



---

## *Resultados Enero – Septiembre 2000*

### **Indice**

1. Principales magnitudes
2. Análisis de Cuenta de Resultados
3. Análisis Areas de Negocio
4. Inversiones brutas del periodo
5. Anexos

Balance consolidado a 30-09-2000  
Posición de tesorería a 30-09-2000

## 1. *Principales Magnitudes*

### *Hechos más significativos*

- ✓ El resultado neto atribuible asciende a 112,8 MM de euros, un 55,7% superior al del mismo periodo del año anterior.
- ✓ El resultado neto de explotación ha aumentado un 28,5%, reflejo de la excelente evolución de las magnitudes operativas.

### *Financieras*

	sep-00	sep-99	Var (%)
<b>Importe Neto de la cifra de Negocio</b>	2.299,2	1.888,5	21,7
<b>Resultado Neto de Explotación</b>	161,7	125,8	28,5
<b>Resultado Neto Atribuible</b>	112,8	72,4	55,7
<b>Deuda Financiera Neta*</b>	-581,7	-298,0	
<b>Apalancamiento*</b>	54%	35%	
<b>Inversiones Brutas</b>	476,0	670,8	

### *Operativas*

	sep-00	sep- 99	Var (%)
<b>Cartera de Construcción</b>	4.659,0	3838,7	21,4
<b>Preventas Inmobiliarias</b>	420,2	339,4	23,8
<b>Cartera de Servicios</b>	687,8	605,7	13,6

\* Deuda con recurso a GF

## 2. Análisis de Resultados

Miles de Euros	% Ventas				
	sep-00	sep-99	Var (%)	sep-00	sep-99
<b>Importe Neto de la Cifra de Negocio (Ventas)</b>	<b>2.299.159</b>	<b>1.888.466</b>	<b>21,7</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Otros Ingresos	5.517	24.037	-77,0	0,2	1,3
Variación Existencias Productos Terminados y en Curso	199.512	77.937	156,0	8,7	4,1
<b>Total Ingresos de Explotación</b>	<b>2.504.188</b>	<b>1.990.440</b>	<b>25,8</b>	<b>108,9</b>	<b>105,4</b>
<i>Gastos Externos y de Explotación</i>	1.958.111	1.527.370	28,2	85,2	80,9
<i>Gastos de Personal</i>	338.634	297.455	13,8	14,7	15,8
<i>Dotación Amortizaciones Inmovilizado</i>	39.996	36.559	9,4	1,7	1,9
<i>Dotaciones al Fondo de Reversión</i>	3.406	1.816	87,6	0,1	0,1
<i>Variación Provisiones de Circulante</i>	2.388	1.482	61,1	0,1	0,1
<b>Total Gastos de Explotación</b>	<b>2.342.535</b>	<b>1.864.682</b>	<b>25,6</b>	<b>101,9</b>	<b>98,7</b>
<b>RESULTADO NETO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>161.653</b>	<b>125.758</b>	<b>28,5</b>	<b>7,0</b>	<b>6,7</b>
Ingresos Financieros	53.961	36.507	47,8	2,3	1,9
Gastos Financieros	50.501	37.128	36,0	2,2	2,0
<b>Resultado Financiero</b>	<b>3.460</b>	<b>-621</b>	<b>-657,2</b>	<b>0,2</b>	<b>0,0</b>
Resultados por Puesta en Equivalencia	9.354	5.343	75,1	0,4	0,3
Amortización Fondo Comercio Consolidación	-4.751	-2.274	108,9	-0,2	-0,1
<b>RESULTADO ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	<b>169.716</b>	<b>128.206</b>	<b>32,4</b>	<b>7,4</b>	<b>6,8</b>
<b>Resultados Extraordinarios</b>	<b>-5.151</b>	<b>-3.727</b>	<b>38,2</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,2</b>
<b>RESULTADO CONSOLIDADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>164.565</b>	<b>124.479</b>	<b>32,2</b>	<b>7,2</b>	<b>6,6</b>
Impuesto sobre Beneficios	-36.204	-37.285	-2,9	-1,6	-2,0
<b>RESULTADO CONSOLIDADO</b>	<b>128.361</b>	<b>87.194</b>	<b>47,2</b>	<b>5,6</b>	<b>4,6</b>
Resultado Atribuido a Socios Externos	-15.555	-14.751	5,5	-0,7	-0,8
<b>RESULTADO NETO ATRIBUIBLE</b>	<b>112.806</b>	<b>72.443</b>	<b>55,7</b>	<b>4,9</b>	<b>3,8</b>

