

Informe
Gestión
2024



INDICE

1.	EVENTOS RELEVANTES	3
<hr/>		
2.	RESUMEN EJECUTIVO	4
<hr/>		
3.	RESUMEN POR ÁREAS	5
<hr/>		
4.	CUENTA DE RESULTADOS	6
<hr/>		
5.	BALANCE DE SITUACION	10
<hr/>		
6.	FLUJOS DE CAJA	13
<hr/>		
7.	ANALISIS POR AREAS DE NEGOCIO	15
<hr/>		
8.	AVISO LEGAL	22
<hr/>		
9.	DATOS DE CONTACTO	22
<hr/>		

1. EVENTOS RELEVANTES

Área de Negocio Inmobiliaria

En el mes de marzo de 2024, FCyC, S.A., cabecera del Área Inmobiliaria, ha adquirido una participación adicional de la sociedad Realía Business, S.A., representativa del 10,26% del capital social, al fondo Polygon, por un importe de 92,6 millones de euros. Con esta adquisición y otras adicionales de menor importe, la participación de FCyC, S.A. en la citada sociedad ascendía a 31 de diciembre de 2024, de forma directa e indirecta al 77,62%.

En el mes de mayo de 2024, Fomento de Construcciones y Contratas, S.A (FCC). y Soinmob Inmobiliaria, S.A.U. (Soinmob) acudieron a la ampliación de capital realizada por FCyC, S.A. por un importe de 200 millones de euros, realizando un desembolso acorde a su participación, por lo que no supuso un cambio de sus porcentajes. FCC realizó un desembolso por importe de 160,1 millones de euros y el socio minoritario, Soinmob por un importe de 39.9 millones de euros.

Con fecha 16 de enero 2025 la sociedad Realía 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.

Área Cementera

Con fecha 27 de noviembre de 2024 Cementos Portland Valderrivas, S.A., a través de Uniland Acquisition Corporation, así como sus socios en Giant Cement Holding Inc. (participada en un 45% por Cementos Portland Valderrivas, en un 41% por Fortaleza LLC USA y en un 14% por Trituradora y Procesadora de Materiales Santa Anita SA de CV) llegaron a un acuerdo vinculante con Heidelberg Materials North America para la adquisición, por esta última, del 100% del capital social de Giant Cement Holding Inc. y sus filiales (excepto la planta de Keystone y algún otro activo inmobiliario, que se segregarán antes del cierre de la operación), por un precio aproximado de 600 millones de dólares estadounidenses (valor empresa), sujeto al cumplimiento de determinados ajustes post cierre. Esta operación, neta de deuda y de ajustes fiscales, puede representar para Cementos Portland Valderrivas, S.A. una entrada de fondos aproximada de 200 millones de dólares estadounidenses.

2. RESUMEN EJECUTIVO

PRINCIPALES MAGNITUDES			
(Millones de Euros)	Dic. 24	Dic. 23	Var. (%)
Importe neto de la cifra de negocios (INCN)	943,9	867,7	8,8%
Resultado Bruto de Explotación (EBITDA)	312,7	244,4	27,9%
<i>Margen Ebitda</i>	33,1%	28,2%	4,9 p.p
Resultado Neto de Explotación (EBIT)	282,7	184,9	52,9%
<i>Margen Ebit</i>	30,0%	21,3%	8,7 p.p
Resultado atribuido a sociedad dominante	151,6	225,2	-32,7%
Patrimonio Neto	2.938,6	2.661,0	10,4%
Deuda financiera neta	852,5	1.180,9	-27,8%
Cartera	253,3	135,8	86,5%

El Grupo Inmocemento ha elevado sus ingresos hasta los 943,9 millones de euros, lo que representa un incremento del 8,8% respecto a 2023. Ambas áreas de negocio han contribuido positivamente a este crecimiento: el área Inmobiliaria ha experimentado un aumento del 16,7% gracias a la buena evolución de la venta de promociones y suelos, mientras que el área de cemento ha registrado un incremento del 5,5%, impulsado principalmente por un entorno favorable de los precios de venta.

El resultado bruto de explotación (EBITDA) creció un 27,9%, alcanzando los 312,7 millones de euros, en comparación con los 244,4 millones de euros del ejercicio anterior. Este incremento se debe tanto al crecimiento en las ventas como a la reducción de los costes operativos, lo que ha permitido que el margen se eleve al 33,1%, frente al 28,2% del año anterior.

- El área Inmobiliaria ha aportado el 48% del EBITDA del grupo, alcanzando 151,4 millones de euros, un 44,3% más que en el ejercicio anterior, debido a las mayores ventas de promociones y a la venta de suelo no estratégico por un importe de 24,4 millones de euros. Los ingresos por rentas de patrimonio se mantuvieron en niveles similares al año anterior. El margen de explotación alcanzó el 51,1%, frente al 41,3% del año anterior.
- El área de cemento ha aportado el 52% del EBITDA del grupo, con un aumento del 16,3% respecto año 2023, alcanzando los 162,2 millones de euros. Esta evolución se debe principalmente al entorno favorable de los precios de venta y a la reducción de los costes operativos, principalmente de electricidad y combustibles, lo que ha permitido elevar el margen al 25,0%, frente al 22,7% del año 2023.

El resultado neto de explotación (EBIT) alcanzó los 282,7 millones de euros, un 52,9% más que el ejercicio anterior. Este aumento refleja tanto la evolución del EBITDA como el impacto contable en 2023 de la revisión del valor de mercado de los activos en renta del área Inmobiliaria, por un importe de -48,9 millones de euros, frente al resultado positivo de 4,9 millones de euros en 2024. Este impacto se compensó parcialmente con la contribución positiva de 24,6 millones de euros debido a la resolución favorable de un litigio de expropiación en el área de cemento en 2023.

