

Somnia Mare, promoción de viviendas en Badalona (Barcelona)

Grupo Inmocemento

Informe Gestión 2025



INDICE

1.	EVENTOS RELEVANTES	3
2.	RESUMEN EJECUTIVO	4
3.	RESUMEN POR ÁREAS	5
4.	CUENTA DE RESULTADOS	6
5.	BALANCE DE SITUACION	10
6.	FLUJOS DE CAJA	13
7.	ANALISIS POR AREAS DE NEGOCIO	15
8.	AVISO LEGAL	21
9.	DATOS DE CONTACTO	21

1. EVENTOS RELEVANTES

Área de Negocio Inmobiliaria

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.

En el mes de mayo de 2025, FCyC, S.A., ha vendido una participación de la sociedad Realía Business, S.A., representativa del 1,23% del capital social, a FINVER Inversiones 2020, S.L.U. (sociedad vinculada al accionista de control), por un importe de 10,1 millones de euros, pasando a ostentar FCyC una participación del 76,39% tras la venta. Puesto que la venta no ha supuesto una pérdida de control sobre la sociedad, la diferencia entre el precio de venta y el valor contable de los intereses minoritarios vendidos ha generado en el Grupo Inmocemento una disminución de las reservas de consolidación de 3,4 millones de euros y un aumento de los intereses minoritarios de 13,5 millones de euros.

La información financiera incluida en el presente informe de resultados recoge la operación de fusión inversa aprobada el 23 de junio de 2025 en la Junta General de Realía Business S.A. y FCyC, S.A, en base a la cual Realía Business absorbe a su matriz FCyC y ésta transmite en bloque todo su patrimonio a título universal quedando subrogada Realía Business en todos sus bienes, derechos y obligaciones. Al tratarse de una operación entre dos sociedades del Grupo, la citada operación no ha tenido impacto en los activos netos ni en el total del patrimonio neto.

El 14 de julio de 2025, Realía Business, S.A. adquirió un 12,6% adicional del capital de Planiges, S.A. por un importe de 55 millones de euros, alcanzando así el 100% del capital de la compañía de forma directa e indirecta. Puesto que antes de la compra, el Grupo Realía ya ostentaba el control de la sociedad, la diferencia entre el precio de compra y el valor contable de los intereses minoritarios adquiridos ha generado en el Grupo Inmocemento un aumento de las reservas de consolidación de 5,9 millones de euros, y una disminución de los intereses minoritarios de 60,9 millones de euros.

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, S.A., 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 segregaron antes del cierre de la operación).

Esta venta se ha perfeccionado en abril de 2025, lo que ha supuesto para el Grupo Cementos Portland una entrada de tesorería de 177,1 millones y un resultado positivo de Entidades valoradas por el método de la participación de 132,9 millones de euros.

Con fecha 8 de enero de 2026 Cementos Portland Valderrivas, S.A., a través de Uniland Acquisition Corporation, así como sus socios en Keystone Cement Company LLC (participada en un 45% por Cementos Portland Valderrivas, S.A., en un 41% por Fortaleza LLC USA y en un 14% por Trituradora y Procesadora de Materiales Santa Anita SA de CV) han llegado a un acuerdo vinculante con Titan America SA, para la adquisición, por parte de esta última, del 100% del capital social de Keystone Cement Company LLC, por un precio aproximado de 310 millones de dólares estadounidenses (valor empresa), sujeto al cumplimiento de los ajustes post cierre habituales en este tipo de operaciones.

Esta operación, neta de deuda, puede representar una entrada de fondos aproximada de 123 millones de dólares estadounidenses y una plusvalía estimada en torno a 64 millones de dólares estadounidenses. Se prevé que el cierre completo de la operación tenga lugar en el segundo semestre de 2026.

2. RESUMEN EJECUTIVO

PRINCIPALES MAGNITUDES			
(Millones de Euros)	Dic. 25	Dic. 24	Var. (%)
Importe neto de la cifra de negocios (INCN)	967,0	943,9	2,4%
Resultado Bruto de Explotación (EBITDA)	318,9	312,7	2,0%
<i>Margen Ebitda</i>	33,0%	33,1%	-0,2 p.p
Resultado Neto de Explotación (EBIT)	307,6	282,7	8,8%
<i>Margen Ebit</i>	31,8%	30,0%	1,9 p.p
Resultado atribuido a sociedad dominante	346,6	151,6	128,6%
Patrimonio Neto	3.264,8	2.938,6	11,1%
Deuda financiera neta	458,9	852,5	-46,2%
Cartera	370,8	253,3	46,4%

En 2025 el Grupo Inmocermento ha elevado sus ingresos hasta los 967 millones de euros, lo que representa un incremento del 2,4% respecto a 2024. Ambas áreas de negocio han contribuido positivamente a esta evolución: el área Inmobiliaria ha experimentado un crecimiento del 1,9% gracias al aumento en activos en renta junto con una evolución sostenida de la venta de promociones, mientras que el área de cemento ha registrado un incremento del 2,7%, impulsado principalmente por la evolución favorable de los volúmenes y precios en el mercado español.

El resultado bruto de explotación (EBITDA) creció un 2%, alcanzando los 318,9 millones de euros. El crecimiento de las ventas permitió mantener estable el margen EBITDA en el 33%, en línea con 2024.

