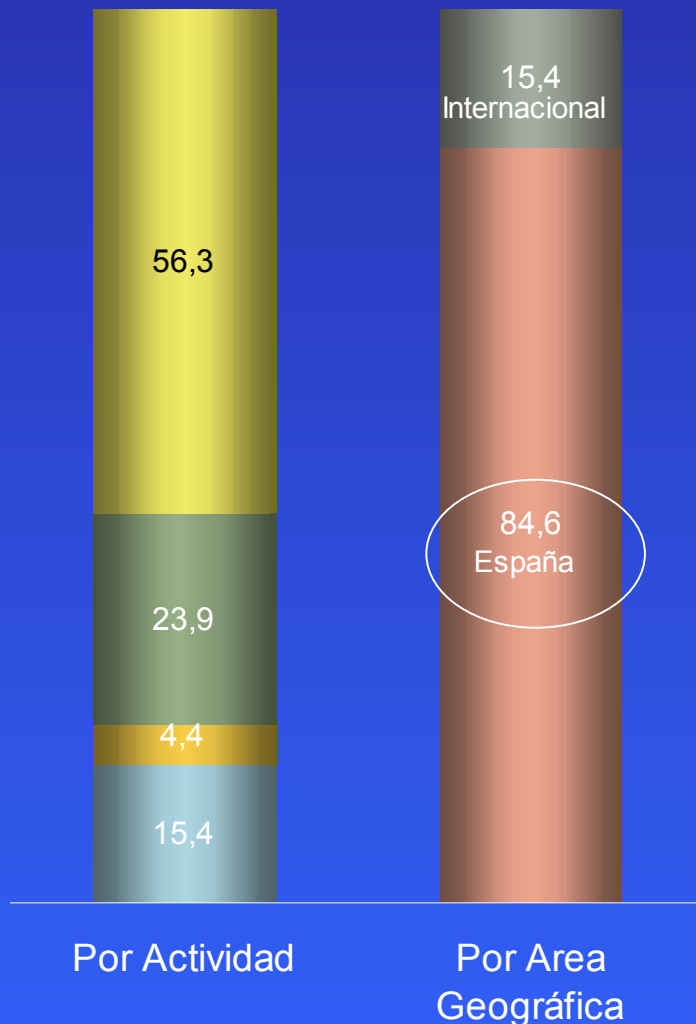
V. Conclusiones

# **Servicios Públicos**

# Servicios Públicos

## Desglose por Actividad y Area Geográfica

### Desglose de Ventas 2002 (€1.606 MM)



#### ■ Servicios Medioambientales (€904,0 MM)

- Recogida, tratamiento y eliminación de residuos sólidos urbanos
- Limpieza viaria
- Mantenimiento de parques y jardines

#### ■ Gestión del Agua (€383,9 MM)

- Gestión completa del ciclo del agua potable
- Tratamiento de aguas residuales

#### ■ Residuos Industriales (€70,4 MM)

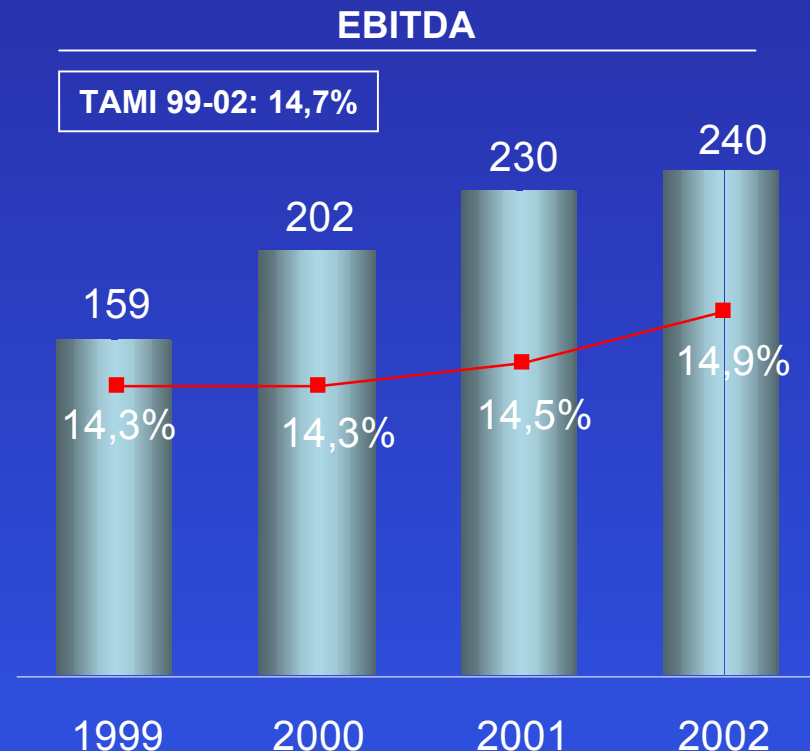
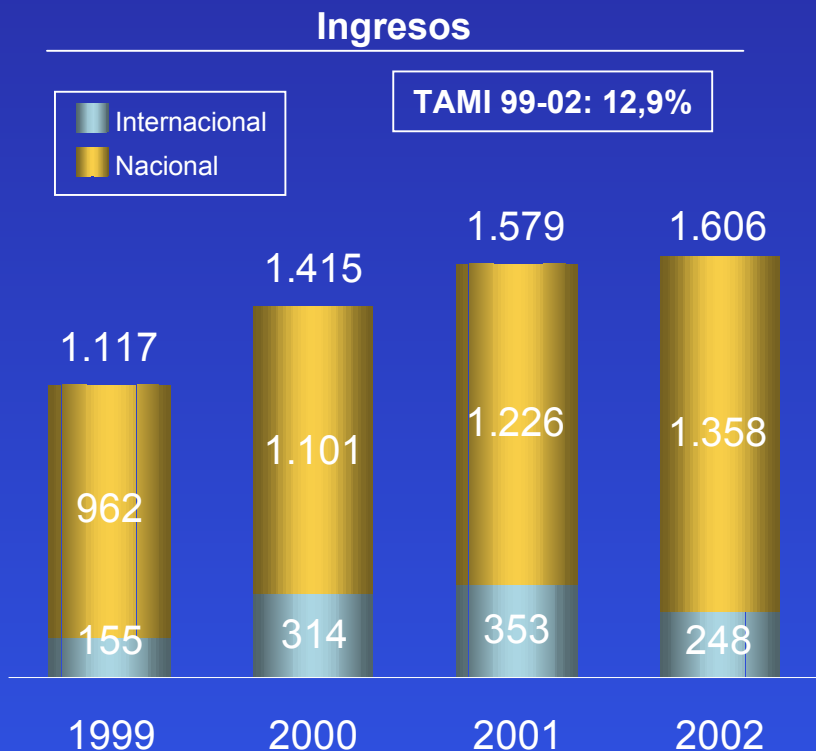
- Diseño, construcción y gestión de plantas de tratamiento de residuos industriales
- Recogida, tratamiento y eliminación de residuos industriales

#### ■ Internacional (€247,7 MM)

- Principalmente servicios medioambientales y agua
- Presencia en Europa, Norte de Africa y Latinoamérica