## ***2.1 Importe Neto de la Cifra de Negocio- Ventas***

Presenta un incremento del + 21,7%.

La evolución de este epígrafe por actividades es la siguiente:

	sep-00	sep-99	Var (%)
<b>Construcción</b>	1.937,5	1.581,0	22,5
<b>Inmobiliaria</b>	121,4	129,6	-6,3
<b>Concesiones</b>	189,1	129,1	46,5
<b>Servicios</b>	133,8	65,7	103,6
<b>Ajustes (1)</b>	-82,6	-16,9	
<b>Total</b>	<b>2.299,2</b>	<b>1.888,5</b>	<b>21,7</b>

(1) La cifra de ajustes corresponde a ajustes de consolidación por facturaciones intergrupo; principalmente facturación de construcción a inmobiliaria y concesiones.

En el 99, la cifra era muy inferior como consecuencia de la facturación de los gastos de OPV a los accionistas

Las principales razones que motivan dichos incrementos son:

- Construcción: la adquisición de Budimex
- Concesiones: incorporación de las autopistas 407-ETR y Málaga -Estepona
- Servicios: con la inclusión de Grupisa, dobla su cifra de ventas.

Aunque la actividad inmobiliaria muestra un descenso de un 6,3%, hay una importante mejora respecto de junio, donde la caída era de un 28%. En el próximo trimestre, con la entrega de una cantidad importante de viviendas (momento en que se recoge contablemente la venta), las cifras reflejarán un importante incremento.

## ***2.2 Variación de Existencias***

El fuerte aumento se origina principalmente en el área inmobiliaria, debido al proceso de expansión de la actividad. Gran parte de estas existencias se encuentran ya prevendidas, pero su venta no ha sido reconocida todavía debido al conservador criterio de reconocimiento de ventas mencionado anteriormente lo que produce un aumento de los productos en curso.

## ***2.3 Gastos Externos y de Explotación y Gastos de Personal***

Estos epígrafes han crecido un 28,2% y un 13,8% respectivamente. La razón de dicho crecimiento es fundamentalmente la incorporación de Budimex y Grupisa.

## **2.4 Resultado Neto de Explotación**

Crece un +28,5 % y el margen sobre ventas se sitúa en un 7,0% frente a un 6,7% en Septiembre 1999.

El desglose por áreas de negocio es el siguiente:

	sep-00	sep-99	Var (%)
<b>Construcción</b>	62,1	53,9	15,2
<b>Inmobiliaria</b>	25,0	14,9	68,2
<b>Concesiones</b>	80,0	48,2	65,9
<b>Servicios</b>	3,7	2,9	25,1
<b>Ajustes</b>	-9,1	5,8	
<b>Total</b>	<b>161,7</b>	<b>125,8</b>	<b>28,5</b>

## **2.5 Resultado Financiero**

	sep-00	sep-99
<b>Concesionarias</b>	-4,4	-9,7
<b>Resto de Grupo</b>	7,9	9,0
<b>Total</b>	<b>3,5</b>	<b>-0,6</b>

El resultado financiero de las concesionarias ha disminuido significativamente con consecuencia de que en el año 99 se recogen gastos financieros del periodo de construcción de Ausol. Una vez que entra en explotación (julio 99), se aplica la normativa ICAC.