- El área Inmobiliaria alcanzó 150 millones de euros, un 4,5% inferior al ejercicio anterior. Esta reducción responde principalmente a las menores ventas de suelo no estratégico, por un importe de 9 millones de euros, compensadas parcialmente por el sólido comportamiento del negocio patrimonial. El margen EBITDA fue del 49,8%, frente al 53% del ejercicio anterior.
- El área de cemento registró un aumento del 9% respecto año 2024, alcanzando los 176,8 millones de euros. Esta evolución se debe principalmente al aumento de las ventas y a la reducción de los costes operativos, lo que ha permitido elevar el margen al 26,6%, frente al 25% del año 2024.

El resultado neto de explotación (EBIT) alcanzó los 307,6 millones de euros, un 8,8% más que el ejercicio anterior. Este aumento refleja tanto la evolución del EBITDA como el mayor impacto contable en 2025 de la revisión del valor de mercado de los activos en renta del área Inmobiliaria, por un importe de 23,2 millones de euros, frente a 4,7 millones de euros en 2024.

El resultado neto atribuible alcanzó los 346,6 millones de euros, lo que representa un incremento del 128,6% respecto al ejercicio anterior. Además de la evolución positiva del EBIT, este notable aumento se explica por el impacto extraordinario de los resultados generados en la operación de venta de Giant Cement Holding a Heidelberg Materials North America, que ascendieron a 132,9 millones de euros.

Por su parte, la deuda financiera neta se redujo hasta los 458,9 millones de euros, lo que representa una disminución del 46,2% respecto a diciembre de 2024. Esta significativa reducción, equivalente a 393,6 millones de euros, se explica por la entrada de fondos relativa a la operación de venta de Giant Cement Holding, así como por la sólida generación de caja operativa en ambas áreas de negocio.

El patrimonio neto a cierre del ejercicio alcanzó 3.264,8 millones de euros, frente a 2.938,6 millones de euros del ejercicio anterior. Este avance del 11,1% se explica principalmente por la contribución del resultado neto alcanzado en el periodo.

3. RESUMEN POR ÁREAS

(Millones de Euros)

Área	Dic. 25	Dic. 24	Var. (%)	% s/ 25	% s/ 24
INGRESOS POR ÁREAS DE NEGOCIO					
Inmobiliaria	301,5	296,0	1,9%	31,2%	31,4%
Cemento	665,5	648,1	2,7%	68,8%	68,7%
Inmocemento y eliminaciones	0,0	(0,2)	-100,0%	0,0%	0,0%
Total	967,0	943,9	2,4%	100,0%	100,0%
INGRESOS POR ÁREAS GEOGRÁFICAS					
España	744,2	701,9	6,0%	77,0%	74,4%
Reino Unido	77,9	81,7	-4,7%	8,1%	8,7%
Túnez	56,2	51,1	9,9%	5,8%	5,4%
Otros	88,6	109,2	-18,9%	9,2%	11,6%
Total	967,0	943,9	2,4%	100,0%	100,0%
EBITDA*					
Inmobiliaria	150,0	157,0	-4,5%	47,0%	50,2%
Cemento	176,8	162,2	9,0%	55,4%	51,9%
Inmocemento S.A.	(7,9)	(6,5)	21,5%	-2,5%	-2,1%
Total	318,9	312,7	2,0%	100,0%	100,0%
RESULTADO NETO DE EXPLOTACIÓN (EBIT)					
Inmobiliaria	172,8	161,5	7,0%	56,2%	57,1%
Cemento	142,7	127,7	11,7%	46,4%	45,2%
Inmocemento S.A.	(7,9)	(6,5)	21,5%	-2,6%	-2,3%
Total	307,6	282,7	8,8%	100,0%	100,0%
DEUDA FINANCIERA NETA*					
Inmobiliaria	698,2	794,1	-12,1%	152,1%	93,1%
Cemento	-63,9	56,8	-212,5%	-13,9%	6,7%
Inmocemento, S.A.	-175,4	1,6	-38,2%	-38,2%	0,2%
Total	458,9	852,5	-46,2%	100,0%	100,0%

* Véase definición de cálculo en página 20, según exigencia de la normativa ESMA (2015/1415es).

4. CUENTA DE RESULTADOS

<i>(Millones de Euros)</i>	Dic. 25	Dic. 24	Var. (%)
Importe neto de la cifra de negocios (INCN)	967,0	943,9	2,4%
Resultado Bruto de Explotación (EBITDA)	318,9	312,7	2,0%
<i>Margen EBITDA</i>	<i>33,0%</i>	<i>33,1%</i>	<i>-0,2 p.p</i>
Dotación a la amortización del inmovilizado	(34,4)	(34,7)	-0,9%
Otros resultados de explotación	23,1	4,7	n/a
Resultado Neto de Explotación (EBIT)	307,6	282,7	8,8%
<i>Margen EBIT</i>	<i>31,8%</i>	<i>30,0%</i>	<i>1,9 p.p</i>
Resultado financiero	(26,8)	(45,2)	-40,7%
Otros resultados financieros	(1,3)	1,2	-208,3%
Rdo. Entidades valoradas por el método de participación	140,9	(5,3)	n/a
Resultado antes de Impuestos de actividades continuadas	420,4	233,3	80,2%
Gasto por impuesto sobre beneficios	(34,4)	(56,5)	-39,1%
Resultado de operaciones continuadas	386,0	176,8	118,3%
Resultado Neto	386,0	176,8	118,3%
Intereses minoritarios	(39,4)	(25,2)	56,3%
Resultado atribuido a sociedad dominante	346,6	151,6	128,6%

