Evolución
de los
Negocios
3T2026

1. RESUMEN EJECUTIVO

PRINCIPALES MAGNITUDES			
(Millones de Euros)	***Sep. 26***	***Sep. 25***	***Var. (%)***
Importe neto de la cifra de negocios (INCN)	764,2	657,8	16,2%
Resultado Bruto de Explotación (EBITDA)	259,7	231,7	12,1%
Margen Ebitda	34,0%	35,2%	*-1,2 p.p*
Resultado atribuido a sociedad dominante	202,9	274,5	-26,1%
	Sep. 26	***Dic. 25***	***Var. (%)***
Patrimonio Neto	3.438,2	3.264,8	5,3%
Deuda financiera neta	155,5	458,9	-66,1%
Cartera	385,8	370,8	4,1%

En los nueve primeros meses de 2026, el Grupo Inmocemento ha alcanzado unos ingresos de 764,2 millones de euros, lo que representa un incremento del 16,2% respecto al mismo periodo del año anterior. Ambas áreas de negocio han contribuido positivamente a esta evolución: el área Inmobiliaria ha experimentado un fuerte crecimiento del 52,2% impulsado principalmente por el aumento de las entregas de viviendas y el sólido comportamiento de los activos en renta, mientras que el área de cemento ha registrado un incremento del 3,8%, apoyado en la favorable evolución de los volúmenes y precios en el mercado español y en el crecimiento de la actividad en Túnez.

El resultado bruto de explotación (EBITDA) alcanzó los 259,7 millones de euros, un 12,1% superior al registrado en el ejercicio anterior.

- El área Inmobiliaria aportó el 44% del EBITDA del Grupo, con un total de 114,2 millones de euros, lo que representa un crecimiento del 19,3% respecto al mismo periodo del año anterior. Este fuerte aumento se debe principalmente al mayor volumen de viviendas entregadas en el periodo.

- El área de Cemento aportó el 56% del EBITDA del grupo, con un crecimiento del 6,6% respecto a 2025, alcanzando los 145,8 millones de euros. Esta evolución se debe principalmente a los mayores volúmenes y precios en el mercado español.

Como consecuencia del mayor peso relativo de la actividad promotora dentro del negocio inmobiliario, el margen EBITDA consolidado se situó en el 34,0%, frente al 35,2% del año anterior.

El resultado neto atribuible alcanzó 202,9 millones de euros, lo que supone una disminución de 71,6 millones de euros respecto a los nueve primeros meses de 2025. Esta variación se explica principalmente por el efecto de las operaciones de desinversión realizadas en el negocio cementero en Estados Unidos. En 2025 se registró la venta de Giant Cement Holding, que generó un impacto positivo en resultados de 132,6 millones de euros, mientras que en 2026 se completó la venta de Keystone Cement, con una contribución positiva al resultado de 42,4 millones de euros.

La deuda financiera neta se redujo hasta 155,5 millones de euros al cierre del periodo, frente a 458,9 millones de euros registrados al cierre de 2025, lo que supone una reducción del 66,1%. Esta mejora se sustenta en la sólida

generación de caja de ambas áreas de negocio junto con la comentada venta de la participada por el área de cemento.

Por su parte, el patrimonio neto alcanzó los 3.438,2 millones de euros al cierre del periodo, un 5,3% más que a diciembre de 2025. El incremento registrado recoge la contribución positiva de los resultados generados durante el periodo, compensada parcialmente por la distribución de dividendos aprobada en este periodo.

2. RESUMEN POR ÁREAS

(Millones de Euros)

Área	Sep. 26	Sep. 25	Var. (%)	% s/ 26	% s/ 25
INGRESOS POR ÁREAS DE NEGOCIO					
Inmobiliaria	256,5	168,5	52,2%	33,6%	25,6%
Cemento	507,7	489,2	3,8%	66,4%	74,4%
Serv.corporativos/eliminaciones	0,0	0,1	-100,0%	0,0%	0,0%
Total	**764,2**	**657,8**	**16,2%**	**100,0%**	**100,0%**
INGRESOS POR ÁREAS GEOGRÁFICAS					
España	615,4	493,3	24,8%	80,5%	75,0%
Reino Unido	55,5	60,2	-7,8%	7,3%	9,2%
Túnez	47,0	39,7	18,4%	6,2%	6,0%
Otros	46,3	64,6	-28,3%	6,1%	9,8%
Total	**764,2**	**657,8**	**16,2%**	**100,0%**	**100,0%**
EBITDA*					
Inmobiliaria	114,2	95,7	19,3%	44,0%	41,3%
Cemento	145,8	136,8	6,6%	56,1%	59,0%
Servicios corporativos	(0,3)	(0,8)	-62,5%	-0,1%	-0,3%
Total	**259,7**	**231,7**	**12,1%**	**100,0%**	**100,0%**

Área	Sep. 26	Dic. 25	Var. (%)	% s/ 26	% s/ 25
DEUDA FINANCIERA NETA*					
Inmobiliaria	532,0	698,2	-23,8%	342,1%	152,1%
Cemento	75,7	(63,9)	n.s.	48,7%	-13,9%
Servicios corporativos	(452,2)	(175,4)	n.s.	-290,8%	-38,2%
Total	**155,5**	**458,9**	**-66,1%**	**100,0%**	**100,0%**

** Véase definición de cálculo en página 8, según exigencia de la normativa ESMA (2015/1415es).*

3. ANALISIS POR AREAS DE NEGOCIO

3.1 Inmobiliaria

El área de Inmobiliaria aportó un 33,6% de la cifra de negocios y un 44% del EBITDA del Grupo Inmocemento en los nueve primeros meses del año 2026.