Los resultados financieros del resto de sociedades, se ven apoyados por un ingreso de 20,9 MM de euros derivado del cobro de intereses y comisiones de la deuda subordinada de Canadá que los socios prestaron a la concesionaria, ingresos reconocidos una vez que esta deuda ha sido devuelta a los socios.

La deuda media del “ resto del Grupo” en el periodo enero - septiembre 2000 ha ascendido a 484,6 MM de euros.

La deuda a final de septiembre es de 581,7 MM de euros, excluyendo Concesionarias.

## ***2.6 Resultado por Puesta en equivalencia***

Pasa de 5,3 MM de euros a 9,4 MM de euros, con un crecimiento del **+75,1%**.

El desglose del importe registrado a 30 de septiembre de 2000 es el siguiente:

Concepto	sep-00
Construcción (sociedades de Budimex)	0,5
Inmobiliaria (plusvalías en la venta de edificios de oficinas a través de la joint venture con Morgan)	3,1
Concesiones (Europistas/Eurovías: 4.5)	5,4
Servicios	0,2
<b>Total</b>	<b>9,4</b>

## ***2.7 Resultados extraordinarios***

Principalmente recogen 3 MM de euros procedentes de costes de fusión adicionales, originados en el primer trimestre del año

## ***2.8 Impuestos***

La tasa fiscal se sitúa en un 22%, principalmente por la utilización de las bases imponibles negativas de Ferrovial -Agroman.

### 3. Análisis Areas de Negocio

#### 3.1 Construcción

Los datos más relevantes de esta área de negocio son los siguientes:

	sep-00	sep-99	Var (%)
<b>Ventas</b>	1.937,5	1.581,0	22,5
<b>Resultado explotación</b>	62,1	53,9	15,2
<b>Margen explotación</b>	3,2%	3,4%	
<b>Cartera</b>	4.659,0	3.838,7	21,4

Debido a la ampliación del perímetro de consolidación por la incorporación de Budimex, la comparación homogénea respecto al año 99 es la siguiente:

septiembre-99			
	Construcción	Budimex	TOTAL
Ventas	1.581.035	0	1.581.035
Rtdo Explotación	53.916	0	53.916
Margen	3,4%		3,4%
septiembre-00			
	Construcción	Budimex	TOTAL
Ventas	1.696.449	241.020	1.937.469
Rtdo Explotación	58.675	3.410	62.085
Margen	3,5%	1,4%	3,2%

Dentro de las cifras de construcción ex Budimex, la mejora en el resultado de explotación y en el margen se ve limitada por la evolución de la construcción industrial. La actividad se realiza a través de una sociedad que aplicaba unos criterios de reconocimiento de ingresos menos conservadores que el resto del Grupo.

Se ha decidido unificar criterios y se ha hecho un ajuste de 8,4 MM de euros a la cuenta de resultados. Esta adaptación no supone una disminución en el margen de las obras sino un retraso en su reconocimiento.

Aislado este efecto, los resultados ascenderían a 66 MM de euros, el margen pasaría a ser el 4,0% frente al 3,5% del año anterior.

La **cartera de construcción** crece un +21% lo que permite asegurar un ritmo continuado de crecimiento de la división.

### 3.2 Inmobiliaria

	sep-00	sep-99	Var (%)
<b>Ventas</b>	121,4	129,6	-6,3
<b>Resultado explotación</b>	25,0	14,9	68,2
<b>Margen explotación</b>	20,6%	11,5%	
<b>Ventas Comprometidas</b>	420,2	339,4	<b>23,8</b>

El aspecto más destacable es el fuerte aumento de las ventas comprometidas, cifra que prácticamente iguala la conseguida durante todo el año 1999 (429 MM de euros). Pese a que las ventas bajamos un 6,3% (efecto que como ya hemos dicho al inicio se corregirá en el próximo trimestre), el resultado de explotación sube un 68,2% como consecuencia de las ventas que durante el año se han hecho de suelo (con mucho mayor margen).