4.1 Importe Neto de la Cifra de Negocios

Los ingresos consolidados crecieron un 2,4% respecto al ejercicio anterior alcanzando 967 millones de euros, debido a la evolución positiva en sus dos áreas de negocio:

El área **Inmobiliaria** registró un incremento del 1,9%, alcanzando una cifra de negocios de 301,5 millones de euros. El aumento de los ingresos por rentas del negocio patrimonial, junto con la evolución sostenida de la venta de promociones, permitió compensar la menor venta de suelo no estratégico, que ascendió a 6,6 millones de euros, frente a los 24,4 millones de euros registrados en el ejercicio anterior.

Cemento registró un aumento de un 2,7%, alcanzando unos ingresos de 665,5 millones de euros. Esta evolución se debió principalmente al comportamiento favorable de los precios y volúmenes en el mercado español, que compensó el descenso registrado en las exportaciones.

Desglose Ingresos por Áreas Geográficas			
<i>(Millones de Euros)</i>	Dic. 25	Dic. 24	Var. (%)
España	744,2	701,9	6,0%
Reino Unido	78,0	81,7	-4,5%
Túnez	56,2	51,1	9,9%
Otros	88,6	109,2	-18,9%
Total	967,0	943,9	2,4%

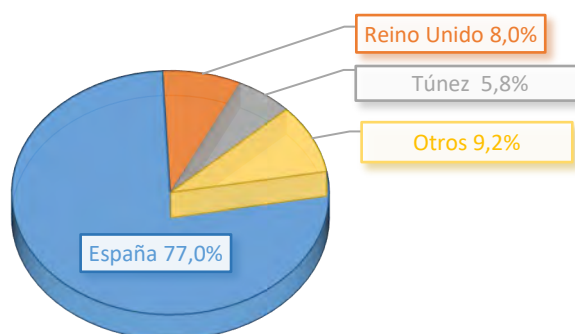
Por zonas geográficas, España aportó el 77% del total de la cifra de negocios, alcanzando 744,2 millones de euros, lo que supone un crecimiento del 6% respecto al ejercicio anterior. Esta evolución se debió principalmente al aumento de la actividad en el área de Cemento, impulsado por una subida combinada de volúmenes y precios, así como al incremento de la actividad Inmobiliaria, apoyado en mayores ingresos por rentas de activos en explotación.

En Reino Unido la cifra de negocio generada en el área de Cemento ascendió a 77,9 millones de euros, un 4,7% menos que el ejercicio anterior, debido principalmente a la disminución de la demanda de cemento en el país, mientras que los precios se mantuvieron estables respecto a 2024.

En el mercado local de Túnez la cifra de negocio, generada en el área de Cemento, ha crecido un 9,9%, apoyado por mayores volúmenes.

El resto de los ingresos correspondieron a exportaciones a terceros países, (excluido Reino Unido), con una caída del 18,9%, alcanzando 88,6 millones de euros, teniendo como destinos Europa, África y América.

% Ingresos por Áreas Geográficas



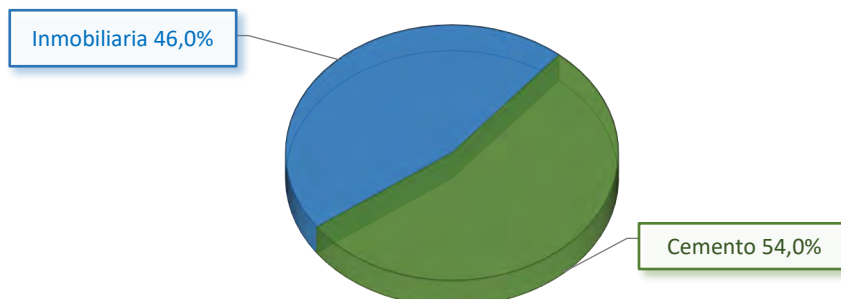
4.2 Resultado Bruto de Explotación (EBITDA)

El resultado bruto de explotación (EBITDA) creció un 2%, alcanzando los 318,9 millones de euros. El crecimiento de las ventas permitió mantener estable el margen EBITDA en el 33%, en línea con 2024.

El área **Inmobiliaria** ha aportado el 46% del EBITDA del grupo, alcanzando 150 millones de euros, un 4,5% menor que el ejercicio anterior. Esta reducción responde principalmente a las menores ventas de suelo no estratégico, por un importe de 9 millones de euros, compensadas parcialmente por el sólido comportamiento del negocio patrimonial. El margen EBITDA fue del 49,8%, frente al 53% del ejercicio anterior.

El área de **cemento** ha aportado el 54% del EBITDA del grupo, con un aumento del 9% respecto al año 2024, alcanzando los 176,8 millones de euros. Esta evolución se debe principalmente al entorno favorable de los precios y volúmenes de venta en España junto con la reducción de los costes operativos, lo que ha permitido elevar el margen al 26,6%, frente al 25% del año anterior.

% EBITDA por Áreas de Negocio (ajustado)



4.3 Resultado Neto de Explotación (EBIT)

El resultado neto de explotación (EBIT) alcanzó los 307,6 millones de euros, un 8,8% más que el ejercicio anterior. Este aumento refleja tanto la evolución del EBITDA como el efecto superior del impacto contable de la revisión del valor de mercado de los activos en renta del área Inmobiliaria, que en este ejercicio registró un importe de 23,2 millones de euros frente a 4,7 millones de euros en 2024.

