



## DOCUMENTO DE REGISTRO UNIVERSAL

Noviembre de 2024

El presente documento de registro universal, redactado según el anexo 2 del Reglamento Delegado (UE) 2019/980 de la Comisión, de 14 de marzo de 2019, ha sido aprobado e inscrito en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) el 12 de noviembre de 2024 y tiene un periodo de validez de 12 meses desde dicha fecha.

El presente documento de registro universal es solo una de las partes que componen un folleto a los efectos del Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017. En caso de que Inmocemento, S.A. (Inmocemento) utilice el presente documento de registro universal, durante su vigencia, para elaborar un folleto a los efectos del referido Reglamento, Inmocemento publicará la correspondiente nota sobre valores y, en su caso, la correspondiente nota de síntesis en la página web de la CNMV ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es))<sup>(\*)</sup> y en su página web corporativa ([www.inmocemento.es/folletos](http://www.inmocemento.es/folletos))<sup>(\*)</sup>.

*(\*)*: La información contenida en esta página web no forma parte del documento de registro universal, y no ha sido examinada o aprobada por la CNMV.

## ÍNDICE

I.	FACTORES DE RIESGO.....	4
II.	DOCUMENTO DE REGISTRO UNIVERSAL .....	31
1.	PERSONAS RESPONSABLES, INFORMACIÓN SOBRE TERCEROS, INFORMES DE EXPERTOS Y APROBACIÓN DE LA AUTORIDAD COMPETENTE .....	31
1.1.	Indicación de las personas responsables de la información ofrecida en el documento de registro .....	31
1.2.	Declaración de los responsables del documento de registro sobre la información contenida en el documento de registro.....	31
1.3.	Declaraciones o informes atribuidos a personas en calidad de experto incluidos en el documento de registro.....	31
1.4.	Declaración sobre la información que proceda de un tercero incluida en el documento de registro.....	31
1.5.	Declaración sobre la aprobación del documento de registro por parte de la autoridad competente.....	32
2.	AUDITORES LEGALES.....	32
2.1.	Nombre y dirección de los auditores del emisor para el periodo cubierto por la información financiera histórica.....	32
2.2.	Información adicional relativa al nombramiento de los auditores del emisor.....	32
3.	FACTORES DE RIESGO .....	32
4.	INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR.....	32
4.1.	Nombre legal y comercial del emisor.....	32
4.2.	Lugar y número de registro del emisor e identificador de entidad jurídica (LEI) .....	33
4.3.	Fecha de constitución y periodo de actividad del emisor .....	33
4.4.	Domicilio y forma jurídica del emisor, legislación conforme a la que opera, país de constitución, dirección, número de teléfono del domicilio social (o lugar principal de actividad si difiere de este) y sitio web del emisor. ....	33
5.	DESCRIPCIÓN EMPRESARIAL.....	33
5.1.	Actividades principales .....	33
5.2.	Mercados principales .....	64
5.3.	Acontecimientos importantes en el desarrollo de la actividad empresarial del emisor.....	71
5.4.	Estrategia y objetivos .....	73
5.5.	Información sucinta relativa al grado de dependencia del emisor respecto a patentes o licencias, contratos industriales, mercantiles o financieros o nuevos procesos de fabricación. ....	74
5.6.	Base de cualquier declaración efectuada por el emisor sobre su posición competitiva.....	74
5.7.	Inversiones.....	74
6.	ESTRUCTURA ORGANIZATIVA.....	77
6.1.	Breve descripción del grupo y de la posición del emisor en él .....	77
6.2.	Lista de filiales significativas del emisor e información adicional.....	79
7.	ESTUDIO OPERATIVO Y FINANCIERO.....	83
7.1.	Situación financiera .....	83
7.2.	Resultados de explotación.....	89
8.	RECURSOS DE CAPITAL.....	90
8.1.	Información relativa a los recursos de capital a corto y a largo plazo .....	90
8.2.	Fuentes y cantidades de los flujos de tesorería del emisor.....	99
8.3.	Información relativa a los requisitos de la toma de préstamos y la estructura de financiación del emisor. ....	101
8.4.	Información relativa a cualquier restricción sobre el uso de los recursos de capital que, directa o indirectamente, haya afectado o pueda afectar de manera importante a las operaciones del emisor. ....	101
8.5.	Información relativa a las fuentes previstas de los fondos necesarios para cumplir los compromisos mencionados en el punto 5.7.2 .....	101
9.	MARCO REGULADOR .....	102
10.	INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS .....	110
10.1.	Tendencias recientes más significativas de la producción, las ventas y el inventario, y de los costes y los precios de venta, así como cambios significativos en los resultados financieros del grupo, desde el final del último ejercicio hasta la fecha del documento de registro. ....	110
10.2.	Tendencias conocidas, incertidumbres, demandas, compromisos o hechos que puedan razonablemente tener un efecto importante en las perspectivas del emisor. ....	110

11. PREVISIONES O ESTIMACIONES DE BENEFICIOS.....	110
12. ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN, DE GESTIÓN Y DE SUPERVISIÓN, Y ALTA DIRECCIÓN.....	110
12.1. Nombre, dirección profesional y funciones en el emisor, así como información adicional, de los miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión y de la alta dirección.....	110
12.2. Conflictos de intereses de los órganos de administración, de gestión y de supervisión, y de la alta dirección.....	125
13. REMUNERACIÓN Y PRESTACIONES.....	127
13.1. Remuneración pagada y prestaciones en especie concedidas a las personas mencionadas en el punto 12.1 por el emisor y sus filiales por servicios de todo tipo prestados por cualquiera de esas personas al emisor y sus filiales.....	127
13.2. Importes totales provisionados o acumulados por el emisor o sus filiales para prestaciones de pensión, jubilación o similares.....	133
14. PRÁCTICAS DE GESTIÓN.....	134
14.1. Fecha de expiración del actual mandato de los miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión del emisor y período durante el cual han desempeñado ese cargo. ...	134
14.2. Información sobre los contratos de los miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión con el emisor o cualquiera de sus filiales que prevean prestaciones a la terminación de sus funciones.....	135
14.3. Información sobre el comité de auditoría y el comité de retribuciones del emisor.....	135
14.4. Declaración sobre si el emisor cumple el régimen o los regímenes de gobernanza corporativa aplicables al emisor.....	135
14.5. Posibles efectos importantes sobre la gobernanza corporativa, incluidos los futuros cambios en la composición del consejo de administración y de los comités.....	139
15. EMPLEADOS.....	139
15.1. Número de empleados e información.....	139
15.2. Participaciones y opciones sobre acciones.....	140
15.3. Descripción de todo acuerdo de participación de los empleados en el capital del emisor.....	141
16. ACCIONISTAS PRINCIPALES.....	141
16.1. Nombre de cualquier persona ajena a los órganos de administración, de gestión o de supervisión que, directa o indirectamente, tenga un interés declarable en el capital o en los derechos de voto del emisor, según el Derecho nacional del emisor.....	141
16.2. Explicación de si los accionistas principales del emisor tienen distintos derechos de voto.....	141
16.3. Declaración relativa a si el emisor es propiedad o está bajo control, directa o indirectamente, de un tercero y las medidas adoptadas para garantizar que no se abusa del mismo.....	142
16.4. Descripción de todo acuerdo, conocido por el emisor, cuya aplicación pueda en una fecha ulterior ocasionar un cambio en el control del emisor.....	142
17. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS.....	142
17.1. Datos de operaciones con partes vinculadas que el emisor haya realizado durante el periodo cubierto por la información financiera histórica y hasta la fecha del documento de registro. ...	142
18. INFORMACIÓN FINANCIERA SOBRE LOS ACTIVOS Y PASIVOS, LA POSICIÓN FINANCIERA Y LAS PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EMISOR.....	148
18.1. Información financiera histórica.....	148
18.2. Información intermedia y demás información financiera.....	159
18.3. Auditoría de la información financiera anual.....	164
18.4. Información financiera pro forma.....	165
18.5. Política de dividendos.....	165
18.6. Procedimientos judiciales y de arbitraje.....	165
18.7. Cambio significativo en la posición financiera del emisor.....	167
19. INFORMACIÓN ADICIONAL.....	167
19.1. Capital social.....	167
19.2. Escritura de constitución y estatutos.....	170
20. CONTRATOS IMPORTANTES.....	172
21. DOCUMENTOS DISPONIBLES.....	173
ANEXO I: Glosario de medidas alternativas de rendimiento ( <i>alternative performance measures</i> ).....	175
ANEXO II: Balance de situación individual auditado de Inmocemento a 7 de noviembre de 2024.....	184
ANEXO III: Estados financieros semestrales resumidos consolidados de propósito especial de Inmocemento correspondientes al primer semestre de 2024.....	185
ANEXO IV: Estados financieros consolidados de propósito especial de Inmocemento correspondientes a los ejercicios 2023, 2022 y 2021.....	186

## I. FACTORES DE RIESGO

Las actividades, los resultados de explotación y la situación financiera de Inmocemento, S.A. ("Inmocemento" o la "Sociedad", junto con sus sociedades dependientes, el "Grupo Inmocemento" o el "Grupo") están sujetos, principalmente, a riesgos relacionados con los sectores de actividad en los que el Grupo opera (inmobiliario y cementos), así como a riesgos específicos propios del Grupo.

Los riesgos a los que se encuentra expuesto el Grupo podrían materializarse o agravarse como consecuencia de cambios en las condiciones competitivas, económicas, políticas, legales, regulatorias, sociales, de negocio y financieras, por lo que cualquier inversor debe tenerlos en cuenta. Cualquiera de estos riesgos, si se materializase, podría llegar a tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados de explotación y/o la situación financiera del Grupo Inmocemento, así como afectar negativamente a la valoración de la Sociedad, lo que podría ocasionar una pérdida, parcial o total, de la inversión realizada.

A continuación se exponen, ordenados por categorías en función de su naturaleza, aquellos factores de riesgo que, actualmente, Inmocemento ha considerado importantes y específicos con respecto al Grupo y sus sectores de actividad para adoptar una decisión de inversión informada y que están refrendados por el presente documento de registro universal (el "Documento de Registro").

No obstante, actualmente, hay otros riesgos que no se han incluido en esta sección del Documento de Registro de conformidad con lo previsto en el Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017 (el "Reglamento (UE) 2017/1129") por considerarse de menor importancia o por tratarse de riesgos de tipo genérico, como por ejemplo, el riesgo de discontinuidad del negocio, el riesgo de externalización de servicios (subcontratación o colaboraciones), el riesgo de que los seguros suscritos sean insuficientes para cubrir los costes y responsabilidades en relación con los activos asegurables, el riesgo de pérdida de talento y personal clave o los riesgos reputacionales como consecuencia, entre otras cuestiones, de un comportamiento que no cumpla con las expectativas del mercado y de los distintos grupos de interés.

Además, en el futuro, riesgos actualmente desconocidos o no considerados como relevantes por la Sociedad podrían tener, asimismo, un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados de explotación y/o la situación financiera del Grupo, así como afectar negativamente a la valoración de la Sociedad.

### (A) RIESGOS ESPECÍFICOS DE INMOCEMENTO COMO SOCIEDAD BENEFICIARIA DE LA ESCISIÓN PARCIAL:

1. *La información financiera histórica e intermedia incluida en el Documento de Registro es limitada y puede no ser indicativa de los resultados futuros del Grupo.*

Inmocemento es una sociedad de reciente creación, constituida el 10 de abril de 2024 por Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. ("FCC") en el marco del proceso de reestructuración empresarial del grupo FCC llevado a cabo en el ejercicio 2024. Con fecha 7 de noviembre de 2024, ha quedado inscrita en el Registro Mercantil la escritura pública relativa a la Escisión Parcial (según este concepto se define en el punto 5.3 del Documento de Registro) en virtud de la cual se han aportado a Inmocemento dos unidades económicas de FCC consistentes, la primera, en 52.965.064 acciones de FCYC, S.A. titularidad de FCC (representativas de una participación nominal del 80,03% del capital social)<sup>(1)</sup> y, la segunda, en 154.453.657 acciones de Cementos Portland Valderrivas, S.A. titularidad de FCC (representativas de una participación nominal del 99,028% del capital social). En unidad de acto a la ejecución de la Escisión Parcial, se han asignado a los accionistas de FCC un número de acciones emitidas por Inmocemento a través de la correspondiente ampliación de capital, idéntico al número de acciones de su titularidad en FCC.

Por ello, Inmocemento no dispone, a nivel individual y consolidado, de información financiera histórica ni de información financiera intermedia, por lo que, a los efectos del artículo 18 del Reglamento Delegado (UE) 2019/980 de la Comisión de 14 de marzo de 2019, Inmocemento tiene la consideración de emisor con un historial financiero complejo.

---

(1): El 19,97% restante del capital social de FCYC, S.A. es propiedad de Soimob Inmobiliaria España, S.A.U., sociedad participada íntegramente por Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V., accionista de control de FCC e Inmocemento.

No obstante, a los efectos de la solicitud de admisión a negociación de las acciones de Inmocemento en las Bolsas de Valores de Barcelona, Bilbao, Madrid y Valencia (las "Bolsas de Valores españolas") que la Sociedad ha realizado, Inmocemento ha formulado, con fecha 7 de noviembre de 2024, unos estados financieros consolidados de propósito especial relativos a los ejercicios 2023, 2022 y 2021 que han sido auditados por Ernst & Young, S.L. ("EY") y unos estados financieros semestrales resumidos consolidados de propósito especial relativos al primer semestre de 2024 que han sido igualmente objeto de revisión limitada por EY, elaborados todos ellos de conformidad con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (las "NIIF") emitidas por el *International Accounting Standards Board* (IASB) y adoptadas por la Unión Europea, de conformidad con el Reglamento (CE) núm. 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo, con el objetivo de presentar información agregada y consolidada de las unidades de negocio adquiridas por Inmocemento en el marco de la Escisión Parcial bajo la hipótesis de que las referidas unidades de negocio que han dado lugar a la creación del Grupo Inmocemento se hubieran aportado el 1 de enero de 2021 (véanse los puntos 18.1 y 18.2 del Documento de Registro). De esta forma, el Documento de Registro cumple y contiene toda la información financiera exigida por el Reglamento (UE) 2017/1129.

Los referidos estados financieros consolidados de propósito especial de Inmocemento, que se adjuntan al Documento de Registro como Anexos III y IV y que se encuentran disponibles en la página web corporativa de Inmocemento ([www.inmocemento.es/magnitudes-financieras](http://www.inmocemento.es/magnitudes-financieras)), pueden no ser necesariamente indicativos de los resultados futuros del negocio del Grupo Inmocemento y de su situación financiera, y de lo que éstos habrían sido si el Grupo Inmocemento hubiera operado en las fechas y durante los periodos a los que hacen referencia como un grupo de empresas independiente en lugar de como negocios integrados en el grupo de empresas cuya sociedad cabecera es FCC. Los estados financieros consolidados de propósito especial tampoco reflejan los cambios que se puedan producir en las actividades, los resultados de explotación y/o la situación financiera del Grupo Inmocemento como consecuencia de la nueva estructura organizativa corporativa, así como de la admisión a negociación de las acciones de Inmocemento en las Bolsas de Valores españolas.

- Inmocemento podría verse afectada negativamente por aspectos derivados de la Escisión Parcial y, en particular, por no alcanzar los objetivos perseguidos con la misma, por la potencial pérdida de sinergias con el grupo FCC y, en particular, con su estructura de financiación, así como por la responsabilidad por deudas surgida a resultas de la Escisión Parcial.*

La Escisión Parcial persigue, entre otras cuestiones, diferenciar la estrategia, la gestión y la valoración del negocio inmobiliario y cementero del ahora Grupo Inmocemento con respecto al resto de los negocios del grupo FCC, y facilitar la percepción y maximización de valor por separado de ambos grupos por los mercados.

Sin perjuicio de lo anterior, no puede garantizarse que Inmocemento, como sociedad cabecera del Grupo, directa o indirectamente a través de sus sociedades dependientes, no vaya a encontrar dificultades de diversa índole (administrativas, técnicas y operativas, entre otras) relacionadas con la gestión del negocio inmobiliario y cementero, por lo que no existen garantías de que se vayan a materializar los beneficios esperados de la Escisión Parcial, ni que el mercado los perciba. La capacidad para alcanzar los beneficios estratégicos que se esperan dependerán, principalmente, de la capacidad de Inmocemento de gestionar los negocios que le han sido aportados en el marco de la Escisión Parcial (ej. coordinación de la gestión, separación de procedimientos corporativos, asignación de funciones y utilización de recursos para lograr eficiencias operativas), así como de la capacidad para mantener las relaciones con sus clientes y socios. Adicionalmente, véase el factor de riesgo núm. 3.

Asimismo, como consecuencia de la separación de FCC, el Grupo Inmocemento podría potencialmente perder sinergias que hasta el momento tenía con el grupo FCC en relación con la prestación de determinados servicios del curso ordinario de sus negocios y, en particular, con su estructura de financiación (véanse los puntos 8.1 y 17 del Documento de Registro). A este respecto, por ejemplo, el Grupo Inmocemento se encuentra expuesto a riesgos relacionados con el desarrollo y mantenimiento de una estructura propia de financiación, independiente ahora de la de FCC. En este sentido, con anterioridad a la Escisión Parcial, las sociedades del Grupo estaban integradas en la estructura de financiación y de tesorería del grupo FCC, por lo que éstas se podían beneficiar de ello y obtener fondos y recursos financieros y, en particular, de la posibilidad también de obtener fondos directamente de la propia FCC o de sociedades de su grupo en caso de que viniera justificado en interés social (véanse los puntos 8.1 y 17 del Documento de Registro).

Por tanto, la separación de FCC puede implicar que el Grupo Inmocemento tenga que enfrentarse a mayores dificultades a la hora de encontrar proveedores para la prestación de determinados servicios del curso ordinario de sus negocios y de captar recursos ajenos ya sea para financiarse o refinanciarse con el objeto, por ejemplo, de atender necesidades de circulante o para financiar inversiones estratégicas y futuras operaciones corporativas, lo que se podría traducir en mayores costes debido, entre otros motivos, a la presencia relativamente nueva del Grupo en los mercados y, por tanto, menor flexibilidad estratégica, operativa y financiera, pudiendo exponer al Grupo a una situación de desventaja competitiva frente a competidores (véase adicionalmente el factor de riesgo núm. 16). Así, en septiembre de 2024 en el marco de la ejecución de la Escisión Parcial, las sociedades del Grupo Inmocemento dejaron de participar en el mecanismo de *cash pooling* del grupo FCC (véase el punto 17 del Documento de Registro).

Por otro lado, según se indica en el punto 18.6.1 del Documento de Registro, conforme a lo establecido en el artículo 70.2 del Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, que regula las modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles, Inmocemento será responsable subsidiario, durante un plazo de 5 años, de las deudas contraídas por FCC nacidas y no vencidas antes de la publicación del proyecto común de la Escisión Parcial que tuvo lugar el 16 de mayo de 2024, hasta un importe máximo igual al importe de los activos netos atribuidos a la Sociedad en el marco de la Escisión Parcial (1.436.498 miles de euros). De este modo, en caso de que FCC incumpliese determinadas obligaciones de pago (aquellas nacidas pero no vencidas con anterioridad al 16 de mayo de 2024) llegado su vencimiento o con anterioridad a su vencimiento porque deviniesen exigibles por el acaecimiento de cualquier causa, conforme a lo indicado anteriormente, Inmocemento podría incurrir en responsabilidades y obligaciones de pago, y sin que Inmocemento tenga capacidad de decisión o intervención alguna sobre estos extremos.

De materializarse alguno de los riesgos indicados anteriormente, se podría producir un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados de explotación y/o la situación financiera del Grupo Inmocemento, así como afectar negativamente a la valoración de la Sociedad.

### *3. Riesgos derivados de la dependencia de FCC en relación con determinados servicios de apoyo, administrativos y otros servicios centrales.*

Con la finalidad de garantizar la plena funcionalidad operativa de las sociedades del Grupo Inmocemento desde el momento en que fuese efectiva la Escisión Parcial y hasta que el Grupo se haya dotado de una estructura propia y haya desarrollado, en consecuencia, la capacidad de prestar los servicios pertinentes por sí mismo o a través de un tercer proveedor externo, Inmocemento ha suscrito con fecha 7 de noviembre de 2024 un contrato en virtud del cual FCC, entidad ajena al Grupo, prestará, hasta el primer aniversario de la fecha de entrada en vigor del contrato (prorrogable automáticamente por periodos adicionales de 1 año), determinados servicios de apoyo, administrativos y otros servicios centrales. Para más información sobre el referido contrato, véase el punto 20 del Documento de Registro.

Ello implica, no obstante, que cualquier incidencia material en los servicios prestados por FCC a Inmocemento o la resolución anticipada de este contrato en los supuestos contemplados en el mismo (véase el punto 20 del Documento de Registro), podría causar una interrupción en la llevanza de los servicios referidos anteriormente si el Grupo no ha desarrollado la capacidad de prestar dichos servicios por sí mismo o si no puede sustituir a FCC por un tercero en tiempo y en condiciones similares, lo que podría tener, en última instancia, repercusiones en su negocio.

Todo ello podría producir un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados de explotación y/o la situación financiera del Grupo Inmocemento, así como afectar negativamente a la valoración de la Sociedad.

### *4. Riesgos derivados de la existencia de un accionista de control en Inmocemento*

El principal accionista de la Sociedad es Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V., titular a la fecha del Documento de Registro, directa e indirectamente, de 316.626.732 acciones de Inmocemento, representativas del 69,61% de su capital social (véase el punto 16 del Documento de Registro). De este modo, Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V. ostenta una participación mayoritaria en el capital social de Inmocemento y el control efectivo de la Sociedad. Para más información en relación con los accionistas de Inmocemento que tendrán la consideración de "accionistas significativos" a los efectos del artículo 105 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión (la "Ley de los Mercados de Valores") y del Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre, una vez

admitidas a negociación las acciones de la Sociedad en las Bolsas de Valores españolas, véase el punto 16.1 del Documento de Registro.

En la medida en que Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V. mantenga una participación mayoritaria en el capital social de Inmocemento y el control efectivo de la Sociedad, éste podrá decidir asuntos como el nombramiento de consejeros, operaciones de reestructuración societaria (fusión, escisión, segregación, etc.), operaciones sobre activos, y otras operaciones que requieran aprobación de la Junta General de Accionistas de Inmocemento. En este sentido, Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V., como accionista de control de Inmocemento, podría llevar a cabo determinadas actuaciones para proteger sus intereses económicos, que podrían ser distintos de los intereses del resto de los accionistas de la Sociedad, incluyendo a los accionistas minoritarios. Asimismo, a la fecha del Documento de Registro, de los 11 miembros del Consejo de Administración de Inmocemento, 4 consejeros han sido nombrados a propuesta de Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V., por lo que Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V. tiene una representación relevante en el órgano de administración de la Sociedad.

Por otro lado, las sociedades del Grupo Inmocemento han realizado en el curso ordinario de sus negocios, y podrían realizar en un futuro, operaciones con Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V., que tiene la consideración de parte vinculada a los efectos de lo previsto en el texto refundido de Ley de Sociedades de Capital aprobada por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la "Ley de Sociedades de Capital"). Durante el primer semestre de 2024 y en el ejercicio 2023, el saldo de las operaciones realizadas, directa o indirectamente, con Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V., que se corresponden con gastos financieros y por recepción de servicios totalizaron, respectivamente, un importe de 74.522 miles de euros y de 110.350 miles de euros (el importe del ejercicio 2023 supuso un 60,39% más que durante el ejercicio 2022), mientras que las operaciones que se corresponden con ingresos financieros y por prestación de servicios totalizaron, respectivamente a dichas fechas, un importe de 21.150 miles de euros y de 27.223 miles de euros (el importe del ejercicio 2023 supuso un 65,73% más que durante el ejercicio 2022) que totaliza los importes registrados en las categorías "*personas, sociedades o entidades del Grupo*" y "*otras partes vinculadas*" de las tablas que recogen las transacciones efectuadas con partes vinculadas en el punto 17.1 del Documento de Registro<sup>(2)</sup>. Asimismo, a 30 de junio de 2024, el saldo vivo total de las cuentas por pagar y de las cuentas por cobrar que el Grupo Inmocemento tiene, directa o indirectamente, con Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V. ascendió a 349.791 miles de euros y a 120.584 miles de euros, respectivamente (457.864 miles de euros y a 72.422 miles de euros, respectivamente, a 31 de diciembre de 2023), que se corresponde con los importes registrados en las categorías "*personas, sociedades o entidades del Grupo*" y "*otras partes vinculadas*" de las tablas que recogen los saldos mantenidos con empresas asociadas y vinculadas en el punto 17.1 del Documento de Registro<sup>(2)</sup>. Para más información en relación con las operaciones vinculadas, véase el punto 17 del Documento de Registro.

Aunque la Sociedad considera que todas las operaciones realizadas por sociedades del Grupo con partes vinculadas se llevan a cabo en condiciones de mercado, no puede garantizarse que no hubiera sido posible obtener mejores condiciones de terceros en las operaciones vinculadas ya realizadas con Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V. o que no se puedan obtener mejores condiciones en las futuras operaciones que puedan realizarse con él.

Todo ello podría producir un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados de explotación y/o la situación financiera del Grupo Inmocemento, así como afectar negativamente a la valoración de la Sociedad.

---

(2): Se incluyen en estas cifras tanto los saldos con empresas pertenecientes al grupo FCC (que no se eliminan en los estados financieros consolidados de propósito especial) como los saldos entre empresas pertenecientes al Grupo Inmocemento que se eliminan en los estados financieros consolidados de propósito especial.

(B) RIESGOS ESTRATÉGICOS Y OPERATIVOS DE LOS NEGOCIOS DEL GRUPO:

(B.1) RIESGOS ESTRATÉGICOS Y OPERATIVOS COMUNES A LOS NEGOCIOS DEL GRUPO

5. *Riesgos derivados de participaciones en sociedades en las que el Grupo Inmocemento no ostenta el control.*

El Grupo Inmocemento es actualmente titular de participaciones significativas en el capital social de sociedades sobre las que no ostenta el control, cuya valoración contable a 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023 ascendía a 557.486 miles de euros y a 574.346 miles de euros, respectivamente (82.696 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 y 90.138 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).

A 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023, la participación más significativa correspondía a la participación efectiva de FCYC, S.A. en la sociedad cotizada Metrovacesa, S.A., que actualmente asciende al 21,26%, teniendo dicha sociedad un volumen de activos inmobiliarios en sus estados financieros consolidados a 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023, respectivamente, de 2.102.205 miles de euros (correspondiendo 248.124 miles de euros a inversiones inmobiliarias valoradas a valor razonable y 1.854.081 miles de euros a existencias valoradas a coste de adquisición o valor de mercado si éste es menor) y 2.064.874 miles de euros (correspondiendo 238.897 miles de euros a inversiones inmobiliarias valoradas a valor razonable y 1.825.977 miles de euros a existencias valoradas a coste de adquisición o valor de mercado si éste es menor). A 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023, del total de la valoración contable de las participaciones significativas en el capital social de sociedades sobre las que Inmocemento no ostenta el control a las que se hace referencia en el párrafo anterior, el 69% y el 70%, respectivamente, correspondió a la participación en Metrovacesa, S.A.

La valoración y evolución de dichas participaciones depende, entre otros factores, de las decisiones de los órganos de gobierno de dichas sociedades, sobre las que el Grupo Inmocemento tendría una influencia limitada. En este sentido, en la medida en que el Grupo no tiene participaciones de control sobre las referidas sociedades, podría no estar siempre en posición de defender y proteger sus intereses de forma efectiva.

Todo ello podría tener un impacto sustancial negativo en la valoración contable de dichas participaciones en el Grupo y, en consecuencia, en las actividades, los resultados de explotación y/o la situación financiera del Grupo, así como afectar negativamente a la valoración de la Sociedad.

6. *La dependencia del Grupo Inmocemento de los sistemas y redes de TI le expone de manera relevante a los riesgos asociados con la ciberseguridad, lo que podría afectar negativamente a las actividades y a los ingresos del Grupo.*

El negocio del Grupo Inmocemento depende del funcionamiento eficiente e ininterrumpido de la **infraestructura de tecnología de la información ("TI")**, que incluye complejos y sofisticados sistemas informáticos, de telecomunicaciones, de control de supervisión, de procesamiento de datos, de adquisición de datos y de monitorización de datos, lo que expone al Grupo a los riesgos asociados con la ciberseguridad.

Las infraestructuras de tecnología de la información del Grupo Inmocemento y de aquellos terceros de los que el Grupo pueda depender están sujetas en ocasiones a riesgos de seguridad y están expuestas a ciberataques, ataques de denegación de servicio, piratería informática, actividades terroristas o usurpación de identidad. En este sentido, el Grupo puede sufrir fallos informáticos e interrupciones en dichos sistemas y redes, que se utilizan en toda su actividad, incluidas las plantas productivas. Esto puede deberse a problemas con las actualizaciones del sistema, desastres naturales, ciberataques malintencionados, accidentes, interrupciones del suministro eléctrico, fallos en las telecomunicaciones, actos de terrorismo o guerra, virus informáticos, violaciones físicas o electrónicas o sucesos o interrupciones similares. En particular, fallos significativos en los sistemas de TI y ataques a la ciberseguridad de los mismos podrían impedir las operaciones administrativas y comerciales del Grupo y, en concreto, de facturación, lo que se podría traducir en la consecuente pérdida de ingresos. Además, el acaecimiento de cualquiera de estos supuestos podría derivar, igualmente, en la pérdida de datos u otra información sensible de los clientes del Grupo, particularmente relevante en el área Inmobiliaria (véase el factor de riesgo núm. 22).

Hasta la fecha los riesgos han sido contenidos, pero el Grupo no puede asegurar que en el futuro puedan producirse nuevos ataques y que puedan producirse interrupciones en sus sistemas informáticos que puedan tener impactos en el negocio como, por ejemplo, impactos en las operaciones administrativas y comerciales, incurrir en gastos significativos para reparar fallos de seguridad o daños en los sistemas, el incumplimiento de obligaciones contractuales o requisitos de permisos y la imposición de multas o sanciones.

Todo ello podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, la situación financiera, los resultados de explotación y/o la situación financiera del Grupo, así como afectar negativamente a la valoración de la Sociedad.

#### *7. El Grupo opera en sectores altamente competitivos*

La competitividad en las áreas de actividad que desarrolla el Grupo Inmocemento es intensa.

El sector cementero en el que opera el Grupo es un sector altamente competitivo y tiene una gran dependencia de la evolución de la actividad en el sector de la construcción, el cual está, a su vez, íntimamente ligado a la situación económica general (véanse los factores de riesgo núm. 20 y 21).

En general, la industria del cemento es una industria madura, intensiva en capital, con una estructura empresarial de elevadas dimensiones para hacer frente a las fuertes inversiones que requiere la instalación de fábricas de cementos y los largos periodos de retorno asociados a las modificaciones de las instalaciones de producción. Las principales materias primas que se utilizan para la producción de cemento, hormigón y otros materiales de construcción son la piedra caliza, la arcilla y el yeso, todas ellas de escaso valor por unidad de peso, generando la necesidad de que las fábricas se sitúen próximas a las canteras de donde se extrae el material (véase el factor de riesgo núm. 14). Asimismo, los costes de transporte tienen un impacto decisivo en el precio final del producto, de ahí la importancia de la presencia local y de que las plantas cementeras se sitúen en las regiones más industrializadas, donde el mercado potencial es mayor. Por otro lado, el cemento y el hormigón, principales productos fabricados por la unidad de negocio de Cemento del Grupo, presentan una naturaleza fungible, en tanto que entre distintos productores generalmente presentan unas características similares.

Los productos de la industria del cemento son productos que compiten dentro de mercados regionales y, en consecuencia, sujetos a factores competitivos propios de cada localidad o región, entre los que se encuentran el número de competidores en un determinado mercado, el nivel de integración vertical de dichos competidores y las políticas de precio, la evolución de la demanda regional y de la capacidad, disponibilidad y coste de las materias primas, el riesgo de entrada de nuevos competidores o el cambio en las condiciones competitivas. En consecuencia, los precios que el Grupo Inmocemento será capaz de repercutir a sus clientes no serán muy diferentes de los precios repercutidos por sus competidores a sus clientes. De este modo, la rentabilidad de esta área de actividad del Grupo es, por lo general, dependiente del nivel de demanda de los productos y servicios que ofrece y de su capacidad para controlar su eficiencia y costes de explotación. Por tanto, la competencia en los mercados de cementos, hormigón y otros materiales de construcción en los que opera el Grupo se basa, en gran parte, en el precio.

Además, el número creciente de regulaciones medioambientales así como de los costes de emisión de CO<sub>2</sub> (véase el factor de riesgo núm. 13) hacen necesario aplicar estrategias de adaptación a las regulaciones ambientales europeas y colocan al mercado cementero de la Unión Europea y al mercado español en una situación de desventaja competitiva con respecto a otros mercados en los que no existe una regulación medioambiental en este sentido o en los que dicha regulación es más laxa (riesgo de "fuga de carbono"). De este modo, las importaciones de cemento procedentes de países con regulaciones medioambientales más laxas o, incluso, inexistentes, pueden provocar una disminución de la demanda de los productos ofertados por la unidad de negocio de Cemento del Grupo, impactando negativamente en sus resultados. Sin perjuicio de que, en 2022, la Unión Europea aprobó el Mecanismo de Ajuste en Frontera por Carbono (CBAM, por sus siglas en inglés), mediante el cual se persigue combatir el riesgo de "fuga de carbono" estableciendo un sistema de fijación del precio del carbono equivalente para las importaciones y los productos nacionales, la Sociedad no puede asegurar que el mecanismo CBAM, que está en proceso de implementación gradual, vaya a garantizar la competitividad del mercado europeo del cemento mediante el establecimiento de un mecanismo eficaz, justo y fiable de fijación de precios del carbono importado a la Unión Europea que garantice la

igualdad de condiciones entre los productores de cemento en la Unión Europea y los productores radicados en otras jurisdicciones. Si no se lograsen estos objetivos, el Grupo podría ver disminuida su cuota de mercado y/o enfrentarse a una reducción de los precios de sus productos.

Por lo que se refiere al negocio Inmobiliario del Grupo, este sector históricamente se ha caracterizado por ser un sector altamente competitivo y fragmentado, caracterizándose por la existencia de pocas barreras de entrada a nuevas empresas y competidores.

Los principales agentes del mercado inmobiliario compiten no solo en la búsqueda de clientes finales (compradores de terrenos y promociones residenciales, arrendatarios de locales y centros comerciales y de oficinas, etc.), sino que la competencia en el sector inmobiliario abarca otros elementos como la búsqueda de terrenos y suelos para promoción, la obtención de financiación, bancaria o de otra naturaleza, para el desarrollo de las promociones que se traduce en cada vez mayores exigencias de viabilidad económica y comercial de las nuevas promociones y la obtención de materiales de construcción o la contratación de gestores, contratistas y personal cualificados. Entre los competidores figuran promotores inmobiliarios con un profundo conocimiento de los mercados locales, sociedades cotizadas de inversión inmobiliaria (SOCIMIs), entidades financieras, la SAREB (Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria) o fondos de inversión internacionales que han entrado en el mercado español en los últimos años para aprovechar lo que perciben como valoraciones atractivas de activos inmobiliarios.

Algunos de estos competidores además pueden tener mayor tamaño o recursos financieros que el Grupo y/o una mayor capacidad de endeudamiento para adquirir activos inmobiliarios (desde terrenos a oficinas), y pueden tener la capacidad o la inclinación a adquirir dichos activos a un precio más elevado o en condiciones menos favorables que las que el Grupo puede estar dispuesto a aceptar o a pagar remuneraciones más elevadas a los contratistas. De este modo, la aparición de estos y otros agentes en el mercado español ha provocado un aumento de la competencia en el mercado de la promoción residencial en general y en el mercado español de la construcción de viviendas en particular, así como en el mercado de alquiler destinado a uso residencial y terciario.

En consecuencia, el alto nivel de competitividad del mercado inmobiliario por los factores expuestos anteriormente podría llevar a un exceso de oferta de las propiedades o a una disminución de los precios, incluyendo un exceso de oferta de las oficinas en alquiler y una disminución de los niveles de rentas. Asimismo, un elevado número de competidores en el sector inmobiliario podría dificultar al Grupo, en determinados momentos y para algún proyecto concreto, la adquisición de nuevos activos. La competencia también puede afectar a la capacidad del Grupo para adquirir terrenos adecuados, materias primas y contratistas cualificados a precios aceptables u otras condiciones, lo que podría reducir sus márgenes. En consecuencia, la oferta del portfolio del Grupo Inmocemento está sujeta a un alto nivel de competitividad y, en particular, se enfrenta a múltiples operadores inmobiliarios que compiten con otros terrenos, promociones residenciales para alquiler o vivienda, oficinas y locales y centros comerciales, especialmente en las localizaciones de zona de negocios (CBD/BD) y periféricas de las ciudades de Madrid y Barcelona, entre otras localizaciones y regiones de la geografía española, por lo que un exceso de oferta de terrenos, promociones para alquiler o vivienda, así como de locales y centros comerciales y de oficinas en dichos mercados, podría dar lugar a (i) un descenso de los precios de venta de los terrenos y promociones residenciales, así como de los precios de los arrendamientos; (ii) un descenso de las valoraciones de los propios activos inmobiliarios; (iii) dificultad para obtener las rentas y/o rentabilidades esperadas de activos que componen el portfolio del negocio Inmobiliario del Grupo debido al exceso de oferta; y (iv) la desocupación de oficinas, locales y centros comerciales, así como de viviendas.

Todo ello podría afectar negativamente a las unidades de negocio Inmobiliario y de Cemento del Grupo y, en consecuencia, tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados de explotación y/o la situación financiera del Grupo, así como afectar negativamente a la valoración de la Sociedad.

(B.2) RIESGOS ESTRATÉGICOS Y OPERATIVOS RELACIONADOS ESPECÍFICAMENTE CON EL ÁREA INMOBILIARIA:

8. *La valoración de la cartera de inversiones inmobiliarias relacionadas con la actividad Inmobiliaria del Grupo Inmocemento podría deteriorarse como consecuencia del entorno de tipos de interés elevados y de la evolución del mercado.*

El Grupo Inmocemento solicita a expertos independientes valoraciones anuales y semestrales sobre las inversiones inmobiliarias relacionadas con la actividad Inmobiliaria de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación de la *Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)* (véase el subapartado "Resumen de los informes de valoración de los inmuebles del Grupo Inmocemento" del punto 5.1.1 del Documento de Registro).

Las inversiones inmobiliarias relacionadas con la actividad Inmobiliaria del Grupo recogen los terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien para explotarlos en régimen de alquiler o bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

La última valoración de las inversiones inmobiliarias del Grupo fue realizada por los expertos independientes CBRE Valuation Advisory, S.A. y BDO Auditores, S.L.P. A 30 de junio de 2024, la suma del valor de las inversiones inmobiliarias del Grupo Inmocemento ascendió a 2.084.158 miles de euros, un 0,19% inferior a la valoración a 31 de diciembre de 2023 (2.088.178 miles de euros).

Las inversiones inmobiliarias se presentan a su valor razonable a la fecha de cierre del periodo correspondiente y no son objeto de amortización. Los beneficios o pérdidas derivados de las variaciones en el valor razonable de los inmuebles de inversión se incluyen en los resultados del periodo en que se producen, registrándose en la partida "*cambios de valor, deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado*" de la cuenta de resultados.

En este sentido, y sin perjuicio de que, a 30 de junio de 2024 (fecha de la última valoración disponible), se registró un aumento del valor razonable de las inversiones inmobiliarias por un importe de 3.758 miles de euros, a 31 de diciembre de 2023 se registró en la cuenta de resultados consolidada de propósito especial de Inmocemento una disminución del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en la partida "*cambios de valor, deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado*" que supuso reconocer una pérdida por importe de 49.037 miles de euros (véase el punto 18.1 del Documento de Registro), sobre la base de las valoraciones realizadas por los expertos independientes a 31 de diciembre de 2023, como consecuencia, principalmente, del entorno de tipos de interés elevados (véase el factor de riesgo núm. 21) y de la evolución del mercado. Esta disminución es el resultado del decremento de valor de las inversiones inmobiliarias relacionadas con la actividad Inmobiliaria del Grupo al comparar la valoración a 31 de diciembre de 2023 con las valoraciones a 31 de diciembre de 2022.

Cualquier futura revisión a la baja de la valoración de las inversiones inmobiliarias que componen la cartera del Grupo Inmocemento, obligaría al Grupo a incluir las correspondientes pérdidas en sus estados financieros.

En este sentido, a pesar de que los expertos independientes valoran los activos del Grupo aplicando criterios objetivos de mercado a cada fecha de referencia y de forma individualizada para cada activo de la cartera dadas las particularidades de cada uno de los elementos que la componen (desde alquileres de oficinas a largo plazo o centros comerciales a solares en fase de desarrollo urbanístico), para la valoración de la cartera de inversiones inmobiliarias los expertos independientes asumen y se basan en una serie de hipótesis y estimaciones sobre el mercado inmobiliario y otros factores, tales como la evolución del mercado, la evolución de la inflación, la tasa de rentabilidad exigida (*exit yield*), las tasas de ocupación, las comisiones de gestión, las contingencias y el entorno general del mercado que, posteriormente (ej. por el transcurso del tiempo, por cambios en la operativa o gestión de los activos, por cambios en las circunstancias de mercado o por cualquier otro factor), podrían resultar incorrectas o inexactas, lo que implicaría que las valoraciones de la cartera de inversiones inmobiliarias del Grupo pudieran ser consecuentemente erróneas y deberían ser reconsideradas, estando por tanto dicha valoración sujeta a la subjetividad y opinión del experto en cuestión.

Así, por ejemplo, y conforme se detalla en las notas 7 y 8—“*Inversiones inmobiliarias*” de las memorias de los estados financieros consolidados de propósito especial de Inmocemento relativos al primer semestre de 2024 y a los ejercicios 2023, 2022 y 2021 que se adjuntan, respectivamente, como Anexos III y IV al Documento de Registro, en el caso de las inversiones inmobiliarias en explotación del subgrupo Realia Business, en el primer semestre de 2024 y en el ejercicio 2023 (i) un aumento de 25 puntos básicos en las tasas de rentabilidad exigida (*exit yield*) y en la tasa de interés o rentabilidad (TIR) habría tenido un impacto negativo de -43.390 miles de euros y -27.488 miles de euros, respectivamente, en el activo del Grupo a 30 de junio de 2024 (-44.794 miles de euros y -26.690 miles de euros, respectivamente, a 31 de diciembre de 2023), y de -32.543 miles de euros y -20.616 miles de euros, respectivamente, en el resultado consolidado del primer semestre de 2024 (-33.596 miles de euros y -20.018 miles de euros, respectivamente, en el ejercicio 2023); y (ii) una disminución de un 10% en la renta de mercado del activo a fecha de valoración (ERV) habría tenido un impacto negativo de -117.004 miles de euros en el activo del Grupo a 30 de junio de 2024 (-115.554 miles de euros a 31 de diciembre de 2023) y de -87.753 miles de euros en el resultado consolidado del primer semestre de 2024 (-86.666 miles de euros en el ejercicio 2023). En el caso de las inversiones inmobiliarias en explotación de Jezzine Uno, S.L.U., en el primer semestre de 2024 y en el ejercicio 2023 (i) un aumento de 25 puntos básicos en las tasas de rentabilidad exigida (*exit yield*) y en la tasa de interés o rentabilidad (TIR) habría tenido un impacto negativo de -4.873 miles de euros y -11.091 miles de euros, respectivamente, en el activo del Grupo a 30 de junio de 2024 (-4.667 miles de euros y -11.298 miles de euros, respectivamente, a 31 de diciembre de 2023), y de -3.655 miles de euros y -8.318 miles de euros, respectivamente, en el resultado consolidado del primer semestre de 2024 (-3.501 miles de euros y -8.474 miles de euros, respectivamente, en el ejercicio 2023); y (ii) una disminución de un 10% en la renta de mercado del activo a fecha de valoración (ERV) habría tenido un impacto negativo de -17.254 miles de euros en el activo del Grupo a 30 de junio de 2024 (-16.520 miles de euros a 31 de diciembre de 2023) y de -12.940 miles de euros en el resultado consolidado del primer semestre de 2024 (-12.390 miles de euros en el ejercicio 2023).

Por ello, los valores atribuidos por los valoradores independientes no deben interpretarse como una indicación de los importes que podrían obtener las sociedades del Grupo Inmocemento al enajenar dichos inmuebles, ya sea en el contexto de la venta individual de los inmuebles o de toda la cartera de inversiones inmobiliarias en su conjunto. El valor que se atribuye a los activos inmobiliarios del Grupo Inmocemento en los informes de valoración o en la información financiera del Grupo podría ser superior al precio al que las sociedades del Grupo pudiesen eventualmente vender tales activos. En consecuencia, la Sociedad no puede garantizar que el valor de las inversiones inmobiliarias del Grupo no disminuya en futuros informes de valoración.

El éxito de la actividad Inmobiliaria del Grupo Inmocemento dependerá, entre otras cuestiones, de la capacidad para estimar el valor de sus inversiones inmobiliarias, tanto en el momento de su adquisición como en el de su enajenación. Los informes de valoración, así como futuras valoraciones que las sociedades del Grupo Inmocemento encarguen de su cartera de inversiones inmobiliarias, tienen y tendrán, respectivamente, un efecto significativo en la situación financiera del Grupo y en su capacidad para obtener financiación.

Todo ello podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados de explotación y/o la situación financiera del Grupo Inmocemento, así como afectar negativamente a la valoración de la Sociedad.

9. *La valoración de las existencias relacionadas con la actividad Inmobiliaria del Grupo Inmocemento podría deteriorarse como consecuencia de varios factores.*

El Grupo Inmocemento solicita a expertos independientes tasaciones anuales sobre las existencias relacionadas con la actividad Inmobiliaria del Grupo de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación de la *Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)* (véase el subapartado “Resumen de los informes de valoración de los inmuebles del Grupo Inmocemento” del punto 5.1.1 del Documento de Registro). Sin perjuicio de lo anterior, el área Inmobiliaria del Grupo ha solicitado a expertos independientes una actualización del valor de sus existencias a 30 de junio de 2024.

Las existencias relacionadas con la actividad Inmobiliaria del Grupo recogen fundamentalmente terrenos, promociones en curso y demás propiedades que se mantienen para su venta o para su integración en una promoción inmobiliaria.

A 30 de junio de 2024, la suma del valor contable de las existencias del Grupo ascendió a 718.208 miles de euros netos (899.988 miles de euros de coste con un deterioro acumulado de 181.780 miles de euros), importe similar a la valoración contable a 31 de diciembre de 2023 (718.209 miles de euros netos).

En este sentido, las valoraciones de las existencias relacionadas con la actividad Inmobiliaria del Grupo han sido objeto de actualización por sociedades de tasación homologadas por el Banco de España. A 30 de junio de 2024, el valor de mercado de las existencias relacionadas con la actividad Inmobiliaria del Grupo Inmocemento ascendió a 786.857 miles de euros (766.540 miles de euros a 31 de diciembre de 2023). Como consecuencia de dichas valoraciones a mercado y a las aplicaciones por venta, el Grupo registró una dotación neta por deterioro por importe de 227 miles de euros en las partidas "*variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación*" y "*aprovisionamientos*" de la cuenta de resultados del Grupo a 30 de junio de 2024 (así como una dotación neta de 25.061 miles de euros en las partidas "*variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación*" y "*aprovisionamientos*" de la cuenta de resultados del Grupo a 31 de diciembre de 2023).

Adicionalmente, FCYC, S.A. tiene actualmente una participación efectiva en la sociedad cotizada Metrovacesa, S.A. del 21,26%, teniendo dicha sociedad un volumen de existencias en sus estados financieros consolidados de fecha 30 de junio de 2024 de 1.854.081 miles de euros (1.825.977 miles de euros a 31 de diciembre de 2023), lo que representó un 73,9% y un 72,1%, respectivamente, del total del activo de Metrovacesa, S.A.

La valoración de las existencias se realiza a precio de adquisición, incrementado principalmente por los costes de las obras de urbanización y construcción, si los hubiere, los gastos relacionados con la compra y los gastos financieros devengados en el periodo de ejecución de las obras de urbanización y construcción, ajustándolas al valor de realización cuando éste sea menor dotando la provisión por depreciación correspondiente. La Sociedad, en el marco de la formulación de los estados financieros anuales e intermedios, en su caso, contrasta la valoración contable con una valoración independiente de sus activos, dotando el deterioro en los casos en que el valor neto contable sea superior al que se desprende de las valoraciones con su consiguiente impacto en el resultado, la situación financiera o valoración de la Sociedad. Dicha corrección no se efectúa, en cambio, cuando las valoraciones son superiores al valor contable.

A pesar de que los expertos independientes valoran las existencias relacionadas con la actividad Inmobiliaria del Grupo aplicando criterios objetivos de mercado a cada fecha de referencia y de forma individualizada para cada activo dadas las particularidades de cada uno de los elementos que la componen, para la valoración de existencias relacionadas con la actividad Inmobiliaria los expertos independientes asumen y se basan en una serie de hipótesis y estimaciones sobre el mercado inmobiliario y otros factores, tales como precios de referencia de mercado, plazos temporales, rangos de ventas y tasas de descuento de flujos que, posteriormente (ej. por el transcurso del tiempo, por cambios en la operativa o gestión de los activos, por cambios en las circunstancias de mercado o por cualquier otro factor), podrían resultar incorrectas o inexactas lo que implicaría que las valoraciones de las existencias relacionadas con la actividad del Grupo pudieran ser consecuentemente erróneas y deberían ser reconsideradas, estando por tanto dicha valoración sujeta a la subjetividad y opinión del experto en cuestión.

Por otra parte, el valor de mercado de los inmuebles, terrenos, suelos en desarrollo y bienes inmuebles de cualquier clase que se analizan en los informes de los expertos podrían sufrir deterioros por otros factores no controlables por la Sociedad, como pueden ser la variación de la rentabilidad esperada, cambios en las expectativas urbanísticas o comerciales, aumento de costes asociados a la titularidad y/o explotación o una contracción del crédito.

Por ello, los valores atribuidos por los valoradores independientes no deben considerarse una indicación de los importes que podrían obtener las sociedades del Grupo Inmocemento al enajenar las existencias relacionadas con la actividad Inmobiliaria, ya sea en el contexto de la venta individual o de toda la cartera de las existencias relacionadas con la actividad Inmobiliaria en su conjunto.

Los factores anteriores podrían tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados de explotación y/o la situación financiera del Grupo Inmocemento, así como afectar negativamente a la valoración de la Sociedad.

10. *El importe neto de la cifra de negocios de la actividad Inmobiliaria del Grupo se concentra de forma significativa en un único cliente.*

Sin perjuicio de que la actividad del área Inmobiliario del Grupo Inmocemento cuenta con una cartera de clientes muy diversificada por sectores de actividad (véase el apartado (e) del punto 5.1.1.(A.1) del Documento de Registro), el importe neto de su cifra de negocios depende de forma significativa de un único cliente, CaixaBank, S.A., en virtud del contrato marco de arrendamiento suscrito entre CaixaBank, S.A. y Jezzine Uno, S.L.U. en diciembre de 2012, cuya fecha de vencimiento pactada es el ejercicio 2037, y que tiene por objeto el alquiler de 405 locales comerciales. Así, a 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023, el 18,33% y el 18,08%, respectivamente, del importe neto de la cifra de negocios del área Inmobiliaria del Grupo Inmocemento correspondió a este cliente (14,72% a 31 de diciembre de 2022 y 25,51% a 31 de diciembre de 2021). Con respecto a la totalidad del importe neto de la cifra de negocios del Grupo en su conjunto, el peso de este cliente se situó en el 5,32% y en el 5,29%, respectivamente, a 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023 (5,06% a 31 de diciembre de 2022 y 6,47% a 31 de diciembre de 2021).

Pese a que los términos y condiciones del referido contrato marco de arrendamiento establecen una duración del contrato hasta 2037 y que en dicho contrato se fija que la arrendataria no podrá suspender, rechazar o reducir el cumplimiento de sus obligaciones de pago de renta ni podrá bajo ningún concepto desistir del arrendamiento durante el plazo del contrato salvo en caso de producirse ciertos incumplimientos contractuales por parte del arrendador, la sustitución de un arrendatario como CaixaBank, S.A., o la renovación contractual con el mismo, es un proceso que puede prolongarse durante varios meses y, por tanto, supone un riesgo para el negocio Inmobiliario del Grupo si no es capaz de gestionarlo eficazmente, así como para sus inversiones inmobiliarias. Esta concentración supone asimismo depender de la solvencia y liquidez del arrendatario en cuestión, así como de la estrategia empresarial que desarrolle.

En el supuesto de que CaixaBank, S.A. no renueve su relación contractual con el Grupo, o éste no fuera capaz de sustituirlo oportunamente con otro arrendatario (u otros) de similares características y términos similares a los actuales, se podría producir un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados de explotación y/o la situación financiera del Grupo Inmocemento, y la valoración de la Sociedad podría verse afectada negativamente.

11. *El éxito del negocio Inmobiliario del Grupo Inmocemento depende de las tendencias y preferencias de la demanda, así como de la capacidad de encontrar adquirentes, y de retener inquilinos existentes o conseguir nuevos.*

La unidad de negocio Inmobiliaria del Grupo tiene como actividades principales, de un lado, el arrendamiento y gestión de bienes inmuebles para uso terciario o residencial y, de otro lado, la adquisición de suelos y terrenos para su gestión urbanística en diferentes fases de desarrollo destinados tanto al desarrollo de la actividad promotora como a la venta de dicho suelo a terceros.

Si el Grupo no realizase una correcta gestión o no atendiese las necesidades de los clientes y no se adaptase a las nuevas demandas y tendencias del mercado (ej. digitalización, venta online, e-commerce, sostenibilidad y eficiencia de los espacios inmobiliarios), existe el riesgo, de un lado, de desocupación de la cartera patrimonial (ej. porque no se encuentran nuevos arrendatarios o porque los actuales inquilinos deciden no renovar sus contratos a vencimiento), así como, de otro lado, de alargamiento de los plazos de venta de las promociones en marcha y, en consecuencia, dichos riesgos se podrían materializar en un ajuste a la baja en los precios y condiciones de alquiler y/o venta de los inmuebles y, en consecuencia, en una rentabilidad menor a la esperada.

Aunque a 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023, la ocupación de la cartera de activos inmobiliarios patrimoniales en explotación alcanzó el 93,50% y el 91,50%, respectivamente, cifras inferiores a las de periodos anteriores (94,22% a 31 de diciembre de 2022 y 94,32% a 31 de diciembre de 2021), Inmocemento no puede garantizar que se puedan mantener en el futuro los niveles de ocupación existentes para su cartera patrimonial (uso terciario y residencial) y, en consecuencia, los ingresos esperados, ni puede asegurar el éxito comercial y la rentabilidad de las promociones en marcha y de los suelos y terrenos adquiridos.

En este sentido, además de lo indicado anteriormente, existen otros factores, como el empeoramiento de las condiciones de acceso a financiación por parte de los clientes del Grupo Inmocemento (véase el factor de riesgo núm. 17), cambios en las tendencias de preferencia sobre las oficinas a raíz del auge del teletrabajo o de mayores tasas de desempleo, o en las tendencias de locales y centros comerciales derivadas de una bajada del consumo o el auge de otros competidores (venta online, e-commerce, etc.), e incertidumbres legislativas y regulatorias en torno a los precios del alquiler residencial (véase el factor de riesgo núm. 22), que podrían tener un impacto negativo sobre la demanda de los activos que integran la cartera inmobiliaria del Grupo Inmocemento, y, en consecuencia, que podrían comprometer sus ingresos y rentabilidad.

Asimismo, por lo que se refiere a las promociones en marcha también existen otros factores, además del empeoramiento de las condiciones de acceso a la financiación y al crédito hipotecario por parte de los potenciales compradores (véase el factor de riesgo núm. 17), que podrían tener un impacto negativo en la demanda de sus activos y en las rentabilidades esperadas, tales como la elección de otras alternativas habitacionales (ej. preferencia por viviendas de alquiler o viviendas unifamiliares), cambios normativos en materia fiscal, posibles dificultades en la cadena de suministro de materias primas y otros materiales de construcción y un encarecimiento de los mismos (véase el factor de riesgo núm. 14), así como preferencias por localizaciones en las que el Grupo no desarrolla promociones o no tiene suelos en propiedad.

Además, Inmocemento tampoco puede garantizar que pueda gestionar con éxito, de un lado, el traspaso de las propiedades en la cartera patrimonial de las sociedades del Grupo Inmocemento de la fase de desarrollo o en curso a la fase de explotación y, de otro lado, que aquellos suelos y terrenos en fase de ordenación y planeamiento obtengan las licencias y autorizaciones urbanísticas correspondientes para el desarrollo con éxito de la actividad promotora.

Todos estos factores podrían tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados de explotación y/o la situación financiera del Grupo, así como afectar negativamente a la valoración de la Sociedad.

12. *Las inversiones inmobiliarias y existencias relacionadas con la actividad Inmobiliaria del Grupo son relativamente ilíquidas, lo que podría impedir realizar desinversiones en el momento oportuno.*

Las inversiones inmobiliarias y las existencias relacionadas con la actividad Inmobiliaria del Grupo pueden ser ilíquidas por distintas razones, incluyendo, entre otras, por cambios en el ciclo económico, por fluctuaciones en la demanda de los activos o por la falta de adecuación de los inmuebles a las preferencias y/o necesidades específicas de los clientes, por el aumento de los plazos de vencimiento de contratos de arrendamiento y/o por restricciones de liquidez ante, por ejemplo, un endurecimiento del crédito bancario inmobiliario o de acceso a los mercados de capitales. Adicionalmente, véanse los factores de riesgo núm. 8 y 9 relativos a las valoraciones de las inversiones inmobiliarias y existencias relacionados con la actividad Inmobiliaria del Grupo.

En este sentido, el volumen de inversiones en el sector inmobiliario durante el ejercicio 2023 descendió en torno al 36% en España (fuente: informe de CBRE "Inversión inmobiliaria, datos de mercado – Figuras cuarto trimestre 2023 España" de 30 de julio de 2024), lo cual ha dificultado las operaciones de desinversión de activos.

Por tanto, el Grupo Inmocemento podría tener dificultades para realizar o liquidar rápidamente el valor efectivo de algunas de sus inversiones inmobiliarias y/o existencias relacionadas con la actividad Inmobiliaria y verse obligado a reducir su precio de realización o a mantenerlos en su cartera durante más tiempo del inicialmente previsto, así como a incurrir en costes adicionales hasta su venta (ej., necesidad de realizar tasaciones o valoraciones adicionales). Además, la iliquidez de las inversiones podría limitar la capacidad para adaptar la composición de su cartera inmobiliaria a posibles cambios coyunturales.

Todo ello podría provocar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados de explotación y/o la situación financiera del Grupo Inmocemento, así como afectar negativamente a la valoración de la Sociedad.

(B.3) RIESGOS ESTRATÉGICOS Y OPERATIVOS RELACIONADOS ESPECÍFICAMENTE CON EL ÁREA DE CEMENTO:

13. El área de negocio de Cemento del Grupo requiere un consumo energético significativo, exponiendo al Grupo al riesgo de fluctuaciones en los precios de la energía.

La producción de cemento es una industria electrointensiva que conlleva un consumo energético muy significativo, por lo que buena parte de los costes asociados al proceso productivo del área de Cemento (aproximadamente un 40%) se corresponden con gastos en concepto de suministro de recursos energéticos. En concreto, los recursos energéticos más utilizados en la fabricación están constituidos principalmente por la electricidad, el coque de petróleo o *petcoke* y combustibles alternativos para la producción de cemento, así como por el combustible necesario para el transporte de dichos productos. La disponibilidad y el precio del abastecimiento energético dependen de las circunstancias y dinámicas de los mercados con una volatilidad vinculada a la coyuntura global (véase el factor de riesgo núm. 21).

Ello conlleva que los resultados del Grupo Inocemento se puedan ver afectados de manera significativa por la fluctuación de los precios de la energía.

Así, aunque el primer semestre de 2024 y el ejercicio 2023 se caracterizaron por ser unos periodos con unos costes energéticos para el Grupo más moderados debido, principalmente, a los nuevos contratos de suministro de energía eléctrica a largo plazo (PPAs)<sup>(3)</sup> firmados en dichos periodos, alcanzando este tipo de suministro actualmente más del 60% del consumo anual en España de la actividad de Cemento, los suministros energéticos experimentaron desde mitad del ejercicio 2021 un paulatino encarecimiento a raíz del conflicto bélico entre Rusia y Ucrania que se tradujo en una subida drástica de los precios durante el ejercicio 2022, con especial relevancia en Europa donde alcanzaron niveles récord históricos.

En particular, en los ejercicios 2022 y 2021, el precio de la electricidad en el mercado mayorista en España experimentó incrementos del 516% y del 228%, respectivamente, en promedio anual, en comparación al ejercicio 2020 (donde todavía no se había iniciado la fase de encarecimiento de dichos precios). El periodo de alzas del precio de la electricidad iniciado en 2021 fue particularmente intenso durante el ejercicio 2022, donde alcanzó un precio máximo de **307,8 €/MWh en agosto de 2022**, mientras que, en el ejercicio 2023, si bien la escalada de precios no continuó, el precio de la electricidad sí que se mantuvo en un promedio anual elevado de **87,4 €/MWh** (fuente: OMIE "Evolución del mercado de electricidad informe anual" correspondiente a los ejercicios 2023, 2022 y 2021, de 31 de diciembre de 2023).

Por lo que se refiere al otro recurso energético intensivo utilizado en el proceso de producción de cemento, esto es, el coque de petróleo o *petcoke*, se registró una tendencia similar en la evolución del precio. En particular, en los ejercicios 2022 y 2021, el precio medio anual del coque de petróleo experimentó alzas del 42% y del 132%, respectivamente, en comparación al ejercicio 2020, alcanzando un máximo de 206 \$/Ton en marzo de 2022. En el ejercicio 2023, el promedio anual del precio del coque de petróleo se situó en 97,1 \$/Ton (fuente: Índice Pace (High > 50)).

El incremento de los precios de la energía referidos anteriormente provocó que en los ejercicios 2022 y 2021 se registraran deterioros del fondo de comercio del subgrupo Cementos Portland Valderrivas por importe de 200.000 miles de euros y de 100.000 miles de euros, respectivamente, lo que provocó un resultado de explotación negativo del Grupo por importe de 37.591 miles de euros en el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2022.

A largo plazo, el compromiso del Grupo Inocemento con la descarbonización, así como la continua presión sobre los precios de la energía derivada de la fijación de precios o impuestos sobre el CO<sub>2</sub>, exigirán que las operaciones del Grupo reduzcan la dependencia de fuentes de energía intensivas en CO<sub>2</sub>. Además, dependiendo del contexto local, la fiabilidad del suministro energético puede verse desafiada por una gran variedad de factores (como la escasez en las refinerías, infraestructuras públicas obsoletas, la reducción de las subvenciones y las acciones de gobiernos con un fuerte perfil

---

(3): Estos contratos de suministro de energía eléctrica a largo plazo (PPAs) aseguran al Grupo el suministro de cantidades determinadas de energía de origen renovable durante un periodo de tiempo determinado al precio fijado en el contrato correspondiente, contribuyendo a los objetivos medioambientales del Grupo, y permitiendo cubrir las necesidades futuras de consumo eléctrico de la actividad de Cemento.

intervencionista) que podrían hacer que el Grupo tenga que hacer hincapié en la seguridad y la autosuficiencia energéticas.

Sin perjuicio de que el Grupo trata de mitigar, por un lado, (i) el riesgo de inflación en el precio de la energía mediante la diversificación de las fuentes de combustible, el empleo de combustibles alternativos y otras fuentes sostenibles de combustibles a través de la valorización de residuos o la puesta en práctica de disposiciones contractuales para repercutir los incrementos de costes a los clientes y, de otro lado, (ii) el riesgo de volatilidad de precios de la energía mediante la negociación de precios fijos en contratos de suministro de energía eléctrica a largo plazo (PPAs), así como la participación en proyectos de energías renovables que, además, aseguren una fuente sostenible de energía a largo plazo (véase el punto 5.1.1.(B.5) del Documento de Registro), la Sociedad no puede garantizar que estas medidas resulten suficientes para protegerse de las variaciones en los costes de energía. Además, aunque con carácter general, el Grupo Inmocoemento intenta trasladar a los clientes los aumentos de los costes operativos y la inflación, no hay garantía de que las sociedades del Grupo puedan hacerlo debido a la presión competitiva y a otros factores.

Por todo ello, variaciones al alza de los precios de suministros energéticos (electricidad, combustibles, etc.) por cualquier causa, o la resolución de los contratos de suministro de energía si el Grupo no fuera capaz de sustituirlos adecuadamente, podrían provocar que los márgenes del negocio del Grupo Inmocoemento se reduzcan, lo que podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, en los resultados de explotación y/o la situación financiera del Grupo, así como afectar negativamente a la valoración de la Sociedad.

*14. Las restricciones de acceso a materias primas suficientes podrían afectar negativamente al área de negocio de Cemento del Grupo.*

El modelo de negocio y estrategia de la actividad de Cemento del Grupo a largo plazo se basa en la integración vertical del negocio cementero (véase el punto 5.1 del Documento de Registro). Por tanto, el éxito de las operaciones de la actividad de Cemento del Grupo depende de la capacidad para proveerse de materias primas, en particular, de piedra caliza (áridos), arcilla y yeso, así como de aditivos que se utilizan en la fabricación de los productos de la industria del cemento.

Las materias primas para la producción de cemento son pesadas, voluminosas, y son difíciles de transportar de forma eficiente puesto que, por su propia naturaleza, los costes de su transporte superan en gran medida el propio valor de aquéllas. Por ello, las plantas productivas del área de Cemento del Grupo Inmocoemento se localizan en las inmediaciones de canteras que explota el Grupo, las cuales, por otro lado, tienen un periodo de vida más o menos limitado en el tiempo, bien por las reservas que restan o bien por la caducidad de las concesiones administrativas para su explotación, cuya duración máxima en España es de 90 años (incluyendo todas sus prórrogas, las cuales están sujetas a un proceso de renovación cada 30 años según la legislación vigente). Actualmente, las concesiones principales vinculadas al negocio de Cemento y otorgadas al Grupo presentan plazos máximos de duración, incluidas todas sus prórrogas, superiores a 45 años en todos los casos. Por su parte, las reservas disponibles en dichas concesiones mineras superan, en la gran mayoría de casos, el plazo máximo de la concesión minera bajo el ritmo de extracción actual.

De otro lado, la viabilidad del Grupo para la explotación de nuevas canteras implica procedimientos administrativos de duración indeterminada y sujetos a múltiples factores, no estando garantizada su consecución, por lo que la planificación estratégica del Grupo y la puesta en explotación de nuevas canteras deben preverse a las necesidades presentes de aprovisionamiento del Grupo.

Asimismo, en ciertas áreas urbanas o cercanas a núcleos de población o infraestructuras de transporte más o menos importantes en las que opera el Grupo, se hace cada vez más dificultoso la obtención de licencias y concesiones para la explotación de nuevas canteras o para la ampliación y/o renovación de las ya existentes como consecuencia de la regulación minera y medioambiental, así como de la normativa urbanística. A este respecto, las concesiones deberán ser objeto de renovación periódica con base en la normativa minera y ambiental aplicable.

Sin perjuicio de que como se ha indicado anteriormente, actualmente, el Grupo dispone de concesiones administrativas a largo plazo en vigor sobre todas las explotaciones mineras clave para el negocio en los distintos países en los que opera, en el caso de que el Grupo no fuera capaz de asegurar la

disponibilidad de materias primas suficientes, ya sea mediante la renovación de las concesiones en vigor o la explotación de nuevas canteras, se podría producir un impacto sustancial negativo en las actividades del Grupo.

Por consiguiente, la imposibilidad de asegurar reservas, licencias y permisos a largo plazo, así como de obtener materias primas (incluidos componentes minerales) de terceros al coste y/o con la calidad esperados, puede repercutir negativamente en los costes y en los resultados del Grupo y perjudicar las perspectivas de crecimiento a largo plazo de la actividad de Cemento del Grupo.

Todo ello podría provocar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados de explotación y/o la situación financiera del Grupo, así como afectar negativamente a la valoración de la Sociedad.

(C) RIESGOS FINANCIEROS:

15. *Inmocemento es una sociedad holding por lo que sus resultados y situación financiera dependerán de los fondos que perciba de las sociedades del Grupo y de su capacidad para distribuir dividendos.*

Debido a su condición de sociedad *holding*, Inmocemento desarrolla toda su actividad en el negocio inmobiliario a través de FCYC, S.A. (participación efectiva del 80,03%) y en el negocio de cemento a través de Cementos Portland Valderrivas, S.A. (participación efectiva del 99,52%), y sus respectivas sociedades dependientes y participadas. En este sentido, los resultados y situación financiera de Inmocemento dependerán de los fondos que perciba de las sociedades del Grupo y de su capacidad para distribuir dividendos.

Una evolución adversa de los negocios del Grupo por cualquier causa como, por ejemplo, una situación macroeconómica adversa (véanse los factores de riesgo núm. 20 y 21), podría tener un impacto negativo en los resultados de las sociedades del Grupo y, por tanto, podría afectar a la capacidad de éstas de distribuir dividendos o de realizar otros pagos a Inmocemento. A este respecto, se hace constar que ni FCYC, S.A. ni Cementos Portland Valderrivas, S.A. han distribuido dividendos durante los ejercicios 2023, 2022 y 2021, ni en el transcurso del ejercicio 2024.

Sin perjuicio de que determinadas sociedades filiales de FCYC, S.A. y de Cementos Portland Valderrivas, S.A. sí que han distribuido dividendos en los ejercicios 2023, 2022 y 2021 y en el transcurso del ejercicio 2024, algunas de ellas (en particular, Realia Patrimonio, S.L.U. y Jezzine Uno, S.L.U.) tienen condicionada la distribución de dividendos al cumplimiento de determinadas ratios financieras conforme a lo establecido en los correspondientes contratos de financiación (véase el factor de riesgo núm. 16 y el punto 8.1.(B) del Documento de Registro) lo que podría afectar al importe que recibe Inmocemento por este concepto de sus filiales. Durante el periodo cubierto por la información financiera incluida en el Documento de Registro, Realia Patrimonio, S.L.U. distribuyó dividendos en el ejercicio 2022 por importe de 13.590 miles de euros con cargo al resultado del ejercicio 2021 y Jezzine Uno, S.L.U. distribuyó dividendos en el ejercicio 2021 por importe de 333 miles de euros con cargo al resultado del ejercicio 2020.

Además, con respecto a las sociedades extranjeras que desarrollan sus operaciones en países donde la moneda principal no es el euro, los dividendos están sujetos, entre otros, al riesgo de tipo de cambio y de devaluación de las monedas extranjeras de los países en los que el Grupo opera, fundamentalmente Reino Unido, Túnez y EE. UU. (véase el factor de riesgo núm. 18).

Por otro lado, la estructura de propiedad de determinadas sociedades participadas en las que Inmocemento no ostenta una participación de control, conlleva que los intereses de los accionistas principales de estas sociedades participadas puedan ser contrarios a los intereses de Inmocemento y de sus accionistas (véase el factor de riesgo núm. 5), incluyendo, entre otras cuestiones, en materia de reparto de dividendos, lo que podría tener un impacto negativo en los ingresos por dividendos que percibe la Sociedad.

En caso de incurrir en pérdidas a nivel individual y no percibir dividendos de sus filiales u otros ingresos en cuantía suficiente para compensar las mismas, el patrimonio neto de Inmocemento, a nivel individual, se podría ver afectado.

Todos estos factores podrían tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados de explotación y/o la situación financiera del Grupo, así como afectar negativamente a la valoración de la Sociedad.

16. *La operativa del Grupo Inmocemento depende de la liquidez disponible y, en particular, de su capacidad de endeudamiento.*

Los sectores inmobiliario y cementero en los que opera el Grupo requieren un importante nivel de inversión, tanto para garantizar el desarrollo de sus proyectos, como para adquirir nuevos activos inmobiliarios o realizar adquisiciones estratégicas y acometer operaciones corporativas que permitan el crecimiento de los negocios. Para obtener la financiación necesaria, las sociedades del Grupo Inmocemento han recurrido habitualmente a financiación bancaria (ej. créditos sindicados, financiaciones bilaterales, financiación hipotecaria, etc.), además de a financiación procedente desde FCC. Para más información en relación con la financiación del Grupo, véase el punto 8.1.(B) del Documento de Registro.

En caso de no tener acceso a financiación suficiente o de obtener financiación en términos y condiciones gravosos, el Grupo Inmocemento podría ver limitada su actividad ordinaria y su posibilidad de crecimiento (véase adicionalmente el factor de riesgo núm. 2).

A 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023, la deuda financiera bruta del Grupo Inmocemento<sup>(4)</sup> se situó en 1.084.219 miles de euros y en 1.259.154 miles de euros, respectivamente (1.167.555 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 y 1.135.644 miles de euros a 31 de diciembre de 2021) y la deuda financiera neta del Grupo Inmocemento<sup>(4)</sup> en 964.086 miles de euros y en 1.180.940 miles de euros, respectivamente (1.071.235 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 y 1.012.605 miles de euros a 31 de diciembre de 2021). El porcentaje de endeudamiento del Grupo<sup>(4)</sup> se situó, a 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023, en el 25,3% y el 30,7%, respectivamente (30,1% a 31 de diciembre de 2022 y 28,3% a 31 de diciembre de 2021)<sup>(5)</sup>. Con posterioridad al 30 de junio de 2024 (en particular, en septiembre de 2024), FCYC, S.A. suscribió un nuevo préstamo por importe de 200.000 miles de euros que no afecta al importe de la deuda financiera bruta del Grupo Inmocemento<sup>(4)</sup> referido anteriormente ya que dicha financiación, que no exige el cumplimiento de *covenants* financieros, se utilizó para cancelar el importe total de las deudas que el área de negocio Inmobiliaria del Grupo mantenía hasta esa fecha con FCC (véanse los puntos 8.1.(B) y 18.7.1 del Documento de Registro).

La capacidad del Grupo Inmocemento para repagar o refinanciar su deuda, satisfacer sus necesidades de liquidez, así como de atender a sus compromisos de inversión o aprovechar las oportunidades de negocio que puedan surgir en el futuro, dependerá de los resultados, de la capacidad de sus negocios para generar flujos suficientes de forma recurrente y de pedir prestados fondos adicionales a terceros. En este sentido, el Grupo Inmocemento no puede asegurar que los flujos de caja generados en el futuro, los ingresos esperados y los medios de financiación disponibles sean suficientes para afrontar y satisfacer sus obligaciones de repago de la deuda, sus necesidades de liquidez, así como sus compromisos de inversión y/o oportunidades de negocio que puedan surgir en el futuro (véase adicionalmente el factor de riesgo núm. 2).

Asimismo, un nivel de endeudamiento excesivo podría provocar un aumento de la vulnerabilidad del Grupo Inmocemento a las condiciones económicas generales y/o a condiciones particulares adversas de los sectores inmobiliario y cementero, limitando así la flexibilidad y capacidad del Grupo para reaccionar ante posibles cambios en los negocios. Además, podría poner al Grupo Inmocemento en una posición de desventaja competitiva frente a otros competidores que tengan una mayor disponibilidad de fondos, un menor nivel de endeudamiento o pactos menos gravosos con sus acreedores financieros.

---

(4): Medida alternativa de rendimiento. Para más información, véase el anexo I del Documento de Registro ("*Glosario de medidas alternativas de rendimiento (alternative performance measures)*").

(5): En particular, el porcentaje de endeudamiento de la actividad Inmobiliaria se situó, a 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023, en el 28,8% y el 34,4%, respectivamente (32,6% a 31 de diciembre de 2022 y 33,5% a 31 de diciembre de 2021), mientras que el porcentaje de endeudamiento de la actividad de Cemento se situó, a 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023, en el 13,2% y el 17,5%, respectivamente (20,5% a 31 de diciembre de 2022 y 12,6% a 31 de diciembre de 2021). Para más información, al tratarse de medidas alternativas de rendimiento, véase el anexo I del Documento de Registro ("*Glosario de medidas alternativas de rendimiento (alternative performance measures)*").

En caso de afrontar problemas de liquidez, el Grupo puede verse obligado a tomar determinadas decisiones, como incurrir en un aumento de la deuda (y del coste asociado a la misma), proceder a la venta de determinados activos, a la reestructuración o refinanciación, total o parcial, de su deuda, así como a retrasar o reducir las inversiones necesarias para mantener sus operaciones y retrasar la ejecución de sus planes estratégicos. Estas medidas podrían tener un coste elevado, no proporcionando los efectos deseados e impidiendo al Grupo satisfacer sus objetivos. Inocentamiento no puede garantizar que dichas medidas lleguen a realizarse en caso de ser necesario ni que las condiciones finales de las mismas fueren satisfactorias.

Por otro lado, determinadas obligaciones financieras del Grupo están sujetas al cumplimiento de determinados *covenants* financieros (véase el punto 8.1.(B) del Documento de Registro). Los *covenants* reducen la flexibilidad estratégica y financiera del Grupo, y su eventual incumplimiento podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los negocios, los resultados y/o la situación financiera del Grupo.

A este respecto, los principales *covenants* financieros a cumplir son del área Inmobiliaria y, concretamente, de Realía Patrimonio, S.L.U., la cual tiene un préstamo sindicado con un principal vivo de 427.341 miles de euros a 30 de junio de 2024 y de 440.494 miles de euros a 31 de diciembre de 2023 (453.026 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 y 465.189 miles de euros a 31 de diciembre de 2021). Durante la vigencia de esta financiación, y sin perjuicio de existir un mecanismo de subsanación en caso de incumplimiento, Realía Patrimonio, S.L.U. debe cumplir diversas ratios relativas a coberturas del servicio a la deuda (RCSD igual o superior a 1,10x) y a niveles de endeudamiento neto con relación al valor de mercado (GAV) de los activos inmobiliarios ("*Loan to Value*" o LTV inferior al 60%), cuyo incumplimiento en caso de no subsanación sería causa de vencimiento anticipado, estando la distribución de dividendos condicionada al cumplimiento de dicha ratio y a estar al corriente de los pagos de las cuotas derivadas del préstamo. Desde de la concesión de este préstamo en 2017, se han cumplido con los *covenants* establecidos en dicha financiación.

Asimismo, la sociedad Jezzine Uno, S.L.U. tiene un contrato de préstamo con un principal vivo de 288.750 miles de euros a 30 de junio de 2024 y de 298.000 miles de euros a 31 de diciembre de 2023 (316.500 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 y 335.000 miles de euros a 31 de diciembre de 2021). Durante la vigencia de este préstamo y sin perjuicio de existir un mecanismo de subsanación en caso de incumplimiento, Jezzine Uno, S.L.U. debe cumplir una ratio relativa a la cobertura del servicio a la deuda (RCSD igual o superior a 1,10x), cuyo incumplimiento en caso de no subsanación sería causa de vencimiento anticipado, estando la distribución de dividendos condicionada al cumplimiento de dicha ratio y a que ésta no motive el incumplimiento de la ratio. Desde de la concesión de este préstamo en 2021, se han cumplido con los *covenants* establecidos en dicha financiación.

Finalmente, por lo que se refiere al área de Cemento, la sociedad Cementos Portland Valderrivas, S.A. tiene un contrato de préstamo con un principal vivo de 45.000 miles de euros a 30 de junio de 2024 y de 45.000 miles de euros a 31 de diciembre de 2023 (50.000 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 y de 2021). Durante la vigencia de este préstamo, Cementos Portland Valderrivas, S.A. debe cumplir una ratio menor o igual a 3x sobre la base de magnitudes consolidadas del subgrupo Cementos Portland Valderrivas relativas a niveles de endeudamiento financiero neto en relación con el EBITDA, cuyo incumplimiento en caso de no subsanación sería causa de vencimiento anticipado, no estando la distribución de dividendos condicionada al cumplimiento de dicha ratio. Salvo por el incumplimiento de la referida ratio financiera asociado al impacto del alza de los costes energéticos durante 2022 y a los efectos del conflicto de Ucrania (véase el factor de riesgo núm. 13), que fue objeto de dispensa por la entidad financiera acreedora tras la solicitud realizada en diciembre de 2022 por Cementos Portland Valderrivas, S.A., desde la concesión de este préstamo en 2021, se han cumplido con los *covenants* establecidos en dicha financiación.

Sin perjuicio de lo anterior, el Grupo no puede asegurar que en el futuro siga cumpliendo con los *covenants* financieros de aplicación. Además, en caso de que se produjera un incumplimiento de las obligaciones asumidas por Realía Patrimonio, S.L.U. y Jezzine Uno, S.L.U. bajo los contratos de financiación referidos anteriormente, sus acreedores podrían ejecutar las siguientes garantías reales otorgadas (a) en garantía de las obligaciones derivadas de la financiación de Realía Patrimonio, S.L.U. descrita anteriormente consistentes en derechos reales de hipoteca sobre determinados activos inmobiliarios propiedad de Realía Patrimonio, S.L.U., así como derechos reales de prenda sobre los derechos de créditos derivados de dividendos, de cuentas bancarias y derechos reales de prenda sobre

las acciones propiedad de Realía Patrimonio, S.L.U. en sociedades participadas; y (b) en garantía de las obligaciones derivadas de la financiación de Jezzine Uno, S.L.U. descrita anteriormente consistentes en derechos reales de prenda sobre las acciones de Jezzine Uno, S.L.U. y sobre los derechos de crédito derivados de contratos de arrendamiento, de la cuenta bancaria asociada a dicha financiación y del contrato de seguro suscrito.

De otra parte, en el área de Cemento, a 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023, el Grupo tenía recibidas de entidades financieras y aseguradoras, garantías presentadas ante terceros por importe de 46.794 miles de euros y 45.228 miles de euros, respectivamente, que se corresponden, por un lado, a avales prestados ante organismos públicos para garantizar la restauración de los espacios naturales sujetos a la explotación de canteras, de acuerdo con la normativa vigente, así como para cubrir la responsabilidad del negocio cementero. En lo que respecta a la actividad Inmobiliaria, el Grupo tenía avales técnicos presentados a clientes a 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 por importes de 9.245 miles de euros y 8.803 miles de euros, respectivamente, así como avales para responder por las cantidades adelantadas por sus clientes en concepto de anticipos de compra de viviendas o parcelas, por importe de 48.341 miles de euros y 34.248 miles de euros, respectivamente. Adicionalmente, en el marco del nuevo préstamo bancario dispuesto por FCYC, S.A. en septiembre de 2024 (véanse los puntos 8.1.(B), 17.1 y 18.7.1 del Documento de Registro), Control Empresarial de Capitales, S.A. se compromete a que FCYC, S.A. cuente con los medios necesarios para atender todas las obligaciones del préstamo. En caso de ejecución de alguno de estos avales o garantías por parte de sus correspondientes beneficiarios, el Grupo Inmocemento podría verse expuesto a reclamaciones con la consiguiente salida de caja y pérdida de liquidez.

Todo ello podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados de explotación y/o la situación financiera del Grupo, así como afectar negativamente a la valoración de la Sociedad.

17. *Una parte significativa de la deuda financiera bruta del Grupo<sup>(6)</sup> está referenciada a tipos de interés variable, cuyo incremento podría suponer un mayor gasto financiero.*

El Grupo se encuentra expuesto al riesgo derivado de las variaciones en los tipos de interés debido a que una parte significativa de la deuda financiera bruta del Grupo<sup>(6)</sup> se encuentra referenciado a tipos de interés variables (principalmente, el Euríbor) que se actualizan de forma mensual, trimestral o semestral, en función del plazo escogido para cada contrato de financiación o el periodo de liquidación de intereses y el tipo de referencia aplicable. Este riesgo es particularmente relevante en situaciones de mercado como las actuales, en el que las autoridades monetarias, como el Banco Central Europeo siguen políticas monetarias restrictivas con tipos de interés elevados para, principalmente, suavizar la demanda y como protección contra el riesgo de un incremento persistente de la inflación (véase el factor de riesgo núm. 21).

A 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023, un 73% y un 49%, respectivamente, de la deuda financiera bruta del Grupo<sup>(6)</sup> estaba referenciada a tipos de interés variable. En dichas fechas, el tipo de interés medio<sup>(6)</sup> de la deuda financiera bruta del Grupo<sup>(6)</sup> ascendió al 2,4% y al 2,9%, respectivamente.

En este sentido, y aunque el Grupo evalúa continuamente la contratación de productos derivados para limitar el impacto de potenciales subidas del Euríbor<sup>(7)</sup>, incrementos adicionales de los tipos de interés supondrían un aumento del gasto financiero y pago por intereses, lo que impactaría negativamente en la caja disponible del Grupo. A 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023, los gastos financieros del Grupo por "intereses de deuda" ascendieron a 25.898 miles de euros y 36.987 miles de euros, respectivamente (24.317 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 y 9.124 miles de euros a 31 de diciembre de 2021) (véanse los puntos 18.1.1 y 18.2.1 del Documento de Registro). A este respecto, y considerando el importe nominal a 30 de junio de 2024 de la deuda financiera bruta del Grupo<sup>(6)</sup>, por un importe total de 1.084.219 miles de euros, un incremento del Euríbor en un punto porcentual conllevaría un impacto negativo en la cuenta de resultados consolidada y en la caja del Grupo de,

(6): Medida alternativa de rendimiento. Para más información, véase el anexo I del Documento de Registro ("*Glosario de medidas alternativas de rendimiento (alternative performance measures)*").

(7): En abril de 2017, Realía Patrimonio, S.L.U. suscribió un contrato de permuta financiera de interés (IRS) por el 70% del saldo vivo de 582.000 miles de euros del préstamo sindicado suscrito en la misma fecha con el objetivo de reducir el riesgo de variación de tipos de interés que tuvo un impacto negativo en la cuenta de resultados consolidada de propósito especial de Inmocemento de 1.230 miles de euros y 2.526 miles de euros en los ejercicios 2022 y 2021, respectivamente, así como un impacto positivo por importe de 3.412 miles de euros y de 8.413 miles de euros durante el primer semestre de 2024 y el ejercicio 2023, respectivamente. El referido contrato de permuta financiera de interés (IRS) fue cancelado en abril de 2024.

aproximadamente, 7.800 miles de euros en términos anualizados. Este impacto no tiene en cuenta el efecto de las opciones que pudieran contratarse en un futuro, que limiten el impacto adverso de las subidas de los tipos de interés.

Asimismo, un aumento de los tipos de interés no afectaría solamente al coste financiero de la deuda financiera bruta del Grupo<sup>(8)</sup>, sino también a la tasa de descuento empleada para calcular el valor de los activos del Grupo. Con carácter general, una subida de los tipos de interés conllevaría una disminución del valor de los activos inmobiliarios de Inmocemento.

Por último, un incremento de los tipos de interés podría afectar negativamente a potenciales clientes del Grupo Inmocemento que podrían tener más dificultades para acceder a financiación bancaria con el objeto de financiar la adquisición y/o alquiler de activos inmobiliarios del Grupo, lo que podría derivar en un ajuste a la baja de la valoración de los mismos, así como en una disminución de los ingresos y rentabilidades esperadas de dichos activos. A su vez, el incremento de los tipos de interés podría afectar negativamente al propio Grupo, ya que un aumento del coste de financiación de los proyectos inmobiliarios a desarrollar presionaría a la baja la rentabilidad de dichos proyectos e implicaría la imposibilidad de llevar a cabo algunos.

De este modo, en caso de producirse nuevas subidas de tipos de interés a los que se encuentra expuesto el Grupo, podría producirse un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados de explotación y/o la situación financiera del Grupo Inmocemento, así como afectar negativamente a la valoración de la Sociedad.

*18. La fluctuación de determinadas divisas podría afectar a la posición financiera del Grupo Inmocemento.*

El Grupo Inmocemento y, en particular, su unidad de negocio de Cemento está expuesto a las fluctuaciones en los tipos de cambio, fundamentalmente por las inversiones financieras realizadas en participaciones en sociedades en Túnez, Reino Unido y Estados Unidos, así como por los ingresos y resultados procedentes de dichas inversiones. El riesgo de tipo de cambio del Grupo Inmocemento se encuentra principalmente en los cobros y pagos materializados en monedas distintas al euro, en las inversiones en mercados internacionales y en la distribución de dividendo desde filiales situadas en jurisdicciones con monedas distintas al euro, así como, aunque en menor medida, en la deuda denominada en moneda extranjera, que supone una cobertura natural de los activos a los que financian al estar estos nominados en la misma moneda.

A 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023, el 12,97% y el 15,78%, respectivamente, del importe neto de la cifra de negocios del Grupo, correspondiente prácticamente en su totalidad a la actividad de Cemento, procedieron de países con moneda funcional distinta al euro (un 16,13% en 2022 y un 20,00% en 2021). En particular, a 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023, el 7,29% y el 7,81% del importe neto de la cifra de negocios del Grupo, respectivamente, procedieron de Reino Unido y el 5,68% y el 7,97%, respectivamente, de Túnez.

A 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023, el importe de las diferencias de conversión recogido en la partida "*ajustes por cambio de valor*" del balance de situación consolidado de propósito especial de Inmocemento ascendió a 32.692 miles de euros y a 36.120 miles de euros, respectivamente (30.930 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 y 31.385 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).

Sin perjuicio de que la política del Grupo Inmocemento es tratar de reducir, dentro de lo posible, el efecto negativo derivado de los tipos de cambio, una devaluación de las monedas extranjeras de los países en los que el Grupo opera con respecto al euro (fundamentalmente, de la libra esterlina, del dinar tunecino y/o del dólar estadounidense) impactaría de manera adversa en la repatriación de la caja en euros de las sociedades extranjeras del Grupo, por ejemplo, vía dividendos (véase el factor de riesgo núm. 15). Asimismo, una evolución desfavorable a raíz de un incremento de los tipos de cambio respecto de las monedas de los principales países en los cuales el Grupo tiene presencia conllevaría igualmente un impacto negativo en la partida "*resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas*" y en la partida "*patrimonio neto*". En particular, una devaluación de las monedas extranjeras del 10%

---

(8): Medida alternativa de rendimiento. Para más información, véase el anexo I del Documento de Registro ("*Glosario de medidas alternativas de rendimiento (alternative performance measures)*").

supondría un impacto negativo para el Grupo registrado en la partida “*resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas*” de, aproximadamente, 254 miles de euros, y en la partida “*patrimonio neto*” de, aproximadamente, 15.179 miles de euros, considerando los importes en moneda extranjera a diciembre de 2023.

Los activos netos provenientes de las inversiones netas realizadas en sociedades extranjeras cuya moneda funcional es distinta al euro se encuentran sujetos al riesgo de fluctuación del tipo de cambio en la conversión de los estados financieros de dichas sociedades en el proceso de consolidación.

Por todo ello, una fluctuación severa del tipo de cambio de las monedas distintas del euro que el Grupo emplea por razón de sus inversiones en el extranjero podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados de explotación y/o la situación financiera del Grupo Inmocemento, así como afectar negativamente a la valoración de la Sociedad.

#### 19. Riesgos derivados de la valoración del fondo de comercio del Grupo Inmocemento

A 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023 y de 2022, el importe de la partida “*fondo de comercio*” del balance de situación consolidado de propósito especial de Inmocemento ascendió a 147.430 miles de euros (347.430 a 31 de diciembre de 2021) (véanse los puntos 18.1 y 18.2 del Documento de Registro). El fondo de comercio contabilizado o que se contabilizará podría deteriorarse o reflejar pérdidas si las valoraciones de los negocios adquiridos o que pudieran adquirirse a futuro tuviesen que ser sometidas a revisión como resultado de una caída en la rentabilidad del negocio, en la calidad de sus activos, en la situación económica u otras cuestiones relevantes.

El fondo de comercio es reconocido por su coste, entendido éste como el exceso del coste de la combinación de negocios sobre la participación de la sociedad dominante en el valor razonable neto de los activos, pasivos y pasivos contingentes identificables adquiridos. Si bien el fondo de comercio no se amortiza, su valor recuperable se revisa al menos una vez al año, o en menor plazo si existe un indicio de pérdida de valor. A estos efectos, los cálculos del valor recuperable se ajustan al valor razonable y se basan en proyecciones futuras de los flujos de efectivo de las unidades generadoras de efectivo asignadas a los fondos de comercio. En esta revisión se toman hipótesis y estimaciones relativas, entre otros elementos, a la operativa a futuro y a los resultados de las unidades, así como a la evolución de los mercados y de los tipos de interés, lo cual implica la utilización de estimaciones de ventas, márgenes, rentabilidad, niveles de crecimiento y tasas de descuento. Estas hipótesis y estimaciones podrían estar sujetas a reevaluación futura dada la existencia de incertidumbres. Asimismo, la posibilidad de ocurrencia de nuevos hechos podría ocasionar la necesidad de reflejar pérdidas adicionales a las recogidas actualmente, en el valor contable del fondo de comercio.

Así, por ejemplo, en los ejercicios 2022 y 2021 se registraron deterioros del fondo de comercio del subgrupo Cementos Portland Valderrivas por importe de 200.000 miles de euros en el ejercicio 2022 y por importe de 100.000 miles de euros en el ejercicio 2021, principalmente por el incremento de los precios de la energía y el aumento de la tasa de descuento (véase el punto 18.1 del Documento de Registro).

La Sociedad no puede garantizar que, en un futuro, no vaya a ser necesario contabilizar deterioros materiales adicionales en el fondo de comercio lo cual podría provocar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados de explotación y/o la situación financiera del Grupo, así como afectar negativamente a la valoración de la Sociedad.

#### (D) RIESGOS MACROECONÓMICOS Y GEOPOLÍTICOS:

20. *El negocio del Grupo Inmocemento depende de forma significativa de la economía española por lo que cualquier cambio adverso en la misma podría afectar negativamente al Grupo.*

Durante el primer semestre de 2024 y en el ejercicio 2023, un 73,85% y un 73,10%, respectivamente, del importe neto de la cifra de negocios del Grupo se generó en España (74,35% en 2022 y 70,69% en 2021). En el ámbito internacional, los mercados geográficos con mayor peso para el Grupo son Reino Unido y Túnez, cuyos importes netos de la cifra de negocios representaron conjuntamente durante el primer semestre de 2024 y en el ejercicio 2023, un 14,25% y un 17,50%, respectivamente, del importe neto de la cifra de negocios del Grupo (17,89% en 2022 y 21,54% en 2021).

En particular, durante el primer semestre de 2024 y en el ejercicio 2023, prácticamente la totalidad del importe neto de la cifra de negocios de la actividad Inmobiliaria del Grupo se generó en España (la totalidad en los ejercicios 2022 y 2021), mientras que en el área de negocio de Cemento el importe neto de la cifra de negocios generada en España representó un 63,18% durante el primer semestre de 2024 y un 62,01% en el ejercicio 2023 (60,91% en 2022 y 60,61% en 2021).

Por todo ello, la actividad del Grupo está expuesta a aquellos factores que afecten, principalmente, y de forma negativa, a la economía española teniendo en cuenta además que los negocios Inmobiliario y de Cementos en los que el Grupo Inmocemento opera, este último muy dependiente del nivel de actividad en el sector de la construcción, son de naturaleza cíclica y están altamente ligados a la evolución de la economía en general.

