

Evolución
de los
Negocios
1T2025



1. RESUMEN EJECUTIVO

PRINCIPALES MAGNITUDES			
(Millones de Euros)	Mar. 25	Mar. 24	Var. (%)
Importe neto de la cifra de negocios (INCN)	226,4	199,4	13,6%
Resultado Bruto de Explotación (EBITDA)	74,7	72,2	3,4%
<i>Margen Ebitda</i>	33,0%	36,2%	-3,2 p.p
Resultado atribuido a sociedad dominante	36,7	32,4	13,4%
	Mar. 25	Dic. 24	Var. (%)
Patrimonio Neto	2.978,9	2.938,6	1,4%
Deuda financiera neta	774,6	852,5	-9,1%
Cartera	297,2	253,3	17,3%

En el primer trimestre de 2025, el Grupo Inmocemento ha elevado sus ingresos a 226,4 millones de euros, lo que representa un incremento del 13,6% respecto a 2024. Este aumento se debe principalmente a la mayor facturación en la actividad de Promoción del área Inmobiliaria, impulsada por un mayor número de viviendas entregadas.

El resultado bruto de explotación (EBITDA) creció un 3,4%, alcanzando los 74,7 millones de euros, en comparación con los 72,2 millones de euros del ejercicio anterior.

- El área Inmobiliaria ha aportado el 47% del EBITDA del grupo, alcanzando 35,0 millones de euros, un 19,2% más que en el ejercicio anterior, debido a las mayores ventas de promociones. Los ingresos por rentas de patrimonio se mantuvieron en niveles ligeramente superiores al año anterior.
- El área de cemento ha aportado el 53% del EBITDA del grupo, sumando 39,9 millones de euros, lo que representa una reducción del 6,8% respecto a 2024. Esta disminución se debe principalmente a la menor demanda en el mercado tunecino y al mayor coste eléctrico y de CO2 en España en 2025.

El resultado neto atribuible alcanzó los 36,7 millones de euros, un 13,4% superior al año 2024. Además de la evolución del EBITDA, este aumento se debe a la reducción de los gastos financieros por la menor deuda y a una mayor contribución de los resultados de entidades por puesta en equivalencia.

Por su parte la deuda neta financiera cerró el año en 774,6 millones de euros, un 9,1% inferior al 2024, reducción debida a la positiva generación de caja en las dos áreas.

El patrimonio neto a cierre del periodo alcanzó los 2.978,9 millones de euros, frente a los 2.938,6 millones de euros del ejercicio anterior. Esta progresión del 1,4% se explica principalmente por la contribución del resultado neto alcanzado en el periodo.

2. RESUMEN POR ÁREAS

(Millones de Euros)

Área	Mar. 25	Mar. 24	Var. (%)	% s/ 25	% s/ 24
INGRESOS POR ÁREAS DE NEGOCIO					
Inmobiliaria	75,8	45,0	68,6%	33,5%	22,6%
Cemento	150,3	154,4	-2,7%	66,4%	77,4%
Serv.corporativos/eliminaciones	0,3			0,0%	0,0%
Total	226,4	199,4	13,6%	100,0%	100,0%
INGRESOS POR ÁREAS GEOGRÁFICAS					
España	174,4	137,6	26,7%	77,0%	69,0%
Reino Unido	17,1	18,4	-7,1%	7,6%	9,2%
Túnez	12,5	16,1	-22,4%	5,5%	8,0%
Otros	22,4	27,3	-17,9%	9,9%	13,7%
Total	226,4	199,4	13,6%	100,0%	100,0%
EBITDA*					
Inmobiliaria	35,0	29,4	19,2%	46,9%	40,7%
Cemento	39,9	42,8	-6,8%	53,5%	59,3%
Servicios Corporativos	(0,3)	0,0	n/a		
Total	74,7	72,2	3,4%	100,0%	100,0%
DEUDA FINANCIERA NETA*					
Área	Mar. 25	Dic. 24	Var. (%)	% s/ 25	% s/ 24
Inmobiliaria	757,3	794,1	-4,6%	97,8%	93,2%
Cemento	15,0	56,8	-73,6%	1,9%	6,7%
Servicios Corporativos	2,3	1,6	43,8%	0,3%	0,2%
Total	774,6	852,5	-9,1%	100,0%	100,0%

* Véase definición de cálculo en página 9, según exigencia de la normativa ESMA (2015/1415es).