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

El resultado antes de impuestos de actividades continuadas obtenido fue de 420,4 millones de euros frente a los 233,3 millones de euros del año anterior. Este aumento, del 80,2%, se ha debido principalmente a la mayor contribución de la partida de Resultado de entidades valoradas por el método de participación y la reducción de los gastos financieros asociados al menor nivel de endeudamiento financiero.

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

4.4.1 Resultado financiero

El resultado financiero neto alcanzó -26,8 millones de euros, frente a los -45,2 millones de euros del ejercicio anterior, debido a la sustancial reducción del volumen de deuda financiera consolidada.

4.4.2 Otros Resultados financieros

Este epígrafe recoge un importe de -1,3 millones de euros frente a los 1,2 millones de euros del 2024. 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 creció de forma notable hasta alcanzar los 140,9 millones de euros, frente a los -5,3 millones de euros registrados en el ejercicio anterior. Esta evolución se debió principalmente al impacto positivo derivado de la venta de la participación en Giant Cement (EE. UU.) en el área de Cemento, que aportó 132,9 millones de euros.

Asimismo, el área Inmobiliaria registró una contribución positiva de 6,9 millones de euros, frente a los -9,8 millones de euros del ejercicio anterior, como consecuencia de la evolución positiva de la participación en Metrovacesa.

4.5 Resultado atribuido a la sociedad dominante

El resultado neto atribuible del ejercicio alcanzó 346,6 millones de euros, frente a los 151,6 millones de euros registrados el año anterior, lo que supone un crecimiento del 128,6% interanual. Este notable incremento responde, por un lado, a la mejora ya comentada del resultado antes de impuestos, y por otro, a un menor gasto por impuesto sobre beneficios durante el periodo. En concreto, la carga fiscal se vio reducida por la regularización de activos fiscales asociados a la desinversión del área de Cemento, con un impacto positivo de 13,6 millones de euros, así como por un ajuste negativo en la base imponible derivado de la deducibilidad, en este ejercicio, de una depreciación de cartera en el área Inmobiliaria por un importe de 15,4 millones de euros.

5. BALANCE DE SITUACIÓN

<i>(Millones de Euros)</i>	Dic. 25	Dic. 24	Var. (Mn€)
Inmovilizado intangible	149,5	149,0	0,5
Inmovilizado material	510,8	495,9	14,9
Inversiones inmobiliarias	2.120,5	2.089,6	30,9
Inversiones contabilizadas por método de participación	392,0	492,0	(100,0)
Activos financieros no corrientes	30,4	19,4	11,0
Activo por impuestos diferidos y otros activos no corrientes	136,0	155,7	(19,7)
Activos no corrientes	3.339,2	3.401,5	(62,3)
Activos no corrientes mantenidos para la venta	55,2	62,3	(7,1)
Existencias	877,3	838,3	39,0
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	170,5	150,5	20,0
Otros activos financieros corrientes	8,1	15,6	(7,5)
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	256,7	136,3	120,4
Activos corrientes	1.367,8	1.203,0	164,8
TOTAL ACTIVO	4.707,0	4.604,5	102,5
Patrimonio atribuido a accionistas de la sociedad dominante	2.576,7	2.237,8	338,9
Intereses minoritarios	688,1	700,8	(12,7)
Patrimonio neto	3.264,8	2.938,6	326,2
Subvenciones	9,7	0,7	9,0
Provisiones no corrientes	70,3	66,4	3,9
Deuda financiera a largo plazo	426,3	311,4	114,9
Otros pasivos financieros no corrientes	39,9	39,1	0,8
Pasivo por impuestos diferidos y otros pasivos no corrientes	313,9	317,6	(3,7)
Pasivos no corrientes	860,1	735,1	125,0
Provisiones corrientes	17,7	22,8	(5,1)
Deuda financiera a corto plazo	297,4	689,4	(392,0)
Otros pasivos financieros corrientes	15,4	14,8	0,6
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	251,6	203,8	47,8
Pasivos corrientes	582,1	930,8	(348,7)
TOTAL PASIVO	4.707,0	4.604,5	102,5

5.1 Inmovilizado intangible, material e inversiones inmobiliarias

El inmovilizado operativo crece ligeramente, alcanzando 2.780,8 millones de euros.

El inmovilizado intangible se mantiene sin variaciones, estable en 149,5 millones de euros durante el periodo. El inmovilizado material ha aumentado un 3% respecto al registrado en 2024, hasta 510,8 millones de euros, por inversiones realizadas en el área de cemento.

Las inversiones inmobiliarias han crecido un 1,5% respecto el año anterior, hasta 2.120,5 millones de euros, reflejando las variaciones en el valor de los inmuebles en renta.

5.2 Inversiones contabilizadas por el método de participación

El epígrafe de inversiones contabilizadas por el método de la participación se ha reducido hasta 392 millones de euros a cierre de 2025, frente a los 492 millones de euros registrados en el ejercicio anterior. Esta variación supone una disminución interanual de 100 millones de euros.