El resultado neto atribuible alcanzó los 151,6 millones de euros, un 32,7% inferior al ejercicio anterior. Además de la evolución del EBIT, esta disminución se debe principalmente al impacto positivo en 2023 de la inclusión por puesta en equivalencia de la participación de Metrovacesa en el área Inmobiliaria, por un importe de 142,4 millones de euros. Este cambio se produjo tras el acceso al consejo de la entidad y la adquisición de influencia en la gestión de la entidad participada.

Por su parte la deuda neta financiera cerró el año en 852,5 millones de euros, un 27,8% inferior al 2023. Esta reducción se debe en parte a la ampliación de capital realizada en FCyC por 200 millones de euros y a la positiva generación de caja en las dos áreas.

El patrimonio neto a cierre del periodo alcanzó los 2.938,6 millones de euros, frente a los 2.661 millones de euros del ejercicio anterior. Esta progresión del 10,4% se explica principalmente por la contribución del resultado neto alcanzado en el periodo y la mencionada ampliación de capital realizada durante el segundo semestre del año, por un importe de 200 millones de euros.

3. RESUMEN POR ÁREAS

(Millones de Euros)

Área	Dic. 24	Dic. 23	Var. (%)	% s/ 24	% s/ 23
INGRESOS POR ÁREAS DE NEGOCIO					
Inmobiliaria	296,0	253,8	16,7%	31,4%	29,2%
Cemento	648,1	614,3	5,5%	68,7%	70,8%
Inmocemento y eliminaciones	(0,2)	(0,4)	-50,0%	0,0%	0,0%
Total	943,9	867,7	8,8%	100,0%	100,0%
INGRESOS POR ÁREAS GEOGRÁFICAS					
España	701,9	634,3	10,7%	74,4%	73,1%
Reino Unido	81,8	89,5	-8,6%	8,7%	10,3%
Túnez	51,1	62,2	-17,8%	5,4%	7,2%
Otros	109,1	81,7	33,5%	11,6%	9,4%
Total	943,9	867,7	8,8%	100,0%	100,0%
EBITDA*					
Inmobiliaria	151,4	104,9	44,3%	48,4%	42,9%
Cemento	162,2	139,5	16,3%	51,9%	57,1%
Inmocemento S.A.	(0,8)	0,0	n/a	-0,3%	0,0%
Total	312,7	244,4	28,0%	100,0%	100,0%
RESULTADO NETO DE EXPLOTACIÓN (EBIT)					
Inmobiliaria	155,8	55,8	179,2%	55,1%	30,2%
Cemento	127,7	129,1	-1,1%	45,2%	69,8%
Inmocemento S.A.	(0,8)	0,0	n/a	-0,3%	0,0%
Total	282,7	184,9	52,9%	100,0%	100,0%
DEUDA FINANCIERA NETA*					
Inmobiliaria	795,7	1.036,9	-23,3%	93,3%	87,8%
Cemento	56,8	144,0	-60,6%	6,7%	12,2%
Total	852,5	1.180,9	-27,8%	100,0%	100,0%

* Véase definición de cálculo en página 21, según exigencia de la normativa ESMA (2015/1415es).

4. CUENTA DE RESULTADOS

<i>(Millones de Euros)</i>	Dic. 24	Dic. 23	Var. (%)
Importe neto de la cifra de negocios (INCN)	943,9	867,7	8,8%
Resultado Bruto de Explotación (EBITDA)	312,7	244,4	27,9%
<i>Margen EBITDA</i>	33,1%	28,2%	4,9 p.p
Dotación a la amortización del inmovilizado	(34,7)	(34,8)	-0,3%
Otros resultados de explotación	4,7	(24,7)	-119,0%
Resultado Neto de Explotación (EBIT)	282,7	184,9	52,9%
<i>Margen EBIT</i>	30,0%	21,3%	8,7 p.p
Resultado financiero	(45,2)	(31,3)	44,4%
Otros resultados financieros	1,1	(0,9)	n/a
Rdo. Entidades valoradas por el método de participación	(5,3)	131,6	-104,0%
Resultado antes de Impuestos de actividades continuadas	233,3	284,3	-17,9%
Gasto por impuesto sobre beneficios	(56,5)	(16,1)	n/a
Resultado de operaciones continuadas	176,8	268,2	-34,1%
Resultado Neto	176,8	268,2	-34,1%
Intereses minoritarios	(25,2)	(43,0)	-41,4%
Resultado atribuido a sociedad dominante	151,6	225,2	-32,7%

4.1 Importe Neto de la Cifra de Negocios

Los ingresos consolidados crecieron un 8,8% respecto al ejercicio anterior alcanzando 943,9 millones de euros, debido a la evolución positiva en sus dos áreas de negocio:

El área **Inmobiliaria** registró un aumento del 16,7 % hasta 296 millones de euros, debido, por un lado, a las mayores ventas de promociones, y por otro, a la venta de suelo no estratégico por un importe de 24,4 millones de euros. Los ingresos por rentas de patrimonio se mantuvieron en niveles similares al año anterior.

Cemento registró un aumento de un 5,5%, alcanzando 648,1 millones de euros, debido a la favorable evolución de los precios, principalmente en los mercados de España y Reino Unido, junto con un aumento de los volúmenes exportados.