# Servicios Públicos

## Principales Magnitudes Financieras (€ MM)



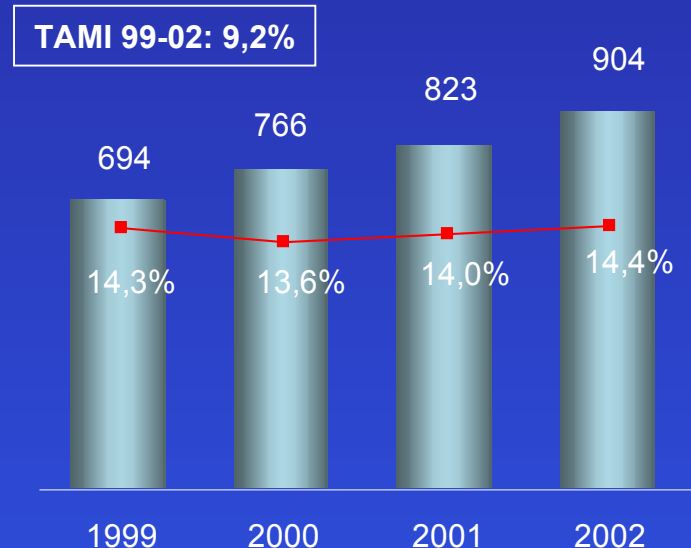
**Cifra histórica de cartera a Dic. 2002 de €11.573 MM**

# Servicios Medioambientales

## Posicionamiento

- Grupo nº 1 en España (cuota aproximada del 50% del mercado privatizado)
  - Equivalente a 21 MM de habitantes
- Presente en casi todas las ciudades de más de 50.000 habitantes
- Duración media de la cartera de concesiones de 8-10 años

### Ingresos (€ MM) / Margen EBITDA



***Cartera histórica a Diciembre 2002 de €5.166 MM (+30%) equivalente a 68 meses***

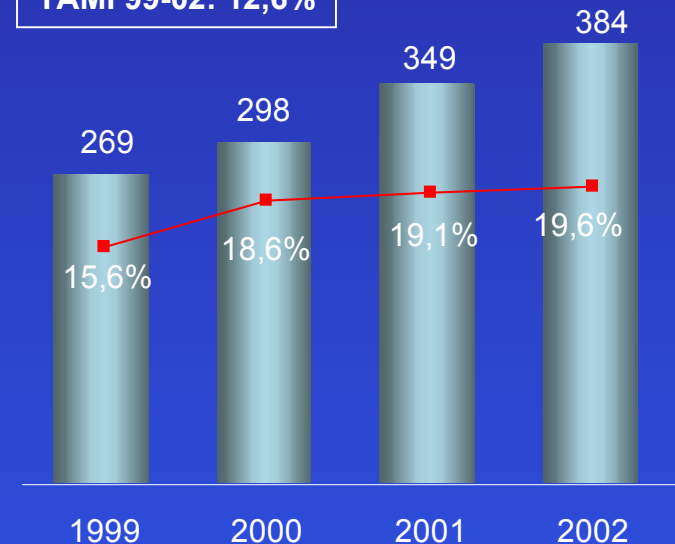
# Gestión del Agua

## Posicionamiento

- Compañía nº 2 en España (cuota aproximada del 30% del mercado privatizado)
  - Tratamiento de Agua: equivalente a 9MM de habitantes
  - Distribución de Agua: equivalente 6 MM de habitantes
- Duración media de la cartera de concesiones de 20-25 años

### Ingresos (€ MM) / Margen EBITDA

TAMI 99-02: 12,6%



**Cartera a Diciembre 2002 de  
€4.780 MM (+8%)  
equivalente a 150 meses**

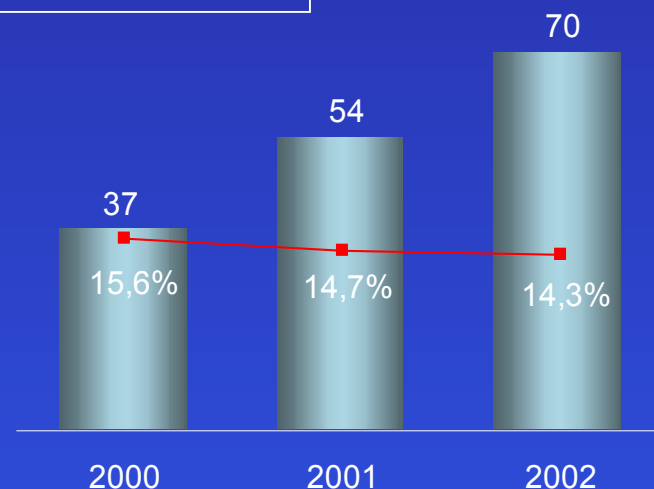
# Residuos Industriales

## Posicionamiento

- Una de las compañías líderes en el creciente mercado de tratamiento de residuos industriales
- Estrategia de adquisiciones selectivas en un mercado muy fragmentado
  - Ekonor (Oct 2001), especializada en el tratamiento de residuos industriales
  - Euroresiduos (Oct 2002), especializada en vertederos industriales

Ingresos (€ MM) / Margen EBITDA

TAMI 00-02: 37,5%



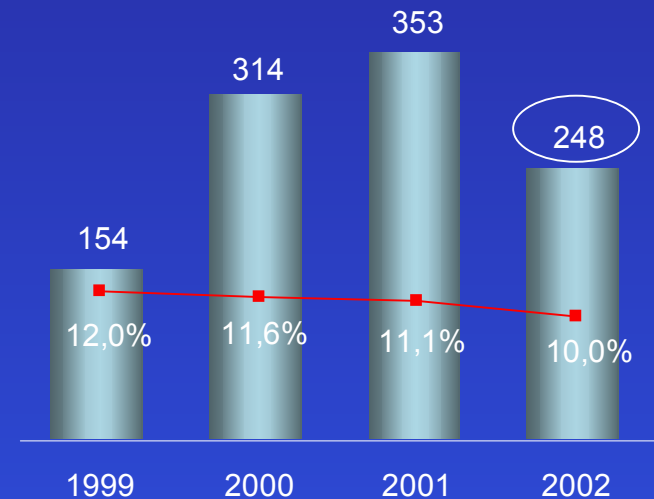
**FCC pretende doblar la cifra de negocios de este área a finales del año 2003**

# Internacional

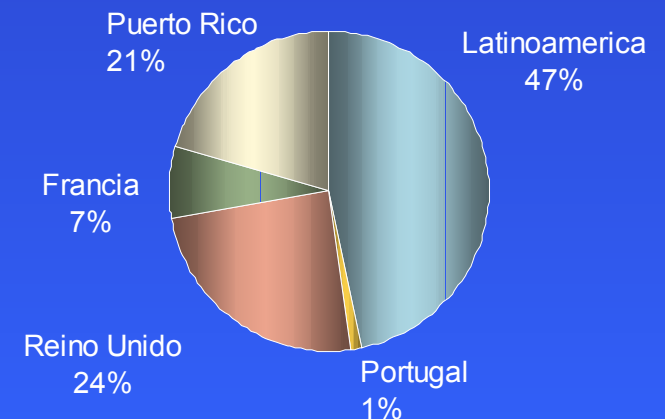
## Posicionamiento

- Latam (68% de ventas) se desarrolla a través de Proactiva, 50/50 JV con Vivendi Environment
  - Disminución en ventas en 2002 (30%), principalmente por la pérdida del contrato de Puerto Rico (Junio) y la devaluación de las divisas
- Europa (32% del total) se concentra en tres mercados estables
- FCC se ha adjudicado recientemente un contrato de 15 años en Egipto, con unas ventas anuales estimadas de €20 MM