La reducción se explica principalmente por dos factores. En primer lugar, la reclasificación como “Activos mantenidos para la venta” de los activos correspondientes a Keystone Cement Company en Estados Unidos, pertenecientes al área de Cemento, por un importe de 55,2 millones de euros, como consecuencia de la existencia de un acuerdo vinculante de venta. En segundo lugar, la distribución de dividendos por parte de Metrovacesa, por importe de 50,9 millones de euros.

El desglose de las inversiones por área de actividad a diciembre del 2025 es el siguiente:

- 28,7 millones de euros de las sociedades participadas por la cabecera del área de Cemento.
- 363,3 millones de euros de participadas en el área Inmobiliaria.

5.3 Activos financieros no corrientes

Los activos financieros no corrientes alcanzaron los 30,4 millones de euros. El aumento registrado, por importe de 11 millones de euros, se concentra en el área de Cemento.

5.3 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El saldo del epígrafe efectivo y otros activos líquidos equivalentes cerró el ejercicio con un saldo de 256,7 millones de euros, lo que supone 120,4 millones de euros más que a cierre del año anterior. Esta expansión se debe a la buena generación de caja operativa en las dos áreas de negocio y a la venta de la participación en cemento.

5.5 Patrimonio Neto

El patrimonio neto a cierre del periodo alcanza 3.264,8 millones de euros, frente a los 2.938,6 millones de euros del ejercicio anterior. Esta progresión del 11,1% se explica por la contribución del resultado generado en el año.

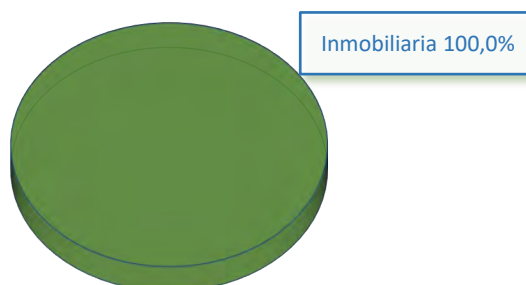
5.6 Endeudamiento financiero

<i>(Millones de Euros)</i>	Dic. 25	Dic. 24	Var. (M€)
Endeudamiento con entidades de crédito	698,9	994,1	(295,2)
Otros pasivos financieros	24,8	6,7	18,1
Deuda Financiera Bruta	723,7	1.000,8	(277,1)
Tesorería y otros activos financieros corrientes	(264,8)	(148,3)	(116,5)
Deuda Financiera Neta	458,9	852,5	(393,6)

La deuda financiera bruta del Grupo se redujo en 277,1 millones de euros respecto a diciembre del año anterior, situándose en 723,7 millones de euros. Esta disminución del 27,7% se debe al repago de deuda con terceros, tanto de Realia como de Cementos Portland, realizada con la sólida generación de caja procedente de las actividades de explotación y las desinversiones realizadas durante el ejercicio.

A cierre de diciembre de 2025, el 58,9% de la deuda, es decir, 426,2 millones de euros, tenía vencimiento a largo plazo y estaba estructurada en deuda bancaria. La deuda a corto, 297,5 millones de euros, comprende en gran medida financiación bancaria del área inmobiliaria, que al igual que el conjunto del Grupo ha alcanzado una muy sólida estructura financiera.

Desglose de la deuda Financiera Neta por Áreas de Negocio



La deuda financiera neta a cierre del año disminuyó hasta 458,9 millones de euros, lo que representa una reducción de 393,6 millones de euros respecto a igual fecha del año previo, es decir, una disminución del 46,2%, que corresponde en su totalidad al área Inmobiliaria.

6. FLUJOS DE CAJA

<i>(Millones de Euros)</i>	Dic. 25	Dic. 24	Var. (%)
Resultado Bruto de Explotación (EBITDA)	318,9	312,7	2,0%
(Incremento) / disminución c. corriente operativo	21,1	18,6	13,4%
(Pagos) / cobros por impuesto sobre beneficios	(28,6)	(25,8)	10,9%
Otros flujos de explotación	24,3	31,1	-21,9%
Flujo de caja de explotación	335,7	336,6	-0,3%
Pagos por inversiones	(47,7)	(52,8)	-9,7%
Cobros por desinversiones	180,0	0,4	n/a
Otros flujos de inversión	13,0	3,1	n/a
Flujo de caja de inversión	145,3	(49,3)	n/a
Pagos de intereses	(27,8)	(42,0)	-33,8%
(Pago) / cobro de pasivo financiero	(281,5)	(264,4)	6,5%
Otros flujos de financiación	(49,4)	88,3	-155,9%
Flujo de caja de financiación	(358,7)	(218,1)	64,5%
Diferencias de conversión, cambios de perímetro y otros	(1,8)	0,8	n/a
Incremento / (disminución) de efectivo y equivalentes	120,5	70,0	72,1%

6.1 Flujo de caja de explotación

El flujo de caja de explotación generado durante el ejercicio ascendió a 335,7 millones de euros, manteniéndose en niveles similares a los del año anterior. Esta evolución se debe, por un lado, al aumento de los recursos operativos generados en el área de Cemento, con 159,3 millones de euros, mientras que el área Inmobiliaria, con un volumen de 177,6 millones de euros, registró un retroceso vinculado a menores ventas de suelo durante el ejercicio.

El epígrafe de pagos/cobros por impuesto sobre beneficios reflejó una salida de 28,6 millones de euros, lo que supone un aumento de 2,7 millones respecto al ejercicio previo. Por otro lado, el epígrafe de Otros flujos de explotación aportó una entrada de fondos de 22,8 millones de euros durante el año, que recoge como partida principal los dividendos recibidos de entidades participadas.