Desglose Ingresos por Áreas Geográficas			
<i>(Millones de Euros)</i>	Dic. 24	Dic. 23	Var. (%)
España	701,9	634,3	10,7%
Reino Unido	81,8	89,5	-8,6%
Túnez	51,1	62,2	-17,8%
Otros	109,1	81,7	33,5%
Total	943,9	867,7	8,8%

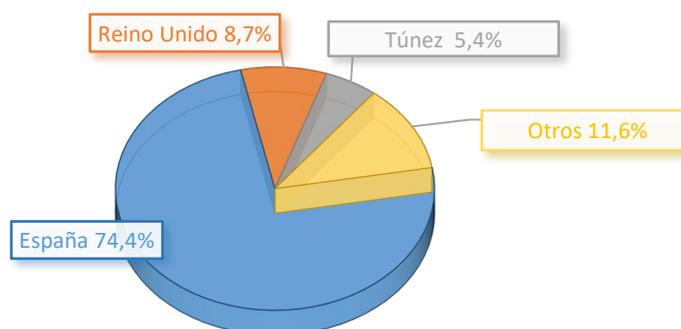
Si detallamos los ingresos por zonas geográficas, en España, que aporta un 74,4% del total, la cifra de negocio aumentó un 10,7% y alcanzó 701,9 millones de euros. Este crecimiento ha sido debido tanto a la mayor actividad en el área de Cemento, impulsado por un ligero aumento en volúmenes y más visible en precios, como al incremento de la actividad Inmobiliaria por mayores ventas de promociones y de suelo.

En Reino Unido la cifra de negocio generada en el área de Cemento ascendió a 81,7 millones de euros, 7,8 millones menos que el ejercicio anterior, debido principalmente a la disminución de la demanda de cemento en el país, que ha sido parcialmente compensada en esta zona con subidas de precios respecto a 2023.

En el mercado local de Túnez la cifra de negocio centrada en el área de Cemento ha caído un -17,8%. En este caso afectada por menores volúmenes y precios ligeramente a la baja.

Por su parte, los ingresos por exportaciones crecieron fuertemente un 33,5%, alcanzando 109,1 millones de euros, teniendo como destinos diferentes países en Europa, África y América.

% Ingresos por Áreas Geográficas



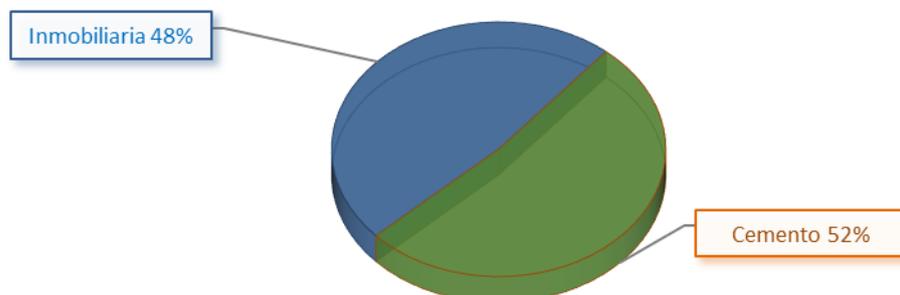
4.2 Resultado Bruto de Explotación (EBITDA)

El resultado bruto de explotación (EBITDA) creció un 27,9%, alcanzando los 312,7 millones de euros, en comparación con los 244,4 millones de euros del ejercicio anterior. Este incremento se debe tanto al crecimiento en las ventas como a la reducción de los costes operativos, lo que ha permitido que el margen se eleve al 33,1%, frente al 28,2% del año anterior.

El área **Inmobiliaria** ha aportado el 48% del EBITDA del grupo, alcanzando 151,4 millones de euros, un 44,3% más que en el ejercicio anterior, debido a la venta de suelo no estratégico por un importe de 24,4 millones de euros y a las mayores ventas de promociones. Los ingresos por rentas de patrimonio se mantuvieron en niveles similares al año anterior. El margen de explotación alcanzó el 51,1%, frente al 41,3% del año anterior.

El área de **cemento** ha aportado el 52% del EBITDA del grupo, con un aumento del 16,3% respecto año 2023, alcanzando los 162,2 millones de euros. Esta evolución se debe principalmente al entorno favorable de los precios de venta y a la reducción de los costes operativos, principalmente de electricidad y combustibles, lo que ha permitido elevar el margen al 25,0%, frente al 22,7% del año 2023.

EBITDA por Áreas de Negocio



4.3 Resultado Neto de Explotación (EBIT)

El resultado neto de explotación (EBIT) alcanzó los 282,7 millones de euros, un 52,9% más que el ejercicio anterior. Este aumento refleja tanto la evolución del EBITDA como el impacto contable en 2023 de la revisión del valor de mercado de los activos en renta del área Inmobiliaria, por un importe de -48,9 millones de euros frente al resultado positivo de 4,9 millones de euros en 2024. Este impacto se compensó parcialmente con la contribución positiva de 24,6 millones de euros debido a la resolución favorable de un litigio de expropiación en el área de cemento.

4.4. Resultado Antes de Impuestos de actividades continuadas (BAI)

El resultado antes de impuestos de actividades continuadas obtenido fue de 233,3 millones de euros frente a los 284,3 millones del año anterior. Esta disminución se ha debido principalmente a la menor contribución de la partida de Resultado de entidades valoradas por el método de participación durante el año 2024.

Así, por los distintos componentes su evolución fue la siguiente:

4.4.1 Resultado financiero

El resultado financiero neto alcanzó -45,2 millones de euros, frente a los -31,3 millones de euros del ejercicio anterior, debido a los mayores costes de financiación asociados al área Inmobiliaria por la finalización de coberturas de tipo de interés que el grupo tenía contratadas.