Ingresos (€ MM) / Margen EBITDA



Desglose de Ventas 2002



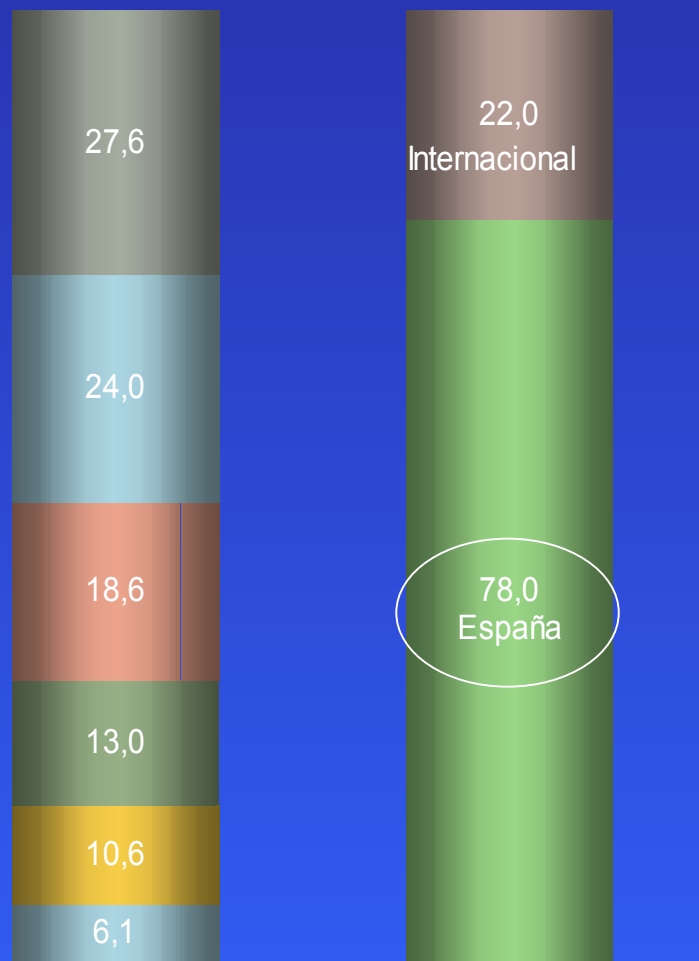


**Entorno Urbano**

# Entorno Urbano

## Desglose por División y Area Geográfica

### Desglose de Ventas 2002 (€305 MM)



#### Mobiliario Urbano (€84,3 MM)

- Diseño, producción e instalación de todo tipo de mobiliario urbano

#### Handling (€73,3 MM)

- Asistencia en tierra en aeropuertos, tanto de aviones como de pasajeros y mercancías

#### Redes de Alcantarillado (€56,7 MM)

- Limpieza y mantenimiento del alcantarillado

#### Aparcamientos (€39,7 MM)

- Aparcamientos en superficie
- Aparcamientos subterráneos
- Servicios municipales de control de aparcamiento

#### ITV (€32,5 MM)

- Construcción, mantenimiento y gestión de centros de inspección técnica de vehículos

#### Transporte Urbano (€18,7 MM)

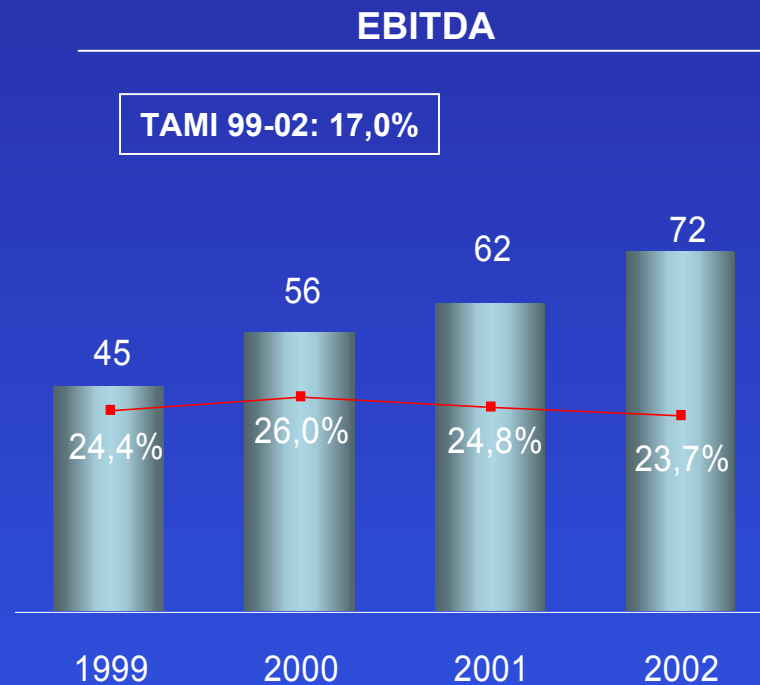
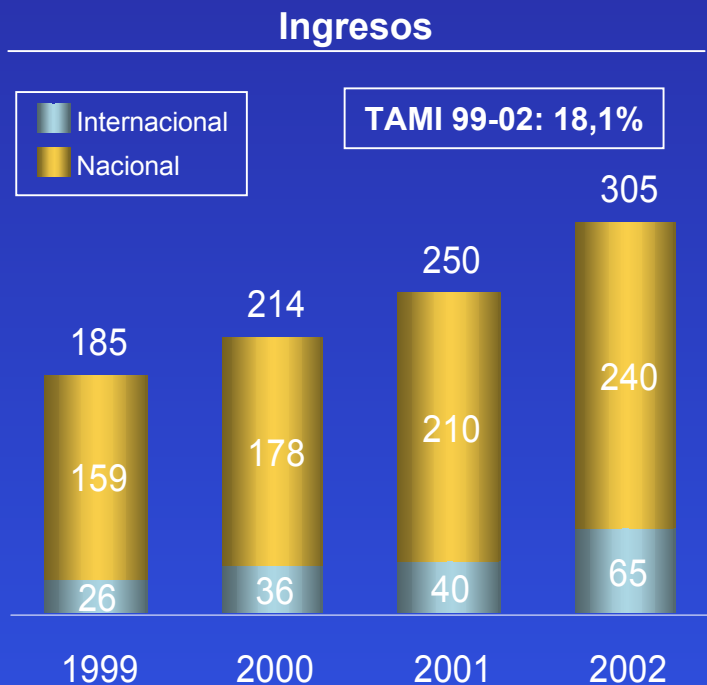
- Gestión de concesiones de transporte de pasajeros, tanto urbano como inter-urbano

