

The logo consists of the word "ferrovial" in a bold, italicized, black sans-serif font, centered within a solid yellow rectangular background.

ferrovial

Presentación Analistas

Madrid, septiembre 2000

www.ferrovial.es

Principales cifras

	<i>jun-00</i>	<i>% 00 / 99</i>
INCN	1.427,1	12,0%
Resultado Explotación	96,8	35,2%
Resultado Ordinario	111,3	53,8%
Resultado antes de impuestos	106,9	111,1%
Resultado neto	77,5	127,6%

- ⇒ Crecimiento en ventas impulsado por Construcción y Concesiones
- ⇒ Mejora del resultado financiero impulsa resultado ordinario
- ⇒ Ausencia de extraordinarios negativos

Hechos significativos

⇒ Puesta en valor inversiones en Telecomunicaciones

- ✓ Internet —————> Wanadoo
- ✓ Cable —————> IPO de Cableuropa

⇒ Crecimiento

- ✓ Construcción: **Compra Budimex (Polonia)**
- ✓ Servicios: **Compra Grupisa (mantenimiento)**
- ✓ Inmobiliaria: **Aumento de suelo y promoción en curso**
- ✓ Concesiones: **Financiación en Chile, Portugal y Canadá**

Construcción

	jun-00	00/99
Ventas	1.218,0	12,2%
Resultado explotación	40,7	26,8%
Margen explotación	3,3%	(3,0%)
Cartera	4.727	+20%

- ⇒ Mejora de márgenes
- ⇒ **Crecimiento:** cartera récord
- ⇒ **Crecimiento exterior por adquisiciones:** Polonia
- ⇒ Mercado doméstico fuerte- crecimiento estable
 - ✓ Plan Infraestructuras
 - AVE, plan hidrológico
 - ✓ Financiación privada
- ⇒ **Build2Build (22%):** Mayor portal de comercio electrónico de construcción
- ⇒ **Exclusión de Ferrovial - Agroman**

Construcción - Budimex

⇒ Reducir la exposición al ciclo

- ✓ Diversificación geográfica - Construcción exterior 30-50 %
- ✓ Asegurar crecimiento a medio plazo

⇒ Polonia

- ✓ **60%** del mercado de construcción en Europa del Este
- ✓ **25%** del mercado español
- ✓ Entrada UE en 2003/2004
- ✓ Acceso a fondos europeos

Construcción - Budimex

⇒ **Plan Estratégico a dos años**

- ✓ Desarrollo del modelo Ferrovial (Construcción, concesiones, inmobiliaria)
- ✓ Reordenación societaria
- ✓ Implantación sistemas de gestión e información de Ferrovial

⇒ Adquisición 58,5 % de Budimex - 119 m E

⇒ Adquisición de Dromex 15 mE. Ventas 120 mE

⇒ **Ventas Polonia 00 (e): 600 m E** (480 m E estimación anterior)

Inmobiliaria

	jun-00	00/99
Ventas	60,6	-27,7%
Resultado explotación	14,5	29,7%
Margen explotación	24,0%	(13,4%)
Ventas Comprometidas	276,5	+ 4%

- ⇒ Efecto estacional en ventas de junio 00
- ⇒ **Se mantiene el alto nivel de demanda**
 - ✓ Pre-ventas julio: + 18% (+4% en junio)
- ⇒ **Objetivo ventas “velocidad crucero”: 600 m E (2001)**
- ⇒ **Inversión 240 m E en suelo y promociones en curso**