4.4.2 Otros Resultados financieros

Este epígrafe recoge un importe de 1,1 millones de euros frente a los -0,9 millones de euros del 2023. El diferencial se debe a las variaciones de tipo de cambio respecto al euro en el área de Cemento.

4.4.3 Resultado de entidades valoradas por el método de participación

La contribución de las sociedades participadas disminuyó a -5,3 millones de euros, en comparación con los 131,6 millones de euros positivos del ejercicio anterior. Esta reducción se debe principalmente al impacto positivo registrado en 2023 por el registro de la participación de Metrovacesa en el área Inmobiliaria mediante el método de puesta en equivalencia, que ascendió a 142,4 millones de euros. Este cambio se produjo tras el acceso al consejo de la entidad y la adquisición de influencia en la gestión de la entidad participada.

4.5 Resultado atribuido a la sociedad dominante

El resultado neto atribuible al cierre del ejercicio 2024 fue de 151,6 millones de euros, en comparación con los 225,2 millones de euros del año anterior. Esta disminución se debe a la evolución del resultado antes de impuestos, junto con un gasto por impuesto sobre beneficios ya normalizado respecto al ajuste realizado el año anterior, que impactó positivamente en el resultado de 2023. En ese año, se permitió al grupo activar créditos fiscales por un importe de 18,9 millones de euros

5. BALANCE DE SITUACIÓN

<i>(Millones de Euros)</i>	Dic. 24	Dic. 23	Var. (Mn€)
Inmovilizado intangible	148,9	149,0	(0,1)
Inmovilizado material	495,9	478,0	17,9
Inversiones inmobiliarias	2.089,6	2.088,2	1,4
Inversiones contabilizadas por método de participación	492,0	574,3	(82,3)
Activos financieros no corrientes	19,4	19,0	0,4
Activo por impuestos diferidos y otros activos no corrientes	155,7	173,4	(17,7)
Activos no corrientes	3.401,5	3.381,9	19,6
Activos no corrientes mantenidos para la venta	62,3	0,0	62,3
Existencias	838,3	821,5	16,8
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	150,5	138,3	12,2
Otros activos financieros corrientes	15,6	28,3	(12,7)
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	136,3	66,2	70,1
Activos corrientes	1.203,0	1.054,3	148,7
TOTAL ACTIVO	4.604,5	4.536,2	68,3
Patrimonio atribuido a accionistas de la sociedad dominante	2.237,8	1.894,0	343,8
Intereses minoritarios	700,8	767,0	(66,2)
Patrimonio neto	2.938,6	2.661,0	277,6
Subvenciones	0,7	0,6	0,1
Provisiones no corrientes	66,4	63,2	3,2
Deuda financiera a largo plazo	311,4	813,4	(502,0)
Otros pasivos financieros no corrientes	39,1	42,5	(3,4)
Pasivo por impuestos diferidos y otros pasivos no corrientes	317,6	317,3	0,3
Pasivos no corrientes	735,1	1.237,1	(502,0)
Provisiones corrientes	22,8	6,3	16,5
Deuda financiera a corto plazo	689,4	445,7	243,7
Otros pasivos financieros corrientes	14,8	21,3	(6,5)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	203,8	164,8	39,0
Pasivos corrientes	930,8	638,1	292,7
TOTAL PASIVO	4.604,5	4.536,2	68,3

5.1 Inmovilizado intangible, material e inversiones inmobiliarias

El inmovilizado operativo crece ligeramente por debajo del 1%, llegando a los 2.734,4 millones de euros.

El inmovilizado intangible se mantiene sin variaciones, estabilizándose en los 148,9 millones de euros durante el periodo. El inmovilizado material ha aumentado un 3,7% respecto al registrado en el año 2023, creciendo en 17,9 millones de euros, alcanzando así los 495,9 millones de euros, principalmente por inversiones realizadas en el área de cemento.

Las inversiones inmobiliarias se han mantenido en línea el año anterior en 2.089,6 millones de euros, reflejando mínimas variaciones en los inmuebles en renta.

5.2 Inversiones contabilizadas por el método de participación

El epígrafe de inversiones contabilizadas por el método de participación se ha visto reducido a 492,0 millones de euros frente a los 574,3 millones de euros del año anterior. Esta disminución de 82,3 millones de euros es debida principalmente a la reclasificación como “Activos mantenidos para la venta” de los activos en Estados Unidos del área de cemento por importe de 62,3 millones de euros, sujetos a un acuerdo vinculante de venta, y a la distribución de dividendos por parte de la sociedad Metrovacesa, S.A. por importe de 22,2 millones de euros.

El desglose de las inversiones por área de actividad a diciembre del 2024 es el siguiente:

- 82,8 millones de euros de las sociedades participadas por la cabecera del área de Cemento
- 409,2 millones de euros de participadas en el área Inmobiliaria

5.3 Activos financieros no corrientes

Los activos financieros no corrientes han experimentado un crecimiento del 2,1% alcanzando los 19,4 millones de euros. Este leve incremento se debe al área de Cemento, de 0,4 millones de euros más respecto al año anterior.

5.3 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El saldo del epígrafe efectivo y otros activos líquidos equivalentes alcanza los 136 millones de euros a cierre de 2024, 70 millones más que a cierre del año anterior. Esta evolución positiva se debe en mayor medida, a un incremento notable de la caja y bancos disponible del área Inmobiliaria.