En consecuencia, cualquier cambio desfavorable en las condiciones políticas o económicas generales de España y, en particular, en la demanda de los materiales de construcción, en la de alquiler de oficinas, viviendas e inmuebles comerciales, el aumento de la tasa de desempleo, así como en el mercado de compraventa de vivienda, podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados de explotación y/o la situación financiera del Grupo, así como afectar negativamente a la valoración de la Sociedad.

*21. Coyunturas geopolíticas o económicas desfavorables, o de cualquier otro tipo (incluidas coyunturas sanitarias), como el reciente entorno de alta inflación, podrían afectar a la situación económica global y española en particular y, en consecuencia, a las actividades del Grupo.*

Un deterioro pronunciado y persistente en las perspectivas macroeconómicas, el aumento de la volatilidad de los mercados financieros y la aversión al riesgo, por ejemplo, que traen causa de coyunturas geopolíticas o económicas desfavorables, como las recientes tensiones comerciales entre la Unión Europea y China o el reciente entorno de alta inflación y actual situación de elevados tipos de interés, o de cualquier otro tipo (incluidas coyunturas sanitarias), podrían afectar negativamente a la situación económica global y española en particular, y en consecuencia a las actividades del Grupo Inmocemento.

En el primer semestre de 2022, el inicio del conflicto bélico entre Rusia y Ucrania y las incertidumbres desde entonces en torno al mismo contribuyeron a un deterioro paulatino adicional de la coyuntura macroeconómica a raíz de la gran incertidumbre por los acontecimientos derivados de la propagación del coronavirus SARS-CoV-2 (COVID-19) declarada "pandemia" por la Organización Mundial de la Salud (OMS) desde marzo de 2020 hasta mayo de 2023, ocasionando, entre otras cuestiones, nuevas perturbaciones, inestabilidad y volatilidad relevante en los mercados, nuevos aumentos en los precios de la energía, el petróleo y otras materias primas, y perturbando aún más los retrasos en las cadenas de suministros globales, lo que se ha traducido en una tendencia a la moderación en mayor o menor medida (incluso negativa) del crecimiento de las economías (PIB). Adicionalmente, la Unión Europea, el Reino Unido, Estados Unidos y otros gobiernos impusieron sanciones y controles de exportación significativos contra Rusia y los intereses rusos, y amenazaron con sanciones y controles adicionales. Además, se ha intensificado la ayuda concedida a Ucrania por parte de Estados Unidos, Reino Unido y países de la Unión Europea. Todo ello se tradujo en tensiones, por ejemplo, en torno a cortes de suministros de gas por parte de Rusia que han empeorado las perspectivas a nivel global, y en una incertidumbre con respecto al desarrollo del conflicto.

A raíz de la crisis sanitaria del COVID-19 y del conflicto bélico entre Rusia y Ucrania, las tasas de inflación a nivel global empezaron a ser elevadas. Así, por ejemplo, las tasas de inflación de la Unión Europea y España han llegado a situarse durante el ejercicio 2023 en el 8,6% y en el 6,0%, respectivamente (fuente: Eurostat – octubre 2024). Dadas las elevadas y persistentes tasas de inflación en la Unión Europea, el Banco Central Europeo endureció desde finales de 2022 su política monetaria llevando a cabo un aumento progresivo de los niveles de los tipos de interés en un esfuerzo por invertir la tendencia alcista de los niveles de inflación. En este sentido, en la actualidad, los tipos de interés de las operaciones principales de financiación y los tipos de interés de la facilidad marginal de crédito y de la facilidad de depósito fijados por el Banco Central Europeo se sitúan en el 3,40%, el 3,65% y el 3,25%, respectivamente. Aunque en 2023 y 2024 estas políticas monetarias han contribuido a la moderación de la inflación y, sin perjuicio de que, en junio, septiembre y octubre de 2024 el Consejo de Gobierno del Banco Central Europeo acordó bajadas de los tipos oficiales de interés, la inflación sigue siendo alta, dado que los salarios continúan subiendo a un ritmo elevado (fuente: Banco Central Europeo: Nota de prensa –

*Decisiones de política monetaria*, de 17 de octubre de 2024), por lo que se espera que el Banco Central Europeo, pese a no estar comprometido de antemano con ninguna senda concreta de tipos, mantenga tipos de interés elevados durante un cierto periodo de tiempo para contener la inflación.

Los acontecimientos anteriormente descritos u otros que pudieran surgir en un futuro como una escalada de las tensiones y los conflictos en Oriente Próximo, cuyo alcance y extensión se desconocen a día de hoy (en particular, los conflictos entre Israel y Hamás, entre Israel y Hezbolá principalmente en el Líbano, entre Israel e Irán y los huties de Yemen) o la guerra entre Rusia y Ucrania cuyo impacto y consecuencias futuros son inciertas, pueden tener importantes consecuencias no solo para la economía global, sino también para la europea y para la española en particular. Los episodios de volatilidad en los mercados, la presión sobre las cadenas de suministro, el aumento de los precios de las materias primas y de la energía, la elevada inflación, el incremento de los tipos de interés o la desaceleración económica que se han registrado durante los últimos años, podrían empeorar si los referidos conflictos se alargan en el tiempo o intensifican, por ejemplo, lo que podría reducir la capacidad del Grupo para generar ingresos y resultados.

En este sentido, el Grupo Inmocoemto se enfrenta a determinados riesgos específicos que actualmente están ligados principalmente a los efectos de las elevadas tasas de inflación de los últimos años y de los elevados tipos de interés actuales, tales como una menor demanda de materiales de construcción, una ralentización en la concesión de nuevos préstamos a particulares, menores ratios de ocupación de edificios de oficinas y, por tanto, menor valor de estos activos inmobiliarios, un impacto negativo en el coste de la financiación y en los costes financieros del Grupo, o menores resultados como consecuencia del retroceso de la actividad productiva.

Todo ello podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados de explotación y/o la situación financiera del Grupo Inmocoemto, así como afectar negativamente a la valoración de la Sociedad.

#### (E) RIESGOS REGULATORIOS Y LEGALES:

##### 22. *Los negocios del Grupo están sometidos a regulaciones altamente complejas sujetas a cambios e interpretaciones.*

Tanto el sector cimitero como el inmobiliario son sectores sometidos a regulaciones altamente complejas, a nivel europeo, estatal, autonómico y municipal, lo que hace que este riesgo sea relevante para el Grupo. Esta legislación afecta a un amplio abanico de materias, por ejemplo, a los activos inmobiliarios, desarrollo y planeamiento urbanístico, sanitaria, prevención de riesgos laborales, cuestiones técnicas, fiscalidad, protección de datos, prevención del blanqueo de capitales y financiación del terrorismo, medioambiente y protección de los consumidores, entre otras.

Los cambios sustanciales en la normativa, los requisitos establecidos, así como la interpretación realizada por los tribunales pueden conllevar un incremento de los costes para el Grupo como consecuencia de los gastos necesarios para su adaptación. Además, los cambios en la legislación pueden conllevar efectos retroactivos, suponiendo un riesgo para las autorizaciones y licencias ya concedidas, lo que podría afectar negativamente al valor de los activos del Grupo y a sus expectativas económicas.

Por lo que se refiere al sector inmobiliario, la principal novedad regulatoria ha sido la aprobación y entrada en vigor de la *Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda* (la "Ley Estatal por el Derecho a la Vivienda"). La *Ley Estatal por el Derecho a la Vivienda* ha introducido, entre otras medidas, limitaciones a las actualizaciones del precio de los alquileres, así como habilitaciones a las administraciones públicas competentes para declarar zonas de mercado residencial tensionado en aquellos ámbitos territoriales en los que exista un riesgo de oferta insuficiente de vivienda en condiciones asequibles, la creación de un nuevo índice de referencia por el cual se actualizarán los alquileres y el traslado a los arrendadores de la obligación de pagar los honorarios de gestión inmobiliaria y los gastos de formalización del contrato.

De este modo, la *Ley Estatal por el Derecho a la Vivienda* podría limitar la rentabilidad de los activos en alquiler residencial del Grupo, que podría verse obligado a soportar pérdidas en determinados proyectos durante ciertos periodos de tiempo como consecuencia de las limitaciones legales establecidas y, en particular, de la regulación de los precios. La incertidumbre en torno a futuras modificaciones legislativas

en línea a las realizadas por la Ley Estatal por el Derecho a la Vivienda podría afectar asimismo negativamente al Grupo. En este sentido, se ha observado que la Ley Estatal por el Derecho a la Vivienda puede provocar en inversores, promotores y compradores de viviendas destinadas al alquiler residencial, la paralización en su toma de decisiones, e incluso en algunos de los referidos sujetos que tomen decisión de desinvertir en este segmento de actividad (*fuentes: información interna del Grupo*).

Adicionalmente, la actividad de promoción inmobiliaria del Grupo Inmocemento está sujeta a la aplicación como sujeto obligado de la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, lo que requiere el establecimiento de procedimientos, políticas, medidas y órganos de control internos específicos, junto con exámenes periódicos internos y externos de la adecuación y eficacia de dichas medidas.

Los órganos de gobierno de las sociedades del Grupo Inmocemento que actualmente realizan **actividades de promoción inmobiliaria están formalmente adheridos al "Manual interno de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo" que recoge las medidas establecidas de control interna en esta materia, si bien el potencial establecimiento de nuevos requerimientos normativos podría requerir la adecuación de los controles definidos, que podrían requerir mayores recursos.**

Sin perjuicio de la aplicación de las medidas de control interno mencionadas, en el futuro podrían materializarse situaciones que derivasen en la potencial imposición de sanciones para las sociedades del Grupo.

Asimismo, existe una creciente presión legislativa a nivel nacional e internacional que se ha introducido en relación con el objetivo de la lucha contra el cambio climático. Así, por ejemplo, en el marco de las reformas que está llevando a cabo la Unión Europea en materia climática (véase el punto 9 del Documento de Registro), el 1 de enero de 2021 dio comienzo la cuarta fase del comercio europeo de derechos de emisión, que durará hasta el 31 de diciembre de 2030. Esta nueva fase se caracteriza, con carácter general, por una reducción progresiva en los valores de referencia utilizados en la asignación gratuita de derechos de emisión. Debido a esta regulación, Cementos Portland Valderivas, S.A registró a 31 diciembre de 2023 una provisión por importe de 14.310 miles de euros para reflejar el gasto devengado en el ejercicio por los derechos de emisión consumidos adicionales a la asignación gratuita en el marco del Plan Nacional de Asignación 2021-2030. El incumplimiento de estas medidas regulatorias relacionadas con la sostenibilidad, el medioambiente y el gobierno corporativo, podría derivar en sanciones y falta de competitividad de los productos comercializados por el Grupo Inmocemento.

La Sociedad no puede garantizar que regulaciones futuras no puedan afectar negativamente a las actividades empresariales, los ingresos, los costes y la reputación del Grupo Inmocemento, sin perjuicio de que el Grupo Inmocemento se ha dotado de códigos, normativas, procesos, controles y acciones específicas enfocadas a detectar y dar respuesta a estas novedades regulatorias, entre las que destacan, por ejemplo, la implantación de altos estándares de eficiencia energética en sus inmuebles, el fomento de la economía circular a través de la reducción del uso de materiales con elevado impacto en los recursos naturales y la apuesta por materias primas y combustibles alternativos. De este modo, a 31 de diciembre de 2023, el 15% de la cartera de inmuebles en explotación del Grupo disponía de certificaciones de edificios sostenible de máxima calidad con calificación BREEAM en USO, otro 15% adicional se encontraba en proceso de obtención del certificado y 6 fábricas de cemento estaban certificadas en el Sistema de Gestión Energético. Durante el ejercicio 2023, el área de negocio de Cemento del Grupo Inmocemento incurrió a nivel consolidado en gastos para garantizar la protección y mejora del medio ambiente por importe de 3.508 miles de euros (2.562 miles de euros en 2022 y 2.380 miles de euros en 2021).

Por ejemplo, la lucha contra el cambio climático puede llevar a los poderes públicos a seguir desarrollando nueva normativa con mayores exigencias y requisitos. El Grupo puede verse afectado por esta nueva legislación, debiendo adaptarse a la misma, lo que podría conllevar mayores costes y/o un aumento de las inversiones requeridas, así como potenciales sanciones en caso de no poder adaptarse en tiempo o forma o en caso de puedan existir diferentes interpretaciones de la norma. De otro lado, como consecuencia de la futura regulación, determinados productos del Grupo pueden quedar fuera del marco legal, perdiendo fuentes de ingresos si no logra sustituirlos por otros que cumplan con los nuevos requisitos y/o con las exigencias de los clientes del Grupo.

La adaptación a los nuevos requisitos medioambientales requiere elevados niveles de inversión que, en caso de no realizarse, podría impactar negativamente en el Grupo y, en particular, podría conllevar

dificultades para acceder a nueva financiación y captar capital, daños en la imagen y reputación corporativa.

Todo ello podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados de explotación y/o la situación financiera del Grupo Inmocemento, así como afectar a la valoración de la Sociedad.

### 23. El Grupo está expuesto a litigios y reclamaciones de terceros

Las sociedades del Grupo Inmocemento están expuestas a reclamaciones de terceros, así como a procedimientos administrativos, judiciales y de arbitraje, surgidos como consecuencia del desarrollo de sus actividades y negocios sobre los que no puede predecir su alcance, contenido o resultado.

A resultas de la actividad inmobiliaria, el Grupo está sujeto a diferentes responsabilidades legales y puede ser objeto de acciones legales, entre otras, por razón de los materiales utilizados y de la existencia de defectos en los inmuebles, entre los que se incluyen posibles deficiencias o defectos atribuibles a los materiales de construcción y/o en la ejecución de los proyectos.

Asimismo, en el negocio cementero, el Grupo produce materiales de construcción que son utilizados posteriormente tanto en el desarrollo de su negocio Inmobiliario como en proyectos de terceros a través de la comercialización y venta de dichos materiales.

Las responsabilidades por los daños ocasionados por defectos de los materiales y/o ejecución de proyectos inmobiliarios pueden provocar un incremento de los costes a los que tenga que hacer frente el Grupo, incluidos los gastos derivados de potenciales litigios, así como dañar la reputación de las sociedades del Grupo Inmocemento.

El Grupo puede haber empleado materiales legales conforme a la legislación vigente en el momento de la construcción, pero modificaciones legislativas posteriores pueden modificar tales circunstancias, lo que podría derivarse en potenciales nuevas reclamaciones por responsabilidad iniciadas por terceros. Además, cambios normativos en relación con el empleo de materiales pueden provocar que el Grupo incurra en costes adicionales para adaptar sus productos a futuras normativas, así como la prohibición de uso de alguno de los productos actuales del Grupo, provocando disminuciones de ingresos en el futuro. El Grupo puede no disponer del margen temporal necesario para adaptar su producción antes de ver afectados sus ingresos.

Aunque el Grupo se esfuerza en todo momento en garantizar (i) que la fabricación del cemento (y sus derivados) se lleve a cabo cumpliendo la normativa vigente; (ii) que los materiales empleados en sus proyectos de promoción inmobiliaria cumplan debidamente con la normativa en vigor; y (iii) en llevar a cabo un estudio técnico y de revisión (*due diligence*) sobre la situación técnica y legal de los activos inmobiliarios en los que está interesado, el Grupo no puede garantizar la ausencia de vicios o defectos ocultos en el cemento (y sus derivados) fabricados por el Grupo y/o en los materiales de construcción empleados en los activos inmobiliarios de su propiedad.

Además, en el desarrollo de sus actividades y negocios, el Grupo está expuesto a potenciales responsabilidades y reclamaciones en el ámbito de sus relaciones laborales. Esta responsabilidad no se limita a las actuaciones del Grupo, sino que en determinados supuestos previstos en la normativa aplicable (Estatuto de los Trabajadores, normativa de prevención de riesgos laborales, o la Ley reguladora de la subcontratación en el Sector de la Construcción, entre otras) puede exigirse la responsabilidad por la actuación de otros agentes o entidades que participan en obras (ej. contratistas y subcontratistas, la dirección facultativa de obra, la coordinación de seguridad y salud de obra, etc.), sin perjuicio de la posibilidad, en su caso, de repetición por los daños sufridos.

El Grupo Inmocemento tenía dotadas provisiones a 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023 por importe, respectivamente, de 44.100 miles de euros y 52.192 miles de euros, que cubren, entre otros riesgos, reclamaciones de clientes, proveedores y subcontratistas, así como reclamaciones y garantías derivadas de la actividad Inmobiliaria, reclamaciones laborales, litigios con terceras partes, etc. Dentro de estos importes se incluyen provisiones por importe de 4.611 miles de euros y 4.982 miles de euros, respectivamente, a 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023, dotadas tras realizar una valoración individualizada de la probabilidad de salidas de caja futuras que se podrían derivar de los procedimientos administrativos, judiciales o de arbitraje que afectan al Grupo Inmocemento, siempre

que se disponga de la información necesaria que permita establecer una cuantificación (véase el punto 18.6.1 del Documento de Registro). Los mencionados importes de 4.611 miles de euros y 4.982 miles de euros incluyen, a su vez, una provisión dotada por importe de 1.604 miles de euros tanto a 30 de junio de 2024 como a 31 de diciembre de 2023 en relación con los procedimientos detallados en el mencionado punto 18.6.1 del Documento de Registro, referente a la demanda por eventuales vicios ocultos asociados a la promoción Parque de Valdebebas. Por otro lado, el Grupo tiene otros procedimientos abiertos en los que es parte demandada, menos significativos y, en cualquier caso, por debajo del umbral económico de 1.020 miles de euros por litigio. La cuantificación de las provisiones mencionadas podría no ser suficiente para la totalidad de estos riesgos al estar ésta basada en estimaciones, pudiendo también verse afectada por la evolución futura de dichos riesgos.

La Sociedad no puede asegurar que los procedimientos en los que el Grupo se encuentra inmerso o aquellos que puedan surgir vayan a resolverse a su favor. Si estos no se resuelven a favor del Grupo Inmocemento, además de afectar a su reputación, se podría producir un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados de explotación y/o la situación financiera del Grupo, así como afectar negativamente a la valoración de la Sociedad.

#### *24. El Grupo Inmocemento está expuesto a riesgos relacionados con los activos de impuestos diferidos*

A 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023, Inmocemento tenía registrados en su balance de situación consolidado de propósito especial activos por impuestos diferidos por importe de 166.808 miles de euros (3,81% sobre el total del activo) y 174.321 miles de euros (3,98% sobre el total del activo), respectivamente a dichas fechas. Dichos activos por impuestos diferidos se refieren tanto a pérdidas y deducciones fiscales que el Grupo Inmocemento espera poder utilizar en un futuro próximo, como a gastos y pérdidas contables cuya deducibilidad fiscal se producirá en ejercicios posteriores.

En el análisis de la determinación del valor recuperable conforme a la normativa contable vigente y, por tanto, en la estimación de la recuperación de los créditos fiscales, se utilizan estimaciones realizadas en un momento determinado en función de la mejor información disponible a dicha fecha. Las estimaciones utilizadas para evaluar la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos se basan en la estimación de las bases imponibles futuras, partiendo del resultado contable consolidado del ejercicio antes de impuestos de actividades continuadas que ha sido estimado, al que se han ajustado las correspondientes diferencias permanentes y temporales que se estima se producirán en cada ejercicio.

Como consecuencia de la publicación el 20 de febrero de 2024 en el Boletín Oficial del Estado de la sentencia del Tribunal Constitucional núm. 11/2024, de 18 de enero de 2024, que consideró parcialmente inconstitucional el Real Decreto-ley 3/2016, de 2 de diciembre y, en particular, los preceptos introducidos por la referida norma para limitar la compensación de bases imponibles negativas procedentes de ejercicios anteriores, y para limitar la aplicación de deducciones por doble imposición, así como las reversiones de los deterioros fiscales de cartera que tuvieron lugar durante los ejercicios 2016 a 2020, el Grupo ha considerado que, en los próximos ejercicios, sólo resultarán de aplicación los límites a la compensación de bases imponibles negativas previstos por el ordenamiento vigente, y equivalentes al 70% de la base imponible previa a la compensación. Teniendo en cuenta este cambio normativo y las proyecciones realizadas, se estima que el grupo fiscal encabezado por Inmocemento, que se constituirá a partir del 1 de enero de 2025, podrá absorber sustancialmente las bases imponibles negativas y deducciones reconocidas en balance en un período estimado de 3 años, mientras que el subgrupo fiscal encabezado por Realía Business, S.A. podría recuperar los correspondientes créditos fiscales por bases imponibles negativas y deducciones en un período de 10 años. En el hipotético caso de que se reintrodujeran los límites a la compensación de bases imponibles negativas anulados por el Tribunal Constitucional a los que se ha hecho referencia anteriormente, el plazo de recuperabilidad de tales créditos fiscales se extendería a 7 años, en el caso del grupo fiscal encabezado por Inmocemento, y a 15 años en el caso del subgrupo fiscal Realía Business.

Asimismo, como consecuencia de la referida sentencia del Tribunal Constitucional, se han activado créditos fiscales derivados de bases imponibles negativas generadas en ejercicios anteriores por un importe de 18.883 miles de euros, de los cuales 15.006 miles de euros corresponden a la actividad Inmobiliaria y 3.877 miles de euros a la actividad de Cemento.

La estimación del resultado contable del ejercicio del grupo fiscal encabezado por Inmocemento se ha basado en la planificación elaborada por el Grupo para el periodo 2024-2026. En el caso del subgrupo fiscal encabezado por Realla Business, S.A., se estima la base imponible a partir del resultado contable proyectado hasta el ejercicio 2038 ajustado por aquellas diferencias temporales y permanentes que se espera van a revertir en cada ejercicio.

No obstante, Inmocemento podría no recuperar los créditos fiscales del balance consolidado para compensar futuros beneficios tributables. Además de que existe el riesgo de que se produzcan modificaciones o divergencias en la interpretación de las normas fiscales españolas o de otros países en los que el Grupo opera, la recuperabilidad de los créditos fiscales depende de la capacidad del Grupo para generar beneficios tributables en el periodo en el que dichos créditos fiscales siguen siendo deducibles. Si el Grupo creyera que no va a ser capaz de utilizar sus créditos fiscales durante dicho periodo, sería necesario registrar un deterioro en la cuenta de resultados, que no tendría impacto en caja.

Todo ello podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados de explotación y/o la situación financiera del Grupo Inmocemento, así como afectar negativamente a la valoración de la Sociedad.

*25. Las actividades del Grupo conllevan riesgos relacionados con la seguridad, la salud laboral y el medioambiente.*

Las actividades industriales del Grupo consisten en la extracción de materias primas en las canteras, la fabricación y procesamiento de materiales para la construcción (cemento y sus derivados) en las fábricas, o las actividades relacionadas con la promoción inmobiliaria, que plantean ciertos riesgos relacionados con la seguridad, la salud laboral y el medioambiente, por lo que la Sociedad no puede descartar verse afectada negativamente por percances, incidentes y/o accidentes en el ámbito de la seguridad y salud laboral, así como en el ámbito medioambiental de la actividad industrial y promotora que desarrolla.

Las actividades industrial y promotora del Grupo implican riesgos de percances, incidentes y/o accidentes laborales que podrían suponer un riesgo de lesiones o fallecimiento para sus empleados y contratistas, lo cual podría dar lugar a litigios, sanciones, retrasos en las operaciones y daños en la reputación del Grupo que podrían afectar negativamente, por ejemplo, a sus opciones de contratación futura. Asimismo, las diversas pólizas y garantías que cubren la responsabilidad del Grupo en caso de accidentes pueden no cubrir la totalidad de la responsabilidad del Grupo.

La seguridad ocupacional es uno de los valores fundamentales del Grupo. El objetivo global del Grupo es alcanzar cero accidentes, y para lograrlo lleva a cabo una identificación y análisis de riesgos enfocados a garantizar puestos de trabajo seguros y saludables. La implementación de sistemas formales de gestión de la salud y la seguridad ocupacional y el despliegue de procedimientos estrictos relacionados con la prevención de riesgos son los mecanismos principales que existen para asegurar la salud de las personas trabajadoras.

En este sentido, aunque el Grupo lleva a cabo acciones de sensibilización y concienciación y formación sobre la seguridad y salud (en 2023 se dedicaron más de 9.500 horas a formación exclusivamente en esta área), la Sociedad no puede garantizar que no ocurran percances, incidentes y/o accidentes, que están fuera de control del Grupo Inmocemento, y que pueden suponer, por ejemplo, la paralización de una obra o proyecto industrial y/o inmobiliario, lo que conllevaría una pérdida de la productividad y/o retrasos en la ejecución de dicha obra o proyecto.

Todo ello podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados de explotación y/o la situación financiera del Grupo Inmocemento, así como afectar negativamente a la valoración de la Sociedad.

(F) OTROS RIESGOS:

*26. El Grupo Inmocemento no dispone actualmente de una política de control y gestión de riesgos*

De acuerdo con lo previsto en el artículo 529 ter. de la Ley de Sociedades de Capital, es facultad indelegable del Consejo de Administración la determinación de la política de control y gestión de riesgos, incluidos los fiscales, y la supervisión de los sistemas internos de información y control. A este respecto, se desarrolla en la Recomendación 45 del Código de Buen Gobierno (según se define en el punto 14.4 del Documento de Registro) el contenido mínimo recomendado de esta política.

A pesar de que, a la fecha del Documento de Registro, la Sociedad no cuenta formalmente con una política de control y gestión de riesgos dada su reciente constitución, determinadas filiales relevantes tanto del área Inmobiliaria como del área de Cemento (Realia Business, S.A. y Cementos Portland Valderrivas, S.A) disponen de políticas de control y gestión de riesgos, en las que se determinan las bases y los distintos principios para la gestión de riesgos de la nueva Inmocemento hasta que ésta se haya dotado de una política de control y gestión de riesgos propia, sin perjuicio de que en sede de Inmocemento ya se han determinado las bases y los principios que rigen y gobiernan la gestión de riesgos de la Sociedad. Es por ello que la Sociedad entiende que cumple parcialmente con la Recomendación 45 del Código de Buen Gobierno (véase el punto 14.4 del Documento de Registro).

En particular, en línea con el Principio 21 y con la Recomendación 45 del Código de Buen Gobierno, el artículo 41.6.f) del Reglamento del Consejo de Administración establece entre las funciones de la Comisión de Auditoría y Control la supervisión y análisis de la eficacia del control interno de la Sociedad y de la política de control y gestión de riesgos aprobada por el Consejo de Administración, a propuesta de la Comisión, velando por que esta identifique o determine al menos: (i) los distintos tipos de riesgos (entre otros, los operativos, tecnológicos, incluidos los de ciberseguridad y demás relacionados con la tecnología de la información, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales, incluidos los relacionados con la corrupción) a los que se enfrenta la Sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance; (ii) un modelo de control y gestión de riesgos basado en diferentes niveles; (iii) el nivel de riesgo que la Sociedad considere aceptable; (iv) las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse; y (v) los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

En cualquier caso, se hace constar que es voluntad de la Sociedad considerar, a medio plazo, la formalización de una política de control y gestión de riesgos.

## II. DOCUMENTO DE REGISTRO UNIVERSAL

*(Redactado según el anexo 2 del Reglamento Delegado (UE) 2019/980 de la Comisión, 14 de marzo de 2019).*

De conformidad con el punto 1.1 del Anexo 2 del Reglamento Delegado (UE) 2019/980 de la Comisión, de 14 de marzo de 2019, se incluye a continuación la información requerida para los documentos de registro de valores participativos establecida en el Anexo 1 del referido Reglamento Delegado, mientras que la declaración a la que se hace referencia en el punto 1.2 del Anexo 2 se incluye en el punto 1.5 siguiente.

### 1. PERSONAS RESPONSABLES, INFORMACIÓN SOBRE TERCEROS, INFORMES DE EXPERTOS Y APROBACIÓN DE LA AUTORIDAD COMPETENTE.

#### 1.1. Indicación de las personas responsables de la información ofrecida en el documento de registro.

D. Felipe Bernabé García Pérez, en nombre y representación de Inmocemento, en su condición de Secretario del Consejo de Administración de Inmocemento, y al amparo de las facultades que le han sido delegadas por acuerdo del Consejo de Administración de Inmocemento en su reunión celebrada el 7 de noviembre de 2024, asume la responsabilidad por el contenido del Documento de Registro.

#### 1.2. Declaración de los responsables del documento de registro sobre la información contenida en el documento de registro.

D. Felipe Bernabé García Pérez, en la representación que ostenta, declara que, según su conocimiento, la información contenida en el Documento de Registro es conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

#### 1.3. Declaraciones o informes atribuidos a personas en calidad de experto incluidos en el documento de registro.

En el Documento de Registro se recoge información relativa a los informes de valoración de las inversiones inmobiliarias del Grupo Inmocemento a 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 realizados por: (i) CBRE Valuation Advisory, S.A., con domicilio profesional en Madrid (España), en calle Paseo de la Castellana, núm. 208 – Planta 8, (código postal 28046); y (ii) BDO Auditores S.L.P., con domicilio profesional en Madrid (España), en calle Génova, núm. 27 (código postal 28004).

La información relativa a los referidos informes se ha incluido en el Documento de Registro con el consentimiento de las personas responsables de los mismos.

Asimismo, se recoge información relativa a la actualización del valor de las existencias del Grupo Inmocemento a 30 de junio de 2024 así como a los informes de valoración de las existencias del Grupo a 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 realizados por sociedades de tasación homologadas por el Banco de España.

La Sociedad no tiene conocimiento de la existencia de ningún interés importante entre la Sociedad y los expertos independientes referidos anteriormente, salvo la relación estrictamente profesional derivada de la realización de los correspondientes informes de valoración de sus activos.

#### 1.4. Declaración sobre la información que proceda de un tercero incluida en el documento de registro.

Cuando la información del Documento de Registro procede de un tercero, dicha información se ha reproducido con exactitud y, en la medida en que la Sociedad tiene conocimiento de ello y puede determinarlo a partir de la información publicada por ese tercero, no se ha omitido ningún hecho que haría que la información reproducida fuese inexacta o engañosa. Además, se indica la fuente o fuentes de la información.

1.5. Declaración sobre la aprobación del documento de registro por parte de la autoridad competente.

Se deja constancia de que:

- El Documento de Registro ha sido aprobado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la "CNMV") en su condición de autoridad competente española conforme al Reglamento (UE) 2017/1129.
- La CNMV únicamente aprueba el Documento de Registro en la medida en que alcanza los niveles de exhaustividad, coherencia e inteligibilidad exigidos por el Reglamento (UE) 2017/1129.
- Dicha aprobación no debe considerarse como un refrendo del emisor al que se refiere el Documento de Registro.

El Documento de Registro, completado, en su caso, con las modificaciones oportunas y junto con la correspondiente nota sobre valores y, en su caso, nota de síntesis, aprobadas de conformidad con el Reglamento (UE) 2017/1129, podrá utilizarse para una oferta pública de valores y/o para la admisión a negociación de valores en un mercado regulado.

## 2. AUDITORES LEGALES

2.1. Nombre y dirección de los auditores del emisor para el periodo cubierto por la información financiera histórica.

Tal y como se indica en el punto 4.3 del Documento de Registro, Inmocemento es una sociedad de reciente creación, constituida el 10 de abril de 2024, por lo que la Sociedad no dispone de información financiera histórica, ni individual ni consolidada, relativa a los 3 últimos ejercicios (2023, 2022 y 2021). Sin perjuicio de lo anterior, a los efectos del Documento de Registro, se han elaborado estados financieros consolidados de propósito especial de la Sociedad correspondientes a los ejercicios 2023, 2022 y 2021 (véase el factor de riesgo núm. 1), así como un balance de situación individual de Inmocemento a 7 de noviembre de 2024 (tras la inscripción de la Escisión Parcial en el Registro Mercantil).

Los estados financieros consolidados de propósito especial de la Sociedad correspondientes a los ejercicios 2023, 2022 y 2021, así como el balance de situación individual de Inmocemento a 7 de noviembre de 2024, han sido auditados por EY, con domicilio social en Madrid (España), en calle Raimundo Fernández Villaverde, núm. 65 (código postal 28003), e inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S0530.

2.2. Información adicional relativa al nombramiento de los auditores del emisor

El 28 de octubre de 2024, la Sociedad acordó, mediante decisión adoptada por el accionista único de Inmocemento, la elección de EY como auditor de las cuentas anuales individuales y consolidadas de la Sociedad para los ejercicios 2024, 2025 y 2026.

Desde su nombramiento, EY no ha renunciado ni ha sido apartado de sus funciones como auditor de cuentas de la Sociedad para los que ha sido nombrado auditor.

## 3. FACTORES DE RIESGO

Véase la Sección I ("*Factores de Riesgos*") del Documento de Registro.

## 4. INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR

4.1. Nombre legal y comercial del emisor

La denominación social completa de la Sociedad es "Inmocemento, S.A." o abreviadamente, y en el ámbito comercial, Inmocemento.

#### 4.2. Lugar y número de registro del emisor e identificador de entidad jurídica (LEI)

La Sociedad está inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al tomo 49243, folio 149, hoja número B-613029, inscripción 1ª, y está provista del número de identificación fiscal (NIF) A-16367328. El identificador de entidad jurídica (código LEI) de Inmocemento es el 959800FQZ6YAVHJPVE12.

#### 4.3. Fecha de constitución y periodo de actividad del emisor

La Sociedad se constituyó el 10 de abril de 2024. Conforme a lo establecido en el artículo 3 de sus Estatutos Sociales, Inmocemento desarrolla su actividad de forma indefinida.

#### 4.4. Domicilio y forma jurídica del emisor, legislación conforme a la que opera, país de constitución, dirección, número de teléfono del domicilio social (o lugar principal de actividad si difiere de este) y sitio web del emisor.

Inmocemento es una sociedad mercantil, constituida en España, con forma jurídica de sociedad anónima sometida a Derecho español y, en consecuencia, sujeta principalmente al régimen jurídico establecido en el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, así como, en cuanto sociedad que va a solicitar la admisión de negociación de sus acciones en las Bolsas de Valores españolas, a la Ley de los Mercados de Valores y demás normativa aplicable en el ámbito de los mercados de valores. Además, Inmocemento, como sociedad que opera en los sectores cementero e inmobiliario, está afectada por normativa específica de dichos sectores (véase el punto 9 del Documento de Registro).

Inmocemento tiene su domicilio social en Barcelona (España), en calle Balmes, núm. 36 (código postal 08007). El número de teléfono del domicilio social de la Sociedad es el (+34) 934 96 49 00.

La página web corporativa de la Sociedad es [www.inmocemento.es](http://www.inmocemento.es). La información contenida en la página web corporativa de Inmocemento, así como la información disponible en las otras páginas web a las que se haga referencia en el Documento de Registro, no forman parte del Documento de Registro, y no ha sido examinada o aprobada por la CNMV.

### 5. DESCRIPCIÓN EMPRESARIAL

Inmocemento es la sociedad matriz del grupo de sociedades que constituyen el Grupo Inmocemento (véase el punto 6.1 del Documento de Registro). Debido a su condición de sociedad *holding*, Inmocemento desarrolla toda su actividad a través de FCYC, S.A. (participación efectiva del 80,03%) en el negocio inmobiliario y a través de Cementos Portland Valderrivas, S.A. (participación efectiva del 99,52%) en el negocio de cemento, y sus respectivas sociedades dependientes y participadas. A los efectos de la descripción empresarial del Grupo Inmocemento se incluye a continuación la descripción empresarial de las unidades de negocio Inmobiliario y de Cemento del Grupo.

#### 5.1. Actividades principales

##### 5.1.1. Descripción de la naturaleza de las operaciones del emisor y de sus principales actividades

El Grupo Inmocemento centra su actividad, principalmente, en el negocio inmobiliario mediante el desarrollo de la actividad de patrimonio en renta y promoción inmobiliaria y gestión de suelo, así como en el negocio cementero mediante el desarrollo de la actividad de fabricación y comercialización de cemento y sus derivados.

En este sentido, las actividades del Grupo Inmocemento se agrupan en 2 principales áreas de negocio, equivalentes a sus segmentos operativos: Inmobiliario y Cemento.

- La unidad de negocio Inmobiliario desarrolla su actividad en dos líneas de negocio:
  - (i) el negocio de “patrimonio en renta” que consiste en el arrendamiento y gestión de edificios de oficinas, locales y centros comerciales y de ocio (uso terciario), así como en el desarrollo y explotación de proyectos destinados al alquiler de viviendas (*Build to Rent*) (uso residencial); y
  - (ii) el negocio de “promoción inmobiliaria y gestión de suelo” que consiste, de un lado, en la adquisición, promoción y comercialización de inmuebles (principalmente viviendas

residenciales) y, de otro lado, en la adquisición y gestión urbanística de suelo en diferentes fases de desarrollo urbanístico destinados tanto al desarrollo de la actividad promotora como a la venta de dicho suelo a terceros.

- La unidad de negocio de Cemento desarrolla su actividad en las siguientes grandes líneas de negocio:
  - (i) el negocio de fabricación y comercialización de cemento; y
  - (ii) el negocio de fabricación y comercialización de derivados del cemento (hormigón, mortero y áridos).

En el ejercicio 2023, el importe neto de la cifra de negocios del Grupo Inmocemento alcanzó los 867.673 miles de euros (787.139 miles de euros en 2022 y 582.965 miles de euros en 2021), de los cuales un 73,10% procedieron de España (74,35% en 2022 y 70,69% en 2021) y un 26,90% del resto de países en los que opera el Grupo (25,65% en 2022 y 29,31% en 2021). En dicho ejercicio (2023), el resultado bruto de explotación (EBITDA)<sup>(9)</sup> del Grupo alcanzó los 244.441 miles de euros (172.924 miles de euros en 2022 y 117.428 miles de euros en 2021).

A continuación se detallan las principales magnitudes y ratios financieras del Grupo Inmocemento por áreas de negocio en los ejercicios 2023, 2022 y 2021. La columna de "ajustes y eliminaciones" incluye, fundamentalmente, la eliminación de las operaciones entre los segmentos del Grupo. En las siguientes tablas, así como en el resto del Documento de Registro, para el cálculo de las variaciones porcentuales entre periodos para las diferentes magnitudes analizadas, se ha considerado, a efectos de tales variaciones, que cuando la naturaleza de la partida es negativa (esto es, un gasto o un flujo de caja negativo), un aumento en el saldo negativo es una variación positiva.

*Ejercicio 2023, comparado con el ejercicio 2022:*

PRINCIPALES MAGNITUDES Y RATIOS FINANCIERAS DEL GRUPO INMOCEMENTO	31/12/2023			
	Áreas de negocio		Ajustes y eliminaciones	Grupo Inmocemento
	Inmobiliario	Cemento		
	<b>No auditado (miles €)</b>			
Importe neto de la cifra de negocios <sup>(1)</sup> .....	253.780	614.313	(420)	867.673
Variación con respecto a 31/12/2022.....	(6,27)%	18,93%	(211,11)%	10,23%
Resultado bruto de explotación (EBITDA) <sup>(2)</sup> .....	104.929	139.512	--	244.441
Variación con respecto a 31/12/2022.....	(26,43)%	360,05%	--	41,36%
Resultado neto de explotación (EBIT) <sup>(1)</sup> .....	55.806	129.065	--	184.871
Variación con respecto a 31/12/2022.....	(66,32)%	(163,49)%	--	(591,80)%
Margen EBITDA <sup>(2)</sup> .....	41,35%	22,71%	--	28,17%
Variación con respecto a 31/12/2022.....	(11) p.p.	17 p.p.	--	6 p.p.
Margen EBIT <sup>(2)</sup> .....	21,99%	21,01%	--	21,31%
Variación con respecto a 31/12/2022.....	(39) p.p.	60 p.p.	--	26 p.p.
Deuda financiera neta <sup>(1)(2)(3)</sup> .....	1.036.979	143.961	--	1.180.940
Variación con respecto a 31/12/2022.....	13,00%	(6,35)%	--	10,24%

(1): Información auditada.

(2): Medida alternativa de rendimiento. Para más información, véase el anexo I del Documento de Registro ("Glosario de medidas alternativas de rendimiento (alternative performance measures)").

(3): Se corresponde con la partida "total endeudamiento neto consolidado" incluida en la nota 27—"Políticas en la gestión de riesgos financieros y no financieros" de la memoria de los estados financieros consolidados de propósito especial de Inmocemento relativos a los ejercicios 2023, 2022 y 2021.

(9): Medida alternativa de rendimiento. Para más información, véase el anexo I del Documento de Registro ("Glosario de medidas alternativas de rendimiento (alternative performance measures)").

Ejercicio 2022, comparado con el ejercicio 2021:

PRINCIPALES MAGNITUDES Y RATIOS FINANCIERAS DEL GRUPO INMOCEMENTO	31/12/2022			
	Áreas de negocio		Ajustes y eliminaciones	Grupo Inmocemento
	Inmobiliario	Cemento		
	<b>No auditado (miles €)</b>			
Importe neto de la cifra de negocios <sup>(1)</sup> .....	270.752	516.522	(135)	787.139
Variación con respecto a 31/12/2021.....	83,03%	19,08%	(110,53)%	83,03%
Resultado bruto de explotación (EBITDA) <sup>(2)</sup> .....	142.619	30.305	--	172.924
Variación con respecto a 31/12/2021.....	254,36%	(60,03)%	--	47,26%
Resultado neto de explotación (EBIT) <sup>(1)</sup> .....	165.682	(203.273)	--	(37.591)
Variación con respecto a 31/12/2021.....	(44,46)%	125,01%	--	(117,96)%
Margen EBITDA <sup>(2)</sup> .....	52,68%	5,87%	--	21,97%
Variación con respecto a 31/12/2021.....	25 p.p.	(12) p.p.	--	2 p.p.
Margen EBIT <sup>(2)</sup> .....	61,19%	(39,35)%	--	(4,78)%
Variación con respecto a 31/12/2021.....	140 p.p.	(19) p.p.	--	(41) p.p.
Deuda financiera neta <sup>(1)(2)(3)</sup> .....	917.678	153.558	--	1.071.235
Variación con respecto a 31/12/2021.....	2,11%	34,87%	--	5,79%

(1): Información auditada.

(2): Medida alternativa de rendimiento. Para más información, véase el anexo I del Documento de Registro ("*Glosario de medidas alternativas de rendimiento (alternative performance measures)*").

(3): Se corresponde con la partida "total endeudamiento neto consolidado" incluida en la nota 27—"Políticas en la gestión de riesgos financieros y no financieros" de la memoria de los estados financieros consolidados de propósito especial de Inmocemento relativos a los ejercicios 2023, 2022 y 2021.

A continuación, se incluye una descripción más detallada de las áreas de negocio (segmentos operativos) del Grupo Inmocemento.

#### (A) Negocio Inmobiliario:

El Grupo Inmocemento desempeña su actividad en el área Inmobiliaria a través de FCYC, S.A., directa o indirectamente a través de sus sociedades dependientes y participadas.

El área de negocio de la unidad Inmobiliaria está formada por un total de 19 sociedades, entre sociedades dependientes y participadas, que incluyen actualmente, entre otras, las participaciones efectivas de control de FCYC, S.A. en la sociedad cotizada Realia Business, S.A. (77,60%) y en Jezzine Uno, S.L.U. (100%), así como una participación efectiva significativa en la sociedad cotizada Metrovacesa, S.A. (21,26%).

Tal y como se ha señalado anteriormente, las principales líneas de negocio que el Grupo desempeña en el área de negocio Inmobiliario son, de un lado, el negocio de patrimonio en renta (explotación de activos de uso terciario y residencial) y, de otro lado, el negocio de promoción inmobiliaria (principalmente viviendas residenciales) y gestión de suelo.

A 30 de junio de 2024 (última información disponible), el patrimonio del área Inmobiliaria, entendido como las inversiones inmobiliarias y las existencias asociadas a la actividad Inmobiliaria del Grupo, estaba integrado por:

- *Inversiones inmobiliarias:* (i) 26 edificios con el uso principal de oficinas; (ii) 5 centros comerciales y de ocio (no incluye el 50% del Centro Comercial As Cancelas sito en Santiago de Compostela); (iii) **6 activos clasificados como "otros activos"** (cuyo principal activo es una nave industrial sita en Logroño); (iv) 3 edificios de uso residencial destinados al alquiler con un total de 280 viviendas más sus anejos; (v) 117.014 m<sup>2</sup> de superficies edificable en suelos pendientes de desarrollo; y, por último, (vi) 405 locales comerciales destinados mayoritariamente a sucursales bancarias. La valoración de las inversiones inmobiliarias a 30 de junio de 2024 (fecha de la última valoración disponible) ascendió a 2.084.158 miles de euros.

En particular, a 30 de junio de 2024 (última información disponible), el Grupo Inmocemento contaba con una cartera de activos inmobiliarios clasificados como inversiones inmobiliarias de

561.232 m<sup>2</sup> en explotación<sup>(10)</sup> y 117.014 m<sup>2</sup> de edificabilidad de uso terciario pendiente de desarrollo.

- **Existencias:** (i) terrenos y solares en distintos estadios urbanísticos con una superficie bruta de 12.079.681 m<sup>2</sup> y una edificabilidad estimada de 2.242.626 m<sup>2</sup>; (ii) 15 promociones inmobiliarias en desarrollo para la construcción de 1.330 viviendas y 10 locales comerciales; y (iii) un stock de vivienda terminada compuesto por 142 viviendas y locales. La valoración de las existencias a 30 de junio de 2024 (fecha de la última valoración disponible) ascendió a 786.857 miles de euros<sup>(11)</sup>.

A 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023, los activos inmobiliarios (Inversiones inmobiliarias y existencias) del área de negocio Inmobiliario del Grupo Inmocemento estaban valorados en 2.871.015 miles de euros y en 2.854.718 miles de euros, respectivamente (véase el apartado siguiente “Resumen de los informes de valoración de los activos inmobiliarios del Grupo Inmocemento”).

A 30 de junio de 2024 (última información disponible), el EPRA NNAV<sup>(12)</sup> del negocio Inmobiliario del Grupo Inmocemento ascendió a 1.852.039 miles de euros según cálculos realizados por la Sociedad, equivalente a 27,98 euros por acción de FCYC, S.A. (1.580.386 miles de euros a 31 de diciembre de 2023, equivalente a 28,35 euros por acción de FCYC, S.A.), tal y como se detalla en la tabla recogida en el apartado siguiente “Cálculo del EPRA Net Net Asset Value”.

En la tabla siguiente se muestra la cuenta de explotación analítica consolidada del negocio Inmobiliario de Inmocemento correspondiente a los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021.

CUENTA DE RESULTADOS ANALÍTICA CONSOLIDADA NEGOCIO INMOBILIARIO (SEGÚN NIIF)	31/12/2023	Variación	31/12/2022	Variación	31/12/2021 <sup>(1)</sup>
	No auditado	2023-2022	No auditado	2022-2021	No auditado
	(miles €)	(%)	(miles €)	(%)	(miles €)
Importe neto de la cifra de negocios <sup>(2)</sup> .....	253.780	(6,3)	270.752	83,0	147.928
<i>Patrimonio en renta</i> .....	115.844	8,5	106.738	529,3	16.961
<i>Promoción y suelo</i> .....	137.936	(15,9)	164.014	25,2	130.967
Otros ingresos de explotación .....	22.184	(7,8)	24.051	391,7	4.891
<i>Patrimonio en renta repercusión gastos comunes arrendatarios</i> .....	21.935	(3,3)	22.679	581,9	3.326
<i>Otros</i> .....	249	(81,9)	1.372	(12,3)	1.565
Trabajos realizados por la empresa para su activo ..	205	(50,6)	415	492,9	70
Total ingresos de explotación <sup>(2)</sup> .....	276.169	(6,5)	295.218	93,1	152.889
Gastos de explotación <sup>(2)</sup> .....	(171.240)	12,2	(152.599)	35,2	(112.848)
Resultado bruto de explotación (EBITDA) <sup>(3)</sup> .....	104.929	(26,4)	142.619	256,2	40.041
% EBITDA s/Importe neto de la cifra de negocios	41,3%	--	52,7%	--	27,1%
<i>Amortización del inmovilizado</i> .....	(194)	(40,9)	(328)	496,4	(55)
<i>Cambios de valor, deterioro y resultados enaj. del inmovilizado</i> .....	(48.924)	(310,4)	23.248	(91,0)	258.327
<i>Otros resultados</i> .....	(5)	(103,5)	143	100,0	--
Resultado de explotación (EBIT) <sup>(2)</sup> .....	55.806	(66,3)	165.682	(44,5)	298.313
<i>Resultado financiero neto</i> .....	(26.488)	93,3	(13.700)	379,4	(2.858)
<i>Puesta en equivalencia</i> .....	144.159	5509,3	2.570	(105,6)	(46.006)
Beneficio antes de impuestos <sup>(2)</sup> .....	173.477	12,2	154.552	(38,0)	249.448
<i>Impuestos</i> .....	4.303	(115,7)	(27.474)	114,2	(12.823)
Beneficio después de impuestos <sup>(2)</sup> .....	177.780	39,9	127.078	(46,3)	236.625
<i>Intereses minoritarios</i> <sup>(4)</sup> .....	5.862	(79,7)	28.831	174,8	10.491
Resultado atribuido a la sociedad dominante <sup>(5)</sup> .....	171.919	75,0	98.248	(56,6)	226.135

(10): No incluye 25.131 m<sup>2</sup> que representa el 50% de la superficie del Centro Comercial As Cancelas sito en Santiago de Compostela, activo incluido en una sociedad del negocio Inmobiliario consolidada por el método de la participación.

(11): No incluye la valoración de los terrenos propiedad de FCC Real Estate (UK) Ltd. (sociedad filial de Inmocemento) al no encontrarse actualizada la valoración desde su adquisición en octubre de 2023 por un importe de 4.068 miles de euros (véase el punto 17 del Documento de Registro).

(12): Medida alternativa de rendimiento. Para más información, véase el anexo I del Documento de Registro (“Glosario de medidas alternativas de rendimiento (alternative performance measures)”).

CUENTA DE RESULTADOS ANALÍTICA CONSOLIDADA NEGOCIO INMOBILIARIO (SEGÚN NIIF)	31/12/2023	Variación	31/12/2022	Variación	31/12/2021 <sup>(1)</sup>
	No auditado	2023-2022	No auditado	2022-2021	No auditado
	(miles €)	(%)	(miles €)	(%)	(miles €)
Beneficio atribuido por acción de FCYC, S.A. <sup>(6)</sup> .....	3,084	75,0	1,762	(56,6)	4,057
Número acciones FCYC, S.A. ....	55.744.991	--	55.744.991	--	55.744.991

(1): Las sociedades Realia Business, S.A. y Jezzine Uno, S.L.U. se consolidan en global desde noviembre de 2021.

(2): Información auditada.

(3): Medida alternativa de rendimiento. Para más información, véase el anexo I del Documento de Registro ("*Glosario de medidas alternativas de rendimiento (alternative performance measures)*").

(4): Los importes señalados no coinciden con los reflejados en la partida "*intereses minoritarios*" de la nota 25—"Información por segmentos de actividad" de la memoria de los estados financieros consolidados de propósito especial de Inmocemento relativos a los ejercicios 2023, 2022 y 2021 (40.192 miles de euros, 48.450 miles de euros y 10.019 miles de euros en los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021). Estos importes se corresponden con los reflejados en la partida "*resultado atribuido a intereses minoritarios*" de las cuentas de resultados consolidadas auditadas de FCYC, S.A. relativas a los ejercicios 2023, 2022 y 2021, que no tienen en cuenta la participación (19,97%) de Soimob Inmobiliaria Española, S.A.U. en el capital social de FCYC, S.A.

(5): Los importes señalados no coinciden con los importes reflejados en la partida "*resultado atribuido a la sociedad dominante*" de la nota 25—"Información por segmentos de actividad" de la memoria de los estados financieros consolidados de propósito especial de Inmocemento relativos a los ejercicios 2023, 2022 y 2021 (137.588 miles de euros, 78.628 miles de euros y 226.606 miles de euros en los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021). Estos importes se corresponden con los reflejados en la partida "*resultado atribuido a la entidad dominante*" de las cuentas de resultados consolidadas auditadas de FCYC, S.A. relativas a los ejercicios 2023, 2022 y 2021, que no tienen en cuenta la participación (19,97%) de Soimob Inmobiliaria Española, S.A.U. en el capital social de FCYC, S.A.

(6): Estos importes se corresponden con los reflejados en la partida "*resultado por acción*" de las cuentas de resultados consolidadas auditadas de FCYC, S.A. relativas a los ejercicios 2023, 2022 y 2021, que no tienen en cuenta la participación (19,97%) de Soimob Inmobiliaria Española, S.A.U. en el capital social de FCYC, S.A.

En el ejercicio 2023, el importe neto de la cifra de negocios de la actividad Inmobiliaria ascendió a 253.780 miles de euros, lo que representó un 29,25% del importe neto de la cifra de negocios del Grupo Inmocemento (867.673 miles de euros en 2023) y alcanzó un resultado bruto de explotación (EBITDA)<sup>(13)</sup> de 104.929 miles de euros. Durante los ejercicios 2022 y 2021, el importe neto de la cifra de negocios de la actividad Inmobiliaria ascendió a 270.752 miles de euros y a 147.928 miles de euros, respectivamente, lo que representó un 34,40% y un 25,38%, respectivamente, del importe neto de la cifra de negocios del Grupo Inmocemento en dichos ejercicios (787.139 miles de euros en 2022 y 582.965 miles de euros en 2021) y registró un resultado bruto de explotación (EBITDA)<sup>(13)</sup> de 142.619 miles de euros en 2022 y de 40.041 miles de euros en 2021.

En este sentido, el importe neto de la cifra de negocios del negocio Inmobiliario del Grupo disminuyó un 6,3% en términos interanuales entre 2023 y 2022 correspondiendo, de un lado, un incremento del 8,5% al área de patrimonio en renta debido a las revisiones de precios en dicha actividad y al inicio de la explotación en régimen de arrendamiento de dos inmuebles *Build to Rent (BtR)* y, de otro lado, una disminución del 15,9% al área de promoción y suelo, donde a pesar del aumento de las ventas de promociones, éstas no pudieron compensar la disminución de ventas de suelos durante 2023 (que ascendieron a 883 miles de euros frente a 35.989 miles de euros en 2022).

Asimismo, el resultado bruto de explotación (EBITDA)<sup>(13)</sup> correspondiente al área de negocio Inmobiliario disminuyó un 26,4% en términos interanuales entre 2023 y 2022 debido, de un lado, al efecto negativo por la dotación de un deterioro neto de las existencias del área de promoción inmobiliaria de 25.061 miles de euros (frente a una reversión de 6.705 miles de euros en 2022) y, de otro lado, a la ausencia de venta de suelo en el ejercicio 2023 mencionada anteriormente. Estos dos efectos produjeron que casi la totalidad del resultado bruto de explotación (EBITDA)<sup>(13)</sup> durante el ejercicio 2023 fue generada por la línea de negocio de patrimonio en renta.

Adicionalmente, el resultado neto de explotación (EBIT) del área de negocio Inmobiliario durante el ejercicio 2023 disminuyó un 66,3% en términos interanuales entre 2023 y 2022 (55.806 miles de euros a 31 de diciembre de 2023 y 165.682 miles de euros a 31 de diciembre de 2022), debido al impacto del incremento de los tipos de interés en el valor razonable de mercado de los activos en renta de la actividad patrimonial del negocio Inmobiliario (-49.037 miles de euros en 2023, frente a 22.294 miles de euros positivos en 2022).

En la siguiente tabla se detalla el importe neto de la cifra de negocios del área de negocio Inmobiliario del Grupo Inmocemento por origen geográfico durante los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021.

(13): Medida alternativa de rendimiento. Para más información, véase el anexo I del Documento de Registro ("*Glosario de medidas alternativas de rendimiento (alternative performance measures)*").

IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS CONSOLIDADOS POR ORIGEN GEOGRÁFICO	31/12/2023	Variación 2023-2022	31/12/2022	Variación 2022-2021	31/12/2021
	No auditado		No auditado		No auditado
	(miles €)	(%)	(miles €)	(%)	(miles €)
Madrid .....	159.069	(11,9)	180.544	141,8	74.655
Cataluña .....	68.024	21,9	55.789	28,9	43.294
Resto España .....	26.680	(22,5)	34.419	14,8	29.979
Internacional <sup>(1)</sup> .....	7	100	--	--	--
Total importe neto de la cifra de negocios consolidados <sup>(2)</sup> ..	253.780	(6,3)	270.752	83,0	147.928

(1): El Grupo tiene en propiedad algunos activos en Reino Unido, Rumania y Croacia.

(2): Información auditada.

Durante los ejercicios 2023, 2022 y 2021, España representó la práctica totalidad del importe neto de la cifra de negocios del área Inmobiliaria del Grupo Inmocemento.

#### Resumen de los informes de valoración de los activos inmobiliarios del Grupo Inmocemento

Expertos de reconocido prestigio en el sector inmobiliario **determinan el "valor razonable"** de los activos inmobiliarios (inversiones inmobiliarias y existencias) del negocio Inmobiliario del Grupo Inmocemento y emiten los correspondientes informes de valoración de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación de la *Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)*.

En particular, a 30 de junio de 2024, la última valoración o actualización del valor de los activos inmobiliarios del área Inmobiliaria del Grupo Inmocemento ha sido realizada de la siguiente manera: (i) las inversiones inmobiliarias del subgrupo Realía Business y de Jezzine Uno, S.L.U. han sido valoradas por CBRE Valuation Advisory, S.A. y BDO Auditores, S.L.P., respectivamente; y (ii) las valoraciones de las existencias de FCYC, S.A. y sus sociedades dependientes y participadas han sido objeto de actualización por sociedades de tasación homologadas por el Banco de España.

*Valoración de los activos inmobiliarios del negocio Inmobiliario del Grupo Inmocemento a 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021:*

La suma de las valoraciones de los activos inmobiliarios (inversiones inmobiliarias y existencias) de la actividad Inmobiliaria del Grupo Inmocemento estaban valorados en 2.871.015 miles de euros a 30 de junio de 2024 y 2.854.718 miles de euros a 31 de diciembre de 2023 (2.934.244 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 y 2.864.979 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).

- *Inversiones inmobiliarias:* a 30 de junio de 2024, la suma del valor de las inversiones inmobiliarias del Grupo Inmocemento ascendió a 2.084.158 miles de euros, un 0,19% inferior a la valoración a 31 de diciembre de 2023 (2.088.178 miles de euros). Por otro lado, a 31 de diciembre de 2023, la suma del valor de las inversiones inmobiliarias del Grupo Inmocemento ascendió a 2.088.178 miles de euros, un 1,5% inferior a la valoración a 31 de diciembre de 2022 (2.120.293 miles de euros), así como un 0,9% superior a la valoración a 31 de diciembre de 2021 (2.069.186 miles de euros).
- *Existencias:* a 30 de junio de 2024, la suma del valor contable de las existencias relacionadas con la actividad Inmobiliaria del Grupo Inmocemento ascendió a 718.208 miles de euros netos (899.988 miles de euros de coste con un deterioro acumulado de 181.780 miles de euros), importe similar a la valoración a 31 de diciembre de 2023 (718.209 miles de euros netos). Por otro lado, a 30 de junio de 2024, el valor de mercado de las existencias relacionadas con la actividad Inmobiliaria del Grupo Inmocemento ascendió a 786.857 miles de euros (766.540 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

A 31 de diciembre de 2023, la suma del valor contable de las existencias del Grupo Inmocemento ascendió a 718.209 miles de euros netos (899.662 miles de euros de coste con un deterioro acumulado de 181.465 miles de euros), un 5,3% inferior a la valoración a 31 de diciembre de 2022 (758.219 miles de euros netos), así como un 4,8% inferior a la valoración a 31 de diciembre de 2021 (796.635 miles de euros). A dicha fecha (31 de diciembre de 2023), el valor de mercado de las existencias relacionadas con la actividad Inmobiliaria del Grupo Inmocemento ascendió a 766.540 miles de euros (813.950 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 y 795.792 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).

La tabla siguiente muestra el desglose de la valoración de los activos inmobiliarios (inversiones inmobiliarias y existencias) del negocio Inmobiliario del Grupo Inmocemento por líneas de negocio (patrimonio en renta y promoción inmobiliaria y gestión de suelo) a 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021:

VALORACIÓN DE LOS ACTIVOS DEL NEGOCIO INMOBILIARIO DEL GRUPO (información no auditada)	30/06/2024		31/12/2023		31/12/2022		31/12/2021		Variación Jun. 2024 vs Dic. 2023		Variación Dic. 2023 vs Dic. 2022		Variación Dic. 2022 vs Dic. 2021	
	(miles €)	% sobre total	(miles €)	(%)	(miles €)	(%)	(miles €)	(%)						
Cartera patrimonial en explotación.....	2.041.718	71,1	2.045.768	71,7	2.041.758	69,6	2.007.596	70,1	(4.050)	(0,2)	4.010	0,2	34.162	1,7
Oficinas .....	1.083.832	37,8	1.102.611	38,6	1.126.306	38,4	1.102.480	38,5	(18.779)	(1,7)	(23.695)	(2,1)	23.826	2,2
Centros comerciales y ocio .....	254.211	8,9	253.771	8,9	257.903	8,8	260.337	9,1	440	0,2	(4.132)	(1,6)	(2.434)	(0,9)
Residencial (BtR) .....	87.700	3,1	75.600	2,6	18.600	0,6	18.300	0,6	12.100	16,0	57.000	306,5	300	1,6
Otros activos <sup>(1)</sup> .....	615.975	21,5	613.786	21,5	638.949	21,8	626.479	21,9	2.189	0,4	(25.163)	(3,9)	12.470	2,0
Proyectos patrimoniales en curso <sup>(2)</sup> .....	42.440	1,5	42.410	1,5	78.535	2,7	61.590	2,1	30	0,1	(36.125)	(46,0)	16.945	27,5
Total área patrimonial <sup>(3)</sup> .....	2.084.158	72,6	2.088.178	73,1	2.120.293	72,3	2.069.186	72,2	(4.020)	(0,2)	(32.115)	(1,5)	51.107	2,5
Producto terminado .....	37.998	1,3	56.834	2,0	77.010	2,6	77.763	2,7	(18.836)	(33,1)	(20.176)	(26,2)	(753)	(1,0)
Promociones en curso y otros <sup>(4)</sup> .....	270.682	9,4	199.905	7,0	174.509	5,9	140.390	4,9	70.777	35,4	25.396	14,6	34.119	24,3
Reserva de suelo .....	478.177	16,7	509.801	17,9	562.431	19,2	577.639	20,2	(31.624)	(6,2)	(52.280)	(9,4)	(15.558)	(2,6)
Total área promoción inmobiliaria y gestión suelo <sup>(5)</sup> .....	786.857	27,4	766.540	26,9	813.950	27,7	795.792	27,8	20.317	2,7	(47.060)	(5,8)	17.808	2,3
Total negocio Inmobiliario del Grupo Inmocemento .....	2.871.015	100	2.854.718	100	2.934.244	100	2.864.979	100	16.297	0,6	(79.175)	(2,7)	68.915	2,4

(1): Recoge una nave industrial en Logroño, el Campo de Golf en Guillena (Sevilla) y 405 locales comerciales distribuidos por España propiedad de la sociedad Jezzine Uno, S.L.U.

(2): Recoge 117.014 m<sup>2</sup> de suelo comercial pendiente de desarrollo y, adicionalmente, en los ejercicios 2022 y 2021 los proyectos de *Build to Rent (BtR)* en curso cuya explotación se inició en 2023.

(3): Recoge la valoración de las inversiones inmobiliarias del área patrimonial de la actividad Inmobiliaria lo que incluye, fundamentalmente, los terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen para explotarlos o desarrollarlos para destinarlos al alquiler.

(4): Recoge las promociones inmobiliarias en fase de desarrollo cuyo producto, principalmente vivienda, está destinado a la venta.

(5): Recoge la valoración de las existencias del área de promoción inmobiliaria y gestión del suelo de la actividad Inmobiliaria lo que incluye, fundamentalmente, los terrenos y solares, así como promociones en curso e inmuebles terminados que se mantienen para su venta o para su integración en una promoción inmobiliaria.

A continuación se muestra la clasificación del valor de los activos del negocio Inmobiliario del Grupo Inmocemento a 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023 por usos, mercado geográfico y ubicación:

VALORACIÓN POR USO, MERCADO GEOGRÁFICO Y UBICACIÓN DE LOS ACTIVOS DEL NEGOCIO INMOBILIARIO DEL GRUPO ( <i>información no auditada</i> )	Valor de mercado (GAV) <sup>(1)</sup>			
	30/06/2024		31/12/2023	
	(miles €)	% sobre total	(miles €)	% sobre total
Valoración por uso:				
Terciario.....	1.995.618	69,5	2.011.738	70,5
Residencial.....	875.397	30,5	842.980	29,5
Valoración por mercado geográfico:				
Madrid.....	1.672.339	58,2	1.667.840	58,4
Barcelona.....	582.966	20,3	572.547	20,1
Resto España.....	615.710	21,4	614.331	21,5
Valoración por ubicación:				
CBD <sup>(2)</sup> .....	717.928	25,0	728.896	25,5
BD <sup>(3)</sup> .....	481.217	16,8	481.608	16,9
Otros <sup>(4)</sup> .....	1.671.870	58,2	1.644.214	57,6
Total negocio Inmobiliario del Grupo Inmocemento.....	2.871.015	100	2.854.718	100

(1): Medida alternativa de rendimiento. Para más información, véase el anexo I del Documento de Registro ("*Glosario de medidas alternativas de rendimiento (alternative performance measures)*").

(2): CBD: Central Business District (zona central de negocios).

(3): BD: Business District (zona de negocios).

(4): Otros: zona periférica de las ciudades.

*Cálculo del EPRA Net Net Asset Value<sup>(14)</sup> del negocio Inmobiliario del Grupo Inmocemento a 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021.*

El EPRA Net Net Asset Value<sup>(14)</sup> del negocio Inmobiliario del Grupo Inmocemento, calculado por la Sociedad con base en sus fondos propios consolidados ajustando determinadas partidas siguiendo las recomendaciones de la EPRA, ascendió a 1.852.039 miles de euros a 30 de junio de 2024 y a 1.580.386 miles de euros a 31 de diciembre de 2023, lo que equivale, respectivamente, a 27,98 euros y a 28,35 euros por acción de FCYC, S.A.

	30/06/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
EPRA <sup>(1)</sup> Net Net Asset Value <sup>(2)</sup>	<b>No auditado (miles €)</b>			
Patrimonio neto atribuido a la sociedad dominante (área Inmobiliaria).....	1.795.311 <sup>(3)</sup>	1.539.125 <sup>(4)</sup>	1.265.719 <sup>(4)</sup>	1.150.328 <sup>(4)</sup>
Plusvalías netas existencias (área Inmobiliaria) <sup>(5)</sup> .....	56.728	41.261	43.756	417
Plusvalías netas uso propio <sup>(6)</sup> .....	--	--	--	4.104
EPRA NNAV <sup>(2)</sup> .....	1.852.039	1.580.386	1.309.475	1.154.849
Número acciones de FCYC, S.A. (excluida autocartera).....	66.180.434	55.744.991	55.744.991	55.744.991
EPRA NNAV <sup>(2)</sup> por acción de FCYC, S.A. (euros).....	27,98	28,35	23,49	20,72

(1): EPRA es una asociación de compañías patrimoniales cotizadas europeas que marca unos estándares de mejores prácticas a seguir en el sector.

(2): Medida alternativa de rendimiento. Para más información, véase el anexo I del Documento de Registro ("*Glosario de medidas alternativas de rendimiento (alternative performance measures)*").

(3): Este importe no coincide con el reflejado en la partida "patrimonio neto" del balance por segmentos incluidos en la nota 15—"Información segmentada" de los estados financieros semestrales resumidos consolidados de propósito especial de Inmocemento relativos al primer semestre de 2024 (2.109.225 miles de euros a 30 de junio de 2024), puesto que en la citada nota se informa del total del patrimonio neto (suma del patrimonio neto atribuido a la dominante y de los intereses minoritarios) y puesto que los importes reflejados en esta tabla son a nivel consolidado de FCYC, S.A. y no tienen en cuenta la participación (19,97%) de Soimob Inmobiliaria Española, S.A.U. en el capital social de FCYC, S.A.

(4): Los importes no coinciden con los importes reflejados en la partida "patrimonio neto" de los balances por segmentos incluidos en la nota 25—"Información segmentada" de los estados financieros consolidados de propósito especial de Inmocemento relativos a los ejercicios 2023, 2022 y 2021 (1.981.723 miles de euros, 1.893.734 miles de euros y 1.780.671 miles de euros a 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021), puesto que en la citada nota se informa del total del patrimonio neto (suma del patrimonio neto atribuido a la dominante y de los intereses minoritarios). Estos importes se corresponden con los reflejados en la partida "patrimonio atribuido a los accionistas de la entidad dominante" de las cuentas de resultados consolidadas auditadas de FCYC, S.A. relativas a los ejercicios 2023, 2022 y 2021, que no tienen en cuenta la participación (19,97%) de Soimob Inmobiliaria Española, S.A.U. en el capital social de FCYC, S.A.

(5): Incluye fundamentalmente terrenos, promociones en curso y demás propiedades que se mantienen para su venta o para su integración en una promoción inmobiliaria. Para más información en relación con su forma de cálculo, véase el anexo I del Documento de Registro ("*Glosario de medidas alternativas de rendimiento (alternative performance measures)*").

(6): Diferencia entre el valor razonable, según valoraciones realizadas por expertos independientes, de los inmuebles destinados a uso propio y su valor contable, deducido el efecto impositivo.

(14): Medida alternativa de rendimiento. Para más información, véase el anexo I del Documento de Registro ("*Glosario de medidas alternativas de rendimiento (alternative performance measures)*").

#### (A.1) Patrimonio en renta (terciario y residencial)

A través de esta línea de negocio, el Grupo Inmocemento lleva a cabo la explotación y gestión de edificios de oficinas, locales y centros comerciales y de ocio (uso terciario) y, en menor medida, el desarrollo y explotación de proyectos destinados al alquiler de viviendas (uso residencial).

Los activos que componen la cartera patrimonial entran a formar parte de la misma por una de las vías siguientes: (i) adquisición de inmuebles ya construidos; (ii) establecimiento de alianzas con, o adquisiciones de, otras compañías; y/o (iii) desarrollo propio de nuevos activos inmobiliarios para uso patrimonial.

Entre los edificios de oficinas destacan, en Madrid Torre The Icon, calle María de Molina, 40 y calle Salvador de Madariaga, 1; en Barcelona Torre BCN; y en Sevilla avenida Kansas City, 9. En el ámbito del uso terciario, son relevantes también los siguientes proyectos: Parque Comercial Plaza Nueva en Leganés (Madrid); Centro Comercial Ferial Plaza en Guadalajara y Centro Comercial La Noria en Murcia. Por lo que se refiere a la actividad patrimonial residencial *Build to Rent (BtR)*, los proyectos ejecutados en explotación son los denominados Jardín de Tres Cantos, Residencial Nao y Residencial Provenza, todos ellos en la localidad de Tres Cantos (Madrid).

A 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023, no se estaba desarrollando ningún proyecto de inmuebles dentro del negocio patrimonial.

A continuación se incluye información financiera y de negocio de la actividad de patrimonio en renta del Grupo presentada bajo los siguiente subapartados: (a) "Principales magnitudes y ratios financieras del negocio de patrimonio en renta"; (b) "Distribución por usos y origen geográfico de los ingresos de explotación del área patrimonial"; (c) "Superficie"; (d) "Ocupación"; (e) "Cartera de clientes"; (f) "Vencimiento de contratos y rentas de mercado"; y (g) "Cambios en el negocio de patrimonio en renta con posterioridad al 31 de diciembre de 2023".

##### (a) Principales magnitudes del negocio de patrimonio en renta:

La tabla siguiente muestra las principales magnitudes consolidadas del negocio de patrimonio en renta de Inmocemento en los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021.

	31/12/2023	Variación	31/12/2022	Variación	31/12/2021 <sup>(1)</sup>
	Auditado	2023-2022	Auditado	2022-2021	Auditado
PRINCIPALES MAGNITUDES DEL NEGOCIO DE PATRIMONIO EN RENTA	(miles €)	(%)	(miles €)	(%)	(miles €)
Importe neto de la cifra de negocios.....	115.844	8,52	106.738	529,39	16.961
Otros ingresos por repercusión de gastos comunes.....	21.935	(3,28)	22.679	581,87	3.326

(1): En noviembre de 2021 se incorporaron al perímetro de consolidación el subgrupo Realla Business y Jezzine Uno, S.L.U.

El importe neto de la cifra de negocios de la actividad de patrimonio en renta del Grupo Inmocemento ascendió a 31 de diciembre de 2023 a 115.844 miles de euros (106.738 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 y 16.961 miles de euros a 31 de diciembre de 2021), por lo que representaron el 45,6% del total del importe neto de la cifra de negocios del negocio Inmobiliario y el 13,4% del total del importe neto de la cifra de negocios del Grupo Inmocemento. En este sentido, el importe neto de la cifra de negocios consolidado de la actividad de patrimonio en renta se incrementó durante el ejercicio 2023 un 8,5% en términos interanuales entre 2023 y 2022 (115.844 miles de euros a 31 de diciembre de 2023 y 106.738 miles de euros a 31 de diciembre de 2022), debido a: (i) un aumento de los ingresos por las actualizaciones de rentas de los contratos existentes, así como por mayores rentas generadas por la nueva actividad residencial *Build to Rent (BtR)*; (ii) el incremento del margen debido al aumento de las rentas y a la disminución de los gastos de explotación en los edificios (motivado principalmente por la reducción y optimización de los costes de suministros energéticos, cuyos precios también experimentaron una disminución importante en 2023); y (iii) la mejora de la ocupación de los inmuebles de uso terciario en explotación, especialmente en el segmento residencial del *Buid to Rent*.

Adicionalmente, en la actividad patrimonial, la Sociedad repercute a sus arrendatarios los gastos comunes derivados de la explotación de los activos, habiéndose repercutido en 2023 el importe de 21.935 miles de euros y 22.679 miles de euros en 2022.

(b) *Distribución por usos y origen geográfico de los ingresos de explotación del área patrimonial:*

En las siguientes tablas se recoge el desglose por usos y origen geográfico, respectivamente, del importe neto de la cifra de negocios consolidado de la línea de negocio de patrimonio en renta de Inmocemento en los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021.

	31/12/2023		Variación 2023-2022	31/12/2022		Variación 2022-2021	31/12/2021	
	No auditado			No auditado			No auditado	
IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS CONSOLIDADO DE LA LÍNEA DE NEGOCIO DE PATRIMONIO EN RENTA POR USOS	<b>(miles €)</b>		<b>(%)</b>	<b>(miles €)</b>		<b>(%)</b>	<b>(miles €)</b>	
Oficinas.....	51.702		5,44	49.033		514,06	7.985	
Centros comerciales y ocio.....	15.382		(0,25)	15.420		550,91	2.369	
Otros activos <sup>(1)</sup> .....	47.530		14,59	41.480		540,32	6.478	
Residencial (BtR) .....	1.230		52,80	805		524,03	129	
Total importe neto de la cifra de negocios consolidada de la línea de patrimonio en renta ..	115.844 <sup>(2)(3)</sup>		8,53	106.738 <sup>(2)(3)</sup>		529,31	16.961 <sup>(2)(3)</sup>	

(1): Incluye 405 locales comerciales de la sociedad Jezzine Uno, S.L.U. y otros activos del subgrupo Realia Business (nave industrial en Logroño y locales, garajes, etc.).

(2): Información auditada.

(3): No incluye el 50% del importe neto de la cifra de negocios del Centro Comercial As Cancelas sito en Santiago de Compostela, activo perteneciente a una sociedad consolidada por el método de la participación.

	31/12/2023		Variación 2023-2022	31/12/2022		Variación 2022-2021	31/12/2021	
	No auditado			No auditado			No auditado	
IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS CONSOLIDADO DE LA LÍNEA DE NEGOCIO DE PATRIMONIO EN RENTA POR ORIGEN GEOGRÁFICO	<b>(miles €)</b>		<b>(%)</b>	<b>(miles €)</b>		<b>(%)</b>	<b>(miles €)</b>	
Madrid .....	58.799		5,34	55.819		522,84	8.962	
Cataluña .....	34.964		13,35	30.846		526,82	4.921	
Resto España .....	22.081		10,00	20.073		552,14	3.078	
Internacional .....	--		--	--		--	--	
Total cifra de negocios consolidada de la línea de patrimonio en renta .....	115.844 <sup>(1)(2)</sup>		8,53	106.738 <sup>(1)(2)</sup>		529,31	16.961 <sup>(1)(2)</sup>	

(1): Información auditada.

(2): No incluye el 50% del importe neto de la cifra de negocios del Centro Comercial As Cancelas sito en Santiago de Compostela, activo perteneciente a una sociedad consolidada por el método de la participación.

(c) *Superficie:*

La siguiente tabla muestra, por origen geográfico y por estado (en explotación o en curso), la superficie en alquiler del negocio del patrimonio en renta del Grupo Inmocemento a 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021.

SUPERFICIE TOTAL (M <sup>2</sup> )	31/12/2023			31/12/2022			31/12/2021		
	En explotación	En curso	Total	En explotación	En curso	Total	En explotación	En curso	Total
Madrid .....	293.735,48	0,00	293.735,48	268.613,65	25.121,83	293.735,48	268.623,65	25.121,83	293.745,48
Barcelona.....	112.043,92	0,00	112.043,92	112.043,92	0,00	112.043,92	112.043,92	0,00	112.043,92
Resto España ...	155.452,53	0,00	155.452,53	155.452,53	0,00	155.452,53	152.504,53	0,00	152.504,53
Internacional ...	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total superficie	561.231,93 <sup>(1)</sup>	0,00	561.231,93 <sup>(1)</sup>	536.110,10 <sup>(1)</sup>	25.121,83	561.231,93 <sup>(1)</sup>	533.172,10 <sup>(1)</sup>	25.121,83	558.293,93 <sup>(1)</sup>

(1): No incluye el 50% de la superficie del Centro Comercial As Cancelas (25.131 m<sup>2</sup>), activo perteneciente a una sociedad consolidada por el método de la participación.

En particular, a 31 de diciembre de 2023, un 100% de la superficie total se encontraba en explotación (concentrada fundamentalmente en edificios en Madrid y Barcelona).

La superficie total en alquiler del negocio del patrimonio en renta del Grupo Inocemento a 31 de diciembre de 2023 se distribuía por mercados y por usos de la siguiente forma:

Cartera de alquiler-Clasificación por superficie (31/12/2023)										
DISTRIBUCIÓN POR MERCADOS Y USOS	Superficie en explotación						Total cartera en explotación		Total cartera	
	Oficinas		Retail <sup>(1)</sup>		Otros <sup>(2)</sup>		(m <sup>2</sup> )	(%)	(m <sup>2</sup> )	(%)
	(m <sup>2</sup> )	(%)	(m <sup>2</sup> )	(%)	(m <sup>2</sup> )	(%)				
Madrid .....	184.049,48	62,66	62.202,08	21,18	47.483,92	16,17	293.735,48	100,00	293.735,48	100,00
Barcelona.....	31.964,00	28,53	0,00	0,00	80.079,92	71,47	112.043,92	100,00	112.043,92	100,00
Resto España .....	8.735,28	5,62	49.385,50	31,77	97.331,75	62,61	155.452,53	100,00	155.452,53	100,00
Internacional .....	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total.....	224.748,76	40,05	111.587,58	19,88	224.895,59	40,07	561.231,93 <sup>(1)</sup>	100,00	561.231,93 <sup>(1)</sup>	100,00

(1): No incluye el 50% de la superficie del Centro Comercial As Cancelas (25.131 m<sup>2</sup>), activo perteneciente a una sociedad consolidada por puesta en equivalencia.

(2): Incluye 405 locales comerciales de la sociedad Jezzine Uno, S.L.U. y otros activos del subgrupo Realia Business (principalmente Nave Industrial en el Seguro (La Rioja)).

En este sentido, a 31 de diciembre de 2023, la superficie total en alquiler del negocio del patrimonio en renta del Grupo Inocemento ascendía a 561.231,93 m<sup>2</sup>. En dicha fecha, la totalidad de la cartera se encontraba en explotación.

(d) Ocupación:

La tabla siguiente muestra la evolución por mercados geográficos, usos y ubicación de la ocupación de la cartera de inmuebles (toda ella en explotación) de la línea de negocio de patrimonio en renta del Grupo Inmocemento durante los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021.

OCUPACIÓN CARTERA PATRIMONIAL EN EXPLOTACIÓN	Distribución de la cartera patrimonial en explotación					
	Superficie Alquilable (m <sup>2</sup> )			Ocupación <sup>(1)</sup> (%)		
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
<i>Por mercados geográficos:</i>						
Madrid .....	293.735,48	268.613,65	268.623,65	88,05	93,35	93,61
Barcelona.....	112.043,92	112.043,92	112.043,92	98,15	98,03	98,64
Resto España .....	155.452,53	155.452,53	152.504,53	93,20	92,96	92,40
Totales por mercados.....	561.231,93	536.110,10	533.172,10	91,50	94,22	94,32
<i>Por usos:</i>						
Oficinas.....	224.748,76	224.748,76	224.758,76	89,88	92,11	92,64
Centros comerciales y ocio.	111.587,58	111.587,58	108.639,58	87,47	88,12	87,47
Otros activos.....	189.800,42	189.800,42	189.800,42	100,00	100,00	99,95
Residencial (BtR) .....	35.095,17	9.973,34	9.973,34	68,64	100,00	100,00
Totales por usos.....	561.231,93	536.110,10	533.172,10	91,50	94,22	94,32
<i>Por ubicación:</i>						
CBD <sup>(2)</sup> .....	91.449,99	91.449,99	91.459,99	95,25	96,01	95,64
BD <sup>(3)</sup> .....	133.284,94	133.284,94	133.351,94	95,95	93,40	92,71
Otros <sup>(4)</sup> .....	336.497,00	311.375,17	308.360,17	88,71	94,04	94,63
Totales por ubicación.....	561.231,93	536.110,10	533.172,10	91,50	94,22	94,32

(1): Se calcula como las superficies ocupadas entre las superficies en explotación.

(2): CBD: *Central Business District* (zona central de negocios).

(3): BD: *Business District* (zona de negocios).

(4): Otros: zona periférica de las ciudades.

A 31 de diciembre de 2023, la ocupación de la cartera de activos inmobiliarios patrimoniales en explotación alcanzó el 91,50%, cifra inferior a la del ejercicio anterior (94,22% a 31 de diciembre de 2022).

*Superficie de la cartera de inmuebles de la línea de negocio de patrimonio en renta del Grupo Inmocemento desocupada a 31 de diciembre de 2023.*

La tabla siguiente muestra la superficie de la cartera de inmuebles de la línea de negocio de patrimonio en renta del Grupo Inmocemento desocupada por mercados geográficos y ubicaciones a 31 de diciembre de 2023:

DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA Y POR UBICACIONES	Superficie cartera patrimonial desocupada (31/12/2023)				
	Entradas en explotación <sup>(1)</sup>		En explotación		Total
	Zona BD <sup>(2)</sup> y otros <sup>(3)</sup>	Zona CBD <sup>(4)</sup>	Zona BD <sup>(2)</sup> y otros <sup>(3)</sup>	Zona CBD <sup>(4)</sup>	
	(m <sup>2</sup> )				
Madrid .....	11.006,94	0,00	21.626,71	2.458,88	35.092,53
Barcelona.....	0,00	0,00	2.069,30	0,00	2.069,30
Resto España .....	0,00	0,00	10.568,97	0,00	10.568,97
Total.....	11.006,94	0,00	34.264,98	2.458,88	47.730,80

(1): Proyectos y rehabilitaciones que han entrado recientemente en explotación, esto es, durante los últimos 12 meses.

(2): BD: *Business District* (zona de negocios).

(3): Otros: zona periférica de las ciudades.

(4): CBD: *Central Business District* (zona central de negocios).

(e) Cartera de clientes:

A 31 de diciembre de 2023, el área patrimonial del Grupo Inmocemento contaba con una base de clientes (531 clientes) muy diversificada por sectores de actividad, tales como los sectores financiero, de seguros, de consultoría y asesoría legal, operadores de viajes, administración pública (tanto a nivel estatal como autonómico) y, más recientemente, el sector del *coworking*-centros de negocios.

En particular, destacan aquellos clientes que, por la tipología de su negocio, precisan de oficinas de calidad ubicadas en las zonas de negocio (CBD y BD), así como los grandes operadores comerciales con presencia en los centros comerciales (alguno de los cuales buscan, a su vez, presencia en las zonas de negocio (CBD y BD)).

Por último, no como un sector de actividad, destaca el sector residencial de arrendamiento de viviendas en la parte del negocio dedicada al *Build to Rent (BtR)*.

A 31 de diciembre de 2023, el sector financiero concentraba el 41,58% del importe neto de la cifra de negocio del área patrimonial del Grupo Inmocemento (37,29% a 31 de diciembre de 2022), debido principalmente al contrato marco de arrendamiento suscrito entre Jezzine Uno, S.L.U. y CaixaBank, S.A. en diciembre de 2012, cuya fecha de vencimiento pactada es el ejercicio 2037, y que tiene por objeto el alquiler de 405 locales comerciales.

La tabla siguiente incluye el porcentaje que representaron los 5 primeros clientes (arrendatarios) del área patrimonial del Grupo sobre el importe neto de la cifra de negocios consolidada del negocio de patrimonio en renta de Inmocemento en el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de diciembre de 2023:

	Ejercicio 2023
DISTRIBUCIÓN DE LOS 5 PRIMEROS CLIENTES DEL ÁREA PATRIMONIAL DEL GRUPO	(%)
Arrendatario 1 <sup>(1)</sup> .....	41,23
Arrendatario 2 .....	3,41
Arrendatario 3 .....	2,05
Arrendatario 4 .....	1,74
Arrendatario 5 .....	1,51

(1): Arrendatario único (CaixaBank, S.A.) de 405 locales propiedad de Jezzine Uno, S.L.U.

De forma agregada, a 31 de diciembre de 2023, únicamente 8 arrendatarios representaban individualmente un porcentaje superior al 1% del importe neto de la cifra de negocios consolidada del área patrimonial del Grupo y 18 clientes presentaban un porcentaje sobre el importe neto de la cifra de negocios del área patrimonial del Grupo del ejercicio 2023 que se situaba entre el 0,50% y el 1%. El resto de arrendatarios representaban porcentajes de participación sobre el importe neto de la cifra de negocios consolidada del área patrimonial del Grupo a 31 de diciembre de 2023 inferiores al 0,5%.

(f) Vencimiento de contratos y rentas de mercado:

La tabla siguiente muestra el vencimiento de los contratos de arrendamiento de los activos de la línea de negocio de patrimonio en renta del Grupo Inmocemento por volumen de rentas anualizadas en relación con el total de rentas a 31 de diciembre de 2023, teniendo en cuenta las opciones de resoluciones anticipadas ("break option"):

VENCIMIENTO (U OPCIÓN DE RESOLUCIÓN) DE CONTRATOS DE ACTIVOS EN EXPLOTACIÓN	Superficie (m <sup>2</sup> )	Superficie en explotación (%)	% rentas sobre total rentas
Año 2024 .....	89.901,52	16,02	12,68
Año 2025 .....	36.417,19	6,49	6,95
Año 2026 .....	90.939,82	16,20	17,94
Año 2027 .....	29.371,24	5,23	6,00
Año 2028 y siguientes .....	266.870,36	47,56	56,43
Total .....	513.500,13 <sup>(1)</sup>	91,50	100,00

(1): No incluye el 50% de la superficie del Centro Comercial As Cancelas (25.131 m<sup>2</sup>), activo perteneciente a una sociedad consolidada por puesta en equivalencia.

El contrato de alquiler de oficinas se pacta en términos y condiciones habituales de mercado, con una duración inicial de 5 años (si se considera de "principio" a "fin") con una opción de salida para el arrendatario a los 3 años de duración del contrato, si bien lo habitual es que los contratos se vayan prorrogando sucesivamente por periodos adicionales de entre 3 y 5 años. Durante la vida del contrato hay revisiones anuales de la renta de alquiler tomando como referencia el Índice de Precios al Consumo (IPC) y con una posible revisión a precios de mercado una vez transcurridos los 3 primeros años de contrato. En el momento de negociación de cada prórroga adicional, también se ajustan los precios a los que estén vigentes en el mercado. En los contratos de arrendamiento de oficinas, además de la renta por alquiler, se repercute al arrendatario la parte proporcional que le corresponda en función de la superficie que ocupe de los gastos comunes soportados en el edificio.

En lo que se refiere al alquiler de locales en centros comerciales y de ocio, la duración mínima inicial habitual de los contratos es de entre 3 y 5 años, con actualizaciones de precios referenciadas al Índice de Precios al Consumo (IPC) y actualizaciones a precios de mercado en cada una de las prórrogas acordadas. En el caso de los locales comerciales es habitual acordar una parte de renta fija mínima y una parte de renta variable que se calcula como un porcentaje sobre las ventas de los arrendatarios. Al igual que en los contratos de oficina, en el alquiler de los locales de centros comerciales se repercuten a cada arrendatario los gastos comunes que correspondan en proporción a la superficie que ocupan en cada uno de los inmuebles.

En los contratos de alquiler de vivienda, independientemente de la duración inicial pactada, existe una duración mínima obligatoria para el arrendador de 7 años. Para el arrendatario se establece la posibilidad de desistir del contrato en cualquier momento una vez transcurridos los primeros 6 meses del contrato. También en el alquiler de vivienda se establece la posibilidad de actualizar las rentas conforme a la evolución del IPC, sin perjuicio de las limitaciones a la actualización de las rentas establecidas legalmente, especialmente en estos últimos ejercicios con incrementos máximos del 2% hasta 2023 y del 3% en 2024. Al finalizar el contrato, las partes pueden pactar su renovación, con actualización de las rentas a los niveles del mercado de cada momento.

Como excepción a lo anterior, se encuentra el alquiler de 405 locales comerciales al amparo del contrato marco de arrendamiento suscrito entre Jezzine Uno, S.L.U. y CaixaBank, S.A. en diciembre de 2012, cuya fecha de vencimiento pactada es el ejercicio 2037, momento en que el arrendatario (CaixaBank, S.A.) tiene la opción de recomprar a valor razonable los referidos locales comerciales.

A 31 de diciembre de 2023, la duración media de los contratos del negocio de patrimonio en renta del Grupo Inmocemento, calculada hasta la fecha de vencimiento final o de la primera "break option" (opción de rescindir el contrato con carácter previo a su vencimiento final), fue de 15,20 años (14,74 años en 2022).

Durante el ejercicio 2023, se formalizaron 262 nuevos contratos (nuevas altas) de alquiler de oficinas (43), locales en centros comerciales y de ocio (16), y viviendas en activos residenciales (BtR) (203), con una superficie total de 27.947,25 m<sup>2</sup>, cifra un 128,18% superior respecto al total contabilizado en el ejercicio 2022 cuando se formalizaron 52 nuevos contratos equivalentes a una superficie total de 12.247,78 m<sup>2</sup>.

En diciembre de 2023, la renta media de la cartera de oficinas de la actividad Inmobiliaria del Grupo Inmocemento en localización CBD (zona central de negocios) se situó en 26,83 €/m<sup>2</sup>/mes<sup>(15)</sup> (25,90 €/m<sup>2</sup>/mes<sup>(15)</sup> en diciembre de 2022), situándose en localización BD (zonas de negocios) en 18,27 €/m<sup>2</sup>/mes<sup>(15)</sup> (17,54 €/m<sup>2</sup>/mes<sup>(15)</sup> en diciembre de 2022). Asimismo, la referida renta media para zona periférica de las ciudades se situó en 14,90 €/m<sup>2</sup>/mes<sup>(15)</sup> (14,82 €/m<sup>2</sup>/mes<sup>(15)</sup> en diciembre 2022).

Por otro lado, en diciembre de 2023, la renta media de los locales situados en centros comerciales y de ocio se situó en 11,69 €/m<sup>2</sup>/mes<sup>(16)</sup> (11,04 €/m<sup>2</sup>/mes<sup>(16)</sup> en diciembre de 2022) y la renta media de las

---

(15): El cálculo de la renta media de la cartera de oficinas para cada una de las localizaciones se ha efectuado calculando, para cada uno de los edificios, la renta media de los arrendatarios ponderada por la superficie que ocupa cada uno de los ellos en el inmueble y, sobre esas rentas medias ponderadas por edificio, se ha calculado, para cada tipo de localización, la renta media ponderada por la superficie efectivamente ocupada de cada uno de los edificios a la fecha de cierre de cada ejercicio.

(16): El cálculo de la renta media de los locales situados en centros comerciales y de ocio se ha efectuado calculando, para cada uno de los edificios, la renta media de los arrendatarios ponderada por la superficie que ocupa cada uno de los ellos en el inmueble y, sobre esas rentas medias ponderadas por edificio, se ha calculado la renta media ponderada por la superficie efectivamente ocupada en cada uno de los edificios a la fecha de cierre de cada ejercicio.

viviendas destinadas al alquiler se situó en diciembre de 2023 en 7,31 €/m<sup>2</sup>/mes<sup>(17)</sup> (6,75 €/m<sup>2</sup>/mes<sup>(17)</sup> en diciembre de 2022).

(g) *Cambios en el negocio de patrimonio en renta con posterioridad al 31 de diciembre de 2023:*

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2023, no se han dado cambios significativos en el negocio de patrimonio en renta del Grupo Inmocemento.

(A.2) *Promoción inmobiliaria y suelo*

A través de esta línea de negocio, el Grupo Inmocemento lleva a cabo la promoción, desarrollo y venta de inmuebles, principalmente viviendas, así como la actividad de adquisición y gestión urbanística de suelo para obtener terrenos que permitan el desarrollo de la actividad promotora o la venta de dicho suelo a terceros.

En España, el Grupo Inmocemento focaliza su actividad promotora en las regiones con mayor crecimiento de población, centrandó su actividad en la construcción de viviendas destinadas a primera residencia, y en aquellas zonas turísticas con demanda, a segunda residencia. Entre las promociones inmobiliarias desarrolladas destacan: (i) en Madrid "Parque Valdebebas", "Portablanca", "Parque del Ensanche – Alcalá de Henares", "Residencial Bellavista, Buenavista, Residencial Báltico – Tres Cantos", "Residencial El Bercial – Getafe"; (ii) en Barcelona "Glories", "Les Masies", "Essencia de Sabadell - Sabadell"; (iii) en Sevilla "Hato Verde"; y (iv) en Valencia "Patriaix", "Brisas de Son Dameto", "Altos Santa Bárbara".

La actividad de promoción se desarrolla mediante (i) la realización previa de un proyecto, (ii) la ejecución de la construcción, generalmente a través de terceros, y (iii) la comercialización de las viviendas.

Por lo que se refiere a la actividad de gestión de suelo, ésta consiste en (i) la búsqueda y adquisición de terrenos susceptibles de desarrollo urbanístico, (ii) la gestión urbanística, y (iii) el uso de ese suelo para la actividad de promoción o gestión patrimonial (para uso terciario y residencial) y la venta de suelo a terceros.

