

Evolución
de los
Negocios
3T2025



1. RESUMEN EJECUTIVO

PRINCIPALES MAGNITUDES			
(Millones de Euros)	Sep. 25	Sep. 24	Var. (%)
Importe neto de la cifra de negocios (INCN)	657,8	668,9	-1,7%
Resultado Bruto de Explotación (EBITDA)	231,7	236,9	-2,2%
<i>Margen Ebitda</i>	35,2%	35,4%	-0,2 p.p
Resultado atribuido a sociedad dominante	274,5	117,1	134,5%
	Sep. 25	Dic. 24	Var. (%)
Patrimonio Neto	3.174,2	2.938,6	8,0%
Deuda financiera neta	552,2	852,5	-35,2%
Cartera	433,7	253,3	71,2%

En los nueve primeros meses de 2025, el Grupo Inmocemento ha alcanzado unos ingresos a 657,8 millones de euros, lo que representa una ligera disminución del 1,7% respecto al mismo periodo del año anterior. El área de Cemento, como principal contribuyente, avanzó un 1,4%, apoyado en precios y volúmenes favorables en el mercado español, mitigados por una menor actividad exportadora. Inmobiliaria experimentó una contracción del 9,6% debido a la reducción de ingresos por venta de suelo y a la menor entrega de promociones, efecto que fue atenuado por el crecimiento sostenido en la actividad de patrimonio en renta.

El resultado bruto de explotación (EBITDA) alcanzó los 231,7 millones de euros, un 2,2% inferior al ejercicio anterior.

- El área Inmobiliaria aportó el 41,3% del EBITDA del Grupo, con un total de 95,7 millones de euros, lo que representa una reducción del 6,5% respecto al mismo periodo del año anterior. Esta disminución se debe, principalmente, a la menor venta de suelo no estratégico y al descenso en el número de promociones entregadas. Los ingresos por rentas de patrimonio registraron un crecimiento del 3,7%, reflejando la solidez de esta línea de negocio. El margen de explotación del área se situó en el 56,7%, superior al 54,9% del año anterior.
- El área de Cemento aportó el 59,0% del EBITDA del grupo, con un crecimiento del 1,7% respecto a 2024, alcanzando los 136,8 millones de euros. Este aumento se atribuye a principalmente a los mayores volúmenes vendidos y al entorno favorable de precios en el mercado de España. El margen de explotación fue del 28,0%, frente al 27,9% del ejercicio 2024.

El resultado neto atribuible alcanzó 274,5 millones de euros, un 134,5% superior al del mismo periodo del año anterior. Este marcado aumento se debe a la reducción de los gastos financieros por la menor deuda, y al impacto positivo de los resultados de entidades por puesta en equivalencia, tras el registro en el mes de abril de 132,6 millones de euros generados por la venta de la participación del 45% que la cabecera cementera ostentaba en Giant Cement Holdings.

Por su parte, la deuda financiera neta se redujo hasta los 552,2 millones de euros al cierre del periodo, lo que representa una disminución del 35,2% respecto a diciembre de 2024. Esta significativa reducción, equivalente a 300,3 millones de euros, se explica por la sólida generación de caja operativa en ambas áreas de negocio junto con la comentada venta de la participada por el área de cemento.

El patrimonio neto a cierre del periodo alcanzó los 3.174,2 millones de euros, frente a los 2.938,6 millones de euros del ejercicio anterior. Esta progresión del 8,0% se explica principalmente por la contribución del resultado neto alcanzado en el periodo.

2. RESUMEN POR ÁREAS

(Millones de Euros)