### 3.3 Concesiones

	sep-00	sep-99	Var (%)
<b>Ventas</b>	189,1	129,1	46,5
<b>Resultado explotación</b>	80,0	48,2	65,9
<b>Margen explotación</b>	42,3%	37,4%	

Tanto las ventas, como el resultado de explotación, han experimentado un fuerte crecimiento. La aportación de 9 meses de la autopista 407-ETR (frente a 5 meses en el mismo periodo del año anterior) y la contribución de la autopista Málaga - Estepona, que no se encontraba abierta al tráfico en el primer semestre del año pasado, han sido las principales causas.

A 30 de septiembre de 2000, la separación entre la actividad de aparcamientos y la de autopistas es la siguiente:

	Ventas	Resultado Explotación	Margen
<b>Autopistas</b>	144,2	69,6	48,3%
<b>Aparcamientos</b>	45,0	10,5	23,2%
<b>Total</b>	<b>189,1</b>	<b>80,0</b>	<b>42,3%</b>



El importante crecimiento en esta área se apoya igualmente en la mejora de resultados de Ausol en el periodo Julio - Septiembre frente al año 1999 y la positiva evolución de Canadá.

La aportación más significativa a las ventas del negocio concesional de autopistas proviene de:

	Ventas	Resultado Explotación	Margen
<b>Canadá</b>	101,5	51,6	50,8%
<b>Autema</b>	16,4	12,0	73,2%
<b>Málaga -Estepona</b>	17,9	10,3	57,4%

Evolución de la Intensidad Media Diaria de Tráfico (IMD)

	IMD	Var (%)
<b>Canadá (Mayo-Septiembre)</b>	62.676	+ 10
<b>Autema</b>	13.054	+ 26
<b>Ausol (Julio-Septiembre)</b>	13.982	+ 27
<b>Europistas*</b>	29.857	+ 5
<b>Eurovias*</b>	17.899	+ 13

*\*Europistas y Eurovias se integran por el método de puesta en equivalencia*

---

### **3.4 Servicios**

	sep-00	sep-99	Var (%)
<b>Ventas</b>	133,8	65,7	103,6
<b>Resultado explotación</b>	3,7	2,9	25,1
<b>Margen explotación</b>	2,8%	4,5%	
<b>Cartera</b>	687,8	605,7	13,5

La actividad **dobra su cifra de ventas**, como consecuencia de:

- ✓ Los nuevos contratos del año 1999
- ✓ La incorporación de Grupisa.

---

Sin Grupisa el crecimiento orgánico se situaría en el 36%.

El beneficio de explotación crece un 25 % si bien el margen sobre ventas se sitúa en el 2,8 %, retroceso explicado por el proceso de inversión necesario en la fase actual de crecimiento y por los gastos incurridos en el estudio de nuevas oportunidades de negocio, como la adquisición en mayo del 100% de Grupisa.

La cartera asciende a 688 MM de euros, con un crecimiento de 14% .

### ***3.5 Telecomunicaciones***

El hecho más destacable es la decisión de posponer la salida a Bolsa de Ono, prevista para finales de Octubre ante las condiciones de volatilidad del mercado, especialmente para los valores de TMT

Tras dicha cancelación, ONO realizará una ampliación de capital. La inversión de Grupo Ferrovial será de 7,5 MM y otros 18 MM a realizar en el próximo año.

#### **4. Inversiones Brutas del periodo**

Construcción	162,8
Inmobiliaria	193,8
Concesiones	91,0
Servicios	28,4
<b>Total</b>	<b>476,0</b>

En el área de construcción destaca la inversión realizada en la adquisición del 58,5% de la constructora polaca Budimex (120 MM de euros).

En inmobiliaria se mantiene el ritmo inversor en suelo necesario en función del fuerte ritmo que la actividad sigue mostrando durante el presente año.

En concesiones destaca la inversión en la autopista del Scut Algarve (35,8 MM de euros) y los desembolsos de capital y bienes y derechos en el aeropuerto de Antofagasta (Chile) por valor de 4,1 MM de euros.