A continuación se incluye información financiera y de negocio de la actividad de promoción inmobiliaria y suelo del Grupo bajo los siguientes subapartados: (a) "Principales magnitudes y ratios financieras del negocio de promoción y suelo"; (b) "Promociones entregadas"; (c) "Cartera de principales proyectos inmobiliarios"; (d) "Reserva de suelo"; (e) "Cambios en el negocio de promoción y suelo con posterioridad a 31 de diciembre de 2023" y (f) "Cartera de clientes".

(a) *Principales magnitudes del negocio de promoción y suelo:*

La tabla siguiente muestra las principales magnitudes consolidadas del negocio de promoción y suelo de Inmocemento en los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021.

	31/12/2023	Variación	31/12/2022	Variación	31/12/2021
	No auditado	2023-2022	No auditado	2022-2021	No auditado
PRINCIPALES MAGNITUDES DEL NEGOCIO DE PROMOCIÓN Y SUELO	(miles €)	(%)	(miles €)	(%)	(miles €)
Importe neto de la cifra de negocios.....	137.936 <sup>(1)</sup>	(15,9)	164.014 <sup>(1)</sup>	25,2	130.967 <sup>(1)</sup>
Promoción.....	137.053	7,1	128.025	31,5	97.361
Suelo.....	883	(97,6)	35.989	7,1	33.606

(1): Información auditada.

(17): El cálculo de la renta media de las viviendas (incluyendo garaje y trastero) se ha efectuado calculando la renta total en cada uno de los edificios dividida entre la superficie total alquilada de cada inmueble y sobre esas rentas totales medias por edificio, se ha calculado la renta total media ponderada por la superficie efectivamente ocupada en cada uno de los edificios a la fecha de cierre de cada ejercicio. Para la determinación de la superficie total alquilada se ha considerado la superficie total construida de las viviendas según los criterios publicados por la Comunidad Autónoma de Madrid incluyendo la superficie total construida de los trasteros).

El importe neto de la cifra de negocios de la actividad de promoción inmobiliaria y suelo del Grupo Inmocemento ascendió a 31 de diciembre de 2023 a 137.936 miles de euros (164.014 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 y 130.967 miles de euros a 31 de diciembre de 2021), por lo que representaron el 54,4% del total del importe neto de la cifra de negocios de la actividad Inmobiliaria del Grupo y el 15,9% del total del importe neto de la cifra de negocios del Grupo Inmocemento. En particular, el importe neto de la cifra de negocios se redujo durante el ejercicio 2023 un 15,9% en términos interanuales entre 2023 y 2022 (137.936 miles de euros a 31 de diciembre de 2023 y 164.014 miles de euros a 31 de diciembre de 2022), debido a que el aumento de las ventas de promociones (9.028 miles de euros) no ha podido compensar la disminución de ventas de suelo en el ejercicio 2023.

(b) *Promociones entregadas:*

Se incluye a continuación una tabla que muestra las promociones entregadas por el Grupo Inmocemento durante los ejercicios 2023, 2022 y 2021.

PROMOCIONES ENTREGADAS	Ejercicio 2023		Ejercicio 2022		Ejercicio 2021	
	Unidades	Importe (miles €)	Unidades	Importe (miles €)	Unidades	Importe (miles €)
<i>Madrid:</i>						
Realia Parque Ensanche.....	68	23.527	16	5.070	71	22.438
Valdebebas Único.....	--	--	7	3.826	4	2.841
Borea Portablanca.....	94	68.444	32	22.758	--	--
Buenavista.....	6	3.167	23	11.811	23	11.690
Residencial Báltico.....	7	2.732	77	29.621	--	--
Residencial El Bercial.....	2	755	38	14.208	--	--
Residencial Bellavista.....	--	--	1	499	31	11.847
<i>Cataluña:</i>						
Glories.....	39	23.927	--	--	--	--
Essencia Sabadell.....	27	8.338	28	8.543	3	1.223
Les Masies I.....	1	423	27	14.727	105	39.026
<i>Comunidad Valenciana:</i>						
Brisas de Son Dameto.....	--	--	15	6.513	2	881
Altos de Santa Barbara.....	--	--	3	685	1	217
<i>Andalucía:</i>						
Hato Verde.....	6	1.148	12	2.362	4	650
Aguaserena.....	--	--	--	--	1	102
Resto.....	11	4.592	49	7.402	52	6.446
Total.....	261	137.053	328	128.025	297	97.361

(c) *Cartera de principales proyectos inmobiliarios:*

A 31 de diciembre de 2023, la cartera de los principales proyectos inmobiliarios del negocio de promoción y suelo en curso del Grupo Inmocemento era la siguiente:

CARTERA DE PRINCIPALES PROYECTOS INMOBILIARIOS	Ciudad	% participación	Superficie (m <sup>2</sup> )	Fecha de entrega
<i>Madrid:</i>				
Borea Quintablanca.....	Madrid	100	14.957	Noviembre 2024 <sup>(1)</sup>
Arabona Residencial.....	Tres Cantos (Madrid)	100	16.605	Diciembre 2024 <sup>(1)</sup>
Residencial Parque Ensanche III.....	Alcalá de Henares (Madrid)	100	16.342	Noviembre 2025
Píreo Residencial RC29.....	Tres Cantos (Madrid)	100	25.637	Febrero 2026
Benivere.....	Valdemoro (Madrid)	100	11.760	Septiembre 2026
Residencial Egeo.....	Tres Cantos (Madrid)	100	17.007	Mayo 2024 <sup>(2)</sup>
<i>Cataluña:</i>				
Les Masies II.....	Sant Joan Despí (Barcelona)	100	10.723	Septiembre 2024 <sup>(3)</sup>

CARTERA DE PRINCIPALES PROYECTOS INMOBILIARIOS	Ciudad	% participación	Superficie (m <sup>2</sup> )	Fecha de entrega
Somnia Mare by Portum .....	Badalona (Barcelona)	100	30.374	Noviembre 2025
<i>Comunidad Valenciana:</i>				
Levante Dreams .....	San Juan (Alicante)	100	7.315	Julio 2024 <sup>(4)</sup>
<i>Andalucía:</i>				
Hato Verde Soul .....	Guillena (Sevilla)	100	7.500	Septiembre 2025

(1): Se prevé la entrega conforme el calendario previsto.

(2): Comenzó la fase de entrega en mayo de 2024 y se estima que pueda ser completada durante el último trimestre de 2024.

(3): Comenzó la fase de entrega en septiembre de 2024 y se estima que pueda ser completada durante el último trimestre de 2024.

(4): Comenzó la fase de entrega en julio de 2024 y se estima que pueda ser completada durante el último trimestre de 2024.

A 31 de diciembre de 2023, la edificabilidad de la cartera de los principales proyectos inmobiliarios del negocio de promoción y suelo en curso del Grupo Inmocemento ascendió a 158.220 m<sup>2</sup>. De los 10 proyectos inmobiliarios, 6 estaban en Madrid y 2 en Barcelona. La inversión pendiente a 31 de diciembre de 2023 de los principales proyectos incluidos en la tabla anterior era de aproximadamente 123.032 miles de euros.

(d) *Reserva de suelo:*

La tabla siguiente muestra la reserva de suelo (bruto disponible) del negocio de promoción y suelo del Grupo Inmocemento atendiendo a su fase de desarrollo a 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021.

	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
RESERVA DE SUELO (BRUTO DISPONIBLE) – FASE DE DESARROLLO	(m <sup>2</sup> )		
Ordenación <sup>(1)</sup> .....	7.862.494	5.291.365	5.253.166
Planeamiento <sup>(2)</sup> .....	2.507.469	2.424.798	2.424.798
Urbanización <sup>(3)</sup> .....	971.700	973.958	982.680
Finalista <sup>(4)</sup> .....	854.339	927.433	977.628
Total reserva suelo (bruto disponible) del Grupo .....	12.196.002	9.617.554	9.638.272

(1): Suelo sin planeamiento general aprobado.

(2): Suelo con planeamiento general, sin desarrollo aprobado.

(3): Suelo con planeamiento de desarrollo aprobado, en fase de gestión o ejecución.

(4): Suelo urbano consolidado susceptible de obtener licencia.

Con el mismo criterio, la siguiente tabla presenta la evolución de la cartera de suelo del negocio de promoción y suelo del Grupo Inmocemento en términos de edificabilidad (suelo neto disponible) a 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021:

	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
EDIFICABILIDAD (SUELO NETO DISPONIBLE) – FASE DE DESARROLLO	(m <sup>2</sup> )		
Ordenación <sup>(1)</sup> .....	96.155	96.155	96.155
Planeamiento <sup>(2)</sup> .....	964.136	934.417	933.515
Urbanización <sup>(3)</sup> .....	374.123	394.916	410.856
Finalista <sup>(4)</sup> .....	837.098	907.439	937.796
Total edificabilidad (suelo neto disponible) del Grupo .....	2.271.512	2.332.927	2.378.322

(1): Suelo sin planeamiento general aprobado.

(2): Suelo con planeamiento general, sin desarrollo aprobado.

(3): Suelo con planeamiento de desarrollo aprobado, en fase de gestión o ejecución.

(4): Suelo urbano consolidado susceptible de obtener licencia.

La tabla siguiente muestra la evolución durante los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 de la reserva de suelo (bruto disponible) disponible del negocio de promoción y suelo del Grupo Inmocemento atendiendo a su mercado geográfico:

	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
RESERVA DE SUELO (BRUTO DISPONIBLE) – MERCADO	(m <sup>2</sup> )		
<i>Mercado geográfico:</i>			
Madrid .....	3.261.380	3.253.916	3.298.045

	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
RESERVA DE SUELO (BRUTO DISPONIBLE) – MERCADO		(m <sup>2</sup> )	
Cataluña .....	1.063.626	1.048.453	1.048.453
Andalucía .....	2.508.535	2.523.852	2.523.852
Aragón .....	767.633	767.633	767.633
Canarias .....	4.700	4.700	4.529
Cantabria .....	51.689	51.689	51.689
Castilla La Mancha .....	1.380.582	1.380.582	1.342.383
Castilla y León .....	77.107	77.107	76.315
Comunidad de Murcia .....	46.927	46.927	46.927
Comunidad Valenciana .....	121.723	121.723	137.474
País Vasco .....	63.965	63.965	63.965
Galicia .....	6.012	6.012	6.012
Internacional .....	2.842.122	270.995	270.995
Total reserva suelo (bruto disponible) del Grupo .....	12.196.002	9.617.554	9.638.272

Finalmente, la tabla siguiente muestra la evolución durante los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 de la edificabilidad (suelo neto disponible) del negocio de promoción y suelo del Grupo Inmocoemiento atendiendo a su mercado geográfico:

	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
EDIFICABILIDAD (SUELO NETO DISPONIBLE) – MERCADO		(m <sup>2</sup> )	
<i>Mercado geográfico:</i>			
Madrid .....	1.131.103	1.179.075	1.217.983
Cataluña .....	135.587	138.943	138.943
Andalucía .....	234.828	242.328	242.328
Aragón .....	154.508	154.508	154.508
Canarias .....	18.541	18.541	18.541
Cantabria .....	22.750	22.750	22.750
Castilla La Mancha .....	255.522	255.522	255.522
Castilla y León .....	97.681	97.681	98.113
Comunidad de Murcia .....	46.110	46.110	46.110
Comunidad Valenciana .....	90.872	93.459	99.514
País Vasco .....	10.258	10.258	10.258
Galicia .....	6.184	6.184	6.184
Internacional .....	67.569	67.569	67.569
Total edificabilidad (suelo neto disponible) del Grupo .....	2.271.512	2.332.927	2.378.322

(e) *Cambios en el negocio de promoción y suelo con posterioridad al 31 de diciembre de 2023:*

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2023, los principales cambios en relación con la actividad de promoción y suelo consistieron en el inicio de 6 nuevos proyectos inmobiliarios, con una edificabilidad de 106.110 m<sup>2</sup> y una inversión pendiente de 119.645 miles de euros, cuyas principales características se resumen a continuación.

CARTERA DE PRINCIPALES PROYECTOS INMOBILIARIOS	Ciudad	% participación	Superficie construida (m <sup>2</sup> )	Fecha de entrega
<i>Madrid:</i>				
Toscana Fase I VPPL 2.2 .....	Tres cantos (Madrid)	100	54.258	Diciembre 2026
<i>Cataluña:</i>				
Les Masies III .....	Sant Joan Despi (Barcelona)	100	23.415	Noviembre 2026

CARTERA DE PRINCIPALES PROYECTOS INMOBILIARIOS	Ciudad	% participación	Superficie construida (m <sup>2</sup> )	Fecha de entrega
<i>Comunidad Valenciana:</i>				
Patraix.....	Valencia	100	7.473	Marzo 2026
Natura.....	Massarajos (Valencia)	100	7.865	Marzo 2026
<i>Andalucía:</i>				
Sedalis Residencial.....	El Pato (Málaga)	100	8.134	Octubre 2026
<i>Canarias:</i>				
Hubara.....	Las Palmas de Gran Canaria	100	4.965	Diciembre 2025

Adicionalmente, se ha vendido suelo finalista "Parcela RC-26" en la localidad de Tres Cantos (Madrid), por importe de 13.737 miles de euros, con una edificabilidad de 7.916 m<sup>2</sup>.

(f) Cartera de clientes:

A 31 de diciembre de 2023, en el área de actividad promotora del Grupo Inmocemento el destinatario del producto que se comercializa son, en su mayoría, personas físicas cuyo objetivo es destinar el uso de la vivienda como primera o segunda residencia y, en menor medida, como inversión. Se trata, por tanto, de una cartera de clientes muy atomizada.

(B) Negocio de Cemento:

El Grupo Inmocemento desarrolla su actividad en el área de Cemento a través de Cementos Portland Valderrivas, S.A., directa o indirectamente a través de sus sociedades dependientes y participadas.

El área de negocio de la unidad de Cemento está formada a la fecha del Documento de Registro por un total de 41 sociedades, entre sociedades dependientes y participadas, con presencia geográfica en España, Túnez, Reino Unido, Holanda y EE. UU. España es el principal centro de actividad de la unidad de negocio de Cemento. En el ejercicio 2023, las ventas de la unidad de negocio de Cemento en España han representado un 62% de la facturación del negocio de Cemento, mientras que las ventas internacionales han supuesto un 38%.

La estructura operativa de la unidad de negocio de Cemento del Grupo está basada en la integración del ciclo del negocio cementero. Este ciclo abarca la extracción de la materia prima (árido), el proceso de fabricación del cemento, hormigón, mortero seco y morteros especiales, así como su distribución final.

Consecuentemente, el área de Cemento del Grupo centra sus actividades en las siguientes grandes líneas de negocio:

- Fabricación y comercialización de cemento.
- Fabricación y comercialización de derivados del cemento (hormigón, mortero y áridos).

El volumen de ventas anual consolidadas de la unidad de negocio de Cemento del Grupo durante el ejercicio 2023 se resume en: 5,7 millones de toneladas de ventas de cemento (un 2% inferior con respecto a 2022); 1,03 millones de toneladas de áridos (un 3% inferior con respecto a 2022); 0,3 millones de m<sup>3</sup> de hormigón (un 17% superior con respecto a 2022); y 0,3 millones de toneladas de mortero (un 4% superior con respecto a 2022).

La tabla siguiente muestra las principales magnitudes y ratios financieras consolidadas del negocio de Cemento de Inmocemento en los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021.

	31/12/2023	Variación	31/12/2022	Variación	31/12/2021
	No auditado	2023-2022	No auditado	2022-2021	No auditado
	(miles €)	(%)	(miles €)	(%)	(miles €)
PRINCIPALES MAGNITUDES Y RATIOS FINANCIERAS DEL NEGOCIO DE CEMENTO					
Importe neto de la cifra de negocios <sup>(1)</sup> .....	614.313	18,9	516.522	19,1	433.755
Resultado bruto de explotación (EBITDA) <sup>(2)</sup> .....	139.512	360,4	30.305	(60,2)	76.070

PRINCIPALES MAGNITUDES Y RATIOS FINANCIERAS DEL NEGOCIO DE CEMENTO	31/12/2023	Variación	31/12/2022	Variación	31/12/2021
	No auditado	2023-2022	No auditado	2022-2021	No auditado
	(miles €)	(%)	(miles €)	(%)	(miles €)
Margen EBITDA <sup>(2)</sup> (%) .....	22,71	17 p.p.	5,87	12 p.p.	17,54
Resultado neto de explotación (EBIT) <sup>(1)</sup> .....	129.065	(163,5)	(203.273)	125,0	(90.340)
Margen EBIT <sup>(2)</sup> (%) .....	21,01	60 p.p.	(39,35)	60 p.p.	(20,83)
Deuda financiera neta <sup>(1)(2)</sup> .....	143.961	(6,2)	153.558	34,9	113.859

(1): Información auditada.

(2): Medida alternativa de rendimiento. Para más información, véase el anexo I del Documento de Registro ("Glosario de medidas alternativas de rendimiento (alternative performance measures)").

En el ejercicio 2023, el importe neto de la cifra de negocios de la actividad de Cemento ascendió a 614.313 miles de euros, lo que representó un 71% del importe neto de la cifra de negocios del Grupo Inmocemento (867.673 miles de euros en 2023) y alcanzó un resultado bruto de explotación (EBITDA)<sup>(18)</sup> de 139.512 miles de euros. Durante los ejercicios 2022 y 2021, el importe neto de la cifra de negocios de la actividad de Cemento ascendió a 516.522 miles de euros y a 433.755 miles de euros, respectivamente, lo que representó un 66% y un 74%, respectivamente, del importe neto de la cifra de negocios del Grupo Inmocemento (787.139 miles de euros en 2022 y 582.965 miles de euros en 2021) y registró un resultado bruto de explotación (EBITDA)<sup>(18)</sup> de 30.305 miles de euros en 2022 y de 76.070 miles de euros en 2021. En este sentido, el importe neto de la cifra de negocios del negocio de Cemento del Grupo se incrementó un 19% en términos interanuales entre 2023 y 2022 debido, principalmente, a la positiva evolución de los precios y al buen nivel de las exportaciones en España.

Asimismo, el resultado bruto de explotación (EBITDA)<sup>(18)</sup> correspondiente al área de Cemento del Grupo Inmocemento se incrementó un 360% en términos interanuales entre 2023 y 2022 (139.512 miles de euros a 31 de diciembre de 2023 y 30.305 miles de euros a 31 de diciembre de 2022). Este incremento se explica por la combinación del aumento de los ingresos apoyado en mayores precios de venta, junto con una reducción del coste de la energía eléctrica y de los combustibles, especialmente en España. De este modo, el margen en el ejercicio 2023 se elevó hasta el 23% frente al 6% en el año anterior.

En cuanto al resultado neto de explotación (EBIT), cabe señalar que durante los ejercicios 2022 y 2021 se registraron deterioros de fondo de comercio por importes de 200.000 miles de euros y 100.000 miles de euros respectivamente, para ajustar su valor razonable a las mejores estimaciones disponibles al cierre de cada ejercicio. En el ejercicio 2023 no se registró importe alguno por este concepto.

#### (B.1) Fabricación y comercialización de cemento

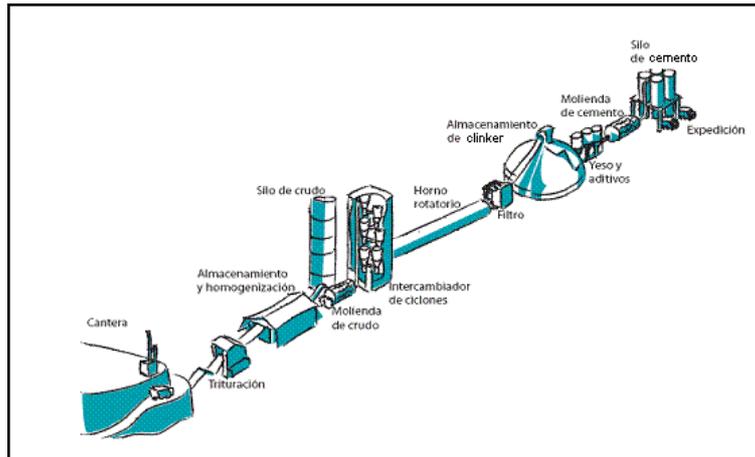
##### (a) Actividad:

- **Fabricación de cemento:** el cemento portland es un material que se obtiene mezclando en proporciones adecuadas y moliendo a un alto grado de finura materias primas calizas y arcillosas (crudo) que, calentadas hasta un principio de fusión, dan lugar al clinker (en torno a 1.450°C para clinker gris), del cual, una vez convenientemente machacado y molido, se obtiene el cemento, finalizando así el proceso de fabricación. Este proceso se realiza en hornos rotatorios de elevadas dimensiones donde tiene lugar la calcinación de las materias primas.

El cemento está compuesto fundamentalmente por silicatos de calcio, responsables principales del endurecimiento, y de compuestos como el aluminato tricálcico y el ferrito aluminato tetracálcico, así como por pequeñas proporciones de otros componentes minerales (MgO, SO<sub>3</sub>, Na<sub>2</sub>O, K<sub>2</sub>O) procedentes de las materias primas o del combustible.

Las distintas calidades de cemento se obtienen regulando el proceso de molienda del clinker (producto intermedio) así como la adición de otros materiales como caliza, cenizas volantes, puzolanas, escorias, etc., lo que permite alcanzar las características especificadas en la normativa.

(18): Medida alternativa de rendimiento. Para más información, véase el anexo I del Documento de Registro ("Glosario de medidas alternativas de rendimiento (alternative performance measures)").



- Comercialización de cemento: el negocio de Cemento del Grupo Inmocemento opera tanto en el mercado nacional como en el internacional, ofreciendo soluciones a sus clientes mediante el suministro desde sus fábricas de cemento y desde los puertos situados a lo largo del litoral español y tunecino, que dan soporte a dicho servicio. En el mercado nacional, aproximadamente un tercio del cemento fabricado se distribuye en destino mediante la gestión de una serie de proveedores de transporte que llevan el cemento desde la fábrica hasta el cliente final, repercutiendo el coste del servicio al cliente, y el resto se distribuye en origen (en la fábrica). El negocio no dispone de flota propia de transporte de cemento.

En lo referente a las exportaciones de cemento el Grupo cuenta con un área de *trading* a través de la que centraliza las operaciones globales de suministro y comercialización internacional de productos, satisfaciendo la demanda de clientes internacionales al conectarla con los diferentes puntos de suministro de cemento. Asimismo, el Grupo ofrece diferentes servicios, tanto técnicos, logísticos, como financieros, que permiten dar soluciones óptimas a las necesidades de estos clientes.

A cierre del ejercicio 2023, el importe neto de la cifra de negocios de la línea de negocio de fabricación y comercialización de cemento ascendió a 563.791 miles de euros (474.073 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 y 393.183 miles de euros a 31 de diciembre de 2021), esto es, un 92% del importe neto de la cifra de negocios consolidada de la actividad de Cemento del Grupo y un 65% del total de la cifra de negocios consolidada de Inmocemento.

Los productos principales de cemento portland que comercializa esta línea de negocio son:

- Cemento gris granel;
- Cemento gris sulforresistente;
- Cemento ensacado;
- Cemento en big-bags;
- Cemento blanco ensacado; y
- Clinker gris.

(b) Presencia geográfica:

- España: la división de Cemento tiene una importante presencia en España. Comercialmente, el Grupo distribuye sus productos habitualmente en 13 de las 17 Comunidades Autónomas (Andalucía, Aragón, Canarias, Cantabria, Cataluña, Castilla La Mancha, Castilla León, Comunidad Valenciana, Extremadura, La Rioja, Madrid, Navarra y País Vasco).

La localización de las fábricas en España permite una adecuada diversificación de las ventas y una cuota de mercado relevante en toda la península. Las 7 fábricas de cemento en España tienen la siguiente ubicación: El Alto (Morata de Tajuña - Madrid), Olazagutía (Navarra), Hontoria (Venta de Baños - Palencia), Alcalá de Guadaíra (Alcalá de Guadaíra - Sevilla), Mataporquera (Cantabria), Vallcarca

(Barcelona) y Monjos (Barcelona). Para información sobre la localización de las canteras en España sobre las que el Grupo dispone de concesiones, véase el subapartado "Recursos mineros del Grupo" del apartado (B.5)(b) siguiente.

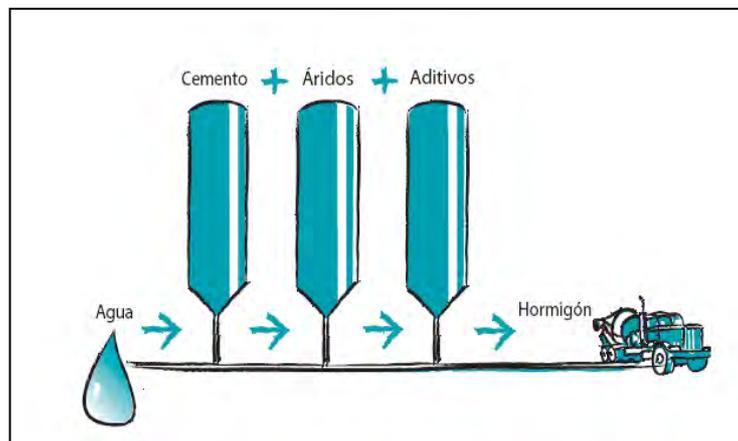
En cuanto al área de *trading*, la Dirección de Comercio Exterior del área de negocio de Cemento tiene centralizadas sus operaciones en Madrid y Holanda, desde donde realizan la gestión comercial, logística y administrativa de todas las exportaciones del Grupo.

- Túnez: la división de Cemento posee una fábrica de cemento al este de Túnez, en la ciudad de Enfidha, cerca de Sousse. Para información sobre la localización de la cantera en Túnez sobre la que el Grupo dispone de concesión, véase el subapartado "Recursos mineros del Grupo" del apartado (B.5)(b) siguiente.
- Reino Unido: la división de Cemento opera en el Reino Unido a través de tres terminales marítimas de cemento situadas en los puertos de Sharpness, Portland y Plymouth. El cemento distribuido en el Reino Unido se exporta desde fábricas de cemento del área de negocio de Cemento situadas en España.
- EE. UU.: la división de Cemento mantiene una participación nominal del 45% sobre la empresa Giant Cement Holding, Inc. y subsidiarias, que fabrica, distribuye y comercializa cemento a lo largo de toda la costa este de EE. UU. Giant Cement Holding, Inc. cuenta con las siguientes fábricas: Harleyville (Carolina del Sur), Bath (Pensilvania) y Thomaston (Maine). Además, el subgrupo estadounidense tiene varios centros logísticos de distribución (terminales) en la costa este de EE. UU.

## (B.2) Fabricación y comercialización de hormigón

### (a) Actividad:

El hormigón es un conglomerado, generalmente utilizado como elemento de estructura en la construcción, que se obtiene mediante la mezcla con agua de materiales como el cemento, áridos y otras adiciones, en proporciones definidas en función del uso que se vaya a dar y de las condiciones ambientales del lugar de aplicación.



A cierre del ejercicio 2023, el importe neto de la cifra de negocios de la línea de negocio de fabricación y comercialización de hormigón ascendió a 21.133 miles de euros (15.883 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 y 16.431 miles de euros a 31 de diciembre de 2021), esto es, un 3% del importe neto de la cifra de negocios consolidada de la actividad de Cemento del Grupo y un 2% del total de la cifra de negocios consolidada de Inmocermento.

### (b) Presencia geográfica:

- España: actualmente, la división de hormigón tiene 2 plantas operativas en España, todas en Cataluña. El resto de las instalaciones se mantienen inactivas o alquiladas a terceros. Adicionalmente, se mantienen otras plantas gestionadas por sociedades participadas del área de negocio de Cemento,

en las que el mismo no ostenta una participación de control. Las centrales de fabricación de hormigón de la división poseen una alta versatilidad y son de dos tipos: amasadoras y dosificadoras.

El conjunto de hormigones que se fabrican en las centrales de la división de hormigón se encuentra agrupado en dos bloques:

- *Hormigones durables de la EHE*: comprenden la totalidad de hormigones que define la Instrucción EHE<sup>(19)</sup> y únicamente aquellos que satisfacen la compatibilidad de resistencia y durabilidad.
  - *Hormigones de la EH-91*: comprenden la totalidad de hormigones que define la Instrucción EH-91<sup>(20)</sup> en su artículo 26.2.
- **Túnez**: la presencia en el mercado tunecino es a través de 5 plantas ubicadas en: Ben Arous, para el mercado de Túnez capital, Bouficha, Kef, Saida y El Feija.

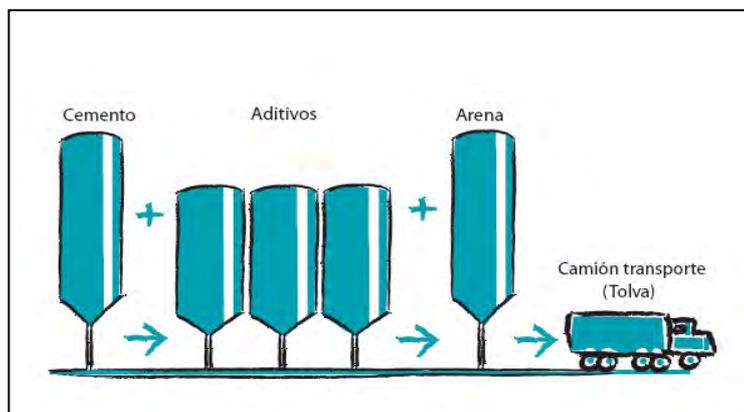
### (B.3) Fabricación y comercialización de mortero

#### (a) Actividad:

El mortero es un compuesto de conglomerantes cementosos, arena y aditivos. El área de negocio de Cemento dispone de una división de negocio de morteros que abarca una amplia familia de productos:

- Seco a granel.
- Seco ensacado.
- Morteros especiales.

Su empleo en la construcción tiene múltiples aplicaciones, bien como elemento de unión entre piezas (ladrillos, bloques, baldosas, etc.) o sobre una base, para recubrimiento, impermeabilización y acabado de las obras. En la actualidad, la gama incluye más de 200 productos.



A cierre del ejercicio 2023, el importe neto de la cifra de negocios de la línea de negocio de fabricación y comercialización de mortero ascendió a 20.035 miles de euros (17.668 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 y 15.473 miles de euros a 31 de diciembre de 2021), esto es, un 3% del importe neto de la cifra de negocios consolidada de la actividad de Cemento del Grupo y un 2% del total de la cifra de negocios consolidada de Inmocermento.

#### (b) Presencia geográfica:

La división dispone de 5 instalaciones operativas en España, localizadas en Madrid, Cantabria y Barcelona, el resto se mantienen inactivas o alquiladas a terceros.

(19): Instrucción de hormigón estructural aprobada por el Real Decreto 1247/2008, de 18 de julio.

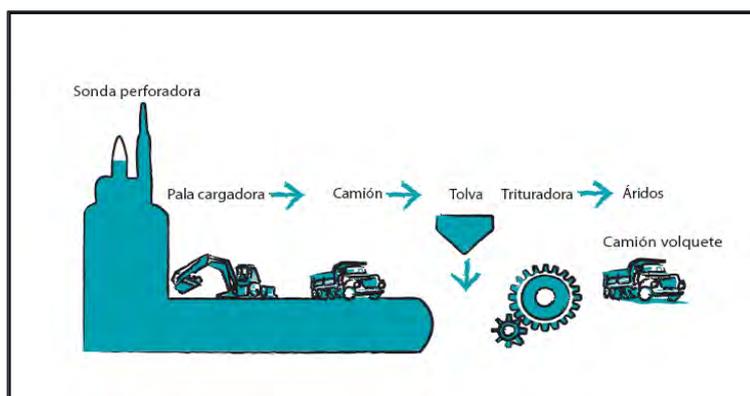
(20): Instrucción para el proyecto y la ejecución de obras de hormigón en masa o armado aprobada por el Real Decreto 1039/1991, de 28 de junio.

#### (B.4) Fabricación y comercialización de áridos

##### (a) Actividad:

Los áridos se definen como materiales minerales, sólidos inertes, que con las granulometrías y características adecuadas y de acuerdo con las especificaciones normativas, se utilizan como materia prima para la fabricación de productos artificiales resistentes mediante adición con conglomerantes hidráulicos o ligantes bituminosos. Su empleo es variado: hormigones, viales, escolleras, materias primas para industria (cementos, filtros, micronizados, etc.), aglomerantes asfálticos, etc.

Los áridos se obtienen por extracción mecánica de arenas y gravas, sin consolidar, o mediante voladura y trituración cuando se trata de rocas consolidadas. Estos materiales se transportan a las plantas para su clasificación, lavado y almacenamiento.



A cierre del ejercicio 2023, el importe neto de la cifra de negocios de la línea de negocio de fabricación y comercialización de áridos ascendió a 9.354 miles de euros (8.898 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 y 8.668 miles de euros a 31 de diciembre de 2021), esto es, un 2% del importe neto de la cifra de negocios consolidada de la actividad de Cemento del Grupo y un 1% del total de la cifra de negocios consolidada de Inmocermento.

##### (b) Presencia geográfica:

La división de áridos está especializada en la explotación de graveras y canteras, con una importante presencia en España a través de más de 20 plantas de producción, incluyendo las de gestión directa (operativas, inactivas y alquiladas) y las participadas. La localización de las plantas permite una adecuada diversificación de las ventas y una cuota de mercado relevante en toda la Península.

#### (B.5) Información adicional:

##### (a) Gestión de las necesidades energéticas del Grupo:

La producción de cemento es una industria electrointensiva que conlleva un consumo energético muy significativo, por lo que buena parte de los costes asociados al proceso productivo del área de Cemento (aproximadamente, un 40%) corresponden a gastos en concepto de suministro de recursos energéticos (véase el factor de riesgo núm. 13).

Por ello, el Grupo llevó a cabo una política energética centrada en reducir los riesgos derivados de la fluctuación de los precios de la energía del siguiente modo: por un lado, (i) mediante la diversificación de las fuentes de combustible, el empleo de combustibles alternativos y otras fuentes sostenibles de combustibles a través de la valorización de residuos o la puesta en práctica de disposiciones contractuales para repercutir los incrementos de costes a los clientes y, de otro lado, (ii) mediante la negociación de precios fijos en contratos de suministro de energía eléctrica a largo plazo (PPAs) (alcanzando este tipo de suministro actualmente más del 60% del consumo anual en España de la actividad de Cemento), así como la participación en proyectos de energías renovables que, además, aseguren una fuente sostenible de energía a largo plazo.

En particular, los contratos de suministro de energía eléctrica a largo plazo (PPAs) aseguran al Grupo el suministro de cantidades determinadas de energía de origen renovable durante un periodo de tiempo determinado al precio fijado en el contrato correspondiente. De este modo, estos contratos, además de contribuir a los objetivos medioambientales del Grupo, permiten cubrir las necesidades futuras de consumo eléctrico de la actividad de Cemento.

Actualmente, el Grupo tiene en vigor los siguientes contratos de suministro de energía eléctrica a largo plazo (PPAs):

- PPA suscrito en marzo de 2021, con fecha de inicio enero de 2022 y una duración de 10 años hasta diciembre de 2031, que tiene por objeto alrededor de 106 gigavatios hora (GWh) anuales a precio fijo y que sirve para adquirir parte del consumo eléctrico a partir de fuentes de energía renovables. La energía será producida por una instalación solar fotovoltaica localizada en Sevilla.
- PPA suscrito en diciembre de 2021, con fecha de inicio enero de 2022 y una duración de 10 años hasta diciembre de 2031, que tiene por objeto alrededor de 50 gigavatios hora (GWh) anuales a precio fijo y que sirve para adquirir parte del consumo eléctrico a partir de fuentes de energía renovables. La energía será producida por una instalación solar fotovoltaica localizada en España.
- PPA suscrito en abril de 2022, con fecha de inicio enero de 2023 y una duración de 10 años hasta diciembre de 2032, que tiene por objeto alrededor de 100 gigavatios hora (GWh) anuales a precio fijo y que sirve para adquirir parte del consumo eléctrico a partir de fuentes de energía renovables. La energía será producida por un portfolio de fuentes de energía renovable del proveedor.
- PPA suscrito en septiembre de 2022, con fecha de inicio enero de 2024 y una duración de 10 años hasta diciembre de 2033, que tiene por objeto alrededor de 51 gigavatios hora (GWh) anuales a precio fijo y que sirve para adquirir parte del consumo eléctrico a partir de fuentes de energía renovables. La energía será producida por una instalación solar fotovoltaica localizada en Jaén.
- PPA suscrito en diciembre de 2022, con fecha de inicio enero de 2023 y una duración de 10 años hasta diciembre de 2032, que tiene por objeto alrededor de 26 gigavatios hora (GWh) anuales a precio fijo y que sirve para adquirir parte del consumo eléctrico a partir de fuentes de energía renovables. La energía será producida por una instalación eólica localizada en Zamora.
- PPA suscrito en diciembre de 2022, con fecha de inicio enero de 2023 y una duración de 10 años hasta diciembre de 2032, que tiene por objeto alrededor de 74 gigavatios hora (GWh) anuales a precio fijo y que sirve para adquirir parte del consumo eléctrico a partir de fuentes de energía renovables. La energía será producida por una instalación eólica localizada en Navarra.
- En septiembre de 2023 se cerró un acuerdo con una compañía energética española para el suministro de energía 100% limpia a la fábrica de Mataporquera (Cantabria). Según los términos del convenio, la energética se compromete a suministrar, a través de un PPA a largo plazo firmado bajo un esquema de autoconsumo con excedentes, alrededor de 80 gigavatios hora (GWh) anuales de energía a un precio referenciado al precio diario de la energía publicado por Operador del Mercado Ibérico de Energía ("OMIE"), generada por, en principio, 5 parques eólicos localizados en Cantabria. El acuerdo contempla el suministro de la mencionada electricidad limpia a través de la subestación propiedad de Cementos Alfa, S.A. y el vertido a la red nacional de la energía excedentaria mediante la subestación de Mataporquera, propiedad de Red Eléctrica de España, con la que la primera está conectada. Su entrada en vigor está vinculada al efectivo desarrollo del proyecto eólico, cuya puesta en marcha está prevista actualmente para el ejercicio 2026.

El suministro de energía eléctrica a través de los contratos de suministro de energía eléctrica a largo plazo (PPAs) alcanzó en conjunto en el primer semestre de 2024 y el ejercicio de 2023 más del 60% del consumo anual en España de la actividad de Cemento.

La política de gestión energética del área de Cemento continuará manteniendo como objetivos la reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero incrementando la valorización material y energética con un mayor uso de materias primas descarbonizadas, combustibles de residuos valorizables y de biomasa.

En este sentido, las inversiones en curso más significativas cuya finalidad es la reducción de las emisiones de CO<sub>2</sub> y el incremento de la eficiencia energética son: (i) la implantación de sistemas expertos en todas las fábricas en España, tecnología, cuya finalidad es la optimización de procesos (como la fabricación

de cemento), reduciendo el uso de material con alto impacto en los recursos naturales y minimizando las emisiones de CO<sub>2</sub>; (ii) *bypass* de cloro en la fábrica de Hontoria (Palencia): instalación que reduce la concentración de cloro en el proceso productivo permitiendo el incremento de la valorización energética; y (iii) sistemas de dosificación de nuevas adiciones para reducir la cantidad de *clinker* en la fabricación de nuevos cementos en la fábrica de Monjos (Barcelona), que reduce las emisiones de CO<sub>2</sub> en la producción de cemento. El presupuesto para la realización de estas inversiones asciende, aproximadamente, a un importe de 10.000 miles de euros. Se prevé que estos proyectos estén operativos durante el transcurso de los próximos 12 meses.

Por otro lado, en la fábrica de Monjos (Barcelona) se encuentra en ejecución la instalación de un nuevo enfriador de parrillas, lo que está previsto que reduzca el consumo térmico por tonelada de *clinker*, junto con la instalación de una planta de Syngas (gas renovable), que gasifica los combustibles alternativos a través de la eliminación del cloro de éstos, necesario para que se incremente su uso y que los dote de mayor versatilidad. Esta inversión tiene como objetivo permitir, a través de estos dos elementos, la reducción de las emisiones de CO<sub>2</sub> mediante la reducción del consumo térmico y el aumento significativo del porcentaje de valorización energética. El presupuesto para la realización de estas inversiones asciende a 33.000 miles de euros y está subvencionado por el Proyecto Estratégico para la Recuperación y Transformación Económica (PERTE) de descarbonización industrial de la industria manufacturera por un importe aproximado de 8.800 miles de euros (véase el punto 9 del Documento de Registro). Se prevé que estos proyectos estén operativos en el ejercicio 2026.

(b) *Ciclo de negocio: actividades principales del Grupo en función de su naturaleza:*

La estructura operativa del área de negocio de Cemento está basada en la integración vertical del ciclo de negocio cementero. Este ciclo abarca la extracción de la materia prima, el proceso de fabricación del cemento, el hormigón y el mortero, y su distribución final. Además, el Grupo también extrae, fabrica y comercializa áridos y prefabricados de hormigón. Finalmente, el ciclo de negocio del área de Cemento comprende el tratamiento de residuos y la gestión energética.

En consecuencia, atendiendo a su naturaleza, las actividades desarrolladas por el área de Cemento pueden dividirse en tres grandes categorías, que reflejan las distintas fases de su cadena de valor y ciclo de negocio: extracción, producción y distribución y comercialización.

▪ Actividades de extracción

- *Extracción en canteras destinadas a la obtención de materia prima para la fabricación de cemento:* la primera fase del proceso productivo comienza por la actividad extractiva de recursos mineros que, en concreto, consiste en la explotación de canteras para la obtención de una parte de la materia prima que se utiliza en la fabricación de los productos que, en última instancia, se destinan al mercado.

El producto base de cualquier tipo de cemento es el *clinker*. Para la elaboración de este material se emplean como materias primas (i) por una parte, piedra, principalmente caliza, obtenida a partir de la actividad extractiva llevada a cabo por los fabricantes, habitualmente en sus propias canteras, y (ii) por otra, otros materiales (entre otros, margas, arcillas, arenas, cenizas y otras materias primas secundarias, como piritas y bauxita), que normalmente son adquiridos en el mercado.

La caliza representa aproximadamente el 50% de las materias primas empleadas en la fabricación de cemento y se extrae de explotaciones mineras a cielo abierto ubicadas en las proximidades de las fábricas.

- *Extracción en canteras para la producción de áridos:* el Grupo cuenta también con canteras, por lo general distintas de las asociadas a las fábricas de *clinker* y cemento, destinadas a la extracción de áridos para su posterior producción y venta a fabricantes de hormigón, prefabricados, morteros, almacenistas y asfalteros. Dichas canteras tienen como fin la producción de áridos, bien sean silicios o calizos.

Los áridos se obtienen por extracción mecánica de arenas y gravas, sin consolidar (silicios), o mediante voladura y trituración cuando se trata de rocas consolidadas (calizas).

- *Recursos mineros del Grupo:* por lo que se refiere a los recursos mineros de los que dispone el Grupo para la realización de las actividades de extracción, se presenta a continuación

información sobre las distintas canteras, en tanto que son activos afectos a dichas actividades de extracción, destinadas bien a la obtención de materia prima para la fabricación de cemento, bien a la extracción de áridos.

El Grupo estima que sus plantas productivas están dotadas de suficientes reservas disponibles de materias primas para asegurar su actividad a corto, medio y largo plazo (más de 10 años), bajo el ritmo de extracción actual.

La tabla siguiente incluye información sobre las canteras en España sobre las que el Grupo dispone de concesiones afectas a la extracción de materia prima para la fabricación de cemento.

Nombre de la cantera	Sociedad/fábrica a la que está afecta	Localización	Concesión		Recurso	Estado <sup>(1)</sup>
			Fecha de otorgamiento	Fecha de caducidad		
Morata Valderrivas	Cementos Portland Valderrivas, S.A. / El Alto Cementos Portland	Madrid	29/09/1982	29/09/2042	Caliza	Operativa
Morata I Carabaña	Valderrivas, S.A. / El Alto Cementos Portland	Madrid	18/10/1985	18/10/2045	Caliza	Operativa
Valderrivas	Valderrivas, S.A. / El Alto Cementos Portland	Madrid	29/04/1986	29/04/2016 <sup>(2)</sup>	Caliza	Inactiva
La Almendrilla	Valderrivas, S.A. / El Alto Cementos Portland	Madrid	17/07/1997	17/07/2027	Caliza Blanca	Operativa
Nuevo Chinchón Torres de La Alameda	Valderrivas, S.A. / El Alto Cementos Portland	Madrid	09/03/1990	09/03/2020 <sup>(2)</sup>	Yeso Gris	Operativa
Loeches Valderrivas Carretera de Valencia	Valderrivas, S.A. / El Alto Cementos Portland	Madrid	07/04/1983	07/04/2043	Arcilla	Inactiva
Loeches Valderrivas Carretera de Valencia	Valderrivas, S.A. / El Alto Cementos Portland	Madrid	18/05/1984	18/05/2014 <sup>(2)</sup>	Arcilla	Inactiva
Valencia	Valderrivas, S.A. / El Alto Cementos Portland	Madrid	29/09/1982	29/09/2012 <sup>(2)</sup>	Arcilla	Inactiva
Aurora y demasia	Valderrivas, S.A. / El Alto Cementos Portland	Cuenca	26/11/1977	26/11/2037	Caolín	Operativa
Loli y demasia Campazo	Valderrivas, S.A. / El Alto Cementos Portland	Cuenca	01/12/1977	01/12/2037	Caolín	Operativa
Valderrivas	Valderrivas, S.A. / El Alto Cementos Portland	Cuenca	11/10/1989	11/10/2019 <sup>(2)</sup>	Caolín	Operativa
Boruja II	Valderrivas, S.A. / Alcalá de Guadaira Cementos Portland	Sevilla	13/10/1983	18/02/2044	Marga Calcárea	Operativa
Capellania	Valderrivas, S.A. / Alcalá de Guadaira Cementos Portland	Sevilla	13/02/1996	13/02/2026	Marga Calcárea	Inactiva
Sevilla 2.000 y demasias	Valderrivas, S.A. / Alcalá de Guadaira Cementos Portland	Sevilla	09/10/1995	09/10/2025 <sup>(2)</sup>	Marga Calcárea	Operativa
Hontoria	Valderrivas, S.A. / Venta de Baños Cementos Portland	Palencia	16/04/1980	16/04/2040	Caliza	Operativa
Hornillo	Valderrivas, S.A. / Venta de Baños Cementos Portland	Palencia	16/10/1981	16/10/2041	Arcilla	Operativa
Eguibil	Valderrivas, S.A. / Olazagutía. Cementos Portland	Navarra	24/07/1979	30/09/2041 <sup>(3)</sup>	Marga Calcárea	Operativa
Gran Eguibil	Valderrivas, S.A. / Olazagutía. Cementos Alfa, S.A. / Mataporquera	Navarra	29/12/1997	29/12/2027 <sup>(3)</sup>	Marga Calcárea	Inactiva
Alfa	Cementos Alfa, S.A. / Mataporquera	Cantabria	05/02/1985	27/04/2045	Marga	Operativa
Demasia Alfa	Cementos Alfa, S.A. / Mataporquera	Cantabria	25/10/1999	27/04/2045	Marga	Operativa
Alfa 2	Cementos Alfa, S.A. / Mataporquera	Cantabria	20/03/1986	27/04/2046	Marga	Operativa
Estela	Cementos Alfa, S.A. / Mataporquera	Palencia	05/06/1998	05/06/2028	Caliza	Operativa
Ampliación Estela	Cementos Alfa, S.A. / Mataporquera	Palencia	20/04/2007	20/04/2037	Caliza	Inactiva
Uniland	Cementos Portland	Barcelona	28/02/1983	29/01/2043	Margas Y Calizas	Operativa
Uniland	Cementos Portland	Barcelona y Tarragona	28/02/1983	29/01/2043	Arcillas	Operativa

Nombre de la cantera	Sociedad/fábrica a la que está afectada	Localización	Concesión		Recurso	Estado <sup>(1)</sup>
			Fecha de otorgamiento	Fecha de caducidad		
Vallcarca	Cementos Portland Valderivas, S.A / Vallcarca	Barcelona	15/09/1983	29/01/2043	Margas Y Calizas	Operativa

- (1): Se distingue entre concesiones operativas e inactivas, siendo estas últimas las que se encuentran en suspensión temporal de labores, concentradas o en otro estado permitido por la legislación minera. En este sentido, la Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas (artículo 72) y el Reglamento General para el Régimen de la Minería aprobado por el Real Decreto 2857/1978, de 25 de agosto (artículo 94) contempla la posibilidad de concentrar dos concesiones mineras en una de ellas dejando inactiva la otra, siendo la misma zona metalogenética y previa autorización de la Autoridad Minera.
- (2): En proceso de prórroga por un período de 30 años. Se hace constar que los trámites de prórroga no tienen un plazo cierto de resolución, si bien, conforme al artículo 81 del Real Decreto 2857/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General para el Régimen de la Minería, la solicitud de prórroga debe presentarse como mínimo 3 años antes de la terminación de la vigencia de la concesión.
- (3): Presentado proyecto de explotación conjunto para las dos concesiones (Eguibil y Gran Eguibil) que incluye solicitud de prórroga y obtención de vigencia única.

La tabla siguiente incluye información sobre las canteras en España sobre las que el Grupo dispone de concesiones afectas a la extracción de áridos.

Nombre de la cantera	Sociedad/fábrica a la que está afectada	Localización	Concesión		Recurso	Estado <sup>(1)</sup>	
			Fecha de otorgamiento	Fecha de caducidad			
Santa Isabel	Cementos Alfa, S.A. Cementos Portland Valderivas, S.A.	Campoo de Suso (Cantabria)	18/06/1992	25/06/2049	Yeso	Inactiva	
Arbolí y Alforja	Cementos Portland Valderivas, S.A.	Tarragona	17/05/1991	N/A <sup>(2)</sup>	Caliza	Inactiva	
Les Moles y Ampliación	Cementos Portland Valderivas, S.A.	García (Tarragona)	31/05/2010	N/A <sup>(2)</sup>	Silice	Operativa	
Camins de Tivissa	Cementos Portland Valderivas, S.A.	García (Tarragona)	29/07/2014	N/A <sup>(2)</sup>	Gravas y arenas	Operativa	
Olerdolá y ampliación	Cementos Portland Valderivas, S.A.	Barcelona	25/04/1972	31/12/2026	N/A <sup>(3)</sup>	Operativa	
Vallcarca	Cementos Portland Valderivas, S.A.	Barcelona	15/09/1983	29/01/2043	Caliza	Operativa	
Orpi	Cementos Portland Valderivas	Igualada (Barcelona)	03/03/1972	N/A <sup>(2)</sup>	Marga y caliza	Operativa	
Berí	Cementos Portland Valderivas	Argençola	08/07/1963	N/A <sup>(2)</sup>	Caliza	Inactiva	
El Xipré	Cementos Portland Valderivas	Mas Roig i Els Guiamets	05/07/1984	N/A <sup>(2)</sup>	Yeso	Inactiva	
Telégrafo	Pedrera del Ordal, S.L. (participada 50%)	Ordal (Barcelona)	02/07/1991	N/A <sup>(2)</sup>	Caliza	Inactiva	
El Maquilón	Cementos Portland Valderivas	Almoguera (Guadalajara)	04/05/2012	N/A <sup>(2)</sup>	Caliza	Operativa	
Ampliación El Maquilón	Cementos Portland Valderivas	Almoguera (Guadalajara)	10/09/2009	N/A <sup>(2)</sup>	Silice	Operativa	
La Dehesa	Cementos Portland Valderivas	Cubillo (Burgos)	15/06/1988	31/12/2029	N/A <sup>(3)</sup>	Arenas silíceas	Operativa
El Naranjal	Cementos Portland Valderivas	Sevilla	23/01/1989	N/A <sup>(2)</sup>	Arenas silíceas	Operativa	
El Pinar	Cementos Portland Valderivas	Alhaurin de la Torre (Málaga)	27/07/1973	N/A <sup>(2)</sup>	Caliza	Operativa	
Sierra Blanca	Cementos Portland Valderivas	Gilena (Sevilla)	19/06/1979	19/06/2069	Caliza	Inactiva	
Primaral Fracciónl	Cementos Portland Valderivas	Loranca de Tajuña (Guadalajara)	19/04/2004	19/04/2034	Caliza	Inactiva	
El Empalme	Cementos Portland Valderivas	Pozo Camino (Huelva)	30/01/1991	N/A <sup>(2)</sup>	Arenas silíceas	Operativa	
Torreblanca	Cementos Portland Valderivas	Velilla de San Antonio (Madrid)	20/02/1963	N/A <sup>(2)</sup>	Arenas silíceas	Inactiva	
María Victoria	Cementos Portland Valderivas	Yecla (Murcia)	18/11/1996	18/11/202	Caliza	Operativa	
El Porcal	Cementos Portland Valderivas	Rivas Vaciamadrid (Madrid)	29/10/1982	N/A <sup>(2)</sup>	Arenas silíceas	Inactiva	
Tiebas	Canteras Alaiz, S.A.	Alaiz (Navarra)	04/05/2005	04/05/2023	Caliza	Operativa	
San Antonio	Cementos Alfa, S.A.	San Felices de Buelna (Cantabria)	20/04/1977	20/04/2067	Cuarzo/Caliza	Operativa	
Julia	Surgyps, S.A.	Nijar	12/05/1981	N/A <sup>(2)</sup>	Yeso	Inactiva	

- (1): Se distingue entre concesiones operativas e inactivas, siendo estas últimas las que se encuentran en suspensión temporal de labores, concentradas o en otro estado permitido por la legislación minera.
- (2): No aplica: vigencia hasta agotamiento de las reservas por ser terrenos propios.
- (3): No aplica: vigencia hasta vencimiento de los contratos de alquiler de los terrenos (no propios).

De conformidad con la legislación minera aplicable, las concesiones mineras reflejadas en las tablas anteriores se prorrogarán por periodos sucesivos de 30 años, hasta alcanzar un máximo de 90 años.

En Túnez, el Grupo cuenta con una cantera destinada a la extracción de materia prima para la fabricación de cemento en su fábrica de Enfidha. La superficie que abarca la concesión explotada por la sociedad Société des Ciments d'Enfidha en la localidad de Enfidha es de 400 hectáreas, divididas en 5 parcelas, de las cuales la zona de explotación ocupa aproximadamente 150 hectáreas. El Grupo tiene arrendado el terreno donde se encuentra la explotación por un periodo de 50 años al Ministerio de Propiedades del Estado y Asuntos de Propiedad de la Tierra del estado tunecino, arrendamiento que entró en vigor el 1 de enero de 1996. El Grupo estima que las reservas disponibles en esta explotación garantizan la actividad a largo plazo (más de 10 años) según el ritmo de extracción medio actual.

▪ Actividades de producción

Finalizada la extracción y machaque inicial en cantera, comienza la fase de producción. La piedra ya machacada se transporta en la mayoría de las ocasiones a través de cintas transportadoras hasta una gran nave, denominada de homogeneización, donde esta masa se va retirando, en función de las necesidades, para el llenado de las tolvas dosificadoras que alimentan al molino de crudo.

El crudo es el material que resulta de una molienda mucho más refinada de la piedra triturada, junto con aportes de otras materias primas. El porcentaje de dosificación de esas otras materias primas (entre las que destacan la marga y el cuarzo) se marca de forma automática por el laboratorio, de tal manera que las propiedades resultantes de la harina de crudo sean las requeridas.

El crudo molido es transportado hasta unos silos donde se uniformiza su composición. Posteriormente se extrae y deposita en otros silos, denominados de almacenaje, donde se mantiene hasta su uso para la fabricación del clinker.

- o *Fabricación del Clinker: cocción del crudo:* el crudo, una vez homogeneizado, se introduce en la parte superior de una torre intercambiadora de calor, donde, a medida que desciende a causa de la gravedad, es calentado por los gases que ascienden procedentes de un horno, produciéndose su secado y descarbonatación.

Seguidamente, el crudo secado y descarbonatado pasa a un horno rotativo, donde tiene lugar su sintetización, con temperaturas del material cercana a los 1.450 C (2.000 C de temperatura de llama).

Para conseguir el calentamiento necesario en la calcinación del crudo, en la torre intercambiadora y en el horno se precisa la utilización de combustibles, entre los que destacan el coque de petróleo (combustible mayoritario), el fuel, el gasóleo y los combustibles procedentes de residuos, cada uno con sus correspondientes instalaciones de preparación e inyección.

En una última etapa, se somete el crudo a un proceso de enfriamiento brusco en un enfriador, el cual influye sobre su estructura, composición mineralógica y molturabilidad, obteniéndose el clinker.

- o *Fabricación del cemento: molienda del clinker y otros componentes:* el clinker constituye un producto intermedio que, convenientemente dosificado junto con otros materiales como son el yeso (regulador del fraguado) y las adiciones (escorias de alto horno, cenizas volantes, caliza, puzolanas), se somete a un proceso de molienda para dar lugar a los distintos tipos de cemento.

El cemento obtenido tras la molienda es sometido a procesos de separación para controlar la granulometría, reintroduciendo el material de rechazo de nuevo en el proceso de molienda para su refinado.

Una vez alcanzada la finura deseada (*blaine*), el cemento se almacena en su correspondiente silo para su posterior suministro bien a granel, en camiones o vagones, o bien ensacado.

El cliente final de cemento, dependiendo de zonas y países, radica fundamentalmente en los hormigoneros, los fabricantes de mortero, los fabricantes de prefabricados, los constructores y los almacenistas.

En los tres primeros casos, es decir, hormigoneros, fabricantes de mortero y fabricantes de prefabricados, y en países de la Unión Europea y EE. UU., el consumo fundamental del cemento es su venta a granel, transportado mediante camiones cisterna; en la construcción y para los

almacenistas suele ser mixto, a granel y ensacado. En algunos países como Túnez, la venta se realiza mayoritariamente en saco, al carecer de estructuras para almacenar el cemento en silos.

- o *Fabricación de áridos*: el Grupo produce áridos de tipo silicios y calizos en plantas destinadas a tal fin. La producción de áridos se destina fundamentalmente a la fabricación de hormigón, asfaltos y carreteras.

Una vez realizada la extracción mecánica de arenas y gravas o las rocas calizas tras su trituración, según el caso, estos materiales se transportan a las plantas para su clasificación, lavado y almacenamiento. El transporte se realiza normalmente en camiones bañera.

- o *Fabricación del hormigón*: el hormigón es un conglomerado, generalmente utilizado como elemento de estructura en la construcción, que se obtiene mediante la mezcla de cemento, áridos y agua, así como otras adiciones, en proporciones definidas en función del uso que se vaya a dar al hormigón y de las condiciones ambientales del lugar de aplicación.

Las plantas de hormigón tienen como estructura básica una explanada donde se almacenan los materiales, silos para el cemento y una planta dosificadora donde, según las distintas necesidades del tipo de hormigón, se realiza la dosificación en las distintas proporciones de las materias antes mencionadas.

El transporte se realiza mediante camiones hormigonera que cuentan con una cuba especial, en continuo movimiento para ir amasando el producto hasta su destino en obra.

- o *Fabricación del mortero*: los morteros secos son mezclas ponderadas de sus componentes primarios (cemento, árido seco y aditivos) en proporciones adecuadas preparadas en fábrica. Se diferencian del hormigón en que se suministran en seco y tienen menor resistencia a los esfuerzos hidráulicos. Se almacenan en silos y se amasan en obra, con el agua precisa, hasta obtener una mezcla homogénea para su utilización. Su destino fundamental es su uso como revoco de fachadas o como pegamento en albañilería.

Dentro de los morteros especiales se distinguen las siguientes clases: cementos cola, morteros coloreados, morteros proyectados, gunitas, morteros para inyección de baja movilidad, lechadas, morteros de relleno, morteros de fraguado rápido, morteros de alta resistencia, morteros autonivelantes, morteros para colocación de lanas de roca y morteros monocapas.

Las instalaciones donde se fabrican son semejantes a las del hormigón, existiendo explanadas de materias primas y dosificadoras. En este producto es posible tanto su ensacado como su transporte a granel en silos diseñados a tal efecto.

- *Distribución y comercialización*

Concluido el proceso de producción de cualquiera de los productos fabricados por la actividad de Cemento del Grupo, el siguiente paso en la cadena de valor consiste en su distribución y comercialización.

El Grupo lleva a cabo sus actividades de distribución y comercialización en los mercados nacionales a cuatro tipos de clientes: (i) empresas hormigoneras; (ii) empresas de prefabricados de hormigón; (iii) constructoras como cliente directo; y (iv) almacenistas intermedios y, en caso del árido, además, a los asfalteros.

En términos de volumen, los principales clientes son las empresas hormigoneras siendo casi la totalidad de las operaciones realizadas a granel. Los segundos clientes en importancia son los almacenistas intermedios y en último lugar las empresas de prefabricados de hormigón y las constructoras como cliente directo.

Para el conjunto de España, no existe un nivel de concentración relevante de clientes finales. En este sentido, y a modo de referencia, el cliente final con mayor peso en el mercado español no alcanza actualmente el 5% del total de toneladas vendidas en España por el área de negocio de Cemento del Grupo.

- (c) *Desglose del importe neto de la cifra de negocios del área de Cemento por línea de negocio y por destino y origen geográfico de las ventas.*

A continuación se incluye el desglose de la distribución del importe neto de la cifra de negocios del área de negocio de Cemento del Grupo por línea de negocio correspondiente a los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021.

	31/12/2023	Variación 2023-2022	31/12/2022	Variación 2022-2021	31/12/2021
	No auditado		No auditado		No auditado
IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS DEL ÁREA DE CEMENTO POR LINEA DE NEGOCIO (SEGÚN NIIF)	(miles €)	(%)	(miles €)	(%)	(miles €)
Cemento <sup>(1)</sup> .....	563.791	19	474.073	21	393.183
Hormigón.....	21.133	33	15.883	(3)	16.431
Mortero.....	20.035	13	17.668	14	15.473
Árido.....	9.354	5	8.898	3	8.668
Total importe neto de la cifra de negocios del área de Cemento.....	614.313 <sup>(2)</sup>	19	516.522 <sup>(2)</sup>	19	433.755 <sup>(2)</sup>

(1): Incluye la actividad de *trading*.

(2): Información auditada.

En este sentido, el importe neto de la cifra de negocios del negocio de Cemento del Grupo aumentó un 19% en términos interanuales entre 2023 y 2022 debido al incremento de los precios registrado en todos sus mercados, junto con un aumento de las exportaciones realizadas desde España, que compensaron la menor actividad en el mercado de Túnez.

A continuación se presenta el importe neto de la cifra de negocios del área de negocio de Cemento del Grupo durante los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 por destino de las ventas.

	31/12/2023	Variación 2023-2022	31/12/2022	Variación 2022-2021	31/12/2021
	No auditado		No auditado		No auditado
IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS DEL ÁREA DE CEMENTO POR DESTINO DE LAS VENTAS (SEGÚN NIIF)	(miles €)	(%)	(miles €)	(%)	(miles €)
España.....	380.946	21	314.593	20	262.906
Túnez.....	62.205	(1)	62.625	8	57.785
Reino Unido.....	89.597	15	78.158	15	67.787
Otros <sup>(1)</sup> .....	81.565	33	61.146	35	45.277
Total importe neto de la cifra de negocios del área de Cemento.....	614.313 <sup>(2)</sup>	19	516.522 <sup>(2)</sup>	19	433.755 <sup>(2)</sup>

(1): Principalmente México, Libia, Italia y EE. UU.

(2): Información auditada.

A título informativo, la siguiente tabla desglosa el importe neto de la cifra de negocios por origen de las ventas del área de negocio de Cemento del Grupo durante los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 por áreas geográficas.

IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS DEL ÁREA DE CEMENTO POR ORIGEN DE LAS VENTAS (SEGÚN NIIF)	31/12/2023	% sobre total 2023	Variación 2023-2022	31/12/2022	% sobre total 2022	Variación 2022-2021	31/12/2021	% sobre total 2021
	No auditado			No auditado			No auditado	
	(miles €)	(%)	(%)	(miles €)	(%)	(%)	(miles €)	(%)
España.....	407.366	66	20	339.491	66	17	290.586	67
Túnez.....	69.189	11	0	69.366	13	1	68.963	16
Reino Unido.....	67.731	11	18	57.626	11	21	47.628	11
Holanda.....	70.027	12	40	50.039	10	88	26.578	6
Total importe neto de la cifra de negocios del área de Cemento.....	614.313 <sup>(1)</sup>	100	19	516.522 <sup>(1)</sup>	100	19	433.755 <sup>(1)</sup>	100

(1): Información auditada.

Durante los ejercicios 2023, 2022 y 2021, España fue la principal fuente de ingresos al haber representado en el periodo de referencia en torno al 66% del importe neto de la cifra de negocios del negocio de Cemento del Grupo.

Por lo que se refiere a los principales mercados internacionales en los que opera el negocio de Cemento del Grupo, el importe neto de la cifra de negocios aportada por Túnez durante el ejercicio 2023 se mantuvo estable con respecto al ejercicio 2022 a pesar de la baja demanda en el mercado local y en el volumen de exportaciones, que se vieron compensadas por la evolución favorable de los precios, lo

que representó en 2023 un 11% del importe neto de la cifra de negocios del área del negocio de Cemento del Grupo (13% en 2022 y 16% en 2021). En Reino Unido, el importe neto de la cifra de negocios aportada se incrementó un 18% en términos interanuales entre 2023 y 2022 (67.731 miles de euros a 31 de diciembre de 2023 y 57.626 miles de euros a 31 de diciembre de 2022), gracias al aumento de precios que compensó la caída de la demanda, lo que representó en 2023 un 11% del importe neto de la cifra de negocios del área del negocio de Cemento del Grupo (11% en 2022 y 2021).

5.1.2. Indicación de todo nuevo producto y/o servicio significativos que se hayan introducido y, en la medida en que se haya revelado públicamente su desarrollo, fase en que este se encuentra.

El Grupo no ha introducido nuevos productos y/o servicios significativos.

## 5.2. Mercados principales

Atendiendo a un criterio de segmentación geográfico de los mercados en que opera, España es el principal mercado geográfico del Grupo.

Por su parte, atendiendo a las actividades que desarrolla en los distintos segmentos de mercado, el Grupo Inmocemento está expuesto, fundamentalmente, al mercado cementero (a través del área de negocio de Cemento), así como al mercado de patrimonio en renta y al mercado de promoción inmobiliaria y suelo (a través del área de negocio Inmobiliario).

### (A) Mercados geográficos:

En cuanto a la distribución geográfica del importe neto de la cifra de negocios en 2023, el Grupo Inmocemento generó un 73,10% de su importe neto de la cifra de negocios en España (un 74,35% en 2022 y un 70,69% en 2021). Del total del importe neto de la cifra de negocios generados en España en 2023, un 60,02% procedió del área de negocio de Cemento (un 53,75% en 2022 y un 63,95% en 2021) y un 39,98% del área de negocio Inmobiliario (un 46,25% en 2022 y un 36,05% en 2021).

De este modo, el Grupo Inmocemento generó en 2023 un 26,90% del importe neto de la cifra de negocios en el ámbito internacional (un 25,65% en 2022 y un 29,31% en 2021). Del total del importe neto de la cifra de negocios generados a nivel internacional, la práctica totalidad procedió del área de negocio de Cemento en 2023 (la totalidad en 2022 y en 2021), mientras que el área de negocio Inmobiliario apenas contribuyó puntualmente al importe neto de la cifra de negocios del Grupo en 2023 (ya que el mercado español representó en el ejercicio 2023 la práctica totalidad de su importe neto de la cifra de negocios y la totalidad en 2022 y en 2021).

En este sentido, en el ejercicio 2023 destacaron como mercados internacionales con un mayor peso Reino Unido y Túnez, que representaron, respectivamente, un 14,58% y un 10,12%, del importe neto de la cifra de negocios del área de negocio de Cemento (un 15,13% en 2022 y un 15,63% en 2021 en Reino Unido, y un 12,12% en 2022 y un 13,32% en 2021 en Túnez), esto es, un 10,33% en Reino Unido y un 7,17% en Túnez del importe neto de la cifra de negocios del Grupo Inmocemento (un 9,93% en 2022 y un 11,63% en 2021 en Reino Unido, así como un 7,96% en 2022 y un 9,91% en 2021 en Túnez).

A continuación, se muestra la evolución del importe neto de la cifra de negocios por distribución geográfica del Grupo durante los 3 últimos ejercicios (2023, 2022 y 2021):

EVOLUCIÓN DEL IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS DEL GRUPO POR DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
	<b>No auditado (miles €)</b>		
España .....	634.298	585.210	412.115
Cemento y derivados .....	380.945	314.593	262.905
Promoción inmobiliaria y suelo .....	137.929	164.014	130.967
Patrimonio en renta .....	115.844	106.738	16.961
Eliminaciones y ajustes de consolidación .....	(420)	(135)	1.282
Internacional .....	233.375	201.929	170.850
Cemento y derivados .....	233.368	201.929	170.850
Promoción inmobiliaria y suelo .....	7	--	--

EVOLUCIÓN DEL IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS DEL GRUPO POR DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
	No auditado (miles €)		
Patrimonio en renta.....	--	--	--
Total importe neto de la cifra de negocios <sup>(1)</sup> .....	867.673	787.139	582.965
España (%).....	73,10	74,35	70,69
Internacional (%).....	26,90	25,65	29,31

(1): Información auditada.

Para los próximos años, según datos del Fondo Monetario Internacional (FMI) de abril de 2024 se espera que, con carácter general, los mercados en los que el Grupo Inocemento está presente (y, en particular España, su principal mercado) muestren tasas de crecimiento, destacando la recuperación después de las caídas significativas que se produjeron en 2020 por la pandemia COVID-19. No obstante, la situación macroeconómica actual es incierta, con poca visibilidad y sujeta a incertidumbres, pues los últimos ejercicios han estado marcados por una inflación elevada y persistente, una política monetaria restrictiva que se ha traducido en tipos de interés altos, por incrementos en torno a los precios de las materias primas y, especialmente, en los precios de la energía, por la exposición del mercado español a la guerra entre Rusia y Ucrania, etc. (véase, principalmente, el factor de riesgo núm. 21).

En la tabla siguiente se muestran las estimaciones de crecimiento de PIB del FMI a abril de 2024 para los ejercicios 2024-2025 y los datos reales 2021, 2022 y 2023 de los principales países en los que el Grupo Inocemento está presente:

CRECIMIENTO ESTIMADO PIB	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
España.....	2,1%	2,9%	2,7%	6,2%	6,7%
Reino Unido.....	1,5%	1,1%	0,3%	4,8%	8,6%
Túnez.....	1,6%	1,6%	0,0%	2,7%	4,7%
Holanda.....	1,6%	0,6%	0,1%	5,0%	6,3%

(1): Fuente: Fondo Monetario Internacional (FMI) en octubre 2024: *World Economic Outlook*.

## (B) Mercado de Cemento:

### (B.1) Mercado español

El Grupo Inocemento, desde sus fábricas, cubre la mayoría del mercado español, disponiendo, directa o indirectamente, de centros de producción estratégicamente situados por prácticamente todo el territorio español: Cantabria, País Vasco, Navarra, La Rioja, Castilla y León, Castilla La Mancha, Madrid, Aragón, Extremadura, Andalucía y Cataluña.

El mercado español representó el 62% del importe neto de la cifra de negocios del área de cemento del Grupo del ejercicio 2023 (61% en 2022 y en 2021).

El sector cementero español ha estado marcado en 2023 por un menor consumo de cemento. El consumo aparente<sup>(21)</sup> descendió un 2,9% en términos interanuales con respecto a 2022 hasta los 14,5 millones de toneladas (fuente: Oficemen).

Las razones de este menor consumo de cemento tienen como denominador común el clima económico de incertidumbre a escala internacional y la escalada de costes –con especial incidencia en los energéticos–, que se ha traducido en un estancamiento del crecimiento de la licitación pública. Según datos publicados por SEOPAN (Asociación de Empresas Constructoras y Concesionarias de Infraestructuras), las licitaciones de obra civil en 2023 disminuyeron un 0,3% frente a 2022. Con datos publicados por CEPSCO (Confederación Española de Asociaciones de Fabricantes de Productos de Construcción), las viviendas iniciadas en 2023 ascendieron a 107.934, lo que representó una disminución del 0,9% con respecto a 2022.

(21): De conformidad con el Instituto Nacional de Estadística (INE) se entiende por consumo aparente el agregado correspondiente a la suma de las ventas domésticas de cemento más las importaciones de cemento realizadas por terceros no fabricantes de cemento.

Asimismo, el menor consumo de cemento en España en 2023 estuvo marcado por la reducción de las exportaciones en un 7,5% en términos interanuales con respecto a 2022 (fuente: Oficemen), así como, en paralelo, por el derrumbe de las importaciones en un 35,5%.

Durante los primeros 9 meses de 2024 y según datos publicados por Oficemen, el consumo aparente de cemento en España continuó con una tendencia bajista, reflejando un descenso del 2,6% en comparación con el mismo periodo de 2023.

- **Consumo aparente de cemento:** la tabla siguiente detalla el consumo aparente de cemento en España en 2023, 2022 y 2021 (fuente: Oficemen):

	2023	Variación 2023-2022	2022	Variación 2022-2021	2021
	Toneladas	(%)	Toneladas	(%)	Toneladas
<b>CONSUMO APARENTE DE CEMENTO (DATOS ACUMULADOS DEL AÑO)<sup>(1)</sup></b>					
Total producción clinker.....	15.173.556	(1,1)	15.348.244	(11,1)	17.274.241
Total producción cementos.....	17.904.372	(3,1)	18.483.099	(0,5)	18.576.665
Ventas domésticas cemento gris.....	13.507.422	(3,6)	14.007.162	(0,8)	14.116.977
Ventas domésticas cemento blanco.....	578.454	(1,9)	589.374	1,8	579.010
Total ventas domésticas cemento.....	14.085.896	(3,5)	14.596.536	(0,7)	14.695.987
Consumo aparente de cemento.....	14.458.662	(2,9)	14.884.854	(1,0)	15.031.505
Exportaciones de cemento.....	3.968.962	(4,9)	4.171.779	(0,2)	4.180.267
Exportación de clinker.....	1.275.497	(14,7)	1.495.833	(41,9)	2.572.753
Total exportaciones.....	5.244.458	(7,5)	5.667.611	(16,1)	6.753.019
Importaciones de cemento.....	627.541	5,3	596.084	(5,6)	631.133
Importaciones de clinker.....	348.785	(62,0)	917.892	14,8	799.472
Total importaciones.....	976.326	(35,5)	1.513.975	5,8	1.430.605

(1): Fuente: Oficemen.

La producción nacional de clinker descendió un 1,1% en términos interanuales en 2023 con respecto a 2022, pasando de 15.346.244 millones de toneladas en 2022 a 15.173.556 millones de toneladas en 2023. La importación de clinker y cemento presentó una disminución del 35,5% entre 2023 y 2022. En 2023, las exportaciones de cemento y clinker disminuyeron un 7,5% con respecto a 2022, pasando de 5.667.611 millones de toneladas en 2022 a 5.244.458 millones de toneladas en 2023.

- **Ventas de cemento por zona geográfica:** a continuación se incluye una tabla con información detallada relativa a las ventas de cemento por zona geográfica en España en 2023, 2022 y 2021 (fuente: Oficemen y elaboración propia):

	2023	Variación 2023-2022	2022	Variación 2022-2021	2021
	Toneladas	(%)	Toneladas	(%)	Toneladas
<b>VENTAS DE CEMENTO POR ZONA GEOGRÁFICA (DATOS ACUMULADOS DEL AÑO)<sup>(1)</sup></b>					
<b>Andalucía:</b>					
Producción de cemento gris asociados.....	3.484.773	3,8	3.356.991	(6,9)	3.605.411
Consumo aparente de cemento.....	3.183.834	3,3	3.082.776	(5,3)	3.253.704
Importaciones de cemento y clinker.....	46.906	(20,0)	58.663	(16,1)	69.960
Exportaciones de cemento y clinker asociados.....	580.941	(24,4)	767.984	(30,3)	1.101.403
<b>Cataluña:</b>					
Producción de cemento gris asociados.....	3.194.892	(5,1)	3.367.727	0,6	3.348.705
Consumo aparente de cemento.....	2.129.434	(9,0)	2.340.074	5,4	2.219.457
Importaciones de cemento y clinker.....	15.320	(72,1)	54.963	(72,0)	196.390
Exportaciones de cemento y clinker asociados.....	1.704.442	(8,5)	1.863.772	0,8	1.848.768
<b>Zona Centro:</b>					
Producción de cemento gris asociados.....	4.860.297	(11,2)	5.474.005	9,3	5.006.206
Consumo aparente de cemento Madrid.....	1.462.499	(9,4)	1.614.639	(1,9)	1.645.086
Consumo aparente de cemento Extremadura.....	417.515	6,7	391.364	(8,1)	425.632

VENTAS DE CEMENTO POR ZONA GEOGRÁFICA (DATOS ACUMULADOS DEL AÑO) <sup>(1)</sup>	2023	Variación 2023-2022	2022	Variación 2022-2021	2021
	Toneladas	(%)	Toneladas	(%)	Toneladas
Consumo aparente de cemento Castilla-La Mancha - Levante .....	2.585.225	(8,4)	2.821.709	3,5	2.726.348
Consumo aparente de cemento .....	4.465.239	(7,5)	4.827.713	0,6	4.797.065
Importaciones de cemento y clinker .....	667.331	(41,0)	1.131.248	16,5	971.194
Exportaciones de cemento y clinker asociados.....	731.212	2,5	713.540	(23,4)	931.190
Zona Norte:					
Producción de cemento gris asociados.....	2.345.090	5,3	2.226.886	4,6	2.129.685
Consumo aparente de cemento .....	1.431.032	(4,3)	1.495.643	2,8	1.455.439
Importaciones de cemento y clinker .....	3.727	(20,0)	4.657	8,6	4.288
Exportaciones de cemento y clinker asociados.....	777.406	3,3	752.314	(27,8)	1.042.664
Zona Oeste:					
Producción de cemento gris asociados.....	2.725.333	0,7	2.705.906	(11,4)	3.055.073
Consumo aparente de cemento .....	2.320.060	5,3	2.203.597	(7,9)	2.393.432
Importaciones de cemento y clinker .....	177.837	23,5	143.944	14,1	126.153
Exportaciones de cemento y clinker asociados.....	1.450.456	(7,6)	1.570.001	(14,2)	1.828.972

(1): Fuente: Oficimen y elaboración propia.

- **Destino final del consumo de cemento:** en función del volumen, los principales clientes son las empresas hormigoneras (que históricamente han supuesto en torno al 50% de las ventas del sector cementero), almacenistas (alrededor de un 25%), fabricantes de mortero y fabricantes de prefabricados de hormigón (en torno al 15%) y el resto otros clientes de cemento a granel (10%) (fuente: Oficimen).
- **Evolución de precios relacionados con el área de cementos:** el incremento del precio de venta del cemento en España se debe principalmente al aumento de los costes de los insumos esenciales, como la electricidad, los combustibles o las materias primas.

En particular, en los ejercicios 2022 y 2021, el precio de la electricidad en el mercado mayorista en España experimentó incrementos del 516% y del 228%, respectivamente, en promedio anual, en comparación al ejercicio 2020 (donde todavía no se había iniciado la fase de encarecimiento de dichos precios). El periodo de alzas del precio de la electricidad iniciado en 2021 fue particularmente intenso durante el ejercicio 2022, donde alcanzó un precio máximo de 307,8 €/MWh en agosto de 2022, mientras que, en el ejercicio 2023, si bien la escalada de precios no continuó, el precio de la electricidad sí que se mantuvo en un promedio anual elevado de 87,4 €/MWh (fuente: OMIE "Evolución del mercado de electricidad informe anual" correspondiente a los ejercicios 2023, 2022 y 2021, de 31 de diciembre de 2023).

Por lo que se refiere al otro recurso energético intensivo utilizado en el proceso de producción de cemento, esto es, el coque de petróleo o petcoke, se registró una tendencia similar en la evolución del precio. En particular, en los ejercicios 2022 y 2021, el precio medio anual del coque de petróleo experimentó alzas del 42% y del 132%, respectivamente, en comparación al ejercicio 2020, alcanzando un máximo de 206 \$/Ton en marzo de 2022. En el ejercicio 2023, el promedio anual del precio del coque de petróleo se situó en 97,1 \$/Ton (fuente: Índice Pace (High > 50)).

La referida escalada en los precios de la electricidad y los recursos energéticos ha impactado significativamente en los costos de producción, mientras que el encarecimiento de las materias primas ha añadido presión adicional sobre los márgenes de las empresas cementeras (véase el factor de riesgo núm. 13). Además, los costes de transporte han aumentado debido a factores como el alza en los precios del combustible y las restricciones logísticas (véase el factor de riesgo núm. 21). Estos incrementos en los costos de los insumos han llevado a las empresas del sector a ajustar sus precios de venta para mantener la viabilidad económica y competitividad en el mercado.

- **Competidores:** en el sector cementero en España, los principales competidores del área de Cemento del Grupo incluyen a varias empresas productoras tanto nacionales como internacionales que abarcan todo el proceso productivo. Entre las multinacionales más destacadas se encuentran la mexicana Cemex, la brasileña Votorantim, la suiza Lafarge Holcim, la alemana Heidelberg y la irlandesa CRH. Entre las empresas nacionales competidoras, se encuentran Cementos Molins y Tudela

Veguín. La competencia en el sector es intensa debido a la presencia de molineras. Estas molineras son plantas productoras de cemento que no requieren la instalación de hornos y que, por lo tanto, requieren una inversión inicial menor lo cual facilita su entrada al mercado. Se trata de plantas que no producen *clinker* (el componente principal del cemento) sino que incorporan el *clinker* (que adquieren a terceros en el mercado nacional o de importación) en el proceso de machacado y molido junto a otros aditivos para producir el cemento. Las principales molineras que operan en España son: Cementos La Unión, Cebasa, Cementval, Cementos La Cruz, Terraferma y Hormicem.

## (B.2) Mercados internacionales donde opera el Grupo

- **Túnez:** en Túnez, durante 2023 el mercado interior de cemento fue de 5 millones de toneladas, un 9,3% menos que en 2022. Este descenso es constante desde hace unos años y se debe principalmente a la alta inestabilidad política y económica que existe en el país. El cuadro macroeconómico de Túnez se compone de inestabilidad política, elevada deuda pública, déficit creciente, difícil acceso al crédito para el sector público y privado y altos niveles de inflación. Durante el primer semestre de 2024, el consumo de cemento en Túnez permaneció estable, retrocediendo un 0,5% frente al mismo periodo de 2023.

A continuación, se incluye una tabla con información relativa a la comercialización de cemento en Túnez en 2023, 2022 y 2021 (fuente: información interna y Cámara de Fabricantes de Cemento de Túnez)

COMERCIALIZACIÓN DE CEMENTO EN TÚNEZ (DATOS ACUMULADOS DEL AÑO) <sup>(1)</sup>	2023	Variación 2023-2022	2022	Variación 2022-2021	2021
	Toneladas	(%)	Toneladas	(%)	Toneladas
Comercialización de cemento en Túnez.....	5.015.301	(9,3)	5.532.510	(7,3)	5.971.678

(1): Fuente: Cámara de Fabricantes de Cemento de Túnez e información interna.

En Túnez el Grupo participa en un 87,44% efectivo del capital social de **Société des Ciments d'Enfidha**, que dispone de una fábrica de cemento de 1,9 millones de toneladas de capacidad, 7 plantas de hormigón premezclado y una cantera de áridos. Además, el Grupo participa en la sociedad Terminal Cimentier de Gabes-Gie, que cuenta con una terminal marítima.

El mercado local tunecino representó un 10% del importe neto de la cifra de negocios del área de cemento del Grupo del ejercicio 2023 (12% en 2022 y 13% en 2021).

En el mercado de Túnez hay un alto nivel de competencia en el que confluyen empresas estatales como Carthage Cement, Les Ciments d'Oum El Kébil (CIOK) y Les Ciments de Bizerte, y otras multinacionales como Ciments Jbel Oust (Votorantim), Société des Ciments de Gabès (SECIL), CAT (Colacem) y SOTACIB (Cementos Molins).

- **Reino Unido:** en el Reino Unido, el Grupo opera mediante las sociedades dependientes Dragon Portland Limited y Dragon Alfa Cement Limited a través de tres terminales marítimas.

En Reino Unido no se publican estadísticas de consumo de cemento con regularidad, pero se estima que el 2023 fue un año estable con un consumo de cemento estimado en unos 11 millones de toneladas (fuente: información interna del Grupo).

El mercado británico representó el 15% del importe neto de la cifra de negocios del área de Cemento del Grupo en el ejercicio 2023 (15% en 2022 y 16% en 2021).

Entre los operadores de UK destacan Cemex UK, Hanson UK (filial de Heidelberg Cement AG), Lafarge Holcim, y las locales Tarmac y Breedon Group.

- **Holanda:** el Grupo tiene en Holanda una filial especializada en la actividad de *trading* en el mercado internacional, denominada Uniland Trading, B.V. Esta sociedad se dedica a la comercialización y mediación en operaciones de compraventa de *clinker* y cemento en estos mercados, así como a la gestión del transporte marítimo.
- **Estados Unidos:** el Grupo está presente en el mercado de EE. UU. mediante la empresa Giant Cement Holding, Inc., propiedad al 45% de Uniland Acquisition Corporation (véase punto 6.2 del Documento de Registro). Giant Cement Holding Inc. cuenta con tres fábricas: una en Carolina del Sur, otra en Pensilvania y una tercera en el estado de Maine.

La presencia del Grupo en EE. UU. abarca actividades relacionadas con cemento, hormigón, áridos, tratamiento de residuos industriales y prefabricados.

(C) Mercado Inmobiliario:

- Mercado de oficinas: durante el primer semestre de 2024, el mercado de oficinas en España ha mostrado signos de recuperación y dinamismo, alcanzando el nivel de contratación en el mercado de oficinas de Madrid los 249.000 m<sup>2</sup>, lo que supuso un aumento del 18% con respecto al mismo periodo de 2023 y un aumento del 3% con respecto a la media de los últimos 5 años (*fuentes: Informe de CBRE "Oficinas, datos de mercado – Figures segundo trimestre 2024 España" de 30 de julio de 2024*). En lo que se refiere a la evolución de los precios de alquiler, se modera el crecimiento de las rentas *prime* (correspondientes a los edificios mejor situados en la zona CBD) que ascendieron en 0,25 €/m<sup>2</sup>/mes hasta situarse en los 42,25 €/m<sup>2</sup>/mes.

La contratación en el mercado de oficinas de Barcelona se situó en los 165.000 m<sup>2</sup> con datos a cierre del primer semestre de 2024, lo que supuso un crecimiento del 45% sobre el mismo periodo del año anterior. En este mismo sentido, la renta *prime* (correspondientes a los edificios mejor situados en la zona CBD) a cierre de la primera mitad del 2024 experimentó un incremento del 1,8%, situándose en 29 €/m<sup>2</sup>/mes.

En cuanto al volumen de inversión en oficinas en España, se alcanzó una cifra de 825 millones de euros en el primer semestre de 2024, lo que supuso un crecimiento del 13% respecto a la registrada en el mismo periodo de 2023. Adicionalmente, se observaron dos tendencias principales: un aumento del apetito por la compra de oficinas para uso propio y el interés por la compra de activos de oficinas que pueden ser reconvertidos a otros usos (en cuyo caso, teniendo en cuenta estas dos tendencias, la inversión superaría los 1.000 millones de euros invertidos en el primer semestre de 2024). La previsión de inversión para el conjunto del año es superar los volúmenes del año anterior (*fuentes: Informe de CBRE "Oficinas, datos de mercado – Figures segundo trimestre 2024 España" de 30 de julio de 2024*).

En este sentido, Madrid ganó tracción con más de 230 millones de euros invertidos durante el primer semestre de 2024 (frente a los 40 millones de euros del primer trimestre del 2024). El volumen de inversiones acumulado en Barcelona durante el primer semestre de 2024 ascendió a 174 millones de euros (*fuentes: Informe de CBRE "Oficinas, datos de mercado – Figures segundo trimestre 2024 España" de 30 de julio de 2024*).

Asimismo, la estabilización de los tipos de interés por parte del Banco Central Europeo en la primera mitad del 2024 ha mitigado las correcciones al alza en las *prime yields* (porcentaje obtenido del cociente entre los ingresos operativos netos teóricos de un activo y el precio de adquisición que un inversor estaría dispuesto a pagar sin considerar los costes asociados a la misma) de oficinas que alcanzaron el 4,85%, máximo desde el inicio de la subida de los tipos de interés (4,80% en Madrid y 5,00% en Barcelona). A pesar de que el mercado sigue atento a la posible bajada de tipos, no se esperan todavía compresiones de los valores ni en el corto ni en el medio plazo (*fuentes: Informe de CBRE "Oficinas, datos de mercado – Figures segundo trimestre 2024 España" de 30 de julio de 2024*).

- Mercado de centros comerciales y ocio: en 2023, el stock total de superficie comercial en España alcanzó los 16,7 millones de m<sup>2</sup>, con un crecimiento poco significativo con respecto a 2022, ya que en 2023 se abrieron en España 5 nuevos centros comerciales con una superficie bruta alquilable de 101.682 m<sup>2</sup> (*fuentes: Informe de la Asociación Española de Centros y Parques Comerciales (AECC) "Balance 2023 del sector de los Centros y Parques Comerciales en España" de 27 de febrero de 2024*).

La afluencia a los centros comerciales a lo largo de 2023 alcanzó los 1.840 millones de visitas con un incremento con respecto a 2022 del 6,3%. Las ventas totales se incrementaron un 9,6% hasta alcanzar los 52.051 millones de euros (*fuentes: Informe de la Asociación Española de Centros y Parques Comerciales (AECC) "Balance 2023 del sector de los Centros y Parques Comerciales en España" de 27 de febrero de 2024*).

- Mercado residencial: en 2023, en un entorno de tipos de interés elevados, las compraventas de vivienda alcanzaron las 640.000 unidades, lo que supuso una disminución del 8,57% con respecto a 2022. La vivienda usada supuso alrededor del 90% del número de compraventas, mientras que la compraventa de vivienda nueva se elevó hasta alrededor del 10%. Es destacable que las compras de vivienda (nueva y usada) en España por parte de extranjeros alcanzó en torno a las 125.000 unidades en 2023, lo que representó un 19,3% del total de compraventas en 2023 y que supuso un descenso del 6,7% sobre las cifras de 2022 (*fuentes: "Informe Anual Banco de España 2023" de 30 de*

abril de 2024). Asimismo, de conformidad con la información publicada por el Instituto Nacional de Estadística, durante el primer semestre de 2024 la compraventa de vivienda alcanzó las 299.223 unidades, manteniendo así la tendencia a la baja correspondiente al ejercicio 2023 (*fuentes*: notas de prensa sobre la Estadística de Transmisiones de Derechos de la Propiedad (ETDP) publicadas por el Instituto Nacional de Estadística entre el 21 de marzo y el 5 de agosto de 2024).

En cuanto al precio de la vivienda, se observó una resistencia importante a la baja, especialmente a partir del segundo trimestre de 2023 cuando se invirtió la tendencia del último semestre de 2022 y primer trimestre de 2023. La tasa de crecimiento interanual del precio medio de la vivienda en España a finales del cuarto trimestre de 2023 se situó en el 4,2%, frente al 8,1% interanual a cierre de 2022 (*fuentes*: "Informe Anual Banco de España 2023" de 30 de abril de 2024). Asimismo, de conformidad con la información publicada por el Instituto Nacional de Estadística, en el segundo trimestre de 2024 la variación anual del Índice de Precios de Vivienda (IPV) se situó en el 7,8%, lo que representó un aumento del 1,5% con respecto al trimestre precedente (*fuentes*: nota de prensa sobre el Índice de Precios de Vivienda publicada por el Instituto Nacional de Estadística el 5 de septiembre de 2024).

El mercado del alquiler residencial en España atraviesa uno de sus momentos más complicados. Existe un considerable desequilibrio entre la demanda y la oferta existente, con una disponibilidad de inmuebles para alquiler notablemente limitada. El stock disponible en alquiler se encuentra bajo mínimos, lo que supone un gran obstáculo para casi el 40% de inquilinos. Esta casuística tiene como resultado un mercado muy compacto en el que hay poca rotación de inquilinos, donde se alarga el proceso de búsqueda y al que cada vez es más difícil acceder (*fuentes*: Informe de Fotocasa "La vivienda en alquiler en 2023" de 22 de enero de 2024).

La principal consecuencia de la falta de oferta disponible es el sobreprecio de la vivienda en renta. Esta inestabilidad del arrendamiento provoca un fuerte tensionamiento en los precios que se reflejó en una intensa escalada durante el primer semestre de 2023, cuando se alcanzó el precio máximo histórico a nivel nacional con 11,69 euros/m<sup>2</sup>, superando incluso la marca registrada durante la burbuja de 2007 (*fuentes*: informe de Fotocasa "La vivienda en alquiler en 2023" de 22 de enero de 2024).

En este sentido, en agosto de 2024 el precio medio del alquiler en España se situó en 13,1 €/m<sup>2</sup>/mes, lo que representó un aumento del 9,8% en términos interanuales con respecto a agosto de 2023. Se espera que el precio del alquiler durante 2024 aumente un 6% (con respecto al ejercicio 2023). Este incremento se debe a la alta demanda y a la oferta limitada de viviendas en alquiler.

La Ley Estatal por el Derecho a la Vivienda no ha mejorado la accesibilidad a la vivienda (*fuentes*: Informe de Savills Research: "BTR en España 2024" de 10 de abril de 2024). Desde su entrada en vigor en mayo de 2023, el balance es desfavorable ya que ha traído incertidumbre, desequilibrio y descontento, provocando que algunos agentes (fundamentalmente, pequeños inversores no profesionales) hayan retirado las viviendas de su propiedad del mercado de alquiler convencional (véase el factor de riesgo núm. 22 y el punto 9 del Documento de Registro).

- Mercado de suelo: el mercado del suelo urbano se mantuvo a la baja al cierre de 2023 al registrar un desplome de las compraventas de un 15% interanual entre 2023 y 2022, lo que supuso una caída de la superficie transmitida de hasta un 13%, además de una rebaja media de los precios de un 2,7%. Durante el primer trimestre de 2024 se mantuvo la tendencia en el descenso del número de compraventas, lo que supuso una caída de las ventas con respecto al trimestre precedente del 14,2% y del 2% en términos interanuales (*fuentes*: información estadística publicada por el Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible).

Los datos de 2023 publicados por parte del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (*fuentes*: Observatorio de Vivienda y Suelo "Boletín anual 2023" de 31 de enero de 2024) contabilizaron un total de 22.387 compraventas de suelos urbanos, la menor cifra de operaciones desde 2020, en un año que ha estado marcado por las sucesivas subidas de los tipos de interés y el consecuente encarecimiento de la financiación. Asimismo, esta tendencia se mantuvo durante el primer trimestre de 2024, donde se contabilizaron un total de 5.516 compraventas de suelos urbanos, la menor cifra de operaciones del primer trimestre del ejercicio desde el 2020 (*fuentes*: información estadística publicada por el Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible).

En cuanto a los precios, el metro cuadrado (m<sup>2</sup>) del suelo urbano cerró el ejercicio 2023 en una media de 154,4 €/m<sup>2</sup>, mientras que la superficie transmitida cayó hasta los 27 millones de metros cuadrados. Por lo que respecta al primer trimestre de 2024, el precio del suelo se situó en 167,4 €/m<sup>2</sup>, una cifra que arroja un aumento del 13% en términos interanuales y del 8,3% con respecto al trimestre

precedente (fuente: información estadística publicada por el Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible).