Área	Sep. 25	Sep. 24	Var. (%)	% s/ 25	% s/ 24
INGRESOS POR ÁREAS DE NEGOCIO					
Inmobiliaria	168,5	186,4	-9,6%	25,6%	27,9%
Cemento	489,2	482,7	1,4%	74,4%	72,2%
Serv.corporativos/eliminaciones	0,1	-0,2	-150,0%	0,0%	0,0%
Total	657,8	668,9	-1,7%	100,0%	100,0%
INGRESOS POR ÁREAS GEOGRÁFICAS					
España	493,3	489,5	0,8%	75,0%	73,2%
Reino Unido	60,2	62,7	-4,0%	9,2%	9,4%
Túnez	39,7	37,5	5,9%	6,0%	5,6%
Otros	64,6	79,2	-18,4%	9,8%	11,8%
Total	657,8	668,9	-1,7%	100,0%	100,0%
EBITDA*					
Inmobiliaria	95,7	102,3	-6,5%	41,3%	43,2%
Cemento	136,8	134,6	1,7%	59,0%	56,8%
Servicios Corporativos	(0,8)	0,0	n/a	-0,3%	0,0%
Total	231,7	236,9	-2,2%	100,0%	100,0%
Área	Sep. 25	Dic. 24	Var. (%)	% s/ 25	% s/ 24
DEUDA FINANCIERA NETA*					
Inmobiliaria	779,1	794,1	-1,9%	141,1%	93,1%
Cemento	(52,4)	56,8	-192,3%	-9,5%	6,7%
Servicios Corporativos	(174,5)	1,6	-n/a	-31,6%	0,2%
Total	552,2	852,5	-35,2%	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 25,6% de la cifra de negocios y un 41,3% del EBITDA del Grupo Inmocemento en los nueve primeros meses 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.

3.1.1. Resultados

(Millones de Euros)	Sep. 25	Sep. 24	Var. (%)
Cifra de Negocio	168,5	186,4	-9,6%
Promoción y suelo	76,3	97,5	-21,7%
Patrimonio	92,2	89,0	3,7%
EBITDA	95,7	102,3	-6,5%
Margen EBITDA	56,7%	54,9%	1,9 p.p

Los ingresos del área inmobiliaria se redujeron un 9,6% respecto al año anterior, situándose en 168,5 millones de euros.

La cifra de negocio del área de **Promoción y Suelo** se situó en 76,3 millones de euros, lo que supone una reducción del 21,7% respecto al ejercicio 2024. Esta disminución se debe, principalmente, a la menor contribución de ingresos por venta de suelo no estratégico y al descenso en el número de promociones entregadas durante los primeros nueve meses de 2025.

En cuanto a la venta de suelo, en 2024 se alcanzaron 13,8 millones de euros, frente a los 2,7 millones registrados en 2025. Por otro lado, durante los nueve primeros meses de 2025 se entregaron 107 unidades (incluyendo nuevas promociones y producto terminado preexistente), frente a las 180 unidades entregadas en el mismo periodo del año anterior.

El área cuenta a 30 de septiembre de 2025 con un stock de 1.510 unidades (viviendas y locales) terminadas o en curso y pendientes de entrega, de las cuales 1.071 unidades se encuentran reservadas o vendidas.

En **Patrimonio**, la cifra de negocios alcanzó los 92,2 millones de euros, con un aumento del 3,7% respecto al ejercicio anterior. La ocupación global de los inmuebles de uso terciario en explotación se situó en el 93,7% en 2025. Respecto a los inmuebles de uso residencial, el porcentaje de ocupación alcanzó el 99,3%.

El **EBITDA** del conjunto de actividades se redujo en un 6,5%, situándose en 95,7 millones de euros, frente a los 102,3 millones registrados en el ejercicio anterior.

3.1.2. Deuda financiera

(Millones de Euros)	Sep. 25	Dic. 24	Var. (Mn€)
Deuda financiera neta	779,1	794,1	(15,0)

El saldo de la deuda financiera neta se redujo en 15 millones de euros respecto a diciembre del año anterior, situándose en 779,1 millones de euros.

Hitos Operativos y de Contratación

- Durante el mes de julio de 2025 el Grupo Realia ha cancelado deuda con entidades de crédito por importe de 200 M €.
- Durante el tercer trimestre de 2025 el Grupo Realia ha comenzado la entrega de dos nuevas promociones, en Guillena (Sevilla) y Badalona (Barcelona) con un total de 205 viviendas y 8 locales comerciales junto con sus anexos, con un presupuesto de ventas total de 99,1 M €.

3.2 Cemento

El área de Cemento ha contribuido con un 74,4% de la cifra de negocios y 59,0% del EBITDA del Grupo Inmocemento en los nueve primeros meses 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 Keystone Cement, propietaria de una fábrica de cemento en EE.UU. Además de estas posiciones industriales, desde estos países, se realizan exportaciones a África, Europa y América.