3. ANALISIS POR AREAS DE NEGOCIO

3.1 Inmobiliaria

El área de Inmobiliaria aportó un 34% de la cifra de negocios y un 47% del EBITDA del Grupo Inmocermento en el primer trimestre del año 2025.

La actividad se desarrolla en España y se estructura en dos actividades principales; la tenencia, promoción y explotación de toda clase de bienes inmuebles en régimen de renta (principalmente oficinas, centros comerciales y locales comerciales), y la promoción para la venta de proyectos de viviendas, que incluye la gestión urbanística de su cartera de suelo, prestando servicios de gestión de desarrollo para terceros.

3.1.1. Resultados

<i>(Millones de Euros)</i>	Mar. 25	Mar. 24	Var. (%)
Cifra de Negocio	75,8	45,0	68,6%
<i>Promoción y suelo</i>	45,3	15,5	192,2%
<i>Patrimonio</i>	30,5	29,5	3,6%
EBITDA	35,0	29,4	19,2%
<i>Margen EBITDA</i>	46,2%	65,4%	-19,2 p.p

Los ingresos del área inmobiliaria aumentaron un 68,6% respecto al año anterior, alcanzando los 75,8 millones de euros.

En la actividad de **Promoción y Suelo**, la cifra de negocio fue de 45,3 millones de euros, lo que representa un incremento de 29,8 millones de euros, un 192,2%, debido mayores ingresos por entregas de viviendas.

Durante el primer trimestre de 2025, se han entregado nuevas promociones que junto con la comercialización de producto terminado preexistente alcanzan un total de 64 unidades, frente a las 29 en el año 2024.

El área cuenta a 31 de marzo de 2025 con un stock de 1.363 unidades (viviendas y locales) terminadas o en curso y pendientes de entrega, de las cuales 741 unidades se encuentran reservadas o vendidas.

En **Patrimonio**, los ingresos alcanzaron los 30,5 millones de euros, con un aumento del 3,6% respecto al ejercicio anterior. La ocupación global de los inmuebles de uso terciario en explotación se situó en el 92,5% en 2025, en línea con el año 2024. Respecto a los inmuebles de uso residencial, el porcentaje de ocupación alcanzó el 99,3%.

El EBITDA aumentó un 19,2%, alcanzando los 35 millones de euros, en comparación con los 29,4 millones de euros del ejercicio anterior.

3.1.2. Deuda financiera

<i>(Millones de Euros)</i>	Mar. 25	Dic. 24	Var. (%)
Deuda financiera neta	757,3	794,1	-4,6%

El saldo de la deuda financiera neta se redujo en 36,8 millones de euros respecto a diciembre del año anterior, situándose en 757,3 millones de euros. Esta disminución del 4,6% se debe principalmente a la positiva generación de flujo de caja de explotación en el trimestre.

Hitos Operativos y de Contratación

- Con fecha 16 de enero 2025 la sociedad Realia Patrimonio S.L.U. ha formalizado la novación del préstamo sindicado cuyo vencimiento era el 27 de abril de 2025, por importe de 414,2 millones de euros prorrogando su vencimiento hasta el 26 de octubre de 2029.
- A fecha 31 de marzo de 2025, la sociedad del Grupo, Realia Patrimonio, ha contratado coberturas para el 60% del préstamo sindicado a un tipo medio del 2,11%. Esta cobertura será efectiva a partir de la próxima liquidación de intereses, que tendrá lugar el 28 de abril de 2025.

3.2 Cemento

El área de Cemento ha contribuido con un 66% de la cifra de negocios y 53% del EBITDA del Grupo Inmocemento en el primer trimestre del año 2025.

La actividad cementera se desarrolla a través del Grupo Cementos Portland Valderrivas, con presencia geográfica en España con siete centros de producción, uno en Túnez, tres terminales de importación en Reino Unido, una oficina de trading en Holanda y una participación minoritaria del 45% en Giant Cement, propietaria de varias fábricas de cemento en la costa éste de EE. UU. Además de estas posiciones industriales, desde estos países, se realizan exportaciones a África, Europa y América.