5.5 Patrimonio Neto

El patrimonio neto a cierre del periodo alcanza 2.938,6 millones de euros, frente a los 2.661 millones de euros del ejercicio anterior. Esta progresión del 10,4% se explica por la contribución del resultado neto alcanzado en el periodo y la ampliación de capital realizada durante el segundo semestre del año, por un importe de 200 millones de euros en el área Inmobiliaria.

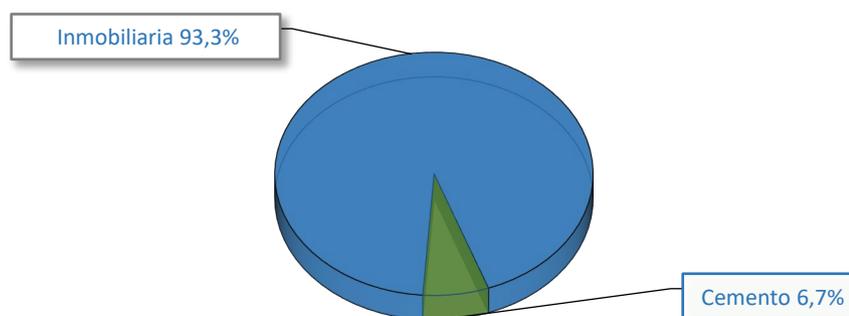
5.6 Endeudamiento financiero

<i>(Millones de Euros)</i>	Dic. 24	Dic. 23	Var. (M€)
Endeudamiento con entidades de crédito	994,1	912,1	82,0
Otros pasivos financieros	6,7	347,0	(340,3)
Deuda Financiera Bruta	1.000,8	1.259,1	(258,3)
Tesorería y otros activos financieros corrientes	(148,3)	(78,2)	(70,1)
Deuda Financiera Neta	852,5	1.180,9	(328,4)

La deuda financiera bruta del Grupo se redujo en 258,3 millones de euros respecto a diciembre del año anterior, situándose en 1.000,8 millones de euros. Esta disminución del 20,5% se debe principalmente al repago de la deuda con el Grupo FCC antes de la escisión, junto con la cancelación de deuda con terceros de Realia y Cementos Portland.

A cierre de diciembre de 2024, el 68,9% de la deuda, es decir, 689,4 millones de euros, tenía vencimiento a corto plazo y estaba estructurada en deuda bancaria. Sin embargo, el 16 de enero de 2025, la sociedad del Grupo, Realia Patrimonio, firmó con las entidades financieras prestamistas la novación del préstamo sindicado que tenía vencimiento en abril de 2025, por un importe de 414,2 millones de euros, estableciendo un nuevo vencimiento en 2029.

Desglose de la deuda Financiera Neta por Áreas de Negocio



La deuda financiera neta ha disminuido hasta los 852,5 millones de euros a 31 de diciembre de 2024, lo que representa una reducción de 328,4 millones de euros en comparación con el ejercicio 2023, es decir, una disminución del 27,8% respecto al año anterior.

6. FLUJOS DE CAJA

<i>(Millones de Euros)</i>	Dic. 24	Dic. 23	Var. (%)
Resultado Bruto de Explotación (EBITDA)	312,7	244,4	27,9%
(Incremento) / disminución c. corriente operativo	18,6	6,5	186,2%
(Pagos) / cobros por impuesto sobre beneficios	(25,8)	(26,9)	-4,1%
Otros flujos de explotación	31,1	56,2	-44,7%
Flujo de caja de explotación	336,6	280,2	20,1%
Pagos por inversiones	(52,8)	(239,8)	-78,0%
Cobros por desinversiones	0,4	0,4	0,0%
Otros flujos de inversión	3,1	57,4	-94,6%
Flujo de caja de inversión	(49,3)	(182,0)	-72,9%
Pagos de intereses	(42,0)	(29,3)	43,3%
(Pago) / cobro de pasivo financiero	(264,4)	82,1	n/a
Otros flujos de financiación	88,3	(140,7)	-162,8%
Flujo de caja de financiación	(218,1)	(87,9)	148,1%
Diferencias de conversión, cambios de perímetro y otros	0,8	(0,8)	n/a
Incremento / (disminución) de efectivo y equivalentes	70,0	9,5	n/a

6.1 Flujo de caja de explotación

El flujo de caja de explotación generado durante el año ascendió a 336,6 millones de euros, lo que representa un incremento de 56,4 millones de euros respecto al ejercicio anterior. Este crecimiento se debe principalmente al aumento de los recursos operativos generados en ambas áreas de actividad: en el área de Inmobiliaria, con un volumen de 154 millones de euros, y en Cemento, con 165,6 millones de euros. Además, el capital circulante también mostró una generación creciente de caja, alcanzando los 18,6 millones de euros, derivada principalmente del flujo generado por la entrega de inmuebles en la actividad de promoción inmobiliaria.

El epígrafe de pagos/cobros por impuesto sobre beneficios registró una salida de 25,8 millones de euros, una cifra muy similar a la del ejercicio anterior. Por otro lado, el epígrafe de Otros flujos de explotación supuso una entrada de fondos de 31,1 millones de euros durante el año, en gran medida debido a los dividendos recibidos de entidades participadas, que ascendieron a 25,1 millones de euros.

6.2 Flujo de caja de inversión

El flujo de caja de inversión experimentó un notable decremento en 2024, alcanzando una salida de 49,3 millones de euros, un 72,9% inferior al año anterior. Los pagos por inversiones fueron de 52,8 millones de euros, concentrados en el área de Cemento, con 43,8 millones de euros destinados a diversos activos relacionados con operaciones de mantenimiento y renovación de instalaciones productivas.