La actividad se desarrolla en España y se estructura en dos líneas principales; la tenencia, promoción y explotación de toda clase de bienes inmuebles en régimen de renta (principalmente oficinas, centros 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. 26**	**Sep. 25**	**Var. (%)**
Cifra de Negocio	256,5	168,5	52,2%
Promoción y suelo	*160,1*	*76,3*	*109,8%*
Patrimonio	*96,4*	*92,2*	*4,6%*
EBITDA	114,2	95,7	19,3%
Margen EBITDA	*44,5%*	*56,7%*	-12,2 p.p

Los ingresos del área inmobiliaria aumentaron un 52,2% respecto al año anterior, situándose en 256,5 millones de euros.

En la actividad de **Promoción y Suelo**, la cifra de negocio ascendió a 160,1 millones de euros, lo que representa un incremento de 83,8 millones de euros (+109,8%) respecto al mismo periodo de 2025, impulsado principalmente por los mayores ingresos derivados de la entrega de viviendas.

Durante los primeros nueve meses de 2026, se han entregado nuevas promociones que junto con el producto terminado preexistente alcanzan un total de 379 unidades, frente a las 107 unidades en el mismo periodo de 2025.

El área cuenta a 30 de septiembre de 2026 con un stock de 1.734 unidades (viviendas y locales) terminadas o en curso y pendientes de entrega, de las cuales 882,5 unidades se encuentran reservadas o vendidas (50,9% del stock total). Adicionalmente, cuenta con 11 parcelas unifamiliares destinadas a venta para autopromoción residencial.

La cartera de suelo actual de Realia, en sus distintos estadios urbanísticos, asciende a 12.208.877 m² de superficie bruta y con una edificabilidad estimada de 2.228.355 m².

Por su parte, el negocio de **Patrimonio** registró unos ingresos de 96,4 millones de euros, un 4,6**%** superiores a los del año anterior, favorecidos por el incremento de la ocupación media y por la actualización de rentas ligada a la inflación. La ocupación global de los inmuebles de uso terciario en explotación se situó en el 95,2% en 2026, superior al 93,7% del año 2025.

El área continúa con la explotación del Build to Rent (BTR), teniendo a 30 de septiembre de 2026 y 2025 un total de 280 viviendas en Tres Cantos (Madrid). La ocupación global de los inmuebles destinados a la actividad Build to Rent (BTR) se sitúa a septiembre de 2026 en un 99,6%, frente al 99,3% del año 2025.

El Grupo continúa con el desarrollo de un nuevo proyecto, sobre un suelo de su propiedad, para la construcción de 198 viviendas destinadas al alquiler (Build to Rent) en el término municipal de Madrid, con una inversión total prevista de 42,7 millones de euros (14,11 millones de euros incurridos a 30 de septiembre de 2026). La puesta en explotación está prevista en el tercer trimestre de 2028.

El **EBITDA** del área alcanzó los 114,2 millones de euros, lo que representa un crecimiento del 19,3% respecto al mismo periodo de 2025, apoyado principalmente en el mayor volumen de viviendas entregadas.

No obstante, el margen EBITDA se redujo en 12,2 puntos porcentuales, hasta el 44,5%, debido al mayor peso relativo de la actividad promotora dentro del mix de negocio, cuyas rentabilidades son inferiores a las del negocio patrimonial.

3.1.2. Deuda financiera

(Millones de Euros)	**Sep. 26**	**Dic. 25**	***Var. (Mn€)***
Deuda financiera neta	532,0	698,2	(166,2)

El saldo de la deuda financiera neta se redujo en 166,2 millones de euros respecto a diciembre del año anterior, situándose en 532 millones de euros. La disminución se debe a la sólida generación de caja operativa y al incremento en los cobros por dividendos.

Hechos posteriores

- Con fecha 19 de octubre de 2026 la sociedad del Grupo, Jezzine Uno, S.L.U., amortizó a su vencimiento la totalidad del préstamo existente, por un importe de 247,1 millones de euros, mediante la aplicación de la tesorería disponible en el Grupo.

- Asimismo, con fecha 27 de octubre de 2026 la sociedad del Grupo, Realia Patrimonio, S.L.U., llevó a cabo la amortización anticipada voluntaria de la totalidad de su préstamo sindicado, por un importe de 391,4 millones de euros. Dicha cancelación se financió mediante un préstamo intragrupo concedido por Inmocemento S.A., la tesorería disponible en la sociedad y la formalización de un préstamo a largo plazo con una entidad financiera.