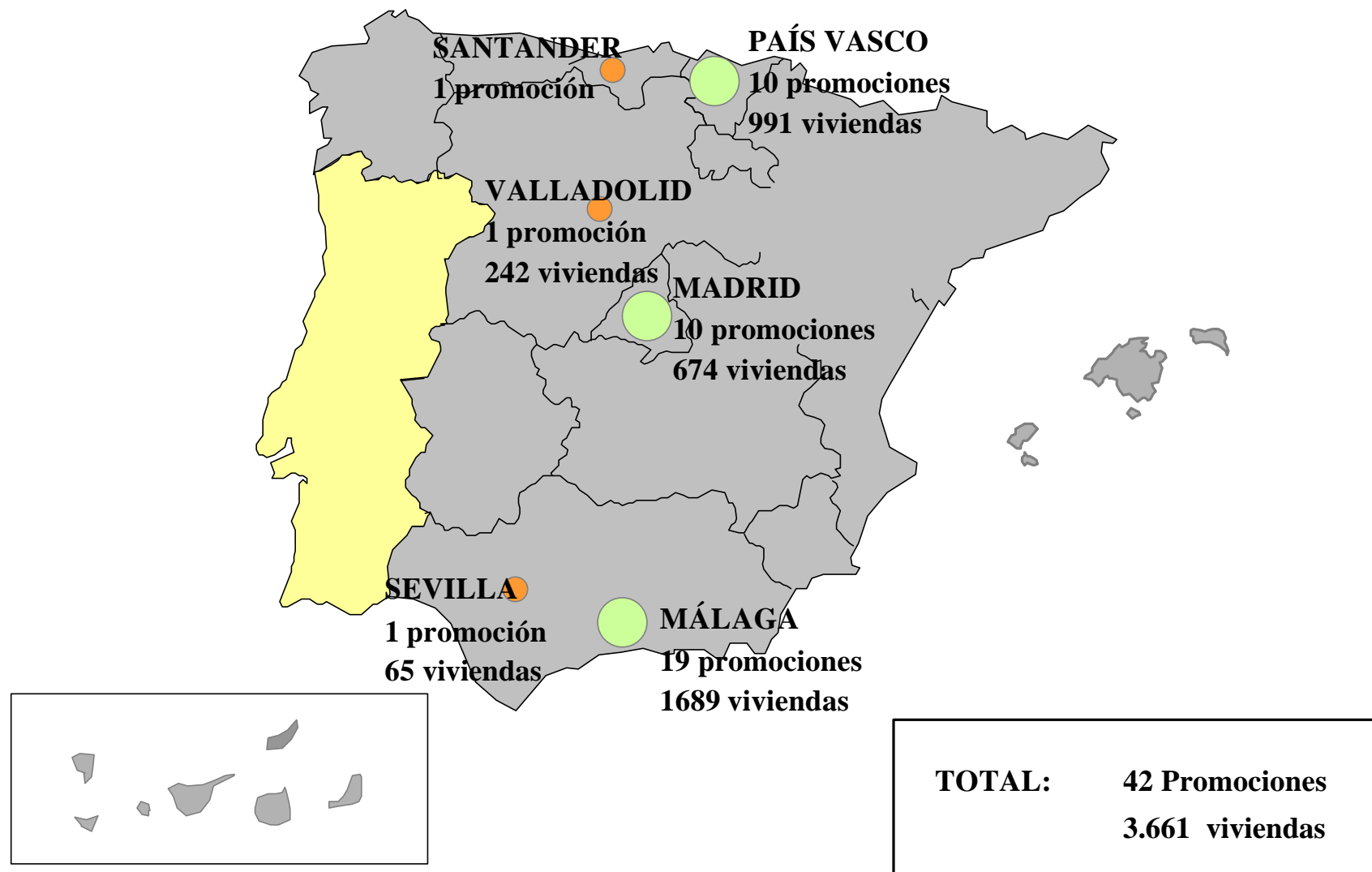
Oportunidad Estratégica

- ⇒ Adquisición en una sola operación de suelo correspondiente a 42 promociones y 3661 viviendas
- ⇒ Descuento cercano al 20% sobre precios de mercado, en un momento de tensión en el precio de los solares.
- ⇒ Activos muy maduros, con importantes cifras de ventas comprometidas.
- ⇒ Activos de primera calidad, completamente líquidos, vendibles con plusvalías inmediatas.
- ⇒ Obtención de una importante reserva de suelo, que garantiza la actividad en próximos ejercicios.

Oportunidad Estratégica

- ⇒ Diversificación geográfica de las promociones, con especial importancia en Madrid, País Vasco, y Málaga..
- ⇒ Operación anticíclica: adelantamiento de la inversión en operaciones con periodo de maduración más corto del tradicional, con importantes descuentos sobre precios de mercado.
- ⇒ La operación se financia por sí sola por el importante aplazamiento del pago (3 años).
- ⇒ Mejora importante de la productividad: gestión de muchos más activos sin crecimiento de estructura.