3.2.1. Resultados

<i>(Millones de Euros)</i>	Mar. 25	Mar. 24	Var. (%)
Cifra de Negocio	150,3	154,4	-2,7%
<i>Cemento</i>	<i>136,5</i>	<i>141,6</i>	<i>-3,6%</i>
<i>Resto</i>	<i>13,7</i>	<i>12,8</i>	<i>7,2%</i>
EBITDA	39,9	42,8	-6,8%
<i>Margen EBITDA</i>	<i>26,6%</i>	<i>27,7%</i>	<i>-1,2 p.p</i>

Los **ingresos** del área alcanzaron 150,3 millones de euros, reduciéndose un 2,7% respecto al ejercicio anterior. La favorable evolución del negocio en España ha compensado parcialmente la caída de la demanda en Túnez y Reino Unido.

La fabricación de cemento en 2025 ha supuesto el 90,9% de su cifra de negocios y los negocios de hormigón, mortero y áridos en su conjunto un 9,1%.

Desglose Ingresos por área geográfica			
<i>(Millones de Euros)</i>	Mar. 25	Mar. 24	Var. (%)
España	98,6	92,7	6,4%
Túnez	12,5	16,1	-22,4%
Reino Unido	17,1	18,4	-7,1%
Otros (exportaciones)	22,1	27,2	-18,7%
Total	150,3	154,4	-2,7%

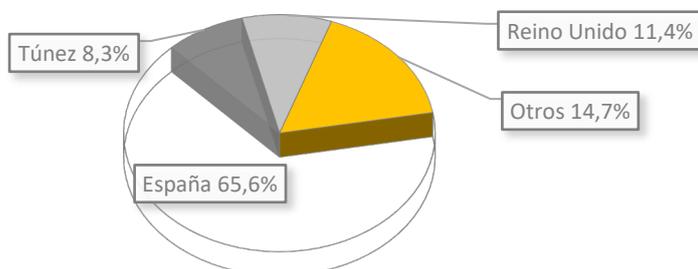
Por **áreas geográficas**, en España la cifra de negocio aumentó un 6,4% hasta 98,6 millones de euros, debido al ligero aumento de los volúmenes de venta de cemento y a la evolución favorable de los precios de venta.

En el mercado local de Túnez la cifra de negocio ha caído un 22,4%. En este caso afectada por menores volúmenes y precios ligeramente a la baja.

Las ventas mediante las terminales de Reino Unido han caído en un 7,1%. La disminución de la demanda en el país ha sido parcialmente compensada en esta zona con subidas de precios respecto a 2024.

Por su parte, los ingresos por exportaciones se han reducido un 18,7%, alcanzando 22,1 millones de euros, teniendo como destinos diferentes países en Europa, África y América.

Desglose Ingresos por área geográfica



El **resultado bruto de explotación** alcanzó 39,9 millones de euros, en comparación con los 42,8 millones de euros del ejercicio anterior. La reducción se debe principalmente a los menores volúmenes en Túnez y al mayor coste eléctrico y de CO2 en España durante 2025.

Hitos Operativos y Contratación

- En marzo 2025, CPV S.A obtuvo la concesión por parte del Ministerio de Industria y Turismo de una ayuda pública por 8,9 millones de euros, en el marco del PERTE de Descarbonización Industrial (Fondos Europeos Next Generation), dirigida a financiar una inversión en su fábrica de Santa Margarida i els Monjos (Barcelona). Se trata de una actuación integral para la descarbonización de la planta que permite avanzar en la estrategia de reducción de emisiones, mejora de eficiencia y competitividad. Con ella, está previsto evitar la emisión a la atmosfera de 90.000 toneladas de dióxido de carbono al año.

Se está implementando el Proyecto SYNGAS, cuyo objetivo es reducir las emisiones de CO2 mediante la maximización del uso de combustibles alternativos. Este proyecto incluye una tecnología innovadora para eliminar el cloro de los combustibles alternativos después de la generación de un gas de síntesis y antes de su introducción en el horno de clinker, utilizando un software de última generación de Dinámica de Fluidos Computacional (CFD) para remodelar tanto el quemador del horno de clinker como el cabezal donde se ubican los quemadores.