Hitos operativos y contratación.

- Durante el tercer trimestre de 2026, el Grupo Realia ha iniciado la entrega de dos nuevas promociones ubicadas en Valdemoro (Madrid) y en Sant Joan Despí (Barcelona), que en conjunto suman un total de 220 viviendas.

3.2 Cemento

El área de Cemento ha contribuido con un 66,4% de la cifra de negocios y el 56,1% del EBITDA del Grupo Inmocemento en los nueve primeros meses del año 2026.

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 y una oficina de trading en Países Bajos. Además de estas posiciones industriales, desde estos países, se realizan exportaciones a África, Europa y América.

3.2.1. Resultados

(Millones de Euros)	**Sep. 26**	**Sep. 25**	**Var. (%)**
Cifra de Negocio	**507,7**	**489,2**	**3,8%**
Cemento	*452,3*	*446,9*	*1,2%*
Resto	*55,4*	*42,3*	*31,0%*
EBITDA	**145,8**	**136,8**	**6,6%**
Margen EBITDA	*28,7%*	*28,0%*	*0,7 p.p*

Los **ingresos** del área alcanzaron 507,7 millones de euros, lo que supone un incremento del 3,8% respecto al mismo periodo del ejercicio anterior. La favorable evolución de los volúmenes y de los precios de venta en el mercado español permitió compensar la caída de la demanda en Reino Unido y las menores exportaciones.

La actividad cementera continuó siendo el principal motor de ingresos del área, representando aproximadamente el 89% de la cifra de negocio, mientras que las actividades de hormigón, mortero y áridos aportaron el 11% restante.

Desglose Ingresos por área geográfica			
(Millones de Euros)	**Sep. 26**	**Sep. 25**	**Var. (%)**
España	358,9	324,7	10,5%
Túnez	47,0	39,7	18,4%
Reino Unido	55,5	60,2	-7,9%
Otros (exportaciones)	46,3	64,6	-28,2%
Total	**507,7**	**489,2**	**3,8%**

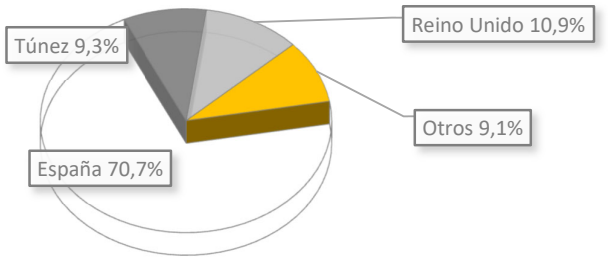
Por áreas geográficas, España fue el principal impulsor del crecimiento del periodo. La cifra de negocio ascendió a 358,9 millones de euros, un 10,5% superior a la registrada en el 2025, gracias al incremento de los volúmenes de venta de cemento y clínker y a la evolución favorable de los precios de comercialización.

En Túnez, los ingresos alcanzaron 47 millones de euros, registrando un crecimiento del 18,4% respecto al mismo periodo del ejercicio anterior, impulsado por el aumento de los volúmenes comercializados en el mercado local.

Por el contrario, los ingresos procedentes de Reino Unido descendieron un 7,9%, hasta 55,5 millones de euros, como consecuencia de la debilidad de la demanda en el país.

Por su parte, los ingresos por exportaciones descendieron un 28,2%, hasta situarse en 46,3 millones de euros, con destino a distintos mercados de Europa, África y América.

Desglose Ingresos por área geográfica



El **resultado bruto de explotación** alcanzó 145,8 millones de euros, en comparación con los 136,8 millones de euros del ejercicio anterior, un 6,6% superior. Este aumento se atribuye principalmente a los mayores volúmenes vendidos y al entorno favorable de precios en el mercado de España. El margen de explotación fue del 28,7%, frente al 28% del ejercicio 2025.

Hitos operativos y contratación.

- **Acuerdo de suministro de energía renovable**. En el tercer trimestre de 2026, Cementos Portland Valderrivas, Statkraft y Fortia Energía ampliaron hasta el 31 de diciembre de 2036 su acuerdo de suministro de energía solar a largo plazo. El contrato contempla un suministro anual de 50 GWh, equivalente a cerca del 10% del consumo eléctrico anual de Cementos Portland Valderrivas en España, contribuyendo a la descarbonización de sus operaciones y a una mayor estabilidad en el suministro energético.

- **Impulso al uso de materias primas alternativas**. En septiembre de 2026, el Gobierno de Navarra autorizó una modificación significativa en la fábrica de Olazagutía para la construcción de una nueva nave destinada al almacenamiento de escorias. La actuación permitirá incrementar el uso de materias primas alternativas y avanzar en los objetivos de economía circular.

3.2.2. Deuda financiera

(Millones de Euros)	**Sep. 26**	**Dic. 25**	***Var. (Mn€)***
Deuda financiera neta	75,7	-63,9	139,6

La deuda financiera neta aumentó en 139,6 millones de euros respecto a diciembre de 2025, hasta situarse en 75,7 millones de euros al cierre del periodo.

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 2026, 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