El precio del suelo alcanzó su máximo a mediados de 2007, en pleno 'boom' del sector, con 285 €/m<sup>2</sup>, mientras que en el primer trimestre de 2021 fue de 136 euros €/m<sup>2</sup>, el importe más bajo que se registra en toda la serie histórica, que arranca en 2004 (fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (MIVAU)).

- Competidores: el sector Inmobiliario históricamente se ha caracterizado por ser un sector altamente competitivo y fragmentado, caracterizándose por la existencia de pocas barreras de entrada a nuevas empresas y competidores (véase el factor de riesgo núm. 7).

Los principales competidores de los distintos segmentos del mercado inmobiliario en el que opera el Grupo son:

- (a) en el mercado de oficinas destacan las principales empresas patrimonialistas que operan en España (como Inmobiliaria Colonial, Merlin Properties, GMP, Pontegadea o Árima), así como compañías aseguradoras (Zurich, Mapfre, Allianz, Mutua Madrileña y Catalana Occidente);
- (b) en el segmento de centros comerciales destacan como competidores algunas inmobiliarias como Lar España, General de Galerías Comerciales, Castellana Properties o Unibail Rodamco, así como otros operadores (ej. Carrefour Property, que además de ser un gran tenedor, es operador de supermercados);
- (c) en el segmento *Build to Rent (BtR)* los principales actores a destacar son Vivenio, Greystar, Vivia Homes o la plataforma Stay. Actualmente el mercado *Build to Rent (BtR)* español atraviesa una fase de consolidación y maduración, con un mayor enfoque en la calidad, la sostenibilidad y la innovación en el desarrollo de proyectos; y, por último,
- (d) en el mercado nacional de promoción inmobiliaria y suelo destacan como competidores las principales promotoras (como Aedas Homes, Metrovacesa, Amenabar, Aelca, Vía Célere o Neinor Homes).

Los mercados en los que opera el área Inmobiliaria se caracterizan por ser mercados en los que, por operaciones societarias, por la entrada de nuevos inversores internacionales (Lighthouse, Indotek y Rivoli en compras de centros comerciales) o por la puesta en marcha de grandes desarrollos (ej. Madrid Nuevo Norte), se producen cambios recurrentes que tienden a alterar los competidores del Grupo.

### 5.3. Acontecimientos importantes en el desarrollo de la actividad empresarial del emisor

Inmocemento se constituyó el 10 de abril de 2024 en Barcelona (España) en el marco de un proceso de modificación estructural del grupo de empresas cuya sociedad matriz es FCC. En este sentido, el 27 de junio de 2024, la Junta General ordinaria de Accionistas de FCC y el accionista único de Inmocemento aprobaron, sobre la base del correspondiente proyecto común de escisión formulado por FCC e Inmocemento el 16 de mayo de 2024, la escisión parcial de las unidades de negocio Inmobiliaria y de Cemento de FCC a favor de Inmocemento, mediante la transmisión en bloque y por sucesión universal de las acciones de FCYC, S.A. y de Cementos Portland Valderrivas, S.A. titularidad de FCC, como sociedad escindida, en favor de Inmocemento (sociedad beneficiaria de la escisión) para, en unidad de acto, a la ejecución de la escisión, asignar las acciones nuevas emitidas por Inmocemento a los accionistas de FCC en la misma proporción a su participación en el capital social de ésta (la "Escisión Parcial").

Con fecha 6 de noviembre de 2024, FCC e Inmocemento otorgaron la escritura pública de ejecución de la Escisión Parcial en virtud de la cual FCC transmitió en bloque y por sucesión universal el patrimonio escindido constituido por las acciones de FCYC, S.A. y de Cementos Portland Valderrivas, S.A. de su propiedad, adquiriendo Inmocemento en unidad de acto las referidas acciones y, en consecuencia, las unidades de negocio Inmobiliaria y de Cemento. Asimismo, en unidad de acto y a resultados de la Escisión Parcial, se ejecutaron sendas operaciones simultáneas de reducción y de aumento de capital de Inmocemento en cuya virtud, primero se redujo el capital social de la Sociedad a cero y, seguidamente, se aumentó el capital en un importe de 227.439.066 euros mediante la emisión de 454.878.132 nuevas acciones de Inmocemento que fueron asignadas a los accionistas de FCC en la misma proporción a su participación en el capital social de ésta. La referida escritura pública ha quedado inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona con fecha 7 de noviembre de 2024.

A continuación, se incluyen los acontecimientos más importantes en el desarrollo de la actividad del Grupo Inmoeementos durante el periodo cubierto por la información financiera histórica (ejercicios 2021, 2022 y 2023) y hasta la fecha del Documento de Registro. Adicionalmente, véase el punto 8.1 del Documento de Registro.

▪ Año 2021:

- En octubre de 2021 se integran en FCYC, S.A. las participaciones de Realia Business, S.A. y Jezzine Uno, S.L.U.
- En diciembre de 2021 Realia Business, S.A. adquiere, directamente y a través de su filial Realia Patrimonio, S.L.U., una participación del 37,11% efectiva del capital social de la sociedad Hermanos Revilla, S.A. (actualmente, Planigesas, S.A.), alcanzando así una participación total efectiva del 87,76% en la sociedad Hermanos Revilla, S.A.

▪ Año 2022:

- En marzo de 2022, FCYC, S.A. formuló una oferta pública voluntaria parcial de adquisición de acciones (OPA) sobre el 24% del capital social de la sociedad cotizada Metrovacesa, S.A. FCYC, S.A. adquirió en el marco de la oferta un total de 17.397.696 acciones (11,47% nominal del capital de Metrovacesa, S.A.), a un precio de 7,20 euros por acción, por las que desembolsó aproximadamente 125.500 miles de euros. La referida participación se incrementó durante dicho ejercicio hasta el 13,81% nominal del capital social de Metrovacesa, S.A. mediante compras adicionales en mercado.
- En marzo de 2022, se llevó a cabo la operación de modificación estructural de transformación en sociedad anónima de FCYC, S.A. (anteriormente sociedad limitada).

▪ Año 2023:

- En septiembre de 2023, la sociedad Giant Cement Holding Inc., sociedad participada indirectamente en un 45% a dicha fecha por Cementos Portland Valderrivas, S.A., realizó una ampliación de capital por importe de 250 millones de dólares con el objetivo de reforzar su estructura financiera. Dicha ampliación supuso un desembolso de 112.500 miles de USD para Cementos Portland Valderrivas, S.A. (101.810 miles de euros), manteniendo de esta forma el mismo porcentaje de participación que ostentaba con anterioridad a la misma, es decir un 45%.
- En diciembre de 2023, FCYC, S.A. adquirió una participación adicional del 12,19% del capital social de la sociedad cotizada Realia Business, S.A., mediante su compra a Soimob Inmobiliaria Española, S.A.U., por un importe total de 105.000 miles de euros. Con esa adquisición y otras compras adicionales realizadas en mercado, FCYC, S.A. alcanzó una participación efectiva a 31 de diciembre de 2023 del 67,05%.
- Asimismo, en diciembre de 2023, FCYC, S.A. adquirió una participación adicional efectiva del 5,94% del capital social de la sociedad cotizada Metrovacesa, S.A., mediante la compra de un paquete accionarial del 3,99% por importe de 49.571 miles de euros a Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V. y del 1,95% efectivo por importe de 24.233 miles euros a Soimob Inmobiliaria Española, S.A.U., alcanzando así una participación efectiva total del 21,21% en la sociedad Metrovacesa, S.A., de la que pasó a ser su segundo mayor accionista (que actualmente, tras la realización de compras adicionales en mercado, asciende a una participación efectiva del 21,26%).

▪ Año 2024:

- En marzo de 2024, FCYC, S.A. procedió a la adquisición de un paquete accionarial representativo del 10,26% del capital social de la sociedad cotizada Realia Business, S.A. por un importe de 92.575 miles de euros, alcanzando una participación accionarial efectiva del 77,41% (que actualmente, tras la realización de compras adicionales en mercado, asciende a una participación efectiva del 77,60%).
- Constitución de la Sociedad en abril de 2024.
- En mayo de 2024, la Junta General universal de Accionistas de FCYC, S.A. aprobó aumentar el capital social de FCYC, S.A. en un importe (nominal más prima) de 200.000 miles de euros mediante aportaciones dinerarias que fue suscrito íntegramente por los accionistas de FCYC, S.A.

en proporción a su participación en el capital social. De los fondos obtenidos en el marco del referido aumento de capital se destinaron (i) 92.575 miles de euros a la cancelación de un préstamo concedido en marzo de 2024 a FCYC, S.A. por FCC para la adquisición de acciones de Realía Business, S.A.; (ii) 67.492 miles de euros a la cancelación parcial de un préstamo concedido a FCYC, S.A. por FCC en diciembre de 2023 para adquirir acciones de Realía Business, S.A. y Metrovacesa, S.A.; y (iii) 39.933 miles de euros a la cancelación de un préstamo concedido en junio de 2022 a FCYC, S.A. por FCC para adquirir acciones de Metrovacesa, S.A.

- En junio de 2024, la Junta General de FCC y el accionista único de Inmocemento aprobaron la Escisión Parcial, ejecutada en noviembre de 2024 tras la inscripción en el Registro Mercantil, el 7 de noviembre de 2024, de la escritura pública relativa a la Escisión Parcial.

#### 5.4. Estrategia y objetivos

La estrategia a corto, medio y largo plazo del Grupo Inmocemento pasa por el crecimiento de sus unidades de negocio de Cemento e Inmobiliario, contribuyendo con ello a los objetivos clave para el Grupo: maximizar la generación de recursos, así como contener el gasto y optimizar las inversiones.

Por lo que se refiere al negocio Inmobiliario, las principales líneas de actuación de Inmocemento se centran en:

- Mantener la actividad promotora, con la finalización de los proyectos en curso, así como el inicio de nuevos proyectos pero con una especial atención a la rentabilidad de los mismos (prestando así, especial atención, a la demanda, a su localización geográfica y a la tipología de productos demandados), a la minimización del riesgo y a la viabilidad de su comercialización, teniendo para ello presente la evolución de la demanda, los riesgos de incrementos de costes (mano de obra y suministros) derivados de la inflación y el escenario macro de la economía española que son relevantes para el desarrollo de la actividad promotora (véanse los factores de riesgo núm. 20 y 21).

Además, en el desarrollo y explotación de promociones destinadas al alquiler residencial se debe tener en cuenta las medidas regulatorias que adopte el Gobierno encaminadas a impedir las tensiones en los precios de alquiler y sus posibles impactos en la rentabilidad y seguridad jurídica del negocio (véase el factor de riesgo núm. 22).

- Continuar con la gestión del banco de suelo propiedad del Grupo, a la espera de que se vayan consolidando como suelo urbano, con el consiguiente incremento de valor aparejado.
- Fortalecer las acciones que posibiliten la generación de caja, proporcionen estabilidad financiera y permitan el desarrollo de la actividad inmobiliaria, sin verse afectada por las vicisitudes de los mercados financieros.
- Adquirir nuevos activos y/o suelos con recorrido de valor, bien por la gestión o por el mercado.
- Centrarse en la promoción, gestión y explotación de viviendas de protección pública (VPPB-VPPL) destinadas al alquiler. Asimismo, analizar posibles adquisiciones o desarrollo de nuevos suelos con el mismo objetivo de viviendas residenciales en alquiler.
- Apoyar a las sociedades filiales patrimoniales para adecuar sus edificios y su negocio a las nuevas tendencias del mercado de oficinas y centros comerciales, atendiendo especialmente a las demandas de eficiencia energética y de sostenibilidad de los mismos.
- Adecuar la relación comercial de las sociedades del Grupo con los arrendatarios, adecuando los contratos a las exigencias del mercado, tales como la flexibilidad de espacios, duración, etc.
- Generación de valor, tanto para los clientes del Grupo, mediante la oferta de productos y servicios adaptados a los nuevos hábitos y tendencias, como para los accionistas de la Sociedad, mediante la maximización de la rentabilidad.

Por lo que se refiere a la hoja de ruta estratégica en el área de negocio de Cemento, el Grupo pone el foco en continuar desarrollando sus políticas de contención de gasto y optimización de inversiones, así como de adecuación de todas las estructuras organizativas a la realidad de los distintos mercados en los que opera el Grupo, con el objetivo de obtener una mejora en la generación de recursos.

Asimismo, a resultas del compromiso del Grupo con el medio ambiente, la transición energética y la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero (en particular, CO<sub>2</sub>), el Grupo, a través de su

negocio de Cemento, continuará apostando por seguir siendo un actor relevante del sector cementero para afrontar los principales retos a los que éste se enfrenta a medio y largo plazo, así como para identificar nuevas oportunidades.

En este sentido, el Grupo apuesta por el desarrollo de la economía circular en su proceso de producción, que permitirá reducir el uso de materiales con elevado impacto en los recursos naturales, mediante su sustitución por materias y combustibles alternativos. Así, por ejemplo, los mayores esfuerzos en inversiones operativas se están enfocando en la optimización de instalaciones con el objetivo de mejorar la capacidad de valorización energética de los hornos dirigida a reducir la huella de carbono del *clinker*. Por otro lado, alineado con el objetivo de reducir la huella de carbono del Grupo, se está desarrollando un intenso trabajo para la producción y comercialización de cementos con mayor porcentaje de adiciones que disminuyen el contenido en *clinker* manteniendo sus prestaciones en obra. Para más información relacionada, véase el punto 5.1.(B.5)(a) del Documento de Registro.

5.5. Información sucinta relativa al grado de dependencia del emisor respecto a patentes o licencias, contratos industriales, mercantiles o financieros o nuevos procesos de fabricación.

Salvo por lo que se indica a continuación, las actividades del Grupo Inmocemento no dependen significativamente de patentes o licencias, contratos industriales, mercantiles o financieros, ni de nuevos procesos de fabricación.

Tal y como se detalla en el apartado (B.5) del punto 5.1.1 del Documento de Registro, dentro de las actividades desarrolladas por el área de Cemento se encuentra la actividad extractiva de recursos mineros que, en concreto, consiste en la explotación de canteras para la obtención de una parte de la materia prima que se utiliza en la fabricación de los productos que se comercializan. En este sentido, Inmocemento y, en particular, el área de Cemento del Grupo tiene un grado de dependencia relativamente importante con respecto a las concesiones administrativas necesarias para la explotación de las referidas canteras (véase el factor de riesgo núm. 14).

5.6. Base de cualquier declaración efectuada por el emisor sobre su posición competitiva

Inmocemento no ha realizado en el presente Documento de Registro ninguna declaración relativa a su posición competitiva.

5.7. Inversiones

5.7.1. Inversiones significativas del emisor durante cada ejercicio del periodo cubierto por la información financiera histórica y hasta la fecha del documento de registro.

A continuación se incluye una descripción de las principales inversiones llevadas a cabo por el Grupo Inmocemento durante el ejercicio 2024 (desde el 1 de enero hasta la fecha del Documento de Registro) y durante los ejercicios 2023, 2022 y 2021.

(A) *Ejercicio 2024*

Desde el 1 de enero de 2024 hasta la fecha del Documento de Registro, el Grupo Inmocemento no ha realizado inversiones significativas, al margen de las inversiones recurrentes habituales para el desarrollo de la actividad del Grupo y de las inversiones en curso a las que se hace referencia en el 5.1.(B.5)(a) del Documento de Registro.

(B) *Ejercicios 2023, 2022 y 2021*

Se incluye a continuación una tabla resumen de las inversiones en activos intangibles, inmovilizado material e inversiones inmobiliarias por concepto y por áreas de negocio, a nivel acumulado, llevadas a cabo por el Grupo Inmocemento durante los ejercicios 2023, 2022 y 2021.

	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
INVERSIONES POR CONCEPTO Y ÁREAS DE NEGOCIO (según NIIF)	No auditado (miles €)		
Inmovilizado intangible <sup>(1)</sup> .....	482	857	29

	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
<b>INVERSIONES POR CONCEPTO Y ÁREAS DE NEGOCIO (según NIIF)</b>	<b>No auditado (miles €)</b>		
Cemento <sup>(2)</sup> .....	428	854	29
Inmobiliario <sup>(2)</sup> .....	54	3	--
Inmovilizado material <sup>(1)</sup> .....	41.846	14.051	15.453
Cemento <sup>(2)</sup> .....	41.691	13.977	15.443
Inmobiliario <sup>(2)</sup> .....	155	74	10
Inversiones inmobiliarias <sup>(1)</sup> .....	16.946	21.599	4.836
Cemento <sup>(2)</sup> .....	--	--	--
Inmobiliario <sup>(2)</sup> .....	16.946	21.599	4.836
Total <sup>(1)</sup> .....	59.274	36.507	20.318

(1): Información auditada.

(2): Proviene de la contabilidad interna de la Sociedad. Para su cálculo, la Sociedad ha seguido las mismas políticas contables que las aplicadas en los estados financieros elaborados de conformidad con el marco de información financiera aplicable.

El desglose por áreas geográficas de las anteriores inversiones es el siguiente:

	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
<b>INVERSIONES POR ÁREAS GEOGRÁFICAS (según NIIF)</b>	<b>No auditado (miles €)</b>		
España <sup>(1)</sup> .....	51.791	34.026	18.843
Reino Unido <sup>(1)</sup> .....	2.660	80	6
Resto de Europa y otros <sup>(1)</sup> .....	--	1	--
Oriente Medio y África <sup>(1)</sup> .....	4.823	2.400	1.469
Total <sup>(2)</sup> .....	59.274	36.507	20.318

(1): Proviene de la contabilidad interna de la Sociedad. Para su cálculo, la Sociedad ha seguido las mismas políticas contables que las aplicadas en los estados financieros elaborados de conformidad con el marco de información financiera aplicable.

(2): Información auditada.

A continuación se incluye un detalle de cada uno de los conceptos de las inversiones reflejadas en la tabla resumen de las inversiones anterior:

- **Inmovilizado intangible:**

El desglose de las inversiones en inmovilizado intangible en los ejercicios 2023, 2022 y 2021 fue el siguiente:

	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
<b>INVERSIONES EN INMOVILIZADO INTANGIBLE (según NIIF)</b>	<b>No auditado (miles €)</b>		
Proyectos de desarrollo <sup>(1)</sup> .....	403	833	--
Aplicaciones informáticas <sup>(1)</sup> .....	32	24	23
Resto inmovilizado intangible <sup>(1)</sup> .....	47	--	6
Total inversiones en inmovilizado intangible <sup>(2)</sup> .....	482	857	29

(1): Proviene de la contabilidad interna de la Sociedad. Para su cálculo, la Sociedad ha seguido las mismas políticas contables que las aplicadas en los estados financieros elaborados de conformidad con el marco de información financiera aplicable.

(2): Información auditada.

- **Inmovilizado material:**

El desglose de las inversiones en inmovilizado material en los ejercicios 2023, 2022 y 2021 fue el siguiente:

	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
<b>INVERSIONES EN INMOVILIZADO MATERIAL (según NIIF)</b>	<b>Auditado (miles €)</b>		
Terrenos y construcciones.....	1.148	2.154	262
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material.....	40.698	11.897	15.191
Total inversiones en inmovilizado material.....	41.846	14.051	15.453

Las principales inversiones se correspondieron con inmovilizado en curso en la actividad de Cemento para la puesta en marcha de instalaciones técnicas. Para más información sobre las inversiones en inmovilizado material registradas en el área de negocio de Cemento relacionadas con la actividad medioambiental, véase el punto 5.7.4 del Documento de Registro.

▪ *Inversiones inmobiliarias:*

El desglose de las inversiones inmobiliarias en los ejercicios 2023, 2022 y 2021 fue el siguiente:

INVERSIONES INMOBILIARIAS (según NIIF)	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
	<b>No auditado (miles €)</b>		
Construcciones <sup>(1)</sup> .....	1.105	609	87
Inversiones inmobiliarias en curso <sup>(1)</sup> .....	15.841	20.990	4.749
Total inversiones en inversiones inmobiliarias <sup>(2)</sup> .....	16.946	21.599	4.836

(1): Proviene de la contabilidad interna de la Sociedad. Para su cálculo, la Sociedad ha seguido las mismas políticas contables que las aplicadas en los estados financieros elaborados de conformidad con el marco de información financiera aplicable.

(2): Información auditada.

5.7.2. Inversiones importantes del emisor en curso o en relación con las cuales se hayan asumido compromisos firmes.

Al margen de las inversiones recurrentes habituales para el desarrollo de la actividad del Grupo, así como de las inversiones a las que se hace referencia en el 5.1.(B.5)(a) del Documento de Registro, a la fecha del Documento de Registro no existen inversiones significativas en curso, ni los órganos de gestión del Grupo Inmocemento han adoptado compromisos firmes para realizar inversiones significativas en el futuro.

5.7.3. Información relativa a las empresas en las que el emisor posee una proporción del capital que puede tener un efecto significativo en la evaluación de sus propios activos y pasivos, posición financiera o pérdidas y beneficios.

Actualmente, la Sociedad no tiene participaciones en sociedades no pertenecientes al Grupo Inmocemento que puedan afectar o tener un efecto significativo en la evaluación de los propios activos y pasivos, posición financiera o pérdidas y beneficios del Grupo, salvo por la participación en Metrovacesa, S.A. que se consolida por el método de la participación (véase el factor de riesgo núm. 5, así como los puntos 5.3 y 6 del Documento de Registro).

5.7.4. Aspectos medioambientales que puedan afectar al uso por el emisor del inmovilizado material tangible.

Inmocemento está comprometida con el respeto del medioambiente, la reducción de costes y el impacto de sus operaciones en el entorno. No obstante, las regulaciones medioambientales tienen un distinto alcance en los distintos sectores en los que opera el Grupo (véase el factor de riesgo núm. 22).

En este sentido, en el área de negocio de Cemento del Grupo, la reducción de emisiones de CO<sub>2</sub>, la descarbonización y la sostenibilidad constituyen los principales retos del sector para conseguir el alineamiento con los objetivos de adaptación y mitigación del cambio climático (véase el punto 9 del Documento de Registro y el factor de riesgo núm. 22). De este modo, el Grupo Inmocemento concentra los mayores esfuerzos en inversiones operativas orientadas a la optimización de instalaciones que mejoren la capacidad de valorización energética de los hornos con el objetivo de reducir la huella de carbono del *clinker*. Por otro lado, se está desarrollando un intenso trabajo para la producción y comercialización de cementos con mayor porcentaje de adiciones que, a la vez que disminuyen el contenido en *clinker*, mantienen sus prestaciones en obra. Para más información relacionada, véase el punto 5.1.(B.5)(a) del Documento de Registro. Adicionalmente, en el marco de las reformas que está llevando a cabo la Unión Europea en materia climática (véase el punto 9 del Documento de Registro), el 1 de enero de 2021 dio comienzo la cuarta fase del comercio europeo de derechos de emisión, que durará hasta el 31 de diciembre de 2030. Esta nueva fase se caracteriza, con carácter general, por una reducción progresiva en los valores de referencia utilizados en la asignación gratuita de derechos de emisión. Debido a esta regulación, Cementos Portland Valderrivas, S.A registró a 31 diciembre de 2023 una provisión por importe de 14.310 miles de euros para reflejar el gasto devengado en el ejercicio por

los derechos de emisión consumidos adicionales a la asignación gratuita en el marco del Plan Nacional de Asignación 2021-2030.

A 31 de diciembre de 2023, el Grupo Inmocemento mantenía unas inversiones consolidadas relacionadas con la actividad medioambiental registradas en el área de negocio de Cemento, en las partidas de inmovilizado intangible e inmovilizado material por importe total de 139.300 miles de euros (137.960 miles de euros en 2022 y 137.742 miles de euros en 2021), siendo su correspondiente amortización acumulada de 113.693 miles de euros (108.756 miles de euros en 2022 y 103.775 miles de euros en 2021). Durante el ejercicio 2023, el área de negocio de Cemento del Grupo Inmocemento incurrió a nivel consolidado en gastos para garantizar la protección y mejora del medio ambiente por importe de 3.508 miles de euros (2.562 miles de euros en 2022 y 2.380 miles de euros en 2021).

En lo que respecta al área de negocio Inmobiliario, las sociedades del Grupo en su actividad promotora tienen en cuenta el impacto medioambiental de los proyectos e inversiones que realizan, sin perjuicio de que la unidad de negocio Inmobiliario del Grupo no incurrió en gastos de naturaleza medioambiental de importe significativo durante los ejercicios 2023, 2022 y 2021. Durante el ejercicio 2023 no fue necesaria la incorporación al inmovilizado material de sistemas, equipos o instalaciones destinados a la protección y mejora del medio ambiente.

## 6. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA

### 6.1. Breve descripción del grupo y de la posición del emisor en él

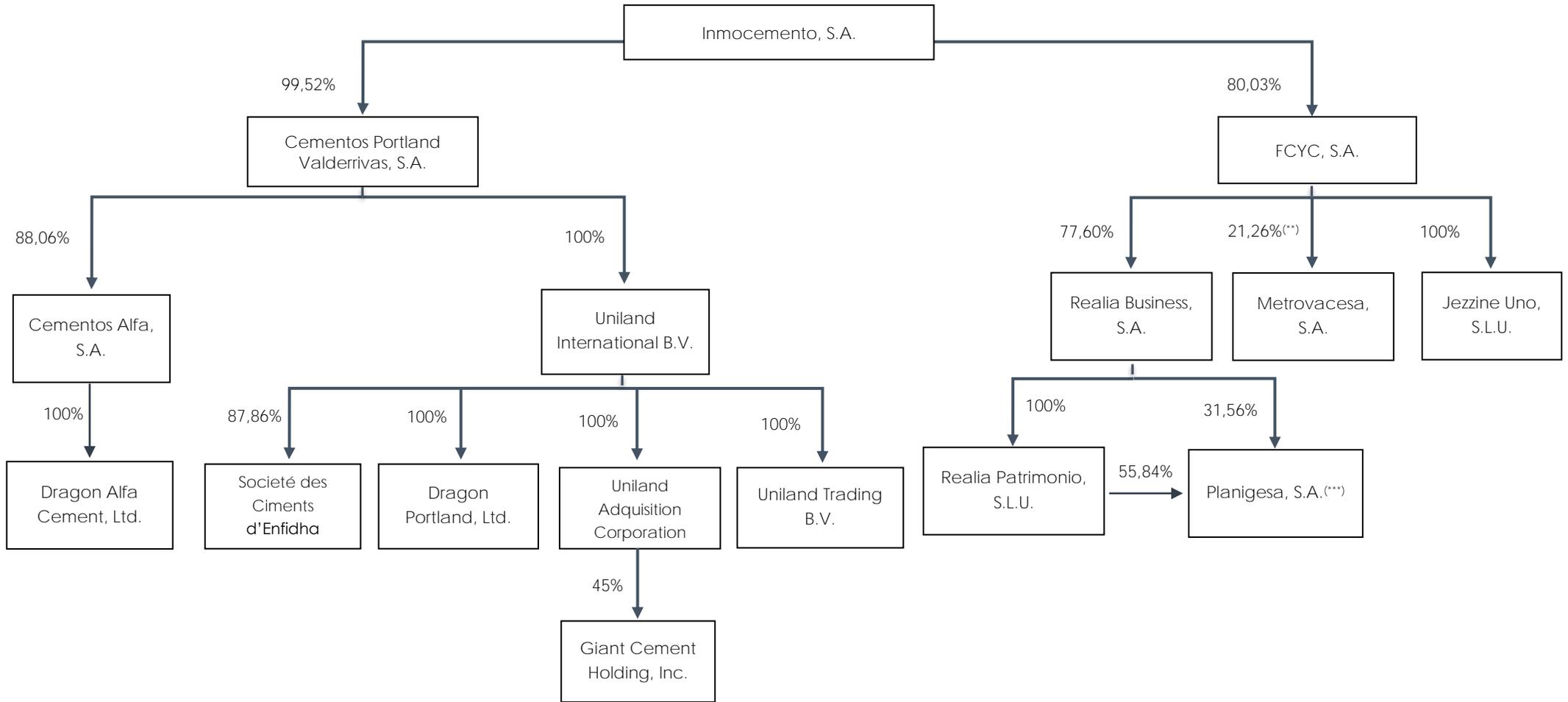
A la fecha del Documento de Registro, Inmocemento es la sociedad cabecera del Grupo. Las sociedades del Grupo son las que se recogen en el punto 6.2 siguiente.

A continuación, se incluye un organigrama de las principales sociedades del Grupo a la fecha del Documento de Registro, con los correspondientes porcentajes de participación efectiva<sup>(22)</sup>:

---

(22): Se entiende por participación efectiva el cociente entre el número de acciones que posee la sociedad dividida por el importe total de acciones emitidas, excluida la autocartera. La participación nominal es el cociente entre el número de acciones que posee la sociedad dividido por el importe total de acciones emitidas.

PRINCIPALES SOCIEDADES DEL GRUPO INMOCEMENTO



(\*): Giant Cement Holding, Inc. es una entidad asociada al subgrupo Cementos Portland Valderrivas con domicilio en 654 Judge Street PO Box 352 Harleyville, SC 29488 (USA). Durante el ejercicio 2023 (véase el punto 5.3 del Documento de Registro), Cementos Portland Valderrivas, S.A., en su condición de accionista titular de un 45% del capital social de Giant Cement Holding Inc., participó en el aumento de capital aprobado por la referida sociedad con el objetivo de reforzar su estructura financiera aportando a tal fin 101.810 miles de euros.

(\*\*): Tras la adquisición por parte de FCYC, S.A. en diciembre de 2023 de una participación adicional efectiva del 5,94% del capital social de la sociedad cotizada Metrovacesa, S.A., FCYC, S.A. fue titular de una participación efectiva del 21,21% del capital social (que actualmente, tras la realización de compras adicionales en mercado, asciende a una participación efectiva del 21,26%). A results de dicha adquisición, la participación en Metrovacesa, S.A., que hasta la fecha se contabilizaba por su valor razonable con cargo a reservas, ha pasado a contabilizarse por el método de la participación, al lograrse influencia significativa en dicha sociedad, ya que, además de pasar a ser el segundo accionista por volumen de participación accionarial, a cierre del ejercicio 2023 FCYC, S.A. consiguió representación en el Consejo de Administración mediante el ejercicio de su derecho de representación proporcional.

(\*\*\*): Con fecha 7 de septiembre de 2023, la sociedad Planigesas, S.A. absorbió la sociedad Hermanos Revilla, S.A., que al extinguirse ha salido del perímetro de consolidación de FCYC, S.A.

## 6.2. Lista de filiales significativas del emisor e información adicional

A la fecha del Documento de Registro, el perímetro de consolidación del Grupo Inmocemento está constituido por 27 sociedades que consolidan por el método de integración global y 33 sociedades que se valoran por el método de la participación, que se encuentran participadas, directa o indirectamente, por la matriz del Grupo, Inmocemento, S.A.

La siguiente tabla contiene información a la fecha del Documento de Registro de las sociedades dependientes integradas en el Grupo, así como el porcentaje de participación efectiva<sup>(23)</sup>:

Sociedad	Domicilio social	Actividad	Sociedad que posee la participación	% participación efectiva
<b>CEMENTO</b>				
<u>Integración global</u>				
Cementos Portland Valderrivas, S.A.	Calle Dormitaleria, 72, Pamplona	Producción y comercialización de cemento	Inocemento	99,52%
Áridos de Navarra, S.A.	Calle Dormitaleria, 72, Pamplona	Fabricación y venta de hormigón y áridos	Cementos Portland Valderrivas, S.A.	65,68%
Canteras de Aláiz, S.A.	Calle Dormitaleria, 72, Pamplona	Explotación de canteras y yacimientos; fabricación y venta de hormigón.	Cementos Portland Valderrivas, S.A.	69,69%
Dragon Alfa Cement, Ltd.	The Cement Terminal, Sharpness Docks (Gloucestershire-UK)	Comercialización de cemento	Cementos Portland Valderrivas, S.A.	87,64%
Dragon Portland, Ltd.	Portland Port-Castletown Portland, Dorset - UK	Comercialización de cemento	Cementos Portland Valderrivas, S.A.	99,52%
Cementos Alfa, S.A.	Av. Camino de Santiago, 40, Madrid	Fabricación y venta de cemento	Cementos Portland Valderrivas, S.A.	87,64%
Uniland International, B.V.	Kingsfordweg, 151, Ámsterdam	Sociedad de tenencia de cartera	Cementos Portland Valderrivas, S.A.	99,52%
Uniland Trading, B.V.	Kingsfordweg, 151, Ámsterdam	Comercialización de cemento	Uniland International, B.V.	99,52%
Uniland Acquisition Corporation	160 Greentree Drive, Suite 101, Delaware	Sociedad de tenencia de cartera	Uniland International, B.V.	99,52%
Prebesec Mallorca, S.A.	Conradors, 48 Polígono Marratxi, Marratxi (Mallorca)	Fabricación y venta de mortero	Cementos Portland Valderrivas, S.A.	67,99%
Société des Ciments d'Enfidha	1, Rue Salem Ben H'amida, Ariana (Túnez)	Fabricación y venta de cemento	Uniland International, B.V.	87,44%
Intermonte Investments, S.A.	Av. Camino de Santiago, 40, Madrid	Fabricación y venta de cemento	Cementos Portland Valderrivas, S.A.	99,52%
Surgyps, S.A.	Av. Camino de Santiago, 40, Madrid	Fabricación y venta de cemento	Intermonte Investments, S.A.	99,52%
<u>Método de la participación</u>				
Pedra de l'Ordal, S.L.	Ctra. N 340 km. 1229,5 – Subirats (Barcelona)	Extracción de gravas y arenas	Cementos Portland Valderrivas, S.A.	49,65%
Aplicaciones Minerales, S.A.	Camino Fuente Herrero - Cueva Cardiel (Burgos)	Fabricación y venta de yeso	Cementos Portland Valderrivas, S.A.	34,40%
Canteras y Hormigones VRE, S.A.	Berroa (P.I. La Estrella)- Tanojar (Navarra)	Fabricación de hormigones y áridos	Cementos Portland Valderrivas, S.A.	49,76%
Giant Cement Holding, Inc.	654 Judge Street PO Box 352 Harleyville, SC 29488 (EE. UU.)	Fabricación y venta de cemento, extrac. de áridos y tratamiento de residuos industriales.	Uniland Acquisition Corporation	44,78%
Coastal Cement Corporation	EE. UU.	Fabricación y venta de cemento, extrac. de áridos	Giant Cement Holding, Inc.	44,78%
Dragon Energy Llc.	EE. UU.	tratamiento de residuos industriales	Giant Cement Holding, Inc.	44,78%
Dragon Products Company Inc	EE. UU.	Fabricación y venta de cemento, extrac. de áridos	Giant Cement Holding, Inc.	44,78%
Giant Cement Company	EE. UU.	Fabricación y venta de cemento, extrac. de áridos	Giant Cement Holding, Inc.	44,78%
Giant Cement NC Inc.	EE. UU.	Fabricación y venta de cemento, extrac. de áridos	Giant Cement Holding, Inc.	44,78%
Giant Resource Recovery Inc.	EE. UU.	Tratamiento de residuos industriales	Giant Cement Holding, Inc.	44,78%
Giant Resource Recovery - Attalla Inc.	EE. UU.	Tratamiento de residuos industriales	Giant Cement Holding, Inc.	44,78%

(23): Las participaciones efectivas que se indican se han elaborado a partir de la última información disponible, esto es, a 31 de octubre de 2024, incluyendo las modificaciones que se conocen a la fecha del Documento de Registro.

Sociedad	Domicilio social	Actividad	Sociedad que posee la participación	% participación efectiva
Giant Resource Recovery - Harleyville, Inc	EE. UU.	Tratamiento de residuos industriales	Giant Cement Holding, Inc.	44,78%
Giant Resource Recovery - Sumter Inc.	EE. UU.	Tratamiento de residuos industriales	Giant Cement Holding, Inc.	44,78%
Giant Resource Recovery Transportation Services, Inc.	EE. UU.	Servicios de transporte	Giant Cement Holding, Inc.	44,78%
Keystone Cement Company Sechem Inc.	EE. UU.	Fabricación y venta de cemento, extrac. de áridos	Giant Cement Holding, Inc.	44,78%
Hormigones Castro, S.A.	Ctra. Nacional 634 - Ambrosero - Barcena de Cicero (Cantabria)	Fabricación de hormigón	Cementos Portland Valderrivas, S.A.	49,76%
Hormigones de la Jacetania, S.A.	Llano de la Victoria – Jaca (Huesca)	Fabricación y venta de hormigón	Cementos Portland Valderrivas, S.A. y Hormigones y Áridos del Pirineo Aragonés, S.A.	62,20%
Hormigones del Baztán, S.L.	Berroa (P.I. La Estrella) - Tanojar (Navarra)	Fabricación de hormigón	Cementos Portland Valderrivas, S.A.	49,76%
Hormigones Delfin, S.A.	Venta Blanca - Peralta (Navarra)	Fabricación y venta de hormigón y áridos	Cementos Portland Valderrivas, S.A.	49,76%
Hormigones en Masa de Valtierra, S.A.	Carretera Cadreita Km. 1 - Valtierra (Navarra)	Fabricación y venta de hormigón	Cementos Portland Valderrivas, S.A.	39,81%
Hormigones Reinares, S.A.	Paraje Murillo de Calahorra, s/n - Calahorra (La Rioja)	Fabricación y venta de hormigón	Cementos Portland Valderrivas, S.A.	49,76%
Hormigones y Áridos del Pirineo Aragonés, S.A.	Carretera Nacional, 260 Km. 516,5- Sabinánigo (Huesca)	Fabricación y venta de hormigón	Cementos Portland Valderrivas, S.A.	49,76%
Lázaro Echevarría, S.A.	P.I. Isasia- Alsasua (Navarra)	Extracción de árido	Canteras de Alaiz, S.A.	27,87%
Navarra de Transportes, S.A.	Ctra. Pamplona-Vitoria, Km. 52,400 - Olazagutia (Navarra)	Transporte de mercancías a granel	Cementos Portland Valderrivas, S.A.	33,17%
Novhorvi, S.A.	Portal de Gamarra, 25 - Vitoria -Gasteiz (Álava)	Fabricación y venta de hormigón	Cementos Portland Valderrivas, S.A.	33,17%
Portcemen, S.A.	Muelle Contradique Sur-Puerto Barcelona – Barcelona	Comercialización de cemento	Cementos Portland Valderrivas, S.A.	33,10%
Terminal Cimentier de Gabes-Gie	75, Avenue Khereddine Pacha – Bloc Montplaisir (Túnez)	Comercialización de cemento	Société des Ciments d'Enfidha	29,14%
Vescem-LID, S.L.	Calle Valencia, 245 – Barcelona	Servicios logísticos	Cementos Portland Valderrivas, S.A.	24,83%

## INMOBILIARIO

### Integración global

FCyC, S.A.	Paseo de la Castellana, 216, Madrid	Actividad inmobiliaria	Innocemento	80,03%
Costa Verde Habitat, S.L.	Paseo de la Castellana, 216, Madrid	Actividad inmobiliaria	FCYC, S.A.	80,03%
Vela Boravica Konzern d.o.o.	Croacia	Actividad inmobiliaria	FCYC, S.A.	80,03%
Realia Business, S.A.	Paseo de la Castellana, 216, Madrid	Actividad inmobiliaria	FCYC, S.A.	62,11%
Jezzine Uno, S.L.U.	Paseo de la Castellana, 216, Madrid	Actividad inmobiliaria	FCYC, S.A.	80,03%
Servicios Índice, S.A.	Paseo de la Castellana, 216, Madrid	Actividad inmobiliaria	Realia Business, S.A.	56,16%
Valaise, S.L.U.	Paseo de la Castellana, 216, Madrid	Arrendamiento	Realia Business, S.A.	62,11%
Realia Patrimonio, S.L.U.	Paseo de la Castellana, 216, Madrid	Arrendamiento	Realia Business, S.A.	62,11%
Realia Contesti, S.R.I.	Candiano Popescu, 63, Bucarest	Actividad inmobiliaria	Realia Business, S.A.	62,11%
Guillena Golf, S.L.U.	Paseo de la Castellana, 216, Madrid	Prestación servicios inmobiliarios	Realia Business, S.A.	62,11%

Sociedad	Domicilio social	Actividad	Sociedad que posee la participación	% participación efectiva
Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	Paseo de la Castellana, 216, Madrid	Actividad inmobiliaria	Realia Business, S.A.	62,11%
Planigesa, S.A.	Paseo de la Castellana, 216, Madrid	Arrendamiento	Realia Patrimonio, S.L.U. y Realia Business, S.A.	54,28%
FCC Real Estate (UK), Ltd.	Reino Unido	Actividad inmobiliaria	FCYC, S.A.	80,03%
Heserane, S.L.U.	Calle Velázquez, 64, Madrid	Actividad inmobiliaria	Costa Verde Habitat, S.L.	80,03%
<u>Método de la participación</u>				
Metrovacesa, S.A.	Calle Quintanavides (PQ. Via Norte), 13, Madrid	Actividad inmobiliaria	FCYC, S.A.	17,01%
As Cancelas Siglo XXI, S.L.	Paseo de la Castellana, 216, Madrid	Arrendamiento	Realia Patrimonio, S.L.U.	31,05%
MDM-Teide, S.A.	Panamá	Actividad inmobiliaria	FCYC, S.A.	40,02%
Teide-MDM Quadrat, S.A.	Panamá	Actividad inmobiliaria	FCYC, S.A.	40,02%
Las Palmeras de Garrucha, S.L.	Calle Mayor, 19 – Garrucha (Almería)	Actividad inmobiliaria	FCYC, S.A.	20,01%

En las sociedades incluidas en la tabla anterior no existe diferencia entre el porcentaje de participación en el capital y los derechos de voto de cada una de dichas sociedades.

## 7. ESTUDIO OPERATIVO Y FINANCIERO

### 7.1. Situación financiera

#### 7.1.1. Evolución y resultados de las actividades del emisor Inmocemento y de su situación

Este punto del Documento de Registro, junto con la información incluida en los puntos 5.1, 5.3, 8, 18.1.1 y 18.2.1 del Documento de Registro, así como en la Sección I (*factores de riesgo*) del Documento de Registro, recoge una exposición de la evolución de la actividad empresarial, de los resultados y de la situación financiera del Grupo durante los ejercicios 2023, 2022 y 2021, así como durante el primer semestre de 2024.

A continuación, se incluye información sobre la evolución de las principales magnitudes y ratios financieras del Grupo Inmocemento a 30 de junio de 2024 y de 2023, así como en relación con los ejercicios 2023, 2022 y 2021.

*Principales magnitudes y ratios financieras del Grupo Inmocemento a 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023:*

	30/06/2024	31/12/2023
PRINCIPALES MAGNITUDES Y RATIOS FINANCIERAS	<b>No auditado (miles €)</b>	
Activo no corriente .....	3.297.124 <sup>(1)</sup>	3.321.644 <sup>(2)</sup>
Total activo .....	4.429.420 <sup>(1)</sup>	4.375.950 <sup>(2)</sup>
Total activo/total patrimonio neto (veces) .....	1,6 x	1,6 x
Patrimonio neto .....	2.845.364 <sup>(1)</sup>	2.660.997 <sup>(2)</sup>
Deuda financiera neta <sup>(3)(4)</sup> .....	964.086	1.180.940 <sup>(2)</sup>
Porcentaje de endeudamiento o Endeudamiento (%) <sup>(3)</sup> .....	25,3%	30,7%
Ratio de solvencia <sup>(3)</sup> .....	2,80	2,55

(1): Información objeto de revisión limitada.

(2): Información auditada.

(3): Medida alternativa de rendimiento. Para más información, véase el anexo I del Documento de Registro ("*Glosario de medidas alternativas de rendimiento (alternative performance measures)*").

(4): Se corresponde con la partida "total endeudamiento neto consolidado" incluida en la nota 27—"Políticas en la gestión de riesgos financieros y no financieros" de la memoria de los estados financieros consolidados de propósito especial de Inmocemento relativos a los ejercicios 2023, 2022 y 2021.

*Principales magnitudes y ratios financieras del Grupo Inmocemento a 30 de junio de 2024 y 2023:*

	30/06/2024	30/06/2023
PRINCIPALES MAGNITUDES Y RATIOS FINANCIERAS	<b>No auditado (miles €)</b>	
Deuda financiera neta/EBITDA (veces) <sup>(1)</sup> .....	5,9 x	6,4 x
Pagos por dividendos y remuneraciones de instrumentos de patrimonio <sup>(2)</sup> .....	7.534	4.029
Resultado consolidado del ejercicio <sup>(2)</sup> .....	90.012	92.434
Resultado bruto de explotación (EBITDA) <sup>(1)</sup> .....	162.367	148.493

(1): Medida alternativa de rendimiento. Para más información, véase el anexo I del Documento de Registro ("*Glosario de medidas alternativas de rendimiento (alternative performance measures)*").

(2): Información objeto de revisión limitada.

*Principales magnitudes y ratios financieras del Grupo a 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021:*

	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
PRINCIPALES MAGNITUDES Y RATIOS FINANCIERAS	<b>No auditado (miles €)</b>		
Activo no corriente <sup>(1)</sup> .....	3.321.644	2.982.192	3.049.128
Total activo <sup>(1)</sup> .....	4.375.950	4.093.830	4.171.768
Total activo/total patrimonio neto (veces) .....	1,6 x	1,6 x	1,6 x
Patrimonio neto <sup>(1)</sup> .....	2.660.997	2.488.854	2.570.106
Deuda financiera neta <sup>(1)(2)(3)</sup> .....	1.180.940	1.071.235	1.012.605
Deuda financiera neta/EBITDA (veces) <sup>(2)</sup> .....	4,8 x	6,2 x	8,6 x

	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
<b>PRINCIPALES MAGNITUDES Y RATIOS FINANCIERAS</b>	<b>No auditado (miles €)</b>		
Porcentaje de endeudamiento o Endeudamiento (%) <sup>(2)</sup> .....	30,7%	30,1%	28,3%
Ratio de solvencia <sup>(2)</sup> .....	2,55	3,57	2,48
Pagos por dividendos y remuneraciones de instrumentos de patrimonio <sup>(1)</sup> .....	22.508	3.204	156
Resultado consolidado del ejercicio <sup>(1)</sup> .....	268.177	(68.661)	146.777
Resultado bruto de explotación (EBITDA) <sup>(2)</sup> .....	244.441	172.924	117.428

(1): Información auditada.

(2): Medida alternativa de rendimiento. Para más información, véase el anexo I del Documento de Registro ("*Glosario de medidas alternativas de rendimiento (alternative performance measures)*").

(3): Se corresponde con la partida "total endeudamiento neto consolidado" incluida en la nota 27—"Políticas en la gestión de riesgos financieros y no financieros" de la memoria de los estados financieros consolidados de propósito especial de Inmocermento relativos a los ejercicios 2023, 2022 y 2021.

A continuación se incluye información sobre la evolución de las principales magnitudes y ratios financieras de las actividades Inmobiliaria y de Cemento del Grupo Inmocermento a 30 de junio de 2024 y de 2023, así como en relación con los ejercicios 2023, 2022 y 2021.

### Actividad Inmobiliaria

	30/06/2024	30/06/2023
<b>PRINCIPALES MAGNITUDES Y RATIOS FINANCIERAS</b>	<b>No auditado (miles €)</b>	
Importe neto de la cifra de negocios <sup>(1)</sup> .....	130.099	128.252
Resultado bruto de explotación (EBITDA) <sup>(2)</sup> .....	70.309	68.831
Margen EBITDA <sup>(2)</sup> .....	54,04%	53,67%
Resultado de explotación (EBIT) <sup>(1)</sup> .....	73.992	54.047
Margen EBIT <sup>(2)</sup> .....	56,87%	42,14%

(1): Información objeto de revisión limitada.

(2): Medida alternativa de rendimiento. Para más información, véase el anexo I del Documento de Registro ("*Glosario de medidas alternativas de rendimiento (alternative performance measures)*").

	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
<b>PRINCIPALES MAGNITUDES Y RATIOS FINANCIERAS</b>	<b>No auditado (miles €)</b>		
Importe neto de la cifra de negocios <sup>(1)</sup> .....	253.780	270.752	147.928
Resultado bruto de explotación (EBITDA) <sup>(2)</sup> .....	104.929	142.619	40.042
Margen EBITDA <sup>(2)</sup> .....	41,35%	52,68%	27,07%
Resultado de explotación (EBIT) <sup>(1)</sup> .....	55.806	165.682	298.313
Margen EBIT <sup>(2)</sup> .....	21,99%	61,19%	201,66%

(1): Información auditada.

(2): Medida alternativa de rendimiento. Para más información, véase el anexo I del Documento de Registro ("*Glosario de medidas alternativas de rendimiento (alternative performance measures)*").

#### ▪ Primer semestre 2024:

En el primer semestre de 2024, el importe neto de la cifra de negocios del área Inmobiliaria ascendió a 130.099 miles de euros, lo que representó un aumento del 1,4% con respecto al primer semestre del ejercicio 2023 (128.252 miles de euros). Por su parte el resultado bruto de explotación (EBITDA)<sup>(24)</sup> del área inmobiliaria ascendió a 70.309 miles de euros, lo que representó un aumento del 1,0% con respecto al primer semestre del ejercicio 2023 (68.831 miles de euros).

Por su parte, el resultado neto de explotación (EBIT) ascendió a 73.992 miles de euros, lo que representó un aumento del 36,9% con respecto al primer semestre del ejercicio 2023 (54.047 miles de euros a 30 de junio de 2023) debido, principalmente, a la valoración a valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la actividad Inmobiliaria que supuso el registro de un ingreso por importe de 3.758 miles de euros a 30 de junio de 2024, mientras que a 30 de junio de 2023 supuso el registro de una pérdida por importe de 14.786 miles de euros (véase el punto 18.2.(B) del Documento de Registro).

(24): Medida alternativa de rendimiento. Para más información, véase el anexo I del Documento de Registro ("*Glosario de medidas alternativas de rendimiento (alternative performance measures)*").

▪ *Ejercicio 2023:*

En el ejercicio 2023, el importe neto de la cifra de negocios del área Inmobiliaria ascendió a 253.780 miles de euros, lo que representó una disminución del 6,3% con respecto al ejercicio 2022 (270.752 miles de euros) debido, principalmente, a que las revisiones de precios en la actividad de patrimonio en renta y el aumento de las ventas de promociones no pudieron compensar el impacto negativo por la nula venta de suelos habida en el ejercicio 2023.

El resultado bruto de explotación (EBITDA)<sup>(25)</sup> ascendió a 104.929 miles de euros, lo que representó una disminución del 26,43% con respecto al ejercicio 2022 (142.619 miles de euros), con un margen EBITDA<sup>(25)</sup> del 41,35%, debido, principalmente, al efecto negativo por la dotación de un deterioro de las existencias del área de promoción inmobiliaria del Grupo por importe de 30.889 miles de euros a 31 de diciembre de 2023 frente a una reversión de 5.677 miles de euros a 31 de diciembre de 2022, así como por la mencionada ausencia de venta de suelo en el ejercicio 2023.

▪ *Ejercicio 2022:*

En el ejercicio 2022, el importe neto de la cifra de negocios del área Inmobiliaria ascendió a 270.752 miles de euros, lo que representó un incremento del 83,1% con respecto al ejercicio 2021 (147.928 miles de euros), debido, principalmente, a la entrada en el perímetro de consolidación global del subgrupo Realia Business y de Jezzine Uno, S.L.U. a finales del ejercicio de 2021, junto con crecimiento orgánico de rentas y mayor actividad en promoción de vivienda.

▪ *Ejercicio 2021:*

Entre las operaciones ejecutadas en el último trimestre del ejercicio 2021 destaca la adquisición del 13,12% del capital social de Realia Business, S.A., por un importe de 83.941 miles de euros, lo que le otorgó su control, con un 50,67% de participación efectiva y su consolidación global. Además, se incorporó por aportación no dineraria el 100% del capital de Jezzine Uno, S.L.U., sociedad patrimonial dedicada a la explotación de activos en renta. Las dos incorporaciones societarias descritas, el subgrupo cuya sociedad cabecera es Realia Business, S.A. y la sociedad Jezzine Uno, S.L.U., tan solo contribuyeron a las operaciones del Grupo Inmocemento dos meses del ejercicio 2021.

*Actividad de Cemento*

	30/06/2024	30/06/2023
PRINCIPALES MAGNITUDES Y RATIOS FINANCIERAS	No auditado (miles €)	
Importe neto de la cifra de negocios <sup>(1)</sup> .....	317.906	320.698
Resultado bruto de explotación (EBITDA) <sup>(2)</sup> .....	92.058	79.662
Margen EBITDA <sup>(2)</sup> .....	28,96%	24,84%
Resultado de explotación (EBIT) <sup>(1)</sup> .....	75.011	86.740
Margen EBIT <sup>(2)</sup> .....	23,60%	27,05%

(1): Información objeto de revisión limitada.

(2): Medida alternativa de rendimiento. Para más información, véase el anexo I del Documento de Registro ("*Glosario de medidas alternativas de rendimiento (alternative performance measures)*").

	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
PRINCIPALES MAGNITUDES Y RATIOS FINANCIERAS	No auditado (miles €)		
Importe neto de la cifra de negocios <sup>(1)</sup> .....	614.313	516.522	433.755
Resultado bruto de explotación (EBITDA) <sup>(2)</sup> .....	139.512	30.305	76.070
Margen EBITDA <sup>(2)</sup> .....	22,71%	5,87%	17,54%
Resultado de explotación (EBIT) <sup>(1)</sup> .....	129.065	(203.273)	(90.340)
Margen EBIT <sup>(2)</sup> .....	21,01%	(39,35)%	(20,83)%

(1): Información auditada.

(2): Medida alternativa de rendimiento. Para más información, véase el anexo I del Documento de Registro ("*Glosario de medidas alternativas de rendimiento (alternative performance measures)*").

(25): Medida alternativa de rendimiento. Para más información, véase el anexo I del Documento de Registro ("*Glosario de medidas alternativas de rendimiento (alternative performance measures)*").

- *Primer semestre 2024:*

En el primer semestre de 2024, el importe neto de la cifra de negocios del área de Cemento ascendió a 317.906, lo que representó una disminución del 0,9% con respecto al primer semestre del ejercicio 2023 (320.698 miles de euros).

Por su parte el resultado bruto de explotación (EBITDA)<sup>(26)</sup> del **área de Cemento** ascendió a 92.058 miles de euros, lo que representó un aumento del 15,6% con respecto al primer semestre de 2023 (79.662 miles de euros) debido, principalmente, a la reducción de los costes del coque y de la electricidad respecto al primer semestre de 2023, junto con el incremento del precio de venta del cemento nacional en España que compensa el leve descenso en el número de toneladas vendidas respecto al mismo periodo del año anterior.

El resultado neto de explotación (EBIT) del **área de Cemento** ascendió en el primer semestre de 2024 a 75.011 miles de euros, lo que representó una disminución del 13,5% con respecto al primer semestre de 2023 (86.740 miles de euros) debido, de un lado, al aumento del resultado bruto de explotación (EBITDA)<sup>(26)</sup> y, de otro lado, al registro en el primer semestre de 2023 de un ingreso de 24.590 miles de euros fruto de una sentencia firme en relación con la expropiación de un terreno sito en la provincia de Madrid anteriormente propiedad de Cementos Portland Valderrivas, S.A.

- *Ejercicio 2023:*

En el ejercicio 2023, el importe neto de la cifra de negocios del área de Cemento ascendió a 614.313 miles de euros, lo que representó un incremento del 18,9% respecto al ejercicio 2022 (516.522 miles de euros), debido principalmente al incremento de los precios de venta, principalmente en el mercado de España, junto con un aumento de las exportaciones realizadas también desde igual ámbito.

El resultado bruto de explotación (EBITDA)<sup>(26)</sup> del **área de Cemento** ascendió en el ejercicio 2023 a 139.512 miles de euros, lo que representó un incremento del 360,4% con respecto al ejercicio 2022 (30.305 miles de euros). Este aumento se debió, principalmente, tanto al aumento de la cifra de ventas, como a la significativa bajada de los precios de la energía eléctrica en España, que permitieron que el margen EBITDA<sup>(26)</sup> se recuperase hasta el 22,7% frente el 5,9% del ejercicio 2022.

El resultado neto de explotación (EBIT) del **área de Cemento** ascendió a 129.065 miles de euros en el ejercicio 2023, en comparación con los -203.273 miles de euros del ejercicio 2022, debido, por un lado, a la evolución ya comentada en el párrafo anterior para el resultado bruto de explotación (EBITDA)<sup>(26)</sup> y, por otro, al ajuste que se practicó de 200.000 miles de euros en el ejercicio 2022, correspondiente al menor valor del fondo de comercio, con el objeto de reflejar su capacidad estimada de generación de caja futura (véase el punto 18.1 del Documento de Registro). Asimismo, en el ejercicio 2023, también contribuyó de manera positiva la resolución favorable de un litigio en España, con un importe registrado de 24.824 miles de euros.

- *Ejercicio 2022:*

En el ejercicio 2022, el importe neto de la cifra de negocios del área de Cemento ascendió a 516.522 miles de euros, lo que representó un incremento del 19,1% con respecto al ejercicio 2021 (433.755 miles de euros), debido al incremento sustancial de los precios en el mercado de España y en el de Túnez (aunque en menor medida en este último), que compensaron la disminución de volúmenes facturados en ambos países, a lo que se sumó un buen comportamiento de las exportaciones realizadas desde ambos mercados.

Por su parte, el resultado bruto de explotación (EBITDA)<sup>(26)</sup> del área de Cemento ascendió a 30.305 miles de euros en el ejercicio 2022 (76.070 miles de euros en el ejercicio 2021). Esta disminución, en España, fue provocada por el significativo aumento del precio de la energía eléctrica y los combustibles, que se suavizaron en la última parte del ejercicio. Por su parte, en Túnez, de igual modo, la disminución fue debida al aumento del coste de ambos suministros, pero con efecto más visible en el segundo semestre

---

(26): Medida alternativa de rendimiento. Para más información, véase el anexo I del Documento de Registro ("*Glosario de medidas alternativas de rendimiento (alternative performance measures)*").

del ejercicio. Adicionalmente, en 2022 no se vendieron derechos de CO<sub>2</sub> frente a las ventas del ejercicio 2021 que ascendieron a 7.766 miles de euros.

El resultado neto de explotación (EBIT) del área de Cemento en el ejercicio 2022 fue negativo por importe de 203.273 miles de euros (-90.340 miles de euros en el ejercicio 2021), debido esencialmente al ajuste que se practicó por un importe total de 200.000 miles de euros en el valor del fondo de comercio, con el objeto de reflejar su capacidad estimada de generación de caja futura. Este ajuste se debió al deterioro del fondo de comercio en el subgrupo de empresas cuya sociedad cabecera es Cementos Portland Valderrivas, S.A. por importe de 200.000 miles de euros en el ejercicio 2022, correspondientes a las sociedades Cementos Portland Valderrivas, S.A. por importe de 196.288 miles de euros en el ejercicio (100.000 miles de euros en el ejercicio 2021) y a Cementos Alfa, S.A. por importe de 3.712 miles de euros, principalmente por el incremento de los precios de la energía y el aumento de la tasa de descuento.

▪ *Ejercicio 2021:*

En el ejercicio 2021, el importe neto de la cifra de negocios de la unidad de Cemento ascendió a 433.755 miles de euros y el resultado bruto de explotación (EBITDA)<sup>(27)</sup> a 76.070 miles de euros.

El resultado de explotación (EBIT) del área de Cemento fue negativo en el ejercicio 2021 por importe de 90.340 miles de euros, debido esencialmente al ajuste practicado por un importe total de 136.011 miles de euros en el valor de diversos activos de inmovilizado material y del fondo de comercio con el objeto de reflejar de forma más adecuada su capacidad estimada de generación de caja futura, correspondiendo 100.000 miles de euros al deterioro practicado en el fondo de comercio de Corporación Uniland debido a las consecuencias económicas de la crisis sanitaria originada en 2020 por el COVID-19 que se mantuvo durante el 2021, así como 36.011 miles de euros al deterioro de las canteras como consecuencia de la disminución prevista de su periodo de vida útil.

*7.1.2. Probable evolución futura del emisor y actividades en materia de investigación y de desarrollo.*

Este punto del Documento de Registro, junto con la información incluida en los puntos 5.2, 5.4 y 5.7 del Documento de Registro, así como en la Sección I (*factores de riesgo*) del Documento de Registro, recoge una descripción, por área de actividad (Inmobiliaria y Cemento) de la probable evolución futura del Grupo Inmocermento y de las actividades en materia de investigación y desarrollo.

*(a) Actividad Inmobiliaria:*

Las perspectivas de la evolución a futuro de la actividad Inmobiliaria del Grupo están condicionadas por, entre otros elementos, algunas actuaciones llevadas a cabo recientemente. En este sentido, las operaciones de adquisición realizadas durante el ejercicio 2023 y el primer semestre de 2024 han reforzado su plataforma operativa con el incremento de la participación por parte de FCYC, S.A. en las sociedades cotizadas Realía Business, S.A. y Metrovacesa, S.A. Para más información, véase el punto 5.3 del Documento de Registro.

Con estas operaciones se persigue obtener una mayor eficiencia de gestión derivada de las sinergias operativas y financieras, a la vez que se diversifica el riesgo del Grupo. A través de esta estrategia se busca optimizar el crecimiento del Grupo, expandir la actividad de FCYC, S.A. a nuevas zonas geográficas e incrementar notablemente la actividad recurrente de patrimonio en renta.

Asimismo, en diciembre de 2023, FCYC, S.A. logró representación en los órganos de gobierno de Metrovacesa, S.A. Esto ha conllevado la obtención de influencia significativa y, en consecuencia, la contabilización de la participación en Metrovacesa, S.A. en los estados financieros de Inmocermento por el método de la participación, reflejando la participación en la sociedad a valor razonable e imputando a partir del ejercicio 2024 el 21,21% (su participación efectiva en Metrovacesa, S.A. a 31 de diciembre de 2023), de los resultados futuros, ajustados por las diferencias de valoración de los activos en el consolidado de Inmocermento por su puesta a valor razonable tras tomar influencia significativa. Para más información, véase el punto 18.1.1 del Documento de Registro.

---

(27): Medida alternativa de rendimiento. Para más información, véase el anexo I del Documento de Registro ("*Glosario de medidas alternativas de rendimiento (alternative performance measures)*").

El incremento de la participación de Inmocemento en el capital social de Metrovacesa, S.A contribuye a reforzar la actividad Inmobiliaria del Grupo, beneficiándose de su capacidad de generación de flujo de caja (*cash flow*).

Asimismo, en el corto, medio y largo plazo, la actividad Inmobiliaria del Grupo se centrará en el desarrollo de sus principales líneas de negocio (para más información, véanse los puntos 5.2 y 5.4 del Documento de Registro):

- Alquiler de oficinas, locales y centros comerciales: en relación con los activos terciarios (oficinas y centros comerciales), donde el Grupo posee un amplio portfolio inmobiliario, se tiene previsto realizar las inversiones necesarias para optimizar la gestión y prestaciones de éstos, así como realizar en ellos las adaptaciones necesarias ante las nuevas exigencias medioambientales y los cambios en la demanda de los arrendatarios.

El Grupo se centrará en apoyar a sus sociedades filiales patrimoniales, para adecuar sus activos y su negocio a las nuevas tendencias en eficiencia y sostenibilidad del mercado de oficinas y centros comerciales, adecuar la relación comercial con los arrendatarios adaptando los contratos a las exigencias del mercado, como la flexibilidad de espacios, duración, etc., aumentar la cartera de edificios en gestión de certificados con el sello de sostenibilidad BREEAM, y mejorar el desempeño de oficinas, locales y centros comerciales en materia de consumos energéticos, hídricos y de gestión de residuos a través de una monitorización continua, automatizada y digital.

- Promoción inmobiliaria y gestión de suelos: en el corto plazo, el área inmobiliaria mantendrá la actividad promotora en niveles similares al ejercicio 2023, con la finalización de los proyectos en curso, así como el inicio de nuevos proyectos, con una especial atención a la rentabilidad y la viabilidad de comercialización de estos. Para ello se tendrá en cuenta la evolución de la demanda y el escenario macro de la economía española, que son vitales para el desarrollo de la actividad promotora (véanse los factores de riesgo núm. 20 y 21).

La gestión del banco de suelo persigue su consolidación como suelo urbano para incrementar su valor y contribuir al mantenimiento en la actividad promotora. El Grupo puede adquirir nuevos activos y/o suelos para su revalorización, ya sea a través de su gestión y/o por el mercado.

- Alquiler de viviendas: durante 2023, la unidad Inmobiliaria del Grupo finalizó dos proyectos *Build to Rent (BtR)* con 195 viviendas de protección pública (VPPL-VPPB) destinadas al alquiler en el término municipal de Tres Cantos (Madrid). El primero de ellos es "Residencial Nao", de 43 viviendas, que se encuentra alquilado en su totalidad. El segundo es "Residencial Provenza", finalizado en dos fases, la primera de 50 viviendas y la segunda de 102 viviendas. Este último se encuentra alquilado a 31 de diciembre de 2023 al 47,5%.

Asimismo, se ha continuado con la explotación del edificio "Jardín de Tres Cantos", residencial de 85 viviendas que se encuentra alquilado en su totalidad.

A 30 de junio de 2024, la superficie alquilada de las 280 viviendas en explotación por la actividad de *Build to Rent (BtR)* es del 98,9%.

La inversión total realizada a 31 de diciembre de 2023 en los tres proyectos de *Build to Rent (BtR)*, con un total de 280 viviendas, ascendió a 59.515 miles de euros.

En el futuro, el Grupo continuará con la explotación de *Build to Rent (BtR)* y analizará las oportunidades de adquisición o desarrollo de nuevos suelos con el mismo objetivo de viviendas residenciales en alquiler, siempre y cuando la rentabilidad de la inversión se mantenga.

En el área Inmobiliaria, el Grupo no ha desarrollado actividades significativas en materia de investigación y desarrollo.

#### (b) *Actividad de Cemento*:

En la actividad de Cemento, el Grupo buscará mantener su posición competitiva de referencia en los mercados en los que opera a través de la optimización de sus costes.

A este respecto, el subgrupo de empresas cuya sociedad cabecera es Cementos Portland Valderrivas, S.A. tiene presencia en España y Túnez y vía exportación en Reino Unido y Holanda. Además,

desde sus centros productivos, exporta también a África, Europa y América, siendo los principales destinos de exportación México, Libia, Italia y EE. UU. (véase el punto 5.1.(B) del Documento de Registro).

Los datos proporcionados por SEOPAN en cuanto a licitaciones de obra civil, edificación no residencial y residencial son especialmente útiles en el área de Cemento por la relación directa que hay entre estos datos y la demanda de cemento. En este sentido, según los datos de SEOPAN la licitación oficial hasta agosto de 2024 se incrementó un 7,4% con respecto al mismo periodo de 2023 y las licitaciones de obra civil disminuyeron en los 5 primeros meses del 2024 un 5,9% (*fuentes: SEOPAN*). Asimismo, según los datos publicados por SEOPAN, la licitación pública en edificación no residencial creció un 40,2% en los 8 primeros meses del año 2024. Según los últimos datos publicados por CEPCO en septiembre de 2024, el número de viviendas iniciado en los 5 primeros meses del año 2024 fue de 52.805 viviendas, un 14,8% más que durante el mismo periodo del año anterior, lo que en términos anualizados podría suponer que durante el ejercicio 2024 se inicien alrededor de 122.000 viviendas.

En este contexto, y en el conjunto de sus mercados de venta domésticos, se continuarán desarrollando las políticas de optimización de gastos e inversiones, focalizadas en los objetivos de desarrollo sostenible entre los que se encuentra la disminución de emisiones de CO<sub>2</sub> (véanse los puntos 5.2, 5.4 y 5.7 del Documento de Registro).

En relación con las actividades en materia de investigación y desarrollo, en 2023 se finalizó el proyecto de "Evaluación del potencial de almacenamiento geológico de CO<sub>2</sub>", en colaboración con el Instituto Geológico y Minero de España y la agrupación Oficemen. Las conclusiones principales del estudio fueron el desarrollo de escenarios para el eventual despliegue de las tecnologías de captura, uso y almacenamiento de CO<sub>2</sub> (CAUC) en el sector, evaluando sus posibilidades y costes asociados.

Asimismo, en 2022 se finalizó el proyecto europeo "BioRECO2Ver-Horizonte 2020" en el que participó el subgrupo Cementos Portland Valderrivas. Su finalidad era la de obtener procesos alternativos para la producción a escala comercial de determinados productos químicos de forma más sostenible a partir de la captura de emisiones de CO<sub>2</sub> industriales.

Durante el desarrollo de diferentes estrategias para la producción de isobuteno y de ácido láctico, se alcanzaron hitos en abril de 2019 como el aumento de productividad en la generación de isobuteno o la definición de un banco de pruebas para el pretratamiento de gases de escape en la industria del cemento con el objetivo de concentrar CO<sub>2</sub> y eliminar O<sub>2</sub> e impurezas.

Asimismo, en diciembre de 2021 se completó el análisis técnico-económico y la replicación del proceso. Los resultados se basan en la planta virtual BioRECO2VER que, a su vez, se basa en suposiciones, resultados de los modelos metabólicos desarrollados y los resultados experimentales obtenidos.

Por último, en octubre de 2021 se finalizó la evaluación de la sostenibilidad del análisis del ciclo de vida y se evaluó la aceptación social y la percepción pública de los productos a base de CO<sub>2</sub>. Se formularon algunos puntos para implementar una buena estrategia de marketing y una campaña de educación para productos de consumo que incluyen CO<sub>2</sub> capturado.

## 7.2. Resultados de explotación

### 7.2.1. Factores significativos, incluidos los acontecimientos inusuales o infrecuentes o nuevos hechos, que han afectado o que afecten de manera importante a los ingresos por operaciones del emisor.

Al margen de lo descrito en la Sección I (*factores de riesgo*) y de los acontecimientos que se describen en el punto 5.3 y en los puntos 18.1.1 y 18.2.1 del Documento de Registro, no han existido factores significativos durante el periodo cubierto por la información financiera histórica e intermedia incluida en el del Documento de Registro y hasta la fecha del Documento de Registro, incluidos acontecimientos inusuales o infrecuentes significativos, que hayan afectado o que afecten de manera significativa a los ingresos del Grupo.

### 7.2.2. Cambios importantes en las ventas netas o ingresos netos del emisor

Véanse los puntos 18.1.1 y 18.2.1 del Documento de Registro.

## 8. RECURSOS DE CAPITAL

### 8.1. Información relativa a los recursos de capital a corto y a largo plazo

#### Rating de la Sociedad

La Sociedad no dispone de calificaciones crediticias (*rating*).

#### Recursos de capital

El detalle de los recursos propios y ajenos del Grupo Inmocemento a 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023 fue el siguiente:

	30/06/2024	Variación	31/12/2023
	No auditado <sup>(1)</sup>		Auditado
<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO (según NIIF)</b>	<b>(miles €)</b>	<b>(%)</b>	<b>(miles €)</b>
Patrimonio neto .....	2.845.364	6,93	2.660.997
Patrimonio neto atribuido a la entidad dominante .....	2.156.627	13,87	1.893.959
Fondos propios.....	2.189.026	13,57	1.927.412
Capital.....	60	--	60
Ganancias acumuladas y otras reservas .....	2.111.108	24,03	1.702.116
Acciones y participaciones en patrimonio propio .....	--	--	--
Resultados del ejercicio atribuidos a la sociedad dominante .....	77.858	(65,43)	225.236
Ajustes por cambio de valor.....	(32.399)	3,15	(33.453)
Intereses minoritarios.....	688.737	(10,21)	767.038
Pasivos no corrientes.....	634.193	(41,11)	1.076.861
Subvenciones .....	696	14,10	610
Provisiones no corrientes.....	57.004	(9,83)	63.217
Pasivos financieros no corrientes .....	424.843	(50,37)	855.948
Obligaciones y otros valores negociables.....	--	--	--
Deudas con entidades de crédito .....	377.421	(53,30)	808.184
Otros pasivos financieros .....	47.422	(0,72)	47.764
Pasivos por impuestos diferidos.....	151.650	(3,46)	157.086
Otros pasivos no corrientes.....	--	--	--
Pasivos corrientes .....	949.863	48,86	638.092
Provisiones corrientes.....	5.354	(14,47)	6.260
Pasivos financieros corrientes.....	746.110	59,77	466.979
Obligaciones y otros valores negociables.....	--	--	--
Deudas con entidades de créditos.....	476.267	358,30	103.921
Otros pasivos financieros .....	269.843	(25,67)	363.058
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.....	198.399	20,35	164.853
Proveedores .....	70.956	5,95	66.972
Otros Acreedores .....	127.443	30,20	97.881
Pasivos por impuesto corriente.....	--	--	--
Total patrimonio neto y pasivo.....	4.429.420	1,22	4.375.950

(1): Información objeto de revisión limitada.

Por otra parte, el detalle de los recursos propios y ajenos del Grupo Inmocemento a 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 fue el siguiente:

	31/12/2023	Variación	31/12/2022	Variación	31/12/2021
	Auditado	2023-2022	Auditado	2022-2021	Auditado
PATRIMONIO NETO Y PASIVO (según NIIF)	<b>(miles €)</b>	(%)	<b>(miles €)</b>	(%)	<b>(miles €)</b>
Patrimonio neto .....	2.660.997	6,92	2.488.854	(3,16)	2.570.106
Patrimonio neto atribuido a la entidad dominante .....	1.893.959	19,04	1.591.021	(5,86)	1.690.005
Fondos propios .....	1.927.412	19,43	1.613.838	(6,24)	1.721.260
Capital .....	60	--	60	--	60
Ganancias acumuladas y otras reservas .....	1.702.116	(1,61)	1.729.887	8,80	1.589.978
Acciones y participaciones en patrimonio propio .	--	--	--	--	--
Resultados del ejercicio atribuidos a la sociedad	225.236	293,99	(116.109)	(188,48)	131.222
dominante .....	(33.453)	46,61	(22.817)	(27,00)	(31.255)
Ajustes por cambio de valor .....	767.038	(14,57)	897.833	2,01	880.101
Intereses minoritarios.....	1.076.861	(6,00)	1.145.614	(6,21)	1.221.475
Pasivos no corrientes.....	610	--	610	585,39	89
Subvenciones .....	63.217	23,58	51.155	7,55	47.562
Provisiones no corrientes.....	855.948	(8,99)	940.500	(5,62)	996.499
Pasivos financieros no corrientes .....	--	--	--	--	--
Obligaciones y otros valores negociables.....	808.184	(11,00)	908.119	(5,15)	957.408
Deudas con entidades de crédito .....	47.764	47,51	32.381	(17,17)	39.091
Otros pasivos financieros .....	157.086	2,44	153.349	(13,52)	177.325
Pasivos por impuestos diferidos.....	--	--	--	--	--
Otros pasivos no corrientes.....	638.092	38,91	459.362	20,83	380.187
Pasivos corrientes .....	6.260	(11,88)	7.104	6,11	6.695
Provisiones corrientes.....	466.979	67,90	278.131	34,77	206.377
Pasivos financieros corrientes.....	--	--	--	--	--
Obligaciones y otros valores negociables.....	103.921	64,95	63.000	212,97	20.130
Deudas con entidades de créditos.....	363.058	68,76	215.131	15,51	186.247
Otros pasivos financieros .....	164.853	(5,33)	174.127	4,20	167.115
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar .....	66.972	5,58	63.433	(0,89)	64.003
Proveedores .....	97.881	(11,58)	110.694	13,53	97.498
Otros Acreeedores .....	--	--	--	--	5.614
Pasivos por impuesto corriente.....	4.375.950	6,89	4.093.830	(1,87)	4.171.768
Total patrimonio neto y pasivo.....					

(A) Patrimonio neto del Grupo

▪ Operaciones relevantes en 2024:

– Aumento de capital dinerario de FCYC, S.A.

En mayo de 2024, la Junta General de Accionistas de FCYC, S.A. aprobó aumentar su capital social en un importe de 200.000 miles de euros (capital y prima de emisión) mediante aportaciones dinerarias, que fue suscrito íntegramente por los accionistas de FCYC, S.A. en proporción a su participación en el capital social. De los fondos obtenidos en el marco del referido aumento de capital se destinaron (i) 92.575 miles de euros a la cancelación de un préstamo concedido en marzo de 2024 a FCYC, S.A. por FCC para la adquisición de acciones de Realía Business, S.A.; (ii) 67.492 miles de euros a la cancelación parcial de un préstamo concedido a FCYC, S.A. por FCC en diciembre de 2023 para adquirir acciones de Realía Business, S.A. y Metrovacesa, S.A.; y (iii) 39.933 miles de euros a la cancelación de un préstamo concedido en junio de 2022 a FCYC, S.A. por FCC para adquirir acciones de Metrovacesa, S.A.

- *Adquisición por parte de FCYC, S.A. de acciones representativas de un 10,26% del capital social de Realia Business, S.A.*

En marzo de 2024, FCYC, S.A. adquirió 84.159.261 acciones de Realia Business, S.A. representativas de un 10,30% efectivo de su capital social mediante su compra al grupo Polygon a un precio por acción de 1,10 euros, ascendiendo el importe total de la operación de 92.575 miles de euros. Para financiar esta adquisición, FCYC, S.A. suscribió un contrato de préstamo con FCC por el importe total de la operación, con vencimiento en marzo de 2025, que fue amortizado anticipadamente en su totalidad en septiembre de 2024. Este préstamo estaba remunerado a un tipo de interés del Euribor, más un diferencial de mercado. Tras esta adquisición, FCYC, S.A. pasó a ostentar una participación efectiva del 77,41% del capital social de Realia Business, S.A. (que actualmente, tras la realización de compras adicionales en mercado, asciende a una participación efectiva del 77,60%).

Puesto que antes de la compra FCYC, S.A. ya ostentaba el control de Realia Business, S.A., la diferencia entre el precio de compra y el valor contable de los intereses minoritarios adquiridos generó un aumento de las reservas de consolidación de 28.075 miles de euros, una disminución de los intereses minoritarios de 120.729 miles de euros, y un aumento de los ajustes de valor de 79 miles de euros.

- *Operaciones relevantes en 2023:*

- *Adquisiciones por parte de FCYC, S.A. en Realia Business, S.A. y Metrovacesa, S.A.*

En diciembre de 2023, FCYC, S.A. adquirió el 12,19% del capital social de Realia Business, S.A. mediante su compra a Soimob Inmobiliaria Española, S.A.U. a un precio por acción de 1,05 euros, ascendiendo el importe total de la operación a 105.000 miles de euros. Tras esta adquisición y otras compras adicionales realizadas en mercado, FCYC, S.A. pasó a ostentar una participación efectiva en Realia Business, S.A. del 67,00% a 31 de diciembre de 2023. Puesto que antes de la compra FCYC, S.A. ya ostentaba el control de Realia Business, S.A., la diferencia entre el precio de compra y el valor contable de los intereses minoritarios adquiridos generó un aumento de las reservas de consolidación de 33.412 miles de euros, una disminución de los intereses minoritarios de 139.047 miles de euros, y un aumento de los ajustes de valor de 635 miles de euros.

Asimismo, en diciembre de 2023, FCYC, S.A. adquirió una participación efectiva del 5,94% en el capital social de Metrovacesa, S.A., mediante la compra del 3,99% efectivo por importe de 49.571 miles de euros a Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V. y un 1,95% por importe de 24.233 miles de euros a Soimob Inmobiliaria Española, S.A.U. Con ello, FCYC, S.A. alcanzó una participación efectiva total del 21,21% en la sociedad Metrovacesa, S.A., de la que pasó a ser su segundo mayor accionista (que actualmente, tras la realización de compras adicionales en mercado, asciende a una participación efectiva del 21,26%).

Hasta ese momento, la participación en Metrovacesa, S.A. se contabilizaba por su valor razonable con cargo a reservas. A partir de ese momento, Metrovacesa, S.A. pasó a consolidarse por el método de la participación al lograrse influencia significativa ya que, al cierre del ejercicio 2023, el Grupo tenía representación en los órganos de gobierno de la citada sociedad. Esta operación supuso reconocer un valor de inversión de 402.120 miles de euros al final del ejercicio 2023 y un resultado de 142.413 miles de euros en la partida "*resultado de entidades valoradas por el método de la participación*", por la diferencia entre el valor razonable de sus activos netos y el valor de cotización de la inversión anterior a su incorporación al perímetro de consolidación. Asimismo, debido a la variación del valor razonable del activo financiero, se produjo un aumento de las reservas por revalorización, que al pasar a consolidarse por el método de la participación, se traspasaron a reservas de consolidación junto con el importe acumulado de 2022, lo cual supuso un aumento de las reservas de consolidación en el Grupo de 46.663 miles de euros.

Para poder llevar a cabo estas dos operaciones, FCYC, S.A. formalizó un préstamo con FCC por importe de 178.804 miles de euros, devengando un interés referenciado a Euribor, más un diferencial de mercado y cuyo vencimiento quedó establecido el 14 de diciembre de 2024, si bien fue amortizado anticipadamente en su totalidad en septiembre de 2024.

- *Aumento de capital de Giant Cement Holding, Inc.*

La sociedad estadounidense Giant Cement Holding, Inc. en la cual Uniland Acquisition Corporation (sociedad perteneciente al subgrupo Cementos Portland Valderivas) tiene una

participación significativa efectiva del 45%, realizó una ampliación de capital por importe de 250 millones de dólares con el objetivo de reforzar su estructura financiera. Cementos Portland Valderrivas, S.A., con el objetivo de no ver diluida su participación en el capital social de Giant Cement Holding, Inc., acudió a esta ampliación de capital en su totalidad mediante la aportación de 101.810 miles de euros. Para financiar esta operación, Cementos Portland Valderrivas, S.A. dispuso de un importe adicional de 35.000 miles de euros del préstamo subordinado formalizado con Banco Inbursa, S.A., Institución de Banca Múltiple con vencimiento en octubre de 2025 y cuyo valor contable a 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023 ascendió a 10.405 miles de euros y 50.405 miles de euros, respectivamente (para más información sobre este préstamo, véase el punto 17 del Documento de Registro). Asimismo, se dispuso de un importe de 8.345 miles de euros de líneas de crédito con vencimiento en noviembre de 2024, que a la fecha del Documento de Registro ya se ha liquidado, financiando el resto del importe de la ampliación mediante recursos propios.

▪ *Operaciones relevantes en 2022:*

– *Oferta pública de adquisición (OPA) de FCYC, S.A. sobre Metrovacesa, S.A.*

En mayo de 2022, FCYC, S.A. formuló una oferta pública voluntaria parcial de adquisición de acciones (OPA) sobre el 24% del capital social de la sociedad cotizada Metrovacesa, S.A. FCYC, S.A. adquirió en el marco de la oferta un total de 17.397.696 acciones (11,47% del capital de Metrovacesa, S.A.), a un precio de 7,20 euros por acción, por las que desembolsó aproximadamente 125.500 miles de euros. Para financiar esta adquisición, FCYC, S.A. suscribió un contrato de préstamo con FCC por el importe total de la operación con vencimiento en junio de 2023 (ya cancelado). La referida participación se incrementó durante dicho ejercicio hasta el 13,81% del capital social de Metrovacesa, S.A. a través de compras en mercado.

▪ *Operaciones relevantes en 2021:*

– *Integración en FCYC, S.A. de las participaciones de Realia Business, S.A. y de Jezzine Uno, S.L.U.*

En octubre de 2021, FCYC, S.A. adquirió el 13,27% efectivo del capital social de Realia Business, S.A. mediante su compra a Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V. a un precio por acción de 0,78 euros, ascendiendo el importe total de la operación a 83.941 miles de euros. Tras esta adquisición, FCYC, S.A. pasó a ostentar una participación efectiva en Realia Business, S.A. del 50,67%. Para financiar esta adquisición, FCYC, S.A. suscribió un contrato de préstamo con FCC por el importe total de la operación con vencimiento en octubre de 2022 (ya cancelado).

A resultas de la toma de control de Realia Business, S.A., FCYC, S.A. registró en la partida de combinación de negocios un resultado de explotación positivo por importe de 241.701 miles de euros al ser el importe de la contraprestación pagada inferior al valor razonable de los activos adquiridos. También se registró un resultado negativo de 58.158 miles de euros en la partida "*resultado de entidades valoradas por el método de la participación*", como consecuencia de la puesta a valor razonable de la participación que FCYC, S.A. ostentaba con anterioridad a la toma de control.

Asimismo, en octubre de 2021, FCYC, S.A. acordó un aumento del capital social no dinerario que fue íntegramente suscrita por Soimob Inmobiliaria Española, S.A.U. mediante la aportación no dineraria consistente en el 100% del capital social de Jezzine Uno, S.L.U. En consecuencia, Soimob Inmobiliaria Española, S.A.U. pasó a ostentar el 19,97% efectivo del capital social de FCYC, S.A. Esta operación implicó el registro de un importe de 226.200 miles de euros en la partida "*intereses minoritarios*" de FCYC, S.A.

– *Adquisición por parte de Realia Business, S.A. de una participación significativa en Hermanos Revilla, S.A.*

En diciembre de 2021, Realia Business, S.A. y Realia Patrimonio, S.L.U. adquirieron por un importe de 189.061 miles de euros un mayor porcentaje de participación sobre la sociedad Hermanos Revilla, S.A. (actualmente, Planiges, S.A.) (31,01% y 6,10% efectivo del capital social, respectivamente). De esta forma, se incrementó el porcentaje de participación efectiva en el consolidado de dicha empresa del 48,79% al 87,76%. Puesto que antes de la compra el Grupo ya ostentaba el control de ambas participadas, la diferencia entre el precio de compra y el valor contable de los intereses minoritarios adquiridos generó una disminución de reservas de 2.946 miles

de euros. Para financiar esta adquisición, Realia Business, S.A. suscribió un contrato de préstamo con FCC por importe de 120.000 miles de euros con vencimiento en diciembre de 2022, prorrogable por periodos anuales (ya cancelado), y cuyo valor contable a 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023 ascendió a 65.087 miles de euros y 65.099 miles de euros, respectivamente (para más información sobre este préstamo, véase el punto 17 del Documento de Registro), habiéndose financiado el resto del importe mediante recursos propios del subgrupo Realia Business.

(B) Recursos ajenos del Grupo

Las principales fuentes de recursos ajenos del Grupo Inmocemento son las siguientes:

- Pasivos financieros no corrientes y corrientes: el saldo de los pasivos financieros no corrientes y corrientes durante los ejercicios 2023, 2022 y 2021, así como durante el primer semestre de 2024, fue el siguiente:

	30/06/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
	No auditado <sup>(1)</sup>	Auditado		
<b>PASIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES Y CORRIENTES</b>	<b>(miles €)</b>			
Deudas con entidades de crédito no corrientes .....	377.421	808.184	908.119	957.408
Otros pasivos financieros no corrientes .....	47.422	47.764	32.381	39.091
Pasivos financieros no corrientes .....	424.843	855.948	940.500	996.499
Deudas con entidades de crédito corrientes .....	476.267	103.921	63.000	20.130
Otros pasivos financieros corrientes .....	269.843	363.058	215.131	186.247
Pasivos financieros corrientes .....	746.110	466.979	278.131	206.377

(1): Información objeto de revisión limitada.

Los cambios más significativos habidos en las partidas anteriores en los ejercicios 2023, 2022 y 2021, se detallan en el punto 18.1.1.(A) del Documento de Registro.

La partida "otros pasivos financieros no corrientes" incluye principalmente la deuda derivada de los contratos de arrendamiento por importe contable de 19.202 miles de euros a 30 de junio de 2024, 20.102 miles de euros a 31 de diciembre de 2023, 8.453 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 y 9.877 miles de euros a 31 de diciembre de 2021, así como las fianzas y depósitos recibidos por importe de 22.907 miles de euros a 30 de junio de 2024, 22.048 miles de euros a 31 de diciembre de 2023, 21.272 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 y 20.602 miles de euros a 31 de diciembre de 2021.

La partida "otros pasivos financieros corrientes" incluye la deuda por los créditos otorgados por FCC a la actividad Inmobiliaria del Grupo por importes de 199.862 miles de euros a 30 de junio de 2024 y 319.183 miles de euros a 31 de diciembre de 2023 (188.443 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 y 148.024 miles de euros a 31 de diciembre de 2021) (para más información sobre los préstamos con FCC, véase el punto 17 del Documento de Registro). Asimismo, se incluyen en este epígrafe (i) los saldos deudores derivados de la pertenencia de determinadas sociedades del Grupo Inmocemento al grupo fiscal encabezado por FCC por importe de 34.147 miles de euros a 30 de junio de 2024 y 12.554 miles de euros a 31 de diciembre de 2023 (813 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 y 15.209 miles de euros a 31 de diciembre de 2021); (ii) los saldos deudores por la inclusión de determinadas sociedades del Grupo Inmocemento en el sistema de *cash pooling* del grupo cuya sociedad cabecera es FCC por importe de 11.389 miles de euros a 30 de junio de 2024 y 8.192 miles de euros a 31 de diciembre de 2023 (108 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 y 1.045 miles de euros a 31 de diciembre de 2021); (iii) el importe de la deuda por dividendos distribuidos pero no pagados a sus accionistas minoritarios por importe de 9.165 miles de euros a 30 de junio de 2024 y 3.382 miles de euros a 31 de diciembre de 2023 (1.277 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 y 1.411 miles de euros a 31 de diciembre de 2021); (iv) los importes adeudados a proveedores de inmovilizado por importe de 9.007 miles de euros a 30 de junio de 2024 y 13.510 miles de euros a 31 de diciembre de 2023 (13.923 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 y 8.727 miles de euros a 31 de diciembre de 2021); y (v) la deuda derivada de contratos de arrendamiento por importe de 3.255 miles de euros a 30 de junio de 2024 y 3.263 miles de euros a 31 de diciembre de 2023 (1.277 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 y 1.411 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).

A 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023, la deuda financiera neta del Grupo Inmocemento<sup>(28)</sup> ascendía a 964.086 miles de euros y a 1.180.940 miles de euros, respectivamente.

A continuación, se describen los principales préstamos y créditos del Grupo con entidades financieras en cada una de las áreas de negocio (Inmobiliario y de Cemento) del Grupo:

– *Área Inmobiliaria:*

En el área Inmobiliaria se incluye la deuda del subgrupo Realia Business y de la sociedad Jezzine Uno, S.L.U. por valor contable de 457.668 miles de euros y 288.649 miles de euros, respectivamente, a 30 de junio de 2024 (475.083 miles de euros y 297.759 miles de euros, respectivamente, a 31 de diciembre de 2023).

La deuda del subgrupo Realia Business se compone de un préstamo sindicado firmado por Realia Patrimonio S.L.U. y de varias financiaciones bilaterales firmadas por Planigesa, S.A.

El préstamo sindicado fue firmado por Realia Patrimonio, S.L.U. con fecha 27 de abril de 2017, por importe total de 582.000 miles de euros, con vencimientos parciales y vencimiento final en abril de 2024. Con fecha 27 de abril de 2020, se suscribió una novación modificativa no extintiva prorrogando el vencimiento hasta el 27 de abril de 2025 y renegociando una reducción del margen aplicable al tipo de referencia para el cálculo de los intereses y ratificando las garantías actuales. Como consecuencia de esta novación, el tipo de interés aplicable es el Euribor más un margen variable en función de la ratio "loan to value". Adicionalmente, la citada sociedad firmó en abril de 2017 un contrato de permuta financiera de interés (IRS) por el 70% del saldo vivo del préstamo, para reducir el riesgo de variación de tipos de interés y su impacto en los flujos de efectivo asociados a la financiación cubierta, cuyo vencimiento tuvo lugar en abril de 2024 sin que se haya renovado. Durante la vigencia de esta financiación, Realia Patrimonio, S.L.U. debe cumplir diversas ratios relativas a coberturas del servicio a la deuda (RCSD igual o superior a 1,10x) y a niveles de endeudamiento neto con relación al valor de mercado (GAV) de los activos inmobiliarios ("Loan to Value" o LTV inferior al 60%), cuyo incumplimiento en caso de no subsanación sería causa de vencimiento anticipado. A 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023, Realia Patrimonio, S.L.U. cumplió con los *covenants* establecidos. A 30 de junio de 2024, el saldo vivo contractual pendiente de este préstamo, que no difiere significativamente de su saldo contable, ascendía a 427.341 miles de euros (440.494 miles de euros a 31 de diciembre de 2023, 453.026 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 y 465.189 miles de euros a 31 de diciembre de 2021), los intereses devengados ascendían a 3.793 miles de euros (4.156 miles de euros a 31 de diciembre de 2023, 2.313 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 y 1.030 miles de euros a 31 de diciembre de 2021). Como garantía de las obligaciones derivadas de dicha financiación, Realia Patrimonio, S.L.U. constituyó derechos reales de hipoteca sobre determinados activos inmobiliarios de su propiedad, así como derechos reales de prenda sobre los derechos de créditos derivados de dividendos, de cuentas bancarias y derechos reales de prenda sobre las acciones de su propiedad en sociedades participadas. Asimismo, en virtud de la referida financiación, se condiciona la distribución de dividendos por parte de Realia Patrimonio, S.L.U. al cumplimiento de las ratios citadas y a estar al corriente de los pagos de las cuotas derivadas del préstamo.

Por otra parte, el subgrupo Realia Business consolida la sociedad Planigesa, S.A. (habiendo absorbido en 2023 la sociedad Hermanos Revilla, S.A.), la cual tenía a 30 de junio de 2024 concedidas pólizas de crédito y préstamos con un límite que ascendía a 59.000 miles de euros (60.000 miles de euros a 31 de diciembre de 2023, 61.000 miles de euros en 2022 y 68.000 miles de euros en 2021), de los cuales se encontraban dispuestos a 30 de junio de 2024 préstamos por un saldo vivo contractual, que no difiere significativamente de su saldo contable, de 30.000 miles de euros (36.000 miles de euros a 31 de diciembre de 2023 y 46.000 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 y de 2021), y cuyos intereses devengados a 30 de junio de 2024 ascendían a 134 miles de euros y a 75 miles de euros a 31 de diciembre de 2023 (95 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 y 53 miles de euros a 31 de diciembre de 2021). El vencimiento de los préstamos bilaterales se producirá entre los ejercicios 2027 y 2028. No existen garantías, *covenants* o restricciones a la distribución de dividendos en relación con las referidas pólizas y préstamos.

La sociedad Jezzine Uno, S.L.U. tiene un contrato de préstamo firmado el 19 de octubre de 2021, por importe nominal de 335.000 miles de euros, que contempla vencimientos parciales y vencimiento final el 19 de octubre de 2026. El tipo de interés aplicable a este préstamo es un tipo fijo. A 30 de junio de

(28): Medida alternativa de rendimiento. Para más información, véase el anexo I del Documento de Registro ("*Glosario de medidas alternativas de rendimiento (alternative performance measures)*").