6.2 Flujo de caja de inversión

El flujo de caja de inversión experimentó una notable generación en 2025, alcanzando una entrada de fondos de 145,3 millones de euros, frente a la aplicación de 49,3 millones de euros del año anterior. Los pagos por inversiones se mantuvieron en niveles similares a los de 2024, alcanzando los 47,7 millones de euros, y se concentraron fundamentalmente en el área de Cemento, que absorbió 37,4 millones de euros destinados a activos vinculados a operaciones de mantenimiento y renovación de las instalaciones productivas.

Por su parte, los cobros por inversiones ascendieron a 180,0 millones de euros, destacando la venta de la sociedad participada del área de Cemento en Estados Unidos (Giant Cement), que supuso una entrada de fondos de 177,1 millones de euros y explica la mayor parte de la generación de caja del epígrafe.

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:

Inversiones netas (pagos-cobros)			
<i>(Millones de Euros)</i>	Dic. 25	Dic. 24	Var. (Mn€)
Cemento	141,0	(43,5)	184,5
Inmobiliaria	(8,7)	(8,7)	0,0
Inmocemento S.A. y ajustes	0,0	(0,2)	0,2
Total	132,3	(52,4)	184,7

6.3 Flujo de caja de financiación

El flujo de caja de financiación registró una salida de 358,7 millones de euros, en comparación con los 218,1 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 281,5 millones de euros, lo que ha permitido reducir el saldo de financiación ajena del Grupo en las dos áreas de actividad.

Por otro lado, la partida de pago por intereses registró una salida de 27,8 millones de euros, con una notable reducción respecto al año anterior debido a la reducción de la financiación ajena.

El epígrafe de Otros flujos de financiación mostró una salida de 49,4 millones de euros, que incluye principalmente el impacto de compras de minoritarios en una filial del área Inmobiliaria por valor de 55 millones de euros.

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 2025 con un aumento de 120,4 millones de euros, hasta un saldo de 256,7 millones de euros.

7. ANALISIS POR AREAS DE NEGOCIO

7.1 Inmobiliaria

El área de Inmobiliaria aportó un 46% del EBITDA del Grupo Inmocermento 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

(Millones de Euros)	Dic. 25	Dic. 24	Var. (%)
Cifra de Negocio	301,5	296,0	1,9%
<i>Promoción y suelo</i>	177,8	177,3	0,3%
<i>Patrimonio</i>	123,7	118,7	4,2%
EBITDA	150	157,0	-4,5%
<i>Margen EBITDA</i>	49,8%	53,0%	-3,2 p.p
EBIT	172,8	161,5	7,0%
<i>Margen EBIT</i>	57,3%	54,6%	2,7 p.p

Los ingresos del área inmobiliaria aumentaron un 1,9% respecto al año anterior, alcanzando los 301,5 millones de euros.

En la actividad de **Promoción y Suelo**, la cifra de negocio fue de 177,8 millones de euros, en línea con el ejercicio previo. Durante el año 2025 los ingresos por entregas de viviendas de han incrementado un 12%, compensando las menores ventas de suelo no estratégico. En 2025, se vendieron suelos por 6,6 millones de euros, frente a los 24,4 millones registrados en 2024.

A lo largo del ejercicio se entregaron nuevas promociones que, junto con la comercialización de producto terminado, sumaron un total de 324 unidades, frente a las 293 unidades entregadas en 2024.

El área cuenta a 31 de diciembre de 2025 con un stock de 1.269 unidades (viviendas y locales) terminadas o en curso y pendientes de entrega, de las cuales 921 unidades se encuentran reservadas o vendidas. Adicionalmente, cuenta con 24 parcelas unifamiliares destinadas a venta para autopromoción residencial.

La cartera de suelo actual en sus distintos estadios urbanísticos asciende a 12.157.460 m² de superficie bruta, con una edificabilidad estimada de 2.210.581 m².

En **Patrimonio**, los ingresos ascendieron a 123,7 millones de euros, un 4,2% más que el ejercicio anterior, impulsados por la actualización de rentas y por mayores ingresos por repercusión de gastos comunes a los arrendatarios.

La ocupación global de los inmuebles de uso terciario en explotación se situó en el 94,4% a diciembre de 2025 frente al 93,2% en 2024.

El área continúa con la explotación Build to Rent (BTR), teniendo a 31 de diciembre de 2025 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 2025 en un 99,6%, frente al 98,9% de diciembre 2024. Durante 2025 se ha iniciado el desarrollo de un nuevo proyecto para la construcción de 198 viviendas destinadas al alquiler (Build to Rent) en el término municipal de Tres Cantos (Madrid), con una inversión total prevista de 42,7 millones de euros. La puesta en explotación está prevista en el tercer trimestre de 2028.

El EBITDA del área se situó en 150 millones de euros, un 4,5% inferior al de 2024. Esta reducción responde principalmente a la menor contribución por ventas de suelo no estratégico, compensado parcialmente por el sólido comportamiento del negocio patrimonial. El margen EBITDA fue del 49,8%, frente al 53% del ejercicio anterior.