En el ejercicio anterior, se registró un importe de 182 millones de euros, que además de las inversiones recurrentes de mantenimiento, incluyó la inversión de capital realizada en una participada del área de Cemento en EE.UU. (Giant Cement) por 105,8 millones de euros, así como el aumento de participación en Metrovacesa, en el área Inmobiliaria, por otros 89,4 millones de euros.

A continuación, se presenta el desglose de las inversiones netas, excluidos Otros flujos de inversión, según pagos y cobros, realizados por cada área de actividad:

<i>(Millones de Euros)</i>	Dic. 24	Dic. 23	Var. (Mn€)
Cemento	(43,5)	(129,7)	86,2
Inmobiliaria	(8,7)	(109,7)	101,0
Inmocemento S.A. y ajustes	(0,3)	0,0	(0,3)
Inversiones netas (Pagos - Cobros)	(52,5)	(239,4)	186,9

6.3 Flujo de caja de financiación

El flujo de caja de financiación registró una salida de 218,1 millones de euros, en comparación con los 87,9 millones de euros del ejercicio anterior. La principal variación se encuentra en el epígrafe de Pago/cobro por instrumentos de pasivo financiero, con una variación neta de endeudamiento de 264,4 millones de euros, lo que ha permitido reducir el saldo de financiación ajena del Grupo, especialmente en el área Inmobiliaria, donde esta rúbrica se redujo en 176,4 millones de euros.

Por otro lado, la partida de pago por intereses registró una salida de 42,0 millones de euros, con un incremento respecto al año anterior debido al aumento del coste de financiación.

El epígrafe de Otros flujos de financiación mostró una entrada de 88,3 millones de euros, que incluye principalmente el impacto de la ampliación de capital realizada en la segunda mitad del ejercicio en el área Inmobiliaria por valor de 200 millones de euros, y en sentido contrario, la inversión realizada en la compra adicional de un porcentaje del capital de Realia en la misma área.

6.4 Variación de efectivo y equivalentes

Como resultado de la evolución de los distintos componentes del flujo de caja la posición de tesorería del Grupo Inmocemento cerró el ejercicio 2024 con un aumento de 70,1 millones de euros, hasta un saldo de 136,3 millones de euros.

7. ANALISIS POR AREAS DE NEGOCIO

7.1 Inmobiliaria

El área de Inmobiliaria aportó un 48% del EBITDA del Grupo Inmocemento en el ejercicio. 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.

7.1.1. Resultados

<i>(Millones de Euros)</i>	Dic. 24	Dic. 23	Var. (%)
Cifra de Negocio	296,0	253,8	16,7%
<i>Promoción y suelo</i>	177,3	137,9	28,6%
<i>Patrimonio</i>	118,7	115,8	2,5%
EBITDA	151,4	104,9	44,3%
<i>Margen EBITDA</i>	51,1%	41,3%	9,8 p.p
EBIT	155,8	55,8	179,2%
<i>Margen EBIT</i>	52,6%	22,0%	30,6 p.p

Los ingresos del área inmobiliaria aumentaron un 16,7% respecto al año anterior, alcanzando los 296 millones de euros.

En la actividad de **Promoción y Suelo**, la cifra de negocio fue de 177,3 millones de euros, lo que representa un incremento de 39,4 millones de euros, un 28,6%. Este aumento se debe a mayores ingresos por entregas de vivienda, un 12%, y a una mayor venta de suelo no estratégico respecto al año anterior. Durante 2024, se vendieron suelos por 24 millones de euros, en comparación con los 0,9 millones de euros en 2023.

Durante el ejercicio 2024, se han entregado nuevas promociones que junto con la comercialización de producto terminado preexistente alcanzan un total de 293 unidades, frente a las 261 en el año 2023.

El área cuenta a 31 de diciembre de 2024 con un stock de 1.365 unidades (viviendas y locales) terminadas o en curso y pendientes de entrega, de las cuales 597 unidades se encuentran reservadas o vendidas.

La cartera de suelo actual en sus distintos estadios urbanísticos asciende a 12.086.096 m² de superficie bruta, con una edificabilidad estimada de 2.242.350 m².

En **Patrimonio**, los ingresos alcanzaron los 118,7 millones de euros, con un aumento del 2,5% respecto al ejercicio anterior, debido principalmente a la actualización de rentas. La ocupación global de los inmuebles de uso terciario en explotación se situó en el 93,2% en 2024, en línea con el año 2023.

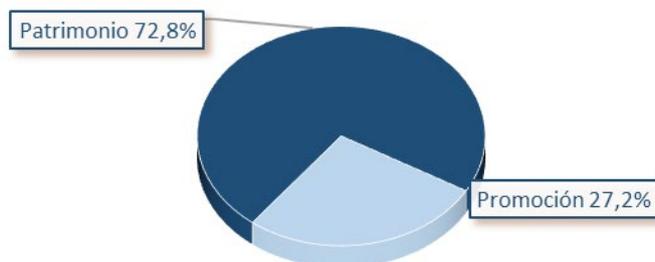
El área continúa con la explotación Build to Rent (BTR), teniendo a 31 de diciembre de 2024 un total de 280 viviendas en Tres Cantos (Madrid). La ocupación global de los inmuebles destinados a la actividad Built to Rent (BTR) se sitúa a diciembre de 2024 en un 99,0%, frente al 69,4% de diciembre 2023.

El EBITDA aumentó un 44,3%, alcanzando los 151,4 millones de euros, en comparación con los 104,9 millones de euros del ejercicio anterior. El aumento de los ingresos se ha unido a una optimización de los costes, lo que ha permitido que el margen operativo se eleve al 51,1%, frente al 41,3% del año anterior.