2024, el saldo vivo contractual pendiente de este préstamo, que no difiere significativamente de su saldo contable, era de 288.750 miles de euros (298.000 miles de euros a 31 de diciembre de 2023, 316.500 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 y 335.000 miles de euros a 31 de diciembre de 2021), los intereses devengados a 30 de junio de 2024 ascendían a 690 miles de euros (722 miles de euros a 31 de diciembre de 2023, 767 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 y 812 miles de euros a 31 de diciembre de 2021). Durante la vigencia de este préstamo, Jezzine Uno, S.L.U. debe cumplir una ratio relativa a la cobertura del servicio a la deuda (RCSA igual o superior a 1,10x), cuyo incumplimiento en caso de no subsanación sería causa de vencimiento anticipado, estando la distribución de dividendos condicionada al cumplimiento de dicha ratio y a que ésta no motive el incumplimiento de la ratio. A 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023, de 2022 y de 2021, Jezzine Uno, S.L.U. cumplió con la citada ratio. Adicionalmente, como garantía de las obligaciones derivadas de dicha financiación, las acciones de Jezzine Uno, S.L.U. se encuentran pignoradas en virtud de un derecho real de prenda a favor del prestamista, e igualmente Jezzine Uno, S.L.U. constituyó derechos reales de prenda sobre los derechos de crédito derivados de contratos de arrendamiento, de la cuenta bancaria asociada a dicha financiación y del contrato de seguro suscrito.

En septiembre de 2024, la sociedad FCYC, S.A. dispuso de un préstamo bancario por importe de 200.000 miles de euros con vencimiento a 12 meses, esto es, en septiembre de 2025, prorrogable por 6 meses adicionales. El préstamo devenga un tipo de interés referenciado al Euribor más un diferencial de mercado. Adicionalmente, Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V. se compromete a que FCYC, S.A. cuente con los medios necesarios para atender todas las obligaciones del préstamo. El citado préstamo se utilizó para cancelar el importe total de las deudas que el área de negocio Inmobiliaria del Grupo mantenía hasta esa fecha con FCC, incluido el abono de los saldos deudores pendientes del mecanismo de *cash pooling* (véase el punto 17 del Documento de Registro). El citado préstamo no está garantizado, más allá del compromiso de Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V. de dotar de fondos suficientes a FCYC, S.A. para que ésta pueda atender las obligaciones de pago derivadas. Tampoco está sujeto al cumplimiento de *covenants* ni establece restricciones al pago de dividendos.

– Área de Cemento:

En el área de Cemento, el importe total de las deudas con entidades de crédito ascendía a 107.371 miles de euros a 30 de junio de 2024 (139.263 miles de euros a 31 de diciembre de 2023). Salvo por lo que se indica a continuación, no existen garantías, *covenants* o restricciones a la distribución de dividendos en relación con los préstamos del área de Cemento.

Los saldos indicados anteriormente los componen los contratos de financiación que se detallan a continuación, así como las financiaci3nes bilaterales en Túnez por un saldo vivo contractual total, que no difiere significativamente de su saldo contable, de 13.678 miles de euros a 30 de junio de 2024 (7.313 miles de euros a 31 de diciembre de 2023) que tienen por objeto atender las obligaciones corrientes que surgen por su actividad en el país.

Cementos Portland Valderrivas, S.A. tiene suscrito un contrato de financiación subordinado por importe original de 80.000 miles de euros. Este préstamo ha sido amortizado parcialmente, renovado y modificado en julio de 2020, julio de 2021, así como en octubre de 2022 y septiembre de 2023. Con fecha 20 de octubre de 2022 se firmó un nuevo convenio por el que se acordó la extensión del vencimiento del préstamo al 20 de octubre de 2025 y la modificación del tipo de interés de un tipo fijo a uno variable Euribor (6 meses) más un diferencial de mercado. Entre enero y septiembre de 2023 se llevaron a cabo amortizaciones por importe de 35.000 miles de euros. Con fecha 21 de septiembre de 2023 se firmó un nuevo convenio por el que se ampliaba el importe del principal en 35.000 miles de euros. En el último trimestre de 2023 se amortizaron 20.000 miles de euros. A 30 de junio de 2024, el saldo vivo contractual, que no difiere significativamente de su saldo contable, de este préstamo era de 10.405 miles de euros (50.405 miles de euros a 31 de diciembre de 2023 y 70.405 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 y de 2021).

Cementos Portland Valderrivas, S.A. tiene también firmadas dos operaciones de financiación bilateral por importe de 25.000 y 50.000 miles de euros, con vencimientos en junio de 2026 y en julio de 2024, respectivamente, que devengan un tipo de interés de Euribor más un diferencial de mercado. En el ejercicio 2023 se realizó una amortización voluntaria parcial de 5.000 miles de euros en la financiación de 50.000 miles de euros, y con fecha 3 de octubre de 2023 se formalizó la extensión de su vencimiento a julio 2025.

A 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023, el saldo vivo contractual de estos préstamos, que no difiere significativamente de su saldo contable, era de 25.000 miles de euros para la financiación con vencimiento en junio de 2026 (25.000 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 y 2021) y de 45.000 miles de euros para la financiación con vencimiento en julio de 2025 (50.000 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 y 2021). Durante la vigencia del préstamo con un saldo vivo de 45.000 miles de euros, Cementos Portland Valderrivas, S.A. debe cumplir una ratio menor o igual a 3x sobre la base de magnitudes consolidadas del subgrupo Cementos Portland Valderrivas relativas a niveles de endeudamiento financiero neto en relación con el EBITDA, cuyo incumplimiento en caso de no subsanación sería causa de vencimiento anticipado, no estando la distribución de dividendos condicionada al cumplimiento de dicha ratio. Salvo por el incumplimiento de la referida ratio financiera asociado al impacto del alza de los costes energéticos durante 2022 y a los efectos del conflicto de Ucrania (véase el factor de riesgo núm. 13), que fue objeto de dispensa por la entidad financiera acreedora tras la solicitud realizada en diciembre de 2022 por Cementos Portland Valderrivas, S.A., desde la concesión de este préstamo en 2021, se han cumplido con los *covenants* establecidos en dicha financiación.

Adicionalmente, en 2022, se firmaron dos líneas de crédito por un importe total de 25.000 miles de euros (una por importe de 15.000 miles de euros y otra por importe de 10.000 miles de euros), cuyo plazo fue extendido en un año durante el ejercicio 2023 hasta noviembre de 2024. El Grupo Inmocemento tiene previsto renovar la línea de crédito de 15.000 miles de euros y sustituir la línea de crédito de 10.000 miles de euros por una nueva línea de crédito por el mismo importe. A 30 de junio de 2024 se habían dispuesto en 12.182 miles de euros (11.031 miles de euros a 31 de diciembre de 2023, 11.277 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 y 0 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).

- Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar: recoge las deudas contraídas con los suministradores de bienes y servicios.

A continuación se detalla la información requerida por la disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada por la disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) y la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, preparada conforme a la resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) de 29 de enero de 2016, en relación con el período medio de pago a proveedores en operaciones comerciales de sociedades españolas. Esta información se prepara con carácter anual por lo que la última información disponible es la relativa al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023.

- Periodos de pago:

PERIODOS DE PAGO (información no auditada)	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Periodo medio de pago a proveedores <sup>(1)</sup> .....	48 días	56 días	58 días
Ratio de operaciones pagadas <sup>(2)</sup> .....	50 días	58 días	62 días
Ratio de operaciones pendiente de pago <sup>(3)</sup> .....	31 días	34 días	33 días
Ratio de operaciones pagadas en un plazo inferior a 60 días <sup>(4)</sup> .....	77%	65%	61%
Ratio de facturas pagadas en un plazo inferior a 60 días <sup>(5)</sup> .....	62%	42%	29%

- (1): Plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación. Esta ratio se calcula mediante el cociente del sumatorio de (a) la ratio de operaciones pagadas por el importe total de pagos realizados (x) más la ratio de operaciones pendientes de pago por el importe total de pagos pendientes (y) en el numerador, y (b) el sumatorio del importe total de pagos realizados y el importe total de pagos pendientes al cierre del ejercicio en el denominador.
- (2): Calculado como el cociente compuesto por (a) el sumatorio (para las transacciones consideradas) de (x) el importe de la operación pagada por (y) el número de días de pago transcurrido en dicha operación (días naturales que hayan transcurrido desde la fecha en que se inicie el cómputo del plazo hasta el pago material de la operación) en el numerador, y (b) el importe total de pagos realizados en el ejercicio en el denominador.
- (3): Calculado como el cociente compuesto por (a) el sumatorio (para las transacciones consideradas) de (x) el importe de la operación pendiente de pago por (y) el número de días pendientes de pago (días naturales que hayan transcurrido desde la fecha en que se inicie el cómputo del plazo hasta el último día del período al que se refieren las cuentas anuales) en el numerador, y (b) el importe total de pagos pendientes al cierre del ejercicio en el denominador.
- (4): Calculada como el cociente entre el total de pagos realizados en un plazo inferior a 60 días y el total de pagos realizados (información requerida desde el ejercicio 2022), los datos correspondientes al ejercicio 2021 se facilitan a efectos comparativos.
- (5): Calculada como el cociente entre el número total de facturas pagadas en un plazo inferior a 60 días y el número total de facturas pagadas (información requerida desde el ejercicio 2022), los datos correspondientes al ejercicio 2021 se facilitan a efectos comparativos.

- Pagos realizados y pendientes:

PAGOS REALIZADOS Y PENDIENTES	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
	No auditado (miles €)		
Total de pagos realizados.....	492.960	546.097	348.465
Total de pagos realizados en un plazo inferior a 60 días <sup>(1)</sup> .....	377.684	355.865	211.237

PAGOS REALIZADOS Y PENDIENTES	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
	No auditado (miles €)		
Total de pagos pendientes.....	51.083	58.551	37.226

(1): Información requerida desde el ejercicio 2022, los datos correspondientes al ejercicio 2021 se facilitan a efectos comparativos.

- Facturas pagadas:

PAGOS REALIZADOS Y PENDIENTES	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
	No auditado (número)		
Número total de facturas pagadas <sup>(1)</sup> .....	45.617	50.162	37.591
Número total de facturas pagadas en un plazo inferior a 60 días <sup>(1)</sup> ...	28.082	21.041	10.724

(1): Información requerida desde el ejercicio 2022, los datos correspondientes al ejercicio 2021 se facilitan a efectos comparativos.

Para el cálculo del periodo medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta los pagos realizados en cada ejercicio por operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios, así como los importes por estas operaciones pendientes de liquidar al cierre de cada ejercicio que se incluyen en la partida de **“acreedores comerciales” del balance de situación consolidado de propósito especial**, referidos únicamente a las entidades españolas incluidas en el conjunto consolidable.

### Compromisos de pago a futuro

En la tabla siguiente figuran las obligaciones de Inmocemento derivadas de acuerdos contractuales en firme a 30 de junio de 2024 que forman parte de la deuda financiera bruta del Grupo<sup>(29)</sup> con relación a los saldos contables registrados:

VENCIMIENTO DE LA DEUDA FINANCIERA BRUTA GRUPO <sup>(1)</sup> (30/06/2024)	Total	Ejercicios				
		2024	2025	2026	2027	2028 y ss.
		No auditado (miles €)				
Deuda con entidades de crédito.....	853.688	50.051	497.097	281.542	12.500	12.498
Otros pasivos financieros que forman parte de la deuda financiera bruta Grupo <sup>(1)</sup> .....	230.531	224.991	930	333	12	4.265
Total.....	1.084.219	275.042	498.027	281.875	12.512	16.763

(1): Medida alternativa de rendimiento. Para más información, véase el anexo I del Documento de Registro (**“Glosario de medidas alternativas de rendimiento (alternative performance measures)”**).

En septiembre de 2024, la sociedad FCYC, S.A. dispuso de un préstamo bancario por importe de 200.000 miles de euros con vencimiento a 12 meses, esto es, en septiembre de 2025, prorrogable por 6 meses adicionales. El préstamo devenga un tipo de interés referenciado al Euribor más un diferencial de mercado. Adicionalmente, Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V. se compromete a que FCYC, S.A. cuente con los medios necesarios para atender todas las obligaciones del préstamo. El citado préstamo se utilizó para amortizar completamente los saldos de la deuda que el área Inmobiliaria mantenía a septiembre de 2024 con FCC por un importe total de 168.319 miles de euros que se incluyen en la tabla anterior dentro del epígrafe **“Otros pasivos financieros que forman parte de la deuda financiera bruta Grupo”** por un importe que a 30 de junio de 2024 ascendía a 211.251 miles de euros. La diferencia entre ambos importes atiende a la amortización parcial de determinados préstamos y a la variación del saldo de *cash pooling* (véase el detalle en este mismo punto en el apartado **“Pasivos financieros no corrientes y corrientes”**).

### Gestión del riesgo de liquidez

La gestión del riesgo de liquidez contempla el seguimiento detallado del calendario de vencimientos de la deuda financiera del Grupo, así como el mantenimiento de líneas de crédito y otras vías de financiación que permitan cubrir las necesidades previstas de tesorería tanto a corto como a medio y

(29): Medida alternativa de rendimiento. Para más información, véase el anexo I del Documento de Registro (**“Glosario de medidas alternativas de rendimiento (alternative performance measures)”**).

largo plazo. A este respecto, el Grupo cuenta con una financiación para atender necesidades operativas y otras sociedades del Grupo disponen de pólizas de crédito para el mismo fin.

#### *Avales y garantías*

En el área de Cemento, a 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023, el Grupo tenía recibidas de entidades financieras y aseguradoras, garantías presentadas ante terceros por importe de 46.794 miles de euros y 45.228 miles de euros, respectivamente. Dichas garantías corresponden, por un lado, a avales prestados ante organismos públicos para garantizar la restauración de los espacios naturales sujetos a la explotación de canteras, de acuerdo con la normativa vigente, así como para cubrir la responsabilidad del negocio cementero.

A 30 de junio de 2024 no existían depósitos como garantía de estos avales ni se han concedido avales ni garantías a sociedades integradas por puesta en equivalencia.

La dirección del Grupo considera que no se desprenderán pasivos significativos de dichas garantías, adicionales a los ya registrados.

En lo que respecta a la actividad Inmobiliaria, el Grupo tenía avales técnicos presentados a clientes a 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 por importes de 9.245 miles de euros y 8.803 miles de euros, respectivamente, así como avales para responder por las cantidades adelantadas por sus clientes en concepto de anticipos de compra de viviendas o parcelas, por importe de 48.341 miles de euros y 34.248 miles de euros, respectivamente. No se esperan pasivos significativos relacionados con dichos avales.

#### 8.2. Fuentes y cantidades de los flujos de tesorería del emisor

Las fuentes y flujos de tesorería del Grupo Inmocemento se agrupan atendiendo a las diferentes actividades que desarrolla. A continuación se incluye una tabla que muestra el desglose de los flujos de efectivo del Grupo Inmocemento a 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021:

	30/06/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
	No auditado <sup>(1)</sup>	Auditado		
FLUJOS DE EFECTIVO DEL GRUPO INMOCEMENTO	<b>(miles €)</b>			
Flujos de efectivo de las actividades de explotación.....	160.827	280.154	153.045	164.894
Flujos de efectivo netos de las actividades de inversión.....	(18.978)	(181.984)	(168.085)	34.312
Flujos de efectivo netos de las actividades de financiación ...	(100.314)	(87.865)	(17.141)	(128.336)
Efecto de las variaciones de tipos de cambio.....	329	(795)	(126)	373
Efectivo y equivalentes al inicio del periodo/ejercicio.....	66.220	56.710	89.017	17.774
Efectivo y equivalentes al final del periodo/ejercicio.....	108.084	66.220	56.710	89.017

(1): Información objeto de revisión limitada.

En los puntos 18.1.1 y 18.2.1 del Documento de Registro se incluyen los estados de flujo de efectivo consolidados de Inmocemento correspondientes a los ejercicios 2023, 2022 y 2021, así como los estados de flujo de efectivo consolidados de Inmocemento relativos al primer semestre de 2024.

A continuación se incluyen las principales variaciones de los flujos de efectivo del Grupo Inmocemento durante el periodo cubierto por la información financiera histórica incluida en el Documento de Registro (2023, 2022 y 2021), así como durante el primer semestre de 2024.

#### *Primer semestre de 2024*

El saldo neto de los flujos de efectivo en el primer semestre de 2024 ascendió a 41.864 miles de euros. En el primer semestre de 2024, las actividades de explotación generaron 160.827 miles de euros, mientras que las actividades de inversión consumieron 18.978 miles de euros y las actividades de financiación consumieron 100.314 miles de euros. Por su parte, el efecto del tipo de cambio fue positivo y aportó 329 miles de euros de caja.

A continuación se detallan las variaciones más significativas:

- Los movimientos más importantes de flujo de efectivo derivados de las actividades de explotación se corresponden con los importes generados por las actividades ordinarias de las actividades Inmobiliaria y de Cemento que generaron 103.010 miles de euros y 57.817 miles de euros, respectivamente.
- Los movimientos más importantes de flujo de efectivo derivados de las actividades de inversión se corresponden con los importes generados por los pagos de inversiones en inmovilizado material, inmovilizado intangible e inversiones inmobiliarias en la unidad de Cemento por importe de 14.702 miles de euros y en la unidad Inmobiliaria por importe de 4.487 miles de euros.
- Los movimientos más importantes de flujo de efectivo derivados de las actividades de financiación se corresponden con la ampliación de capital dineraria de FCYC, S.A. por importe de 200.000 miles de euros (que fueron aportados tanto por FCC como por Soimob Inmobiliaria Española, S.A.U. en función de su participación en el capital social por importes de 160.062 y 39.938 miles de euros, respectivamente). Los fondos obtenidos por FCYC, S.A. en el marco de la referida ampliación de capital se han destinado a la amortización de parte de la deuda corriente contraída con FCC (véase el punto 8.1.(A) del Documento de Registro).

#### *Ejercicio 2023*

El saldo neto de los flujos de efectivo en el ejercicio 2023 ascendió a 9.510 miles de euros. En el ejercicio 2023, las actividades de explotación generaron 280.154 miles de euros, mientras que las actividades de inversión consumieron 181.984 miles de euros y las actividades de financiación consumieron 87.865 miles de euros. Por su parte, el efecto del tipo de cambio fue negativo y aportó 795 miles de euros.

A continuación se detallan las variaciones más significativas:

- Los movimientos más importantes de flujo de efectivo derivados de las actividades de explotación se corresponden con los importes generados por las actividades ordinarias de Inmobiliaria que generaron 155.670 miles de euros y de Cemento que generaron 124.451 miles de euros.
- Los movimientos más importantes de flujo de efectivo derivados de las actividades de inversión se corresponden con el desembolso de 101.810 miles de euros al acudir a la ampliación de capital de Giant Cement Holding, Inc. y la compra de participaciones adicionales en la sociedad Metrovacesa, S.A. a Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V. y a Soimob Inmobiliaria Española, S.A.U. por un importe total de 73.804 miles de euros.
- Los movimientos más importantes de flujo de efectivo derivados de las actividades de financiación se corresponden con la compra de una participación adicional en Realia Business, S.A. a Soimob Inmobiliaria Española, S.A.U. por un importe de 105.000 miles de euros.

#### *Ejercicio 2022*

El saldo neto de los flujos de efectivo en el ejercicio 2022 ascendió a un importe negativo de 32.307 miles de euros. En el ejercicio 2022, las actividades de explotación generaron 153.045 miles de euros, mientras que las actividades de inversión consumieron 168.085 miles de euros y las actividades de financiación consumieron 17.141 miles de euros. Por su parte, el efecto del tipo de cambio fue negativo y aportó 126 miles de euros.

A continuación se detallan las variaciones más significativas:

- Los movimientos más importantes de flujo de efectivo derivados de las actividades de explotación se corresponden con los importes generados por las actividades ordinarias de Inmobiliaria que generaron 166.584 miles de euros y de Cemento que consumieron 13.359 miles de euros.
- Los movimientos más importantes de flujo de efectivo derivados de las actividades de inversión se corresponden con el desembolso derivado de la oferta pública de adquisición (OPA) lanzada sobre la sociedad Metrovacesa, S.A. por importe de 125.500 miles de euros.

- Los movimientos más importantes de flujo de efectivo derivados de las actividades de financiación se corresponden con la compra de acciones adicionales en el mercado de Realía Business, S.A. por importe de 18.730 miles de euros.

#### Ejercicio 2021

El saldo neto de los flujos de efectivo en ejercicio 2021 ascendió a 71.243 miles de euros. En el ejercicio 2021, las actividades de explotación generaron 164.894 miles de euros, mientras que las actividades de inversión generaron 34.312 miles de euros y las actividades de financiación consumieron 128.336 miles de euros. Por su parte, el efecto del tipo de cambio fue positivo y aportó 373 miles de euros de caja.

A continuación se detallan las variaciones más significativas:

- Los movimientos más importantes de flujo de efectivo derivados de las actividades de explotación se corresponden con los importes generados por las actividades ordinarias de Inmobiliaria que generaron 94.419 miles de euros y de Cemento que generaron 70.475 miles de euros.
- Los movimientos más importantes de flujo de efectivo derivados de las actividades de inversión se corresponden con la generación por la entrada de efectivo y otros activos líquidos equivalentes de 101.474 miles de euros al obtener el control del subgrupo Realía Business y por el consumo de 83.941 miles de euros derivado de la compra de una participación adicional de Realía Business, S.A. a Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V.
- Los movimientos más importantes de flujo de efectivo derivados de las actividades de financiación se corresponden con el consumo de 189.061 miles de euros tras la compra de una participación adicional sobre la sociedad Hermanos Revilla, S.A. (actualmente, Planiges, S.A.).

8.3. Información relativa a los requisitos de la toma de préstamos y la estructura de financiación del emisor.

La estructura de financiación del Grupo Inmocemento se describe en el punto 8.1.(B) del Documento de Registro.

8.4. Información relativa a cualquier restricción sobre el uso de los recursos de capital que, directa o indirectamente, haya afectado o pueda afectar de manera importante a las operaciones del emisor.

Salvo por lo dispuesto en el punto 8.1.(B) del Documento de Registro en relación con *covenants* financieros, actualmente no existe para Inmocemento ninguna restricción a la utilización de sus recursos de capital que pudiera afectar de manera significativa a sus operaciones presentes o futuras. No obstante, véase el apartado (C) ("*Riesgos Financieros*") de la Sección I ("*Factores de Riesgo*").

8.5. Información relativa a las fuentes previstas de los fondos necesarios para cumplir los compromisos mencionados en el punto 5.7.2.

En relación con las inversiones en curso que se describen en el punto 5.1(b.5)(a) del Documento de Registro, la Sociedad hace constar que:

- La inversión asociada a los proyectos de instalación de un enfriador de parrillas y de la planta de Syngas en la fábrica de Monjos (Barcelona), cuyo presupuesto asciende a 33.000 miles de euros, se tiene previsto financiar, de un lado, con cargo a la subvención en el marco del Proyecto Estratégico para la Recuperación y Transformación Económica (PERTE) de descarbonización industrial de la industria manufacturera por importe aproximado de 8.800 miles de euros (véase el punto 9 del Documento de Registro) y, de otro lado, con cargo a caja de sociedades del área de Cemento del Grupo. En relación con dichas inversiones, de los 33.000 miles de euros presupuestados, se han ejecutado 8.305 miles de euros con cargo a caja de sociedades del área de Cemento del Grupo.
- Las inversiones asociadas a la implantación de los sistemas expertos, al *bypass* de cloro en la fábrica de Hontoria (Palencia) y a los sistemas de dosificaciones de nuevas adiciones en la fábrica de Monjos (Barcelona), cuyo presupuesto asciende a 10.000 miles de euros, se tienen previsto

financiar con cargo a caja de sociedades del área de Cemento del Grupo. En relación con dichas inversiones, de los 10.000 miles de euros presupuestados, se han ejecutado 7.468 miles de euros con cargo a caja de sociedades del área de Cemento del Grupo.

Al margen de lo anterior, no existen inversiones significativas en curso, ni los órganos de gestión del Grupo Inmocemento han adoptado compromisos firmes para realizar inversiones significativas en el futuro.

El Grupo Inmocemento tiene previsto financiar el desarrollo de su actividad con las fuentes de financiación que tradicionalmente han utilizado las sociedades del Grupo en el pasado: (i) financiación bancaria; (ii) aumentos de capital; (iii) emisiones de deuda; (iv) líneas de circulante; y (v) préstamos sindicados. Todo ello dependerá de las condiciones de mercado que se den en cada momento, de la evolución de tipos de interés, de las necesidades financieras reales que tenga la Sociedad y del tipo de deuda que más se adapte a dichas necesidades en cada momento.

## 9. MARCO REGULADOR

9.1 Marco regulador en el que opera el emisor y que pueda afectar de manera importante a su actividad empresarial, junto con información sobre cualquier actuación o factor de orden administrativo, económico, fiscal, monetario o político que, directa o indirectamente, haya afectado o pueda afectar de manera importante a las operaciones del emisor

### (i) Introducción

Los negocios, las actividades y las inversiones del Grupo Inmocemento están sujetos a diversas leyes, decretos, reglamentos, regulaciones y procedimientos en España y en los demás países en los que el Grupo Inmocemento desarrolla sus actividades. A continuación, se resume el marco regulador al que están sujetos actualmente los negocios, las actividades y las inversiones del Grupo Inmocemento. Este resumen no pretende ser exhaustivo y ha de ser leído conjuntamente con los textos íntegros de la normativa descrita. Además, esta normativa está sujeta a cambios y, en algunos casos, a nuevas interpretaciones, todo lo cual podría modificar sustancialmente cuanto se expone a continuación.

Inmocemento es una sociedad mercantil de nacionalidad española, con forma jurídica de sociedad anónima, sometida al Derecho español y, en consecuencia, sujeta principalmente al régimen jurídico establecido en la Ley de Sociedades de Capital, así como en cuanto sociedad que va a cotizar a Ley de los Mercados de Valores y demás normativa aplicable al ámbito de los mercados de valores. Además, dado que el Grupo opera en los sectores cementero e inmobiliario, está afectado por normativa específica de dichos sectores.

### (ii) Régimen jurídico de la producción y comercialización de cemento

#### 1. Servicios de producción y comercialización de cemento en España:

La actividad de producción cementera que el Grupo desarrolla en España a través de Cemento Portland Valderrivas, S.A. y sus filiales y participadas españolas, en tanto que actividad industrial, está sujeta a la *Ley 21/1992, de 16 de julio, de Industria (la "Ley de Industria")*, así como a la demás normativa sectorial que resulte de aplicación, tanto de carácter y origen nacional como europeo.

En este sentido, existe por ejemplo normativa sectorial específica que regula la producción del cemento y sus derivados (hormigón, morteros y áridos), tales como el *Real Decreto 1313/1988, de 28 de octubre, por el que se declara obligatoria la homologación de los cementos para la fabricación de hormigones y morteros para todo tipo de obras y productos prefabricados* –donde se recogen las especificaciones técnicas que han de cumplir los cementos empleados para la fabricación de hormigones y morteros destinados a cualquier tipo de obra o producto prefabricado–, o el *Real Decreto 163/2019, de 22 de marzo, por el que se aprueba la Instrucción Técnica para la realización del control de producción de los hormigones fabricados en central* –que establece la obligación de contar con determinado personal técnico, requisitos de control tanto del hormigón como de los productos necesarios para su fabricación, requisitos para el control de las instalaciones, de la documentación y trazabilidad, del medioambiente y la necesidad de contar con un laboratorio de control de producción–.

El cemento y el hormigón son materiales de construcción que normalmente se incorporan con carácter permanente a estructuras, por lo que deben cumplir las especificaciones técnicas y demás requisitos establecidos por el Código Estructural aprobado mediante el Real Decreto 470/2021, de 29 de junio, cuya finalidad principal es garantizar la seguridad de las construcciones.

Las prescripciones técnicas que deben satisfacer los cementos para la fabricación de hormigón o de cualquier otro producto derivado en cuya composición se incluya el cemento, vienen establecidas en el Real Decreto 256/2016, de 10 de junio, por el que se aprueba la Instrucción de Recepción de Cementos (RC-16), modificada mediante el Real Decreto 320/2024, de 26 de marzo.

#### *Seguridad y calidad industriales*

Tal y como se recoge en el Título III de la Ley de Industria, las actividades industriales se encuentran sometidas a un estricto régimen en materia de seguridad y calidad, estando sometidas a supervisión e inspección por parte de los poderes públicos.

Dentro del marco de la calidad industrial, la norma básica es el Reglamento de la Infraestructura para la Calidad y la Seguridad Industrial aprobado por el Real Decreto 2200/1995, de 28 de diciembre (el "Reglamento para la Calidad y la Seguridad Industrial") y sus posteriores modificaciones, tales como el Real Decreto 145/2023, de 28 de febrero, por el que se modifican diversas normas reglamentarias en materia de seguridad industrial para su adaptación al principio de reconocimiento mutuo.

El Reglamento para la Calidad y la Seguridad Industrial viene a desarrollar el Título III de la Ley de Industria, estableciendo el marco reglamentario de, entre otros, los organismos de normalización, las entidades de certificación, los laboratorios de ensayo y las entidades auditoras y de inspección. Todos ellos son agentes encargados de la supervisión de la calidad y seguridad de la industria y de los productos.

Respecto a la seguridad y salud en el trabajo, el Grupo está vinculado por la legislación social que regula estas materias y, en particular, por la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales. En este sentido, debido a la naturaleza de los trabajos desempeñados en el sector cementero y el riesgo de accidentes o actuaciones inadecuadas (véase el factor de riesgo núm. 25), la normativa de prevención de riesgos laborales tiene una especial incidencia para el Grupo.

#### *Normativa europea*

Dentro del marco normativo de la Unión Europea, el Reglamento (UE) nº 305/2011 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 9 de marzo de 2011, por el que se establecen condiciones armonizadas para la comercialización de productos de construcción (el "Reglamento para la Comercialización de Productos de Construcción") fija las condiciones para la introducción en el mercado o comercialización de los productos de construcción estableciendo reglas armonizadas sobre cómo expresar las prestaciones de los productos de construcción en relación con sus características esenciales y sobre el uso del marcado CE en dichos productos. El cemento y derivados encajan dentro de la definición de productos de construcción del artículo 2 del Reglamento para la Comercialización de Productos de Construcción.

#### *Actividad minera*

La estructura operativa del Grupo está basada en la integración vertical del ciclo del negocio cementero, abarcando éste la extracción de la materia prima (árido), el proceso de fabricación del cemento, hormigón, mortero seco y morteros especiales, así como su distribución final. En este sentido, la primera fase del proceso productivo del negocio (extracción de la materia prima) consiste fundamentalmente en la explotación de canteras para obtener la materia prima que se utiliza en la fabricación de cemento y sus derivados.

Dentro de España, la minería se regula fundamentalmente por la Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas y por el Reglamento General para el Régimen de la Minería aprobado por el Real Decreto 2857/1978, de 25 de agosto. Esta ley parte del principio de que los yacimientos minerales de origen natural y demás recursos geológicos son bienes de dominio público y, en consecuencia, su explotación se efectúa a través de concesiones o autorizaciones administrativas. Las concesiones destinadas a la obtención de materia prima para la fabricación de cemento normalmente están sustentadas sobre una concesión

directa de explotación con obligación de destinar su producción única y exclusivamente a la fábrica de cemento a la que sirven.

La seguridad de los trabajos mineros que se llevan a cabo en las canteras, que generalmente requieren el uso de explosivos, viene regulada de forma específica en el Reglamento General de Normas Básicas de Seguridad Minera aprobado mediante el Real Decreto 863/1985, de 2 de abril y por Instrucciones Técnicas Complementarias (ITC) que lo desarrollan.

#### *Regulación medioambiental*

La industria del cemento, cuyo proceso productivo requiere de un alto consumo energético que trae consigo emisiones de gases de efecto invernadero ("GEI") como el CO<sub>2</sub>, se encuentra sometida a una cada vez mayor presión regulatoria, nacional e internacional, como consecuencia de la lucha contra el cambio climático y la promoción de la descarbonización por parte de los poderes públicos (véase el factor de riesgo núm. 22). En el plano europeo destaca la aprobación en 2021, en el marco del Pacto Verde Europeo y el Acuerdo de París, del Reglamento (UE) 2021/1119 del Parlamento Europeo y del Consejo de 30 de junio de 2021 por el que se establece el marco para lograr la neutralidad climática y se modifican los Reglamentos (CE) n° 401/2009 y (UE) 2018/1999 (la "Ley Europea del Clima"), cuyas principales medidas consisten en: (i) establecer un marco para lograr la neutralidad climática en la Unión Europea (UE) en 2050; (ii) alcanzar, además del objetivo de la neutralidad climática, unas emisiones negativas en la Unión Europea de 2050 en adelante; (iii) establecer un objetivo vinculante para la UE de una reducción interna neta de las emisiones de GEI de, al menos, un 55% para 2030, respecto de los niveles de 1990 (el «Objetivo 55»), así como un objetivo climático para 2040 con arreglo al Acuerdo de París; y (iv) introducir normas para garantizar un avance continuo hacia el objetivo global de adaptación del Acuerdo de París.

En este sentido, en el contexto del paquete de medidas «Objetivo 55» se ha revisado la Directiva 2003/87/CE por la que se establece un régimen para el comercio de derechos de emisión de gases de efecto invernadero en la Unión Europea (la "Directiva RCDE UE"), para adaptarla a la Ley Europea del Clima. La Directiva RCDE UE tiene una importante repercusión en la competitividad de las empresas cementeras españolas (riesgo de fuga de carbono, mecanismo de ajuste en frontera de las emisiones de carbono, benchmarks, etc.).

En España, La Ley 1/2005, de 9 de marzo, modificada por la Ley 9/2020, de 16 de diciembre, que transpone al ordenamiento jurídico nacional la Directiva RCDE UE establece dentro de su ámbito de aplicación y, por ende, sujeta a la regulación del régimen de comercio de derechos de emisión de GEI, a las emisiones de gases generadas por, entre otras industrias, la fabricación de cemento sin pulverizar (*clinker*) en hornos rotatorios con una capacidad de producción superior a 500 toneladas diarias o en hornos de otro tipo con una capacidad de producción superior a 50 toneladas diarias.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley 1/2005, las fábricas de cemento del Grupo cuentan con la preceptiva autorización administrativa de emisión de GEI, que incluye un plan de seguimiento de las emisiones, con arreglo al Reglamento de Ejecución (UE) 2018/2066 de la Comisión, de 19 de diciembre de 2018, así como la notificación de emisiones de GEI, en aplicación de la Directiva RCDE UE.

Las fábricas de cemento del Grupo disponen asimismo de la preceptiva Autorización Ambiental Integrada ("AAI"), que permite la explotación de dichas instalaciones y establece las condiciones que deben cumplirse para garantizar la protección del medio ambiente y la salud de las personas. Los valores límites de emisión (conforme a las mejoras técnicas disponibles), el régimen jurídico para la concesión y modificación de la AAI, así como los controles para garantizar su cumplimiento, vienen regulados en la Ley de Prevención y Control Integrados de la Contaminación cuyo texto refundido fue aprobado mediante el Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, y desarrollado por el Real Decreto 773/2017, de 28 de julio, que establece el régimen jurídico aplicable a las emisiones industriales.

La fabricación de cemento es una actividad industrial que requiere un volumen de potencia y consumo eléctrico muy elevados (véase el factor de riesgo núm. 13). El Estatuto de los Consumidores Electrointensivos, aprobado mediante el Real Decreto 1106/2020, de 15 de diciembre, establece el mecanismo para mitigar los efectos de los costes energéticos sobre la competitividad y las bases reguladoras para la concesión de las correspondientes subvenciones, de conformidad con la normativa comunitaria, así como las obligaciones y compromisos que deben asumir dichos consumidores en el

ámbito de la eficiencia energética, sustitución de fuentes energéticas emisoras y contaminantes, inversión en I+D+I y empleo, entre otros.

También se ha aprobado en el ejercicio 2023 el nuevo Reglamento (UE) 2023/956 que introduce un Mecanismo de Ajuste en Frontera por Carbono (CBAM, por sus siglas en inglés), que complementa la reforma de la Directiva RCDE UE, reforzando la lucha contra el riesgo de fuga de carbono (véase el factor de riesgo núm. 7), cuya implementación será gradual y que coexistirá hasta 2035 con las actuales medidas contra la fuga de carbono.

Por último, cabría destacar la aprobación en el ejercicio 2022 del Proyecto Estratégico para la Recuperación y Transformación Económica (PERTE) de descarbonización industrial, cuyo objetivo es apoyar a la industria española, incluido el sector cementero, en su transición hacia la descarbonización mediante la concesión de líneas de apoyo (subvenciones, préstamos y otras formas de financiación) y que prevé, en su conjunto, una inversión pública de más de 3.000.000 miles de euros. En 2024 se ha presentado la convocatoria de la línea 1 del PERTE de descarbonización industrial, en el marco de la cual, el Grupo a través de Cementos Portland Valderrivas, S.A. y sus sociedades dependientes han resultado adjudicatarios de ayudas actualmente en situación de Propuesta de Resolución Provisional de Concesión, por importe de 8.858 miles de euros.

## 2. Servicios de producción y comercialización de cemento en Túnez, Reino Unido y EE. UU.:

Respecto de las actividades desarrolladas por el Grupo en Túnez, en Reino Unido y en EE. UU., dado que Inmoco opera en el sector cementero de estos países, el Grupo y su actividad cementera también están sujetos a regulación sectorial específica.

- Túnez: el suministro de cemento y sus derivados se rige por el Código de Comercio y el Código de las Obligaciones y Contratos.

En materia de calidad, resulta aplicable la norma EN 197-1:2011 sobre composición, especificaciones y criterios de conformidad para los cementos comunes. Las relaciones laborales vienen reguladas en el Código de Trabajo Tunecino (Ley nº 66-27) y las reglas generales en materia de seguridad e higiene vienen recogidas en el Decreto nº 68-328.

En materia de medioambiente, son de aplicación la Ley nº 2007-34, de la Calidad del Aire, el Decreto nº 2005-1991, que regula las actividades con impacto ambiental y la Ley nº 96-41, de 10 de junio, sobre control y eliminación de residuos, entre otras. Por último, las actividades mineras vienen reguladas por el Reglamento de Explotación de Minas de 31 de mayo de 1990.

- EE. UU.:
  - (i) Calidad y comercialización: la *Federal Trade Commission (FTC)* regula las prácticas de marketing y publicidad, incluidas las leyes de veracidad en la publicidad para garantizar que las afirmaciones realizadas sobre los productos de cemento sean veraces y estén fundamentadas. Las normas dictadas por la *American Society for Testing and Materials (ASTM) Standards* no tienen carácter legal, pero suelen incorporarse a los códigos de construcción federales, estatales y locales. Por ello, los productos de cemento deben cumplir con estas normas en cuanto a rendimiento, composición y seguridad (por ejemplo, *ASTM C150* para el cemento Portland). Las pautas sobre calidad del cemento y las pruebas de rendimiento para garantizar la consistencia en la fabricación son las establecidas por el *National Institute of Standards and Technology (NIST)*.
  - (ii) Seguridad y salud: las normas de seguridad para proteger a los trabajadores de la industria del cemento, que incluyen normas específicas que cubren la exposición al polvo de sílice, el ruido, la protección de máquinas y la manipulación segura de materiales peligrosos vienen recogidas en la *Occupational Safety and Health Act 29 U.S.C. (OSHA)*. En materia de seguridad minera, resulta de aplicación la *Federal Mine Safety and Health Act 30 U.S.C. (MSHA)*.
  - (iii) Medioambiente: Las regulaciones ambientales específicas que afectan a la industria del cemento vienen recogidas en el Título 40 CFR Part 411 del *Cement Manufacturing Effluent Guidelines and Standards*. También resultan de aplicación las siguientes normas de carácter más general: *The Clean Air Act 42 U.S.C.*, *The Clean Water Act 33 U.S.C.*, la *Toxic Substances Control Act 12 U.S.C.* y la *Resource Conservation and Recovery Act 42 U.S.C.*

- Reino Unido: la principal norma de obligado cumplimiento en el sector cementero es la *Health and Safety at Work etc. Act 1974*. En materia de calidad, resulta de aplicación la norma Europea BS EN 197-1:2011 Cement. Composition, specifications and conformity criteria for common cements.

(iii) *Régimen jurídico del sector inmobiliario*

El Grupo Inmocemento opera en el sector inmobiliario a través de FCYC, S.A. y sus filiales y participadas españolas, por lo tanto, está afectado por normativa específica de dicho sector.

La actividad de promoción de inmuebles está sujeta a una variedad de requisitos legales. En concreto, esta sección pretende ser una introducción no exhaustiva al ordenamiento jurídico español en las siguientes materias: (i) los procedimientos de planeamiento y ordenación relativos al desarrollo de promociones inmobiliarias; (ii) licencias y requisitos para la ejecución de promociones inmobiliarias; y (iii) requisitos específicos derivados de normativas específicas en materia de vivienda y otras regulaciones sectoriales.

Si bien no existe una clasificación general de usos de suelo, al ser los planes de ordenación urbana competencia de cada uno de los municipios, sí se distinguen tradicionalmente cuatro tipos de suelos edificables, que son los suelos de uso residencial, los suelos de uso terciario (incluyendo oficinas y usos comerciales), los suelos industriales y los suelos dotacionales.

En el ámbito nacional, resulta de aplicación legislación básica y/o de competencia exclusiva estatal, tales como la Ley del Suelo, la LAU, la LOE o la Ley Estatal por el Derecho a la Vivienda (según se definen a continuación).

No obstante, dado el carácter descentralizado de la organización territorial en España, hay múltiples administraciones públicas y órganos legislativos involucrados en esta materia. Las Comunidades Autónomas son las entidades competentes para aprobar legislación relativa a la ordenación del territorio, al planeamiento y la gestión, ejecución y disciplina urbanística, mientras que las autoridades locales son las responsables de la aprobación de los instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución urbanística necesarios para llevar a cabo un desarrollo inmobiliario en el territorio de su jurisdicción (aunque, en ocasiones, es necesaria la concurrencia de varias administraciones públicas), así como de supervisar la implementación y realización efectiva de dichos instrumentos urbanísticos.

En consecuencia, el marco regulatorio en el sector inmobiliario en el que opera el Grupo es poco uniforme y se trata de un sector que se encuentra altamente regulado (véase el factor de riesgo núm. 22).

Adicionalmente se debe destacar, respecto a la seguridad y salud en el trabajo, que el Grupo está vinculado por la legislación social que regula estas materias y, en particular, por la *Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales*. En este sentido, debido a la naturaleza de los trabajos desempeñados en el sector inmobiliario y el riesgo de accidentes o actuaciones inadecuadas (véase el factor de riesgo núm. 25), la normativa de prevención de riesgos laborales tiene una especial incidencia para el Grupo.

1. Planeamiento urbano:

*Desarrollos residenciales y terciarios y régimen estatutario del suelo*

El texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (la "Ley del Suelo") es la norma básica del régimen urbanístico de la propiedad del suelo. Siguiendo la regulación tradicional, la Ley del Suelo establece el régimen estatutario del suelo, resultando de su vinculación a destinos concretos. Los desarrollos residenciales (en régimen de venta o arrendamiento) y terciarios estarán condicionados por la disponibilidad de suelo cuyo uso sea compatible con los mismos.

El régimen urbano del suelo va ligado a la clasificación urbanística del mismo, conforme al Plan General de Ordenación Urbana desarrollado por el Ayuntamiento concreto. Si bien dichos planes son elaborados por los Ayuntamientos, su aprobación definitiva depende de la Comunidad Autónoma correspondiente.

Con carácter general pueden identificarse tres tipos de suelo según destino: (i) suelo rústico; (ii) suelo urbano; y (iii) suelo urbanizable.

- Suelo rústico o no urbanizable: se permite su uso, única y exclusivamente, para la explotación de recursos naturales, como un uso agrícola, ganadero, forestal o cinegético.
- Suelo urbano: aquel terreno que se encuentra incluido en los planes urbanísticos del municipio y además cuenta con todos los servicios básicos como el agua, el saneamiento o electricidad. Puede ser consolidado (cuando ya está transformado o solo requiere de unas pequeñas obras para acceder a los servicios urbanísticos) y no consolidado (aquel que no ha llegado a alcanzar una configuración definitiva de espacios libres y parcelados, por lo que requiere de un proceso de urbanización que vendrá definido en un Plan Especial. Dependerá de su aprobación para que pueda considerarse como adecuado para la construcción).
- Suelo urbanizable: no contemplado por la Ley del Suelo. Es aquel que, aun estando en situación básica rural, es susceptible de ser clasificado como suelo urbanizado tras la realización de las correspondientes actuaciones de transformación. Puede ser sectorizado (delimitado en solares que tienen la capacidad de urbanización o edificación a medio o corto plazo) o no sectorizado (no se encuentra delimitado en parcelas, sectores o áreas, por lo que su transformación está contemplada a largo plazo).

Los desarrollos residenciales y terciarios solo podrán llevarse a cabo en suelo urbano o urbanizable. Si los proyectos estuvieran planificados sobre suelo urbanizable se exigen unos requisitos específicos, como la previa aprobación de Planes Especiales o Parciales por parte de la corporación municipal. Con carácter general puede afirmarse que, antes de iniciarse las construcciones, han de haberse finalizado las obras de infraestructuras públicas necesarias (calles, alcantarillado, suministros de agua y electricidad, etc.). El promotor podrá solicitar la licencia cuando se trate de suelo urbano, al contrario de si se tratase de suelo urbanizable, salvo que se decretase por el Ayuntamiento correspondiente la posibilidad de simultanear obras de urbanización y de edificación, con el compromiso del promotor de no dar uso a dicha construcción hasta que finalicen las obras de urbanización.

#### *Licencias municipales exigidas para proyectos residenciales y terciarios*

El desarrollo de los proyectos está condicionado a la concesión de las licencias por parte de las autoridades competentes. Con carácter general estas licencias son desarrolladas por normas municipales por lo que varían de un municipio a otro. No obstante, como reglas generales de aplicación en toda España, pueden destacarse lo siguiente:

- El promotor ha de gestionar y obtener las preceptivas licencias y autorizaciones administrativas tal y como se desprende del art.9.2.c) de la *Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación* (la "LOE").
- Las solicitudes de licencias han de incluir los proyectos de las obras e instalaciones respectivas.
- Las autoridades están obligadas a conceder las licencias cuando se cumplan los requisitos exigidos por las normas urbanísticas.
- Se recogen diversos plazos máximos para la resolución de las solicitudes de licencias, normalmente siendo de tres meses.

Los permisos específicos dependen de las regulaciones locales, si bien generalmente suelen consistir en la licencia de obra y la licencia de primera ocupación y funcionamiento para actividades. Algunos poderes autonómicos y municipales han sustituido la necesidad de licencia por declaraciones responsables o comunicaciones previas. Además, en determinadas Comunidades Autónomas se exigen cédulas de habitabilidad para probar que las viviendas que se comercialicen cumplan con los requisitos mínimos de habitabilidad, sin que pueda llevarse a cabo la venta de viviendas sin dicho certificado.

#### *Licencias de construcción*

Los proyectos residenciales y terciarios exigen los siguientes permisos:

- Licencia de obra: se exige de manera previa a iniciar cualquier trabajo de construcción.

- Licencias de primera ocupación: se obtienen una vez se hayan concluido los trabajos de construcción previa verificación por parte de las autoridades locales del cumplimiento de los diferentes requisitos exigidos por la normativa correspondiente.

#### *Licencias de actividad*

Como regla general solo los desarrollos de promociones destinados a uso terciario exigen licencias de actividad, si bien en determinados supuestos muy específicos podrían también aplicarse a los proyectos residenciales. Estas licencias son:

- Licencias de actividad: a través de estas las autoridades locales realizan comprobaciones en materia medioambiental, laboral, seguridad o prevención de incendios.
- Licencias de funcionamiento o apertura: se conceden una vez finalizada la construcción, verificando si se ejecutado la obra conforme a la licencia de actividad concedidas y, en caso contrario, imponer las sanciones correspondientes.

#### 2. Regulación de la edificación:

Además de la Ley del Suelo es especialmente relevante la LOE, la cual establece la regulación del proceso de construcción, definiendo los diferentes actores de este y sus competencias, así como el marco legal para garantizar la calidad de las construcciones junto al Código Técnico de la Edificación aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo (el "Código de la Edificación").

Como aspectos principales de la LOE pueden destacarse:

- Recoge los deberes y responsabilidades de todos los agentes de la edificación.
- Establece los plazos de responsabilidad por los diversos daños producidos como consecuencia de vicios y defectos de la construcción y la obligatoriedad de suscripción de seguros.
- Los promotores se encuentran obligados a entregar a los usuarios finales determinada documentación, como los detalles de todos los agentes de la edificación que hubieren intervenido en el proceso.

Para los promotores que perciban cantidades de los adquirentes de forma anticipada a la entrega de las viviendas, se establecen las siguientes obligaciones:

- Garantizar, desde la obtención de la licencia de edificación, la devolución de las cantidades entregadas más los intereses legales, mediante contrato de seguro de caución, para el caso de que la construcción no se inicie o no llegue a buen fin en el plazo convenido para la entrega de la vivienda.
- Percibir las cantidades anticipadas por los adquirentes a través de entidades de créditos en las que habrán de depositarse en cuenta especial, con separación de cualquier otra clase de fondos pertenecientes al promotor, y de las que únicamente podrá disponer para las atenciones derivadas de la construcción de las viviendas.

El Código de la Edificación desarrolla la LOE en lo que se refiere a los requisitos básicos que deben satisfacerse con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente en materia de edificación, fijando los criterios relativos a seguridad (estructural, en caso de incendio y de utilización) y habitabilidad (higiene, salud y protección del medio ambiente, protección contra el ruido, ahorro de energía y aislamiento térmico y otros aspectos funcionales).

En caso de división horizontal de un edificio de viviendas, oficinas o centro comercial (que deberá formalizarse en escritura pública), será aplicable la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal y sus modificaciones.

### 3. Regulación específica de la venta de viviendas

Una norma estatal relevante en materia de vivienda sería el *Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, relativo a la protección de los consumidores respecto de la información a suministrar a los clientes en el momento de la venta y arrendamiento de viviendas* (el "Real Decreto 515/89"). Esta normativa aplica a la oferta, promoción y publicidad realizada por profesionales para la venta y arrendamiento de viviendas a consumidores. El Real Decreto 515/89 regula la información y documentación que hay que poner a disposición del público y de las autoridades competentes. A nivel autonómico, las Comunidades Autónomas en España han promulgado igualmente normas en materia de vivienda acordes con sus competencias cuyo objetivo es definir a nivel autonómico las diferentes políticas de vivienda y, en particular, hacer realidad el derecho de los ciudadanos a una vivienda digna. Estas normas incluyen también disposiciones para garantizar la calidad de las residencias y la protección de los posibles compradores.

Adicionalmente, la venta de viviendas con algún tipo de régimen de protección estará sujeta a las disposiciones específicas en tal materia de cada Comunidad Autónoma en la que radiquen las mismas.

### 4. Regulación específica de explotación de alquileres:

La actividad de alquiler de viviendas se instrumenta a través de contratos destinados a tal fin, que se rigen en España, de forma imperativa, por lo dispuesto en la *Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos* (la "LAU"). Adicionalmente, si se trata de arrendamientos de vivienda protegida, habrá que estar a lo dispuesto en la regulación específica de la Comunidad Autónoma en la que se ubiquen las mismas, y, en ambos casos, a las disposiciones que le fueran de aplicación de las contenidas en el Real Decreto 515/89.

En el ejercicio 2023 se aprobó la Ley Estatal por el Derecho a la Vivienda que habilitó a las correspondientes administraciones públicas competentes a declarar zonas de mercado residencial tensionado en aquellos ámbitos territoriales en los que exista un riesgo de oferta insuficiente de vivienda en condiciones asequibles, imponiendo la obligación de colaborar con las administraciones públicas a los grandes tenedores. Además de la referida ampliación de las zonas tensionadas en el mercado del alquiler, la Ley Estatal por el Derecho a la Vivienda recoge, entre otras modificaciones, la limitación de las actualizaciones del precio de los alquileres, la regulación del precio de los alquileres en zonas declaradas tensionadas, la creación de un nuevo índice de referencia por el cual se actualizarán los alquileres, el traslado a los arrendadores de la obligación de pagar los honorarios de gestión inmobiliaria y los gastos de formalización del contrato, así como la regulación de los plazos de descalificación de la vivienda protegida.

Asimismo, la Ley Estatal por el Derecho a la Vivienda en su disposición final tercera permite a los Ayuntamientos aplicar un recargo de entre el 50% y el 150% en la cuota del Impuesto sobre Bienes Inmuebles a aquellos inmuebles desocupados, sin causa justificada por más de dos años, que pertenezcan a titulares de cuatro o más inmuebles de uso residencial.

La actividad de alquiler de locales de oficinas y de locales comerciales se instrumenta a través de contratos de arrendamiento para uso distinto del de vivienda, que se rigen por la voluntad de las partes, por lo dispuesto en la LAU, siendo imperativas algunas de sus disposiciones, y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

Además todos los inmuebles del Grupo están sujetos a determinadas normativas legales que regulan el funcionamiento de los edificios, una vez puestos en explotación, entre las que cabe destacar la normativa relativa al ahorro de energía, descarbonización, eficiencia energética, obtención y mantenimiento de calificaciones medioambientales, etc., que responde a la creciente preocupación y compromiso del legislador, de las autoridades, de los grupos de interés y de los clientes, con la lucha contra el cambio climático y la transición ecológica.

## 10. INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS

10.1. Tendencias recientes más significativas de la producción, las ventas y el inventario, y de los costes y los precios de venta, así como cambios significativos en los resultados financieros del grupo, desde el final del último ejercicio hasta la fecha del documento de registro.

Las tendencias más significativas en relación con las actividades y los ingresos y gastos del Grupo Inmocemento desde el 1 de enero hasta el 30 de junio de 2024 se recogen en el punto 18.2.1 del Documento de Registro.

Desde el 30 de junio de 2024 hasta la fecha del Documento de Registro, no se han producido cambios significativos en las actividades y los ingresos y gastos del Grupo Inmocemento.

10.2. Tendencias conocidas, incertidumbres, demandas, compromisos o hechos que puedan razonablemente tener un efecto importante en las perspectivas del emisor.

Los principales factores que podrían tener una incidencia en las perspectivas de Inmocemento son aquellos contenidos en la Sección I (*factores de riesgo*) del Documento de Registro.

## 11. PREVISIONES O ESTIMACIONES DE BENEFICIOS

A la fecha del Documento de Registro, Inmocemento no tiene publicadas previsiones o estimaciones de beneficios, tanto válidas como no vigentes.

## 12. ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN, DE GESTIÓN Y DE SUPERVISIÓN, Y ALTA DIRECCIÓN

12.1. Nombre, dirección profesional y funciones en el emisor, así como información adicional, de los miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión y de la alta dirección.

(A) Órgano de administración, de gestión y de supervisión

(A.1) Consejo de Administración

El Consejo de Administración se encuentra regulado en los artículos 24 a 35 de los Estatutos Sociales de la Sociedad, así como en el Reglamento del Consejo de Administración. El Consejo de Administración tiene encomendada la gestión, administración y representación de la Sociedad.

El Consejo de Administración estará formado por un número no inferior a 5 ni superior a 15 miembros, que serán designados por la Junta General de Accionistas, a la que corresponderá determinar el número exacto de consejeros, a propuesta del Consejo de Administración. El 28 de octubre de 2024, por decisión del accionista único de Inmocemento, se fijó en 11 el número total de miembros del Consejo de Administración.

La tabla siguiente recoge la composición del Consejo de Administración de la Sociedad a la fecha del Documento de Registro, estando integrado por:

Nombre	Cargo	Categoría	Fecha primer nombramiento	Fecha último nombramiento	Accionista que propuso su nombramiento
D. Juan Rodríguez Torres .....	Presidente	Dominical	28/10/2024	28/10/2024	Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V.
D. Gerardo Kuri Kaufmann .....	Vicepresidente 1º	Dominical	28/10/2024	28/10/2024	Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V.
Dña. Alicia Alcocer Koplowitz .....	Vicepresidenta 2ª	Dominical	28/10/2024	28/10/2024	Nueva Samede 2016, S.L.U. <sup>(1)</sup>
D. Pablo Colio Abril .....	Vocal	Ejecutivo	28/10/2024	28/10/2024	--
D. Carlos Slim Helú .....	Vocal	Dominical	28/10/2024	28/10/2024	Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V.
Dña. Esther Alcocer Koplowitz .....	Vocal	Dominical	28/10/2024	28/10/2024	Nueva Samede 2016, S.L.U. <sup>(1)</sup>
D. Alejandro Aboumrad González .....	Vocal	Dominical	28/10/2024	28/10/2024	Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V.

Nombre	Cargo	Categoría	Fecha primer nombramiento	Fecha último nombramiento	Accionista que propuso su nombramiento
Dña. Esther Koplowitz Romero de Juseu .....	Vocal	Dominical	28/10/2024	28/10/2024	Nueva Samede 2016, S.L.U. <sup>(1)</sup>
Dña. Gisselle Morán Jiménez .....	Vocal	Independiente	28/10/2024	28/10/2024	--
D. Elías Fereres Castiel ..	Vocal	Independiente	28/10/2024	28/10/2024	--
D. Álvaro Vázquez de Lapuerta.....	Vocal	Independiente	28/10/2024	28/10/2024	--

(1): Sociedad controlada al 100% por Dña. Esther Koplowitz Romero de Juseu.

La designación de los actuales miembros del Consejo de Administración de Inmocemento no ha estado precedida de las propuestas o informes previos de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Ello se debe a que, en el momento de la designación, dicha Comisión no estaba aún constituida al no haberse ejecutado todavía la Escisión Parcial.

La categoría de los consejeros se ha determinado de acuerdo con las definiciones recogidas en el Reglamento del Consejo de Administración y en la Ley de Sociedades de Capital. Tras la ejecución de la Escisión Parcial, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha ratificado las categorías asignadas, calificación que se someterá igualmente a la primera Junta General de Accionistas que se celebre tras la admisión a negociación de las acciones de Inmocemento en las Bolsas de Valores españolas.

D. Felipe Bernabé García Pérez es Secretario no consejero del Consejo de Administración de Inmocemento y D. José María Richi Alberti es Vicesecretario no consejero.

La dirección profesional de todos los miembros del Consejo de Administración es Avenida del Camino de Santiago, 40, 28050 Madrid. En el apartado (A.4) siguiente se incluye una breve descripción del perfil profesional y biográfico de los miembros del Consejo de Administración de Inmocemento.

Durante el ejercicio 2024, el Consejo de Administración de Inmocemento se ha reunido, hasta la fecha, en 1 ocasión.

Asimismo, en el seno del Consejo de Administración hay constituidas una Comisión de Auditoría y Control y una Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Para más información en relación con las referidas Comisiones, véanse los apartados (A.2) y (A.3) siguientes, respectivamente.

#### (A.2) Comisión de Auditoría y Control

La Comisión de Auditoría y Control se encuentra regulada en los artículos 39 y 41 del Reglamento del Consejo de Administración.

La Comisión de Auditoría y Control estará constituida por el número de consejeros que, en cada momento, determine el Consejo de Administración, con un mínimo de 3 y un máximo de 5 consejeros, que serán designados por el Consejo de Administración teniendo en cuenta en su conjunto, y de forma especial respecto de su Presidente, sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría y gestión de riesgos, tanto financieros como no financieros. En su conjunto, los miembros de la Comisión tendrán los conocimientos técnicos pertinentes en relación con el sector de actividad de Inmocemento.

La totalidad de los miembros de la Comisión de Auditoría y Control deberán ser no ejecutivos y la mayoría de ellos independientes.

La Comisión de Auditoría y Control nombrará de entre sus miembros independientes al Presidente, pudiendo nombrar, además, a un Vicepresidente. La duración de estos cargos no podrá exceder de cuatro años, pudiendo ser reelegidos una vez transcurrido al menos un año desde su cese. En caso de ausencia o imposibilidad del Presidente de la Comisión de Auditoría y Control, o habiendo quedado vacante este cargo, sus funciones serán ejercidas por el miembro que resulte elegido a tal fin por la mayoría de los asistentes a la reunión, siempre que ostente la categoría de independiente.

La composición de la Comisión de Auditoría y Control a la fecha del Documento de Registro es la siguiente:

<u>Nombre</u>	<u>Cargo</u>	<u>Categoría</u>
D. Álvaro Vázquez de Lapuerta .....	Presidente	Independiente
D. Elías Fereres Castiel .....	Vocal	Independiente
Dña. Gisselle Morán Jiménez .....	Vocal	Independiente
D. Juan Rodríguez Torres .....	Vocal	Dominical
Dña. Esther Alcocer Koplowitz .....	Vocal	Dominical
D. Felipe Bernabé García Pérez.....	Secretario no consejero	--
D. José María Richi Alberti .....	Vicesecretario no consejero	--

Corresponderán a la Comisión de Auditoría y Control las siguientes competencias, sin perjuicio de otros cometidos que pueda encargarle el Consejo de Administración:

- a) Informar a la Junta General de Accionistas sobre las cuestiones que se planteen en relación con aquellas materias que sean competencia de la Comisión de Auditoría y Control y, en particular, sobre el resultado de la auditoría explicando cómo esta ha contribuido a la integridad de la información financiera y la función que la Comisión de Auditoría y Control ha desempeñado en ese proceso.
- b) Servir de canal de comunicación entre el Consejo de Administración y el auditor externo de la Sociedad, evaluando los resultados de cada auditoría, correspondiéndole además en relación con el auditor externo:
  - (i) elevar al Consejo de Administración las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor de cuentas, responsabilizándose del proceso de selección, de conformidad con lo previsto en la normativa comunitaria, así como las condiciones de su contratación;
  - (ii) recabar regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y su ejecución, además de preservar su independencia en el ejercicio de sus funciones, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones;
  - (iii) discutir con el auditor externo de la Sociedad las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría, todo ello sin quebrantar su independencia.

A tales efectos, y en su caso, la Comisión de Auditoría y Control podrá presentar recomendaciones o propuestas al Consejo de Administración y el correspondiente plazo para su seguimiento;

- (iv) establecer las oportunas relaciones con el auditor externo para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan suponer una amenaza para su independencia, para su examen por la Comisión de Auditoría y Control, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas y, cuando proceda, la autorización de los servicios distintos de los prohibidos, en los términos contemplados en la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas sobre el régimen de independencia, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas de auditoría;
- (v) asegurar la independencia del auditor externo y, en particular: 1) solicitar y recibir anualmente de dicho auditor la declaración de su independencia en relación con la Sociedad o entidades vinculadas a ésta directa o indirectamente, así como la información detallada e individualizada de los servicios adicionales de cualquier clase prestados y los correspondientes honorarios percibidos de estas entidades por el auditor externo o por las personas o entidades vinculados a éste, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas; 2) supervisar que la Sociedad comunique a través de la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido de su contenido, y que en caso de renuncia del auditor externo examine las circunstancias que la hubieran motivado; 3) asegurarse de que la

Sociedad y el auditor externo respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas sobre independencia de los auditores, velando asimismo por que la retribución del auditor externo por su trabajo no comprometa su calidad ni su independencia;

- y
- (vi) favorecer que el auditor de la Sociedad asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que integran el Grupo.
- c) Emitir anualmente, con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre si la independencia de los auditores de cuentas o sociedades de auditoría resulta comprometida. Este informe deberá contener, en todo caso, la valoración motivada de la prestación de todos y cada uno de los servicios adicionales a que hace referencia el apartado b)(v) anterior, individualmente considerados y en su conjunto, distintos de la auditoría legal y en relación con el régimen de independencia o con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas.
- d) Supervisar la unidad de auditoría interna de la Sociedad que vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno y que funcionalmente dependerá del Presidente de la Comisión de Auditoría y Control, viniendo obligado el responsable de la función de auditoría interna a presentar a la Comisión de Auditoría y Control, para su aprobación por esta, su plan anual de trabajo, a informarle directamente de su ejecución, incluidas las posibles incidencias y limitaciones al alcance que se presenten en su desarrollo, los resultados y el seguimiento de sus recomendaciones, así como a someterle al final de cada ejercicio un informe sobre sus actividades. La Comisión de Auditoría y Control deberá asegurarse de que su actividad esté enfocada principalmente en los riesgos relevantes (incluidos los reputacionales).
- e) Supervisar la unidad interna de control y gestión de riesgos, que tendrá al menos las siguientes funciones:
  - (i) asegurar el buen funcionamiento de los sistemas de control y gestión de riesgos y, en particular, que se identifican, gestionan y cuantifican adecuadamente todos los riesgos importantes que afecten a la Sociedad;
  - (ii) participar activamente en la elaboración de la estrategia de riesgos y en las decisiones importantes sobre su gestión; y
  - (iii) velar por que los sistemas de control y gestión de riesgos mitiguen los riesgos adecuadamente en el marco de la política definida por el Consejo de Administración.
- f) Supervisar y analizar la eficacia del control interno de la Sociedad y de la política de control y gestión de riesgos aprobada por el Consejo de Administración, a propuesta de la Comisión de Auditoría y Control, velando por que esta identifique o determine al menos:
  - (i) los distintos tipos de riesgos (entre otros, los operativos, tecnológicos, incluidos los de ciberseguridad y demás relacionados con la tecnología de la información, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales, incluidos los relacionados con la corrupción) a los que se enfrenta la Sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance;
  - (ii) un modelo de control y gestión de riesgos basado en diferentes niveles;
  - (iii) el nivel de riesgo que la Sociedad considere aceptable;
  - (iv) las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse; y
  - (v) los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.
- g) Supervisar y evaluar periódicamente el Modelo de Cumplimiento establecido en la Sociedad para prevenir delitos, actos ilícitos o contrarios a la ley o al Código Ético y de Conducta de Inmocemento, así como proponer al Consejo de Administración las modificaciones y actualizaciones que contribuyan a su desarrollo y mejora continua.

De modo particular, en relación con esta función corresponde a la Comisión:

- (i) Velar por la independencia y eficacia de la Función de Cumplimiento, proponiendo al Consejo de Administración el nombramiento y cese de los responsables de la Función de Cumplimiento en la Sociedad o, en su caso, informando sobre las propuestas.
  - (ii) Informar sobre las propuestas realizadas por parte de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones sobre el nombramiento y cese de los miembros del órgano encargado de la gestión del Modelo de Cumplimiento.
  - (iii) Supervisar el cumplimiento del Código Ético y de Conducta y proponer al Consejo de Administración las propuestas necesarias para su mejora, recibir información de los responsables de la Función de Cumplimiento en relación con las iniciativas de modificación del Código Ético y de Conducta y con cualquier cuestión relevante para la promoción del conocimiento y cumplimiento del Código Ético y de Conducta, proponiendo al Consejo de Administración las actuaciones que procedan para su aprobación.
  - (iv) Revisar, a través de los responsables de la Función de Cumplimiento, las políticas y procedimientos internos de la Sociedad, para prevenir conductas inapropiadas o ilícitas, proponiendo al Consejo de Administración eventuales políticas o procedimientos que sean más efectivos en la promoción de los más altos estándares éticos para su aprobación.
  - (v) Recibir información periódica sobre las actividades de los responsables de la Función de Cumplimiento en la Sociedad y evaluar anualmente su desempeño.
  - (vi) Aprobar el presupuesto anual de la Función de Cumplimiento de la Sociedad, así como su plan anual de actividades, procurando que cuente con los recursos materiales y humanos necesarios para el desempeño de sus funciones.
- h) Supervisar el proceso de elaboración y presentación de las cuentas anuales y los informes de gestión, individuales y consolidados, y de la información financiera periódica que se difundan a los mercados, y presentar recomendaciones o propuestas al Consejo de Administración, dirigidas a salvaguardar su integridad, velando por el cumplimiento de los requerimientos legales y la correcta aplicación de los principios de contabilidad generalmente aceptados, informando al Consejo de Administración, con carácter previo sobre:
- (i) la información financiera y el informe de gestión, que incluirá, cuando proceda, la información no financiera preceptiva que la Sociedad deba hacer pública periódicamente, asegurándose de que las cuentas intermedias se formulan con los mismos criterios contables que las anuales; y
  - (ii) la creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del Grupo.
- i) Velar por que las cuentas anuales que el Consejo de Administración presente a la Junta General de Accionistas se elaboren de conformidad con la normativa contable. En aquellos supuestos en que el auditor de cuentas haya incluido en su informe de auditoría alguna salvedad, el Presidente de la Comisión de Auditoría y Control explicará con claridad en la Junta General de Accionistas el parecer de la Comisión de Auditoría y Control sobre su contenido y alcance, poniéndose a disposición de los accionistas en el momento de la publicación de la convocatoria de la Junta, junto con el resto de propuestas e informes del Consejo de Administración, un resumen de dicho parecer.
- j) En relación con los sistemas de información y control interno:
- (i) supervisar y evaluar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera y no financiera relativa a la Sociedad y, en su caso, a su Grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables;
  - (ii) supervisar y evaluar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos financieros y no financieros relativos a la Sociedad y, en su caso, a su Grupo, incluyendo los

operativos, tecnológicos, legales, sociales, medioambientales, políticos y reputacionales o relacionados con la corrupción, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente;

- (iii) velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna, proponiendo la selección, nombramiento y cese del responsable del servicio de auditoría interna, así como el presupuesto de dicho servicio, recibiendo información periódica sobre sus actividades y verificando que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes;
  - (iv) supervisar el funcionamiento del Sistema Interno de Información establecido en la Sociedad como mecanismo que permite a los empleados y a otras personas relacionadas con la Sociedad, tales como consejeros, accionistas, proveedores, contratistas o subcontratistas, comunicar las irregularidades de potencial trascendencia, incluyendo las financieras y contables, así como posibles incumplimientos de la ley y la normativa interna aplicable detectados en el ámbito de las actividades de Inmocemento, o de cualquier otra índole, relacionadas con la Sociedad que adviertan en el seno de la Sociedad o su Grupo. Dicho mecanismo garantiza la confidencialidad y prevé la posibilidad de que las comunicaciones puedan realizarse de forma anónima, respetando, en todo caso, los derechos del denunciante y denunciado; y
  - (v) velar en general por que las políticas y los sistemas establecidos en materia de control interno se apliquen de modo efectivo en la práctica.
- k) Informar sobre las operaciones vinculadas que deba aprobar la Junta General de Accionistas o el Consejo de Administración y supervisar el procedimiento interno establecido por la Sociedad para aquellas cuya aprobación haya sido delegada de conformidad con la normativa aplicable.
- l) Supervisar el cumplimiento de las políticas y reglas de la Sociedad en materia medioambiental, social y de gobierno corporativo, así como de los códigos internos de conducta y, en particular:
- (i) supervisar el cumplimiento de las reglas de gobierno corporativo y de los códigos internos de conducta de la Sociedad, velando asimismo por que la cultura corporativa esté alineada con su propósito y valores;
  - (ii) supervisar la aplicación de la política general relativa a la comunicación de información económico-financiera, no financiera y corporativa, así como a la comunicación con accionistas e inversores, asesores de voto y otros grupos de interés. Asimismo, la Comisión de Auditoría y Control hará seguimiento del modo en que la Sociedad se comunica y relaciona con los pequeños y medianos accionistas;
  - (iii) evaluar y revisar periódicamente el sistema de gobierno corporativo y la política en materia medioambiental y social de la Sociedad, con el fin de que cumplan su misión de promover el interés social y tengan en cuenta, según corresponda, los legítimos intereses de los restantes grupos de interés;
  - (iv) supervisar que las prácticas de la Sociedad en materia medioambiental y social se ajustan a la estrategia y política fijadas; y
  - (v) supervisar y evaluar los procesos de relación con los distintos grupos de interés.
- m) Emitir los informes y las propuestas que le sean solicitados por el Consejo de Administración o por el Presidente de este y los que estime pertinentes para el mejor cumplimiento de sus funciones y, en especial, (i) emitir el informe sobre las propuestas de modificación del Reglamento del Consejo de Administración, de acuerdo con lo establecido en su artículo 4.3; (ii) decidir en relación con las solicitudes de información que los consejeros, de acuerdo con lo establecido en el artículo 25.3 del citado Reglamento, remitan a la Comisión de Auditoría y Control; y (iii) solicitar, en su caso, la inclusión de puntos del orden del día de las reuniones del Consejo en las condiciones y plazos previstos en el artículo 34.4 del Reglamento del Consejo de Administración.

La Comisión de Auditoría y Control se reunirá como mínimo trimestralmente y, además, cada vez que la convoque su Presidente, por iniciativa propia o a instancia de dos de sus miembros. Anualmente, la Comisión de Auditoría y Control elaborará un plan de actuación para el ejercicio del que dará cuenta al Consejo de Administración, así como un informe sobre su actividad en el ejercicio, que servirá como base de la evaluación que realizará el Consejo de Administración.

Cualquier empleado o directivo del Grupo Inmocoementa estará obligado a asistir a las reuniones de la Comisión de Auditoría y Control cuando sea requerido por ella, debiendo comparecer sin la presencia de ningún otro directivo cuando así se solicite por la Comisión de Auditoría y Control.

Los miembros de la Comisión de Auditoría y Control tendrán acceso a la información y documentación necesaria para el ejercicio de sus funciones y podrán recabar asesoramiento de los profesionales externos que consideren conveniente para el desempeño de sus funciones, a cuyo efecto será de aplicación lo dispuesto en el artículo 27 del Reglamento del Consejo de Administración.

Durante el ejercicio 2024, la Comisión de Auditoría y Control se ha reunido, hasta la fecha, en 1 ocasión.

### (A.3) Comisión de Nombramientos y Retribuciones

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones se encuentra regulada en los artículos 39 y 42 del Reglamento del Consejo de Administración.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones estará constituida por un mínimo de 3 y un máximo de 5 consejeros, que serán designados por el Consejo de Administración. Deberá estar integrada exclusivamente por consejeros no ejecutivos, de los cuales al menos dos deberán ser consejeros independientes.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones nombrará de entre sus miembros independientes al Presidente, pudiendo nombrar, además, a un Vicepresidente. En caso de ausencia o imposibilidad del Presidente de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, o habiendo quedado vacante este cargo, sus funciones serán ejercidas por el miembro que resulte elegido a tal fin por la mayoría de los asistentes a la reunión, siempre que ostente la categoría de independiente.

La composición de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones a la fecha del Documento de Registro es la siguiente:

Nombre	Cargo	Categoría
D. Elías Fereres Castiel .....	Presidente	Independiente
D. Álvaro Vázquez de Lapuerta .....	Vocal	Independiente
D. Juan Rodríguez Torres.....	Vocal	Dominical
Dña. Alicia Alcocer Koplowitz.....	Vocal	Dominical
Dña. Esther Koplowitz Romero de Juseu.....	Vocal	Dominical
D. Felipe Bernabé García Pérez.....	Secretario no consejero	--
D. José María Richi Alberti .....	Vicesecretario no consejero	--

Corresponderán a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones las siguientes competencias, sin perjuicio de otros cometidos que pueda encargarle el Consejo de Administración:

- Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo de Administración. A estos efectos, definirá las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante y evaluará el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar eficazmente su cometido, asegurándose de que los consejeros no ejecutivos tienen suficiente disponibilidad de tiempo para el correcto desarrollo de sus funciones.
- Examinar y organizar la sucesión del Presidente del Consejo de Administración y del primer ejecutivo y, en su caso, formular propuestas al Consejo de Administración para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y planificada.
- Elevar al Consejo de Administración las propuestas de nombramiento de consejeros independientes para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la Junta General de Accionistas, así como las propuestas para la reelección o separación de dichos consejeros por la Junta General de Accionistas.

- d) Informar las propuestas de nombramientos de los restantes consejeros para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la Junta General de Accionistas, así como las propuestas para su reelección o separación por la Junta General de Accionistas.
- e) Informar las propuestas de nombramiento y cese de altos directivos, así como proponer las condiciones básicas de sus contratos. Y asimismo, proponer las personas o cargos que deban ser considerados altos directivos de la Sociedad, además de los que contempla el artículo 2.2 del Reglamento del Consejo de Administración y elaborando las propuestas de amonestación a que se refiere el artículo 18.2.d) del citado Reglamento.

Asimismo, informará previamente de los nombramientos para el desempeño de cargos o puestos que tengan una retribución anual igual o superior a la cifra que, en cada caso, fije la propia Comisión de Nombramientos y Retribuciones, de lo que deberá dar cuenta al Consejo de Administración.

- f) Proponer al Consejo de Administración la política de retribuciones de los consejeros y de los directores generales o de quienes desarrollen sus funciones de alta dirección bajo la dependencia directa del Consejo de Administración, de la Comisión Ejecutiva o del Consejero Delegado, así como la retribución individual y las demás condiciones contractuales de los consejeros ejecutivos, comprobando su observancia.

Asimismo, informará y hará propuestas sobre los planes de incentivos de carácter plurianual que afecten a los altos directivos de la Sociedad y en particular, a aquellos que puedan establecerse con relación al valor de las acciones.

- g) Informar al Consejo de Administración, con carácter previo, sobre la fijación individual de la remuneración de cada consejero en su condición de tal dentro del marco estatutario y de la política de remuneraciones, así como sobre la determinación individual de la remuneración de cada consejero por el desempeño de las funciones ejecutivas que tenga atribuidas dentro del marco de la política de remuneraciones y de conformidad con lo previsto en su contrato.
- h) Revisar periódicamente la política de remuneraciones aplicada a los consejeros y altos directivos, incluidos, en su caso, los sistemas retributivos con acciones y su aplicación, así como garantizar que su remuneración individual sea proporcionada a la que se pague a los demás consejeros y altos directivos de la Sociedad, así como verificar la información sobre remuneraciones de los consejeros y altos directivos contenida en los distintos documentos corporativos, incluido el informe anual sobre remuneraciones de los consejeros.
- i) Asistir al Consejo de Administración en su función de velar por que los procedimientos de selección de sus miembros favorezcan la igualdad entre mujeres y hombres, así como la diversidad respecto a cuestiones como la edad, la discapacidad o la formación y experiencia profesionales y no adolezcan de sesgos implícitos que puedan implicar discriminación alguna y, en particular, que faciliten la selección de consejeras en un número que permita alcanzar una presencia equilibrada de mujeres y hombres, de forma que la Sociedad busque deliberadamente e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional pretendido, debiendo explicar el Consejo de Administración, en su caso, a través del informe anual de gobierno corporativo, el motivo del escaso o nulo número de consejeras y las iniciativas adoptadas para corregir tal situación.

A efectos de lo anterior, deberá establecer un objetivo de representación para el sexo menos representado en el Consejo de Administración y elaborar orientaciones sobre cómo alcanzar dicho objetivo.

- j) Informar sobre las propuestas de nombramiento de los miembros de las Comisiones del Consejo de Administración.
- k) Informar el nombramiento del Presidente del Consejo de Administración y de los Vicepresidentes, así como informar el nombramiento y cese del Secretario y, en su caso, Vicesecretario del Consejo de Administración.
- l) Verificar la categoría de los consejeros según lo establecido en el artículo 6.3 del Reglamento del Consejo de Administración.
- m) Informar, con carácter previo, al Consejo de Administración sobre todas las materias previstas en la ley, los Estatutos Sociales y en el Reglamento del Consejo de Administración.

- n) Recibir el registro de situaciones actualizado sobre las informaciones personales que faciliten los altos directivos y los consejeros, según se establece en el artículo 24 del Reglamento del Consejo de Administración.
- o) Solicitar, en su caso, la inclusión de puntos en el orden del día de las reuniones del Consejo de Administración, con las condiciones y en los plazos previstos en el artículo 35.4 del Reglamento del Consejo de Administración.
- p) Velar por que los eventuales conflictos de intereses no perjudiquen la independencia del asesoramiento externo prestado a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones se reunirá como mínimo trimestralmente y, además, cada vez que la convoque su Presidente, a iniciativa propia o a instancia de dos de sus miembros. Anualmente, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones elaborará un plan de actuación para el ejercicio del que dará cuenta al Consejo de Administración, así como un informe sobre su actividad en el ejercicio, que servirá como base de la evaluación que realizará el Consejo de Administración.

Cualquier empleado o directivo del Grupo Inmocoementos estará obligado a asistir a las reuniones de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones cuando sea requerido por ella, debiendo comparecer sin la presencia de ningún otro directivo cuando así se solicite por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

Los miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones tendrán acceso a la información y documentación necesaria para el ejercicio de sus funciones y podrán recabar asesoramiento de los profesionales externos que consideren conveniente para el desempeño de sus funciones, a cuyo efecto será de aplicación lo dispuesto en el artículo 27 del Reglamento del Consejo de Administración.

Durante el ejercicio 2024, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones se ha reunido, hasta la fecha, en 1 ocasión.

*(A.4) Breve descripción y perfil profesional de los miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión.*

A continuación, se incluye un breve curriculum vitae de cada uno de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad.

D. Juan Rodríguez Torres

Ingeniero Civil por la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM), Maestro de Matemáticas, Stage en Francia en Beton Precontraint, Estudios Maestría en Ingeniería en Planeación e Investigación de Operaciones en UNAM y Programa Alta Dirección de Empresas AD-2 del Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresa (IPADE Business School).

Ha sido Jefe de Producción y Contralor de Preesforzados Mexicanos, S.A. de ICA, Director General de Grupo Domit, del sector Calzado. Fundador y Director de varias empresas de Calzado. Es Consejero de Minera Frisco, S.A.B. de C.V. y Presidente de su Comité de Auditoría. Es, asimismo, Consejero de Grupo Sanborns, S.A.B. de C.V., Consejero de Elementia Materiales, S.A.P.I. de C.V. y miembro de su Comité de Auditoría, Consejero de Fortaleza Materiales, S.A.P.I. de C.V. y Presidente de su Comité de Auditoría y Consejero de CICSA, Presidente del consejo de administración de Red Nacional Última Milla S.A.P.I. de C.V. y Red Última Milla del Noroeste, S.A.P.I. de C.V., consejero de Impulsora del Desarrollo y el Empleo en América Latina, S.A. de C.V. (IDEAL) y presidente de su Comisión de Auditoría, Presidente del Consejo y miembro del Comité de Auditoría de Operadora de Sites Mexicanos, S.A.B. de C.V. Es Consejero Dominical de FCC a propuesta de Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V., y miembro de su Comisión de Auditoría y Control y de Nombramientos y Retribuciones, y Consejero de Cementos Portland Valderrivas, S.A. y miembro de su Comisión Ejecutiva, de Auditoría y Control y de Nombramientos y Retribuciones.

Dña. Esther Alcocer Koplowitz

Licenciada en Derecho, ha cursado el Programa de Alta Dirección de Empresas (PADE) en el IESE de Madrid.

Es presidenta del Grupo FCC, desde enero de 2013 en representación de la sociedad Dominum Desga, S.A., y desde junio de 2024 como persona física. Es miembro del Consejo, de la Comisión Ejecutiva y de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones de FCC.

Es también consejera de Cementos Portland Valderrivas, en representación de EAC Medio Ambiente, S.L. Es miembro del Consejo de Realía Business, S.A.

Forma parte del Patronato de la Fundación Princesa de Asturias, también es Vocal del Pleno de la Cámara de Comercio de España y del Comité Ejecutivo de la Asociación de Antiguos Alumnos del IESE (Madrid).

Tiene experiencia internacional como consejera de FCC Environment, filial del área de servicios medioambientales en Reino Unido de FCC, y de SmVaK Ostrava a.s. (ciclo integral del agua, República Checa), y como miembro del Consejo de Vigilancia de A.S.A Abfall Service AG (infraestructuras, Europa central y del este). D<sup>a</sup> Esther Alcocer Koplowitz ostenta los siguientes cargos: es apoderada mancomunada en las siguientes entidades: Diseño Especializado en Organización de Recursos, S.L., Ordenamientos Ibéricos, S.A., Dominum Desga, S.A., Ejecución Organización de Recursos, S.L., Samede Inversiones 2010, S.L., Nueva Samede 2016, S.L. Es Administradora mancomunada en las siguientes entidades: EAC INVERSIONES CORPORATIVAS, S.L., EAC MEDIO AMBIENTE, S.L., MELILOTO, S.L.

Dña. Esther Koplowitz Romero de Juseu

Accionista de FCC a través de la sociedad Nueva Samede 2016, S.L., es miembro del Consejo de Administración de FCC y vicepresidenta primera de la compañía.

Licenciada en Filosofía y Letras por la Universidad de Madrid, ha desarrollado su experiencia empresarial en el ámbito internacional como consejera de Veolia y consejera de Vivendi.

Es fundadora y presidenta de la Fundación Esther Koplowitz. Entre otros reconocimientos, le han sido concedidos: la Gran Cruz al Mérito Civil, la Medalla de Oro de la Comunidad de Madrid, la Medalla de Oro y el título de Académica de Honor de la Real Academia de la Historia, el título de Hija Adoptiva de Valencia, el Escudo de la Ciudad de Barcelona, el premio Business Leader of the Year, concedido por la Cámara de Comercio de España en EE.UU., el Premio Blanquerna de la Generalitat de Cataluña, la Gran Cruz de la Sanidad Madrileña, la Insignia de oro y brillantes de la Fundación de Huérfanos de la Policía, la Cruz de la Orden de Caballero de la Legión de Honor Francesa y la Gran Cruz al Mérito Medioambiental, concedida por el Consejo de Ministros español.

D. Pablo Colio Abril

Arquitecto por la Escuela Técnica Superior de Madrid. Su trayectoria profesional se ha desarrollado mayoritariamente dentro de FCC, compañía a la que ha dedicado más de 26 años.

Dentro del Grupo ha sido el responsable de la expansión internacional del área Industrial. Entre sus cargos anteriores está el de director general de FCC Construcción y el de director general de FCC Industrial.

Es consejero delegado del Grupo FCC y miembro de su Comisión Ejecutiva, funciones que compatibiliza con las de presidente de FCC Construcción, consejero de FCC Servicios Medio Ambiente Holding, S.A.U., y consejero delegado de Cementos Portland Valderrivas, S.A. Además, es consejero de la empresa mexicana Carso Infraestructuras y Construcción (CICSA).

D. Carlos Slim Helú

Ingeniero Civil por la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM). Fundador del Grupo Carso, S.A.B. de CV., de América Móvil, del Grupo Financiero Inbursa y de Inversora bursátil. Además, es propietario de Teléfonos de México (Telmex).

Ha sido vicepresidente de la Bolsa Mexicana de Valores y presidente de la Asociación Mexicana de Casas de Bolsa.

Fue el primer presidente del Comité Latinoamericano del Consejo de Administración de la Bolsa de Valores de Nueva York.

Actualmente es consejero dominical de FCC, presidente del Consejo de Administración de Carso Infraestructuras y Construcción (CICSA), Minera Frisco y presidente de la Fundación Carlos Slim de la Educación, A.C. y de Fundación Telmex, A.C. Adicionalmente, es miembro del Consejo de Administración de Inmuebles Carso y de IDEAL.

D. Alejandro Aboumrad González

Ingeniero Industrial por la Universidad de Anáhuac (México). El Sr. Aboumrad González ha trabajado en filiales y empresas relacionadas con Grupo Carso durante los últimos 15 años, de los cuales cinco años trabajó en Grupo Financiero Inbursa en el área de Evaluación de Proyectos y Evaluación de Riesgos.

Es miembro del Consejo de Administración de Inmuebles Carso, S.A.B. de C.V., ostentando el cargo de director general y miembro del Consejo de Minera Frisco, S.A.B. de C.V. Es consejero de Cementos Portland Valderrivas, S.A. en representación de Inmobiliaria AEG, S.A. de C.V.

Es Presidente del Consejo de Administración de FCC Aqualia, Presidente de FCC Servicios Medio Ambiente Holding, S.A.U., Vicepresidente del Consejo de FCC y Presidente de la Comisión Ejecutiva.

Dña. Alicia Alcocer Koplowitz

Licenciada en Derecho, inició su actividad profesional en el Banco Zaragozano, hoy en día La Caixa, donde durante cuatro años trabajó en la Dirección Financiera, en la mesa de tesorería de la entidad, y fue consejera.

Fue miembro del Comité de Innovación, dependiente de la Secretaría de Estado de Ciencia, Tecnología, e Innovación (CDTI).

Actualmente es consejera de FCC y miembro de su Comisión Ejecutiva a título personal. Desde 1999 hasta 2021 ha sido miembro del Consejo de FCC a través de EAC Inversiones Corporativas, S.L.

Es presidenta de Cementos Portland Valderrivas, S.A., miembro de su Comisión Ejecutiva y de su Comisión de Nombramientos y Retribuciones, a través de EAC Inversiones Corporativas, S.L.

Forma parte del consejo de Clínica Cemtro, e igualmente es miembro del patronato de la Fundación Esther Koplowitz, de la Fundación Hispano Judía y también fue miembro del patronato de la Fundación Valderrivas.

Hasta la fecha es miembro del consejo de Realía Business, S.A., de la Comisión Ejecutiva y de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Asimismo, es consejera de Air Nob.

El 2 de mayo del 2022 le concedieron la Encomienda de la Orden del Dos de Mayo.

D. Gerardo Kuri Kaufmann

Licenciado en Ingeniería Industrial por la Universidad Anáhuac (Huixquilucan, México) y tiene una amplia experiencia en el sector inmobiliario, donde ha ocupado y ocupa cargos de la máxima relevancia. Ha trabajado como Director de compras de Carso Infraestructura y Construcción, S.A. de C.V. y actualmente forma parte del consejo de administración de dicha sociedad. A partir de la constitución de Inmuebles Carso, S.A. de C.V. asumió la Dirección General de la misma, desde el año 2010 hasta el año 2015, donde forma parte de su Consejo de Administración, así como también de todas sus empresas subsidiarias. Adicionalmente, es miembro de los Consejos de Administración de Minera Frisco, S.A.B. de C.V., Elementia Materiales, S.A.P.I. de C.V., Presidente suplente del Consejo de Administración de Fortaleza Materiales, S.A.P.I. de C.V.

Es Consejero y miembro del Comité Ejecutivo de Operadora de Sites Mexicanos, S.A.B. de C.V. y empresas subsidiarias, y es Presidente del Consejo de Administración de Grupo Idesa, S.A. de C.V.

En España, es Vicepresidente no ejecutivo del Consejo de Administración de Realía Business, S.A. y consejero de FCC, donde es, además, miembro de la Comisión Ejecutiva en ambas sociedades. A su vez, es vicepresidente no ejecutivo del Consejo de Administración de Cementos Portland Valderrivas, S.A.

Dña. Gisselle Morán Jiménez

Gisselle Morán Jiménez cursó la Licenciatura de Administración de Empresas en la Universidad de las Américas (México). Adicionalmente, cuenta con 30 Cursos y Seminarios en Ventas, Mercadotecnia y Estrategia Comercial por la Universidad de Berkeley. En 2021 recibió la investidura de Doctora Honoris Causa del Claustro Honoris Causa A.C. por aportaciones a su país, y también le fue otorgada la segunda investidura de Doctora Honoris Causa de la Organización Mundial de Líderes OMLID. Gisselle es Fundadora y directora ejecutiva de Real Estate Media Group (La Guía Inmobiliaria de México). Es consejera del Fondo de Inversión Penny Pritzker de Alignmex y consejera independiente de América Móvil. Además, es miembro de G100 México "Líderes Woman Economic Forum", miembro del patronato "Ve por ellas" y embajadora permanente del World Summit of Nobel Laureates for Peace.

Ha ganado el premio internacional Benny durante ocho años consecutivos, el premio Quality Crown por Máxima Trayectoria de Calidad (Londres, 2018), el premio nacional de Artes Gráficas por Amura Yachts & Lifestyle (2021), el premio mérito al Diseño Definitivo en la Industria (2011) y el premio CANIEM al Mérito Editorial (2005).

D. Elías Fereres Castiel

Doctor Ingeniero Agrónomo por la Escuela Técnica Superior de Ingenieros Agrónomos de la Universidad Politécnica de Madrid. Realizó el Master (MSc) en riegos y el Ph.D. en ecología en la Universidad de California, Davis (EE.UU.). Fue profesor en la Universidad de California (Davis) y actualmente es catedrático emérito de la Escuela Técnica Superior de Ingenieros agrónomos de la Universidad de Córdoba. A partir de 1983 desempeña diversos cargos administrativos relacionados con la gestión de la investigación española. En 1991 es nombrado Presidente del Consejo Superior de Investigaciones Científicas (CSIC), cargo que desempeñó hasta que en 1992 pasa a ocupar la Secretaría de Estado de Universidades e Investigación del Ministerio de Educación y Ciencia, donde permanece hasta 1994.

De 1995 a 2003 y de 2011 a 2019 fue Presidente de la Real Academia de Ingeniería de España, de la que es académico numerario. Ha sido Director del Instituto de Agricultura Sostenible (CSIC), y miembro del Consejo Científico del Grupo Consultivo de Investigación Agraria Internacional (TAC/CGIAR, Washington D.C.). Ha sido Consultor de la Oficina de Evaluación de Tecnologías del Congreso de EE.UU., de la Agencia para el Desarrollo Internacional de los EE.UU., del Banco Mundial y, actualmente, de la Organización de Naciones Unidas para la Agricultura y la Alimentación (FAO). Fue Premio Andalucía de investigación en Arquitectura e Ingeniería en el 2012.

D. Álvaro Vázquez de Lapuerta

Licenciado en Derecho y Ciencias Empresariales (E-3) por ICADE, es actualmente socio de las firmas Lira Capital y Meridia Partners. Como director general Adjunto de BBVA fue responsable de Tesorería Clientes, Mercado de Capitales, y Banca de Inversiones, así como Relaciones con Inversores en BBVA y consejero delegado de la sociedad de valores BBVA Bolsa. Anteriormente, en JP Morgan en Madrid, Londres, Nueva York y México fue responsable entre otras áreas de Banca de Inversiones y Mercado de Capitales para América Latina, así como de Renta Variable para Europa. Asimismo, es consejero independiente de FCC y de Cementos Portland Valderrivas, S.A.

(B) Alta dirección

A la fecha del Documento de Registro, se consideran miembros de la alta dirección del Grupo las siguientes personas:

<u>Nombre</u>	<u>Cargo</u>
Dña. María José Aguado Abril.....	Responsable de Funciones Generales Corporativas
D. José María Richi Alberti .....	Responsable de Cumplimiento Normativo
D. Rodrigo Zarraluqui Zulueta .....	Responsable de Auditoría Interna y Riesgos
D. Pablo Colio Abril.....	Responsable del negocio de Cemento
D. Xavier Fainé Garriga .....	Responsable del negocio Inmobiliario
Dña. Ana Hernández Gómez.....	Responsable del negocio Inmobiliario

La dirección profesional de todos los miembros de la alta dirección del Grupo es Avenida del Camino de Santiago, 40, 28050 Madrid.

A continuación, se incluye una breve descripción del perfil profesional y biográfico de los miembros de la alta dirección del Grupo, salvo aquellos que a su vez forman parte del Consejo de Administración de la Sociedad.

Dña. María José Aguado Abril

Licenciada en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad Complutense de Madrid, ha cursado el Programa de Alta Dirección de Empresas (PADE) en el IESE y diversos programas de gestión en IMD y ESADE. Comenzó su carrera profesional como consultora financiera en Coopers & Lybrand, para posteriormente desempeñar diversas posiciones en el área financiera de la multinacional cementera Holcim, desde Directora de Control de Gestión hasta CFO. En el año 2014 se unió al grupo Cementos Portland Valderrivas, donde actualmente es la Directora de Administración, Finanzas y Sistemas.