Por Actividad

Por Area Geográfica

# Entorno Urbano

## Principales Magnitudes Financieras (€ MM)



**Una de las compañías líderes en los distintos segmentos de Entorno Urbano**

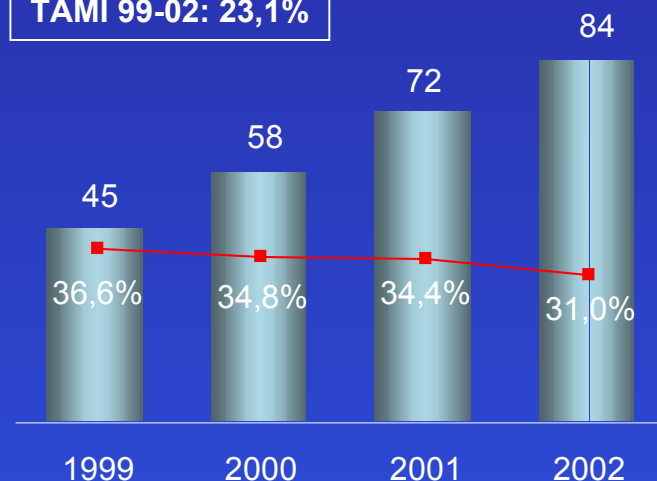
# Mobiliario Urbano

## Posicionamiento

- nº 1 en España (aprox. 40% de cuota de mercado)
  - Centrado en el segmento menos cíclico del mobiliario urbano
- Fuerte presencia internacional, con implantación en más de 100 ciudades en Europa, US y Latinoamérica
  - nº 1 en Portugal
  - Nuevos contratos en Brasil, Italia y US

## Ingresos (€ MM) / Margen EBITDA

TAMI 99-02: 23,1%



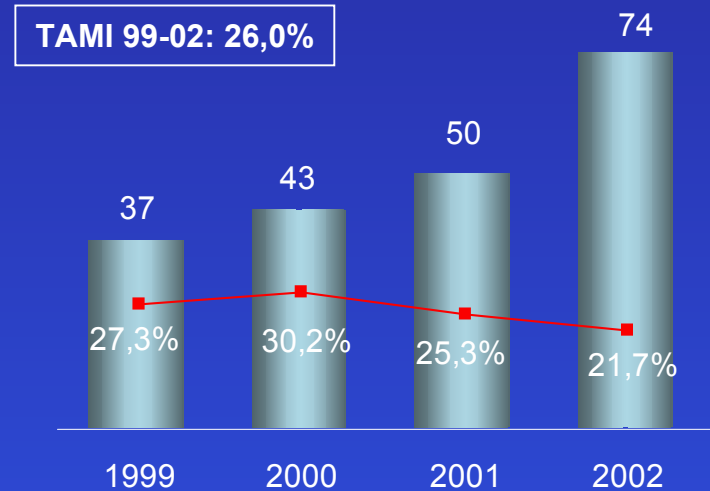
***FCC planea continuar la expansión internacional de esta actividad***

# Handling

## Posicionamiento

- nº 2 en España
- Presencia en 10 aeropuertos
  - Actividades domésticas (9 aeropuertos) se gestionan a través de una 50/50 JV con AirEuropa
  - En octubre 2002, FCC adquirió la actividad de handling de Sabena en Bruselas
- La segunda ronda de liberalización en 2003/04, afectará a las 42 licencias de Iberia

### Ingresos (€ MM) / Margen EBITDA



# Entorno Urbano – Otras Actividades

## Redes de Alcantarillado (€57 MM)

- Pionero en el sector (presencia en Madrid y Barcelona desde 1942 y 1911 respectivamente)
- Gestión de la mayor parte de las redes de alcantarillado de Madrid y Barcelona
- 100% mercado doméstico

## Aparcamientos (€40 MM)

- Aparcamientos en superficie en 35 ciudades (100.000 plazas gestionadas)
- 36 aparcamientos subterráneos, con más de 8.200 plazas
- 30 contratos de aparcamiento regulado
- 100% mercado doméstico

## ITV (€32 MM)

- 50 centros de inspección técnica de vehículos en España y Argentina
- Uno de los líderes en España con un 10% de cuota de mercado (1,4 MM vehículos inspeccionados)
- Argentina representa sólo 3% de ventas

## Transporte (€19 MM)

- 9 contratos de transporte urbano en España
- 2 contratos inter-urbanos
- Reciente adjudicación de 2 contratos de transporte ferroviario en Barcelona
- 100% mercado doméstico

**Construcción**

# Alto Crecimiento Esperado en Construcción...

## Previsiones de Crecimiento de la Actividad de Construcción

Crecimiento Anual	2002E	2003E	2004E	2005E	TAMI*
<b>España</b>	<b>4,7%</b>	<b>3,2%</b>	<b>3,5%</b>	<b>3,5%</b>	<b>3,4%</b>
Reino Unido	4,4%	3,8%	2,9%	2,1%	2,9%
Finlandia	-1,0%	0,5%	3,5%	4,0%	2,7%
Francia	0,5%	0,0%	1,0%	1,6%	0,9%
Alemania	-3,4%	-1,1%	0,3%	1,3%	0,2%
Italia	1,6%	-0,5%	-0,7%	0,4%	-0,3%
Europa Occid.	0,3%	0,4%	1,0%	1,6%	1,0%
Europa Orient.	-2,9%	4,4%	7,0%	9,6%	7,0%
<b>Total Europa</b>	<b>0,1%</b>	<b>0,6%</b>	<b>1,2%</b>	<b>2,0%</b>	<b>1,3%</b>

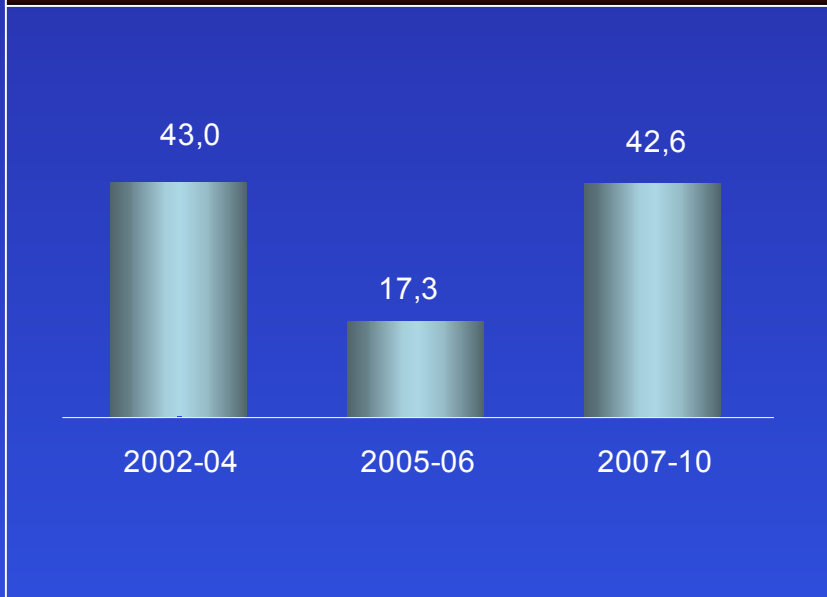
Fuente: Euroconstruct.