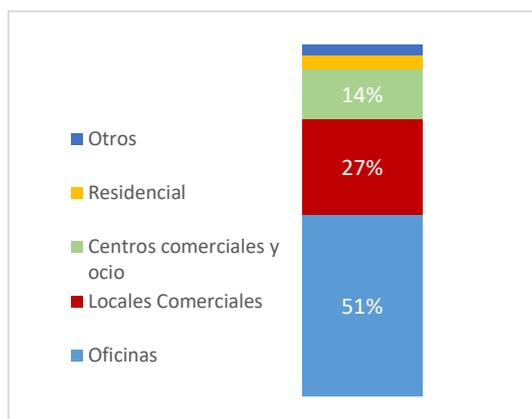
El resultado neto de explotación (EBIT) alcanzó los 155,8 millones de euros, un 179,2% más que el ejercicio anterior. Este aumento refleja tanto la evolución del EBITDA como el impacto contable en 2023 de la revisión del valor de mercado de los activos en renta del área, que supuso un impacto negativo de -48,9 millones de euros.

En el segundo semestre de 2024, se evidenció un punto de inflexión en las valoraciones de los activos debido a la evolución a la baja de los tipos de interés. En 2024, el impacto de la valoración fue positivo en 4,9 millones de euros. La valoración de mercado de los activos inmobiliarios del área a 31 de diciembre de 2024, que alcanza 2.942,6 millones de euros, un 1,4% superior a la valoración del ejercicio anterior. La mayoría del valor estimado de los activos corresponde a Patrimonio, un 72,8% del total, con 2.142,5 millones de euros, mientras que los de Promoción Residencial, que incluyen el suelo en distintas fases de desarrollo junto con las promociones en comercialización, en curso y terminadas, alcanza un 27,2% de total, con 800,1 millones de euros.

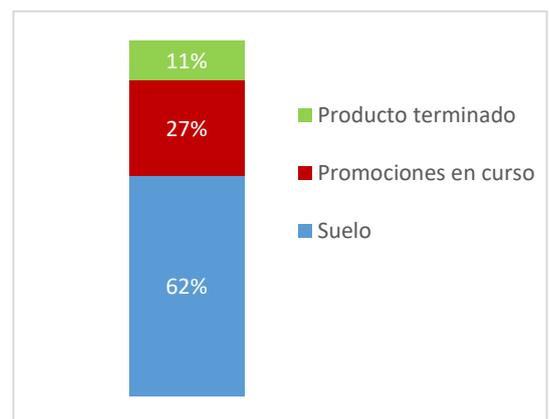
GAV por Actividad (sin incluir Metrovacesa)



Patrimonio



Promoción Residencial



7.1.2. Deuda financiera

<i>(Millones de Euros)</i>	Dic. 24	Dic. 23	Var. (%)
Deuda financiera neta	795,7	1.036,9	-23,3%

El saldo de la deuda financiera neta se redujo en 241,2 millones de euros respecto a diciembre del año anterior, situándose en 795,7 millones de euros. Esta disminución del 23,3% se debe principalmente al repago de la deuda con el Grupo FCC antes de la escisión, junto con la cancelación de deuda con terceros de Realía.

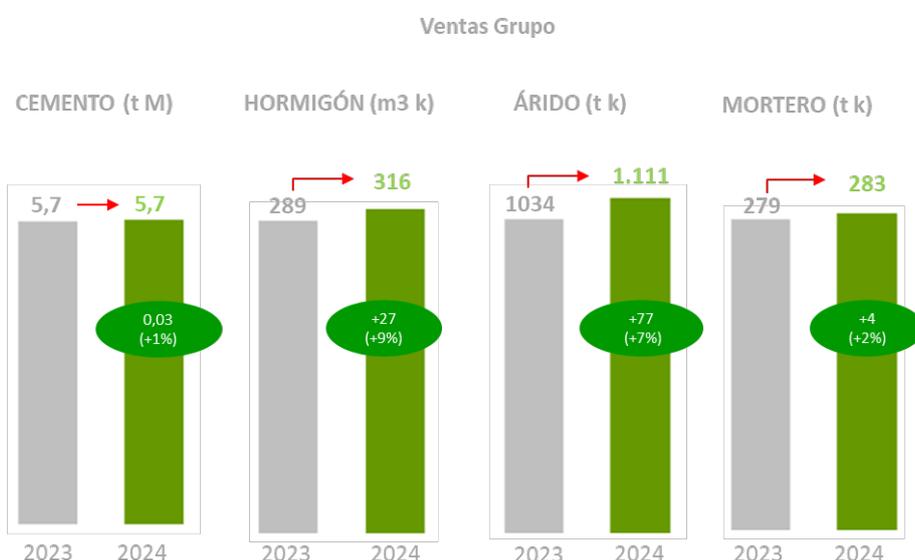
El 16 de enero de 2025, la sociedad del Grupo, Realía Patrimonio, firmó con las entidades financieras prestamistas la novación del préstamo sindicado que tenía vencimiento en abril de 2025, por un importe de 414,2 millones de euros, estableciendo un nuevo vencimiento en 2029.

7.2 Cemento

El área de Cemento ha contribuido con un 69% de la cifra de negocios y 52% del EBITDA del Grupo Inmocemento en el año 2024.

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 este de EE. UU. Además de estas posiciones industriales, desde estos países, se realizan exportaciones a África, Europa y América.