D. José María Richi Alberti

Licenciado en Derecho por la Universidad Pontificia de Comillas (ICADE). Master en Economía y Dirección de Empresas (MBA) en el Instituto de Estudios Superiores de la Empresa (IESE) y Master en Asesoría Fiscal de Empresas, Universidad Pontificia de Comillas (ICADE). Abogado en ejercicio desde 1988.

Inició su carrera profesional en el sector inmobiliario en 1990, como abogado interno de empresas del sector. Se incorporó a la Asesoría Jurídica de Realia Business, S.A., como subdirector, en el año 2.000, siendo designado director de la misma en el año 2.008, fecha desde la que es también Secretario General del Grupo y Vicesecretario de su Consejo de Administración. Actualmente es también responsable de cumplimiento de REALIA. Ha sido consejero de empresas del sector inmobiliario, y secretario no consejero de las empresas del Grupo Realia y de sus participadas, así como representante y/o secretario en diversas UTES, Comunidades de Bienes, Juntas de Compensación, Comisiones Gestoras y Entidades Urbanísticas de Conservación.

D. Rodrigo Zarraluqui Zulueta

Licenciado en Economía por la Universidad de Navarra (España).

Inició su trayectoria profesional en KPMG España en 2004, en la división de servicios de Auditoría & Assurance y control interno, con especialización en sector industrial y construcción, entre otros.

Dentro del Grupo FCC, desempeña desde 2014 el cargo Director Corporativo de Auditoría Interna en Grupo Cementos Portland Valverivas, con alcance en las sociedades y operaciones localizadas en España, Túnez, Reino Unido y Países Bajos.

D. Xavier Fainé Garriga

Licenciado en Administración y Dirección de Empresas por la Universidad Central de Barcelona (1994-1998). Licenciado en Economía por la Nottingham Trent University (1996-1997). Master in Business Administration por el IESE (2000-2002). Habla cuatro idiomas: castellano, catalán, inglés y francés. Tras trabajar en distintas empresas tanto en España como en el extranjero se incorporó al Grupo FCC en el año 2004, donde ha desarrollado su carrera profesional en CEMUSA (Gerente de Proyectos Internacionales, 2004-2008), Cementos Portland Valderrivas (Director de Inversiones 2008), Giant Cement Holding International (Vicepresident of Planning&Control 2008-2012), Cementos Portland Valderrivas (Director de Relaciones con Inversores 2012-2015). Desde noviembre del 2015 dirige FCC Inmobiliaria.

Dña. Ana Hernández Gómez

Licenciada en Ciencias Económicas y Empresariales por el Colegio Universitario de Estudios Financieros (CUNEF) y Master en Asesoría Fiscal Centro de Estudios Financieros (CEF).

Ha desarrollado toda su actividad en el sector inmobiliario, en el que inició su carrera profesional en 1991, en Centro Inmobiliario Caja Madrid. En dicha sociedad desarrolló labores de control de gestión hasta 1995, año en el que pasó a ser Directora de Patrimonio. Tras la fusión de Centro Inmobiliaria con FCC Inmobiliaria, en el año 2000, y la creación de Realia Business, S.A., fue designada Directora Comercial y posteriormente Directora de la Delegación de la zona centro y Directora de Promociones. Desde el año 2018 hasta hoy, es Directora de Negocio, de las áreas de Promociones y de Patrimonio de la compañía.

Ha sido consejera de diferentes sociedades inmobiliarias como Tasamadrid, S.A., Diagonal Sarria, S.A. y Hermanos Revilla, S.A., así como del resto de Sociedades del Grupo Realia, de las que, en la actualidad, es representante persona física del consejero de, entre otras, AS Cancelas Siglo XXI, S.L. y Planigesa, S.A. Es, además, consejera de FCYC, S.A. Es vocal de la Junta Rectora de la Asociación de Promotores Inmobiliarios (ASPRIMA) y Presidenta de la Comisión de Formación de dicha asociación. Participa desde hace varios años como mentora en el programa de Mentoring desarrollado entre ASPRIMA y la ETSEM (Escuela Técnica Superior de Edificación de Madrid) de la Politécnica. Es socia de WIRES (Women in Real Estate).

(C) Información adicional

De acuerdo con la información facilitada a la Sociedad por parte de los miembros del Consejo de Administración y por los miembros de la alta dirección del Grupo, existen relaciones familiares entre las personas mencionadas a lo largo del punto 12.1 del Documento de Registro. En concreto, Dña. Esther Koplowitz Romero de Juseu, que es titular directa e indirecta del 3,22% del capital social de Inmocoemto, tal y como se indica en el punto 16.1 del Documento de Registro, es la madre de Dña. Esther Alcocer Koplowitz y de Dña. Alicia Alcocer Koplowitz, ambas consejeras dominicales nombradas a propuesta de Nueva Samede 2016, S.L.U. (sociedad controlada al 100% por Dña. Esther Koplowitz Romero de Juseu). Asimismo, se hace constar que D. Gerardo Kuri Kaufmann es sobrino político de D. Carlos Slim Helú.

Más allá de lo señalado en el párrafo anterior, no existen otras relaciones familiares ni "familiares próximos" (en los términos definidos en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, sobre la información de las operaciones vinculadas que deben suministrar las sociedades emisoras de valores admitidos a negociación en mercados secundarios oficiales) entre las personas mencionadas a lo largo del punto 12.1 del Documento de Registro.

A continuación, se incluye un detalle de las personas mencionadas en el punto 12.1 del Documento de Registro que, según el conocimiento de la Sociedad, son o han sido, durante los últimos 5 años, miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión, o socios de otras empresas. La Sociedad ha considerado a estos efectos (i) que el término "empresas" se refiere a todo tipo de sociedades que no tengan un carácter meramente patrimonial o familiar (salvo aquellas especialmente relevantes para la Sociedad por su vinculación al Grupo o su porcentaje de participación en el capital social), ni sean o hayan sido del Grupo; y (ii) que el término "socios" se refiere a participaciones accionariales de sociedades cotizadas que tienen el carácter de participación significativa.

NOMBRE	SOCIEDAD	CARGO	VIGENCIA
	Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.	Consejero Delegado	Vigente
	FCC Medio Ambiente, S.A.U.	Presidente	No vigente
	FCC Servicios Medio Ambiente Holding, S.A.U.	Consejero	Vigente
	Carso Infraestructura y Construcción S.A.B. de C.V. (CISCA)	Consejero	Vigente
	Cafig Constructores S.A. de C.V.	Consejero	Vigente
	Constructora Terminal Valle de Mexico S.A. de C.V.	Consejero	Vigente
	Servicios Terminal Valle de Mexico, S.A.	Consejero	Vigente
	Servicios CTVM S.A. de C.V.	Consejero	Vigente
	Finver Inversiones 2020, S.L.	Consejero	Vigente
	Soimob Inmobiliaria Española, S.A.U.	Consejero	Vigente
	Dominum Dirección y Gestión, S.A.	Consejero	Vigente
D. Pablo Colio Abril	FCC Construcción, S.A.	Presidente	Vigente

NOMBRE	SOCIEDAD	CARGO	VIGENCIA
	Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.	Consejero	Vigente
	Minera Frisco, S.A.B. de C.V.	Consejero	Vigente
	Preesforzados Mexicanos, S.A. de ICA	Jefe de producción	No vigente
	Grupo Domit	Director General	Vigente
	Grupo Sanborns, S.A.B. de C.V.	Consejero	Vigente
	Elementia Materiales, S.A.P.I. de C.V.	Consejero	Vigente
	Fortaleza Materiales, S.A.P.I. de C.V.	Consejero	Vigente
	Carso Infraestructura y Construcción S.A.B. de C.V. (CISCA)	Consejero	Vigente
	Red Nacional Última Milla S.A.P.I. de C.V.	Presidente	Vigente
	Red Última Milla del Noroeste, S.A.P.I. de C.V.	Presidente	Vigente
	Operadora de Sites Mexicanos, S.A.B. de C.V.	Presidente	Vigente
D. Juan Rodriguez Torres	Impulsora del Desarrollo y el Empleo en América Latina, S.A. de C.V. (IDEAL)	Consejero	Vigente
Dña. Esther Alcocer Koplowitz	Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.	Presidenta	Vigente
	Soimob Inmobiliaria Española, S.A.U.	Consejera	Vigente
Dña. Esther Koplowitz Romero de Juseu	Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.	Vicepresidenta primera y accionista significativo	Vigente
	Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.	Consejero y accionista significativo	Vigente
	Carso Infraestructura y Construcción S.A.B. de C.V. (CISCA)	Presidente	Vigente
	Minera Frisco	Presidente	Vigente
	Fundación Carlos Slim de la Educación	Presidente	Vigente
	Fundación Telmex, A.C.	Presidente	Vigente
	Inmuebles Carso, S.A.B. de C.V.	Consejero	Vigente
	Fundación del Centro Histórico	Presidente	Vigente
D. Carlos Slim Helú	Impulsora del Desarrollo y el Empleo en América Latina, S.A. de C.V. (IDEAL)	Presidente	Vigente
	Inmuebles Carso, S.A.B. de C.V.	Consejero	Vigente
	Minera Frisco, S.A.B. de C.V.	Director general	Vigente
	FCC Aqualia, S.A.	Presidente	Vigente
	FCC Servicios Medio Ambiente Holding, S.A.U.	Presidente	Vigente
	Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.	Vicepresidente	Vigente
	Impulsora del Desarrollo y el Empleo en América Latina, S.A. de C.V. (IDEAL)	Director General y consejero	Vigente
	Talos Energy México	Consejero	Vigente
D. Alejandro Aboumrad González	Petrobal Delta 1	Consejero	Vigente
	Carso Energy, S.A. de C.V.	Consejero	Vigente
	Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.	Consejero	Vigente
	Soimob Inmobiliaria Española, S.A.U.	Consejera	Vigente
Dña. Alicia Alcocer Koplowitz	Centro Europeo Médico Traumatológico Rehabilitador Ortopédico, S.A.	Representante	Vigente
	Air Nob	Consejero	Vigente
	Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.	Consejero	Vigente
	Carso Infraestructura y Construcción S.A.B. de C.V. (CISCA)	Consejero	Vigente
	Inmuebles Carso, S.A.B. de C.V.	Consejero	Vigente
	Grupo IDESA, S.A. de C.V.	Presidente	Vigente
	Elementia Materiales, S.A.P.I. de C.V.	Consejero	Vigente
	Fortaleza Materiales, S.A.P.I. de C.V.	Presidente suplente	Vigente
D. Gerardo Kuri Kaufmann	Operadora de Sites Mexicanos, S.A.B. de C.V.	Consejero	Vigente
	Minera Frisco, S.A.B. de C.V.	Consejero y director general	Vigente

NOMBRE	SOCIEDAD	CARGO	VIGENCIA
D. Álvaro Vázquez Lapuerta	Fomentos de Construcciones y Contratas, S.A.	Consejero	Vigente
Dña. Gisselle Morán Jiménez	Fondo de Inversión Penny Pritzker América Móvil, S.A.B. de C.V.	Consejera	Vigente
		Consejera	Vigente

De acuerdo con la información proporcionada por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, así como por los miembros de la alta dirección del Grupo, se hace constar que, en los 5 años anteriores a la fecha del Documento de Registro, ninguna de dichas personas: (i) ha sido condenada por delitos de fraude; (ii) ha sido miembro del consejo de administración ni alto directivo de entidades incursas en procedimientos concursales o de liquidación concursal; ni (iii) ha sido inculpada pública y oficialmente, sancionada por las autoridades estatutarias o reguladas o descalificada por tribunal alguno por su actuación como miembro de los órganos de administración, de gestión o de supervisión de un emisor o por su actuación en la gestión de un emisor.

12.2. Conflictos de intereses de los órganos de administración, de gestión y de supervisión, y de la alta dirección.

(a) *Posibles conflictos de intereses entre los deberes de las personas mencionadas en el punto 12.1 con el emisor y sus intereses privados y/u otros deberes.*

En el caso de los consejeros de la Sociedad, el artículo 21.2.e) del Reglamento del Consejo de Administración establece que los consejeros deberán adoptar las medidas necesarias para evitar incurrir en situaciones en las que sus intereses, sean por cuenta propia o ajena, puedan entrar en conflicto con el interés social y con sus deberes para con la Sociedad. Se exceptúan los supuestos en los que la Sociedad haya otorgado su consentimiento en los términos que se indican más adelante.

Se considerará que existe conflicto de interés en aquellas situaciones en las que entren en colisión, de forma directa o indirecta, el interés de la Sociedad o de las sociedades integradas en el Grupo y el interés personal del consejero. Existirá interés personal del consejero cuando el asunto le afecte a él o a una persona vinculada con él.

A los efectos del régimen de conflictos de intereses de los consejeros, tendrán la consideración de personas vinculadas del consejero las que en cada momento establezca la legislación vigente.

En particular, en las situaciones de conflicto de interés el consejero se abstendrá de:

- (i) Realizar transacciones con la Sociedad o con sociedades del Grupo, excepto que se trate de operaciones ordinarias, hechas en condiciones estándar para los clientes y de escasa relevancia, entendiéndose por tales aquellas cuya información no sea necesaria para expresar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad y sin perjuicio de las normas previstas sobre operaciones vinculadas en el artículo 23 del Reglamento del Consejo de Administración.
- (ii) Utilizar el nombre de la Sociedad o invocar su condición de consejero para influir indebidamente en la realización de operaciones privadas.
- (iii) Hacer uso de los activos sociales, incluida la información confidencial de la Sociedad, con fines privados.
- (iv) Aprovecharse de las oportunidades de negocio de la Sociedad.
- (v) Obtener ventajas o remuneraciones de terceros distintos de la Sociedad y el Grupo asociadas al desempeño de su cargo, salvo que se trate de atenciones de mera cortesía.
- (vi) Desarrollar actividades por cuenta propia o cuenta ajena que entrañen una competencia efectiva, sea actual o potencial, con la Sociedad o que, de cualquier otro modo, le sitúen en un conflicto permanente con los intereses de la Sociedad.

Las previsiones anteriores serán de aplicación también en el caso de que el beneficiario de los actos o de las actividades prohibidas sea una persona vinculada al consejero.

En todo caso, los consejeros deberán comunicar al Consejo de Administración, a través del Secretario del Consejo, con la debida antelación, cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que ellos o las personas vinculadas a ellos pudieran tener con el interés de la Sociedad o el de las sociedades integradas en el Grupo o de sus sociedades vinculadas.

La Sociedad podrá dispensar las prohibiciones contenidas en el presente apartado en casos singulares autorizando la realización por parte de un consejero o una persona vinculada de una determinada transacción con la Sociedad, el uso de ciertos activos sociales, el aprovechamiento de una concreta oportunidad de negocio, la obtención de una ventaja o remuneración de un tercero, sin perjuicio de lo previsto en la ley y en el Reglamento del Consejo de Administración en relación con las operaciones vinculadas.

La autorización deberá ser necesariamente acordada por la Junta General de Accionistas cuando tenga por objeto la dispensa de la prohibición de obtener una ventaja o remuneración de terceros, afecte a una transacción cuyo valor sea superior al 10% de los activos sociales o sea relativa a la obligación de no competir con la Sociedad. En este último caso, solo podrá ser objeto de dispensa en el supuesto de que no quepa esperar daño para la Sociedad o el que quepa esperar se vea compensado por los beneficios que prevén obtenerse de la dispensa, debiendo concederse la dispensa mediante acuerdo expreso y separado de la Junta General de Accionistas.

En los demás casos que afectaran a las prohibiciones contenidas en el presente apartado, la autorización también podrá ser otorgada por el Consejo de Administración, previo informe favorable de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, siempre que quede garantizada la independencia de los miembros que la conceden respecto del consejero dispensado o la persona vinculada afectada. Además, será preciso asegurar la inocuidad de la operación autorizada para el patrimonio social o, en su caso, su realización en condiciones de mercado y la transparencia del proceso. Los consejeros afectados o que representen o estén vinculados a los accionistas afectados deberán abstenerse de participar en la deliberación y votación del acuerdo en cuestión.

En caso de que se trate de operaciones vinculadas, se aplicará lo previsto en la ley y en el Reglamento del Consejo de Administración.

Salvo por lo que se indica a continuación y de acuerdo con la información facilitada a la Sociedad, ninguna de las personas mencionadas en el punto 12.1 del Documento de Registro tiene conflicto de interés entre sus deberes para con la Sociedad y sus intereses privados, ni realizan actividades por cuenta propia o ajena que entrañen una competencia efectiva, sea actual o potencial, con la Sociedad o que, de cualquier otro modo, le sitúen en un conflicto permanente con los intereses de la Sociedad.

El Consejo de Administración ha sido informado por los consejeros de las siguientes actividades que desarrollan ellos mismos o determinadas personas a ellos vinculadas, en sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad o de las sociedades del Grupo:

<u>Consejero</u>	<u>Cargo</u>	<u>Sociedad en la que ejerce el cargo</u>	<u>Actividad de la sociedad</u>
D. Carlos Slim Helú	Consejero	Inmuebles Carso, S.A.B. de C.V. Inmuebles Carso, S.A.B. de C.V. Fortaleza Materiales, S.A.P.I de C.V.	Inmobiliaria
D. Gerardo Kuri Kaufmann	Consejero	Elementia Materiales, S.A.P.I de C.V.	Inmobiliaria/Cemento
D. Alejandro Aboumrads González	Consejero	Inmuebles Carso, S.A.B. de C.V. Fortaleza Materiales, S.A.P.I de C.V.	Inmobiliaria
D. Juan Rodríguez Torres	Consejero	Elementia Materiales, S.A.P.I de C.V.	Cemento
D. Pablo Colio Abril	Consejero	Soimob Inmobiliaria Española, S.A.U.	Inmobiliaria
Dña. Alicia Alcocer Koplowitz	Consejero	Soimob Inmobiliaria Española, S.A.U.	Inmobiliaria
Dña. Esther Alcocer Koplowitz	Consejero	Soimob Inmobiliaria Española, S.A.U.	Inmobiliaria

El accionista único de Inmocemento, FCC, decidió con fecha 28 de octubre de 2024 dispensar a dichos consejeros de conformidad con lo previsto en el artículo 230 de la Ley de Sociedades de Capital, de la

prohibición de desarrollar actividades en sociedades con idéntico o análogo objeto social al de Inmocemento en relación con las sociedades indicadas en la tabla anterior en las que actualmente ocupan cargos directivos o de administración, así como el ejercicio en el futuro de cargos y funciones en las sociedades del grupo cuya matriz es Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V., en la medida en que no cabe esperar ningún daño para la Sociedad sino por el contrario, sinergias con Inmocemento a efectos de futuras oportunidades de negocio.

- (b) *Cualquier acuerdo o entendimiento con los principales accionistas, clientes, proveedores u otros, en virtud del cual cualquier persona mencionada en el punto 12.1 hubiera sido designada miembro de los órganos de administración, de gestión o de supervisión, o de la alta dirección.*

Al margen de los consejeros dominicales mencionados en el punto 12.1.(A) del Documento de Registro, ninguno de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad o de la alta dirección del Grupo ha sido designado para su cargo en virtud de algún tipo de acuerdo o entendimiento con accionistas importantes, clientes, proveedores o cualquier otra persona.

- (c) *Cualquier restricción acordada por las personas mencionadas en el punto 12.1 sobre la enajenación durante un determinado periodo de tiempo de su participación.*

Según la información facilitada a la Sociedad, ninguna de las personas mencionadas en el punto 12.1 del Documento de Registro que sea titular de acciones o valores de Inmocemento, ha asumido restricción temporal alguna para su libre disposición, al margen de lo que se indica en el punto 16.1 del Documento de Registro en relación con las acciones de Inmocemento titularidad de Dña. Esther Koplowitz Romero de Juseu, a través de Nueva Samede 2016, S.L.U.

### 13. REMUNERACIÓN Y PRESTACIONES

- 13.1. Remuneración pagada y prestaciones en especie concedidas a las personas mencionadas en el punto 12.1 por el emisor y sus filiales por servicios de todo tipo prestados por cualquiera de esas personas al emisor y sus filiales.

#### (A) Consideraciones previas

Tal y como se indica en el punto 4.3 del Documento de Registro, Inmocemento es una sociedad de reciente creación, constituida el 10 de abril de 2024.

De los actuales consejeros de Inmocemento, 8 consejeros son también consejeros de algunas de sus filiales. Dichos consejeros son los que se indican a continuación, junto con el cargo que desempeñan en el Consejo de Administración de Inmocemento:

Nombre	Cargo en el Consejo de Administración de Inmocemento	Filial en la que es Consejero	Cargo en la filial	Fecha de nombramiento
Dña. Esther Alcocer Koplowitz	Vocal	Realia Business, S.A.	Vocal	29/06/2021
		Cementos Portland Valderivas, S.A.	Representante de la sociedad EAC, MEDIO AMBIENTE, S.L. (vocal)	14/06/2022
Dña. Alicia Alcocer Koplowitz	Vicepresidenta 2ª	Realia Business, S.A.	Vocal	29/06/2021
		Cementos Portland Valderivas, S.A.	Representante de EAC, INVERSIONES CORPORATIVAS, S.L. (presidente)	14/06/2022
D. Alejandro Aboumrád González	Vocal	Cementos Portland Valderivas, S.A.	Representante de la sociedad Inmobiliaria EAG, S.A. de C.V. (vocal)	14/06/2022
D. Gerardo Kuri Kaufmann	Vicepresidente 1º	Realia Business, S.A.	Vicepresidente	02/06/2020
		Cementos Portland Valderivas, S.A.	Vicepresidente	14/06/2022
D. Juan Rodríguez Torres	Presidente	Realia Business, S.A.	Presidente	02/06/2020
		Cementos Portland Valderivas, S.A.	Vocal	14/06/2023
D. Pablo Colio Abril	Vocal	Cementos Portland Valderivas, S.A.	Vocal	14/06/2022

Nombre	Cargo en el Consejo de Administración de Inmocemento	Filial en la que es Consejero	Cargo en la filial	Fecha de nombramiento
D. Elías Fereres Castiel	Vocal	Realía Business, S.A.	Vocal	14/06/2023
D. Álvaro Vázquez de Lapuerta	Vocal	Cementos Portland Valderrivas, S.A.	Vocal	14/06/2023

Actualmente se desconoce si los referidos consejeros de Inmocemento van a mantener o no sus cargos de consejeros en Realía Business, S.A. tras la admisión a negociación de las acciones de Inmocemento en las Bolsas de Valores españolas. En lo que respecta a Cementos Portland Valderrivas, S.A., su Junta General de Accionistas tiene previsto acordar el 27 de noviembre de 2024, el cambio de forma del órgano de administración, pasando de un consejo de administración a un administrador único, cargo para el que está previsto que se nombre a D. Pablo Colio Abril. En virtud de lo anterior, Dña. Esther Alcocer Koplowitz, Dña. Alicia Alcocer Koplowitz, D. Alejandro Aboumrad González, D. Gerardo Kuri Kaufmann, D. Juan Rodríguez Torres y D. Álvaro Vázquez de Lapuerta dejarán de ser consejeros en dicha sociedad.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 34 de los Estatutos Sociales de Inmocemento, el cargo de consejero es retribuido. Tanto el citado artículo de los Estatutos Sociales como el artículo 28 del Reglamento del Consejo de Administración contienen el régimen aplicable a las retribuciones de los consejeros.

Corresponde al Consejo de Administración, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, la fijación individual de la remuneración de cada consejero en su condición de tal dentro del marco estatutario y de la política de remuneraciones, así como la determinación individual de la remuneración de cada consejero por el desempeño de las funciones ejecutivas que tenga atribuidas dentro del marco de la política de remuneraciones y de conformidad con lo previsto en su contrato.

La remuneración de los consejeros deberá en todo caso guardar una proporción razonable con la importancia de la Sociedad, la situación económica que tenga en cada momento y los estándares de mercado de empresas comparables. El sistema de remuneración establecido deberá estar orientado a promover la rentabilidad y sostenibilidad a largo plazo de la Sociedad, e incorporar las cautelas necesarias para evitar la asunción excesiva de riesgos y la recompensa de resultados desfavorables.

El Consejo de Administración elaborará un informe anual sobre remuneraciones de los consejeros, que incluirá información completa, clara y comprensible sobre la política de remuneraciones de los consejeros aplicable al ejercicio en curso. Incluirá también un resumen global de cómo se aplicó la política de remuneraciones durante el ejercicio cerrado, así como el detalle de las retribuciones individuales devengadas por todos los conceptos por cada uno de los consejeros en dicho ejercicio.

Este Informe se difundirá y someterá a votación, con carácter consultivo y como punto separado del orden del día, a la Junta General ordinaria de Accionistas de Inmocemento.

La política de remuneraciones de los consejeros deberá ajustarse al sistema de remuneración estatutariamente previsto y se aprobará por la Junta General de Accionistas de la Sociedad, para su aplicación durante un periodo máximo de tres ejercicios. No obstante, la propuesta de nueva política de remuneraciones de los consejeros deberá ser sometida a la Junta General de Accionistas con anterioridad a la finalización del último ejercicio de aplicación de la anterior, pudiendo la Junta General de Accionistas determinar que la nueva política sea de aplicación desde la fecha misma de aprobación y durante los tres ejercicios siguientes. Cualquier modificación o sustitución de la misma durante dicho plazo requerirá la previa aprobación de la Junta General de Accionistas conforme al procedimiento establecido para su aprobación.

Cuando un miembro del Consejo de Administración sea nombrado Consejero Delegado o se le atribuyan funciones ejecutivas en virtud de otro título, será necesario que se celebre un contrato entre éste y la Sociedad que deberá ser aprobado previamente por el Consejo de Administración con el voto favorable de, al menos, las dos terceras partes de sus miembros. El consejero afectado deberá abstenerse de asistir a la deliberación y de participar en la votación. El contrato aprobado deberá incorporarse como anejo al acta de la sesión.

Este contrato, que deberá estar ajustado con la política de remuneraciones de la Sociedad, tendrá que contener todas las menciones exigidas por la ley y, en particular, incluirá todos los conceptos por los que el consejero pueda obtener una retribución por el desempeño de funciones ejecutivas, incluyendo, en su caso, la eventual indemnización por cese anticipado en dichas funciones y las cantidades a abonar por la Sociedad en concepto de primas de seguro o de contribución a sistemas de ahorro. El consejero no podrá percibir retribución alguna por el desempeño de funciones ejecutivas cuyas cantidades o conceptos no estén previstos en el referido contrato.

Los consejeros podrán desempeñar en la Sociedad, o en cualquier otra sociedad perteneciente a su Grupo, cualquier otro cargo o puesto gratuito o retribuido, salvo incompatibilidad legal o discrecional del Consejo de Administración.

#### *Política de remuneraciones de los consejeros de Inmocemento para los ejercicios 2024, 2025 y 2026*

La política de remuneraciones de los consejeros de Inmocemento aplicable para los ejercicios 2024, 2025 y 2026 (la "Política de Remuneraciones") ha sido aprobada por decisión del accionista único de Inmocemento adoptada el 28 de octubre de 2024 y, asimismo, tras la ejecución de la Escisión Parcial, ha sido ratificada por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones de la Sociedad. La Política de Remuneraciones se aplicará desde el momento en que se produzca la efectiva admisión a negociación de las acciones de la Sociedad en las Bolsas de Valores españolas y previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones de la Sociedad se someterá a la primera Junta General de Accionistas de la Sociedad que se celebre tras la admisión. La Política de Remuneraciones se encuentra disponible en la página web corporativa de Inmocemento ([www.inmocemento.es/normativa](http://www.inmocemento.es/normativa)).

A continuación, se incluye un resumen de la Política de Remuneraciones:

#### *(i) Remuneración de los consejeros en su condición de tales:*

Se establece un sistema mixto de retribución que estará integrada por dos componentes:

- (a) Una participación en los beneficios líquidos que no podrá rebasar el 2% del resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad en las cuentas anuales consolidadas del Grupo del que es sociedad dominante, una vez cubiertas las atenciones de la reserva legal, y de haberse reconocido a los socios un dividendo mínimo del 4% del valor nominal de las acciones.

En todo caso, corresponderá a la Junta General decidir sobre este concepto retributivo fijando el porcentaje que corresponda a cada ejercicio, siempre dentro del marco estatuario y lo establecido en la Política de Remuneraciones.

- (b) Dietas por asistencia a las reuniones del Consejo de Administración y de sus Comisiones internas.

La determinación concreta del importe de las dietas por la asistencia efectiva a las reuniones del Consejo, Comisión de Auditoría y Control y Comisión de Nombramientos y Retribuciones será acordada anualmente por el Consejo de Administración. Para el año 2024, desde la aplicación de la Política de Remuneraciones tras la admisión a negociación de las acciones de la Sociedad, el importe de la citada retribución por reunión y por consejero será el siguiente:

<u>Retribución por la asistencia efectiva</u>	<u>Importe en euros por reunión</u>
Consejo de Administración .....	2.000 euros
Comisión de Auditoría y Control.....	1.000 euros
Comisión de Nombramientos y Retribuciones.....	1.000 euros

Los importes mencionados anteriormente son iguales para todos los consejeros, sin distinción alguna en función del cargo que ocupen dentro del Consejo. Asimismo, la Sociedad mantendrá un seguro de responsabilidad civil de administradores en las condiciones usuales y conforme a las circunstancias de la propia Sociedad.

La remuneración de los consejeros no incluye aportaciones a ningún tipo de póliza de accidentes.

Dentro de la retribución de los consejeros no ejecutivos no existen conceptos de retribución variable vinculados al valor de las acciones de Inmocemento ni a ningún otro instrumento.

El importe máximo de las retribuciones que anualmente puede satisfacer la Sociedad al conjunto de sus consejeros en su condición de tales, salvo que la Junta General de Accionistas decida modificarlo en el futuro, será 500 miles de euros.

El Consejo de Administración fijará la retribución individual de cada consejero en su condición de tal, distribuyendo entre sus miembros la retribución acordada por la Junta General, teniendo en cuenta las funciones y responsabilidades ejercidas por cada uno de ellos dentro del propio Consejo o de sus Comisiones internas y demás criterios previstos en el Reglamento del Consejo de Administración. En este sentido, el Consejo de Administración fijó, en su reunión del 7 de noviembre de 2024 que la cifra a pagar a los consejeros en el ejercicio 2024 será de 100 mil euros, retribución que empezará a pagarse tras la admisión a negociación de las acciones de Inmocemento en las Bolsas de Valores españolas y que, la estimada para el ejercicio 2025, será de 500 miles de euros.

En todo caso, respecto del año 2024, no hay previsión de que haya remuneración alguna con cargo al concepto de participación en los beneficios.

*(ii) Remuneración de los consejeros por el desempeño de funciones ejecutivas:*

Los consejeros ejecutivos percibirán únicamente la remuneración correspondiente a todos los consejeros por su condición de tales. En este sentido, a pesar de que los Estatutos Sociales de Inmocemento prevén que la remuneración de las funciones ejecutivas de los consejeros a los que se atribuyan funciones de esa índole podrá consistir en una retribución fija anual, una retribución variable referenciada a distintos parámetros, sistemas de ahorro y previsión, indemnizaciones por cese, pactos de no competencia y seguros y un sistema de retribuciones en especie propio del equipo directivo, no se ha contemplado en la Política de Remuneraciones retribución alguna para los consejeros por el desempeño de funciones ejecutivas por cualquier título.

No obstante lo anterior, se hace constar que en la medida en que D. Pablo Colio Abril va a ser nombrado administrador único de Cementos Portland Valderrivas, S.A., tal y como se ha detallado con anterioridad, está previsto que éste perciba una retribución fija anual por el desempeño de sus funciones que ascenderá a 360 miles de euros, cuyo pago se periodificará mensualmente, correspondiéndole por tanto respecto del ejercicio 2024 la cantidad de 34 mil euros. Dicha remuneración será satisfecha íntegramente por Cementos Portland Valderrivas, S.A.

Se hace constar que los consejeros de Inmocemento no perciben más remuneraciones (ni en su condición de tales ni por el desempeño de funciones ejecutivas) que las descritas en este punto.

(B) Remuneraciones de los miembros del Consejo de Administración de Inmocemento durante el ejercicio 2023 y primer semestre del ejercicio 2024

Dado que Inmocemento es una sociedad de reciente creación, constituida el 10 de abril de 2024, según se indica en el punto 4.3 del Documento de Registro, los consejeros de Inmocemento no han percibido remuneraciones de la Sociedad durante el ejercicio 2023 (último ejercicio completo). En este sentido, se incluye a continuación el detalle individualizado de las remuneraciones devengadas por aquellos consejeros de Inmocemento que han percibido remuneraciones de sociedades pertenecientes al Grupo durante el ejercicio 2023 y el primer semestre del ejercicio 2024, desglosado por conceptos retributivos. Tras la eficacia de la Escisión Parcial, en tanto mantengan la condición de consejeros en dichas sociedades, seguirán percibiendo a través de las sociedades pertenecientes al Grupo las remuneraciones a que tengan derecho, con independencia de su remuneración como miembros del Consejo de Inmocemento:

		EJERCICIO 2023					
		Retribución devengada en sociedades del Grupo					Total
NOMBRE	Periodo de devengo	Sociedades de la que percibe la retribución	Total retribución en metálico	Beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados	Remuneración por sistemas de ahorro	Remuneración por otros conceptos	sociedades del Grupo
		(miles €)					
Dña. Esther Alcocer Koplowitz.....	01/01/23 a 31/12/23	Realia Business, S.A.	57	0	0	0	57
Dña. Alicia Alcocer Koplowitz .....	01/01/23 a 31/12/23	Realia Business, S.A.	57	0	0	0	57
D. Juan Rodríguez Torres .....	01/01/23 a 31/12/23	Realia Business, S.A. y Cementos Portland Valderrivas, S.A.	281	0	0	0	281
D. Gerardo Kuri Kaufmann.....	01/01/23 a 31/12/23	Realia Business, S.A. y Cementos Portland Valderrivas, S.A.	435	0	0	0	435
D. Pablo Colio Abril .....	01/01/23 a 31/12/23	Cementos Portland Valderrivas, S.A.	16	0	0	0	16
D. Elías Fereres Castiel .....	01/01/23 a 31/12/23	Realia Business, S.A. y Cementos Portland Valderrivas, S.A.	50	0	0	0	50
D. Álvaro Vázquez de Lapuerta .....	01/01/23 a 31/12/23	Valderrivas, S.A.	26	0	0	0	26

A continuación, se indica el detalle individualizado de las retribuciones en metálico percibidas por cada uno de los consejeros de Inmocemento de sociedades pertenecientes al Grupo durante el ejercicio 2023:

		EJERCICIO 2023								
		Desglose de la retribución en metálico devengada en sociedades del Grupo								
NOMBRE	Periodo de devengo	Rem. fija	Dietas	Remuneración por pertenencia a comisiones del Consejo	Sueldo	Retribución variable a corto plazo	Retribución variable a largo plazo	Indemnización	Otros conceptos	Total sociedades del Grupo
		(miles €)								
Dña. Esther Alcocer Koplowitz	01/01/23 a 31/12/23	21	22	14	0	0	0	0	0	57
Dña. Alicia Alcocer Koplowitz	01/01/23 a 31/12/23	21	22	14	0	0	0	0	0	57
D. Juan Rodríguez Torres .....	01/01/23 a 31/12/23	210	54	17	0	0	0	0	0	281
D. Gerardo Kuri Kaufmann.....	01/01/23 a 31/12/23	178	36	10	0	0	0	0	211	435
D. Pablo Colio Abril .....	01/01/23 a 31/12/23	0	16	0	0	0	0	0	0	16
D. Elías Fereres Castiel .....	01/01/23 a 31/12/23	21	23	6	0	0	0	0	0	50

## EJERCICIO 2023

		Desglose de la retribución en metálico devengada en sociedades del Grupo								
NOMBRE	Periodo de devengo	Rem. fija	Dietas	Remuneración por pertenencia a comisiones del Consejo	Sueldo	Retribución variable a corto plazo	Retribución variable a largo plazo	Indemnización	Otros conceptos	Total sociedades del Grupo
		(miles €)								
D. Álvaro Vázquez de Lapuerta .....	01/01/23 a 31/12/23	0	26	0	0	0	0	0	0	26

Se detallan a continuación los dos cuadros anteriores pero referidos al primer semestre del ejercicio 2024:

		PRIMER SEMESTRE DEL EJERCICIO 2024					
		Retribución devengada en sociedades del Grupo					
NOMBRE	Periodo de devengo	Sociedades de la que percibe la retribución	Total retribución en metálico	Beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados	Remuneración por sistemas de ahorro	Remuneración por otros conceptos	Total sociedades del Grupo
		(miles €)					
Dña. Esther Alcocer Koplowitz .....	01/01/24 a 30/06/24	Realia Business, S.A.	29	0	0	0	29
Dña. Alicia Alcocer Koplowitz .....	01/01/24 a 30/06/24	Realia Business, S.A.	29	0	0	0	29
D. Juan Rodríguez Torres .....	01/01/24 a 30/06/24	Realia Business, S.A. y Cementos Portland Valderrivas, S.A.	143	0	0	0	143
D. Gerardo Kuri Kaufmann .....	01/01/24 a 30/06/24	Realia Business, S.A. y Cementos Portland Valderrivas, S.A.	224	0	0	0	224
D. Pablo Colio Abril .....	01/01/24 a 30/06/24	Cementos Portland Valderrivas, S.A.	8	0	0	0	8
D. Elías Fereres Castiel .....	01/01/24 a 30/06/24	Realia Business, S.A.	25	0	0	0	25
D. Álvaro Vázquez de Lapuerta .....	01/01/24 a 30/06/24	Cementos Portland Valderrivas, S.A.	12	0	0	0	12

		PRIMER SEMESTRE DEL EJERCICIO 2024								
		Desglose de la retribución en metálico devengada en sociedades del Grupo								
NOMBRE	Periodo de devengo	Rem. fija	Dietas	Remuneración por pertenencia a comisiones del Consejo	Sueldo	Retribución variable a corto plazo	Retribución variable a largo plazo	Indemnización	Otros conceptos	Total sociedades del Grupo
		(miles €)								
Dña. Esther Alcocer Koplowitz .....	01/01/24 a 30/06/24	11	11	7	0	0	0	0	0	29
Dña. Alicia Alcocer Koplowitz .....	01/01/24 a 30/06/24	11	11	7	0	0	0	0	0	29
D. Juan Rodríguez Torres .....	01/01/24 a 30/06/24	11	27	8	0	0	0	0	97	143
D. Gerardo Kuri Kaufmann .....	01/01/24 a 30/06/24	11	17	5	0	0	0	0	191	224
D. Pablo Colio Abril .....	01/01/24 a 30/06/24	0	8	0	0	0	0	0	0	8
D. Elías Fereres Castiel .....	01/01/24 a 30/06/24	10	7	7	0	0	0	0	0	25
D. Álvaro Vázquez de Lapuerta .....	01/01/24 a 30/06/24	0	12	0	0	0	0	0	0	12

(C) *Remuneraciones de los miembros de la alta dirección de la Sociedad o su Grupo durante el ejercicio 2023 y primer semestre del ejercicio 2024.*

A la fecha del Documento de Registro, el colectivo de la alta dirección del Grupo Inmocemento está integrado por el Responsable de Funciones Generales Corporativas, el Responsable de Cumplimiento Normativo, el Responsable de Auditoría y Riesgos, el Responsable del negocio de Cementos y los Responsables del negocio Inmobiliario. Para más información sobre los actuales miembros de la alta dirección, véase el punto 12.1.(B) del Documento de Registro.

Durante el ejercicio 2023, los referidos miembros de la alta dirección del Grupo Inmocemento que no son consejeros ejecutivos de Inmocemento, devengaron una retribución dineraria en sociedades del Grupo por importe de 895,5 miles de euros y durante el primer semestre del ejercicio 2024 por importe de 623,8 miles de euros. Estos importes fueron satisfechos por sociedades del Grupo y no por Inmocemento.

A partir de la fecha de la eficacia de la Escisión Parcial, 7 de noviembre de 2024, la retribución de los referidos miembros de la alta dirección del Grupo Inmocemento será satisfecha por Inmocemento, sin perjuicio de la retribución que puedan percibir, en su caso, en las sociedades del Grupo Inmocemento. En este sentido, los miembros de la alta dirección que no son consejeros ejecutivos de Inmocemento seguirán prestando sus servicios en las sociedades del Grupo Inmocemento en las que son directivos actualmente y firmarán una adenda a su contrato por la encomienda de funciones de colaboración en la puesta en marcha e inicio de actividades de Inmocemento, percibiendo un 10% más de cuantía de su retribución fija anual en concepto de complemento de funciones globales, cuantía que estará indisolublemente unida al ejercicio de estas funciones en Inmocemento y que será satisfecha por las sociedades del Grupo pero que se le repercutirán a Inmocemento.

Adicionalmente a la información anterior sobre la retribución de los miembros de la alta dirección del Grupo durante el ejercicio 2023 y el primer semestre del ejercicio 2024, se hace constar lo siguiente en relación con la retribución variable que recibieron: en el ejercicio 2024, los miembros de la alta dirección del Grupo que no son consejeros ejecutivos de Inmocemento recibieron un importe total de 209,7 miles de euros en concepto de retribución variable correspondiente al ejercicio 2023. Respecto de la cantidad devengada en el primer semestre de 2024, la misma no puede determinarse a fecha del Documento Registro en tanto la misma se calculará con base en las cuentas anuales del ejercicio 2024 cerradas y formuladas en el primer trimestre de 2025.

En relación con lo anterior, se hace constar que, durante el ejercicio 2023 y el primer semestre del ejercicio 2024, no se implementaron planes de incentivos mediante entrega de acciones u opciones para los miembros de la alta dirección del Grupo, ni existen planes o intenciones concretas con respecto a su implementación.

Se estima que la remuneración total que devengarán en sociedades del Grupo y en Inmocemento los miembros de la alta dirección que no son consejeros ejecutivos de Inmocemento durante los ejercicios 2024 (desde 7 de noviembre de 2024, fecha de la eficacia de la Escisión Parcial) y 2025 será de, aproximadamente, 184 miles de euros y 1.197 miles de euros, respectivamente. En estos importes se entiende incluido el complemento de funciones globales del 10% referido anteriormente.

13.2. Importes totales provisionados o acumulados por el emisor o sus filiales para prestaciones de pensión, jubilación o similares.

Miembros del Consejo de Administración:

No se realizaron aportaciones a planes de pensiones, jubilación o similares en el ejercicio 2023 y en el primer semestre del ejercicio 2024 en favor de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad (tanto no ejecutivos como ejecutivos) ni por Inmocemento, dado que es una sociedad de reciente creación constituida el 10 de abril de 2024 según se indica en el punto 4.3 del Documento de Registro, ni por las sociedades pertenecientes al Grupo.

Tampoco se pagaron primas de los seguros de vida y accidentes en el ejercicio 2023 y en el primer semestre del ejercicio 2024 en favor de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad (tanto no ejecutivos como ejecutivos) ni por Inmocemento ni por las sociedades pertenecientes al Grupo.

#### Alta dirección (que no son consejeros ejecutivos de Inmocemento):

Las aportaciones a planes de pensiones realizadas por sociedades del Grupo en favor de los miembros de la alta dirección del Grupo en el ejercicio 2023 fue de 25 miles de euros y en el primer semestre del ejercicio 2024 de 19 miles de euros. Dichos importes fueron satisfechos por sociedades del Grupo y no por Inmocemento. Dichas aportaciones a los planes de pensiones no se pierden como consecuencia de la Escisión Parcial. Desde el 7 de noviembre de 2024, fecha de la eficacia de la Escisión Parcial, las aportaciones a planes de pensiones seguirán siendo realizadas por las sociedades del Grupo en favor de los miembros de la alta dirección del Grupo.

Por su parte, el importe total en primas de las pólizas de excesos satisfechas respecto a los miembros de la alta dirección del Grupo fue de 11 miles de euros en el ejercicio 2023 y de 1 miles de euros en el primer semestre del ejercicio 2024. Su importe se abona una vez cubierta la aportación máxima del plan de pensiones y se concentra principalmente en el segundo semestre del año. Estos importes fueron satisfechos por sociedades del Grupo y no por Inmocemento. Dichas pólizas se entienden como complemento a los planes de pensiones de los referidos altos directivos y no se pierden como consecuencia de la Escisión Parcial. Desde el 7 de noviembre de 2024, fecha de la eficacia de la Escisión Parcial, el pago de las primas de las pólizas de excesos seguirá siendo satisfecho por las sociedades del Grupo en favor de los miembros de la alta dirección del Grupo.

El importe total en primas de los seguros de vida y accidentes satisfechos con respecto a los miembros de la alta dirección del Grupo fue de 5 miles de euros en el ejercicio 2023 y de 4 miles de euros en el primer semestre del ejercicio 2024. Su importe se abona de una sola vez durante el segundo semestre del ejercicio. Dichos importes fueron satisfechos por sociedades del Grupo y no por Inmocemento. Desde el 7 de noviembre de 2024, fecha de la eficacia de la Escisión Parcial, el pago de las primas de los seguros de vida y accidentes seguirá siendo satisfecho por las sociedades del Grupo en favor de los miembros de la alta dirección del Grupo.

#### Seguro de responsabilidad civil:

En el caso de los seguros de responsabilidad civil, se trata de una póliza global que incluye a consejeros y directivos para todo el grupo FCC que no se calcula con base en personas sino con base en facturación estimada, e incluye a todas las empresas filiales del grupo FCC y a los consejeros de FCC en las sociedades participadas.

Con base en lo anterior, y respecto de las sociedades del Grupo Inmocemento, el importe total en primas de los seguros de responsabilidad civil satisfechos a los consejeros y directivos para todo el Grupo Inmocemento fue de 88 miles de euros en el ejercicio 2023 y de 43 miles de euros en el primer semestre del ejercicio 2024. Estos importes no fueron satisfechos por Inmocemento.

Desde el 7 de noviembre de 2024, fecha de la eficacia de la Escisión Parcial, el Grupo Inmocemento contratará un seguro de responsabilidad civil (distinto del contratado por el grupo FCC) que incluirá a los consejeros y directivos de todo el Grupo Inmocemento, en términos similares al seguro que tiene contratado en la actualidad el grupo FCC.

## 14. PRÁCTICAS DE GESTIÓN

### 14.1. Fecha de expiración del actual mandato de los miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión del emisor y período durante el cual han desempeñado ese cargo.

De conformidad con el artículo 27 de los vigentes Estatutos Sociales de Inmocemento, los miembros del Consejo de Administración ejercerán su cargo durante el plazo de 4 años y podrán ser reelegidos, una o más veces, por periodos de igual duración. La fecha del nombramiento de los Consejeros de Inmocemento se recoge en el punto 12.1 del Documento de Registro.

El nombramiento de los consejeros de Inmocemento caducará cuando, vencido el plazo, se haya celebrado la Junta General de Accionistas siguiente o hubiese transcurrido el término legal para la celebración de la Junta General de Accionistas que hubiese de resolver sobre la aprobación de cuentas del ejercicio anterior.

- 14.2. Información sobre los contratos de los miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión con el emisor o cualquiera de sus filiales que prevean prestaciones a la terminación de sus funciones.

No existen contratos de los miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión de la Sociedad o cualquiera de sus filiales que prevean prestaciones a la terminación de sus funciones.

- 14.3. Información sobre el comité de auditoría y el comité de retribuciones del emisor

La información relativa a la Comisión de Auditoría y Control de la Sociedad, entre la que se incluye su composición, funciones y funcionamiento, se recoge en el apartado (A.2) del punto 12.1 del Documento de Registro. Asimismo, la información relativa a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones de la Sociedad se recoge en el apartado (A.3) del punto 12.1 del Documento de Registro.

- 14.4. Declaración sobre si el emisor cumple el régimen o los regímenes de gobernanza corporativa aplicables al emisor.

La Ley de Sociedades de Capital establece determinadas disposiciones legales relacionadas con el gobierno corporativo que son de obligado cumplimiento para las sociedades cuyas acciones están admitidas a negociación en un mercado regulado (sociedades cotizadas). Asimismo, la CNMV aprobó un código de buen gobierno de las sociedades cotizadas en febrero de 2015 y revisado en junio de 2020 (el "Código de Buen Gobierno") que contiene una serie de recomendaciones de seguimiento voluntario pero sujeto al principio de «cumplir o explicar».

En relación con lo anterior, se hace constar lo siguiente:

- La Sociedad, como sociedad no cotizada, no ha estado obligada a elaborar el informe anual de gobierno corporativo de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital. A la fecha del Documento de Registro, respecto de las recomendaciones del Código de Buen Gobierno que le resultan aplicables (i) la Sociedad no sigue las recomendaciones 2 a 4, ambas incluidas, 17, 44 y 47 y 57; (ii) la Sociedad sigue parcialmente las recomendaciones 6, 14, 15, 25, 42 y 45; y (iii) la Sociedad sigue en su totalidad las recomendaciones 1, 5, 7 a 9, ambas incluidas, 12, 13, 16, 18, 20 a 24, ambas incluidas, 26 a 33, ambas incluidas, 35, 36, 39 a 41, ambas incluidas, 43, 46, 49 a 51, ambas incluidas, 53 a 56, ambas incluidas, y 60. Tras la admisión a negociación de las acciones de Inmocemento no se prevén, en principio, cambios con respecto al nivel de seguimiento de las recomendaciones del Código de Buen Gobierno, sin perjuicio de que ello pueda revisarse.
- Así, se explican a continuación los motivos por los que la Sociedad no sigue o sigue parcialmente las referidas recomendaciones:

- o Recomendación 2:

La Sociedad no publica información detallada acerca de las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre, por un lado, Inmocemento o sus filiales y, por otro, su accionista de control (Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V.) o sus filiales ni de los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de intereses que puedan presentarse.

Sin perjuicio de lo anterior, corresponde a la Comisión de Auditoría y Control valorar, con carácter previo a su aprobación por la Junta General o el Consejo de Administración, el carácter justo y razonable de las operaciones vinculadas desde el punto de vista de la Sociedad y, en su caso, de los accionistas distintos de la parte vinculada, y dar cuenta de los presupuestos en que se basa la evaluación y de los métodos utilizados aplicándose por tanto el régimen de control y supervisión previsto legalmente.

- o Recomendación 3:

La Sociedad entiende que la información en materia de gobierno corporativo de la Sociedad se ofrecerá suficientemente a los accionistas en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, y que se pondrá a su disposición desde la formulación del informe financiero anual del que forma parte y que se publicará en la CNMV y en la página web corporativa de la Sociedad, así como desde la publicación del anuncio de convocatoria de la Junta.

En este sentido, en el anuncio de convocatoria de la Junta General se indicará de manera expresa en el apartado de "Derecho de Información" que cualquier accionista podrá obtener de la Sociedad, para su examen en el domicilio social o para su envío de forma inmediata y gratuita, entre otros documentos, el Informe Anual de Gobierno Corporativo, que se somete a aprobación de los accionistas al formar parte del Informe de Gestión.

Dicho Informe podrá ser consultado en la página web corporativa de la Sociedad y en su apartado de gobierno corporativo.

o Recomendación 4:

La Sociedad no cuenta con un documento formal que recoja su Política de comunicación y contactos con accionistas, inversores institucionales y asesores de voto.

Sin perjuicio de ello, en la práctica, en sus actuaciones de comunicación y contactos con accionistas e inversores institucionales en el marco de su implicación en la Sociedad, esta será plenamente respetuosa con las normas contra el abuso de mercado y dará el mismo trato a los accionistas que se encuentran en la misma posición. Asimismo, en el marco de las obligaciones legales de difusión de información privilegiada, otra información relevante y otro tipo de información regulada, la Sociedad procura maximizar la difusión y la calidad de la información a disposición del mercado, de los inversores y demás grupos de interés.

Asimismo, Inmocemento contará con una dirección de correo electrónico dedicada a atender las consultas que pudieran surgir a los accionistas y habilitará además una línea telefónica, cuyos datos de contacto y horario serán publicados en la página web corporativa. Ambos instrumentos estarán operativos antes de la convocatoria de la primera Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad que se celebre tras la Escisión Parcial.

o Recomendación 6:

La Sociedad publicará en su página web corporativa, junto con la demás documentación que debe ponerse a disposición de los accionistas con ocasión de convocatoria de la Junta, tanto el informe de la Comisión de Auditoría y Control sobre la independencia del auditor, como los informes de funcionamiento de la Comisión de Auditoría y Control y de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

En cuanto a las operaciones vinculadas, la Comisión de Auditoría y Control ejerce, de conformidad con la Ley, la función de informar sobre las operaciones vinculadas que deba aprobar la Junta General o el Consejo de Administración.

En este sentido, la Sociedad considera que la información en materia de operaciones vinculadas se ofrecerá suficientemente a los accionistas en el apartado D del Informe Anual de Gobierno Corporativo, donde se relacionan las operaciones vinculadas significativas que han tenido lugar durante el ejercicio.

o Recomendación 14:

A pesar de que Inmocemento no cuenta en la actualidad con una Política de selección de consejeros expresamente aprobada, la Sociedad es plenamente consciente de la importancia de contar con una composición diversa del consejo de administración desde la fase inicial de selección de posibles candidatos. Por ello, el Reglamento del Consejo de Administración establece en su artículo 42.4.i) entre las funciones de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, la siguiente: "Asistir al Consejo en su función de velar por que los procedimientos de selección de sus miembros favorezcan la igualdad entre mujeres y hombres, así como la diversidad respecto a cuestiones como la edad, la discapacidad o la formación y experiencia profesionales y no adolezcan de sesgos implícitos que puedan implicar discriminación alguna y, en particular, que faciliten la selección de Consejeras en un número que permita alcanzar una presencia equilibrada de mujeres y hombres, de forma que la Sociedad busque deliberadamente e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional pretendido, debiendo explicar el Consejo, en su caso, a través del Informe Anual de Gobierno Corporativo, el motivo del escaso o nulo número de Consejeras y las iniciativas adoptadas para corregir tal situación. A efectos de lo anterior, deberá establecer un objetivo de representación para el sexo menos representado en el Consejo de Administración y elaborar orientaciones sobre cómo alcanzar dicho objetivo".

A su vez, en la composición actual del Consejo se ha partido del análisis de las necesidades del Consejo, con el fin de promover la diversidad en sentido amplio, tanto de género como también de experiencia, conocimientos y edad, entre otros aspectos, como factor esencial para alcanzar sus objetivos desde una visión plural y equilibrada.

No obstante, la Sociedad no ha considerado necesario por ahora recoger las distintas previsiones ya existentes en materia de composición y diversidad de consejeros en un **documento específico y formalmente denominado "política", sin perjuicio de que los principios esenciales de la Recomendación 14 sí se recogen en las normas de actuación de los órganos de gobierno de la Sociedad y se aplicarán por estos cuando sea necesario.**

o Recomendación 15:

En cuanto a la primera parte de la recomendación, los consejeros dominicales e independientes constituyen una amplia mayoría del consejo de administración (10 de sus 11 miembros lo son) y el número de consejeros ejecutivos es el mínimo necesario, existiendo un único consejero con la categoría de ejecutivo.

Respecto al porcentaje de consejeras representan el 36,36% del total de miembros del Consejo.

o Recomendación 17:

Inmocemento cuenta en su Consejo de Administración con 3 consejeros independientes de un total de 11 miembros, representando este número el 27,27% del total de consejeros.

Inmocemento entiende que tal porcentaje no hace necesario un incremento del número de consejeros independientes, teniendo en cuenta la estructura accionarial tan concentrada con la que cuenta la Sociedad. En este sentido, la composición del Consejo de Inmocemento responde a su estructura accionarial y los consejeros dominicales desempeñan una labor de supervisión similar a la que se atribuye a los consejeros independientes.

Asimismo, todos los consejeros cuentan con un perfil adecuado para el ejercicio de sus obligaciones y todos ellos contribuyen al mejor funcionamiento del Consejo de Administración y sus Comisiones.

o Recomendación 25:

La Sociedad tiene establecido en su artículo 20.4 del Reglamento del Consejo de Administración, que **"Los consejeros deberán informar a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones de sus restantes obligaciones profesionales, por si pudieran interferir con la dedicación propia de su cargo"**.

Asimismo, el artículo 42.4.a) del Reglamento del Consejo de Administración establece entre las **funciones de esta Comisión "Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo de Administración. A estos efectos, definirá las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante y evaluará el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar eficazmente su cometido, asegurándose de que los consejeros no ejecutivos tienen suficiente disponibilidad de tiempo para el correcto desarrollo de sus funciones"**.

La Sociedad, por el momento, no ha fijado el número máximo de consejos a los que puede pertenecer cada consejero, dado que la dedicación comprobada de los consejeros a la compañía es la adecuada, sin que se considere necesario, por tanto, señalar tal número, por lo que la Sociedad entiende que cumple parcialmente la recomendación.

o Recomendación 42:

La Comisión de Auditoría y Control de la Sociedad ejerce todas las funciones previstas en esta recomendación, con la única excepción de la reunión del auditor externo con el pleno del Consejo a la que se refiere el apartado 2.d) de esta recomendación, que no se lleva a cabo, dado que, de conformidad con lo previsto en el artículo 15.1 del Reglamento del Consejo de Administración, las relaciones del Consejo con el auditor externo se encauzan a través de la Comisión de Auditoría y Control, siendo éste el ámbito de información ordinario del auditor externo a los miembros del Consejo.

Sin perjuicio de ello, el Consejo está debidamente informado de las cuestiones más relevantes tratadas en la Comisión, dado que, de un lado, esta responde del desarrollo de sus funciones ante el Consejo, dando cuenta al mismo, en el primer pleno posterior a las reuniones de la Comisión, de la actividad desarrollada por esta y, de otro, de sus actas se remite copia a todos los miembros del Consejo.

o Recomendación 44:

La Sociedad tiene previsto que las operaciones de modificaciones estructurales y corporativas que proyecte realizar se analicen, incluidas sus condiciones económicas y su impacto contable y, en especial, en su caso, la ecuación de canje, y se voten, por todos los consejeros de la Sociedad, incluidos los independientes. Por ello, no se considera necesario el paso previo de informar de dichas operaciones a la Comisión de Auditoría y Control.

En cualquier caso, en el seno del Consejo, los miembros de la Comisión de Auditoría y Control podrán exponer sus reflexiones y opiniones, que serán tenidas en cuenta por el pleno del Consejo a la hora de tomar una decisión.

o Recomendación 45:

El artículo 41.6.f) del Reglamento del Consejo de Administración establece entre las funciones de la Comisión de Auditoría y Control "Supervisar y analizar la eficacia del control interno de la Sociedad y de la política de control y gestión de riesgos aprobada por el Consejo de Administración, a propuesta de la Comisión, velando por que esta identifique o determine al menos:

- (i) los distintos tipos de riesgos (entre otros, los operativos, tecnológicos, incluidos los de ciberseguridad y demás relacionados con la tecnología de la información, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales, incluidos los relacionados con la corrupción) a los que se enfrenta la Sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance;
- (ii) un modelo de control y gestión de riesgos basado en diferentes niveles;
- (iii) el nivel de riesgo que la Sociedad considere aceptable;
- (iv) las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse; y
- (v) los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance".

A pesar de que, a la fecha del Documento de Registro, la Sociedad no cuenta formalmente con una política de control y gestión de riesgos dada su reciente constitución (véase el factor de riesgo núm. 26 del Documento de Registro), determinadas filiales relevantes tanto del área Inmobiliaria como del área de Cemento (Realia Business, S.A. y Cementos Portland Valderrivas, S.A.) disponen de políticas de control y gestión de riesgos, en las que se determinan las bases y los distintos principios que para la gestión de riesgos de la nueva Inmocemento hasta que ésta se haya dotado de una política de control y gestión de riesgos propia, sin perjuicio de que en sede de Inmocemento ya se han determinado las bases y los principios que rigen y gobiernan la gestión de riesgos de la Sociedad. Es por ello que la Sociedad entiende que cumple parcialmente con la recomendación. En cualquier caso, es voluntad de la Sociedad considerar, a medio plazo, la formalización de una política de control y gestión de riesgos.

o Recomendación 47:

La actual composición de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones está configurada por 3 consejeros dominicales y 2 independientes, ostentando uno de los independientes la Presidencia.

Inmocemento entiende que la configuración de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, con 2 independientes sobre un total de 5, y siendo además uno de ellos el Presidente, garantiza suficientemente el buen funcionamiento de esta Comisión, considerando lo más relevante a efectos de composición de la Comisión que todos sus miembros han sido designados por el Consejo teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada Comisión.

o Recomendación 57:

La Política de Remuneraciones prevé como uno de los dos conceptos retributivos de los consejeros en su condición de tales, la participación en los beneficios líquidos. Aun cuando las remuneraciones variables ligadas al rendimiento de la Sociedad no se circunscriben a los consejeros ejecutivos, no hay previsión de que, respecto del año 2024, haya remuneración alguna con cargo al concepto de participación en los beneficios.

- A su vez, no le aplican las recomendaciones 10, 11, 19, 34, 37, 38, 48, 52, 58, 59, 61, 62, 63 y 64.
- Por decisión del accionista único de Inmocemento, con la finalidad de adaptar el régimen de Inmocemento al de las sociedades cotizadas, se aprobó con fecha 28 de octubre de 2024, las adaptaciones correspondientes de los Estatutos Sociales de Inmocemento.

Asimismo, en la misma fecha, por decisión del accionista único de Inmocemento se aprobó el Reglamento de la Junta General de Accionistas, que se aplicará desde el momento en que se produzca la efectiva admisión a negociación de las acciones de la Sociedad en las Bolsas de Valores españolas y que no obstante se someterá a la primera Junta General de Accionistas de la Sociedad que se celebre tras la admisión. A su vez, la Política de Remuneraciones de los Consejeros, que se aplicará desde el momento en que se produzca la efectiva admisión a negociación de las acciones de la Sociedad en las Bolsas de Valores españolas, se someterá igualmente, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones de la Sociedad, a la primera Junta General de Accionistas de la Sociedad que se celebre tras la admisión.

- Por su lado, el Consejo de Administración de la Sociedad, con fecha 7 de noviembre de 2024, ha aprobado: (i) el Reglamento del Consejo de Administración; (ii) el Código Ético y de Conducta; (iii) la Política de Sostenibilidad; (iv) la Política de Igualdad, Diversidad e Inclusión; (v) la Política de derechos humanos; (vi) la Política de Seguridad, Salud y Bienestar; (vii) la Política de Cumplimiento; (viii) el Manual de Prevención Penal; (ix) la Política Anticorrupción; (x) la Política del Sistema interno de información; (xi) el Procedimiento del Sistema interno de información; (xii) el Reglamento del Comité de Cumplimiento; (xiii) la Política de relación con socios en materia de Cumplimiento; (xiv) la Política de regalos; (xv) el Protocolo para la prevención y erradicación del acoso; (xvi) la Política de uso de medios tecnológicos; (xvii) la Política de competencia; (xviii) la Política de agentes; y (xix) la Política de participación del Grupo Inmocemento en procesos de licitación de bienes o servicios.

Tras la admisión a negociación de las acciones de Inmocemento, la Sociedad dará cuenta del seguimiento de las recomendaciones del Código de Buen Gobierno en el informe anual de gobierno corporativo que el Consejo de Administración aprobará anualmente. En particular, el informe anual de gobierno corporativo explicará de forma detallada la estructura y funcionamiento del sistema de gobierno corporativo de la Sociedad, así como las principales características de los sistemas internos de control y gestión de riesgos en relación con el proceso de emisión de la información financiera y demás información que resulte exigible por la normativa aplicable.

#### 14.5. Posibles efectos importantes sobre la gobernanza corporativa, incluidos los futuros cambios en la composición del consejo de administración y de los comités.

A la fecha del Documento de Registro, ni la Junta General de Accionistas de Inmocemento ni su Consejo de Administración han acordado ningún cambio relativo al Consejo de Administración o sus Comisiones que pueda suponer un impacto significativo en el gobierno corporativo de Inmocemento.

## 15. EMPLEADOS

### 15.1. Número de empleados e información

A 30 de septiembre de 2024, el número de empleados del Grupo Inmocemento<sup>(30)</sup> ascendía a 1.201. Se hace constar al respecto que, a la fecha del Documento de Registro, Inmocemento no tiene empleados.

---

(30): La información proporcionada en el Documento de Registro y, en particular en el punto 15, relativa al número de empleados del Grupo Inmocemento se proporciona como información consolidada (no por enteros) en consonancia con los estados financieros de propósito especial (véanse los puntos 18.1 y 18.6 del Documento de Registro) asumiendo que la Escisión Parcial (véase el punto 5.3 del Documento de Registro) se hubiera realizado el 1 de enero de 2021.

La tabla siguiente incluye un desglose por categoría profesional del número medio de empleados de las sociedades del Grupo Inocemento durante el primer semestre de 2024 y durante los ejercicios 2023, 2022 y 2021.

<u>NÚMERO MEDIO EMPLEADOS GRUPO INOCEMENTO POR CATEGORÍA PROFESIONAL</u>	<u>Primer semestre 2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021<sup>(1)</sup></u>
Alta dirección del Grupo.....	0	0	0	0
Resto de empleados del Grupo.....	1.176	1.169	1.158	1.074
Total Grupo Inocemento.....	1.176	1.169	1.158	1.074

(1): Hasta noviembre de 2021 no se consolidó Realla Business, S.A. y sociedades dependientes y participadas.

Los datos de la plantilla media de las sociedades del Grupo Inocemento por segmentos operativos durante el primer semestre de 2024 y durante los ejercicios 2023, 2022 y 2021 fueron los siguientes:

<u>NÚMERO MEDIO EMPLEADOS GRUPO INOCEMENTO POR SEGMENTOS OPERATIVOS</u>	<u>Primer semestre 2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Cemento.....	1.082	1.073	1.060	1.041
Inmobiliario.....	94	96	98	33 <sup>(1)</sup>
Total.....	1.176	1.169	1.158	1.074

(1): Hasta noviembre de 2021 no se consolidó Realla Business, S.A. y sociedades dependientes y participadas.

En el primer semestre de 2024 y en el ejercicio 2023, hubo una media de 1.064 y 1.066 personas, respectivamente, con contrato fijo, lo que representó un 90,48% en el primer semestre de 2024 y un 91,19% en el ejercicio 2023 del total de la plantilla del Grupo en dichos periodos.

Se incluye a continuación los datos de la plantilla media por origen geográfico:

<u>NÚMERO MEDIO EMPLEADOS GRUPO INOCEMENTO POR ORIGEN GEOGRÁFICO</u>	<u>Primer semestre 2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021<sup>(1)</sup></u>
España.....	961	951	926	832
Internacional.....	215	218	232	242
Total.....	1.176	1.169	1.158	1.074

(1): Hasta noviembre de 2021 no se consolidó Realla Business, S.A. y sociedades dependientes y participadas.

## 15.2. Participaciones y opciones sobre acciones

Según los datos que obran en poder de la Sociedad, a la fecha del Documento de Registro, la participación de los miembros del Consejo de Administración en el capital social es la siguiente:

<u>Nombre</u>	<u>Núm. de derecho de voto</u>		<u>Porcentaje sobre el total de los derechos de voto</u>	<u>Accionista que propuso su nombramiento</u>
	<u>Directos</u>	<u>Indirectos</u>		
D. Juan Rodríguez Torres.....	434.229	0	0,10%	Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V.
D. Gerardo Kuri Kaufmann.....	540.362	0	0,12%	Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V.
Dña. Alicia Alcocer Koplowitz.....	377.195	0	0,08%	Nueva Samede 2016, S.L.U.
D. Carlos Slim Helú <sup>(1)</sup> .....	0	54.203.535	11,92%	Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V.
D. Pablo Colio Abril.....	173.000	0	0,04%	--
Dña. Esther Alcocer Koplowitz.....	453.823	0	0,10%	Nueva Samede 2016, S.L.U.
D. Alejandro Aboumrads González.....	356.206	0	0,08%	Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V.
Dña. Esther Koplowitz Romero de Juseu.....	157.671	14.479.250 <sup>(2)</sup>	3,22%	Nueva Samede 2016, S.L.U.
Dña. Gisselle Morán Jiménez.....	0	0	0,00%	--
D. Elías Fereres Castiel.....	0	0	0,00%	--
D. Álvaro Vázquez de Lapuerta.....	1.859	0	0,00%	--

(1): A través de Finver Inversiones 2020, S.L.U. que pertenece al 100% a Inmobiliaria AEG, S.A. de C.V., que a su vez es controlada por D. Carlos Slim Helú.

(2): A través de Nueva Samede 2016, S.L.U., sociedad 100% controlada Dña. Esther Koplowitz Romero de Juseu.

A la fecha del Documento de Registro, según conocimiento de la Sociedad, el número de acciones de Inmocemento de las que son propietarios los miembros de la alta dirección del Grupo Inmocemento que no forman parte del Consejo de Administración de la Sociedad asciende a 6.566 acciones. Por otro lado, ningún miembro del Consejo de Administración de la Sociedad ni ningún miembro de la alta dirección del Grupo es titular de opciones de compra de acciones.

### 15.3. Descripción de todo acuerdo de participación de los empleados en el capital del emisor

Actualmente no existe ningún acuerdo de participación de los empleados en el capital de Inmocemento.

## 16. ACCIONISTAS PRINCIPALES

16.1. Nombre de cualquier persona ajena a los órganos de administración, de gestión o de supervisión que, directa o indirectamente, tenga un interés declarable en el capital o en los derechos de voto del emisor, según el Derecho nacional del emisor.

La siguiente tabla muestra los accionistas significativos de Inmocemento que tendrán la consideración de "accionistas significativos" conforme al artículo 105 de la Ley de los Mercados de Valores y el Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre, una vez se admitan a negociación las acciones de la Sociedad en las Bolsas de Valores españolas:

ACCIONISTAS SIGNIFICATIVOS	Núm. derechos de voto directos	Núm. derechos de voto indirectos	Porcentaje sobre el total de derechos de voto <sup>(2)</sup>
Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V. <sup>(1)</sup> .....	275.695.863	40.930.869 <sup>(2)</sup>	69,61% <sup>(2)</sup>
D. Carlos Slim Helú <sup>(3)</sup> .....	0	54.203.535	11,92%
Dña. Melinda French Gates <sup>(4)</sup> .....	0	19.338.232	4,25%
Dña. Esther Koplowitz Romero de Juseu.....	157.671	14.479.250 <sup>(5)</sup>	3,22%
Total accionistas significativos .....	275.853.534	128.951.886	89,00%
Otros accionistas.....	50.072.712		11,00% <sup>(6)</sup>
Total.....	454.878.132		100%

Fuente: Según comunicaciones efectuadas a la CNMV por los accionistas de FCC (página web de la CNMV consultada a la fecha del Documento de Registro) y, en algunos casos, la información que ha sido proporcionada por los accionistas de la Sociedad.

(1): Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V. no está controlada por ninguna persona o entidad directa o indirectamente, ni de forma concertada entre varias (véase el punto 16.3 del Documento de Registro).

(2): Se hace constar que, exclusivamente a los efectos de las reglas de cómputo de los derechos de voto del régimen de participaciones significativas y de ofertas públicas de adquisición previstas, respectivamente, en los artículos 24.2.b) del Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre y 5.1.d) del Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, se atribuyen a Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V. los derechos de voto correspondientes a 14.476.218 acciones propiedad de Dña. Esther Koplowitz Romero de Juseu a través de Nueva Samede 2016, S.L.U. (sociedad 100% controlada por aquella), representativas del 3,18% sobre el total de derechos de voto, por encontrarse estas acciones pignoras en virtud de un derecho real de prenda en favor de Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V. en garantía de determinadas obligaciones financieras asumidas frente a ésta por Dña. Esther Koplowitz Romero de Juseu. No obstante, Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V. no ostenta derecho de propiedad ni de voto alguno sobre el referido 3,18% titularidad de Nueva Samede 2016, S.L.U.

(3): A través de Finver Inversiones 2020, S.L.U. que pertenece al 100% a Inmobiliaria AEG, S.A. de C.V., que a su vez es controlada por D. Carlos Slim Helú.

(4): A través de Pivotal Philantropies Foundation.

(5): A través de Nueva Samede 2016, S.L.U., sociedad 100% controlada Dña. Esther Koplowitz Romero de Juseu.

(6): Correspondiendo a 7 de noviembre de 2024: (i) a institucional nacional un 0,90% (repartido entre 310 accionistas); (ii) a minorista nacional un 2,87% (repartido entre 13.180 accionistas); y (iii) a institucional internacional un 7,23% (repartido entre un mínimo de 94 accionistas que se corresponde con el número de entidades intermediarias que custodian acciones por cuenta de beneficiarios últimos o de otra entidad intermediaria, por lo que se desconoce el número concreto de accionistas que son beneficiarios últimos).

En relación con la participación en los derechos de voto de los miembros del Consejo de Administración y de la alta dirección del Grupo Inmocemento, véase el punto 15.2 del Documento de Registro.

### Pactos parasociales

Según la información disponible, a la fecha del Documento de Registro, no existen pactos parasociales en vigor de la Sociedad.

16.2. Explicación de si los accionistas principales del emisor tienen distintos derechos de voto.

Actualmente, todas las acciones representativas del capital social de Inmocemento otorgan los mismos derechos políticos y económicos a todos sus titulares.

- 16.3. Declaración relativa a si el emisor es propiedad o está bajo control, directa o indirectamente, de un tercero y las medidas adoptadas para garantizar que no se abusa del mismo.

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley de los Mercados de Valores, se hace constar que Inmocemento se encuentra controlada por Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V., sociedad anónima de capital variable de nacionalidad mexicana, que pertenece en su totalidad, de manera directa o indirecta, a través del Fideicomiso F/125, a determinados miembros de la familia de D. Carlos Slim Helú, y que, a su vez, no está controlada por ninguna persona o entidad directa o indirectamente, ni de forma concertada entre varias.

El régimen aplicable a las sociedades cotizadas en materia de impugnación de acuerdos, conflictos de interés, operaciones vinculadas, responsabilidad de administradores, entre otras, así como las prácticas de gestión de la Sociedad y las normas de gobierno corporativo descritas en el punto 14 del Documento de Registro, establecen un marco que protege a todos los accionistas y prohíbe la lesión del interés social en beneficio de uno o varios accionistas o terceros.

- 16.4. Descripción de todo acuerdo, conocido por el emisor, cuya aplicación pueda en una fecha ulterior ocasionar un cambio en el control del emisor.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el punto 16.1 anterior, de acuerdo con la información existente en la Sociedad, no existe ningún acuerdo cuya aplicación pueda, en una fecha ulterior, dar lugar a un cambio en el control de Inmocemento.

## 17. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

- 17.1. Datos de operaciones con partes vinculadas que el emisor haya realizado durante el periodo cubierto por la información financiera histórica y hasta la fecha del documento de registro.

Según se indica en el punto 4.3 del Documento de Registro, Inmocemento es una sociedad de reciente creación, constituida el 10 de abril de 2024, por lo que la Sociedad no ha llevado a cabo ninguna operación con partes vinculadas durante el periodo cubierto por la información financiera histórica incluida en el Documento de Registro (2023, 2022 y 2021).

No obstante, se acompaña a continuación un detalle de las operaciones realizadas por sociedades del Grupo Inmocemento con partes vinculadas (según se definen en las normas adoptadas en virtud del Reglamento (CE) núm. 1606/2002) durante el periodo cubierto por la información financiera histórica (ejercicios 2023, 2022 y 2021) y durante el primer semestre de 2024. Desde el 30 de junio de 2024 hasta la fecha del Documento de Registro, no han tenido lugar operaciones con partes vinculadas que difieran significativamente de las que se indican en este punto, salvo por el contrato de prestación de servicios con FCC que se describe en el punto 20 del Documento de Registro. El Grupo Inmocemento realiza todas sus operaciones vinculadas a valor de mercado.

El Grupo Inmocemento incluye dentro de la columna "*Personas, sociedades o entidades del Grupo*" correspondiente a cada ejercicio, tanto los saldos con empresas pertenecientes al grupo FCC (que no se eliminan en los estados financieros consolidados de propósito especial) como los saldos entre empresas pertenecientes al Grupo Inmocemento que se eliminan en los estados financieros consolidados de propósito especial. En el epígrafe "*Créditos recibidos*" de la columna de "*Personas, sociedades o entidades del Grupo*" correspondiente a cada ejercicio, se incluyen principalmente los saldos de los créditos que FCC tiene concedidos tanto al área Inmobiliaria como al área de Cemento (véase el punto 8.1.(B) del Documento de Registro). Adicionalmente, se incluyen operaciones entre las propias sociedades del Grupo Inmocemento que, como se indica en el párrafo anterior, se han eliminado en los estados financieros consolidados de propósito especial.

### *Operaciones con partes vinculadas durante los ejercicios 2023, 2022 y 2021*

La información sobre operaciones con partes vinculadas del Grupo correspondiente a los ejercicios 2023, 2022 y 2021 se recoge en la nota 28—"*Información sobre operaciones con partes vinculadas*" de los estados financieros consolidados de propósito especial de la Sociedad relativos a los ejercicios 2023, 2022 y 2021 que se adjuntan como Anexo IV al Documento de Registro.

Las transacciones efectuadas con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2023, de 2022 y de 2021 fueron las siguientes:

TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS	31/12/2023			31/12/2022			31/12/2021		
	Administradores y directivos	Personas, sociedades o entidades del Grupo	Otras partes vinculadas	Administradores y directivos	Personas, sociedades o entidades del Grupo	Otras partes vinculadas	Administradores y directivos	Personas, sociedades o entidades del Grupo	Otras partes vinculadas
	No auditado (miles €)								
Gastos financieros .....	--	8.283	2.703	--	2.754	1.630	--	193	1.764
Recepción de servicios	518	76.758	22.606	350	55.025	9.390	350	38.893	--
Otros gastos .....	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Total gastos .....	518	85.041	25.309	350	57.779	11.020	350	39.086	1.764
Ingresos financieros .....	--	6.697	--	--	158	--	--	78	--
Prestación de servicios	--	26.526	--	--	16.268	--	--	3.238	--
Dividendos recibidos .....	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Total ingresos .....	--	27.223	--	--	16.426	--	--	3.316	--

Los saldos mantenidos con empresas asociadas y vinculadas a 31 de diciembre de 2023, de 2022 y de 2021 fueron los siguientes:

SALDOS CON PERSONAS, SOCIEDADES O ENTIDADES DEL GRUPO	31/12/2023		31/12/2022		31/12/2021	
	Personas, sociedades o entidades del Grupo	Otras partes vinculadas	Personas, sociedades o entidades del Grupo	Otras partes vinculadas	Personas, sociedades o entidades del Grupo	Otras partes vinculadas
	No auditado (miles €)					
Clientes y Deudores .....	12.776	713	8.933	2.011	6.125	--
Créditos de carácter financiero .....	50.590	--	64.135	--	32.885	--
Otros derechos de cobro .....	8.343	--	5.233	--	--	--
Total cuentas por cobrar .....	71.709	713	78.301	2.011	39.010	--
Deudas por operaciones de tráfico	21.531	--	14.582	--	12.305	--
Créditos recibidos .....	382.133	50.405	219.496	70.405	158.915	70.085
Otras obligaciones de pago .....	3.795	--	6.030	--	3.229	--
Total cuentas por pagar .....	407.459	50.405	240.108	70.405	174.449	70.085

Las transacciones con partes vinculadas del Grupo Inmocemento más relevantes correspondientes a los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 se detallan a continuación.

Asimismo, se hace constar que determinadas sociedades del Grupo Inmocemento estaban incluidas dentro del contrato de *cash pooling* que el grupo cuya sociedad cabecera es FCC tiene instaurado con determinadas sociedades filiales para la centralización de la tesorería del referido grupo, terminando la participación de las sociedades pertenecientes al Grupo Inmocemento en dicho mecanismo en septiembre de 2024 en el marco de la ejecución de la Escisión Parcial. El citado contrato tiene por objeto la gestión eficiente del efectivo, de forma que cuando una sociedad tiene superávit, éste se utiliza para hacer frente al déficit de otras sociedades, minimizando así el acudir a fuentes externas de financiación cuando el conjunto de sociedades adheridas al *cash pooling* dispone de liquidez. Los importes relacionados con el *cash pooling* se registran en cada ejercicio en el cuadro anterior en la columna "*Personas, sociedades o entidades del Grupo*", en la línea "*Créditos de carácter financiero*", cuando el saldo es deudor y en "*Créditos recibidos*" cuando el saldo es acreedor. Los saldos deudores pendientes generados en el marco del mecanismo de *cash pooling* han sido abonados en su totalidad en septiembre de 2024, a cuyo efecto se destinaron fondos procedentes del préstamo bancario suscrito por FCYC, S.A. en septiembre de 2024 (véanse los puntos 8.1.(B) y 18.7.1 del Documento de Registro).

Adicionalmente, determinadas sociedades del Grupo Inmocemento, tanto en el área Inmobiliaria como en el área de Cemento, mantienen pasivos financieros con FCC por su pertenencia al grupo fiscal encabezado por la misma. Dichos saldos se liquidan en el corto plazo con posterioridad a la liquidación definitiva a la Agencia Tributaria del impuesto del citado grupo fiscal (véase el punto 8.1.(B) del Documento de Registro).

▪ Ejercicio 2023:

- Contrato de prestación de servicios entre Cementos Portland Valderrivas, S.A. y D. Gerardo Kuri Kaufmann (vicepresidente del consejo de Cementos Portland Valderrivas, S.A. y consejero delegado en 2021) por importe de 184 miles de euros (175 miles de euros en los ejercicios 2022 y 2021).
- Contrato de prestación de servicios entre Cementos Portland Valderrivas, S.A. y D. Jaime Rocha Font (consejero de Cementos Portland Valderrivas, S.A.), por importe de 150 miles de euros (sin importe en los ejercicios 2022 y 2021).
- Contrato de prestación de servicios entre Realía Business, S.A. y D. Gerardo Kuri Kaufmann (vicepresidente del consejo de Realía Business, S.A. y consejero delegado en 2022 y 2021) por importe de 184 miles de euros (175 miles de euros en los ejercicios 2022 y 2021).
- En el marco de la refinanciación de la deuda asociada a las actividades españolas del subgrupo Cementos Portland Valderrivas realizada en 2016 se formalizó un contrato de financiación subordinado, cuyo valor contable a 31 de diciembre de 2023 ascendió a 50.405 miles de euros (70.405 miles de euros en 2022 y 70.085 miles de euros en 2021) con Banco Inbursa, S.A., Institución de Banca Múltiple (sociedad controlada por el accionista de control de Inmocemento, Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V.) y que devengaba un tipo de interés referenciado al Euríbor más un diferencial de mercado. Con fecha del 20 de octubre de 2022 se firmó la extensión del vencimiento hasta el 20 de octubre de 2025. Los gastos financieros devengados en el ejercicio 2023 fueron 2.703 miles de euros (1.630 miles de euros en el ejercicio 2022 y 1.764 miles de euros en el ejercicio 2021). El referido préstamo fue amortizado anticipadamente en su totalidad en julio de 2024.
- Operaciones de naturaleza comercial del área de negocios de Cemento con la compañía Trituradora y Procesadora de Materiales Santa Anita, S.A. de C.V. del grupo Elementia (sociedad controlada por el accionista de control de Inmocemento, Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V.) por importe de 22.606 miles de euros (9.390 miles de euros en 2022 y 0 miles de euros en 2021), siendo la deuda pendiente de cobro a 31 de diciembre de 2023 de 713 miles de euros (2.011 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 y 0 miles de euros en 2021).
- Adquisición por parte de FCYC, S.A. (sociedad filial de Inmocemento) de un 12,19% de participación nominal en Realía Business, S.A. y un 1,95% de participación nominal en Metrovacesa, S.A. a Soimob Inmobiliaria Española, S.A.U. (sociedad íntegramente participada

por el accionista de control de Inmocemento, Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V.) por importe de 105.000 miles de euros y 24.233 miles de euros respectivamente.

- Adquisición por parte de FCYC, S.A. (sociedad filial de Inmocemento) de un 3,99% de participación nominal en Metrovacesa, S.A. a Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V. (accionista de control de Inmocemento) por importe de 49.571 miles de euros.
- Concesión de préstamos por parte de FCC (sociedad filial del accionista de control de Inmocemento, Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V.) a Realia Business, S.A. y a FCYC, S.A. por un importe contable de 40.000 miles de euros con vencimiento en julio de 2024 (prorrogable por periodos sucesivos de un año) y 178.804 miles de euros con vencimiento en diciembre de 2024 (prorrogable por periodos sucesivos de un año), respectivamente, que devengaban un tipo de interés referenciado al Euribor más un diferencial de mercado, y cuyo importe contable a 31 de diciembre de 2023 ascendió a 34.795 miles de euros y 179.290 miles de euros, respectivamente. Los referidos préstamos fueron amortizados anticipadamente en su totalidad en septiembre de 2024.
- Novación del préstamo intragrupo entre FCC (sociedad filial del accionista de control de Inmocemento, Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V.) y Realia Business, S.A. para prorrogar su vencimiento por un año adicional hasta octubre de 2024, siendo el importe del principal del préstamo de 65.000 miles de euros (inicialmente concedido en 2021 por un importe de 120.000 miles de euros), que devengaba un tipo de interés referenciado al Euribor más un diferencial de mercado, y cuyo importe contable a 31 de diciembre de 2023 ascendió a 65.099 miles de euros. Dicho préstamo tenía por finalidad la adquisición de la sociedad Hermanos Revilla, S.A. El referido préstamo fue amortizado anticipadamente en su totalidad en septiembre de 2024.
- Contratos de prestación de servicios de limpieza por parte de Servicios Especiales de Limpieza, S.A. (sociedad controlada, a través de FCC, por el accionista de control de Inmocemento, Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V.) a Realia Patrimonio, S.L.U. y Hermanos Revilla, S.A. (actualmente Planigesa, S.A.) por importe de 511 miles de euros y una duración de 1 año.
- Contratos de prestación de servicios de limpieza por parte de FCC Medio Ambiente, S.A. (sociedad controlada, a través de FCC, por el accionista de control de Inmocemento, Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V.) a Realia Patrimonio, S.L.U. por importe de 177 miles de euros y una duración de 1 año.
- Contratos de prestación de servicios de mantenimiento por parte de FCC Industrial e Infraestructuras Energéticas, S.A.U. (sociedad controlada, a través de FCC, por el accionista de control de Inmocemento, Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V.) a Realia Patrimonio, S.L.U. por importe de 755 miles de euros y una duración de 1 año.
- Contratos de gestión y comercialización de promociones inmobiliarias por parte de Realia Business, S.A. a FCYC, S.A. (ambas sociedades filiales de Inmocemento en las que participa el accionista de control de Inmocemento, Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V., a través de su filial íntegramente participada Soimob Inmobiliaria Española, S.A.U.) por importe de 12.538 miles de euros.
- Contrato de ejecución de obra por parte de FCC Construcción, S.A. (sociedad controlada, a través de FCC, por el accionista de control de Inmocemento, Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V.) a Realia Business, S.A. por importe de 19.851 miles de euros.
- Autorización para la venta de los vertederos en Reino Unido propiedad del subgrupo FCC Environment (UK) (sociedad controlada a través de FCC, por el accionista de control de Inmocemento, Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V.) a FCC Real Estate (UK) Ltd. (sociedad filial de Inmocemento) tanto los cerrados, como los actualmente en explotación una vez se cierren (durante el ejercicio 2023 se han transferido vertederos por un valor de 3.997 miles de euros). Adicionalmente, FCC Real Estate (UK) Ltd. ha firmado un contrato para la operación y mantenimiento por parte de FCC Recycling (UK) (sociedad controlada, a través de FCC, por el accionista de control de Inmocemento, Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V.) de los referidos vertederos una vez se hayan transferido a la mencionada sociedad (durante el ejercicio se ha registrado un importe de 7 miles de euros en relación con el citado contrato).
- Otorgamiento de una garantía por parte de FCC (sociedad filial del accionista de control de Inmocemento, Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V.) por importe de 30.000 miles de euros

a FCC Real Estate (UK) Ltd. (sociedad filial de Inmocemento) en relación con los riesgos de los vertederos transferidos.

▪ Ejercicio 2022:

- Concesión de un préstamo por parte de FCC (sociedad filial del accionista de control de Inmocemento, Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V.) a FCYC, S.A. por importe contable de 126.500 miles de euros con vencimiento en junio de 2023 (prorrogable por periodos sucesivos de un año), que devengaba un tipo de interés referenciado al Euribor más un diferencial de mercado y cuyo importe pendiente a 31 de diciembre de 2023 ascendía a 39.999 miles de euros (118.362 miles de euros a 31 de diciembre de 2022). Dicho préstamo tenía por finalidad financiar la adquisición de una participación en la sociedad cotizada Metrovacesa, S.A. A 30 de junio de 2024, el referido préstamo estaba amortizado en su totalidad.
- Contratos celebrados entre Realía Business, S.A. y FCYC, S.A. (ambas sociedades filiales de Inmocemento en las que participa el accionista de control de Inmocemento, Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V., a través de su filial íntegramente participada Soimob Inmobiliaria Española, S.A.U.) que tienen por objeto la gestión y la comercialización, respectivamente, de promociones inmobiliarias residenciales, en las parcelas núm. 18 de Sant Joan Despi, Fase II y en las parcelas RU18 y RC-2B en Tres Cantos (Madrid).
- Contrato de refuerzo de la climatización en el edificio de oficinas de la calle Acanto núm. 22 de Madrid, entre FCC Industrial e Infraestructuras Energéticas, S.A.U. (sociedad controlada, a través de FCC, por el accionista de control de Inmocemento, Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V.), y Realía Patrimonio, S.L.U., por un importe de 33 miles de euros.
- Contrato de servicios por FCYC, S.A. a Realía Business, S.A. (ambas sociedades filiales de Inmocemento en las que participa el accionista de control de Inmocemento, Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V., a través de su filial íntegramente participada Soimob Inmobiliaria Española, S.A.U.) que tiene por objeto la asistencia legal y de administración y asistencia técnica y jurídica en Reino Unido por importe de 349 miles de euros.
- Contrato de servicios por Realía Business, S.A. a FCYC, S.A. (ambas sociedades filiales de Inmocemento en las que participa el accionista de control de Inmocemento, Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V., a través de su filial íntegramente participada Soimob Inmobiliaria Española, S.A.U.) que tiene por objeto la asistencia técnica en captación, adquisición, gestión y desarrollo de suelos de Realía Business, S.A. en España, gestión de inmuebles de Valaise, S.L.U. y la representación territorial en Cataluña por importe de 334 miles de euros.

▪ Ejercicio 2021:

- Contrato celebrado entre FCC Industrial e Infraestructuras Energéticas, S.A.U. (sociedad controlada, a través de FCC, por el accionista de control de Inmocemento, Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V.) y Realía Patrimonio S.L.U., relativo al suministro e instalación de interfonos por FCC Industrial e Infraestructuras Energéticas, S.A.U. (sociedad controlada, a través de FCC, por el accionista de control de Inmocemento, Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V.), en Torre Fira de Barcelona, propiedad de Realía Business, S.A., por importe de 13 miles de euros.
- Contrato de construcción a FCC Construcción, S.A. (sociedad controlada, a través de FCC, por el accionista de control de Inmocemento, Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V.) de 80 viviendas, garajes, trasteros y zonas deportivas, Fase 2 de PP41 en Alcalá de Henares (Madrid) por encargo como cliente de Realía Business, S.A. por importe de 12.740 miles de euros (sin IVA).
- Concesión de un préstamo por parte de FCC (sociedad filial del accionista de control de Inmocemento, Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V.) a Realía Business, S.A. por importe de 120.000 miles de euros con vencimiento en diciembre de 2022 (prorrogable por periodos sucesivos de un año), que devengaba un tipo de interés referenciado al Euribor más un diferencial de mercado, y cuyo importe contable a 31 de diciembre de 2023 ascendió a 65.099 miles de euros (70.080 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 y 120.040 miles de euros a 31 de diciembre de 2021). Dicho préstamo tenía por finalidad la adquisición de la sociedad Hermanos Revilla, S.A. El referido préstamo fue amortizado anticipadamente en su totalidad en septiembre de 2024.

- Concesión de un préstamo por parte de FCC (sociedad filial del accionista de control de Inmocemento, Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V.) a FCYC, S.A. por importe contable de 83.941 miles de euros con vencimiento en octubre de 2022 (prorrogable por periodos sucesivos de un año), que devengaba un tipo de interés referenciado al Euribor más un diferencial de mercado, y cuyo importe contable a 31 de diciembre de 2021 ascendió a 27.984 miles de euros. El referido préstamo fue amortizado anticipadamente en su totalidad en el ejercicio 2022.
- Adquisición de acciones de Realía Business, S.A. representativas de una participación nominal del 13,11% de su capital social por parte de FCYC, S.L.U. (en la actualidad, FCYC, S.A.) a Soinmob Inmobiliaria Española, S.A.U. (sociedad íntegramente participada por el accionista de control de Inmocemento, Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V.), por importe de 83.941 miles de euros.
- Aumento de capital de FCYC, S.L.U. (en la actualidad, FCYC, S.A.) mediante la aportación no dineraria de la totalidad de las acciones de Jezzine Uno, S.L.U. por parte de Soinmob Inmobiliaria Española, S.A.U. (sociedad íntegramente participada por el accionista de control de Inmocemento, Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V.) por importe de 226.200 miles de euros.

#### Operaciones con partes vinculadas durante el primer semestre de 2024

La información sobre operaciones con partes vinculadas del Grupo correspondiente al primer semestre de 2024 se recoge en la nota 19—"Transacciones con partes vinculadas" de los estados financieros semestrales resumidos consolidados de propósito especial relativos al primer semestre de 2024, que se adjuntan como Anexo III al Documento de Registro.