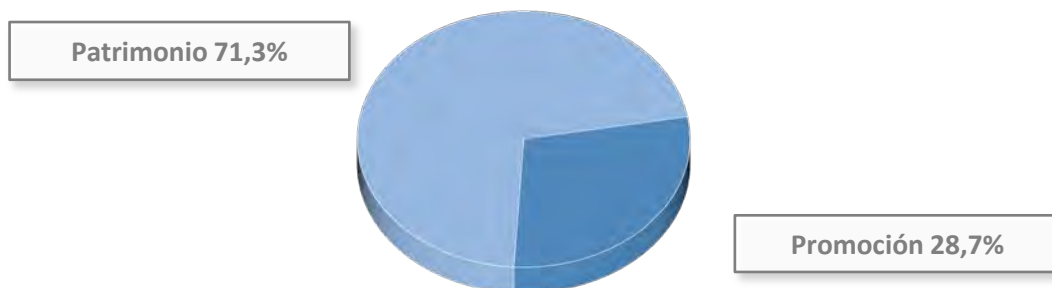
El resultado neto de explotación (EBIT) alcanzó los 172,8 millones de euros, un 7% más que en 2024. Este incremento refleja tanto la evolución del EBITDA como el impacto positivo de la revisión del valor de mercado de los activos en renta, que en 2025 generó un resultado de 23,2 millones de euros, frente a los 4,7 millones de 2024.

La **valoración de mercado** de los activos inmobiliarios del área a 31 de diciembre de 2025 asciende a 3.055,3 millones de euros, lo que supone un incremento del 3,6% respecto al ejercicio anterior.

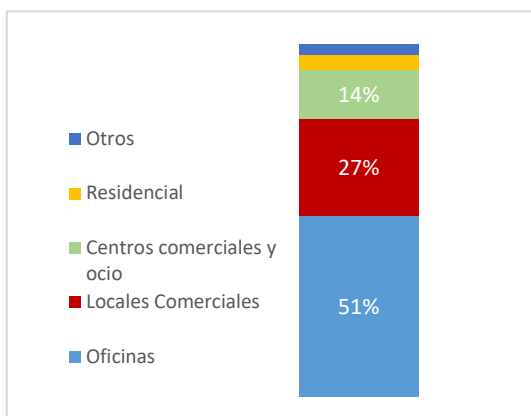
La mayor parte del valor estimado corresponde al área de **Patrimonio**, que representa el 71,3% del total, con 2.178 millones de euros. Este importe incluye 52 millones de euros del valor del activo de la sociedad As Cancelas y no incluye el valor de los activos de la sociedad Metrovacesa, ambas consolidadas por el método de la participación.

Por su parte, el área de **Promoción Residencial**, que incluye suelo en diferentes fases de desarrollo, así como promociones en comercialización, en ejecución y finalizadas, alcanza los 877,4 millones de euros, equivalentes al 28,7% del total.

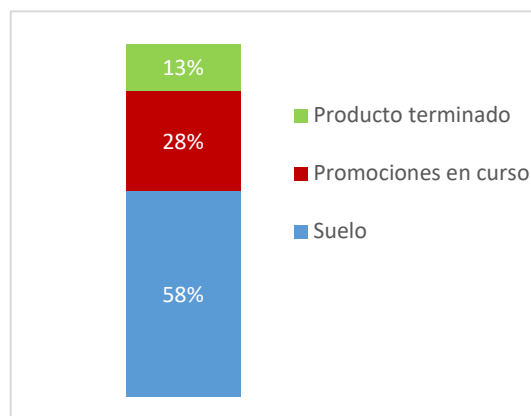
GAV por Actividad (sin incluir Metrovacesa)



Patrimonio



Promoción Residencial



7.1.2. Deuda financiera

<i>(Millones de Euros)</i>	Dic. 25	Dic. 24	Var. (%)
Deuda financiera neta	698,2	794,1	-12,1%

El saldo de la deuda financiera neta se redujo en 95,9 millones de euros respecto a diciembre del ejercicio anterior, situándose en 698,2 millones de euros. Esta disminución del 12,1% se explica principalmente por la cancelación de deuda con terceros realizada por Realia.

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.

Durante julio de 2025, el Grupo Realia canceló deuda con entidades de crédito por importe de 200 millones de euros y suscribió un contrato de crédito con su matriz, Inmocemento, por un límite de 170 millones de euros. De este importe, a cierre de diciembre se encontraban dispuestos 130 millones de euros.