Adicionalmente, con el fin de mejorar la eficiencia térmica del horno de clinker, se reemplazará el enfriador de satélites por un enfriador de parrilla de última generación. Esto no solo permitirá un mayor uso de combustibles alternativos, sino que también supondrá un ahorro significativo de combustibles fósiles.

Este proyecto refleja el compromiso del Grupo Cementos Portland Valderrivas con la innovación y la sostenibilidad, buscando constantemente nuevas formas de reducir su impacto ambiental y contribuir a un futuro más sostenible.

- Como continuación a la Información Privilegiada publicada en la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) el pasado 28 de noviembre de 2024 con número de registro 2493, el 1 de abril se ha perfeccionado la venta por parte de Cementos Portland Valderrivas, S.A. de Giant Cement Holding Inc. y sus filiales (excepto la planta de Keystone y algún otro activo inmobiliario, que se han segregado antes del cierre de la operación) a Heidelberg Materials North America.

3.2.2. Deuda financiera

(Millones de Euros)	Mar. 25	Dic. 24	Var. (Mn€)
Deuda financiera neta	15,0	56,8	(41,7)

La deuda financiera neta disminuyó en 41,7 millones de euros respecto a diciembre del año anterior alcanzando 15,0 millones de euros como consecuencia de la positiva evolución de los flujos de caja de explotación.

MEDIDAS ALTERNATIVAS DE RENDIMIENTO (MAR)

Nota explicativa

EBITDA

Definimos EBITDA (o también denominado resultado bruto de explotación) como el beneficio de las operaciones continuadas antes de impuestos, resultado de sociedades por puesta en equivalencia, resultado financiero, gastos de amortización, deterioros y beneficio o pérdida de enajenación de activos no corrientes, subvenciones y variación neta de provisiones y otros gastos o ingresos no recurrentes.

MARGEN EBITDA

Se define como el EBITDA (o también denominado resultado bruto de explotación) dividido entre el Importe Neto de Cifra de Negocios (INCN) en cada caso.

CARTERA

No calculamos la cartera del área de Cemento debido al carácter típicamente a corto plazo del ciclo de pedidos.

En el área Inmobiliaria, la cartera inmobiliaria corresponde al importe del cobro correspondiente a las ventas de viviendas pendientes de formalizar a cierre del periodo en la actividad de Promociones.

DEUDA FINANCIERA BRUTA

Se refiere a las partidas de Endeudamiento (corriente y no corriente) con entidades de crédito, Obligaciones y empréstitos, Acreedores por arrendamiento financiero y Otras deudas financieras con terceros, negocios conjuntos y asociados del Pasivo del balance de Situación consolidado.

DEUDA FINANCIERA NETA

Como deuda financiera neta se considera el total de la deuda financiera bruta menos los activos financieros corrientes, la tesorería y otros activos líquidos equivalentes.

4. AVISO LEGAL

La información financiera incluida en este documento se ha obtenido a partir del proceso de consolidación de los estados financieros consolidados a 31 de marzo de 2025, que han sido elaborados aplicando las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adaptadas por la Unión Europea a la fecha de cierre, de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo de 19 de julio de 2002.

Ni la Compañía ni ninguno de sus asesores o representantes asumen responsabilidad de ningún tipo, ya sea por negligencia o por cualquier otro concepto, respecto de los daños o pérdidas derivadas de cualquier uso de este documento o de sus contenidos.

El presente documento no constituye una oferta o invitación para adquirir o suscribir acciones, de acuerdo con lo previsto en la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, en el Real Decreto-Ley 5/2005, de 11 de marzo, y/o en el Real Decreto 814/2023, de 8 de noviembre y su normativa de desarrollo. Además, este documento no constituye una oferta de compra, de venta o de canje ni una solicitud de una oferta de compra, de venta o de canje de títulos valores, ni una solicitud de voto alguno o aprobación en ninguna otra jurisdicción.

Ni este documento, ni parte alguna del mismo, constituyen un documento de naturaleza contractual, ni podrá ser utilizado para integrar o interpretar ningún contrato o cualquier otro tipo de compromiso

5. DATOS DE CONTACTO

Dirección postal: Avda. Camino de Santiago, 40 Edificio 1, 28050- Madrid. España
Teléfono: 91 353 44 88
Página web: www.inmocemento.es
E-mail: ir@inmocemento.es