Distribución de las promociones



Concesiones

	jun-00	%
Ventas	115,6	77,4%
Resultado explotación	45,6	56,7%
Margen explotación	39,4%	

- ⇒ Incorporación de ETR 407 y Ausol
- ⇒ Adjudicación de Scut Algarve - Niagara Falls
- ⇒ Financiación completada
 - ✓ Portugal
 - ✓ Chile: Collipulli - Temuco
- ⇒ Reducción “*Riesgo*” en Canadá



1 AÑO DESPUÉS

⇒ Mayo 99: 950 Mill. \$ CAD

✓ 475 Mill. \$ CAD Capital

✓ 475 Mill. \$ CAD Deuda Subordinada

⇒ Junio 00: 475 Mill. \$ CAD

La inversión se reduce un 50% manteniendo el mismo porcentaje en el capital.

DEUDA SENIOR

2.300 Mill. CAD Refinanciado

Calendario Previsto: 36 meses

Calendario Real: 10 meses

DEUDA JUNIOR

150 Mill. CAD Refinanciado

Calendario Inicial Previsto: 42 meses

Calendario Real: 12 meses

DEUDA SUBORDINADA

775 Mill. CAD

Calendario inicial: 96 Meses

Calendario real: 12 Meses

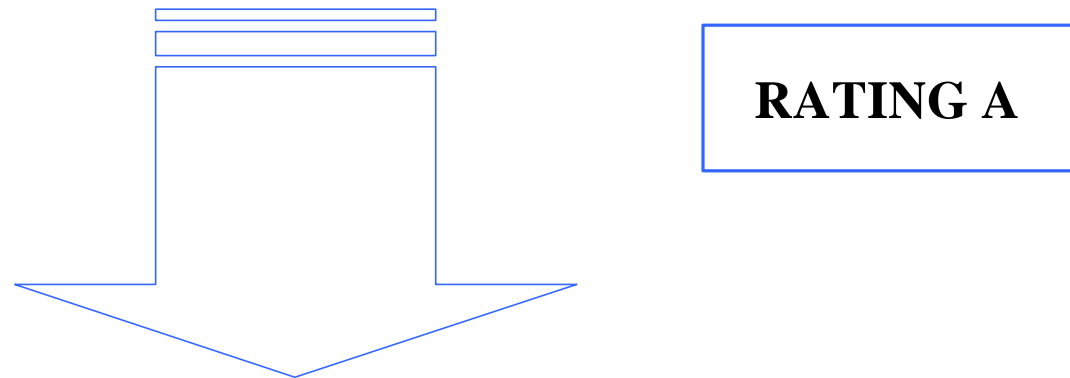
REFINANCIACION

Mayor operación de Subordinada en Canadá:

- ⇒ Primera vez en Canadá que los Bancos toman deuda subordinada.
- ⇒ La refinanciación ha permitido a los socios:
 - ✓ Recuperación del principal aportado
 - ✓ Cobrar intereses y comisiones
 - ✓ No disposición de las cartas de crédito hasta el límite.