3.2.1. Resultados

(Millones de Euros)	Sep. 25	Sep. 24	Var. (%)
Cifra de Negocio	489,2	482,7	1,4%
Cemento	446,9	442,0	1,1%
Resto	42,3	40,7	3,9%
EBITDA	136,8	134,6	1,7%
<i>Margen EBITDA</i>	<i>28,0%</i>	<i>27,9%</i>	<i>0,1 p.p</i>

Los **ingresos** del área alcanzaron 489,2 millones de euros, aumentando un 1,4% respecto al ejercicio anterior. La favorable evolución de los volúmenes y precios en el mercado de España ha conseguido compensar la caída de la demanda en Reino Unido y la menor actividad exportadora.

La fabricación de cemento en 2025 ha supuesto el 91,4% de su cifra de negocios y los negocios de hormigón, mortero y áridos en su conjunto un 8,6%.

Desglose Ingresos por área geográfica

(Millones de Euros)	Sep. 25	Sep. 24	Var. (%)
España	324,7	303,3	7,1%
Túnez	39,7	37,5	5,9%
Reino Unido	60,2	62,7	-4,0%
Otros (exportaciones)	64,6	79,2	-18,5%
Total	489,2	482,7	1,4%

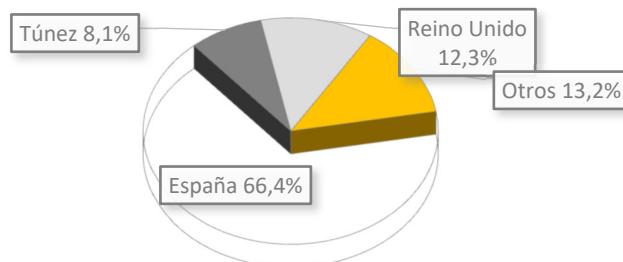
Por **áreas geográficas**, en España la cifra de negocio aumentó un 7,1% hasta 324,7 millones de euros, debido al ligero aumento de los volúmenes de venta de cemento y a la evolución favorable de los precios de venta.

En el mercado local de Túnez la cifra de negocio se ha incrementado en un 5,9%, impulsada por los mayores volúmenes vendidos.

Las ventas mediante las terminales de Reino Unido han caído en un 4%. 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 18,5%, alcanzando 64,6 millones de euros, teniendo como destinos diferentes países en Europa, África y América.

Desglose Ingresos por área geográfica



El **resultado bruto de explotación** alcanzó 136,8 millones de euros, en comparación con los 134,6 millones de euros del ejercicio anterior, un 1,7% superior. Este aumento se atribuye a principalmente a los mayores volúmenes vendidos y al entorno favorable de precios en el mercado de España. El margen de explotación fue del 28,0%, frente al 27,9% del ejercicio 2024.

Hitos Operativos y Contratación

- En el mes de julio se ha puesto en marcha una nueva planta de hormigón de obra destinada al suministro de materiales para la ambiciosa obra de soterramiento de la Línea R2 de Cercanías de Barcelona a su paso por el casco urbano de Montcada i Reixac y variante de Vallbona (Barcelona).
- Las fábricas del grupo continúan avanzando en su compromiso con la sostenibilidad. Este otoño, Cementos Portland Valderrivas ha logrado un doble hito: la obtención de la Marca AENOR Ns para todos sus cementos y el inicio del proceso de certificación de biomasa sostenible, en línea con los exigentes criterios de la Directiva Europea de Energías Renovables (RED III) bajo el esquema RSB.
- El 9 de septiembre, la fábrica de Olazagutía recibió autorización del Servicio de Economía Circular e Innovación del Gobierno de Navarra para la implantación de una instalación de valorización energética de residuos de biomasa (materiales silvícolas, marro de café y orujillo), con una capacidad total de 50.000 t/año.

3.2.2. Deuda financiera

(Millones de Euros)	Sep. 25	Dic. 24	Var. (Mn€)
Deuda financiera neta	-52,4	56,8	(109,1)

La deuda financiera neta disminuyó en 109,1 millones de euros respecto a diciembre del año anterior alcanzando -52,4 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 30 de septiembre 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