\*TAMI calculado para periodo 2002E - 2005E

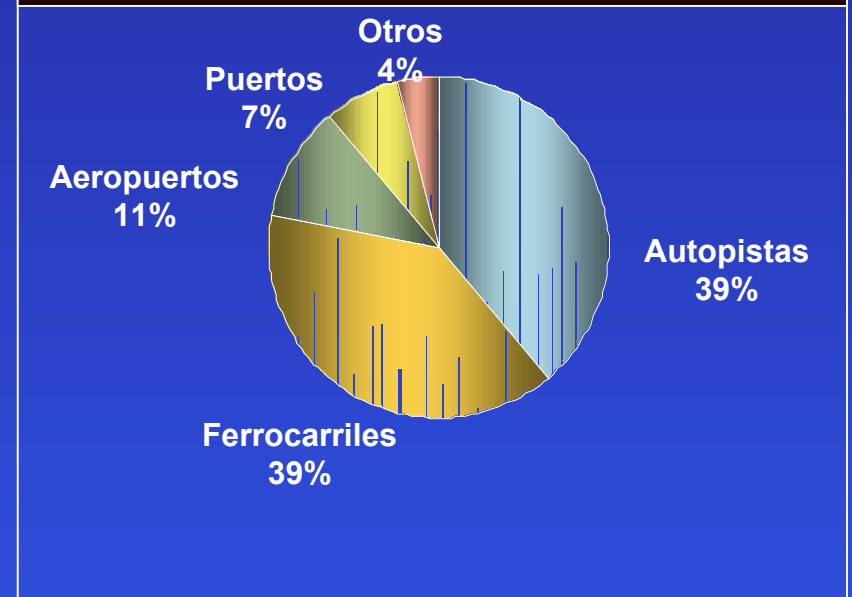


# ...impulsado por el “Plan Nacional de Infraestructuras”

**Inversión Total por Período  
(ex-Plan Hidrológico) - € Millardos**



**Desglose de la Inversión  
(ex-Plan Hidrológico)**



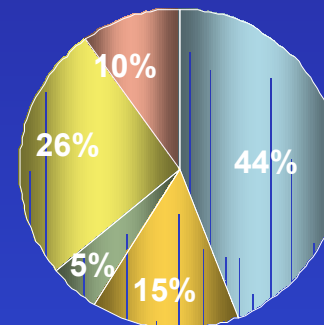
**Plan de infraestructuras de €114 Bn, financiado por el Gobierno Español (53%), la UE (29%) y la iniciativa privada (18%)**

# Construcción

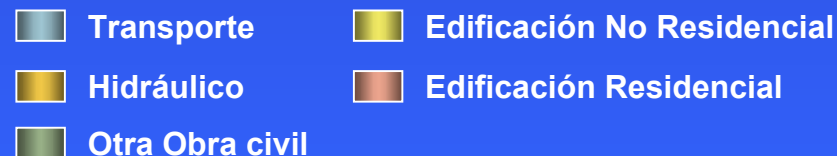
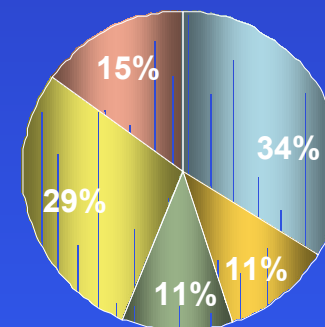
## Posicionamiento

- Una de las compañías líderes de construcción en España en términos de ventas
  - Componente principalmente doméstico (93% de ventas)
  - Claro enfoque hacia el sector público (58% de ventas)
  - Claro enfoque hacia Obra Civil (56% de ventas)
- Actividad internacional centrada en Portugal
- Presencia incipiente en el sector de concesiones de infraestructuras

Distribución de la Cartera 2002



Desglose de Ventas 2002



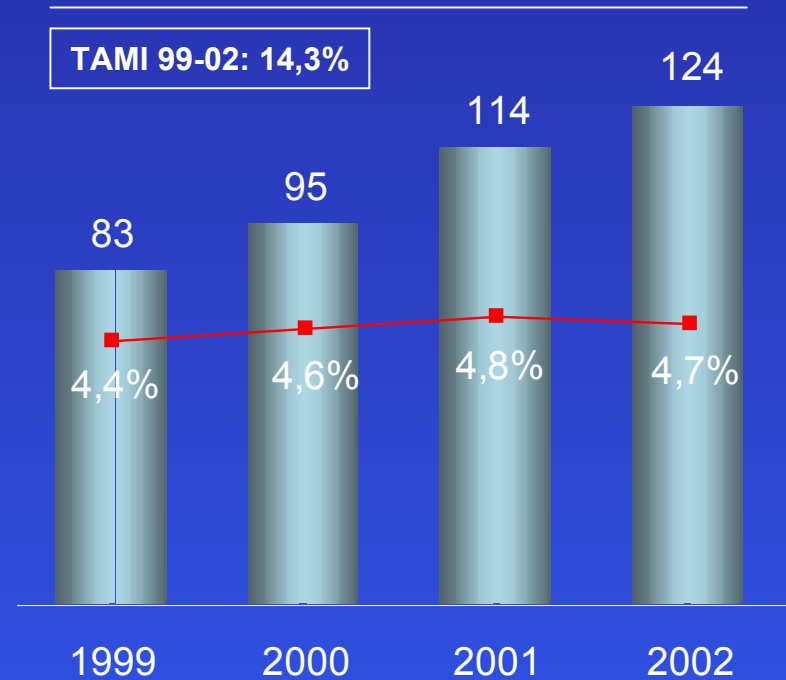
# Construcción

## Principales Magnitudes Financieras (€ MM)

### Ventas



### EBITDA



**Cartera histórica de €3,409 MM a Dic. de 2002 (+15,7%), equivalente a 16 meses**

# Cartera de Concesiones de Infraestructuras (I)

## Operativas

Concesiones Operativas	Inversión en Capital	% de la concesión	Años de concesión	Inicio de operaciones
<b>Transporte</b>				
M45 Norte	4,8	25,0	25	2002
Carretera de los Pantanos	3,0	25,0	25	2002
Tunel de Soller	8,7	56,5	28	1997
Tunel de Envalira	3,4	40,0	50	2002
Metro de Arganda	5,1	12,2	32	1999
Scut Portugal (Beira Interior)	3,5	8,3	30	2000
Aeropuerto Santiago Chile	5,0	14,8	15	1999
<b>Otros</b>				
Marina Port Vell	1,3	30,7	30	1992
World Trade C. Barcelona	8,4	16,5	53	1999
Parque Temático Madrid (Warner)	3,4	2,0	Indef	2002