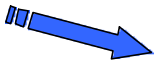
3.225 Mill CAD. Financiados en 12 meses

Reducción en un 50% de la inversión de Ferrovial



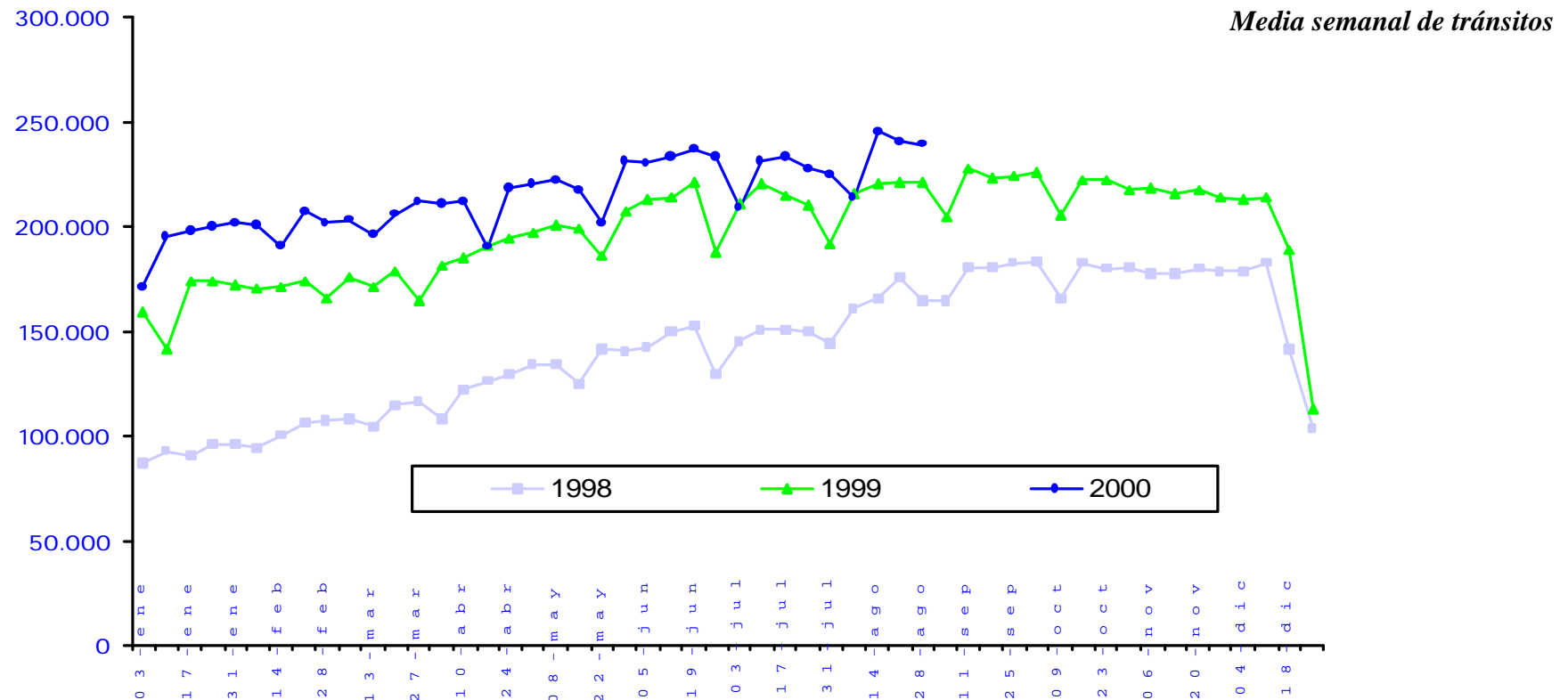
**La Refinanciación se ha terminado con mucha anticipación
a la fecha prevista**

Revisión al alza de los ingresos 2000 +4%

		PREVISTOS	REALES
1999 (8 meses)		102 Mill. CAD (*)	112 Mill. CAD + 10 %
2000		170 Mill. CAD (*)	Previsión 1999 para 2000
		177 Mill. CAD	Previsión 2000 para 2000 + 4,12%

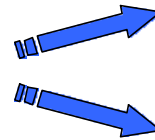
(*) Estudio Halcrow Fox (utilizado por los bancos en la refinanciación)

Evolución del Tráfico - Conclusiones



- ⇒ El tráfico real es superior al esperado
- ⇒ Los ingresos van por encima de los esperados
- ⇒ Buen comportamiento a las subidas de tarifas

⇒ Terminación Tramos



East: 31.08.01

West: 31.07.01

- ✓ **Se termina en plazo**
- ✓ Riesgo de Construcción minimizado
- ✓ Posible terminación anticipada de tramo West

Mayo 99 : Operación realizada por subcontrato del Ministerio (CHMC, ATMC)

Mayo 00: CHMC y ATMC comprados por 407 ETR

CONCLUSION

⇒ Tras compras estratégicas, operación controlada por la sociedad concesionaria

1 año después...

- ⇒ **Refinanciación:** Cerrada con gran anticipación a la fecha prevista
- ⇒ **Tráfico:** Superior al esperado. Mayores ingresos
- ⇒ **Construcción:** Terminación en plazo
- ⇒ **Operación:** Control de la gestión por las concesionarias

Servicios

	jun-00	%
Ventas	83,2	102,0%
Resultado explotación	2,0	21,0%
Margen explotación	2,4%	(3,9%)
Cartera	695	+ 11%

⇒ **Crecimiento:** Dobla cifra de ventas

⇒ **Adquisición de Grupisa:** Empresa líder en mantenimiento infraestructuras

Telecomunicaciones

■ Puesta en valor de las inversiones actuales (42m E)

⇒ Uni2 (7,6 %) - Tercer operador telefonía fija

- ✓ Aportación a Wanadoo de la actividad de Internet
- ✓ Ferrovial recibe 4 millones de acciones de Wanadoo (IPO= 19 E acción)