Las transacciones efectuadas con partes vinculadas en el período de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024 fueron las siguientes:

	30/06/2024		
	Administradores y directivos	Personas, sociedades o entidades del Grupo	Otras partes vinculadas
<b>TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS</b>	<b>No auditado (miles €)</b>		
Gastos financieros .....	--	9.614	886
Recepción de servicios .....	295	46.164	17.858
Otros gastos .....	--	--	--
Total gastos .....	295	55.778	18.744
Ingresos financieros .....	--	427	--
Prestación de servicios .....	--	20.723	--
Dividendos recibidos .....	--	--	--
Total ingresos .....	--	21.150	--

Los saldos mantenidos con empresas asociadas y vinculadas a 30 de junio de 2024 fueron los siguientes:

	30/06/2024	
	Personas, sociedades o entidades del Grupo	Otras partes vinculadas
<b>SALDOS CON PERSONAS, SOCIEDADES O ENTIDADES DEL GRUPO</b>	<b>No auditado (miles €)</b>	
Cientes y Deudores .....	13.419	6.879
Créditos de carácter financiero .....	92.198	--
Otros derechos de cobro .....	8.088	--
Total cuentas por cobrar .....	113.705	6.879
Deudas por operaciones de tráfico .....	27.795	--
Créditos recibidos .....	305.836	10.405
Otras obligaciones de pago .....	5.755	--
Total cuentas por pagar .....	339.386	10.405

Las transacciones con partes vinculadas del Grupo Inmocemento más relevantes correspondientes al periodo transcurrido desde el 1 de enero de 2024 hasta el 30 de junio de 2024 se detallan a continuación:

- En el marco de la refinanciación de la deuda asociada a las actividades españolas del subgrupo Cementos Portland Valderrivas realizada en 2016 se formalizó un contrato de financiación subordinado con Banco Inbursa, S.A., Institución de Banca Múltiple (sociedad controlada por el accionista de control de Inmocemento, Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V.), cuyo valor contable a 30 de junio de 2024 ascendía a 10.405 miles de euros y que devengaba un tipo de interés referenciado al Euribor más un diferencial de mercado. Con fecha del 20 de octubre de 2022 se firmó la extensión del vencimiento hasta el 20 de octubre de 2025. Los gastos financieros devengados en el primer semestre de 2024 han sido de 886 miles de euros. El referido préstamo fue amortizado anticipadamente en su totalidad en julio de 2024.
- Operaciones de naturaleza comercial del área de negocios de Cemento con la compañía Trituradora y Procesadora de Materiales Santa Anita S.A. de C.V. del Grupo Elementia (sociedad controlada por el accionista de control de Inmocemento, Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V.), por importe de 17.858 miles de euros, siendo la deuda pendiente de cobro a 30 de junio de 2024 de 6.879 miles de euros.
- En mayo de 2024, FCC (sociedad filial del accionista de control de Inmocemento, Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V.) acudió a la ampliación de capital realizada por la sociedad dependiente FCYC, S.A. (sociedad filial de Inmocemento) realizando un desembolso acorde a su participación de 160.062 miles de euros, puesto que el socio minoritario, Soinmob Inmobiliaria Española, S.A.U. (sociedad íntegramente participada por el accionista de control de Inmocemento, Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V.), acudió a la ampliación realizando un desembolso acorde a su participación de 39.938 miles de euros. La citada ampliación supuso un cambio en el porcentaje de participación sobre FCYC, S.A. Los fondos obtenidos por un importe total de 200.000 miles de euros han sido utilizados por FCYC, S.A. para la devolución parcial de los préstamos que Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. le tiene concedidos.
- Contrato de prestación de servicios entre Cementos Portland Valderrivas, S.A. y D. Gerardo Kuri Kaufmann (vicepresidente del consejo de Cementos Portland Valderrivas, S.A.) por importe de 95 miles de euros.
- Contrato de prestación de servicios entre Cementos Portland Valderrivas, S.A. y D. Jaime Rocha Font (consejero de Cementos Portland Valderrivas, S.A. hasta la fecha de su cese), por importe de 105 miles de euros. Este contrato estaba cancelado a 30 de junio de 2024.
- Contrato de prestación de servicios entre Realía Business, S.A. y D. Gerardo Kuri Kaufmann (vicepresidente del consejo de Realía Business, S.A.) por importe de 95 miles de euros.
- Contrato de ejecución de obra realizados por parte de FCC Construcción, S.A. (sociedad controlada, a través de FCC, por el accionista de control de Inmocemento, Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V.) a FCYC, S.A. por importe de 24.035 miles de euros, para la construcción de 122 viviendas en las parcelas nº 5B1 y 5B2 de Sant Joan Despí.

## 18. INFORMACIÓN FINANCIERA SOBRE LOS ACTIVOS Y PASIVOS, LA POSICIÓN FINANCIERA Y LAS PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EMISOR.

### 18.1. Información financiera histórica

#### 18.1.1. Información financiera histórica auditada que abarque los tres últimos ejercicios

Como se indica en el punto 4.3 del Documento de Registro, Inmocemento se constituyó el 10 de abril de 2024. Debido a su reciente constitución, Inmocemento no dispone de información financiera histórica, ni individual ni consolidada, relativa a los 3 últimos ejercicios (2023, 2022 y 2021).

Sin perjuicio de lo anterior, a los efectos de la solicitud de admisión a negociación de las acciones de Inmocemento en las Bolsas de Valores españolas que se tiene previsto realizar, Inmocemento ha formulado, con fecha 7 de noviembre de 2024, unos estados financieros consolidados de propósito especial relativos a los ejercicios 2023, 2022 y 2021, con el objetivo de presentar información agregada y consolidada de las unidades de negocio adquiridas por Inmocemento en el marco de la Escisión Parcial (véase el punto 5.3 del Documento de Registro) bajo la hipótesis de que las referidas unidades

de negocio que han dado lugar a la creación del Grupo Inmocemento se hubieran aportado el 1 de enero de 2021 (véase el factor de riesgo núm. 1).

Los referidos estados financieros consolidados de propósito especial, que han sido objeto de un informe de auditoría emitido por EY en su condición de auditor de cuentas de Inmocemento, han sido elaborados de conformidad con las NIIF emitidas por el *International Accounting Standards Board* (IASB) y adoptadas por la Unión Europea, de conformidad con el Reglamento (CE) núm. 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo, teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo, así como con el Código de Comercio, la normativa de obligado cumplimiento aprobada por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) y el resto de la normativa española que resulta de aplicación.

Los referidos estados financieros consolidados de propósito especial de Inmocemento se adjuntan al Documento de Registro como Anexo IV y se encuentran disponibles en la página web corporativa de Inmocemento ([www.inmocemento.es/magnitudes-financieras](http://www.inmocemento.es/magnitudes-financieras)).

Asimismo, se adjunta como Anexo II al Documento de Registro, el balance de situación individual auditado de Inmocemento a 7 de noviembre de 2024 que ha sido formulado por el Consejo de Administración de la Sociedad en su reunión celebrada el 7 de noviembre de 2024 tras la inscripción de la Escisión Parcial en el Registro Mercantil en esa misma fecha.

A continuación, se incluyen el balance de situación, la cuenta de resultados, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo, todos ellos consolidados, de propósito especial y auditados, relativos a los ejercicios 2023, 2022 y 2021 cerrados a 31 de diciembre.

A. Balance de situación consolidado de propósito especial de Inmocemento a 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021.

La tabla siguiente recoge el balance de situación consolidado de propósito especial auditado de Inmocemento a 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021:

BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO DE PROPÓSITO ESPECIAL (según NIIF)	31/12/2023	Variación	31/12/2022	Variación	31/12/2021
	Auditado	2023-2022	Auditado	2022-2021	Auditado
	(miles €)	(%)	(miles €)	(%)	(miles €)
A) Activo no corriente.....	3.321.644	11,38	2.982.192	(2,20)	3.049.128
Inmovilizado intangible.....	148.998	0,23	148.652	(57,28)	347.953
Concesiones.....	--	--	--	--	--
Fondo de comercio.....	147.430	--	147.430	(57,57)	347.430
Otro inmovilizado intangible.....	1.568	28,31	1.222	133,65	523
Inmovilizado material.....	478.044	1,50	470.962	(2,96)	485.313
Terrenos y construcciones.....	344.569	(3,27)	356.222	(1,30)	360.899
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material.....	133.475	16,33	114.740	(7,78)	124.414
Inversiones inmobiliarias.....	2.088.178	(1,51)	2.120.294	2,47	2.069.187
Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación.....	574.346	594,53	82.696	(8,26)	90.138
Activos financieros no corrientes.....	18.967	(87,89)	156.558	739,90	18.640
Activos por impuestos diferidos.....	13.111	332,71	3.030	(92,00)	37.897
B) Activo corriente.....	1.054.306	(5,16)	1.111.638	(0,98)	1.122.640
Existencias.....	821.490	(4,86)	863.426	(2,97)	889.887
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.....	132.630	0,47	132.015	31,50	100.392
Clientes por ventas y prestación de servicios.....	108.882	(0,92)	109.895	47,18	74.665
Otros deudores.....	12.821	0,65	12.738	(31,49)	18.593
Activos por impuesto corriente.....	10.927	16,47	9.382	31,51	7.134
Otros activos financieros corrientes.....	28.299	(47,51)	53.910	41,82	38.012

	31/12/2023	Variación	31/12/2022	Variación	31/12/2021
	Auditado	2023-2022	Auditado	2022-2021	Auditado
BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO DE PROPÓSITO ESPECIAL (según NIIF)	<b>(miles €)</b>	<b>(%)</b>	<b>(miles €)</b>	<b>(%)</b>	<b>(miles €)</b>
Otros activos corrientes.....	5.667	1,61	5.577	4,59	5.332
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.....	66.220	16,77	56.710	(36,29)	89.017
<b>TOTAL ACTIVO .....</b>	<b>4.375.950</b>	<b>6,89</b>	<b>4.093.830</b>	<b>(1,87)</b>	<b>4.171.768</b>
Patrimonio neto .....	2.660.997	6,92	2.488.854	(3,16)	2.570.106
Patrimonio neto atribuido a la entidad dominante .....	1.893.959	19,04	1.591.021	(5,86)	1.690.005
Fondos propios.....	1.927.412	19,43	1.613.838	(6,24)	1.721.260
Capital .....	60	--	60	--	60
Ganancias acumuladas y otras reservas.....	1.702.116	(1,61)	1.729.887	8,80	1.589.978
Acciones y participaciones en patrimonio propio . Resultados del ejercicio atribuidos a la sociedad dominante.....	--	--	--	--	--
Ajustes por cambio de valor.....	(33.453)	(46,61)	(22.817)	27,00	(31.255)
Intereses minoritarios.....	767.038	(14,57)	897.833	2,01	880.101
Pasivos no corrientes.....	1.076.861	(6,00)	1.145.614	(6,21)	1.221.475
Subvenciones .....	610	--	610	585,39	89
Provisiones no corrientes.....	63.217	23,58	51.155	7,55	47.562
Pasivos financieros no corrientes .....	855.948	(8,99)	940.500	(5,62)	996.499
Obligaciones y otros valores negociables.....	--	--	--	--	--
Deudas con entidades de crédito .....	808.184	(11,00)	908.119	(5,15)	957.408
Otros pasivos financieros .....	47.764	47,51	32.381	(17,17)	39.091
Pasivos por impuestos diferidos.....	157.086	2,44	153.349	(13,52)	177.325
Otros pasivos no corrientes.....	--	--	--	--	--
Pasivos corrientes .....	638.092	38,91	459.362	20,83	380.187
Provisiones corrientes.....	6.260	(11,88)	7.104	6,11	6.695
Pasivos financieros corrientes.....	466.979	67,90	278.131	34,77	206.377
Obligaciones y otros valores negociables.....	--	--	--	--	--
Deudas con entidades de créditos.....	103.921	64,95	63.000	212,97	20.130
Otros pasivos financieros .....	363.058	68,76	215.131	15,51	186.247
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.....	164.853	(5,33)	174.127	4,20	167.115
Proveedores .....	66.972	5,58	63.433	(0,89)	64.003
Otros acreedores.....	97.881	(11,58)	110.694	13,53	97.498
Pasivos por impuesto corriente.....	--	--	--	--	5.614
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO .....</b>	<b>4.375.950</b>	<b>6,89</b>	<b>4.093.830</b>	<b>(1,87)</b>	<b>4.171.768</b>

Principales variaciones entre los balances de situación consolidados de propósito especial auditados de Inmocoemto a 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021:

Las principales variaciones experimentadas durante el periodo cubierto por la información financiera histórica en las distintas partidas del balance de situación consolidado de propósito especial son las siguientes.

#### Activo

A continuación se describen las variaciones de las principales partidas del "activo" en 2023, 2022 y 2021:

- Fondo de comercio: a 31 de diciembre de 2022, el importe de la partida "fondo de comercio" ascendió a 147.430 miles de euros, lo que representó una disminución del 57,57% con respecto al importe de dicha partida a 31 de diciembre de 2021 (347.430 miles de euros). Esta variación se debió al deterioro del fondo de comercio del subgrupo Cementos Portland Valderrivas por importe de 200.000 miles de euros en el ejercicio 2022, correspondientes a las sociedades

Cementos Portland Valderrivas, S.A. por importe de 196.288 miles de euros (100.000 miles de euros en el ejercicio 2021) y a Cementos Alfa, S.A. por importe de 3.712 miles de euros, principalmente por el incremento de los precios de la energía y el aumento de la tasa de descuento.

- Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación: a 31 de diciembre de 2023, el importe de la partida "*inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación*" ascendió a 574.346 miles de euros, lo que representó un aumento del 594,53% con respecto al importe de dicha partida a 31 de diciembre de 2022 (82.696 miles de euros). Esta variación se debió principalmente a la obtención en el ejercicio 2023 de influencia significativa sobre Metrovacesa, S.A. por importe de 402.120 miles de euros y por la ampliación de capital en la sociedad Giant Cement Holding, Inc. por importe de 101.810 miles de euros. Para más información sobre estas operaciones, véase el punto 8.1 del Documento de Registro.
- Activos financieros no corrientes: a 31 de diciembre de 2023, el importe de la partida "*activos financieros no corrientes*" ascendió a 18.967 miles de euros, lo que representó una disminución del 87,89% con respecto al importe de dicha partida a 31 de diciembre de 2022 (156.558 miles de euros) que, a su vez, representó un aumento del 739,90% con respecto al importe de esta partida a 31 de diciembre de 2021 (18.640 miles de euros). El referido incremento entre el 31 de diciembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2021 (+739,90%) se debió principalmente a la adquisición en dicho ejercicio de una participación total del 13,81% en el capital social de Metrovacesa, S.A., alcanzando el importe de la inversión a 31 de diciembre de 2022 los 133.471 miles de euros tras la oferta pública de adquisición formulada por FCYC, S.A. y posteriores adquisiciones de acciones llevadas a cabo en mercado. El descenso entre el 31 de diciembre de 2023 y el 31 de diciembre de 2022 (-87,89%) se debió al traspaso de la participación en Metrovacesa, S.A. a la partida "*inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación*" tras la obtención en el ejercicio 2023 de influencia significativa sobre Metrovacesa, S.A. por importe de 402.120 miles de euros.
- Activos por impuestos diferidos: a 31 de diciembre de 2023, el importe de la partida "*activos por impuestos diferidos*" ascendió a 13.111 miles de euros, lo que representó un aumento del 332,71% con respecto al importe de dicha partida a 31 de diciembre de 2022 (3.030 miles de euros) que, a su vez, representó una disminución del 92,00% con respecto al importe de esta partida a 31 de diciembre de 2021 (37.897 miles de euros). El citado aumento de 31 de diciembre de 2023 con respecto a 31 de diciembre de 2022 (+332,71%) se debió, principalmente, a la activación de bases imponibles negativas por importe de 18.883 miles de euros como consecuencia de la publicación de una sentencia por parte del Tribunal Constitucional español que considera inconstitucionales los preceptos introducidos por la anterior normativa para limitar la compensación de bases imponibles negativas procedentes de ejercicios anteriores (véase el factor de riesgo núm. 24), y la aplicación de deducciones por doble imposición, así como las reversiones de los deterioros fiscales de cartera que tuvieron lugar durante los ejercicios 2016 a 2020 (véase la nota 21— "*Situación fiscal*" de los estados financieros consolidados de propósito especial de Inmocemento correspondientes al ejercicio 2023). Por su parte, la disminución registrada a 31 de diciembre de 2022 con respecto a 31 de diciembre de 2021 (-92,00%) atendió, principalmente, a una mayor compensación de activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos en aplicación de la normativa aplicable por importe de 23.977 miles de euros.
- Clientes por ventas y prestación de servicios: a 31 de diciembre de 2022, el importe de la partida "*clientes por ventas y prestación de servicios*" ascendió a 109.895 miles de euros, lo que representó un aumento del 47,18% con respecto al importe de dicha partida a 31 de diciembre de 2021 (74.665 miles de euros). Esta variación se debió principalmente al incremento del saldo de clientes con terceros ajenos al Grupo en la actividad de Cemento por importe de 33.418 miles de euros.
- Otros activos financieros corrientes: a 31 de diciembre de 2023, el importe de la partida "*otros activos financieros corrientes*" ascendió a 28.299 miles de euros, lo que representó una disminución del 47,51% con respecto al importe de dicha partida a 31 de diciembre de 2022 (53.910 miles de euros) que, a su vez, representó un aumento del 41,82% con respecto al importe de esta partida a 31 de diciembre de 2021 (38.012 miles de euros). La variación de 31 de diciembre de 2023 con respecto a 31 de diciembre de 2022 (-47,51%) se debió, principalmente, a la disminución del crédito por *cash pooling* de la actividad Inmobiliaria con FCC por importe de 25.697 miles de euros (para más información sobre el contrato de *cash pooling* véase el punto 17 del Documento de Registro). Por su parte, el aumento registrado a 31 de diciembre de 2022 con respecto a 31 de diciembre de 2021 (+41,82%) atendió principalmente a la concesión en la actividad Inmobiliaria

de un crédito a la sociedad As Cancelas Siglo XXI, S.L., consolidada por el método de la participación por importe de 8.200 miles de euros.

#### Pasivo y patrimonio neto

A continuación, se describen las variaciones de las principales partidas del "patrimonio neto" y "pasivo" en 2023, 2022 y 2021:

- Resultados del ejercicio atribuidos a la sociedad dominante: a 31 de diciembre de 2023, el importe de la partida "*resultados del ejercicio atribuidos a la sociedad dominante*" **ascendió a 225.236 miles de euros**, lo que representó un aumento del 293,99% con respecto al importe de dicha partida a 31 de diciembre de 2022 (-116.109 miles de euros) que, a su vez, representó una disminución del 188,48% con respecto al importe de esta partida a 31 de diciembre de 2021 (131.222 miles de euros). El aumento en el ejercicio 2023 (293,99%) atendió principalmente al reconocimiento de un resultado por la toma de influencia significativa en Metrovacesa, S.A. por importe de 142.413 miles de euros (diferencia entre el valor razonable de sus activos netos y el valor de cotización de la inversión anterior a su consideración de inversión contabilizada por el método de la participación). Por su parte, la disminución del ejercicio 2022 (-188,48%) con respecto al ejercicio 2021 atendió, principalmente, al deterioro referido anteriormente del fondo de comercio en las sociedades Cementos Portland Valderrivas, S.A. por importe de 196.288 miles de euros (100.000 miles de euros en el ejercicio 2021) y a Cementos Alfa, S.A. por importe de 3.712 miles de euros.
- Intereses minoritarios: **a 31 de diciembre de 2023, el importe de la partida "*intereses minoritarios*" ascendió a 767.038 miles de euros**, lo que representó una disminución del 14,57% con respecto al importe de dicha partida a 31 de diciembre de 2022 (897.833 miles de euros). Esta variación se debió principalmente a la disminución de los intereses minoritarios en la actividad Inmobiliaria al haber adquirido una participación adicional del subgrupo Realía Business por importe de 139.047 miles de euros.
- Otros pasivos financieros no corrientes: **a 31 de diciembre de 2023, el importe de la partida "*otros pasivos financieros no corrientes*" ascendió a 47.764 miles de euros**, lo que representó un aumento del 47,51% con respecto al importe a 31 de diciembre de 2022 (32.381 miles de euros). Esta variación se debió, principalmente, al aumento de la deuda por contratos de arrendamiento en la actividad de Cemento por importe de 11.411 miles de euros.
- Deudas con entidades de créditos no corrientes: a 31 de diciembre de 2023, el importe de la **partida "*deudas con entidades de créditos no corrientes*" ascendió a 808.184 miles de euros**, lo que representó una disminución del 11,00% con respecto al importe de dicha partida a 31 de diciembre de 2022 (908.119 miles de euros) que, a su vez, representó una disminución del 5,15% con respecto al importe de esta partida a 31 de diciembre de 2021 (957.408 miles de euros). La variación del ejercicio 2023 se debió, de un lado, al traspaso a corriente de parte de la deuda de Realía Patrimonio, S.L.U. por importe de 56.780 miles de euros y, de otro lado, a la amortización parcial (por importe de 55.000 miles de euros) del préstamo subordinado de Cementos Portland Valderrivas, S.A. con Banco Inbursa, S.A., Institución de Banca Múltiple (véase el punto 17.1 del Documento de Registro). Por su parte, la variación del ejercicio 2022 se debió, principalmente, al traspaso a corriente de la deuda correspondiente a la sociedad Hermanos Revilla, S.A. (actualmente Planigesa, S.A.) por importe contable de 48.360 miles de euros (véase el punto 8.1.(B) del Documento de Registro).
- Deudas con entidades de créditos corrientes: a 31 de diciembre de 2023, el importe de la partida "*deudas con entidades de créditos corrientes*" **ascendió a 103.921 miles de euros**, lo que representó un aumento del 64,95% con respecto al importe de dicha partida a 31 de diciembre de 2022 (63.000 miles de euros) que, a su vez, representó un aumento del 212,97% con respecto al importe de esta partida a 31 de diciembre de 2021 (20.130 miles de euros). Estas variaciones se debieron, principalmente, al neto entre los principales devueltos a la entidad acreedora y el **traspaso desde la partida "*deudas con entidades de crédito no corrientes*" de importes que vencen en un periodo inferior a 12 meses**, principalmente en la sociedad Realía Business, S.A. por importe de 38.466 miles de euros a 31 de diciembre de 2023 y de 23.488 miles de euros a 31 de diciembre de 2022.

- Otros pasivos financieros corrientes: a 31 de diciembre de 2023, el importe de la partida "otros pasivos financieros corrientes" ascendió a 363.058 miles de euros, lo que representó un aumento del 68,76% con respecto al importe de dicha partida a 31 de diciembre de 2022 (215.131 miles de euros) que, a su vez, representó un aumento del 15,51% con respecto al importe de esta partida a 31 de diciembre de 2021 (186.247 miles de euros). La variación en el ejercicio 2023 se debió, principalmente, al préstamo de 178.804 miles de euros concedido por FCC a FCYC, S.A. en el ejercicio 2023 para la adquisición de una participación efectiva del 12,33% del capital social de Realia Business, S.A. y de una participación efectiva del 5,94% del capital de Metrovacesa, S.A. Por su parte, la variación en el ejercicio 2022 se debió, principalmente, por una parte al préstamo concedido por FCC a FCYC, S.A. para financiar la oferta pública voluntaria parcial de adquisición de acciones (OPA) formulada sobre la sociedad cotizada Metrovacesa, S.A. (véase el punto 8.1.(A) del Documento de Registro), por importe contable de 118.207 miles de euros y, por otra parte, a la amortización parcial del préstamo que FCC concedió a Realia Business, S.A. para la compra de Hermanos Revilla, S.A. (actualmente Planigesa, S.A.) por importe contable de 50.000 miles de euros (véase el punto 8.1.(A) del Documento de Registro) y a la amortización total del saldo pendiente de un préstamo concedido en el ejercicio 2021 para la compra de acciones de Realia Business, S.A. por FCC a FCYC, S.A. por importe contable de 27.847 miles de euros

B. Cuenta de resultados consolidada de propósito especial de Inmocemento a 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021.

La tabla siguiente recoge las cuentas de resultados consolidadas de propósito especial auditadas de Inmocemento a 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021:

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA DE PROPÓSITO ESPECIAL (según NIIF)	31/12/2023	Variación	31/12/2022	Variación	31/12/2021
	Auditado	2023-2022	Auditado	2022-2021	Auditado
	(miles €)	(%)	(miles €)	(%)	(miles €)
Importe neto de la cifra de negocios .....	867.673	10,23	787.139	35,02	582.965
Otros ingresos de explotación .....	32.294	2,09	31.634	40,15	22.572
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación .....	7.986	(70,01)	26.628	286,92	(14.246)
Aprovisionamientos .....	(413.682)	(8,34)	(451.313)	97,45	(228.569)
Gastos de personal .....	(70.949)	1,74	(69.738)	14,35	(60.988)
Otros gastos de explotación .....	(178.881)	18,13	(151.426)	(17,84)	(184.306)
Amortización del inmovilizado e imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras .....	(34.796)	2,70	(33.880)	7,63	(31.477)
Cambios de valor, deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado .....	(48.900)	72,31	(176.612)	(242,96)	123.539
Otros resultados .....	24.126	104.995,65	(23)	88,50	(200)
Resultado de explotación .....	184.871	591,80	(37.591)	(117,96)	209.290
Ingresos financieros .....	5.707	72,05	3.317	279,09	875
Gastos financieros .....	(36.987)	52,10	(24.317)	166,52	(9.124)
Otros resultados financieros .....	(928)	(125,01)	3.710	881,48	378
Resultado financiero .....	(32.208)	(86,28)	(17.290)	(119,67)	(7.871)
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación .....	131.623	1.923,79	(7.217)	82,86	(42.102)
Resultado antes de impuestos de operaciones continuadas .....	284.286	557,80	(62.098)	(138,98)	159.317
Impuesto sobre beneficios .....	(16.109)	145,45	(6.563)	(47,66)	(12.540)
Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas .....	268.177	490,58	(68.661)	(146,78)	146.777
Resultado consolidado del ejercicio .....	268.177	490,58	(68.661)	(146,78)	146.777
Resultado atribuido a la entidad dominante .....	225.236	293,99	(116.109)	(188,48)	131.222
Resultado atribuido a intereses minoritarios .....	42.941	(9,50)	47.448	205,03	15.555
Resultado básico por acción (en euros) .....	1.876,97	293,99	(967,58)	(188,48)	1.093,52
Resultado diluido por acción (en euros) .....	1.876,97	293,99	(967,58)	(188,48)	1.093,52

Evolución de las principales partidas de la cuenta de resultados consolidada de propósito especial auditada de Inmocemento en los ejercicios 2023, 2022 y 2021:

Las principales variaciones experimentadas durante el periodo cubierto por la información financiera histórica en las distintas partidas de la cuenta de resultados consolidada de propósito especial son las siguientes:

- **Importe neto de la cifra de negocios:** a 31 de diciembre de 2023, el importe de la partida "*importe neto de la cifra de negocios*" ascendió a un importe de 867.673 miles de euros, lo que representó un aumento del 10,23% con respecto al importe de dicha partida a 31 de diciembre de 2022 (787.139 miles de euros). Este aumento se debió, principalmente, al incremento de las ventas del área de Cemento por importe de 97.791 miles de euros que atiende, en su mayor parte, a un leve aumento de las ventas de cemento junto con un incremento de sus precios de venta en el mercado nacional. A 31 de diciembre de 2022, el importe de la partida "*importe neto de la cifra de negocios*" del Grupo ascendió a 787.139 miles de euros, lo que representó un aumento del 35,02% con respecto al importe de dicha partida a 31 de diciembre de 2021 (582.965 miles de euros). Esta variación se debió principalmente a que el ejercicio 2021 únicamente incluye los ingresos del subgrupo Realía Business y de la sociedad Jezzine Uno, S.L.U. a partir de noviembre de 2021, fecha en la que se adquirió su control, mientras que el ejercicio 2022 incluye un ejercicio completo.
- **Otros ingresos de explotación:** a 31 de diciembre de 2022, el importe de la partida "*otros ingresos de explotación*" que recoge, principalmente, la repercusión de los gastos comunes de alquileres facturados a los arrendatarios en la actividad Inmobiliaria ascendió a 31.634 miles de euros, lo que representó un aumento del 40,15% con respecto al importe de dicha partida a 31 de diciembre de 2021 (22.572 miles de euros). Este aumento se debió principalmente a que el ejercicio 2021 únicamente incluye los ingresos del subgrupo Realía Business y de la sociedad Jezzine Uno, S.L.U. a partir de octubre de 2021, fecha en la que se adquirió su control, mientras que el ejercicio 2022 incluye un ejercicio completo.
- **Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación:** a 31 de diciembre de 2023, el importe de la partida "*variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación*" ascendió a 7.986 miles de euros, lo que representó una disminución del 70,01% con respecto al importe de dicha partida a 31 de diciembre de 2022 (26.628 miles de euros) que, a su vez, representó un aumento del 286,92% con respecto al importe de esta partida a 31 de diciembre de 2021 (-14.246 miles de euros).

La variación del ejercicio 2023 (-70,01%) atendió principalmente a mayor importe de ventas de promociones inmobiliarias frente a los costes incorporados a existencias en las promociones en desarrollo por importe de 10.370 miles de euros, junto con la acumulación de menores inventarios de producto terminado en la actividad cementera por importe de 13.027 miles de euros. Por su parte, la variación en el ejercicio 2022 (286,92%) atendió principalmente a menor importe de ventas de promociones inmobiliarias frente a los costes incorporados a existencias en las promociones en desarrollo por importe de 31.126 miles de euros, junto con la acumulación de mayores inventarios de producto terminado en la actividad cementera por importe de 11.094 miles de euros.

- **Aprovisionamientos:** a 31 de diciembre de 2023, el importe de la partida "*aprovisionamientos*" ascendió a un importe de 413.682 miles de euros, lo que representó una disminución del 8,34% con respecto al importe de dicha partida a 31 de diciembre de 2022 (451.313 miles de euros). Esta disminución se debió principalmente a la disminución de costes en las materias primas y los costes de la energía en la actividad cementera por importe de 45.135 miles de euros. A 31 de diciembre de 2022, el importe de la partida "*aprovisionamientos*" ascendió a 451.313 miles de euros, lo que representó un aumento del 97,45% con respecto al importe de dicha partida a 31 de diciembre de 2021 (228.569 miles de euros). Esta variación se debió principalmente al incremento de costes en las materias primas y los costes de la energía en la actividad cementera por importe de 168.556 miles de euros.
- **Otros gastos de explotación:** a 31 de diciembre de 2023, el importe de la partida "*otros gastos de explotación*", que incluye todos aquellos gastos relacionados con las actividades de explotación que no recogen los epígrafes anteriores, tales como los servicios prestados por asesores y otros terceros, los gastos en transporte incurridos en el proceso productivo, principalmente en la

actividad de Cemento, así como los gastos incurridos en la reparación, conservación de inmovilizado material y la dotación o reversión de provisiones relacionadas con la explotación o con los saldos de clientes, ascendió a un importe de -178.881 miles de euros, lo que representó un aumento del 18,13% con respecto al importe de dicha partida a 31 de diciembre de 2022 (-151.426 miles de euros). Este aumento se debió principalmente a la dotación de una provisión para cubrir el déficit de derechos de emisión en la actividad de Cemento por importe de 14.310 miles de euros y al aumento por importe de 10.273 miles de euros en el gasto en transportes en la actividad de Cemento.

- Cambios de valor, deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado: a 31 de diciembre de 2023, el importe de la partida "*cambios de valor, deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado*" ascendió a un importe de -48.900 miles de euros, lo que representó un aumento del 72,31% con respecto al importe de dicha partida a 31 de diciembre de 2022 (-176.612 miles de euros) que, a su vez, representó una disminución del 242,96% con respecto al importe de esta partida a 31 de diciembre de 2021 (123.539 miles de euros).

Estas variaciones se debieron principalmente a dos impactos, de un lado, a la valoración a valor razonable de las inversiones inmobiliarias en la actividad Inmobiliaria que, a 31 de diciembre de 2023, supuso el reconocimiento de una pérdida por importe de 49.037 miles de euros, frente a un beneficio de 22.294 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 y un beneficio de 16.628 miles de euros a 31 de diciembre de 2021, y de otro lado al registro, a 31 de diciembre de 2022, del deterioro del fondo de comercio en las sociedades Cementos Portland Valderrivas, S.A. por importe de 196.288 miles de euros en el ejercicio (100.000 miles de euros en el ejercicio 2021) y a Cementos Alfa, S.A. por importe de 3.712 miles de euros.

- Otros resultados: a 31 de diciembre de 2023, el importe de la partida "*otros resultados*" ascendió a 24.126 miles de euros, lo que representó un aumento del 104.995,65% con respecto al importe de dicha partida a 31 de diciembre de 2022 (-23 miles de euros). Este incremento se debió, principalmente, al registro de un resultado positivo de 24.824 miles de euros a resultados de la obtención de una sentencia firme favorable en relación con la expropiación de un terreno sito en la provincia de Madrid anteriormente propiedad de Cementos Portland Valderrivas, S.A.
- Ingresos financieros: a 31 de diciembre de 2023, el importe de la partida "*ingresos financieros*" ascendió a 5.707 miles de euros, lo que representó un aumento del 72,05% con respecto al importe de dicha partida a 31 de diciembre de 2022 (3.317 miles de euros) que, a su vez, representó un aumento del 279,09% con respecto a 31 de diciembre de 2021 (875 miles de euros). Estas variaciones se debieron principalmente a los intereses generados por los excedentes de tesorería colocados en imposiciones o cuentas corrientes remuneradas a unos tipos superiores a los de ejercicios anteriores.
- Gastos financieros: a 31 de diciembre de 2023, el importe de la partida "*gastos financieros*" ascendió a un importe de -36.987 miles de euros, lo que representó un aumento del 52,10% con respecto al importe a 31 de diciembre de 2022 (-24.317 miles de euros) que, a su vez, representó un aumento del 166,52% con respecto al importe de dicha partida a 31 de diciembre de 2021 (-9.124 miles de euros). Estas variaciones se debieron principalmente al aumento de los tipos de interés aplicados a las deudas de las actividades Inmobiliaria y de Cemento.
- Resultado de entidades valoradas por el método de la participación: a 31 de diciembre de 2023, el importe de la partida "*resultado de entidades valoradas por el método de la participación*" ascendió a 131.623 miles de euros, lo que representó un aumento del 1.923,79% con respecto al importe de dicha partida a 31 de diciembre de 2022 (-7.217 miles de euros) que, a su vez, representó un aumento del 82,86% con respecto al importe de esta partida a 31 de diciembre de 2021 (-42.102 miles de euros). La variación a 31 de diciembre de 2023 con respecto a 31 de diciembre de 2022 (1.923,79%) se debió principalmente a la toma de influencia significativa sobre Metrovacesa, S.A. mencionada anteriormente por importe de 142.413 miles de euros, resultado de la diferencia entre el valor razonable de sus activos netos y el valor de cotización de la inversión anterior a su consideración de inversión contabilizada por el método de la participación. Por su parte, la variación a 31 de diciembre de 2022 con respecto a 31 de diciembre de 2021 (82,86%) atendió principalmente a la puesta a valor razonable de la participación que el Grupo ostentaba anteriormente a la toma de control del subgrupo Realía Business por importe negativo de 58.158 miles de euros registrado a 31 de diciembre de 2021.

- Impuesto sobre beneficios: a 31 de diciembre de 2023, el importe de la partida "impuesto sobre beneficios" ascendió a -16.109 miles de euros, lo que representó un aumento del 145,45% con respecto al importe de dicha partida a 31 de diciembre de 2022 (-6.563 miles de euros) que, a su vez, representó una disminución del 47,66% respecto al importe de esta partida a 31 de diciembre de 2021 (-12.540 miles de euros). Estas variaciones se debieron principalmente, de un lado, a una mayor gasto por impuesto, resultado de aplicar el tipo impositivo vigente al resultado contable ajustado (resultado antes de impuestos de operaciones continuadas corregido por aquellas partidas incluidas en este que no tienen impacto en el cálculo del impuesto de sociedades) por importe de 32.051 miles de euros a 31 de diciembre de 2023, 22.311 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 y 7.753 miles de euros a 31 de diciembre de 2021 y, de otro lado, a un menor gasto por impuesto como consecuencia de la activación de bases imponibles negativas y deducciones pendientes de aplicar por importe de 18.883 miles de euros a 31 de diciembre de 2023 y 8.954 miles de euros a 31 de diciembre de 2022.

C. Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado de propósito especial de Inocemento a 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021

A continuación, se incluye el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado de propósito especial auditado de Inocemento correspondientes a los ejercicios 2023, 2022 y 2021:

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DE PROPÓSITO ESPECIAL (según NIIF)	Capital social	Ganancias acumuladas y otras reservas	Resultado ejercicio atribuido entidad dominante	Ajustes por cambio de valor	Patrimonio atribuido a los accionistas de la sociedad dominante	Intereses minoritarios	Total patrimonio neto
	<b>Auditado (miles €)</b>						
Patrimonio neto a 1 de enero de 2021 .....	60	1.537.625	56.423	(32.865)	1.561.243	23.958	1.585.201
Total de ingresos y gastos del ejercicio .....	--	4.430	131.222	1.583	137.235	15.689	152.924
Operaciones con socios o propietarios .....	--	--	--	--	--	(1.571)	(1.571)
Aumentos/(Reducciones) de capital .....	--	--	--	--	--	(4)	(4)
Distribución de dividendos.....	--	--	--	--	--	(1.567)	(1.567)
Otras variaciones en el patrimonio neto.....	--	47.923	(56.423)	27	(8.473)	842.025	833.552
Saldo a 31 de diciembre de 2021.....	60	1.589.978	131.222	(31.255)	1.690.005	880.101	2.570.106
Total de ingresos y gastos del ejercicio .....	--	4.478	(116.109)	8.547	(103.084)	54.444	(48.640)
Operaciones con socios o propietarios .....	--	--	--	--	--	(4.962)	(4.962)
Aumentos/(Reducciones) de capital .....	--	--	--	--	--	50	50
Distribución de dividendos.....	--	--	--	--	--	(5.012)	(5.012)
Otras variaciones en el patrimonio neto.....	--	135.431	(131.222)	(109)	4.100	(31.750)	(27.650)
Saldo a 31 de diciembre de 2022.....	60	1.729.887	(116.109)	(22.817)	1.591.021	897.833	2.488.854
Total de ingresos y gastos del ejercicio .....	--	820	225.236	35.768	261.824	51.062	312.886
Operaciones con socios o propietarios .....	--	--	--	--	--	(22.787)	(22.787)
Aumentos/(Reducciones) de capital .....	--	--	--	--	--	(24)	(24)
Distribución de dividendos.....	--	--	--	--	--	(22.763)	(22.763)
Otras variaciones en el patrimonio neto.....	--	(28.591)	116.109	(46.404)	41.114	(159.070)	(117.956)
Saldo a 31 de diciembre de 2023 .....	60	1.702.116	225.236	(33.453)	1.893.959	767.038	2.660.997

D. Estado de flujos de efectivo consolidado de propósito especial de Inmocemento a 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021.

A continuación, se incluyen los estados de flujos de efectivo consolidados de propósito especial auditados de Inmocemento correspondientes a los ejercicios 2023, 2022 y 2021:

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO DE PROPÓSITO ESPECIAL (según NIIF)	31/12/2023	Variación	31/12/2022	Variación	31/12/2021
	Auditado	2023-2022	Auditado	2022-2021	Auditado
	(miles €)	(%)	(miles €)	(%)	(miles €)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS DE OPERACIONES CONTINUADAS	284.286	557,80	(62.098)	(138,98)	159.317
Ajustes del resultado	(3.477)	(101,54)	225.080	519,58	(53.644)
Amortización del inmovilizado	34.796	2,64	33.900	7,66	31.488
Cambios de valor, deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado	48.900	(72,31)	176.612	242,96	(123.539)
Otros ajustes del resultado (netos)	(87.173)	(698,39)	14.568	(62,07)	38.407
Cambios en el capital corriente	6.450	136,18	2.731	(95,89)	66.456
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(7.105)	43,91	(12.668)	(75,09)	(7.235)
Cobros de dividendos	19.746	92,76	10.244	5.235,42	192
Cobros/(pagos) por impuesto sobre beneficios	(26.851)	17,19	(22.912)	208,50	(7.427)
TOTAL FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	280.154	83,05	153.045	(7,19)	164.894
Pagos por inversiones	(239.781)	32,99	(180.305)	71,18	(105.332)
Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio	(105.963)	1.071,38	(9.046)	(89,40)	(85.319)
Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias	(43.786)	32,77	(32.978)	87,11	(17.625)
Otros activos financieros	(90.032)	(34,89)	(138.281)	5.690,66	(2.388)
Cobros por desinversiones	431	(88,35)	3.699	(87,57)	29.762
Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio	232	--	--	--	--
Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias	86	(97,40)	3.309	(85,89)	23.445
Otros activos financieros	113	(71,03)	390	(93,83)	6.317
Otros flujos de efectivo de actividades de inversión	57.366	573,23	8.521	(92,25)	109.882
Cobros de intereses	389	(85,67)	2.715	2.485,71	105
Otros cobros/(pagos) de actividades de inversión	56.977	881,35	5.806	(94,71)	109.777
TOTAL FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(181.984)	(8,27)	(168.085)	(589,87)	34.312
Cobros y (pagos) por instrumentos de patrimonio	(117.563)	475,27	(20.436)	(89,19)	(189.075)
Emisión/(amortización)	(237)	--	--	--	--
(Adquisición)/enajenación de valores propios	(117.326)	474,11	(20.436)	(89,19)	(189.075)
Cobros y (pagos) por instrumentos de pasivos financiero	82.128	254,00	23.200	(63,40)	63.386
Emisión	674.109	29,56	520.302	(25,05)	694.184
Devolución y amortización	(591.981)	19,09	(497.102)	(21,19)	(630.798)
Pagos por dividendos y remuneraciones de instrumentos de patrimonio	(22.508)	602,50	(3.204)	1.953,85	(156)
Otros flujos de efectivo de actividades de financiación	(29.922)	(79,16)	(16.701)	(570,45)	(2.491)
Pagos de intereses	(29.314)	76,21	(16.636)	338,71	(3.792)
Otros cobros/(pagos) de actividades de financiación	(608)	(835,38)	(65)	(105,00)	1.301
TOTAL FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	(87.865)	(412,60)	(17.141)	86,64	(128.336)
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO ... AUMENTO/(DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES	(795)	(530,95)	(126)	(133,78)	373
Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	56.710	(36,29)	89.017	400,83	17.774
Efectivo y equivalentes al final del periodo	66.220	16,77	56.710	(36,29)	89.017

El análisis de los flujos de caja (*cash flow*) se detalla en el punto 8.2 del Documento de Registro.

## E. Principios de contabilidad y normas de valoración aplicados

Las políticas contables utilizadas y las notas explicativas pueden consultarse en la nota 2—“Bases de presentación y principios de consolidación de los estados financieros de propósito especial” de los estados financieros consolidados de propósito especial de Inmocemento de los ejercicios 2023, 2022 y 2021 preparados según NIIF que se adjuntan como Anexo IV al Documento de Registro ([www.inmocemento.es/magnitudes-financieras](http://www.inmocemento.es/magnitudes-financieras)).

### 18.1.2. Cambio de fecha de referencia contable

No procede en la medida en que Inmocemento se constituyó el 10 de abril de 2024 (véase el punto 4.3 del Documento de Registro).

### 18.1.3. Normas contables

La información financiera histórica de Inmocemento incluida en el Documento de Registro ha sido elaborada de acuerdo con las NIIF, tomando en consideración las circulares pertinentes y sus posteriores modificaciones.

### 18.1.4. Cambio del marco contable

Inmocemento no tiene la intención de adoptar un nuevo marco de normas contables en los próximos estados financieros que publique.

18.1.5. Cuando la información financiera auditada se prepare con arreglo a normas nacionales de contabilidad, dicha información debe incluir por lo menos: (a) el balance; (b) la cuenta de resultados; (c) una declaración que muestre todos los cambios en el patrimonio neto; (d) el estado de flujos de tesorería; y (e) las políticas contables utilizadas y notas explicativas.

Tal y como se indica en el punto 18.1.3 del Documento de Registro, la información financiera histórica de Inmocemento incluida en el Documento de Registro ha sido elaborada de acuerdo con las NIIF, tomando en consideración las circulares pertinentes y sus posteriores modificaciones.

### 18.1.6. Estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados de propósito especial de Inmocemento se encuentran incluidos en el punto 18.1.1 del Documento de Registro.

### 18.1.7. Antigüedad de la información financiera

La fecha de cierre del balance correspondiente al último ejercicio de información financiera auditada (ejercicio 2023) no precede en más de 16 meses a la fecha del Documento de Registro.

## 18.2. Información intermedia y demás información financiera

### 18.2.1. Información financiera semestral

A los efectos de la solicitud de admisión a negociación de las acciones de Inmocemento en las Bolsas de Valores españolas que se tiene previsto realizar, Inmocemento ha formulado, con fecha 7 de noviembre de 2024, unos estados financieros semestrales resumidos consolidados de propósito especial correspondientes al primer semestre de 2024 que se adjuntan como Anexo III al Documento de Registro, con el objetivo de presentar información agregada y consolidada de las unidades de negocio adquiridas por Inmocemento en el marco de la Escisión Parcial en dicho periodo.

Los referidos estados financieros semestrales resumidos consolidados de propósito especial, que han sido objeto de revisión limitada por EY en su condición de auditor de cuentas de Inmocemento, han sido elaborados de conformidad con las NIIF emitidas por el *International Accounting Standards Board* (IASB) y adoptadas por la Unión Europea, de conformidad con el Reglamento (CE) núm. 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo, teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas

contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo, así como con el Código de Comercio, la normativa de obligado cumplimiento aprobada por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) y el resto de la normativa española que resulta de aplicación.

Los referidos estados financieros semestrales resumidos consolidados de propósito especial de Inocemento se adjuntan al Documento de Registro como Anexo III y se encuentran disponibles en la página web corporativa de Inocemento ([www.inocemento.es/magnitudes-financieras](http://www.inocemento.es/magnitudes-financieras)).

A continuación, se incluyen el balance de situación, la cuenta de resultados, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo, todos ellos consolidados, de propósito especial y objeto de revisión limitado, relativos al primer semestre de 2024.

(A) Balance de situación consolidado de propósito especial de Inocemento a 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023.

La tabla siguiente recoge los balances de situación consolidados de propósito especial de Inocemento a 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023:

	30/06/2024	Variación	31/12/2023
	No auditado <sup>(1)</sup>		Auditado
	<b>(miles €)</b>	<b>(%)</b>	<b>(miles €)</b>
<b>BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO DE PROPÓSITO ESPECIAL (según NIIF)</b>			
A) Activo no corriente .....	3.297.124	(0,74)	3.321.644
Inmovilizado intangible .....	149.019	0,01	148.998
Concesiones .....	--	--	--
Fondo de comercio .....	147.430	--	147.430
Otro inmovilizado intangible .....	1.589	1,34	1.568
Inmovilizado material .....	484.829	1,42	478.044
Terrenos y construcciones .....	349.054	1,30	344.569
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material .....	135.775	1,72	133.475
Inversiones inmobiliarias .....	2.084.158	(0,19)	2.088.178
Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación .....	557.486	(2,94)	574.346
Activos financieros no corrientes .....	19.354	2,04	18.967
Activos por impuestos diferidos .....	2.278	(82,63)	13.111
B) Activo corriente .....	1.132.296	7,40	1.054.306
Existencias .....	840.676	2,34	821.490
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar .....	150.012	13,11	132.630
Clientes por ventas y prestación de servicios .....	129.196	18,66	108.882
Otros deudores .....	10.737	(16,25)	12.821
Activos por impuesto corriente .....	10.079	(7,76)	10.927
Otros activos financieros corrientes .....	28.326	0,10	28.299
Otros activos corrientes .....	5.198	(8,28)	5.667
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes .....	108.084	63,22	66.220
TOTAL ACTIVO .....	4.429.420	1,22	4.375.950
Patrimonio neto .....	2.845.364	6,93	2.660.997
Patrimonio neto atribuido a la entidad dominante .....	2.156.627	13,87	1.893.959
Fondos propios .....	2.189.026	13,57	1.927.412
Capital .....	60	--	60
Ganancias acumuladas y otras reservas .....	2.111.108	24,03	1.702.116
Acciones y participaciones en patrimonio propio .....	--	--	--
Resultados del ejercicio atribuidos a la sociedad dominante .....	77.858	(65,43)	225.236
Ajustes por cambio de valor .....	(32.399)	3,15	(33.453)

BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO DE PROPÓSITO ESPECIAL (según NIIF)	30/06/2024	Variación	31/12/2023
	No auditado <sup>(1)</sup>		Auditado
	(miles €)	(%)	(miles €)
Intereses minoritarios.....	688.737	(10,21)	767.038
Pasivos no corrientes.....	634.193	(41,11)	1.076.861
Subvenciones.....	696	14,10	610
Provisiones no corrientes.....	57.004	(9,83)	63.217
Pasivos financieros no corrientes.....	424.843	(50,37)	855.948
Obligaciones y otros valores negociables.....	--	--	--
Deudas con entidades de crédito.....	377.421	(53,30)	808.184
Otros pasivos financieros.....	47.422	(0,72)	47.764
Pasivos por impuestos diferidos.....	151.650	(3,46)	157.086
Otros pasivos no corrientes.....	--	--	--
Pasivos corrientes.....	949.863	48,86	638.092
Provisiones corrientes.....	5.354	(14,47)	6.260
Pasivos financieros corrientes.....	746.110	59,77	466.979
Obligaciones y otros valores negociables.....	--	--	--
Deudas con entidades de créditos.....	476.267	358,30	103.921
Otros pasivos financieros.....	269.843	(25,67)	363.058
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.....	198.399	20,35	164.853
Proveedores.....	70.956	5,95	66.972
Otros acreedores.....	127.443	30,20	97.881
Pasivos por impuesto corriente.....	--	--	--
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO.....	4.429.420	1,22	4.375.950

(1): Información financiera objeto de revisión limitada.

Principales variaciones entre los balances de situación consolidados de propósito especial de Inocemento a 30 de junio de 2024 (objeto de revisión limitada) y a 31 de diciembre de 2023 (auditados):

Las principales variaciones experimentadas durante el primer semestre de 2024 en las distintas partidas del balance de situación consolidado son las siguientes.

#### Activo

A continuación se describen las variaciones de las principales partidas del "activo" a 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023:

- **Activos por impuesto diferido:** a 30 de junio de 2024, el importe de la partida "activos por impuesto diferido" ascendió a 2.278 miles de euros, lo que representó una disminución del 82,63% con respecto al importe de dicha partida a 31 de diciembre de 2023 (13.111 miles de euros). Esta variación se debió principalmente al aumento del importe de la compensación entre activos y pasivos diferidos, principalmente entre las sociedades que integran el grupo fiscal encabezado por Realía Business, S.A. que se realiza de acuerdo con la normativa NIIF cuando existe el derecho de legal de compensarlos y son frente a la misma autoridad fiscal por importe de 6.283 miles de euros.

#### Pasivo y patrimonio neto

A continuación se describen las variaciones de las principales partidas del "patrimonio neto" y "pasivo" a 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023:

- **Deudas con entidades de crédito no corrientes:** a 30 de junio de 2024, el importe de la partida "deudas con entidades de crédito no corrientes" ascendió a 377.421 miles de euros, lo que

representó una disminución del 53,30% con respecto al importe de dicha partida a 31 de diciembre de 2023 (808.184 miles de euros). Esta variación se debió principalmente al traspaso a corriente de deuda en la actividad Inmobiliaria, al tener vencimiento en los próximos 12 meses por importe de 410.596 miles de euros.

- Deudas con entidades de crédito corrientes: a 30 de junio de 2024, el importe de la partida "deudas con entidades de crédito corrientes" ascendió a 476.267 miles de euros, lo que representó un aumento del 358,30% con respecto al importe de dicha partida a 31 de diciembre de 2023 (103.921 miles de euros). Esta variación se debió principalmente al traspaso desde el no corriente de deuda en la actividad Inmobiliaria, al tener vencimiento en los próximos 12 meses por importe de 410.596 miles de euros.
- Otros pasivos financieros corrientes: a 30 de junio de 2024, el importe de la partida "otros pasivos financieros corrientes" ascendió a 269.843 miles de euros, lo que representó una disminución del 25,67% con respecto al importe de dicha partida a 31 de diciembre de 2023 (363.058 miles de euros). Esta variación se debió principalmente a la variación de los créditos otorgados por FCC a la actividad Inmobiliaria que disminuyeron en 119.321 miles de euros (para más información véase el punto 8.1 del Documento de Registro).

(B) Cuenta de resultados consolidada de propósito especial de Inmocoemiento del primer semestre de 2024 y 2023.

La tabla siguiente recoge las cuentas de resultados consolidadas de propósito especial de Inmocoemiento relativas al primer semestre de 2024 y 2023 terminados a 30 de junio:

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA DE PROPÓSITO ESPECIAL (según NIIF)	30/06/2024	Variación	30/06/2023
	No auditado <sup>(1)</sup>		No auditado <sup>(1)</sup>
	(miles €)	(%)	(miles €)
Importe neto de la cifra de negocios .....	447.801	(0,21)	448.740
Trabajos realizados por la empresa para su activo .....	274	(23,46)	358
Otros ingresos de explotación .....	20.398	45,27	14.041
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación .....	31.087	2.486,27	1.202
Aprovisionamientos .....	(204.591)	3,34	(197.988)
Gastos de personal.....	(36.690)	3,02	(35.613)
Otros gastos de explotación.....	(95.912)	16,61	(82.247)
Amortización del inmovilizado e imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras.....	(17.103)	(1,26)	(17.322)
Cambios de valor, deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado.....	3.763	125,69	(14.649)
Otros resultados.....	(24)	(100,10)	24.265
Resultado de explotación .....	149.003	5,84	140.787
Ingresos financieros .....	1.647	(62,63)	4.407
Gastos financieros .....	(25.898)	51,56	(17.088)
Otros resultados financieros .....	406	170,86	(573)
Resultado financiero.....	(23.845)	(79,91)	(13.254)
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación....	(6.716)	(56,22)	(4.299)
Resultado antes de impuestos de operaciones continuadas .....	118.442	(3,89)	123.234
Impuesto sobre beneficios .....	(28.430)	(7,69)	(30.800)
Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas .....	90.012	(2,62)	92.434
Resultado consolidado del ejercicio .....	90.012	(2,62)	92.434
Resultado atribuido a la entidad dominante .....	77.858	(5,10)	82.045
Resultado atribuido a intereses minoritarios.....	12.154	16,99	10.389
Resultado básico por acción (en euros) .....	1.297,63	(5,10)	1.367,42
Resultado diluido por acción (en euros) .....	1.297,63	(5,10)	1.367,42

(1): Información financiera objeto de revisión limitada.

Evolución de las principales partidas de la cuenta de resultados consolidada de propósito especial de Inmocemento durante el primer semestre de 2024:

Las principales variaciones experimentadas durante el primer semestre de 2024 en las distintas partidas de la cuenta de resultados consolidada de propósito especial son las siguientes.

- Cambios de valor, deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado: a 30 de junio de 2024, el importe de la partida "cambios de valor, deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado" ascendió a 3.763 miles de euros, lo que representó un aumento del 125,69% con respecto al importe de dicha partida a 30 de junio de 2023 (-14.649 miles de euros). Esta variación se debió principalmente a la valoración de las inversiones inmobiliarias de la actividad Inmobiliaria que supuso el registro de un ingreso por importe de 3.758 miles de euros a 30 de junio de 2024, mientras que a 30 de junio de 2023 supuso el registro de una pérdida por importe de 14.786 miles de euros.
- Otros resultados: a 30 de junio de 2024, el importe de la partida "otros resultados" ascendió a -24 miles de euros, lo que representó una disminución del 100,10% con respecto al importe de dicha partida a 30 de junio de 2023 (24.265 miles de euros). Esta variación se debió principalmente a que a 30 de junio de 2023 incluía resultado positivo de 24.590 miles de euros fruto de una sentencia firme en relación con la expropiación de un terreno anteriormente propiedad de Cementos Portland Valderrivas, S.A. en la provincia de Madrid.
- Gastos financieros: a 30 de junio de 2024, el importe de la partida "gastos financieros" ascendió a -25.898 miles de euros, lo que representó un aumento del 51,56% con respecto al importe de dicha partida a 30 de junio de 2023 (-17.088 miles de euros). Esta variación se debió principalmente al incremento de la deuda financiera como consecuencia de la concesión por parte de FCC de préstamos a la actividad Inmobiliaria que se amortizaron total o parcialmente durante los 6 primeros meses del ejercicio 2024.

(C) Estado de flujos de efectivo consolidado de propósito especial de Inmocemento a 30 de junio de 2024 y 2023.

A continuación, se incluyen los estados de flujos de efectivo consolidados de propósito especial de Inmocemento a 30 de junio de 2024 y 2023:

	30/06/2024		30/06/2023	
	No auditado <sup>(1)</sup>	Variación	No auditado <sup>(1)</sup>	
	(miles €)	(%)	(miles €)	
<b>ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO DE PROPÓSITO ESPECIAL (según NIIF)</b>				
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS DE OPERACIONES CONTINUADAS .....	118.442	(3,89)	123.235	
Ajustes del resultado .....	36.450	40,96	25.858	
Amortización del inmovilizado.....	17.105	(1,25)	17.322	
Cambios de valor, deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado .....	(3.763)	(125,69)	14.649	
Otros ajustes del resultado (netos).....	23.108	478,01	(6.113)	
Cambios en el capital corriente.....	(3.702)	59,69	(9.183)	
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación .....	9.637	51,26	6.371	
Cobros de dividendos .....	14.108	54,17	9.151	
Cobros/(pagos) por impuesto sobre beneficios.....	(4.471)	60,83	(2.780)	
<b>TOTAL FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN .....</b>	<b>160.827</b>	<b>9,94</b>	<b>146.281</b>	
Pagos por inversiones .....	(20.050)	(39,43)	(33.100)	
Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio.....	(405)	213,95	(129)	
Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias.....	(19.189)	(15,73)	(22.770)	
Otros activos financieros .....	(456)	(95,53)	(10.201)	
Cobros por desinversiones .....	279	52,46	183	
Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio.....	175	54,87	113	
Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias.....	25	(35,90)	39	
Otros activos financieros .....	79	154,84	31	

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO DE PROPÓSITO ESPECIAL (según NIIF)	30/06/2024	Variación	30/06/2023
	No auditado <sup>(1)</sup>		No auditado <sup>(1)</sup>
	(miles €)	(%)	(miles €)
Otros flujos de efectivo de actividades de inversión .....	793	(97,03)	26.688
Cobros de intereses .....	825	2.955,56	27
Otros cobros/(pagos) de actividades de inversión.....	(32)	(100,12)	26.661
TOTAL FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN .....	(18.978)	(204,67)	(6.229)
Cobros y (pagos) por instrumentos de patrimonio .....	106.557	(1.818,66)	(6.200)
Emisión/(amortización) .....	200.000	10.000.100,00	(2)
(Adquisición)/enajenación de valores propios.....	(93.443)	1.407,63	(6.198)
Cobros y (pagos) por instrumentos de pasivos financiero .....	(179.185)	43,09	(125.229)
Emisión .....	324.177	657,90	42.773
Devolución y amortización .....	(503.362)	199,62	(168.002)
Pagos por dividendos y remuneraciones de instrumentos de patrimonio.....	(7.534)	86,99	(4.029)
Otros flujos de efectivo de actividades de financiación .....	(20.152)	39,05	(14.493)
Pagos de intereses .....	(20.914)	(45,92)	(14.333)
Otros cobros/(pagos) de actividades de financiación.....	762	576,25	(160)
TOTAL FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN ....	(100.314)	33,10	(149.951)
EFEECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO .....	329	162,19	(529)
AUMENTO/(DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES.....	41.864	501,46	(10.428)
Efectivo y equivalentes al inicio del periodo.....	66.220	16,77	56.710
Efectivo y equivalentes al final del periodo .....	108.084	133,53	46.282

(1): Información financiera objeto de revisión limitada.

El análisis de los flujos de caja (*cash flow*) del primer semestre de 2024 se detalla en el punto 8.2 del Documento de Registro.

### 18.3. Auditoría de la información financiera anual

#### 18.3.1. Declaración de que se ha auditado la información financiera anual

Los estados financieros consolidados de propósito especial de Inmocemento relativos a los ejercicios 2023, 2022 y 2021 han sido auditados por EY y con informe favorable sin salvedades para cada ejercicio.

#### 18.3.2. Indicación de otra información en el documento de registro que haya sido examinada por los auditores

A excepción de los estados financieros consolidados de propósito especial de Inmocemento relativos a los ejercicios 2023, 2022 y 2021 y del balance de situación individual de Inmocemento a 7 de noviembre de 2024, que han sido auditados por EY, así como a los estados financieros semestrales resumidos consolidados de propósito especial de Inmocemento relativos al primer semestre de 2024, que han sido objeto de revisión limitada por EY, no existe otra información en el Documento de Registro que haya sido auditada o revisada por los auditores.

#### 18.3.3. Cuando la información financiera del documento de registro no se haya extraído de los estados financieros auditados del emisor, indicación de la fuente de información y especificación de que no ha sido auditada.

A excepción de los datos extraídos de los estados financieros consolidados de propósito especial, objeto de los informes de auditoría que se citan en el punto 18.3.2 del Documento de Registro, así como aquellos otros en lo que se menciona expresamente la fuente, el resto de datos e información sobre la Sociedad contenida en el Documento de Registro ha sido extraída de la contabilidad interna y del sistema de información de gestión con el que cuenta el Grupo, que no han sido objeto de auditoría de forma separada.

#### 18.4. Información financiera pro forma

No procede.

#### 18.5. Política de dividendos

##### 18.5.1. Descripción de la política del emisor sobre el reparto de dividendos y cualquier restricción al respecto.

La Sociedad no ha adoptado ninguna política concreta en materia de distribución de dividendos o de remuneración de los accionistas, de modo que el reparto de dividendos se revisará con carácter anual.

El pago de dividendos que, eventualmente, la Sociedad acuerde, dependerá de diversos factores, incluyendo, fundamentalmente, (i) los fondos que perciba de las sociedades del Grupo y la capacidad de éstas para distribuir dividendos (véase el factor de riesgo núm. 15 y, en particular, las restricciones en materia de distribución de dividendos contempladas en determinados contratos de financiación de sociedades del Grupo descritas en el punto 8.1.(B) del Documento de Registro); (ii) las limitaciones que pudiera asumir la Sociedad con sus acreedores en el marco de los contratos de financiación que pueda suscribir; (iii) la satisfactoria gestión del negocio y sus resultados operativos; (iv) la generación de beneficios y la disponibilidad de reservas distribuibles; (v) la existencia o no de oportunidades de inversión atractivas que generen valor para los accionistas del Grupo; así como (vi) otros factores que Inmocemento considere pertinentes en cada momento.

Sin perjuicio de lo anterior, de conformidad con lo establecido en la Ley de Sociedades de Capital, Inmocemento deberá destinar a la reserva legal, con carácter previo a la distribución de dividendos, un importe al menos igual al 10% del beneficio de cada ejercicio hasta que esta reserva alcance, al menos, el 20% del capital social suscrito. Se hace constar que a la fecha del Documento de Registro la Sociedad no tiene dotado ningún importe relativo a la referida reserva legal.

En consecuencia, el eventual reparto de dividendos o, en su caso, la aprobación de otras formas de remuneración al accionista conforme a la legislación aplicable dependerá de lo que apruebe la Junta General en cada momento, de conformidad con las propuestas que el Consejo de Administración de Inmocemento someta a su aprobación, por lo que no hay seguridad de que Inmocemento pague dividendos efectivamente, o de que, si paga dividendos, cuál será el importe de los mismos.

##### 18.5.2. Importe de los dividendos por acción en cada ejercicio durante el periodo cubierto por la información financiera histórica.

No procede en la medida en que Inmocemento se constituyó el 10 de abril de 2024 (véase el punto 4.3 del Documento de Registro).

#### 18.6. Procedimientos judiciales y de arbitraje

##### 18.6.1. Información sobre cualquier procedimiento administrativo, judicial o de arbitraje (incluidos los procedimientos que estén pendientes o que el emisor considere que puedan afectarle), durante un periodo que cubra por lo menos los 12 meses anteriores, que puedan tener o hayan tenido en el pasado reciente efectos significativos en la posición o rentabilidad financiera del emisor y/o del grupo.

Salvo por los procedimientos que se detallan a continuación, ninguna sociedad del Grupo se encuentra o se ha encontrado, en los últimos 12 meses anteriores a la fecha del Documento de Registro, incurso en ningún procedimiento administrativo, judicial o de arbitraje, incluidos aquellos procedimientos que aún están pendientes de resolución o que podrían iniciarse según conocimiento de la Sociedad, que hayan tenido o pudieran tener efectos significativos en el Grupo o en su posición o rentabilidad financiera.

- *Procedimientos en los que Realía Business, S.A. o sus sociedades dependientes y participadas están demandadas y cuya cuantía es superior a 1.020 miles de euros por litigio, o siendo indeterminada su impacto podría ser superior a dicha cifra.*

- *Recurso interpuesto por un particular contra la licencia de la Fase II de La Minilla, Las Palmas de Gran Canaria y el planeamiento que le da soporte.*

Se trata de una promoción ejecutada al 50% con otro promotor mediante una Unión Temporal de Empresas. La cuantía del procedimiento es indeterminada. Se interpuso recurso por parte de un particular en junio de 2021. Como consecuencia de este recurso se encuentran abiertos diversos procedimientos sobre el referido proyecto, sin que en ninguno de estos se haya dictado hasta el momento sentencia. Cabría reclamación de responsabilidad patrimonial, en caso de que prosperase finalmente el recurso, si se derivara del mismo daño para Realía Business, S.A.

- *Recurso contra licencia de obras para la construcción de noventa y seis apartamentos a Realía Business, S.A. – Vallehermoso, UTE Golf Maresme (Vallserena) y el planeamiento de cobertura.*

Se trata de un procedimiento de cuantía indeterminada. Se dictó sentencia por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo en abril de 2015, estimando la demanda y anulando la licencia. Esta sentencia fue recurrida en apelación y casación, siendo confirmada tanto por el Tribunal Superior de Justicia de Cataluña como por el Tribunal Supremo en diciembre de 2020.

Se firmaron dos Convenios con el Ayuntamiento de San Viçent de Montalt en los que se comprometían a ordenar la parcela en el nuevo Plan de Ordenación Urbanística Municipal que se encuentra actualmente en tramitación. Estos Convenios han sido anulados por sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña en mayo de 2024, uno de ellos en su totalidad y el otro parcialmente. Dicha sentencia ha sido recurrida en casación por Realía Business, S.A. Además, hay interpuesta por parte de Realía Business, S.A. una reclamación de responsabilidad patrimonial contra el Ayuntamiento de San Viçent de Montalt.

- *Demanda civil de doble inmatriculación de una finca de Realía Business, S.A. en Retamar de la Huerta (Alcorcón).*

En diciembre de 2018 se interpuso demanda frente al Juzgado de Primera Instancia de Alcorcón pretendiendo la cancelación de la inscripción de la finca propiedad de Realía Business, S.A. La cuantía del procedimiento es de 2.701 miles de euros, siendo esta el valor catastral de la finca. La demanda fue estimada en primera y segunda instancia, siendo recurrida en casación ante el Tribunal Supremo en junio de 2022, que ha admitido a trámite el recurso.

- *Recurso planteado por una asociación de vecinos reclamando la nulidad de la licencia de obras Las Torres de El Canódromo y del planeamiento que le da cobertura.*

La cuantía del procedimiento es indeterminada. La demanda fue interpuesta en julio de 2019 por una asociación de vecinos de la localidad de Las Palmas de Gran Canaria, originando un procedimiento que finalizó en primera instancia siendo la licencia anulada por el Juzgado de lo Contencioso de Las Palmas. Esta sentencia fue recurrida en abril de 2022 en apelación ante el Tribunal Superior de Justicia de Canarias. Actualmente se encuentra en segunda instancia pendiente de dictarse sentencia. Si se estimase el recurso cabría reclamación de responsabilidad patrimonial contra el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

- *Demanda de reclamación de cantidad por vicios efectuada por la Comunidad de Propietarios de la promoción Parque de Valdebebas.*

El procedimiento tiene una cuantía de 1.604 miles de euros. Se interpuso demanda por parte de la Comunidad de Propietarios en octubre de 2021, que se encuentra pendiente de celebración de Audiencia Previa. En caso de condena cabría la repetición de las cantidades que finalmente tenga que abonar Realía Business, S.A. al resto de agentes de la construcción intervinientes en la promoción. Actualmente se está negociando un acuerdo extrajudicial entre la Comunidad de Propietarios, Realía Business, S.A. y los agentes intervinientes.

El Grupo Inmocemento tenía dotadas provisiones a 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023 por importe de 44.100 miles de euros y 52.192 miles de euros, respectivamente, que cubren, entre otros riesgos, reclamaciones de clientes, proveedores y subcontratistas, así como reclamaciones y garantías derivadas de la actividad inmobiliaria, reclamaciones laborales, litigios con terceras partes, etc. Dentro de estos importes se incluyen provisiones por importe de 4.611 miles de euros y 4.982 miles de euros,

respectivamente, a 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023, dotadas tras realizar una valoración individualizada de la probabilidad de salidas de caja futuras que se podrían derivar de los procedimientos administrativos, judiciales o de arbitraje que afectan al Grupo Inmocemento, siempre que se disponga de la información necesaria que permita establecer una cuantificación. Los mencionados importes de 4.611 miles de euros y de 4.982 miles de euros incluyen, a su vez, una provisión dotada por importe de 1.604 miles de euros tanto a 30 de junio de 2024 como a 31 de diciembre de 2023 en relación con los procedimientos detallados anteriormente, referente a la demanda por eventuales vicios ocultos asociados a la promoción Parque de Valdebebas. Por otro lado, el Grupo tiene otros procedimientos abiertos en los que es parte demandada, menos significativos y, en cualquier caso, por debajo del umbral económico de 1.020 miles de euros por litigio.

En relación con el procedimiento de doble inmatriculación de la finca de Retamar de la Huerta (Alcorcón), el Grupo tenía registrado a 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023 un deterioro de su cartera de existencias por el valor de mercado de la finca litigiosa, que asciende a 2.740 miles de euros.

Al margen de lo anterior, se hace constar que, conforme a lo establecido en el artículo 70.2 del Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, que regula las modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles, Inmocemento será responsable subsidiario, durante un plazo de 5 años, de las deudas contraídas por FCC nacidas y no vencidas antes de la publicación del proyecto común de la Escisión Parcial que tuvo lugar el 16 de mayo de 2024, hasta un importe máximo igual al importe de los activos netos atribuidos a la Sociedad en el marco de la Escisión Parcial (1.436.498 miles de euros). De este modo, en caso de que FCC incumpliese determinadas obligaciones de pago (aquellas nacidas pero no vencidas con anterioridad al 16 de mayo de 2024) llegado su vencimiento o con anterioridad a su vencimiento porque deviniesen exigibles por el acaecimiento de cualquier causa, conforme a lo indicado anteriormente, Inmocemento podría incurrir en responsabilidades y obligaciones de pago, y sin que Inmocemento tenga capacidad de decisión o intervención alguna sobre estos extremos (véase el factor de riesgo núm. 2).

#### 18.7. Cambio significativo en la posición financiera del emisor

##### 18.7.1. Descripción de todo cambio significativo en la posición financiera del grupo que se haya producido desde el fin del último periodo financiero del que se hayan publicado estados financieros auditados o información financiera intermedia.

Desde el 30 de junio de 2024 y hasta la fecha del Documento de Registro, no se ha producido ningún cambio significativo en la posición financiera de la Sociedad distinto de la Escisión Parcial y del préstamo bancario por importe de 200.000 miles de euros con vencimiento a 12 meses (prorrogable por 6 meses adicionales) suscrito en septiembre de 2024 por FCYC, S.A. y destinado a cancelar el importe total de las deudas que el área de negocio Inmobiliaria del Grupo mantenía hasta esa fecha con FCC (véase el punto 8.1.(B) del Documento de Registro).

## 19. INFORMACIÓN ADICIONAL

### 19.1. Capital social

#### 19.1.1. Importe del capital emitido e información adicional

A la fecha del Documento de Registro, el capital social de Inmocemento es de 227.439.066 euros, dividido en 454.878.132 acciones ordinarias representadas por medio de anotaciones en cuenta, de una única clase y serie, con un valor nominal cada una de ellas de 0,50 euros, totalmente suscritas y desembolsadas. Para más información sobre la evolución del capital social, véase el punto 19.1.7 del Documento de Registro.

Por acuerdo de la Sociedad de fecha 27 de junio de 2024, mediante decisión del accionista único de Inmocemento, está previsto que la Sociedad solicite la admisión a negociación de las acciones de Inmocemento en las Bolsas de Valores españolas.

(a) *Número de acciones autorizadas*

La Junta General de Inmocemento no ha autorizado o delegado en el Consejo de Administración de la Sociedad la facultad de aumentar el capital social de Inmocemento.

(b) *Número de acciones emitidas e íntegramente desembolsadas y las emitidas pero no desembolsadas.*

A la fecha del Documento de Registro, no existe ningún importe pendiente de liberar, al estar la totalidad del capital suscrito y desembolsado.

(c) *Valor nominal por acción*

El importe nominal unitario de las acciones de Inmocemento es de 0,50 euros.

(d) *Conciliación del número de acciones en circulación al principio y al final del ejercicio*

Debido a que Inmocemento se constituyó el 10 de abril de 2024 (véase el punto 4.3 del Documento de Registro), no existían acciones de Inmocemento en circulación al principio del ejercicio 2024.

Inmocemento fue constituida el 10 de abril de 2024 con un capital social de 60.000 euros, dividido en 120.000 acciones nominativas de 0,50 euros de valor nominal cada una de ellas, que fueron íntegramente suscritas y desembolsadas en metálico por el accionista único de Inmocemento en la referida fecha.

El 6 de noviembre de 2024, se ha otorgado la correspondiente escritura pública que quedó inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona el 7 de noviembre de 2024 en virtud de la cual se ha ejecutado (i) la reducción del capital social por un importe nominal de 60.000 euros por devolución de aportación; y simultáneamente (ii) el aumento de capital social ligado a la Escisión Parcial por un importe nominal total de 227.439.066 euros que ha conllevado la emisión y puesta en circulación de 454.878.132 acciones ordinarias de nueva emisión de Inmocemento, de 0,50 euros de valor nominal cada una de ellas, que representan la totalidad de las acciones emitidas por Inmocemento y en circulación actualmente.

19.1.2. *Si hay acciones que no representan capital, número y principales características de esas acciones*

No existen acciones que no representen el capital social.

19.1.3. *Número, valor contable y valor nominal de las acciones mantenidas por el emisor o en su nombre por sus filiales.*

A la fecha del Documento de Registro, Inmocemento no posee acciones en autocartera ni directamente ni a través de sociedades dependientes o participadas.

No obstante, el 28 de octubre de 2024, el accionista único de la Sociedad decidió conceder autorización expresa, ligada a la admisión a negociación de las acciones de Inmocemento en las Bolsas de Valores españolas, para la adquisición derivativa de acciones de la propia Sociedad, en el plazo de 5 años a contar desde la fecha de dicha decisión y dentro de los límites previstos en la normativa aplicable, directamente por ésta o a través de cualquiera de sus filiales, mediante operaciones de compraventa, permuta, dación en pago o cualesquiera otras permitidas por la Ley, incluyendo mediante préstamo de valores, al precio que resulte de su cotización bursátil el día de la adquisición, debiendo estar comprendido entre los valores máximo y mínimo que a continuación se detallan:

- (i) Como valor máximo, el que resulte de incrementar en un 20% la cotización máxima de los 3 meses anteriores al momento en que tenga lugar la adquisición o del periodo de tiempo que hubiera transcurrido desde la admisión a negociación de las acciones de la Sociedad en las Bolsas de Valores españolas, si fuera inferior a 3 meses.

- (ii) Como valor mínimo, el que resulte de deducir un 20% a la cotización mínima, también de los 3 meses anteriores al momento en que tenga lugar la adquisición o del periodo de tiempo que hubiera transcurrido desde la admisión a negociación de las acciones de la Sociedad en las Bolsas de Valores españolas, si fuera inferior a 3 meses.

En virtud de esta autorización, las acciones propias adquiridas podrán destinarse, total o parcialmente, a la ejecución de programas o sistemas retributivos de empleados o administradores de la Sociedad o del Grupo que tengan por objeto o supongan la entrega de acciones o derechos de opción sobre acciones, a su enajenación o amortización, a la consecución de potenciales operaciones, decisiones corporativas o de negocios, así como a cualquier otra finalidad legalmente admisible.

Al amparo de esta autorización y en el marco de la solicitud de admisión a negociación de la totalidad de las acciones de Inocemento en las Bolsas de Valores españolas, la Sociedad ha suscrito el 7 de noviembre de 2024 un contrato de liquidez con **Banco de Sabadell, S.A.** (la "Entidad Proveedora de Liquidez"), de conformidad con lo dispuesto en la Circular 1/2017, de 26 de abril, de la CNMV, ajustado al modelo que se incorpora en la referida norma, con el único objeto de favorecer la liquidez y regularidad de la cotización de las acciones de la Sociedad una vez admitidas a negociación en las Bolsas de Valores españolas (el "Contrato de Liquidez"). El Contrato de Liquidez tendrá una duración de 12 meses, a contar desde la fecha de su formalización, entendiéndose tácitamente prorrogado por igual periodo, salvo indicación contraria de las partes.

Con carácter previo al inicio de la operativa del Contrato de Liquidez al no tener la Sociedad acciones en autocartera, y en el plazo máximo de 60 días (el "Periodo Previo"), la Entidad Proveedora de Liquidez adquirirá acciones de Inocemento por cuenta de éste, hasta un importe máximo de 1.000.000 euros, representando un importe aproximado de 300.000 acciones. Estas adquisiciones tendrán la finalidad exclusiva de permitir a la Entidad Proveedora de Liquidez iniciar las operaciones del Contrato de Liquidez. En este sentido, la Entidad Proveedora de Liquidez no venderá ninguna acción de la Sociedad de las depositadas en la cuenta de valores de la Sociedad abierta en la Entidad Proveedora de Liquidez antes de la finalización del Periodo Previo o de haber alcanzado uno de los límites, acciones o efectivo. En el supuesto de finalización del Periodo Previo sin haber alcanzado ninguno de los límites indicados anteriormente, las partes podrán: (a) ampliar el Periodo Previo por 30 días; (b) dar por resuelto el Contrato de Liquidez; o (c) reducir los referidos límites.

Con el fin de que la Entidad Proveedora de Liquidez pueda realizar las operaciones reguladas en el Contrato de Liquidez, Inocemento depositará en la cuenta de valores asociada al mismo acciones por un importe máximo de 1.000.000 euros representadas por unas 300.000 acciones aproximadamente y en la cuenta de efectivo correspondiente 1.000.000 euros.

Una vez comience la operativa del Contrato de Liquidez, la Entidad Proveedora de Liquidez realizará las operaciones objeto del contrato en las Bolsas de Valores españolas a través del mercado de órdenes, conforme las normas de contratación, dentro de los horarios habituales de negociación de éstos y según lo establecido en la Norma 3.ª de la Circular de la CNMV. Las operaciones objeto del Contrato de Liquidez realizadas a través del segmento de bloques o como operaciones bilaterales negociadas, formalizadas conforme a la legislación vigente, deberán ajustarse a lo previsto en la Norma 3.ª de la Circular de la CNMV.

*19.1.4. Importe de todo valor convertible, valor canjeable o valor con certificados de opción de compra (warrants).*

A la fecha del Documento de Registro, Inocemento no ha emitido ni tiene en circulación valores canjeables ni convertibles en acciones o warrants, ni la Sociedad ha adoptado acuerdo alguno a este respecto.

*19.1.5. Información y condiciones de cualquier derecho de adquisición y/u obligaciones con respecto al capital autorizado pero no emitido o sobre el compromiso de aumentar el capital.*

A fecha del Documento de Registro no existen derechos de adquisición y/u obligaciones con respecto al capital autorizado pero no emitido o sobre el acuerdo de aumentar el capital social.

19.1.6. Información sobre cualquier capital de cualquier miembro del grupo que esté bajo opción o que se haya acordado condicional o incondicionalmente someter a opción.

A la fecha del Documento de Registro, Inmocemento y las sociedades del Grupo no han otorgado ninguna opción que esté vigente sobre acciones de Inmocemento.

19.1.7. Historial del capital social, resaltando la información sobre cualquier cambio durante el periodo cubierto por la información financiera histórica.

Tal y como se indica en el punto 4.3 del Documento de Registro, Inmocemento es una sociedad de reciente creación, constituida el 10 de abril de 2024, por lo que la Sociedad no dispone de historial relativo a su capital social durante el periodo cubierto por la información financiera histórica incluida en el Documento de Registro.

Inmocemento fue constituida el 10 de abril de 2024 con un capital social de 60.000 euros, dividido en 120.000 acciones nominativas de 0,50 euros de valor nominal cada una de ellas, que fueron íntegramente suscritas y desembolsadas en metálico por el accionista único de la Sociedad en la referida fecha.

Entre la fecha de constitución de Inmocemento (10 de abril de 2024) y hasta la fecha del Documento de Registro, la evolución del capital social se resume en la tabla siguiente:

Fecha ejecución	Descripción	Acciones emitidas/reducidas	Nominal por acción (euros)	Nominal total (miles €)	Efectivo total	Número final acciones	Capital social (euros)
11/2024	Reducción de capital	120.000	0,50	60	--	0	0
11/2024	Aumento de capital	454.878.132	0,50	227.439	227.439	454.878.132	227.439.066

El 6 de noviembre de 2024, se otorgó la correspondiente escritura pública que quedó inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona el 7 de noviembre de 2024 en virtud de la cual se ejecutó (i) la reducción del capital social por un importe nominal de 60.000 euros por devolución de aportación; y simultáneamente (ii) el aumento de capital social ligado a la Escisión Parcial por un importe nominal total de 227.439.066 euros que ha conllevado la emisión de 454.878.132 acciones ordinarias de nueva emisión de Inmocemento de 0,50 euros de valor nominal cada una de ellas.

## 19.2. Escritura de constitución y estatutos

19.2.1. Registro y número de inscripción. Descripción de los objetivos y fines del emisor e indicación de dónde pueden encontrarse los estatutos y escritura de constitución actualizados.

En el punto 4.2 del Documento de Registro se incluyen los datos de inscripción de Inmocemento en el Registro Mercantil de Barcelona.

De conformidad con lo establecido en el artículo 2 de los Estatutos Sociales de la Sociedad, constituye el objeto social de Inmocemento la realización de las siguientes actividades:

“1. Constituye el objeto de la Sociedad:

- 1) La participación en otras sociedades y empresas, nacionales o extranjeras, mediante la suscripción, adquisición, negociación y tenencia de acciones, participaciones y cualesquiera otros títulos, ya sean de renta fija o variable. En ningún caso la Sociedad realizará las actividades propias de las sociedades e instituciones de inversión colectiva, reguladas por la Ley 35/2003 de 4 de noviembre, de instituciones de inversión colectiva. El Código CNAE de la actividad es 6420 – Actividades de las sociedades holding.
- 2) La prestación de servicios de asistencia o apoyo a las sociedades participadas o controladas, a cuyo fin podrá prestar, a favor de estas, las garantías y fianzamientos que resulten oportunos. El Código CNAE de la actividad es 8299 – Otras actividades de apoyo a las empresas n.c.o.p.

- 3) *La gestión y administración de valores representativos de los fondos propios de entidades residentes y no residentes en territorio español mediante la correspondiente organización de medios materiales y personales, excluida la prestación de servicios de inversión.*
  - 4) *La gestión y administración de valores representativos de los fondos propios de entidades residentes y no residentes en territorio español mediante la correspondiente organización de medios materiales y personales, excluida la prestación de servicios de inversión.*
  - 5) *El establecimiento y explotación de fábricas de cemento, cal, yeso y prefabricados derivados de estos materiales, así como la industria del hormigón y la creación y explotación de cuantas industrias se relacionen con los mencionados productos. La investigación y aprovechamiento de yacimientos minerales así como la adquisición, uso y disfrute de permisos, concesiones y demás derechos e intereses mineros; la industrialización y comercialización de los productos mineros derivados de aquellos derechos.*
  - 6) *La adquisición, promoción, venta, gravamen, arrendamiento, administración, promoción, construcción, urbanización y parcelación, por cualquier título admitido en derecho, de solares, terrenos, conjuntos residenciales, urbanizaciones o promociones inmobiliarias, locales comerciales, oficinas y, en general, de toda clase de bienes y derechos de naturaleza inmobiliaria, rústicos o urbanos. La explotación de tales inmuebles mediante arriendo, o en cualquier otra forma que no implique la transmisión de su propiedad, y la prestación de servicios de estudio, asesoramiento, administración y gestión para terceros.*
  - 7) *El estudio, proyecto, adquisición, cesión, enajenación, construcción, promoción, asesoramiento, administración, gestión o explotación en arrendamiento o en cualquier otra forma de centros comerciales, recreativos y de ocio.*
  - 8) *El diseño, fabricación, control de calidad, compra, venta, suministro, importación, exportación, alquiler, mantenimiento, reparación, distribución, representación y explotación, incluso publicitaria, de mobiliario y equipamiento urbano, entendido en su más amplia acepción, así como elementos de señalización, tanto en poblaciones como en vías interurbanas de comunicación, así como de maquinaria y sus componentes, herramientas, vehículos, instalaciones, materiales y equipos.*
  - 9) *La prestación de servicios técnicos de ingeniería, incluidos proyectos, estudios e informes, así como la realización de estudios de preinversión, controles de calidad, auditorías internas y explotación electrónica de datos.*
  - 10) *La creación, diseño, compra, venta, explotación y cesión, en cualquier forma, de patentes, modelos, marcas, licencias y demás modalidades de la propiedad industrial o intelectual.*
  - 11) *El estudio, proyecto, adquisición, cesión, enajenación, promoción, asesoramiento, administración, gestión o explotación de centros residenciales geriátricos, así como toda actividad relacionada con servicios sociales y asistencia sanitaria de atención a la vejez, discapacidad psíquica y física y trastornos psiquiátricos; gestión y atención a los mismos con aperturas de centros de día, centros sanitarios o socio-sanitarios, residencias, viviendas comunitarias o apartamentos tutelados y atención domiciliaria.*
2. *La Sociedad podrá realizar todas las actividades indicadas, por sí misma, tanto en España como en el extranjero o participando en otras sociedades, nacionales o extranjeras, de objeto idéntico o análogo. Dicha participación comprenderá tanto la suscripción, compra o adquisición, por cualquier medio válido en Derecho, de títulos o valores mercantiles que confieran una participación en el capital social o en los beneficios de dichas sociedades, como toda modalidad de asociación entre empresas.*
  3. *Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por esta Sociedad".*

Sin perjuicio de su obtención o consulta en el Registro Mercantil de Barcelona, los Estatutos Sociales de Inmocemento pueden ser consultados en la página web corporativa de la Sociedad ([www.inmocemento.es/normativa](http://www.inmocemento.es/normativa)). Por otro lado, la escritura de constitución de la Sociedad está disponible en el Registro Mercantil de Barcelona.

### 19.2.2. Descripción de los derechos, preferencias y restricciones relativas a cada clase de acciones existentes

Todas las acciones en que se divide el capital social de Inmocemento son ordinarias, de una única serie y otorgan los mismos derechos y obligaciones. Los Estatutos Sociales de la Sociedad no contienen ninguna previsión sobre privilegios, facultades o deberes especiales dimanantes de la titularidad de las acciones.

### 19.2.3. Breve descripción de cualquier disposición de las cláusulas estatutarias o del reglamento interno del emisor que tenga por efecto retrasar, aplazar o impedir un cambio en el control del emisor.

No existen disposiciones en los Estatutos Sociales ni en los reglamentos internos de Inmocemento que tengan por efecto retrasar aplazar o impedir un cambio de control en la Sociedad.

## 20. CONTRATOS IMPORTANTES

En los 2 años anteriores a la fecha del Documento de Registro, ninguna sociedad del Grupo Inmocemento ha suscrito contratos relevantes distintos de los relacionados con su propia actividad ordinaria. Por otro lado, durante dicho periodo, las sociedades del Grupo Inmocemento tampoco han celebrado ningún contrato que contenga cláusulas en virtud de las cuales cualquier sociedad del Grupo Inmocemento tiene una obligación o un derecho que sea relevante para el Grupo Inmocemento.

Sin perjuicio de lo anterior, a continuación se incluye información sobre el contrato de prestación de servicios suscrito entre FCC e Inmocemento en relación con determinados servicios de apoyo, administrativos y otros servicios centrales.

*Contrato de prestación de servicios celebrado entre FCC e Inmocemento de fecha 7 de noviembre de 2024.*

Con la finalidad de garantizar la plena funcionalidad operativa de las sociedades del Grupo Inmocemento desde el momento en que fuese efectiva la Escisión Parcial y hasta que el Grupo se haya dotado de una estructura propia y haya desarrollado, en consecuencia, la capacidad de prestar los servicios pertinentes por sí mismo o a través de un tercer proveedor externo, Inmocemento y FCC (como proveedor) han suscrito con fecha 7 de noviembre de 2024 un contrato para la prestación por FCC a las sociedades del Grupo de determinados servicios de apoyo, administrativos y otros servicios centrales que hasta la fecha venían siendo prestados por los servicios corporativos de FCC. El referido contrato ha sido aprobado el 23 de octubre de 2024 por el Consejo de Administración de FCC, previo informe favorable de su Comisión de Auditoría y control, y el 7 de noviembre de 2024 por el Consejo de Administración de Inmocemento, previo informe favorable de su Comisión de Auditoría y Control, todo ello de conformidad con las reglas sobre operaciones vinculadas previstas en el artículo 529 vices y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital.

### *Objeto del contrato*

Durante la vigencia del contrato, y con sujeción a las condiciones establecidas en el mismo, FCC prestará a las sociedades del Grupo los siguientes servicios:

- (i) servicios de apoyo a la gestión: jurídico-judicial, recursos humanos, fiscalidad, contabilidad y auditorías internas, financieros, seguros, administrativo, servicios de seguridad para personas e instalaciones, mercados de capitales, medios de comunicación, servicios técnicos, informática y compras;
- (ii) otros servicios: contratos de alquiler, servicios informáticos, servicios de seguridad de la información, servicios de protección de datos, servicios de apoyo y servicios adicionales; y
- (iii) otros servicios no recurrentes: servicios de apoyo que las sociedades del Grupo pueden solicitar a FCC de vez en cuando de acuerdo con la práctica habitual. Estos servicios no supondrán en ningún caso relaciones a largo plazo, sino solicitudes puntuales de servicios. En consecuencia, una vez prestado el servicio no recurrente por FCC, la relación con la correspondiente sociedad del Grupo finalizará automáticamente.

### Duración del contrato

El contrato ha entrado en vigor en la fecha de inscripción de la escritura pública relativa a la Escisión Parcial en el Registro Mercantil (esto es, el 7 de noviembre de 2024) y estará vigente, a menos que sea resuelto anticipadamente por las causas que a continuación se detallan, hasta el primer aniversario de la fecha de entrada en vigor. El contrato se prorrogará automáticamente por periodos adicionales de 1 año, a menos que cualquiera de las partes decida no renovar la totalidad o parte de los servicios contratados a FCC mediante notificación por escrito a la otra parte con una antelación mínima de 6 meses a la finalización del periodo inicial o de la prórroga correspondiente.

Se reconoce a Inmocemento el derecho a prorrogar el contrato mediante su sola voluntad hasta el segundo aniversario de la fecha de entrada en vigor debiendo comunicarlo a FCC en el plazo de 1 mes desde que éste le hubiese anunciado su voluntad de no renovar.

La Sociedad o FCC podrán rescindir el contrato con efecto inmediato si (i) la otra parte no paga cualquier cantidad adeudada en virtud del contrato en la fecha de vencimiento del pago y permanece en mora no menos de 90 días después de haber sido notificada por escrito para efectuar dicho pago; o (ii) la otra parte comete un incumplimiento sustancial del contrato que sea insubsanable o (si dicho incumplimiento es subsanable) no lo subsana en un plazo de 60 días después de haber sido notificada por escrito para hacerlo.

### Contraprestación por los servicios

Inmocemento abonará a FCC la siguiente contraprestación por los servicios, que incluirán todos los costes y gastos y excluirán el IVA:

- (i) servicios de apoyo a la gestión: un canon anual que se incrementará a partir de 2025 de acuerdo con la variación del IPC.
- (ii) otros servicios: el coste de la prestación de los otros servicios correspondientes, más el margen de beneficio que pudiera corresponder en casos concretos en condiciones normales de mercado.
- (iii) otros servicios no recurrentes: el precio se fijará caso por caso en términos de mercado.

La contraprestación por los servicios prestados por FCC a Inmocemento ha sido fijada en términos de mercado y verificada por un tercero experto mediante el correspondiente informe de precios de transferencia. La Sociedad hace constar que la estimación de la contraprestación a abonar por el Grupo Inmocemento a FCC por los servicios prestados al amparo del contrato no tiene relevancia económica material.

## 21. DOCUMENTOS DISPONIBLES

Durante el periodo de validez del Documento de Registro (12 meses desde la fecha de su inscripción en los registros oficiales de la CNMV), los siguientes documentos de la Sociedad podrán ser consultados en las páginas web indicadas:

Documento	Página web Inmocemento <sup>(1)</sup>	Página web CNMV <sup>(2)</sup>
Estatutos sociales .....	<a href="#">enlace</a>	No
Reglamento de la Junta General de Accionistas .....	<a href="#">enlace</a>	Sí <sup>(3)</sup>
Reglamento del Consejo de Administración.....	<a href="#">enlace</a>	Sí <sup>(3)</sup>
Estados financieros semestrales resumidos consolidados de propósito especial del primer semestre de 2024, con su correspondiente informe de revisión limitada .....	<a href="#">enlace</a>	No
Estados financieros consolidados de propósito especial de los ejercicios 2023, 2022 y 2021, con su correspondiente informe de auditoría .....	<a href="#">enlace</a>	No
Documento de Registro.....	<a href="#">enlace</a> <sup>(4)</sup>	Sí <sup>(4)</sup>
Política de Remuneraciones .....	<a href="#">enlace</a>	No

(1): [www.inmocemento.es](http://www.inmocemento.es).

(2): [www.cnmv.es](http://www.cnmv.es).

(3): Se pondrán a disposición en la página web de la CNMV una vez que se produzca la admisión a negociación de las acciones de Inmocemento en las Bolsas de Valores españolas.

(4): Se pondrá a disposición una vez inscrito en los registros oficiales de la CNMV.

La escritura de constitución de Inmocemento está a disposición del público y puede ser consultada en el Registro Mercantil de Barcelona.

En Madrid, a 8 de noviembre de 2024.

Firmado en nombre y representación de Inmocemento, S.A.  
p.p.

---

Felipe Bernabé García Pérez  
Secretario del Consejo de Administración

ANEXO I: Glosario de medidas alternativas de rendimiento (*alternative performance measures*)

El Documento de Registro incluye magnitudes y ratios financieras que tienen la consideración de medidas alternativas de rendimiento (*alternative performance measures*) ("MAR") de conformidad con las directrices de la *European Securities and Markets Authority* (ESMA) publicadas en octubre de 2015, que Inmoco ha seguido para su elaboración. La Sociedad considera que sigue y cumple con las recomendaciones de ESMA relativas a las MAR.

Las MAR se presentan para una mejor evaluación del rendimiento financiero, los flujos de efectivo y la situación financiera del Grupo en la medida que son utilizadas por Inmoco en la toma de decisiones financieras, operativas o estratégicas del Grupo. No obstante, las MAR no están con auditadas carácter general ni se exigen o presentan de conformidad con las NIIF y, por tanto, no deben ser consideradas de forma aislada sino como información complementaria de la información financiera auditada preparada de conformidad con las NIIF. Asimismo, estas medidas pueden diferir, tanto en su definición como en su cálculo, de otras medidas similares calculadas por otras sociedades y, por tanto, podrían no ser comparables. Las MAR, salvo que se indique lo contrario, no han sido auditadas ni revisadas por el auditor de la Sociedad.

A continuación, se incluye el detalle de las MAR utilizadas en el Documento de Registro, incluyendo su forma de cálculo, definición y relevancia, así como la conciliación de estas con los estados financieros consolidados de propósito especial de Inmoco a 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021.