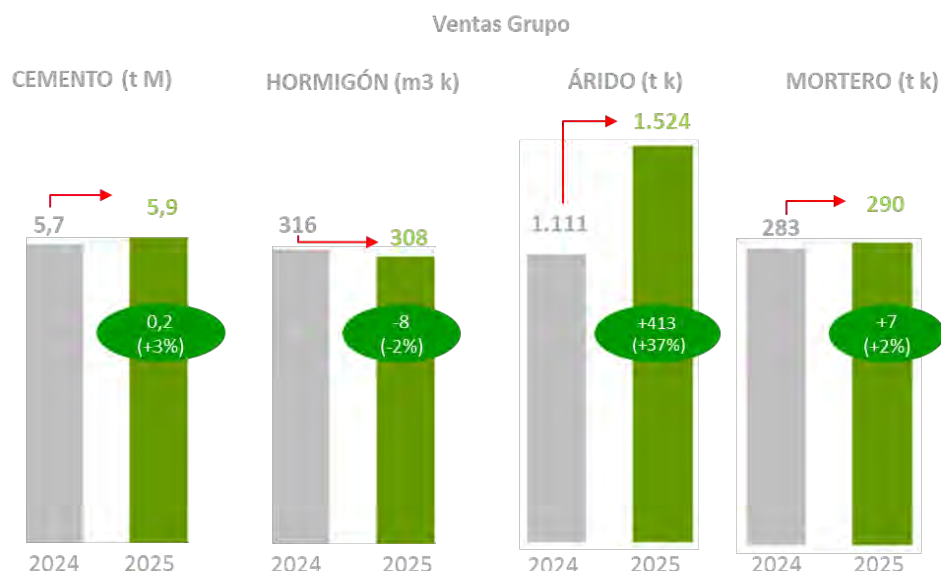
7.2 Cemento

El área de Cemento ha contribuido con un 69% de la cifra de negocios y 54% del EBITDA del Grupo Inmocemento en el 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. (en la que se ha alcanzado un acuerdo de venta, véase apartado 1). 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 2025 fue el siguiente:

- Cemento: 5,9 millones de toneladas, lo que supone un incremento del 3% respecto a 2024.
- Áridos: 1,5 millones de toneladas, un 37% más que en el ejercicio anterior.
- Hormigón: 0,3 millones de m³, cifra que representa una reducción del 2% en comparación con 2024.
- Mortero: 0,3 millones de toneladas, un 2% superior al registrado en 2024.



7.2.1. Resultados

(Millones de Euros)	Dic. 25	Dic. 24	Var. (%)
Cifra de Negocio	665,5	648,1	2,7%
Cemento	606,0	593,9	2,0%
Resto	59,5	54,2	9,8%
EBITDA	176,8	162,2	9,0%
Margen EBITDA	26,6%	25,0%	6,2%
EBIT	142,7	127,7	11,7%
Margen EBIT	21,4%	19,7%	8,8%

Los ingresos del área crecieron un 2,7% respecto al ejercicio anterior, alcanzando 665,5 millones de euros, impulsados principalmente por la evolución favorable de los volúmenes y precios en el mercado español.

La fabricación de cemento representó el 91,1% de la cifra de negocio, mientras que los negocios de hormigón, mortero y áridos aportaron conjuntamente el 8,9%.

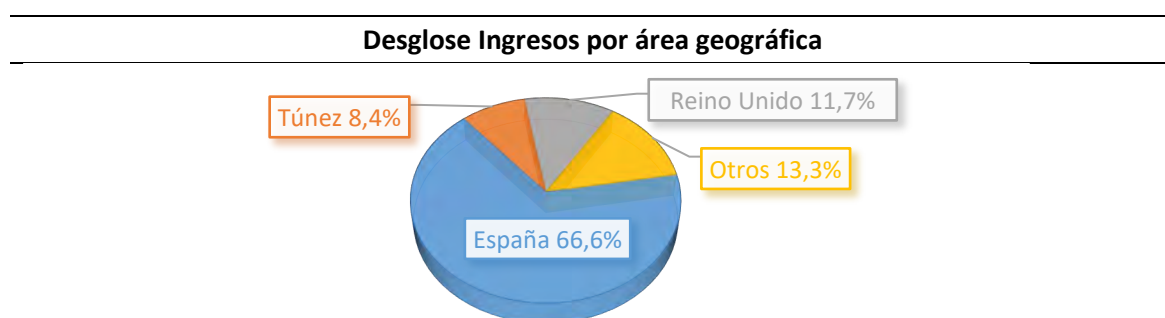
Desglose Ingresos por área geográfica			
(Millones de Euros)	Dic. 25	Dic. 24	Var. (%)
España	442,8	406,1	9,0%
Túnez	56,2	51,1	9,9%
Reino Unido	77,9	81,7	-4,7%
Otros (exportaciones)	88,6	109,1	-18,8%
Total	665,5	648,1	2,7%

Por **áreas geográficas**, en España la cifra de negocio aumentó un 9,0% hasta 442,8 millones de euros, debido al incremento en los volúmenes de venta de cemento y a la evolución positiva de los precios.

En el mercado local de Túnez la cifra de negocio también se elevó un 9,9%, debido a mayores volúmenes de venta de cemento y clinker.

Las ventas mediante las terminales de Reino Unido descendieron un 4,7%, debido a la caída de la demanda, manteniéndose los precios estables respecto a 2024.

Por su parte, los ingresos por exportaciones se situaron en 88,6 millones de euros, un 18,8% menos que el año anterior, con destino a diversos países de Europa, África y América.



El **resultado bruto de explotación** aumentó un 9%, alcanzando 176,8 millones de euros, en comparación con los 162,2 millones de euros del ejercicio anterior. Este incremento se debe tanto al crecimiento de las ventas como a la reducción de los costes operativos, lo que ha permitido que el margen de explotación se eleve al 26,6%, frente al 25,0% del año anterior.

El **resultado neto de explotación** se situó en 142,7 millones de euros, en comparación con los 127,7 millones de euros registrados en 2024.

7.1.2. Deuda financiera

(Millones de Euros)	Dic. 25	Dic. 24	Var. (Mn€)
Deuda financiera neta	-63,9	56,8	(120,7)

La deuda financiera neta disminuyó en 120,7 millones de euros respecto a diciembre del año anterior alcanzando -63,9 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.

8. 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 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

9. 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