⇒ ONO (17,6%)

- ✓ Salida a bolsa (4º trimestre 00)

	jun-00	Dic-99
Clientes	93.579	40.639
Casas pasadas	593.286	365.000

■ Búsqueda nuevas inversiones

- ⇒ UMTS (Polonia - España)
- ⇒ Cable en Europa
- ⇒ Internet

Anexo: Detalle inversión en Concesiones

1.256.3 m Euros

	Compañía	Trayecto	% participación	Valor libros	Km pago	Año Inicio	Año Vencimiento	Situación
Autopistas								
España	Europistas	Bilbao-Behobia	26,50%	103,6	105,5	1968	2003	O
		Burgos- Armiñón	26,50%	33,2	84,0	1974	2017	O
	Autema	Tarrasa- Manresa	77,70%	54,9	48,3	1987	2036	O
	Autopista del Sol	Málaga - Estepona	66,36%	91,5	81,1	1996	2047	O
		Estepona- Guadiaro			89,5	1999	2054	P
	Túnel de Artxanda		35,31%	7,4	5,5	1998	2048	C
	M-45 O' Donnell NIV		50,00%	11,1	14,4	1998	2023	C
Portugal	Scut Algarve		79,00%	35,8	130,5	2000	2003	P
Canadá	H 407 ETR Canadá		61,29%	363,0	108,0	1999-2001	2099	O-C
Chile	Talca - Chillán		27,41%	20,5	193,0	1996	2007	C-O
	Temuco - Río Bueno		75,00%	47,6	171,7	1997	2023	C
	Collipulli - Temuco		100,00%	85,1	144,2	1998	2024	C
	Santiago - Talca		40,00%	169,7	237,2	1998	2024	C
Colombia	Pisa	Buga- Tulúa- La Paila	16,50%	5,9	60,0	1993	2014	C-O
	Cisa	Cali- Calendaria- Florida	60,00%	3,6	32,1	1993	2008	C-O
	CCFC	Fontibón- Facat- Los Andes	25,00%	2,8	40,0	1996	2018	P
Total:				1.034,8				
Aparcamientos				Total: 181,0				
Aeropuertos				Total: 40,5				

Cuenta de Pérdidas y Ganancias

Miles de Euros	jun-00	jun-99	% 00/99
Importe Neto de la Cifra de Negocio	1.427.066	1.273.839	12,0
Otros Ingresos	5.405	23.314	-76,8
Variación Existencias Productos Terminados y en Curso	179.826	46.798	284,3
Total Ingresos de Explotación	1.612.297	1.343.951	20,0
Gastos Externos y de Explotación	1.257.931	1.046.398	20,2
Gastos de Personal	226.749	202.192	12,1
Dotación Amortizaciones Inmovilizado	27.970	19.787	41,4
Dotaciones al Fondo de Reversión	1.981	1.133	74,8
Variación Provisiones de Circulante	909	2.888	-68,5
Total Gastos de Explotación	1.515.540	1.272.398	19,1
RESULTADO NETO DE EXPLOTACION	96.757	71.553	35,2
Margen de Explotación	6,8%	5,6%	
Ingresos Financieros	42.746	24.661	73,3
Gastos Financieros	31.430	25.561	23,0
Resultado Financiero	11.316	-900	-1.357,3
Resultado Financiero Concesionarias	-1.865	-9.626	-80,6
Resultado Financiero resto de sociedades	13.181	8.726	51,1
Resultados por Puesta en Equivalencia	5.963	3.185	87,2
Amortización Fondo Comercio Consolidación	-2.776	-1.517	83,0
RESULTADO ACTIVIDADES ORDINARIAS	111.260	72.321	53,8
Margen Ordinario	7,8%	5,1%	
Resultado Extraordinario	-4.398	-21.687	-79,7
RESULTADO CONSOLIDADO ANTES DE IMPUESTOS	106.862	50.634	111,0
Margen antes de impuestos	7,5%	4,0%	
Impuesto sobre Beneficios	-20.909	-14.222	47,0
RESULTADO CONSOLIDADO	85.953	36.412	136,1
Resultado Atribuido a Socios Externos	-8.501	-2.378	257,5
RESULTADO NETO ATRIBUIBLE	77.452	34.034	127,6
Margen Neto	5,4%	2,7%	