**Inversión total de €47 MM**

# Cartera de Concesiones de Infraestructuras (II)

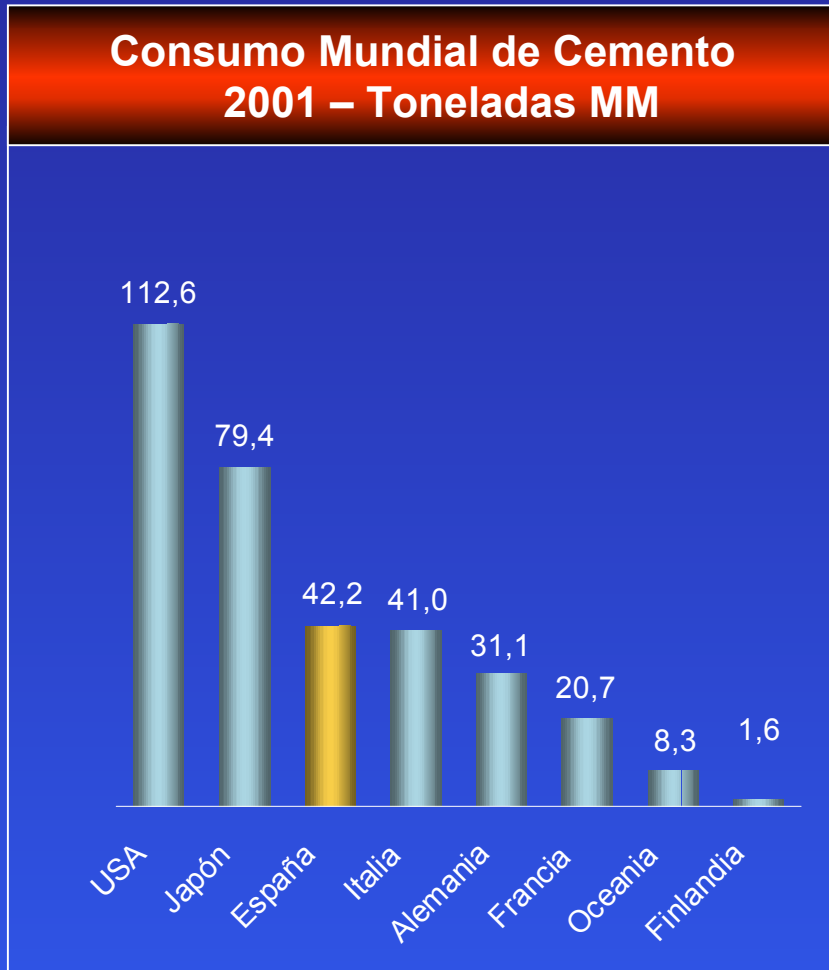
## No Operativas

Concesiones en Construcción	Inversión en Capital	% de la concesión	Años de concesión	Inicio de operaciones
<b>Transporte</b>				
Radiales R3-R5 y M50 Oeste	22,3	15,8	50	2003
Autopista Central Gallega	3,8	13,3	75	2003
Tranvia Baix Llobregat	4,9	25,4	25	2004
<b>Otros</b>				
World Trade Center Cornella	3,3	12,5	Indef	2005
Operador Logístico de Graneles	1,0	20,0	30	2003

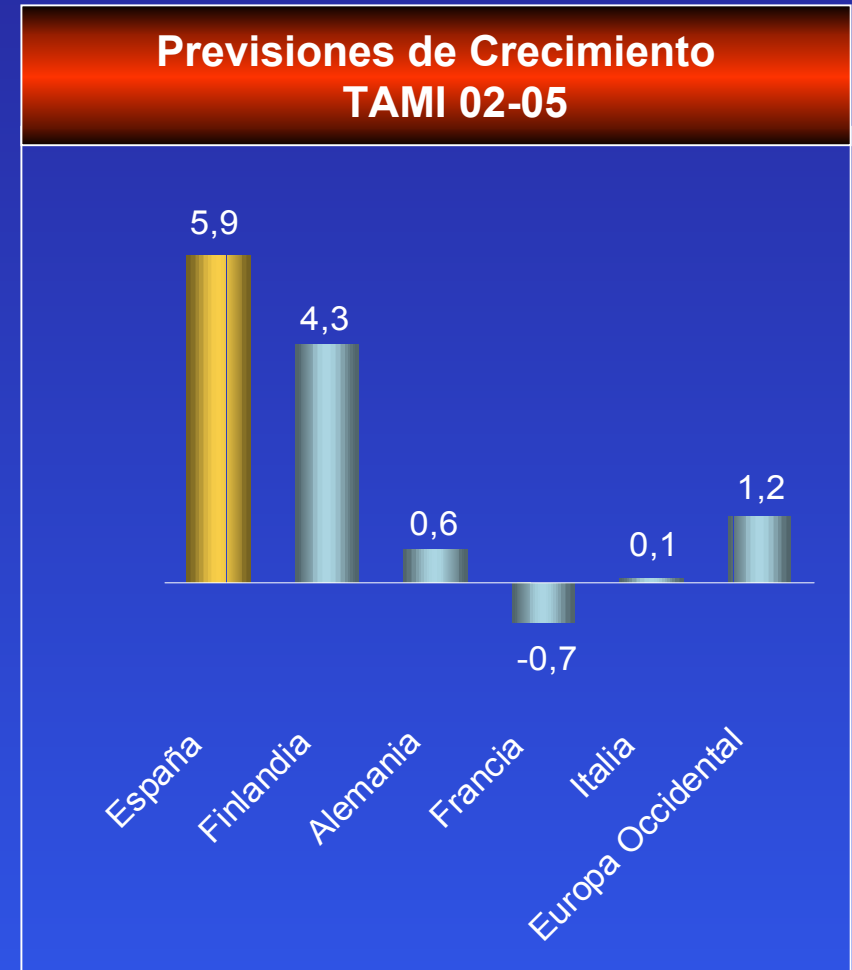
***Inversión Total de €35 MM***

**Cemento**

# Alto Crecimiento Esperado en Cemento en España



Fuente: Euroconstruct



Fuente: Euroconstruct

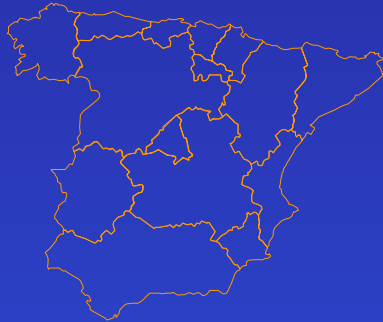
**Mercado muy atractivo, con alto potencial de crecimiento**

# Cemento

---

## Cementos Portland

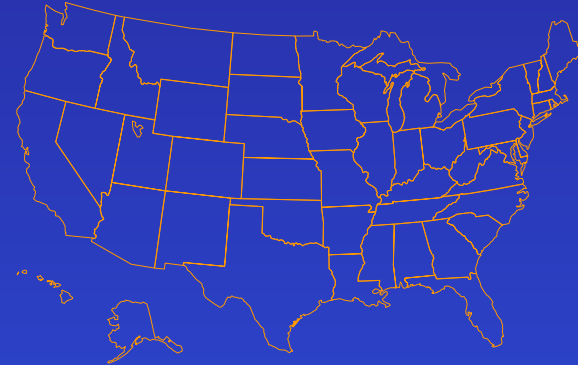
---



- nº 2 en España, con una cuota de mercado del 17%
- Liderazgo en la zona norte y centro de España
- 6 plantas 100% propias, con 9,0 MM de toneladas de capacidad instalada
- Ratio actual de utilización superior al 90%