En servicios, la principal inversión corresponde a la adquisición de Grupisa por 19,8 MM

**ANEXO I - Balance Consolidado a 30-09-00 (miles de euros)**

<b>Miles de Euros</b>	<b>sep-00</b>	<b>dic-99</b>
<b>INMOVILIZADO</b>	<b>4.954.546</b>	<b>4.017.374</b>
Gastos de Establecimiento	9.794	9.835
Inmovilizaciones Inmateriales	196.516	175.461
Inmovilizaciones Materiales	3.937.919	3.316.136
Inmovilizaciones Financieras	763.317	514.261
Acciones de la Sociedad Dominante a Largo Plazo	47.000	1.681
<b>FONDO DE COMERCIO DE CONSOLIDACION</b>	<b>138.650</b>	<b>55.324</b>
<b>GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS</b>	<b>637.411</b>	<b>427.483</b>
<b>ACTIVO CIRCULANTE</b>	<b>3.293.898</b>	<b>2.417.553</b>
Existencias	769.736	463.037
Deudores	1.798.183	1.538.374
Inversiones Financieras Temporales+Tesoreria	681.839	387.647
<i>Concesionarias de Autopistas</i>	255.311	133.785
<i>Resto de sociedades</i>	426.528	253.862
Ajustes por Periodificación	44.140	28.495
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>9.024.505</b>	<b>6.917.734</b>
<b>FONDOS PROPIOS</b>	<b>1.087.137</b>	<b>928.237</b>
<b>SOCIOS EXTERNOS</b>	<b>403.687</b>	<b>311.042</b>
<b>DIFERENCIA NEGATIVA DE CONSOLIDACION</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS</b>	<b>60.770</b>	<b>38.401</b>
<b>PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS</b>	<b>76.161</b>	<b>53.786</b>
<b>ACREEDORES A LARGO PLAZO</b>	<b>4.268.896</b>	<b>3.142.242</b>
Deuda a largo	4.110.215	3.029.917
<i>Concesionarias de Autopistas</i>	3.538.525	2.530.739
<i>Resto de sociedades</i>	571.690	499.178
Acreedores por Operaciones de Tráfico	88.243	97.094
Otras Deudas a Largo	70.438	15.231
<b>ACREEDORES A CORTO PLAZO</b>	<b>3.035.724</b>	<b>2.359.394</b>
Deuda a corto	501.301	202.451
<i>Concesionarias de Autopistas</i>	64.721	108.882
<i>Resto de sociedades</i>	436.580	93.569
Acreedores Comerciales	2.052.645	1.697.191
Otras Deudas a Corto	375.271	413.242
Ajustes por Periodificación	106.507	46.510
<b>PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS</b>	<b>92.130</b>	<b>84.632</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>9.024.505</b>	<b>6.917.734</b>

ANEXO II - Posición neta de tesorería a 30-09-00

---

	Ferrovial	Concesionarias	Total
<b>Deuda</b>	<b>1.008,3</b>	<b>3.603,2</b>	<b>4.611,5</b>
Largo Plazo	571,7	3.538,5	4.110,2
Corto Plazo	436,6	64,7	501,3
<b>Tesorería+ IFT</b>	<b>426,5</b>	<b>255,3</b>	<b>681,8</b>
<b>Posición Neta</b>	<b>-581,7</b>	<b>-3.347,9</b>	<b>-3.929,7</b>
<b>%</b>	<b>15%</b>	<b>85%</b>	<b>100%</b>

El **apalancamiento financiero** de Ferrovial sobre fondos propios, es de un **54%**.

La deuda neta con recurso a Ferrovial es solo un 15% del total de la deuda neta que aparece en el balance consolidado (la deuda de las concesionarias que aparece en balance, es deuda sin recurso a Ferrovial)

El nivel de apalancamiento actual está en línea con los objetivos anunciados de un endeudamiento en torno al 50-60% sobre fondos propios a final de ejercicio.