El **volumen** de ventas anuales consolidadas del área durante el ejercicio 2024 se resume en: 5,7 millones de toneladas de ventas de cemento (un 0.5% superior a 2023); 1,1 millones de toneladas de áridos (un 7.5% superior a 2023); 0,3 millones de m3 de hormigón (un 9.4% superior con respecto a 2023); y 0,3 millones de toneladas de mortero (un 1.6% superior con respecto a 2023).



7.2.1. Resultados

(Millones de Euros)	Dic. 24	Dic. 23	Var. (%)
Cifra de Negocio	648,1	614,3	5,5%
Cemento	593,9	563,8	5,3%
Resto	54,2	50,5	7,3%
EBITDA	162,2	139,5	16,3%
Margen EBITDA	25,0%	22,7%	2,3 p.p
EBIT	127,7	129,1	-1,1%
Margen EBIT	19,7%	21,0%	-1,3 p.p

Los **ingresos** del área crecieron un 5,5% respecto al ejercicio anterior alcanzando 648,1 millones de euros, debido a la favorable evolución de los precios, principalmente en los mercados de España y Reino Unido, junto con un aumento de los volúmenes exportados.

La fabricación de cemento en 2024 ha supuesto el 91,6% de su cifra de negocios y los negocios de hormigón, mortero y áridos en su conjunto un 8,4%.

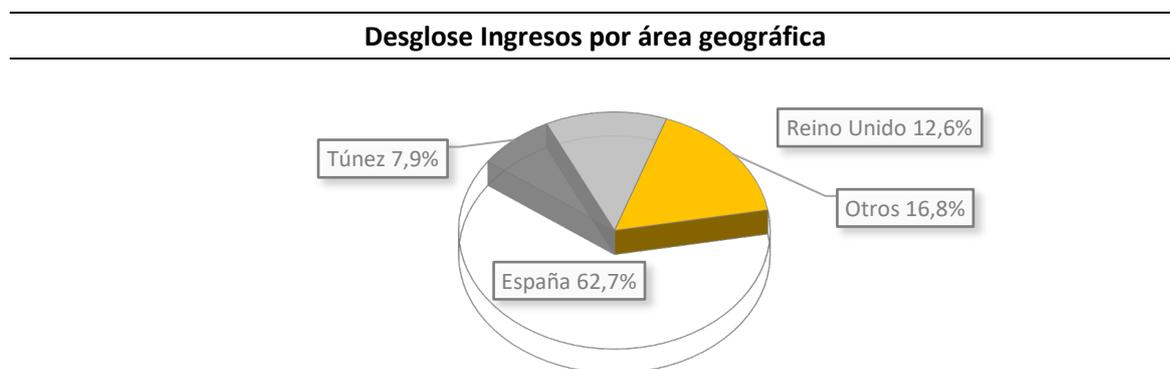
Desglose Ingresos por área geográfica			
<i>(Millones de Euros)</i>	<i>Dic. 24</i>	<i>Dic. 23</i>	<i>Var. (%)</i>
España	406,1	380,9	6,6%
Túnez	51,1	62,2	-17,8%
Reino Unido	81,7	89,6	-8,8%
Otros (exportaciones)	109,1	81,6	33,7%
Total	648,1	614,3	5,5%

Por **áreas geográficas**, en España la cifra de negocio aumentó un 6,6% hasta 406,1 millones de euros, debido al ligero aumento de los volúmenes de venta de cemento y clinker, y a la evolución favorable de los precios de venta.

En el mercado local de Túnez la cifra de negocio ha caído un 17,8%. 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 8,8%. La disminución de la demanda en el país ha sido parcialmente compensada en esta zona con subidas de precios respecto a 2023.

Por su parte, los ingresos por exportaciones crecieron fuertemente un 33,7%, alcanzando 109,1 millones de euros, teniendo como destinos diferentes países en Europa, África y América.



El **resultado bruto de explotación** aumentó un 16,3%, alcanzando los 162,2 millones de euros, en comparación con los 139,5 millones de euros del ejercicio anterior. Este incremento se debe tanto al crecimiento en las ventas como a la reducción de los costes operativos, principalmente de electricidad y combustibles, lo que ha permitido que el margen operativo se eleve al 25,0%, frente al 22,7% del año anterior.

El **resultado neto de explotación** se situó en 127,7 millones de euros, en comparación con los 129,1 millones de euros de 2023. Este resultado refleja tanto la positiva evolución del resultado bruto como el impacto extraordinario en el año 2023 de un ingreso de 24,5 millones de euros derivado de la resolución favorable de un litigio en España.

7.1.2. Deuda financiera

<i>(Millones de Euros)</i>	<i>Dic. 24</i>	<i>Dic. 23</i>	<i>Var. (Mn€)</i>
Deuda financiera neta	56,8	144,0	(87,2)

La deuda financiera neta disminuyó en 87,2 millones de euros respecto a diciembre del año anterior alcanzando 56,8 millones de euros como consecuencia de la positiva evolución operativa descrita.

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.

EBIT

Se corresponde con el Resultado de Explotación de la cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada presentada en los estados financieros consolidados adjuntos.

MARGEN EBIT

Se define como el EBIT (o también denominado Resultado 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. El GAV corresponde al valor de mercado de los activos inmobiliarios determinado por expertos independientes y el grado de ocupación a la superficie ocupada de la cartera de los activos Patrimoniales en renta dividido por la superficie en explotación de la cartera.

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.

FONDO DE MANIOBRA

Se define como la parte del Activo Circulante financiada con recursos a largo plazo (Pasivo no Corriente y Patrimonio Neto). Se calcula como la suma del Activo Corriente menos la suma del Pasivo Corriente.

9. 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 diciembre de 2024, 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

10. 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