## Giant Cement – CDN USA

---

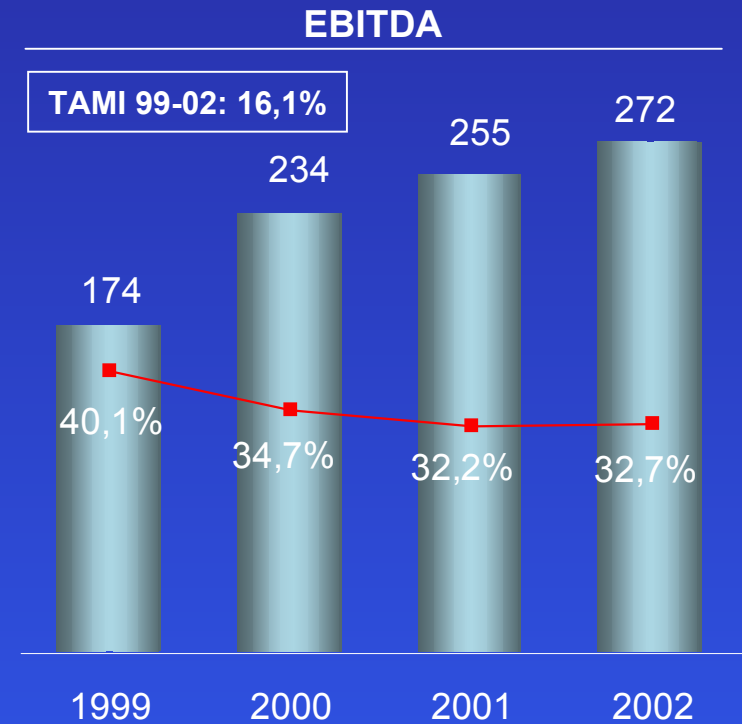
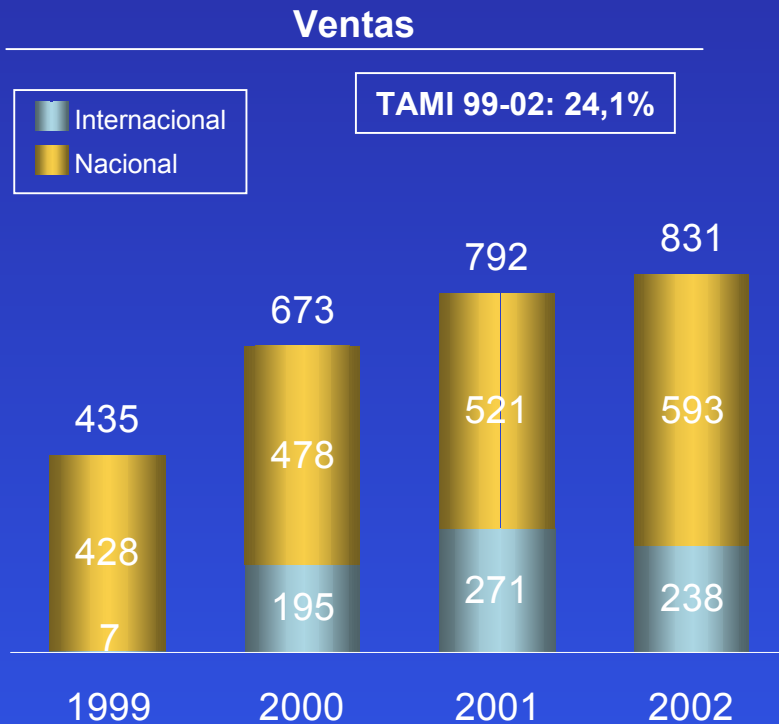


- 100% de Cementos Portland desde el año 2000
- nº 15 en Estados Unidos
- Posición de liderazgo (nº 4) en la costa Este (Carolina, Virginia y Pennsylvania)
- 3 plantas con 2,1 MM de toneladas de capacidad instalada



# Cemento

## Principales Magnitudes Financieras (€ MM)



**Se espera que continúe el fuerte crecimiento doméstico, respaldado por el sector de la construcción**

**Torre Picasso**

# Torre Picasso

---

- Participada al 80% por FCC, Torre Picasso es uno de los edificios de oficinas más emblemáticos de Madrid

## Principales Magnitudes 2002

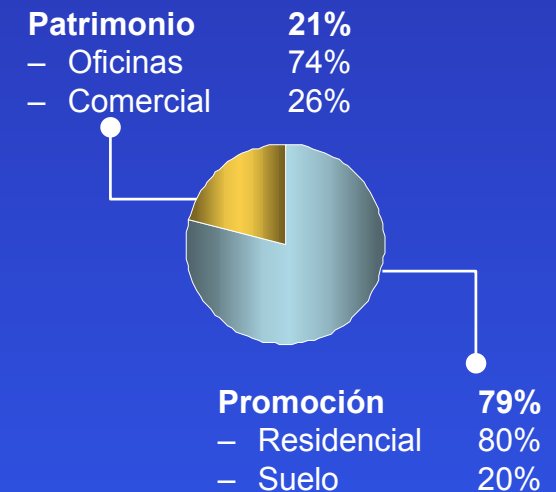
• Superficie(m <sup>2</sup> )	
– Oficinas	70.195
– Locales	7.962
– Plazas garaje	832
• Tasa de Ocupación (%)	94,25%
• Ventas (€ MM)	15,9
• EBITDA (€ MM)	14,4

**Activos No Estratégicos**

# Activos No Estratégicos - Realia

- Fruto de la fusión de las actividades inmobiliarias de Caja Madrid y FCC: 4ª compañía inmobiliaria por activos (€1,3 Bn)

Magnitudes Financieras (€ MM)	2002
• Ventas	410
• BAI	94
• BDI	55
• Fondos Propios	405



# Activos No Estratégicos - Grucycsa

---

- Holding a través del cual el grupo realiza actividades de diversificación
- Ventas de € 219 MM en 2002

- Principales Inversiones:

- Logística: Logística de Navarra
- Sistemas eléctricos: Espelsa
- Aire acondicionado: Tecair
- Equipos industriales: SVAT
- Otros

	<u>% Ventas</u>
--	-----------------

	42%
--	-----

	23%
--	-----

	14%
--	-----

	7%
--	----

	14%
--	-----

I. Grupo FCC “Hoy”

II. Magnitudes Financieras

III. Posicionamiento por Divisiones

**IV. El “Futuro”**

V. Conclusiones

# Áreas Estratégicas

## Potencial de Crecimiento y Mejora de Rentabilidad

	Crecimiento	Rentabilidad	Impulsores
Servicios	+++	+++	<ul style="list-style-type: none"><li>• Nuevos mercados geográficos</li><li>• Nuevos sectores</li></ul>
Construcción	++	+	<ul style="list-style-type: none"><li>• Fortaleza del mercado nacional</li></ul>
Cemento	++	++	<ul style="list-style-type: none"><li>• Fortaleza del mercado nacional</li><li>• Plan de Reestructuración en USA</li></ul>



# Servicios Públicos

---

## Factores de Crecimiento y Mejora de Rentabilidad

### Medio Ambiente

- Renovación de concesiones:
    - Incorporación de nuevos servicios
    - Ampliación de los existentes
  - Mayor privatización del mercado (solo 70% privatizado)
- 

### Aguas

- Mayor privatización del mercado (solo 50% privatizado)
  - Plan Hidrológico Nacional (€23 Bn entre 2002-2010)
- 

### Residuos industriales

- Crecimiento del sector, basado en una mayor concienciación social y en la adaptación a las normativas comunitarias
  - Presencia en el segmento de residuos “no peligrosos”
- 

### Internacional

- Expansión en países mediterráneos y del norte de Africa
  - Limitar la exposición a Latinoamérica
-

# Entorno Urbano

---

## Factores de Crecimiento y Mejora de Rentabilidad

### Mobiliario Urbano

- Incremento de la expansión internacional

### Handling

- Proceso de liberalización en España 2003/2004
- En futuros concursos se evitarán las J/V

### Aparcamientos

- Incremento en los niveles de ocupación
- Adquisiciones selectivas en España

### Redes Alcantarillado

- Mejora en la renovación de contratos existentes
- Oferta de nuevos servicios en contratos existentes

### ITV

- Consolidar presencia en España
- Reducir actividades en el exterior

### Transporte

- Perspectivas de mayor liberalización del mercado
- Adquisiciones selectivas en España

# Construcción

---

## Factores de Crecimiento y Mejora de Rentabilidad

- Se espera que el mercado nacional continúe su fuerte ritmo de actividad, ayudado por el desarrollo del Plan Nacional de Infraestructuras, **al menos hasta el año 2010**
- FCC se beneficiará significativamente del Plan, por su fuerte presencia en los sectores de obra civil y construcción de grandes infraestructuras
- FCC continuará con un desarrollo selectivo de su actividad internacional
- FCC tiene intención de incrementar su presencia en el área de concesiones de infraestructuras

# Cemento

---

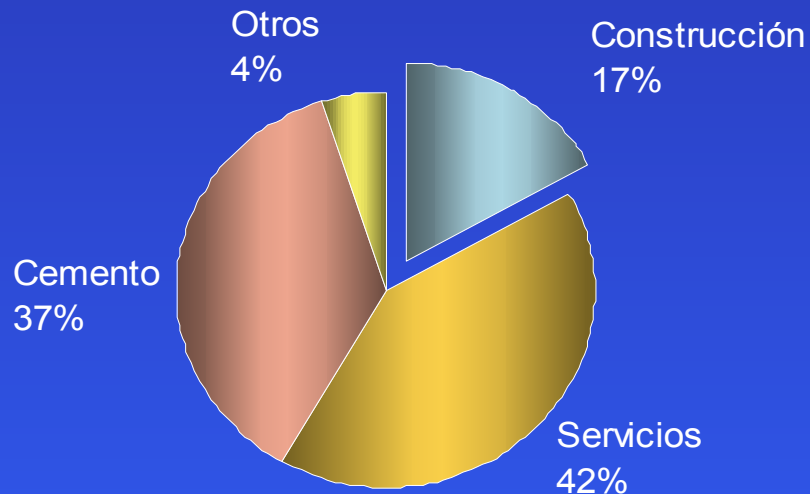
## Factores de Crecimiento y Mejora de Rentabilidad

- Se espera que el mercado nacional de cemento continúe su desarrollo apoyado en el crecimiento del sector construcción
- FCC se beneficiará del crecimiento del mercado, gracias a la ubicación estratégica de sus instalaciones productivas
  - La reciente ampliación de capacidad de las fábricas Hontoria (Palencia) y Alcalá de Guadaira (Sevilla) garantiza sus necesidades de producción hasta el 2005
- En USA, FCC espera invertir hasta \$150 MM entre 2003 y 2005, con el objetivo de modernizar sus fábricas de cemento
  - El cambio de proceso a vía seca se traducirá en un importante aumento de la productividad

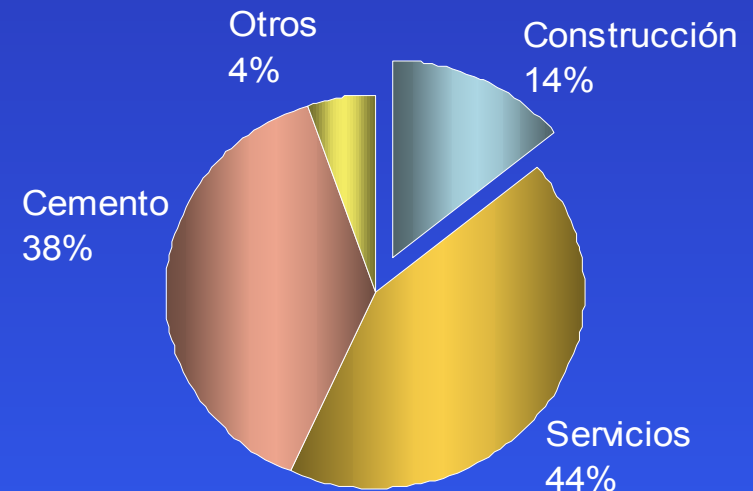
# Evolución Prevista de EBITDA por Actividades

En el 2005, las actividades no relacionadas con la construcción representarán alrededor del 86% del EBITDA

2002

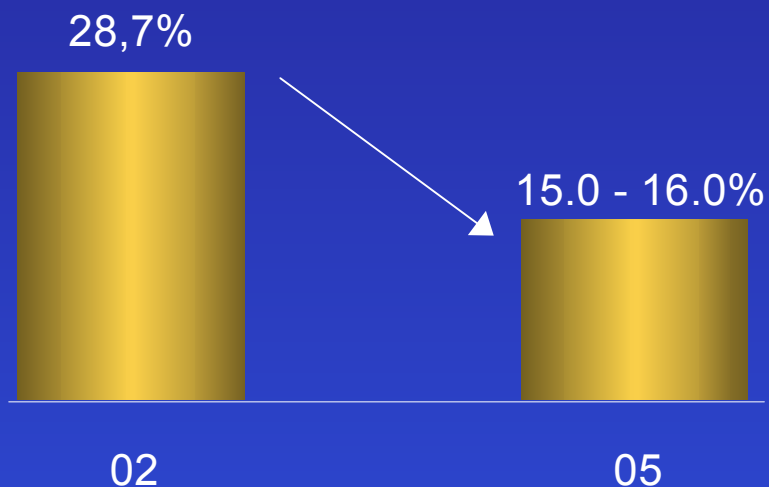


2005

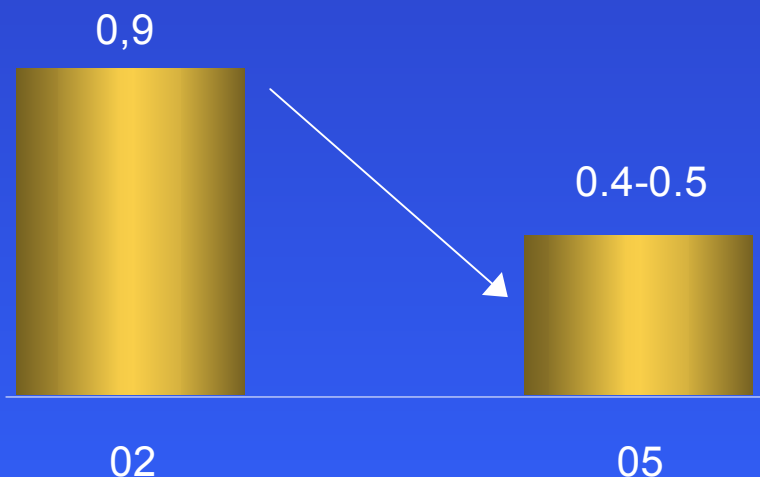


# Ratios de Deuda Resultantes

## Apalancamiento<sup>(1)</sup>



## Deuda neta / EBITDA (x)



Nota

1. Deuda neta / (Fondos propios + Deuda neta)

- **Desapalancamiento basado fundamentalmente en crecimiento orgánico**
- **Los ratios de deuda muestran capacidad financiera adicional para ejecutar, en su caso, adquisiciones significativas**
- **En cualquier caso, FCC tendría, como objetivo, mantener un perfil crediticio de “investment grade”**

I. Grupo FCC “Hoy”

II. Magnitudes Financieras

III. Posicionamiento por Divisiones

IV. El “Futuro”

**V. Conclusiones**

# Principales Fortalezas de FCC

**Capacidad financiera y “know-how” únicos para seguir creciendo en todas las áreas estratégicas**

- **Posición de liderazgo** en las tres áreas estratégicas: Servicios, Construcción y Cemento
- **Alta exposición a Servicios Públicos**
- **Elevada visibilidad** de los ingresos
- **Posición financiera sólida**
- **Fuerte capacidad de generación de caja**
- **Potencial de crecimiento y rentabilidad** en las tres áreas estratégicas