MEDIDA ALTERNATIVA DE RENDIMIENTO (ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURE)	FORMA DE CÁLCULO	DEFINICIÓN Y RELEVANCIA
Resultado bruto de explotación (EBITDA)	Calculado como 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.	Su cálculo se justifica por el amplio uso de este indicador entre los distintos agentes de los mercados financieros, al tratarse de una medida del beneficio operativo generado antes de la depreciación y amortización (que no supone un flujo de efectivo para la compañía) y que no depende de su estructura de capital.
Margen EBITDA	Calculado como el resultado bruto de explotación (EBITDA) dividido entre el importe neto de la cifra de negocios en cada caso.	Es una medida de rentabilidad operativa de una compañía respecto a los ingresos que genera. Se emplea para conocer la eficiencia de las actividades de explotación que lleva a cabo.
Deuda financiera bruta <sup>(1)</sup>	Se refiere a las partidas de endeudamiento (corriente y no corriente) con entidades de crédito, otros obligaciones y empréstitos, acreedores por arrendamiento financiero y otras deudas financieras con terceros, negocios conjuntos y asociados del pasivo del balance de situación consolidado de propósito especial de Inmoco.	Permite conocer la situación de una compañía en términos de sus obligaciones de deuda financiera con terceros ajenos al grupo. Se emplea habitualmente para evaluar la solvencia de una compañía y para el cálculo de indicadores financieros.
Deuda financiera neta <sup>(2)</sup>	Se considera el total de la deuda financiera bruta (corriente y no corriente), menos los activos financieros corrientes, la tesorería y otros activos líquidos equivalentes.	Permite conocer la situación de una compañía en términos de sus obligaciones de deuda financiera con terceros ajenos al grupo deducida su caja y equivalentes. Se emplea habitualmente para evaluar la solvencia de una compañía y para el cálculo de indicadores financieros.
Margen EBIT	Calculado como el resultado neto de explotación (EBIT) dividido entre el importe neto de la cifra de negocios en cada caso.	Se justifica por el amplio uso de este indicador en el ámbito económico y financiero, al tratarse de una medida del beneficio operativo obtenido después de la amortización y depreciación de activos que permite la comparación de los resultados de la compañía sin tener en cuenta su estructura de capital.
Endeudamiento (%) o Porcentaje de endeudamiento	Se calcula dividiendo la <i>Deuda financiera neta</i> entre la <i>Deuda financiera neta</i> más el <i>Patrimonio Neto</i> .	Muestra a los inversores el riesgo que tiene la empresa, por lo que se refiere a la posibilidad de hacer frente a sus deudas con los recursos de que dispone.

MEDIDA ALTERNATIVA DE RENDIMIENTO (ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURE)	FORMA DE CÁLCULO	DEFINICIÓN Y RELEVANCIA
Ratio de solvencia	Se calcula dividiendo el total del activo entre el total del pasivo exigible.	Es la capacidad que tiene una empresa para hacer frente a sus obligaciones de pago.
Tipo de interés medio de la deuda financiera bruta	Se calcula dividiendo el gasto financiero entre la deuda financiera bruta.	Coste del uso de la deuda financiera concedida por terceros.
Valor de mercado (GAV)	EL GAV es el valor de mercado de los activos inmobiliarios determinado por expertos independientes ajenos al grupo siguiendo los estándares de valoración definido por la <i>Royal Institution of Chartered Surveyors</i> (RICS).	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario.
EPRA NNAV o EPRA Net Net Asset Value	El EPRA NNAV se determina partiendo del patrimonio neto atribuido a la sociedad dominante (que incluye las plusvalías, netas del efecto impositivo, resultantes de la valoración a mercado de las inversiones inmobiliarias).	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario y recomendado por la EPRA ( <i>European Public Real Estate Association</i> ) o Asociación europea de sociedades patrimoniales cotizadas.

(1): Se corresponde con la partida "deuda bruta" incluida en la nota 27—"Políticas en la gestión de riesgos financieros y no financieros" de la memoria de los estados financieros consolidados de propósito especial de Inmocemento relativos a los ejercicios 2023, 2022 y 2021.

(2): Se corresponde con la partida "total endeudamiento neto consolidado" incluida en la nota 27—"Políticas en la gestión de riesgos financieros y no financieros" de la memoria de los estados financieros consolidados de propósito especial de Inmocemento relativos a los ejercicios 2023, 2022 y 2021.

A continuación, se incluye una conciliación de las MAR referidas anteriormente para el primer semestre de 2024 y de 2023 (en los casos en los que se facilita información a dicha fecha a lo largo del Documento de Registro), así como para los ejercicios 2023, 2022 y 2021:

▪ Resultado bruto de explotación (EBITDA):

– Resultado bruto de explotación (EBITDA) Grupo Inmocemento:

	30/06/2024	30/06/2023	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
<b>CONCILIACIÓN DE EBITDA GRUPO INMOCEMENTO</b>					
<b>No auditado (miles €)</b>					
Resultado neto de explotación (EBIT) .....	149.003 <sup>(1)</sup>	140.787 <sup>(1)</sup>	184.871 <sup>(2)</sup>	(37.591) <sup>(2)</sup>	209.290 <sup>(2)</sup>
+ Amortización del inmovilizado e imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras .....	17.103 <sup>(1)</sup>	17.322 <sup>(1)</sup>	34.796 <sup>(2)</sup>	33.880 <sup>(2)</sup>	31.477 <sup>(2)</sup>
+ Cambios de valor, deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado .....	(3.763) <sup>(1)</sup>	14.649 <sup>(1)</sup>	48.900 <sup>(2)</sup>	176.612 <sup>(2)</sup>	(123.539) <sup>(2)</sup>
+ Otros resultados .....	24 <sup>(1)</sup>	(24.265) <sup>(1)</sup>	(24.126) <sup>(2)</sup>	23 <sup>(2)</sup>	200 <sup>(2)</sup>
<b>= Resultado bruto de explotación (EBITDA) Grupo Inmocemento .....</b>	<b>162.367</b>	<b>148.493</b>	<b>244.441</b>	<b>172.924</b>	<b>117.428</b>

(1): Información objeto de revisión limitada.

(2): Información auditada.

– Resultado bruto de explotación (EBITDA) actividad Inmobiliaria:

	30/06/2024	30/06/2023	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
<b>CONCILIACIÓN DE EBITDA ACTIVIDAD INMOBILIARIA</b>					
<b>No auditado (miles €)</b>					
Resultado neto de explotación (EBIT) .....	73.992 <sup>(1)</sup>	54.047 <sup>(1)</sup>	55.806 <sup>(2)</sup>	165.682 <sup>(2)</sup>	298.313 <sup>(2)</sup>
+ Amortización del inmovilizado e imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras .....	80 <sup>(1)</sup>	110 <sup>(1)</sup>	194 <sup>(2)</sup>	328 <sup>(2)</sup>	55 <sup>(2)</sup>
+ Cambios de valor, deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado <sup>(3)</sup> .....	(3.758)	14.673	48.924	(23.248)	(258.327)
+ Otros resultados <sup>(3)</sup> .....	(6)	1	5	(143)	--
<b>= Resultado bruto de explotación (EBITDA) actividad Inmobiliaria .....</b>	<b>70.309</b>	<b>68.831</b>	<b>104.929</b>	<b>142.619</b>	<b>40.041</b>

(1): Información objeto de revisión limitada.

(2): Información auditada.

(3): En la nota 25—"Información por segmentos de actividad" de la memoria de los estados financieros consolidados de propósito especial de Inmocemento relativos a los ejercicios 2023, 2022 y 2021 la suma de las partidas "cambios de valor, deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado" y "otros resultados" se incluye en una única partida denominada "otros resultados de explotación".

- Resultado bruto de explotación (EBITDA) actividad Cemento:

	30/06/2024	30/06/2023	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
<b>CONCILIACIÓN DE EBITDA ACTIVIDAD CEMENTO</b>					
	<b>No auditado (miles €)</b>				
Resultado neto de explotación (EBIT) .....	75.011 <sup>(1)</sup>	86.740 <sup>(1)</sup>	129.065 <sup>(2)</sup>	(203.273) <sup>(2)</sup>	(90.340) <sup>(2)</sup>
+ Amortización del inmovilizado e imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras .....	17.023 <sup>(1)</sup>	17.212 <sup>(1)</sup>	34.602 <sup>(2)</sup>	33.552 <sup>(2)</sup>	31.422 <sup>(2)</sup>
+ Cambios de valor, deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado <sup>(3)</sup> .....	(5)	(24)	(25)	199.860	134.788
+ Otros resultados <sup>(3)</sup> .....	29	(24.266)	(24.130)	166	200
<b>= Resultado bruto de explotación (EBITDA) actividad Cemento .....</b>	<b>92.058</b>	<b>79.662</b>	<b>139.512</b>	<b>30.305</b>	<b>76.070</b>

(1): Información objeto de revisión limitada.

(2): Información auditada.

(3): En la nota 25—"Información por segmentos de actividad" de la memoria de los estados financieros consolidados de propósito especial de Inocemento relativos a los ejercicios 2023, 2022 y 2021 la suma de las partidas "cambios de valor, deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado" y "otros resultados" se incluye en una única partida denominada "otros resultados de explotación".

- Margen EBITDA:

- Margen EBITDA Grupo Inocemento:

	30/06/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
<b>CONCILIACIÓN DE MARGEN EBITDA GRUPO INOCIMENTO</b>				
	<b>No auditado (miles €)</b>			
Resultado bruto de explotación (EBITDA) <sup>(1)</sup> .....	162.367	244.441	172.924	117.428
Divido entre:				
Importe neto de la cifra de negocios.....	447.801 <sup>(2)</sup>	867.673 <sup>(3)</sup>	787.139 <sup>(3)</sup>	582.965 <sup>(3)</sup>
<b>= Margen EBITDA (%) Grupo Inocemento .....</b>	<b>36,26</b>	<b>28,17</b>	<b>21,97</b>	<b>20,14</b>

(1): Medida Alternativa de Rendimiento, según se indica en este anexo.

(2): Información objeto de revisión limitada.

(3): Información auditada.

- Margen EBITDA actividad Inmobiliaria:

	30/06/2024	30/06/2023	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
<b>CONCILIACIÓN DE MARGEN EBITDA ACTIVIDAD INMOBILIARIA</b>					
	<b>No auditado (miles €)</b>				
Resultado bruto de explotación (EBITDA) <sup>(1)</sup> .....	70.309	68.831	104.929	142.619	40.041
Divido entre:					
Importe neto de la cifra de negocios.....	130.099 <sup>(2)</sup>	128.252 <sup>(2)</sup>	253.780 <sup>(3)</sup>	270.752 <sup>(3)</sup>	147.928 <sup>(3)</sup>
<b>= Margen EBITDA (%) actividad Inmobiliaria .....</b>	<b>54,04</b>	<b>53,67</b>	<b>41,35</b>	<b>52,68</b>	<b>27,07</b>

(1): Medida Alternativa de Rendimiento, según se indica en este anexo.

(2): Información objeto de revisión limitada.

(3): Información auditada.

- Margen EBITDA actividad Cemento:

	30/06/2024	30/06/2023	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
<b>CONCILIACIÓN DE MARGEN EBITDA ACTIVIDAD CEMENTO</b>					
	<b>No auditado (miles €)</b>				
Resultado bruto de explotación (EBITDA) <sup>(1)</sup> .....	92.058	79.662	139.512	30.305	76.070
Divido entre:					
Importe neto de la cifra de negocios.....	317.906 <sup>(2)</sup>	320.698 <sup>(2)</sup>	614.313 <sup>(3)</sup>	516.522 <sup>(3)</sup>	433.755 <sup>(3)</sup>
<b>= Margen EBITDA (%) actividad Cemento.....</b>	<b>28,96</b>	<b>24,84</b>	<b>22,71</b>	<b>5,87</b>	<b>17,54</b>

(1): Medida Alternativa de Rendimiento, según se indica en este anexo.

(2): Información objeto de revisión limitada.

(3): Información auditada.

- Deuda financiera bruta:
  - Deuda financiera bruta Grupo Inocemento:

	<b>30/06/2024</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>CONCILIACIÓN DE DEUDA FINANCIERA BRUTA GRUPO INOCIMENTO</b>	<b>No auditado (miles €)</b>			
Deudas no corrientes con entidades de crédito .....	377.421 <sup>(1)</sup>	808.184 <sup>(2)</sup>	908.119 <sup>(2)</sup>	957.408 <sup>(2)</sup>
+ Otros pasivos financieros no corrientes.....	47.422 <sup>(1)</sup>	47.764 <sup>(2)</sup>	32.381 <sup>(2)</sup>	39.091 <sup>(2)</sup>
+ Deudas no corrientes contratos de arrendamiento.....	(19.202) <sup>(1)</sup>	(20.102) <sup>(2)</sup>	(8.453) <sup>(2)</sup>	(9.877) <sup>(2)</sup>
+ Fianzas y depósitos recibidos.....	(22.907)	(22.048) <sup>(2)</sup>	(21.272) <sup>(2)</sup>	(20.602) <sup>(2)</sup>
+ Pasivos p/derivados fin. tipo interés op. cobertura .....	--	--	--	(2.289) <sup>(2)</sup>
+ Otras deudas con terceros <sup>(3)</sup> .....	(369)	(374)	(1.154)	(4.364)
+ Deudas corrientes con entidades de crédito.....	476.267 <sup>(1)</sup>	103.921 <sup>(2)</sup>	63.000 <sup>(2)</sup>	20.130 <sup>(2)</sup>
+ Otros pasivos financieros corrientes .....	269.483 <sup>(1)</sup>	363.058 <sup>(2)</sup>	215.131 <sup>(2)</sup>	186.247 <sup>(2)</sup>
+ Deudas corrientes contratos de arrendamiento .....	(3.255) <sup>(1)</sup>	(3.263) <sup>(2)</sup>	(1.277) <sup>(2)</sup>	(1.411) <sup>(2)</sup>
+ Fianzas y depósitos recibidos.....	(679)	(671) <sup>(2)</sup>	(548) <sup>(2)</sup>	(532) <sup>(2)</sup>
+ Pasivos p/derivados fin. tipo interés op. cobertura .....	--	--	--	(2.386) <sup>(2)</sup>
+ Otras deudas con terceros <sup>(3)</sup> .....	(40.322)	(17.315)	(18.372)	(25.771)
= Deuda financiera bruta Grupo Inocemento .....	1.084.219 <sup>(4)</sup>	1.259.154 <sup>(2)</sup>	1.167.555 <sup>(2)</sup>	1.135.644 <sup>(2)</sup>

(1): Información objeto de revisión limitada.

(2): Información auditada.

(3): Partida no auditada proveniente de la contabilidad interna de la Sociedad. Para su cálculo, la Sociedad ha seguido las mismas políticas contables que las aplicadas en los estados financieros elaborados de conformidad con el marco de información financiera aplicable. Incluye el resto de pasivos que no se han contratado con entidades financieras y no tienen coste financiero explícito tales como el dividendo activo a pagar o las deudas con proveedores de inmovilizado. Asimismo, se incluyen en este epígrafe los saldos deudores derivados de la pertenencia de determinadas sociedades del Grupo Inocemento al grupo fiscal encabezado por FCC (véase el punto 8.1.(B) del Documento de Registro).

(4): Partida no auditada proveniente de la contabilidad interna de la Sociedad. Para su cálculo, la Sociedad ha seguido las mismas políticas contables que las aplicadas en los estados financieros elaborados de conformidad con el marco de información financiera aplicable.

- Deuda financiera bruta actividad Inmobiliaria:

	<b>30/06/2024</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>CONCILIACIÓN DE DEUDA FINANCIERA BRUTA ACTIVIDAD INMOBILIARIA</b>	<b>No auditado (miles €)</b>			
Deudas no corrientes con entidades de crédito <sup>(1)</sup> .....	297.015	687.778	762.714	812.323
+ Otros pasivos financieros no corrientes <sup>(1)</sup> .....	27.052	26.088	21.131	25.355
+ Deudas no corrientes contratos de arrendamiento <sup>(1)</sup> .....	--	--	--	--
+ Fianzas y depósitos recibidos <sup>(1)</sup> .....	(22.948)	(22.091)	(21.131)	(20.662)
+ Pasivos p/derivados fin. tipo interés op. cobertura <sup>(1)</sup> .....	--	--	--	(2.289)
+ Otras deudas con terceros <sup>(1)</sup> .....	--	--	--	(2.404)
+ Deudas corrientes con entidades de crédito <sup>(1)</sup> .....	449.301	85.063	44.819	20.053
+ Otros pasivos financieros corrientes <sup>(1)</sup> .....	232.909	334.572	204.446	165.220
+ Deudas corrientes contratos de arrendamiento <sup>(1)</sup> .....	--	--	--	--
+ Fianzas y depósitos recibidos <sup>(1)</sup> .....	(521)	(527)	(418)	(416)
+ Pasivos p/derivados fin. tipo interés op. cobertura <sup>(1)</sup> .....	--	--	--	(2.386)
+ Otras deudas con terceros <sup>(1)</sup> .....	(19.782)	(5.219)	(9.716)	(7.324)
= Deuda financiera bruta actividad Inmobiliaria .....	963.026 <sup>(1)</sup>	1.105.664 <sup>(2)</sup>	1.001.845 <sup>(2)</sup>	987.470 <sup>(2)</sup>

(1): Partida no auditada proveniente de la contabilidad interna de la Sociedad. Para su cálculo, la Sociedad ha seguido las mismas políticas contables que las aplicadas en los estados financieros elaborados de conformidad con el marco de información financiera aplicable.

(2): Información auditada.

- Deuda financiera bruta actividad Cemento:

	<b>30/06/2024</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>CONCILIACIÓN DE DEUDA FINANCIERA BRUTA ACTIVIDAD CEMENTO</b>	<b>No auditado (miles €)</b>			
Deudas no corrientes con entidades de crédito <sup>(1)</sup> .....	80.405	120.405	145.405	145.085
+ Otros pasivos financieros no corrientes <sup>(1)</sup> .....	20.502	21.809	11.382	13.876
+ Deudas no corrientes contratos de arrendamiento <sup>(1)</sup> .....	(19.202)	(20.102)	(8.453)	(9.877)

	30/06/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
<b>CONCILIACIÓN DE DEUDA FINANCIERA BRUTA ACTIVIDAD CEMENTO</b>	<b>No auditado (miles €)</b>			
+ Fianzas y depósitos recibidos <sup>(1)</sup> .....	(92)	(89)	(273)	(72)
+ Pasivos p/derivados fin. tipo interés op. cobertura <sup>(1)</sup> .....	--	--	--	--
+ Otras deudas con terceros <sup>(1)</sup> .....	(369)	(373)	(1.154)	(1.960)
+ Deudas corrientes con entidades de crédito <sup>(1)</sup> .....	26.965	18.858	18.181	77
+ Otros pasivos financieros corrientes <sup>(1)</sup> .....	36.937	28.486	10.685	21.027
+ Deudas corrientes contratos de arrendamiento <sup>(1)</sup> .....	(3.255)	(3.263)	(1.277)	(1.411)
+ Fianzas y depósitos recibidos <sup>(1)</sup> .....	(158)	(144)	(130)	(116)
+ Pasivos p/derivados fin. tipo interés op. cobertura <sup>(1)</sup> .....	--	--	--	--
+ Otras deudas con terceros <sup>(1)</sup> .....	(20.540)	(12.097)	(8.656)	(18.455)
= Deuda financiera bruta actividad Cemento.....	121.193 <sup>(1)</sup>	153.490 <sup>(2)</sup>	165.710 <sup>(2)</sup>	148.174 <sup>(2)</sup>

(1): Partida no auditada proveniente de la contabilidad interna de la Sociedad. Para su cálculo, la Sociedad ha seguido las mismas políticas contables que las aplicadas en los estados financieros elaborados de conformidad con el marco de información financiera aplicable.

(2): Información auditada.

■ Deuda financiera neta:

– Deuda financiera neta Grupo Inmocemento:

	30/06/2024	30/06/2023	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
<b>CONCILIACIÓN DE DEUDA FINANCIERA NETA GRUPO INMOCEMENTO</b>	<b>No auditado (miles €)</b>				
Deuda financiera bruta Grupo Inmocemento <sup>(1)</sup> .....	1.084.219 <sup>(2)</sup>	1.045.750 <sup>(2)</sup>	1.259.154 <sup>(3)</sup>	1.167.555 <sup>(3)</sup>	1.135.644 <sup>(3)</sup>
- Otros activos financieros corrientes.....	(28.326) <sup>(6)</sup>	(66.446) <sup>(2)</sup>	(28.299) <sup>(3)</sup>	(53.910) <sup>(3)</sup>	(38.012) <sup>(3)</sup>
+ Activos p/derivados fin. tipo interés op. cobertura <sup>(4)</sup> .....	--	9.994 <sup>(2)</sup>	5.252 <sup>(3)</sup>	6.870 <sup>(3)</sup>	--
+ Otros créditos con terceros <sup>(2)(5)</sup> .....	16.277	10.688	11.053	7.430	3.990
- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.....	(108.084) <sup>(6)</sup>	(46.283) <sup>(2)</sup>	(66.220) <sup>(3)</sup>	(56.710) <sup>(3)</sup>	(89.017) <sup>(3)</sup>
= Deuda financiera neta Grupo Inmocemento.....	964.086 <sup>(2)</sup>	953.703 <sup>(2)</sup>	1.180.940 <sup>(3)</sup>	1.071.235 <sup>(3)</sup>	1.012.605 <sup>(3)</sup>

(1): Medida Alternativa de Rendimiento, según se indica en este anexo.

(2): Partida no auditada proveniente de la contabilidad interna de la Sociedad. Para su cálculo, la Sociedad ha seguido las mismas políticas contables que las aplicadas en los estados financieros elaborados de conformidad con el marco de información financiera aplicable.

(3): Información auditada.

(4): Se corresponde con la partida "derivados" que se incluye en la nota 12(b)—"Otros activos financieros corrientes" de la memoria de los estados financieros consolidados de propósito especial de Inmocemento relativos a los ejercicios 2023, 2022 y 2021, y en la nota 10(b)—"Otros activos financieros corrientes" de los estados financieros semestrales resumidos consolidados de propósito especial de Inmocemento relativos al primer semestre de 2024.

(5): Incluye principalmente los créditos con empresas del grupo por su pertenencia al grupo fiscal encabezado por FCC.

(6): Información objeto de revisión limitada.

– Deuda financiera neta actividad Inmobiliaria:

	30/06/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
<b>CONCILIACIÓN DE DEUDA FINANCIERA NETA ACTIVIDAD INMOBILIARIA</b>	<b>No auditado (miles €)</b>			
Deuda financiera bruta actividad Inmobiliaria <sup>(1)</sup> .....	963.026 <sup>(2)</sup>	1.105.664 <sup>(3)</sup>	1.001.845 <sup>(3)</sup>	987.470 <sup>(3)</sup>
- Otros activos financieros corrientes.....	(13.387) <sup>(4)</sup>	(17.029) <sup>(3)</sup>	(41.639) <sup>(3)</sup>	(25.272) <sup>(3)</sup>
+ Activos p/derivados fin. tipo interés op. cobertura <sup>(2)</sup> .....	--	5.252	6.870	--
+ Otros créditos con terceros <sup>(2)</sup> .....	5.683	4.547	--	3.990
- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.....	(103.317) <sup>(4)</sup>	(61.455) <sup>(3)</sup>	(49.398) <sup>(3)</sup>	(67.442) <sup>(3)</sup>
= Deuda financiera neta actividad Inmobiliaria.....	852.005	1.036.979	917.678	898.746

(1): Medida Alternativa de Rendimiento, según se indica en este anexo.

(2): Partida no auditada proveniente de la contabilidad interna de la Sociedad. Para su cálculo, la Sociedad ha seguido las mismas políticas contables que las aplicadas en los estados financieros elaborados de conformidad con el marco de información financiera aplicable.

(3): Información auditada.

(4): Información objeto de revisión limitada.

– Deuda financiera neta actividad Cemento:

	30/06/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
<b>CONCILIACIÓN DE DEUDA FINANCIERA NETA ACTIVIDAD CEMENTO</b>				
	<b>No auditado (miles €)</b>			
Deuda financiera bruta actividad Cemento <sup>(1)</sup> .....	121.193 <sup>(2)</sup>	153.490 <sup>(3)</sup>	165.710 <sup>(3)</sup>	148.174 <sup>(3)</sup>
- Otros activos financieros corrientes .....	(14.939) <sup>(4)</sup>	(11.270) <sup>(3)</sup>	(12.271) <sup>(3)</sup>	(12.740) <sup>(3)</sup>
+ Activos p/derivados fin. tipo interés op. cobertura <sup>(2)</sup> .....		--	--	--
+ Otros créditos con terceros <sup>(2)</sup> .....	10.594	6.506	7.431	--
- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.....	(4.767) <sup>(4)</sup>	(4.765) <sup>(3)</sup>	(7.312) <sup>(3)</sup>	(21.575) <sup>(3)</sup>
= Deuda financiera neta actividad Cemento .....	112.081	143.961	153.558	113.859

(1): Medida Alternativa de Rendimiento, según se indica en este anexo.

(2): Partida no auditada proveniente de la contabilidad interna de la Sociedad. Para su cálculo, la Sociedad ha seguido las mismas políticas contables que las aplicadas en los estados financieros elaborados de conformidad con el marco de información financiera aplicable.

(3): Información auditada.

(4): Información objeto de revisión limitada.

■ Margen EBIT:

– Margen EBIT Grupo Inocemento:

	30/06/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
<b>CONCILIACIÓN DE MARGEN EBIT GRUPO INOCEMENTO</b>				
	<b>No auditado (miles €)</b>			
Resultado neto de explotación (EBIT) .....	149.003 <sup>(1)</sup>	184.871 <sup>(2)</sup>	(37.591) <sup>(2)</sup>	209.290 <sup>(2)</sup>
Dividido entre:				
Importe neto de la cifra de negocios.....	447.801 <sup>(1)</sup>	867.673 <sup>(2)</sup>	787.139 <sup>(2)</sup>	582.965 <sup>(2)</sup>
= Margen EBIT (%) Grupo Inocemento .....	33,27	21,31	(4,78)	35,90

(1): Información objeto de revisión limitada.

(2): Información auditada.

– Margen EBIT actividad Inmobiliaria:

	30/06/2024	30/06/2023	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
<b>CONCILIACIÓN DE MARGEN EBIT ACTIVIDAD INMOBILIARIA</b>					
	<b>No auditado (miles €)</b>				
Resultado de explotación (EBIT) .....	73.992 <sup>(1)</sup>	54.047 <sup>(1)</sup>	55.806 <sup>(2)</sup>	165.682 <sup>(2)</sup>	298.313 <sup>(2)</sup>
Dividido entre:					
Importe neto de la cifra de negocios.....	130.099 <sup>(1)</sup>	128.252 <sup>(1)</sup>	253.780 <sup>(2)</sup>	270.752 <sup>(2)</sup>	147.928 <sup>(2)</sup>
= Margen EBIT (%) actividad Inmobiliaria.....	56,87	42,14	21,99	61,19	201,66

(1): Información objeto de revisión limitada.

(2): Información auditada.

– Margen EBIT actividad Cemento:

	30/06/2024	30/06/2023	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
<b>CONCILIACIÓN DE MARGEN EBIT ACTIVIDAD CEMENTO</b>					
	<b>No auditado (miles €)</b>				
Resultado de explotación (EBIT) .....	75.011 <sup>(1)</sup>	86.740 <sup>(1)</sup>	129.065 <sup>(2)</sup>	(203.273) <sup>(2)</sup>	(90.340) <sup>(2)</sup>
Dividido entre:					
Importe neto de la cifra de negocios.....	317.906 <sup>(1)</sup>	320.698 <sup>(1)</sup>	614.313 <sup>(2)</sup>	516.522 <sup>(2)</sup>	433.755 <sup>(2)</sup>
= Margen EBIT (%) actividad Cemento.....	23,60	27,05	21,01	(39,35)	(20,83)

(1): Información objeto de revisión limitada.

(2): Información auditada.

▪ Endeudamiento (%) o porcentaje de endeudamiento:

– Endeudamiento (%) o porcentaje de endeudamiento Grupo Inmocemento:

CONCILIACIÓN DE ENDEUDAMIENTO (%) O PORCENTAJE DE ENDEUDAMIENTO GRUPO INMOCEMENTO	30/06/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
	<b>No auditado (miles €)</b>			
(A) Deuda financiera neta Grupo Inmocemento <sup>(1)</sup> .....	964.086	1.180.940 <sup>(2)</sup>	1.071.235 <sup>(2)</sup>	1.012.605 <sup>(2)</sup>
(B) Patrimonio neto .....	2.845.364 <sup>(3)</sup>	2.660.997 <sup>(2)</sup>	2.488.854 <sup>(2)</sup>	2.570.106 <sup>(2)</sup>
A/(A+B) = Endeudamiento (%) o porcentaje de endeudamiento Grupo Inmocemento .....	25,3	30,7	30,1	28,3

(1): Medida Alternativa de Rendimiento, según se indica en este anexo.

(2): Información auditada.

(3): Información objeto de revisión limitada.

– Endeudamiento (%) o porcentaje de endeudamiento actividad Inmobiliaria:

CONCILIACIÓN DE ENDEUDAMIENTO (%) O PORCENTAJE DE ENDEUDAMIENTO ACTIVIDAD INMOBILIARIA	30/06/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
	<b>No auditado (miles €)</b>			
(A) Deuda financiera neta actividad Inmobiliaria <sup>(1)</sup> .....	852.005	1.036.979	917.678	898.746
(B) Patrimonio neto .....	2.109.225 <sup>(2)</sup>	1.981.723 <sup>(3)</sup>	1.893.734 <sup>(3)</sup>	1.780.671 <sup>(3)</sup>
A/(A+B) = Endeudamiento (%) o porcentaje de endeudamiento actividad Inmobiliaria .....	28,8	34,4	32,6	33,5

(1): Medida Alternativa de Rendimiento, según se indica en este anexo.

(2): Información objeto de revisión limitada.

(3): Información auditada.

– Endeudamiento (%) o porcentaje de endeudamiento actividad Cemento:

CONCILIACIÓN DE ENDEUDAMIENTO (%) O PORCENTAJE DE ENDEUDAMIENTO ACTIVIDAD CEMENTO	30/06/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
	<b>No auditado (miles €)</b>			
(A) Deuda financiera neta actividad Cemento <sup>(1)</sup> .....	112.081	143.961	153.558	113.859
(B) Patrimonio neto .....	736.139 <sup>(2)</sup>	679.274 <sup>(3)</sup>	595.120 <sup>(3)</sup>	789.434 <sup>(3)</sup>
A/(A+B) = Endeudamiento (%) o porcentaje de endeudamiento actividad Cemento .....	13,2	17,5	20,5	12,6

(1): Medida Alternativa de Rendimiento, según se indica en este anexo.

(2): Información objeto de revisión limitada.

(3): Información auditada.

▪ Ratio de solvencia Grupo Inmocemento:

CONCILIACIÓN DE RATIO DE SOLVENCIA GRUPO INMOCEMENTO	30/06/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
	<b>No auditado (miles €)</b>			
(A) Pasivo no corriente .....	634.193 <sup>(1)</sup>	1.076.861 <sup>(2)</sup>	1.145.614 <sup>(2)</sup>	1.221.475 <sup>(2)</sup>
(B) Pasivo corriente .....	949.863 <sup>(1)</sup>	638.092 <sup>(2)</sup>	459.362 <sup>(2)</sup>	380.187 <sup>(2)</sup>
(C) Total activo .....	4.429.420 <sup>(1)</sup>	4.375.950 <sup>(2)</sup>	4.093.830 <sup>(2)</sup>	4.171.768 <sup>(2)</sup>
C/(A+B) = Ratio de solvencia Grupo Inmocemento .....	2,80	2,55	3,57	2,48

(1): Información objeto de revisión limitada.

(2): Información auditada.

▪ Tipo de interés medio de la deuda financiera bruta Grupo Inmocemento:

	30/06/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
<b>CONCILIACIÓN DE TIPO DE INTERÉS MEDIO DE LA DEUDA FINANCIERA BRUTA GRUPO INMOCEMENTO</b>				
	<b>No auditado (miles €)</b>			
(A) Gastos financieros .....	25.898 <sup>(1)</sup>	36.987 <sup>(2)</sup>	24.317 <sup>(2)</sup>	9.124 <sup>(2)</sup>
Dividido entre:				
(B) Deuda financiera bruta Grupo Inmocemento <sup>(3)</sup> .....	1.084.219	1.259.154 <sup>(2)</sup>	1.167.555 <sup>(2)</sup>	1.135.644 <sup>(2)</sup>
= Tipo de interés medio de la deuda financiera bruta (%) .....	2,4	2,9	2,1	0,8

(1): Información objeto de revisión limitada.

(2): Información auditada.

(3): Medida Alternativa de Rendimiento, según se indica en este anexo.

▪ Valor de mercado (GAV):

	Valor de mercado (GAV)			
	30/06/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
<b>CONCILIACIÓN DE VALOR DE MERCADO (GAV)</b>				
	<b>(miles €)</b>			
Cartera patrimonial en explotación .....	2.041.718	2.045.768	2.041.758	2.007.596
Oficinas .....	1.083.832	1.102.611	1.126.306	1.102.480
Centros comerciales y ocio .....	254.211	253.771	257.903	260.337
Residencial (BtR) .....	87.700	75.600	18.600	18.300
Otros activos <sup>(1)</sup> .....	615.975	613.786	638.949	626.479
Proyectos patrimoniales en curso <sup>(2)</sup> .....	42.440	42.410	78.535	61.590
(A) Total área patrimonial <sup>(3)</sup> .....	2.084.158	2.088.178	2.120.293	2.069.186
Producto terminado .....	37.998	56.834	77.010	77.763
Promociones en curso y otros <sup>(4)</sup> .....	270.682	199.905	174.509	140.390
Reserva de suelo .....	478.177	509.801	562.431	577.639
(B) Total área promoción inmobiliaria y gestión suelo <sup>(5)</sup> .....	786.857	766.540	813.950	795.792
A + B				
= Total negocio Inmobiliario del Grupo Inmocemento .....	2.871.015	2.854.718	2.934.244	2.864.979

(1): Recoge una nave industrial en Logroño, el Campo de Golf en Guillena (Sevilla) y 405 locales comerciales distribuidos por España propiedad de la sociedad Jezzine Uno, S.L.U.

(2): Recoge 117.014 m<sup>2</sup> de suelo comercial pendiente de desarrollo y, adicionalmente, en los ejercicios 2022 y 2021 los proyectos de *Build to Rent (BtR)* en curso cuya explotación se inició en 2023.

(3): Recoge la valoración de las inversiones inmobiliarias del área patrimonial de la actividad Inmobiliaria lo que incluye, fundamentalmente, los terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen para explotarlos o desarrollarlos para destinarlos al alquiler.

(4): Recoge las promociones inmobiliarias en fase de desarrollo cuyo producto, principalmente vivienda, está destinado a la venta.

(5): Recoge la valoración de las existencias del área de promoción inmobiliaria y gestión del suelo de la actividad Inmobiliaria lo que incluye, fundamentalmente, los terrenos y solares, así como promociones en curso e inmuebles terminados que se mantienen para su venta o para su integración en una promoción inmobiliaria.

■ EPRA NNAV o EPRA Net Net Asset Value:

	30/06/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
CONCILIACIÓN DE EPRA NNAV				
No auditado (miles €)				
Patrimonio neto atribuido a la sociedad dominante (área Inmobiliaria).....	1.795.311 <sup>(1)</sup>	1.539.125 <sup>(2)</sup>	1.265.719 <sup>(2)</sup>	1.150.328 <sup>(2)</sup>
+ Plusvalías netas uso propio <sup>(3)</sup> .....	--	--	--	4.104
+ Plusvalías netas existencias (área Inmobiliaria) .	56.728	41.261	43.756	417
+ GAV existencias <sup>(4)</sup> .....	786.857	766.540 <sup>(5)</sup>	813.950 <sup>(5)</sup>	795.792 <sup>(5)</sup>
- Valor neto contable ajustado.....	711.220	711.525	755.609	795.236
+ Valor neto contable existencias.....	718.208	718.209 <sup>(5)</sup>	758.219 <sup>(5)</sup>	796.635 <sup>(5)</sup>
- Ajuste existencias Reino Unido (UK) <sup>(6)</sup> .....	4.152	4.043	--	--
- Anticipo de existencias <sup>(7)</sup> .....	2.836	2.641 <sup>(5)</sup>	2.610 <sup>(5)</sup>	1.399 <sup>(5)</sup>
- Impacto fiscal plusvalías de existencias (25%)	18.909	13.754	14.585	139
= EPRA NNAV .....	1.852.039	1.580.386	1.309.475	1.154.849
Número acciones de FCYC, S.A. (excluida autocartera) <sup>(8)</sup> .....	66.180.434 <sup>(9)</sup>	55.744.991	55.744.991	55.744.991
EPRA NNAV <sup>(10)</sup> por acción de FCYC, S.A. (euros)	27,98	28,35	23,49	20,72

(1): Este importe no coincide con el reflejado en la **partida "patrimonio neto" del balance por segmentos incluidos en la nota 15—"Información segmentada" de los estados financieros** semestrales resumidos consolidados de propósito especial de Inmocoemiento relativos al primer semestre de 2024 (2.109.225 miles de euros a 30 de junio de 2024), puesto que en la citada nota se informa del total del patrimonio neto (suma del patrimonio neto atribuido a la dominante y de los intereses minoritarios) y que los importes reflejados en esta tabla son a nivel consolidado de FCYC, S.A. y no tienen en cuenta la participación (19,97%) de Soinmob Inmobiliaria Española, S.A.U. en el capital social de FCYC, S.A.

(2): Los importes no coinciden con los reflejados en la **partida "patrimonio neto" de los balances por segmentos incluidos en la nota 25—"Información segmentada" de los estados financieros consolidados de propósito especial de Inmocoemiento relativos a los ejercicios 2023, 2022 y 2021** (1.981.723 miles de euros, 1.893.734 miles de euros y 1.780.671 miles de euros a 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021), puesto que en la citada nota se informa del total del patrimonio neto (suma del patrimonio neto atribuido a la dominante y de los intereses minoritarios). Estos importes se corresponden con los reflejados en la **partida "patrimonio atribuido a los accionistas de la entidad dominante" de las cuentas de resultados consolidadas auditadas de FCYC, S.A.** relativas a los ejercicios 2023, 2022 y 2021, que no tienen en cuenta la participación (19,97%) de Soinmob Inmobiliaria Española, S.A.U. en el capital social de FCYC, S.A.

(3): Diferencia entre el valor razonable, según valoraciones realizadas por expertos independientes, de los inmuebles destinados a uso propio y su valor contable, deducido el efecto impositivo.

(4): Valor de mercado de las existencias según valoraciones realizadas por expertos independientes.

(5): Información extraída de los estados financieros consolidados auditados de FCYC, S.A. relativos a los ejercicios 2023, 2022 y 2021.

(6): Ajuste de existencias Reino Unido (UK) que se incluyen en los estados financieros consolidados de propósito especial de Inmocoemiento, cuya valoración no fue objeto de actualización en diciembre de 2023, puesto que existía una valoración en el momento de su adquisición (octubre de 2023). Se trata de una partida no auditada proveniente de la contabilidad interna de la Sociedad. Para su cálculo, la Sociedad ha seguido las mismas políticas contables que las aplicadas en los estados financieros elaborados de conformidad con el marco de información financiera aplicable.

(7): Anticipos de existencias incluidos en el capítulo de existencias pero que no son objeto de valoración por expertos independientes.

(8): Número de acciones de FCYC, S.A. excluida la autocartera.

(9): El número de acciones de FCYC, S.A. es el resultado de la ampliación de capital llevada a cabo en mayo de 2024 que resultó en la emisión y puesta en circulación de 10.435.443 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas.

(10): Cociente entre el EPRA NNAV y el número de acciones de FCYC, S.A.

ANEXO II: Balance de situación individual auditado de Inmocemento a 7 de noviembre de 2024

**Informe de Auditoría de Balance Intermedio  
emitido por un Auditor Independiente**

**INMOCEMENTO, S.A.  
Balance Intermedio  
a 7 de noviembre de 2024**



## INFORME DE AUDITORÍA DE BALANCE INTERMEDIO EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de INMOCEMENTO, S.A., por encargo de la Dirección:

---

### Opinión

Hemos auditado el balance intermedio de Inmocemento, S.A. (la Sociedad) a 7 de noviembre de 2024, así como las notas explicativas del mismo que incluyen un resumen de las políticas contables significativas (denominados conjuntamente "el balance intermedio").

En nuestra opinión, el balance intermedio adjunto expresa, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 7 de noviembre de 2024 de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación a la preparación de un estado financiero de este tipo (que se identifica en la nota 2 de las notas explicativas adjuntas) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

---

### Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría del balance intermedio* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría del balance intermedio en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

## Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría del balance intermedio. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría del balance intermedio en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éste, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

### *Valoración de las aportaciones escindidas en la sociedad beneficiaria*

**Descripción** La Sociedad ha recibido de su accionista único, con fecha 7 de noviembre de 2024, una aportación de dos unidades económicas consistentes, respectivamente en la totalidad de las acciones de FCYC, S.A. titularidad de FCC que representan el 80,03% del capital social de FCYC, S.A. y en la totalidad de las acciones de CEMENTOS PORTLAND VALDERRIVAS, S.A. titularidad de FCC que representan el 99,03% del capital social de CEMENTOS PORTLAND VALDERRIVAS, S.A., que Inmocemento, S.A. adquirirá por sucesión universal por un importe total de 1.910.763 miles de euros, que ha sido registrada en el epígrafe "Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo".

Tal y como se indica en las notas 2 y 3.a del balance intermedio adjunto, la Sociedad debe reconocer los elementos patrimoniales del negocio aportado por el coste que figure en las cuentas anuales consolidadas del grupo mayor en el que se integren, según las Normas para la Formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas (NOFCAC). Si las cuentas consolidadas del grupo se formulan aplicando las normas internacionales de contabilidad adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), los elementos patrimoniales del negocio transferido también se reconocerán por el valor consolidado mencionado. Si hay diferencias significativas entre el valor consolidado según las normas internacionales y el regulado en el Código de Comercio, la sociedad receptora de la aportación deberá realizar una conciliación detallada para ajustar las diferencias.

Hemos considerado esta área como el aspecto más relevante de nuestra auditoría debido a que la determinación del valor aportado de las mencionadas inversiones requiere el análisis de la conciliación realizada por parte de la Dirección de la Sociedad, así como por la relevancia de los importes involucrados.

### **Nuestra respuesta**

En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, los siguientes:

- Entendimiento del proceso establecido por la Sociedad para determinar el valor de la aportación recibida, así como la revisión de la conciliación realizada.
- Revisión de los desgloses incluidos en las notas del balance intermedio y evaluación de su conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable.

## Responsabilidad de los administradores en relación con el balance intermedio

Los administradores son responsables de formular el balance intermedio, de forma que exprese la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Inmocemento, S.A. de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en para la preparación de un estado financiero de este tipo en España, que se identifica en la nota 2 de las notas al balance intermedio adjuntas, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de un balance intermedio libre de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación del balance intermedio, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

### **Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría del balance intermedio**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que el balance intermedio en su conjunto está libre de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en el balance intermedio.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en el balance intermedio, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en el balance intermedio o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido del balance intermedio y de sus notas, y si el balance intermedio representa las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de Inocemento, S.A., determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría del balance intermedio y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

Este informe se corresponde con el  
sello distintivo nº 01/24/20941  
emitido por el Instituto de Censores  
Jurados de Cuentas de España

ERNST & YOUNG, S.L.  
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores  
de Cuentas con el Nº S0530)

Alfonso Ballea López  
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores  
de Cuentas con el Nº 20970)

**AUDITORES**  
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS  
DE CUENTAS DE ESPAÑA

8 de noviembre de 2024

ERNST & YOUNG, S.L.

2024 Núm. 01/24/20941

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

.....  
Informe de auditoría de cuentas sujeto  
a la normativa de auditoría de cuentas  
española o internacional  
.....

**BALANCE INTERMEDIO**  
**A 7 DE NOVIEMBRE DE 2024**



**CLASE 8.ª**

008900333



008900333

**BALANCE A 7 DE NOVIEMBRE DE 2024**

(en miles de euros)

<b>ACTIVO</b>	<b>7 de noviembre de 2024</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>1.910.763</b>
<b>Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo</b>	<b>1.910.763</b>
Instrumentos de patrimonio (nota 2)	1.910.763
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>1.910.763</b>

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>7 de noviembre de 2024</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>1.910.763</b>
<b>Fondos propios (nota 3)</b>	<b>1.910.763</b>
<b>Capital</b>	<b>227.439</b>
<b>Prima de emisión</b>	<b>1.369.121</b>
<b>Reservas</b>	<b>314.203</b>
<b>Resultado del ejercicio</b>	—
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>1.910.763</b>



**CLASE 8.ª**



008900334

## NOTAS AL BALANCE INTERMEDIOA 7 DE NOVIEMBRE DE 2024

INDICE	PÁGINA
1.- Actividad de la Sociedad	1
2.- Bases de presentación del balance intermedio	2
3.- Normas de registro y valoración	3
4.- Inversiones y deudas con empresas del Grupo y asociadas	5
5.- Patrimonio neto	6



**CLASE 8.<sup>a</sup>**

008900335



008900335

## 1. ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

La sociedad Inmocemento, S.A., fue constituida el 10 de abril de 2024 formalizada mediante escritura pública ante el notario e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona con fecha 17 de abril de 2024.

---

### Datos identificativos de la Sociedad

Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación	Inmocemento, S.A.
Forma jurídica de la entidad	Sociedad Anónima (S.A.)
Dirección de la sede social de la entidad	C. Balmes, 36, 08007 Barcelona, España
Domicilio de la entidad	Avenida Camino de Santiago 40, 28050, Madrid, España
País de constitución	España
Centro principal de actividad	España

---

El objeto social de la sociedad es:

- Participación en otras sociedades tanto nacionales o extranjeras.
- La prestación de servicios de asistencia o apoyo a las sociedades participadas o controladas.
- La gestión y administración de valores representativos de entidades residentes y no residentes en territorio español.

Inmocemento, S.A. es, a su vez, la sociedad matriz del Grupo Inmocemento, el cual está formado por un conjunto de sociedades dependientes y asociadas, nacionales y extranjeras.

El Grupo Inmocemento desarrolla su actividad en las siguientes áreas de negocio:

- **Inmobiliaria.** Dedicada a la promoción de viviendas y alquiler de oficinas, locales comerciales y viviendas.
- **Cemento.** Dedicada a la explotación de canteras y yacimientos minerales, fabricación de cemento, cal, yeso y prefabricados derivados, así como a la producción de hormigón.

Inmocemento, S.A. fue constituida por Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. como accionista único, con el fin de recibir mediante una Escisión Parcial la totalidad de la participación en las actividades de Inmobiliaria (representada por la participación en FCyC, S.A.) y Cementos (representada por la participación en Cementos Portland Valderrivas, S.A.) que ésta ostentaba en ambas. El 27 de junio de 2024 Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. aprobó el proyecto de escisión.

En virtud de la Escisión Parcial, cuya escritura ha sido otorgada el 7 de noviembre de 2024 e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona el 7 de noviembre de 2024, de conformidad con lo previsto en el artículo 60 del RDL 5/2023, a los accionistas de Fomento de Construcciones, S.A. se les ha asignado en unidad de acto a la ejecución de la Escisión Parcial, un número de acciones emitidas por Inmocemento, S.A. idéntico al número de acciones de los que eran titulares en la Sociedad Escindida, Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. a través de la ampliación de capital que Inmocemento, S.A. ha llevado a cabo en el marco de la Escisión Parcial



**CLASE 8.ª**



008900336

(nota 5). En relación con lo anterior, previa y simultáneamente a la referida ampliación de capital, Inmocemento, S.A. ha reducido a cero su capital social, de manera que los accionistas de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. han recibido un número de acciones de Inmocemento, S.A. igual al número de acciones de los que eran titulares en Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. previa a la Escisión Parcial.

## **2. BASES DE PRESENTACIÓN DEL BALANCE INTERMEDIO**

El presente balance intermedio ha sido elaborado a partir de los registros contables de Inmocemento, S.A. y muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera a la fecha del presente balance intermedio.

El marco normativo aplicable a la Sociedad es el establecido en:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad y sus adaptaciones sectoriales.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

Este balance intermedio, ha sido aprobado y formulado por los Administradores de la Sociedad en el marco de la citada Escisión Parcial el 7 de noviembre.

El presente balance intermedio se expresa en miles de euros.

### Agrupación de epígrafes

Determinados epígrafes del balance se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido información desagregada en las correspondientes notas de este balance intermedio.

### Estados financieros

Inmocemento, S.A. es la cabecera de un conjunto de sociedades que forman el Grupo Inmocemento, por lo que los Administradores de la misma han formulado separadamente estados financieros consolidados de propósito especial para los periodos terminados en los ejercicios 2023, 2022, 2021 y adicionalmente estados financieros semestrales resumidos consolidados de propósito especial a 30 de junio de 2024 en el marco de la Escisión Parcial. Dichas cuentas consolidadas han sido elaboradas con arreglo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF-UE) establecidas por el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo de 19 de julio de 2002, así como, por todas las disposiciones e interpretaciones que lo desarrollan. Las cuentas anuales consolidadas de propósito especial del Grupo Inmocemento correspondientes a los ejercicios 2021, 2022, 2023 y adicionalmente a 30 de junio de 2024 han sido formuladas y aprobadas por los Administradores el 7 de noviembre de 2024.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**



008900337

Las principales magnitudes de los estados financieros consolidados de propósito especial del Grupo Inmocermento preparados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF-UE) son las siguientes:

	30/06/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Activos totales	4.429.420	4.375.950	4.093.830	4.171.768
Patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante	2.156.627	1.893.959	1.591.021	1.690.005
Importe neto de la cifra de negocios	448.801	867.673	787.139	582.065
Resultado atribuible a la Sociedad Dominante	77.858	225.236	(116.109)	131.222

Los estados financieros consolidados de propósito especial se han elaborado únicamente a efectos ilustrativos con el objeto de reflejar los importes que se hubiesen registrado de haber existido el Grupo Inmocermento en los ejercicios 2021 a junio de 2024, con la composición tras el perfeccionamiento de la citada escisión, con el propósito de incorporarlos en el documento de oferta para una potencial oferta y admisión a cotización de las acciones de Inmocermento, S.A. en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia.

El presente balance a 7 de noviembre de 2024 se ha elaborado de acuerdo con lo establecido en la Norma de Registro y Valoración 21 del Plan General Contable sobre operaciones entre empresas del grupo puesto que antes y después de la Escisión Parcial, tanto la sociedad escindida (Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.) como la sociedad beneficiaria (Inmocermento, S.A.) se hallan bajo dirección única. De acuerdo con la citada Norma de Valoración, en la Escisión Parcial se deben valorar los elementos escindidos al valor consolidado según las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas (NOFCAC). Puesto que el Grupo FCC no prepara estados financieros NOFCAC, y dado que los valores consolidados NIIF no pueden utilizarse cuando difieren sustancialmente de los valores que se habrían obtenido bajo la normativa NOFCAC, se ha preparado una conciliación entre los importes NIIF-UE y NOFCAC, para determinar el valor consolidado de las carteras según esta última normativa, importe que ha sido utilizado como su valor inicial. La conciliación de los valores consolidados NIIF a NOFCAC ha supuesto un importe negativo de 140.995 miles de euros. Diferencia que tiene su origen principalmente en el tratamiento de la amortización del fondo de comercio, que no se amortiza en normativa NIIF pero sí se amortiza bajo normativa NOFCAC, y a la valoración de las inversiones inmobiliarias, que, de acuerdo con la política contable adoptada por el Grupo FCC, en normativa NIIF se registran a valor razonable mientras que en normativa NOFCAC se registran por su coste de adquisición, por importes negativos de 104.950 miles de euros y 35.713 miles de euros respectivamente. De acuerdo con la citada Norma de Valoración, la Escisión Parcial se contabiliza con efectos 1 de enero de 2024.

### **3. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN**

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración del presente balance intermedio de acuerdo con lo establecido por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:



**CLASE 8.ª**

008900338



008900338

## **a) Instrumentos financieros**

### **a.1) Activos financieros**

Los únicos activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en la categoría de activos financieros a coste: que incluyen inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo. Se consideran empresas del grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control.

De acuerdo con lo establecido en la normativa PGC, las inversiones incluidas en esta categoría se valoran inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. No obstante, según lo comentado en la nota 2, la valoración inicial de las inversiones se ha realizado por su valor NOFCAC, de acuerdo con lo indicado en la Norma de Registro y Valoración 21 operaciones entre empresas del grupo del PGC.

La valoración posterior también es a coste menos el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, la estimación de la pérdida por deterioro se calcula en función del patrimonio neto de la entidad participada, consolidado en su caso, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, incluyendo el fondo de comercio, si lo hubiera.

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad procede a las correcciones valorativas de los activos financieros que no están registrados a valor razonable cuando exista evidencia objetiva de deterioro si dicho valor es inferior a su importe en libros, en cuyo caso este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

### **a.2) Instrumentos de patrimonio**

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el patrimonio de la Sociedad, una vez deducidos de los activos todos sus pasivos y los títulos emitidos se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, una vez deducidos los gastos de emisión netos de impuestos.

## **b) Estimaciones realizadas**

En la elaboración del presente balance intermedio se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar la recuperabilidad de las inversiones en empresas del Grupo (nota 4.a).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible a la fecha de la Escisión Parcial, aunque es posible que los acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.



**CLASE 8.ª**



008900339

#### 4. INVERSIONES Y DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS

##### a) **Inversiones a largo plazo en empresas del Grupo y asociadas**

La composición de las inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo consistente únicamente en instrumentos de patrimonio de empresas del grupo a 7 de noviembre de 2024 (fecha de la Escisión Parcial) es la siguiente:

	Coste	Deterioro acumulado	Total
<u>2024</u>			
Valor de las aportaciones escindidas	1.750.620	—	1.750.620
Adiciones	160.143	—	160.143
	<b>1.910.763</b>	—	<b>1.910.763</b>

Tal y como se detalla en las notas 2 y 3, el valor inicial de los instrumentos de patrimonio en empresas del grupo se corresponde con su valoración NOFCAC a 1 de enero de 2024. Las adiciones se corresponden a la ampliación de capital dineraria realizada en FCyC, S.A. por importe de 160.063 miles de euros y la compra de acciones de Cementos Portland Valderrivas, S.A. por importe de 80 miles de euros respectivamente, ambas operaciones realizadas por Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. con carácter previo a la Escisión Parcial.

El detalle por sociedades de los epígrafes de participaciones en empresas del Grupo y asociadas a 7 de noviembre se presenta a continuación, indicando para cada sociedad en las que se participa directamente: denominación, domicilio, actividad, valor en libros de la participación, fracción de capital que se posee directa e indirectamente, dividendos recibidos, importe del patrimonio neto (capital, reservas y otras partidas) y resultado de ejercicio (explotación y actividades continuadas).



**CLASE 8.ª**  
CORREOS DE ESPAÑA



008900340

Denominación	FCyC, S.A.	Cementos Portland Valderribas, S.A.
Domicilio	Federico Salmón, 13 Madrid	Dormilateria, 72 Pamplona
Actividad	Inmobiliaria	Cementos
Valor en libros		
Activo	1.350.711	559.971
Deterioro	—	—
% Participación	80,03%	99,03%
Dividendos recibidos (1)	—	—
Capital (1)	55.745	233.955
Reservas (1)	920.434	206.376
Otras partidas del patrimonio neto (1)	—	692
Resultado del ejercicio (1)		
Explotación	14.792	89.284
Operaciones continuadas	92.783	62.873

(1) Información relativa a los estados financieros auditados a 31 de diciembre de 2023

Adicionalmente, a la fecha de escisión ninguna sociedad en las que Inmocemento, S.A. participa directamente cotiza en bolsa.

## 5. PATRIMONIO NETO

En el momento de su constitución, el capital social de la Sociedad estaba constituido por 120.000 acciones ordinarias representadas mediante anotaciones en cuenta de 0,50 euros de valor nominal cada una. Como consecuencia de la Escisión Parcial el capital social de Inmocemento, S.A. se reduce en un importe de 60 miles de euros, mediante la amortización de las 120.000 acciones que formaban su capital social con devolución de aportaciones y, simultáneamente, se declara aumentado el capital social de Inmocemento en un importe de 227.439 miles de euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 454.878.132 acciones nuevas, de 0,50 euros de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 3,01 euros por acción. El aumento de capital se realiza por la aportación de la totalidad de las participaciones que Fomento de Construcciones y Contratas S.A. ostentaba en el momento de la Escisión Parcial sobre las sociedades FCyC, S.A. y Cementos Portland Valderrivas, S.A. por un importe total 1.596.560 miles de euros, repartidos entre capital por importe de 227.439 miles de euros y una prima de emisión de 1.369.121 miles de euros.



**CLASE 8.ª**



008900341

De acuerdo con lo establecido en la nota 2, las participaciones aportadas a Inmocermento, S.A. en la Escisión Parcial se valoran por el valor contable que les correspondería en un consolidado realizado bajo las NOFCAC a 1 de enero de 2024. Puesto que el citado valor NOFCAC de ambas participaciones difiere del valor atribuido al aumento de capital, la diferencia por importe de 314.202 miles de euros se registra contra reservas de acuerdo con lo establecido en la norma de registro y valoración 21 de operaciones entre empresas del grupo del PGC.

#### **a) Capital**

El capital de Inmocermento, S.A., a la fecha de escisión, está constituido por 454.878.132 acciones ordinarias representadas mediante anotaciones en cuenta de 0,50 euros de valor nominal cada una.

Todas las acciones tienen los mismos derechos y se encuentran totalmente suscritas y desembolsadas.

En relación con la parte del capital poseído por otras empresas, directamente o por medio de sus filiales, cuando sea superior al 10%, según información facilitada, la sociedad Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V., controlada por la familia Slim, posee directa e indirectamente, a la fecha de formulación de estas cuentas, un 69,61%. Por otra parte, la sociedad Finver Inversiones 2020, S.L.U., perteneciente al 100% a Inmobiliaria AEG, S.A. de C.V., que a su vez está controlada por Carlos Slim Helú, posee una participación del 11,92%. Finalmente, la empresa Nueva Samede Inversiones 2016, S.L.U. posee una participación directa del 3,18% del capital.

#### **b) Prima de emisión**

El texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital permite, expresamente, la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar el capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de su saldo para otros fines.

La prima de emisión, registrada como consecuencia de la Escisión Parcial asciende a 1.369.121 miles de euros.

#### **c) Reservas**

Tal y como se establece al inicio de esta nota, en este epígrafe se registra la diferencia entre el valor del patrimonio recibido en la Escisión Parcial y su valor de acuerdo con las NOFCAC.

El importe de las reservas asciende a 314.203 miles de euros, de los cuales 154.060 miles de euros tienen su origen en la valoración inicial de las aportaciones escindidas según NOFCAC (nota 3.a), 160.063 miles de euros por la ampliación de capital realizada en FCyC, S.A. y adicionalmente 80 miles de euros por la compra de acciones de Cementos Portland Valderrivas, S.A. (nota 4).

#### **d) Acciones propias**

A la fecha de la Escisión Parcial, la Sociedad no posee acciones propias.



**CLASE 8.º**



008900342

ANEXO III: Estados financieros semestrales resumidos consolidados de propósito especial de Inmocemento correspondientes al primer semestre de 2024.

Informe de Revisión Limitada

**INMOCEMENTO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
Estados Financieros Consolidados Semestrales Resumidos  
de Propósito Especial correspondientes  
al periodo de seis meses terminado  
el 30 de junio de 2024



## INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS SEMESTRALES RESUMIDOS DE PROPÓSITO ESPECIAL

A los accionistas de INMOCEMENTO, S.A., por encargo de la Dirección:

---

### Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros consolidados semestrales resumidos de propósito especial adjuntos (en adelante, "los estados financieros semestrales de propósito especial" o "los estados financieros semestrales") de Inmocemento, S.A. (en adelante, "la Sociedad dominante") y sociedades dependientes (en adelante el Grupo), que comprenden el balance al 30 de junio de 2024 y la cuenta de pérdidas y ganancias, el estados de ingresos y gastos reconocidos, el estado total de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros semestrales de acuerdo con las bases de presentación de la información financiera descritos en la nota 2, al ser éstos los que la entidad ha considerado que permiten alcanzar más adecuadamente el propósito por el que han sido elaborados. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros semestrales basada en nuestra revisión limitada.

---

### Alcance de la revisión

Hemos realizado nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, "Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad". Una revisión limitada de los estados financieros semestrales consiste en la realización de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, por consiguiente, no nos permite asegurar que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría de cuentas sobre los estados financieros semestrales adjuntos.

---

### Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros semestrales adjuntos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024, no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los criterios de elaboración de la información financiera descritos en la nota 2.

---

### Párrafo de énfasis

Llamamos la atención al respecto de lo señalado en la nota 2 de las notas explicativas adjuntas, en la que se menciona que los citados estados financieros semestrales adjuntos no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros semestrales adjuntos deberán ser leídos junto con los estados financieros consolidados de propósito especial del Grupo correspondientes a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

---

### Bases de presentación y restricción de distribución y uso

Sin que afecte a nuestra conclusión, llamamos la atención al respecto de lo señalado en la nota 2 adjunta, que describe los criterios utilizados para la preparación de los estados financieros semestrales. Los estados financieros semestrales no se han preparado en virtud de requerimientos legales y han sido preparados únicamente con el propósito indicado en la mencionada nota y por consiguiente, pueden no ser adecuados para otro propósito. Nuestro informe ha sido preparado a petición de la entidad, en relación con el documento de oferta para una potencial oferta y admisión a cotización de las acciones de la entidad en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia y, por consiguiente, no deberá ser utilizado para ninguna otra finalidad ni publicado en ningún otro documento de naturaleza similar.

Este informe se corresponde con el  
sello distintivo nº 01/24/22563  
emitido por el Instituto de Censores  
Jurados de Cuentas de España

ERNST & YOUNG, S.L.

Alfonso Bálea López

8 de noviembre de 2024

INSTITUTO DE CENSORES  
JURADOS DE CUENTAS  
DE ESPAÑA

ERNST & YOUNG, S.L.

2024 Núm. 01/24/22563  
SELLO CORPORATIVO: 30,00 EUR

Sello distintivo de otras actuaciones

INMOCEMENTO, S.A.  
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**ESTADOS FINANCIEROS  
CONSOLIDADOS SEMESTRALES  
RESUMIDOS  
DE PROPÓSITO ESPECIAL  
30 JUNIO 2024**



**CLASE 8.º**



008900291

**ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS SEMESTRALES DE PROPÓSITO ESPECIAL**  
BALANCE CONSOLIDADO: ACTIVO

**INMOCEMENTO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
a 30 de junio de 2024 (en miles de euros)

<b>ACTIVO</b>	<i>Notas</i>	<b>30/06/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>3.297.124</b>	<b>3.321.644</b>
<b>Inmovilizado intangible</b>	5	<b>149.019</b>	<b>148.998</b>
Fondo de Comercio		147.430	147.430
Otro inmovilizado intangible		1.589	1.568
<b>Inmovilizado material</b>	6	<b>484.829</b>	<b>478.044</b>
Terrenos y construcciones		349.054	344.569
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		135.775	133.475
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	7	<b>2.084.158</b>	<b>2.088.178</b>
<b>Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación</b>	8	<b>557.486</b>	<b>574.346</b>
<b>Activos financieros no corrientes</b>	10	<b>19.354</b>	<b>18.967</b>
<b>Activos por impuestos diferidos</b>		<b>2.278</b>	<b>13.111</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>1.132.296</b>	<b>1.054.306</b>
<b>Existencias</b>	9	<b>840.676</b>	<b>821.490</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>		<b>150.012</b>	<b>132.630</b>
Clientes por ventas y prestación de servicios		129.196	108.882
Otros deudores		10.737	12.821
Activos por impuesto corriente		10.079	10.927
<b>Otros activos financieros corrientes</b>	10	<b>28.326</b>	<b>28.299</b>
<b>Otros activos corrientes</b>		<b>5.198</b>	<b>5.667</b>
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>		<b>108.084</b>	<b>66.220</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>4.429.420</b>	<b>4.375.950</b>

Las notas adjuntas 1 a 20 forman parte integrante de los estados financieros semestrales resumidos consolidados de propósito especial a 30 de junio de 2024.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
SERVICIO DE CORREOS



008900292

## BALANCE CONSOLIDADO: PASIVO Y PATRIMONIO NETO

INMOCEMENTO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES  
a 30 de junio de 2024 (en miles de euros)

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Notas	30/06/2024	31/12/2023
<b>PATRIMONIO NETO</b>	11	<b>2.845.364</b>	<b>2.660.997</b>
<b>Patrimonio neto atribuido a la entidad dominante</b>		<b>2.156.627</b>	<b>1.893.959</b>
Fondos propios		2.189.026	1.927.412
<i>Capital</i>	60	60	60
<i>Ganancias acumuladas y otras reservas</i>	2.111.108	1.702.116	1.702.116
<i>Resultados del ejercicio atribuido a la sociedad dominante</i>	77.858	225.236	225.236
Ajustes por cambios de valor		(32.399)	(33.453)
<b>Intereses minoritarios</b>		<b>688.737</b>	<b>767.038</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>634.193</b>	<b>1.076.861</b>
<b>Subvenciones</b>		<b>696</b>	<b>610</b>
<b>Provisiones no corrientes</b>	12	<b>57.004</b>	<b>63.217</b>
<b>Pasivos financieros no corrientes</b>	13	<b>424.843</b>	<b>855.948</b>
Deudas con entidades de crédito		377.421	808.184
Otros pasivos financieros		47.422	47.764
<b>Pasivos por impuestos diferidos</b>		<b>151.650</b>	<b>157.086</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>949.863</b>	<b>638.092</b>
<b>Provisiones corrientes</b>	12	<b>5.354</b>	<b>6.260</b>
<b>Pasivos financieros corrientes</b>	13	<b>746.110</b>	<b>466.979</b>
Deudas con entidades de crédito		476.267	103.921
Otros pasivos financieros		269.843	363.058
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		<b>198.399</b>	<b>164.853</b>
Proveedores		70.956	66.972
Otros Acreedores		127.443	97.881
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		<b>4.429.420</b>	<b>4.375.950</b>

Las notas adjuntas 1 a 20 forman parte integrante de los estados financieros semestrales resumidos consolidados de propósito especial a 30 de junio de 2024.



**CLASE 8.ª**



008900293

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA

**INMOCEMENTO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
a 30 de junio de 2024 (en miles de euros)

	<i>Notas</i>	<b>30/06/2024</b>	<b>30/06/2023</b>
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>		<b>447.801</b>	<b>448.740</b>
Trabajos realizados por la empresa para su activo		274	358
Otros ingresos de explotación		20.398	14.041
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		31.087	1.202
Aprovisionamientos		(204.591)	(197.988)
Gastos de personal		(36.690)	(35.613)
Otros gastos de explotación		(95.912)	(82.247)
Amortización del inmovilizado e imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras		(17.103)	(17.322)
Cambios de valor, deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado	14	3.763	(14.649)
Otros resultados		(24)	24.265
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>149.003</b>	<b>140.787</b>
Ingresos financieros		1.647	4.407
Gastos financieros	14	(25.898)	(17.088)
Otros resultados financieros	14	406	(573)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(23.845)</b>	<b>(13.254)</b>
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación		(6.716)	(4.299)
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>118.442</b>	<b>123.234</b>
Impuesto sobre beneficios		(28.430)	(30.800)
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>		<b>90.012</b>	<b>92.434</b>
Resultado atribuido a la entidad dominante		77.858	82.045
Resultado atribuido a intereses minoritarios	14	12.154	10.389
<b>RESULTADO POR ACCIÓN (euros)</b>			
Básico		1.297,63	1.367,42
Diluido		1.297,63	1.367,42

Las notas adjuntas 1 a 20 forman parte integrante de los estados financieros semestrales resumidos consolidados de propósito especial a 30 de junio de 2024.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
CORREOS DE ESPAÑA



008900294

ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADOS

INMOCEMENTO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES  
a 30 de junio de 2024 (en miles de euros)

	30/06/2024	30/06/2023
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>	<b>90.012</b>	<b>92.434</b>
<b>Otro resultado global – Partidas que no se reclasifican al resultado del periodo</b>	-	-
<b>Por ganancias y pérdidas actuariales (*)</b>	-	-
<b>Efecto impositivo</b>	-	-
<b>Otro resultado global – Partidas que pueden reclasificarse posteriormente al resultado del periodo</b>	<b>1.446</b>	<b>21.957</b>
<b>Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global</b>	<b>6</b>	<b>24.323</b>
Ganancias/(Pérdidas) por valoración	-	24.362
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	6	(39)
<b>Coberturas de los flujos de efectivo</b>	<b>(3.317)</b>	<b>(2.412)</b>
Ganancias/(Pérdidas) por valoración	95	875
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	(3.412)	(3.287)
<b>Diferencias de conversión</b>	<b>596</b>	<b>(232)</b>
Ganancias/(Pérdidas) por valoración	596	(232)
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
<b>Participación en otro resultado global reconocidos por las inversiones en negocios conjuntos y asociadas</b>	<b>3.332</b>	<b>(325)</b>
Ganancias/(Pérdidas) por valoración	3.303	(217)
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	29	(108)
<b>Efecto impositivo</b>	<b>829</b>	<b>603</b>
<b>RESULTADO GLOBAL TOTAL DEL EJERCICIO</b>	<b>91.458</b>	<b>114.391</b>
<b>Atribuidos a la entidad dominante</b>	<b>80.177</b>	<b>100.271</b>
<b>Atribuidos a intereses minoritarios</b>	<b>11.281</b>	<b>14.120</b>

Las notas adjuntas 1 a 20 forman parte integrante de los estados financieros semestrales resumidos consolidados de propósito especial a 30 de junio de 2024.  
(\*) Importes que en ningún caso se imputarán a la cuenta de pérdidas y ganancias.



**CLASE 8.ª**

008900295



008900295

## ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO

### INMOCEMENTO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES a 30 de junio de 2024 (en miles de euros)

	Capital social	Prima de emisión y reservas	Resultado del ejercicio atribuido a la entidad dominante	Ajustes por cambio de valor	Patrimonio atribuido a los accionistas de la sociedad dominante	Intereses minoritarios	Total Patrimonio Neto
<b>Patrimonio neto a 31 de diciembre de 2022</b>	60	1.729.887	(116.109)	(22.817)	1.591.021	897.833	2.488.854
<b>Total de ingresos y gastos del ejercicio</b>	-	-	82.045	18.226	100.271	14.120	114.391
<b>Operaciones con socios o propietarios</b>	-	-	-	-	-	(22.670)	(22.670)
Aumentos/(Reducciones) de capital	-	-	-	-	-	-	-
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	(22.670)	(22.670)
<b>Otras variaciones en el patrimonio neto</b>	-	(112.175)	116.109	(50)	3.884	(10.381)	(6.497)
<b>Patrimonio neto a 30 de junio de 2023</b>	60	1.617.712	82.045	(4.641)	1.695.176	878.902	2.574.078
<b>Patrimonio neto a 31 de diciembre de 2023</b>	60	1.702.116	225.236	(33.453)	1.893.959	767.038	2.660.997
<b>Total de ingresos y gastos del ejercicio</b>	-	-	77.858	2.319	80.177	11.281	91.458
<b>Operaciones con socios o propietarios</b>	-	-	-	-	-	(15.602)	(15.602)
Aumentos/(Reducciones) de capital	-	-	-	-	-	-	-
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	(15.602)	(15.602)
<b>Otras variaciones en el patrimonio neto</b>	-	408.992	(225.236)	(1.265)	182.491	(73.980)	108.511
<b>Patrimonio neto a 30 de junio de 2024</b>	60	2.111.108	77.858	(32.399)	2.156.627	688.737	2.845.364

Notas

Las notas adjuntas 1 a 20 forman parte integrante de los estados financieros semestrales resumidos consolidados de propósito especial a 30 de junio de 2024.



**CLASE 8.ª**



008900296

# Grupo Inmocemento

## ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO (MÉTODO INDIRECTO)

INMOCEMENTO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES  
a 30 de junio de 2024 (en miles de euros)

	30/06/2024	30/06/2023
<b>Resultado antes de impuestos de operaciones continuadas</b>	<b>118.442</b>	<b>123.235</b>
<b>Ajustes del resultado</b>	<b>36.450</b>	<b>25.858</b>
Amortización del inmovilizado	17.105	17.322
Cambios de valor, deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado	(3.763)	14.649
Otros ajustes del resultado (netos)	23.108	(6.113)
<b>Cambios en el capital corriente</b>	<b>(3.702)</b>	<b>(9.183)</b>
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>	<b>9.637</b>	<b>6.371</b>
Cobros de dividendos	14.108	9.151
Cobros/(pagos) por impuesto sobre beneficios	(4.471)	(2.780)
<b>TOTAL FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>160.827</b>	<b>146.281</b>
<b>Pagos por inversiones</b>	<b>(20.050)</b>	<b>(33.100)</b>
Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio	(405)	(129)
Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias	(19.189)	(22.770)
Otros activos financieros	(456)	(10.201)
<b>Cobros por desinversiones</b>	<b>279</b>	<b>183</b>
Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio	175	113
Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias	25	39
Otros activos financieros	79	31
<b>Otros flujos de efectivo de actividades de inversión</b>	<b>793</b>	<b>26.688</b>
Cobros de intereses	825	27
Otros cobros/(pagos) de actividades de inversión	(32)	26.661
<b>TOTAL FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>(18.978)</b>	<b>(6.229)</b>
<b>Cobros y (pagos) por instrumentos de patrimonio</b>	<b>106.557</b>	<b>(6.200)</b>
Emisión/(amortización)	200.000	(2)
(Adquisición)/enajenación de valores propios	(93.443)	(6.198)
<b>Cobros y (pagos) por instrumentos de pasivo financiero</b>	<b>(179.185)</b>	<b>(125.229)</b>
Emisión	324.177	42.773
Devolución y amortización	(503.362)	(168.002)
<b>Pagos por dividendos y remuneraciones de instrumentos de patrimonio</b>	<b>(7.534)</b>	<b>(4.029)</b>
<b>Otros flujos de efectivo de actividades de financiación</b>	<b>(20.152)</b>	<b>(14.493)</b>
Pagos de intereses	(20.914)	(14.333)
Otros cobros/(pagos) de actividades de financiación	762	(160)
<b>TOTAL FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>	<b>(100.314)</b>	<b>(149.951)</b>
<b>EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO</b>	<b>329</b>	<b>(529)</b>
<b>AUMENTO/(DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES</b>	<b>41.864</b>	<b>(10.428)</b>
<b>Efectivo y equivalentes al inicio del periodo</b>	<b>66.220</b>	<b>56.710</b>
<b>Efectivo y equivalentes al final del periodo</b>	<b>108.084</b>	<b>46.282</b>

Las notas adjuntas 1 a 20 forman parte integrante de los estados financieros semestrales resumidos consolidados al 30 de junio de 2024.



**CLASE 8.ª**



008900297

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**INMOCEMENTO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES  
a 30 de junio de 2024**

ÍNDICE	PÁGINA
<b>1. ACTIVIDAD DEL GRUPO .....</b>	<b>1</b>
<b>2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEMESTRALES RESUMIDOS CONSOLIDADOS DE PROPÓSITO ESPECIAL .....</b>	<b>1</b>
<b>3. POLÍTICAS, MÉTODOS CONTABLES Y OTRA INFORMACIÓN.....</b>	<b>3</b>
a) Políticas y métodos contables .....	3
b) Estimaciones realizadas .....	3
c) Principio de empresa en funcionamiento .....	3
d) Provisiones y pasivos contingentes .....	3
e) Comparación de la información.....	4
f) Importancia relativa.....	4
g) Estado de flujos de efectivo consolidado .....	4
<b>4. VARIACIONES DEL PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN .....</b>	<b>4</b>
<b>5. INMOVILIZADO INTANGIBLE.....</b>	<b>5</b>
a) Fondo de comercio .....	5
b) Otro inmovilizado intangible .....	6
<b>6. INMOVILIZADO MATERIAL .....</b>	<b>7</b>
<b>7. INVERSIONES INMOBILIARIAS .....</b>	<b>9</b>
<b>8. INVERSIONES CONTABILIZADAS APLICANDO EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN .....</b>	<b>13</b>
<b>9. EXISTENCIAS .....</b>	<b>14</b>
<b>10. ACTIVOS FINANCIEROS .....</b>	<b>15</b>
a) Activos financieros no corrientes .....	15
b) Otros activos financieros corrientes .....	16
<b>11. PATRIMONIO NETO.....</b>	<b>17</b>
<b>12. PROVISIONES NO CORRIENTES Y CORRIENTES .....</b>	<b>18</b>
<b>13. PASIVOS FINANCIEROS.....</b>	<b>19</b>
a) Pasivos financieros no corrientes .....	19
b) Pasivos financieros corrientes .....	20
<b>14. INGRESOS Y GASTOS .....</b>	<b>21</b>
a) Cambios de valor, deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado.....	21
b) Gastos financieros .....	21
c) Otros resultados financieros.....	21
d) Resultado atribuido a intereses minoritarios .....	21
<b>15. INFORMACIÓN SEGMENTADA .....</b>	<b>22</b>
a) Segmentos de actividad.....	22
b) Actividades por mercados geográficos.....	27
<b>16. GARANTIAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS Y OTROS PASIVOS DE CARÁCTER CONTINGENTE .....</b>	<b>28</b>
<b>17. RIESGOS FINANCIEROS Y NO FINANCIEROS .....</b>	<b>28</b>
a) Riesgos financieros .....	28
b) Riesgos derivados de la invasión rusa de Ucrania .....	29
c) Riesgos derivados del cambio climático .....	30
<b>18. PLANTILLA MEDIA DEL GRUPO CONSOLIDADO .....</b>	<b>30</b>
<b>19. TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS .....</b>	<b>31</b>
<b>20. HECHOS POSTERIORES .....</b>	<b>32</b>



**CLASE 8.ª**

008900298



008900298

## 1. ACTIVIDAD DEL GRUPO

El Grupo Inmocemento está constituido por la sociedad dominante Inmocemento, S.A. y un conjunto de sociedades participadas de ámbito nacional e internacional.

El Grupo Inmocemento desarrolla su actividad en dos áreas de negocio:

- **Inmobiliaria.** Dedicada a la promoción de viviendas y alquiler de oficinas, locales comerciales y viviendas.
- **Cemento.** Dedicada a la explotación de canteras y yacimientos minerales, fabricación de cemento, cal, yeso y prefabricados derivados, así como a la producción de hormigón y mortero.

La actividad Internacional supone aproximadamente el 26,1% (27,9% en el primer semestre del ejercicio 2023) del importe de la cifra de negocios del Grupo Inmocemento, realizándose principalmente en mercados de Europa y Norte de África (Túnez), y Estados Unidos de América.

## 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEMESTRALES RESUMIDOS CONSOLIDADOS DE PROPÓSITO ESPECIAL

Los estados financieros semestrales resumidos consolidados de propósito especial a 30 de junio de 2024 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, así como, por todas las disposiciones que lo desarrollan y se presentan de acuerdo con la NIC 34 “Información Financiera Intermedia”.

La información financiera intermedia se ha preparado con objeto de actualizar el contenido de los estados financieros consolidados de propósito especial, correspondiente a los ejercicios 2023, 2022 y 2021 que han sido formulados por el Administrador Único de la Sociedad dominante, Inmocemento S.A. y serán presentados a la aprobación del Accionista Único. No obstante, no se espera que se produzcan modificaciones a los mismos como consecuencia de la cumplimentación de dicho requisito.

La matriz del Grupo, Inmocemento, S.A. ha sido constituida el 10 de abril de 2024 por Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. como accionista único, con el fin de recibir mediante una escisión parcial la totalidad de la participación en las actividades de Inmobiliaria y Cementos que ésta ostenta en ambas. El 27 de junio de 2024 la sociedad escindida Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. ha aprobado el proyecto de escisión. Por su parte el 27 de junio de 2024 el accionista único de Inmocemento, S.A. ha aprobado el citado proyecto de escisión.

Por ello, los presentes estados financieros resumidos consolidados de propósito especial se han elaborado únicamente a efectos ilustrativos con el objeto de reflejar los importes que se hubiesen registrado de haber existido el Grupo Inmocemento a 30 de junio de 2024, con la composición que tendría después del perfeccionamiento de la citada escisión, con el propósito de incorporarlos en el documento de oferta para una potencial oferta y admisión a cotización de las acciones de Inmocemento, S.A. en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia.

De acuerdo con los términos de la operación, los activos y pasivos objeto de la escisión antes y después de la operación se mantienen bajo control común y no se produce variación alguna respecto a la estructura accionarial previa. Adicionalmente, el administrador único considera que el grupo Inmocemento es el resultado de la reorganización del preexistente Grupo FCC.



**CLASE 8.ª**



008900299

La normativa no contempla específicamente el tratamiento contable de una operación como la descrita, por lo que, en ausencia de normativa específica, el administrador único ha aplicado su mejor juicio profesional. Considera que, al tratarse de la reorganización de un grupo preexistente, no debe aplicarse la NIIF 1 “Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera”, puesto que no se trata de una primera aplicación de las NIIF. En base a la realidad económica de la operación, ha determinado que los activos y pasivos que integran ambas actividades se deben registrar por el valor consolidado en los estados financieros consolidados del preexistente Grupo FCC al considerarse que se trata de una operación bajo control común, por tanto, excluida del ámbito de aplicación de la NIIF 3 “Combinaciones de negocios” y que no procede realizar revalorización alguna de los activos al no haberse realizado la operación frente a terceros.

La información financiera intermedia está compuesta por los estados financieros semestrales resumidos consolidados de propósito especial: Balance Consolidado, Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidado, Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos Consolidado, Estado Total de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado y el Estado de Flujos de Efectivo Consolidado. Adicionalmente y de acuerdo con la NIC 34 “Información Financiera Intermedia”, se acompaña a dichos estados financieros semestrales resumidos consolidados de propósito especial las notas explicativas exigidas por la misma con objeto de revelar la información acerca de los sucesos y transacciones significativas para la comprensión del período intermedio.

## Reclasificaciones realizadas

Durante el primer semestre del ejercicio 2024 y 2023 no se han producido reclasificaciones significativas.

## Normas e interpretaciones emitidas no vigentes

El Grupo Inmocemento tiene la intención de adoptar las normas, interpretaciones y modificaciones a las normas emitidas por el IASB, que no son de aplicación obligatoria en la Unión Europea, cuando entren en vigor, si le son aplicables. Aunque el Grupo Inmocemento está actualmente analizando su impacto, en función de los análisis realizados hasta la fecha, estima que su aplicación inicial no tendrá un impacto significativo sobre los estados financieros consolidados salvo por la futura aplicación de la NIIF 18 “Presentación e información a revelar en los estados financieros” que ha sido aprobada por el IASB pero está todavía pendiente de ser adoptada por la Unión Europea.

La NIIF 18 principalmente introduce, entre otros cambios, tres nuevos requerimientos para mejorar la información de las empresas sobre su rendimiento financiero y ofrecer a los inversores una mejor base para analizar y comparar las empresas:

- mejora la comparabilidad del estado de rendimiento financiero introduciendo tres nuevas categorías: operativo, inversión y financiación; así como nuevos subtotales: resultado operativo y resultado antes de financiación e impuesto de la ganancia,
- proporciona una mayor transparencia de las mediciones del rendimiento definidas por la Dirección introduciendo nuevas guías y desgloses y
- facilita guías para proporcionar una agrupación más útil de la información en los estados financieros.

Esta norma será de aplicación a partir del 1 de enero de 2027, una vez haya sido aprobada por el IASB.



**CLASE 8.ª**

008900300



008900300

## Normas e interpretaciones significativas aplicadas a 30 de junio 2024

Tanto en los seis primeros meses del ejercicio 2024, como en el mismo periodo del ejercicio 2023, el Grupo Inmocemento no aplicó ninguna norma o interpretación adicional a las aplicadas al cierre de 31 de diciembre del ejercicio anterior que hubiera supuesto un impacto significativo en sus estados financieros consolidados de propósito especial.

Los estados financieros semestrales resumidos consolidados de propósito especial adjuntos se expresan en miles de euros.

### **3. POLÍTICAS, MÉTODOS CONTABLES Y OTRA INFORMACIÓN**

#### a) Políticas y métodos contables

Las políticas y métodos contables utilizados en la elaboración de los presentes estados financieros semestrales resumidos consolidados de propósito especial son las mismas que las aplicadas en los estados financieros consolidados de propósito especial correspondiente a los ejercicios 2023, 2022 y 2021 (nota 3 de los estados financieros consolidados de propósito especial correspondiente a los ejercicios 2023, 2022 y 2021).

#### b) Estimaciones realizadas

En los estados financieros semestrales resumidos consolidados se han utilizado ocasionalmente estimaciones para cuantificar algunos activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellos siguiendo los mismos criterios que en los estados financieros consolidados de propósito especial correspondiente a los ejercicios 2023, 2022 y 2021 (nota 3 de los estados financieros consolidados de propósito especial correspondiente a los ejercicios 2023, 2022 y 2021).

Respecto al gasto por impuesto sobre sociedades hay que indicar que, para los periodos intermedios, de acuerdo con la NIC 34, se cuantifica según la mejor estimación del tipo impositivo medio ponderado que el Grupo Inmocemento espera para el período anual.

#### c) Principio de empresa en funcionamiento

La Dirección de la Sociedad Dominante ha elaborado la información financiera intermedia sobre la base de la aplicación del principio de empresa en funcionamiento, en base a que no tiene dudas razonables acerca de la capacidad del Grupo Inmocemento para financiar adecuadamente sus operaciones. En la nota 17 de estos estados financieros semestrales resumidos consolidados de propósito especial se expone la evolución de los riesgos a los que se halla expuesto el Grupo Inmocemento y sus factores mitigantes.

#### d) Provisiones y pasivos contingentes

En las notas 17 “Provisiones no corrientes y corrientes” y 23 “Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes” de los estados financieros consolidados de propósito especial correspondiente a los ejercicios 2023, 2022 y 2021 se facilita información sobre las provisiones y pasivos contingentes a dicha fecha. Los cambios producidos durante el primer semestre del ejercicio 2024 se indican en las notas 12 y 16.



**CLASE 8.ª**



008900301

## e) Comparación de la información

La información contenida en los estados financieros semestrales resumidos consolidados de propósito especial correspondientes al primer semestre de 2023 se presenta única y exclusivamente a efectos comparativos con la información relativa al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024, mientras que el balance a esta fecha se compara con el presentado en los estados financieros consolidados de propósito especial correspondiente al ejercicio 2023.

## f) Importancia relativa

Al determinar la información a desglosar en los estados financieros consolidados de propósito especial correspondiente a los ejercicios 2023, 2022 y 2021 sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, el Grupo Inmocemento, de acuerdo con la NIC 34, ha tenido en cuenta la importancia relativa en los estados financieros semestrales resumidos consolidados de propósito especial del semestre.

## g) Estado de flujos de efectivo consolidado

En los estados de flujos de efectivo consolidados se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo son las entradas y salidas de efectivo y equivalentes al efectivo.
- Actividades de explotación son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la entidad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.
- Actividades de inversión son las de adquisición y disposición de activos a largo plazo, así como de otras inversiones no incluidas en el efectivo y los equivalentes al efectivo.
- Actividades de financiación son las actividades que producen cambios en el tamaño y composición de los capitales propios y de los préstamos tomados por parte de la entidad.

A efectos de la elaboración del estado de flujos de efectivo consolidado resumido, se ha considerado como “efectivo y equivalentes de efectivo” la caja y depósitos bancarios a la vista, así como aquellas inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

## 4. VARIACIONES DEL PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN

En el mes de marzo de 2024, FCyC, S.A., ha adquirido una participación adicional de la sociedad Realia Business, S.A., representativa del 10,26% del capital social, al fondo Polygon, por un importe de 92.575 miles de euros, que se ha registrado en el Estado de Flujos de Efectivo adjunto dentro de la partida “Otros cobros/(pagos) de actividades de financiación”. Con esta adquisición la participación de FCyC, S.A. en la citada sociedad asciende a 30 de junio de 2024, de forma directa e indirecta al 77,52%. Puesto que antes de la compra, el Grupo Inmocemento 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 22.660 miles de euros, una disminución de los intereses minoritarios de 115.299 miles de euros, y un aumento de los ajustes de valor de 64 miles de euros (nota 11).



**CLASE 8.ª**

008900302



008900302

## 5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

La composición neta del inmovilizado intangible a 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es la siguiente:

	Coste	Amortización acumulada	Deterioros	Valor Neto
<b>30.06.2024</b>				
Fondo de comercio	707.129	-	(559.699)	147.430
Otros activos intangibles	62.085	(50.807)	(9.689)	1.589
	<b>769.214</b>	<b>(50.807)</b>	<b>(569.388)</b>	<b>149.019</b>
<b>31.12.2023</b>				
Fondo de comercio	707.129	-	(559.699)	147.430
Otros activos intangibles	62.025	(50.768)	(9.689)	1.568
	<b>769.154</b>	<b>(50.768)</b>	<b>(569.388)</b>	<b>148.998</b>

### a) Fondo de comercio

No ha habido movimientos en este epígrafe en los seis primeros meses del ejercicio 2024 ni del ejercicio 2023.

El desglose del fondo de comercio a 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 del balance consolidado adjunto es el siguiente:

	30.06.2024	31.12.2023
Cementos Portland Valderrivas, S.A.	143.098	143.098
Canteras de Aláiz, S.A.	4.332	4.332
	<b>147.430</b>	<b>147.430</b>

Las políticas de análisis de deterioro aplicado por el Grupo Inmocemento a sus fondos de comercio se describen en las notas 3 e) y 6 de los estados financieros consolidados de propósito especial, correspondiente a los ejercicios 2023, 2022 y 2021. El Grupo Inmocemento, tras analizar la situación actual, no ha detectado indicios de deterioro en sus fondos de comercio, por lo que no se ha registrado deterioro alguno.



**CLASE 8.º**  
ACTIVIDADES DE



008900303

## b) Otro inmovilizado intangible

Los movimientos de este epígrafe del balance consolidado correspondientes a los seis primeros meses de los ejercicios 2024 y 2023 han sido los siguientes:

	Otro inmovilizado intangible	Amortización Acumulada	Deterioros	Valor neto
<b>Saldo a 31.12.23</b>	<b>62.025</b>	<b>(50.768)</b>	<b>(9.689)</b>	<b>1.568</b>
Entradas o dotaciones	104	(82)	-	22
Salidas, bajas o reducciones	(49)	49	-	-
Diferencias de conversión	6	(6)	-	-
Variación del perímetro, traspasos y otros movimientos	(1)	-	-	(1)
<b>Saldo a 30.06.24</b>	<b>62.085</b>	<b>(50.807)</b>	<b>(9.689)</b>	<b>1.589</b>

	Otro inmovilizado intangible	Amortización Acumulada	Deterioros	Valor neto
<b>Saldo a 31.12.22</b>	<b>61.611</b>	<b>(50.700)</b>	<b>(9.689)</b>	<b>1.222</b>
Entradas o dotaciones	224	(67)	-	157
Salidas, bajas o reducciones	(43)	43	-	-
Diferencias de conversión	(18)	18	-	-
Variación del perímetro, traspasos y otros movimientos	-	-	-	-
<b>Saldo a 30.06.23</b>	<b>61.774</b>	<b>(50.706)</b>	<b>(9.689)</b>	<b>1.379</b>

En este epígrafe se recogen principalmente los derechos de explotación de canteras del Área de Cementos y las aplicaciones informáticas.



**CLASE 8.ª**



008900304

## 6. INMOVILIZADO MATERIAL

La composición neta del inmovilizado material a 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es la siguiente:

	Coste	Amortización acumulada	Deterioro	Valor neto
<b>30.06.2024</b>				
<b>Terrenos y construcciones</b>	<b>708.357</b>	<b>(278.733)</b>	<b>(80.570)</b>	<b>349.054</b>
Terrenos y bienes naturales	525.870	(165.092)	(70.546)	290.232
Construcciones de uso propio	182.487	(113.641)	(10.024)	58.822
<b>Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material</b>	<b>1.780.825</b>	<b>(1.619.675)</b>	<b>(25.375)</b>	<b>135.775</b>
Instalaciones técnicas	1.298.965	(1.211.349)	(9.522)	78.094
Maquinaria y elementos de transporte	296.391	(276.411)	(13.669)	6.311
Inmovilizado en curso y anticipos	33.950	-	-	33.950
Resto inmovilizado material	151.519	(131.915)	(2.184)	17.420
	<b>2.489.182</b>	<b>(1.898.408)</b>	<b>(105.945)</b>	<b>484.829</b>
<b>31.12.2023</b>				
<b>Terrenos y construcciones</b>	<b>697.878</b>	<b>(272.739)</b>	<b>(80.570)</b>	<b>344.569</b>
Terrenos y bienes naturales	525.841	(161.408)	(70.546)	293.887
Construcciones de uso propio	172.037	(111.331)	(10.024)	50.682
<b>Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material</b>	<b>1.767.208</b>	<b>(1.608.354)</b>	<b>(25.379)</b>	<b>133.475</b>
Instalaciones técnicas	1.295.978	(1.203.020)	(9.522)	83.436
Maquinaria y elementos de transporte	293.820	(275.300)	(13.673)	4.847
Inmovilizado en curso y anticipos	27.171	-	-	27.171
Resto inmovilizado material	150.239	(130.034)	(2.184)	18.021
	<b>2.465.086</b>	<b>(1.881.093)</b>	<b>(105.949)</b>	<b>478.044</b>



**CLASE 8.ª**  
008900305



008900305

# Grupo Inmocemento

Los movimientos de este epígrafe del balance consolidado correspondientes a los seis primeros meses de los ejercicios 2024 y 2023 han sido los siguientes:

	Terrenos y bienes naturales	Construcciones de uso propio	Terrenos y Construcciones	Instalaciones Técnicas	Maquinaria y elementos de transporte	Inmovilizado en curso y anticipos	Resto inmovilizado material	Instalaciones Técnicas y otro Inmovilizado Material	Amortización Acumulada	Deterioros
<b>Saldo a 31.12.23</b>	<b>525.841</b>	<b>172.037</b>	<b>697.878</b>	<b>1.295.978</b>	<b>293.820</b>	<b>27.171</b>	<b>150.239</b>	<b>1.767.208</b>	<b>(1.881.093)</b>	<b>(105.949)</b>
Entradas o dotaciones	14	33	47	1.363	2.284	11.200	114	14.961	(17.007)	-
Salidas, bajas o reducciones	-	-	-	(522)	(251)	(7)	(133)	(913)	887	4
Diferencias de conversión	15	269	284	718	471	105	31	1.325	(1.195)	-
Variación del perímetro, traspasos y otros movimientos	-	10.148	10.148	1.428	67	(4.519)	1.268	(1.756)	-	-
<b>Saldo a 30.06.2024</b>	<b>525.870</b>	<b>182.487</b>	<b>708.357</b>	<b>1.298.965</b>	<b>296.391</b>	<b>33.950</b>	<b>151.519</b>	<b>1.780.825</b>	<b>(1.898.408)</b>	<b>(105.945)</b>
	Terrenos y bienes naturales	Construcciones de uso propio	Terrenos y Construcciones	Instalaciones Técnicas	Maquinaria y elementos de transporte	Inmovilizado en curso y anticipos	Resto inmovilizado material	Instalaciones Técnicas y otro Inmovilizado Material	Amortización Acumulada	Deterioros
<b>Saldo a 31.12.22</b>	<b>523.833</b>	<b>170.756</b>	<b>694.589</b>	<b>1.277.426</b>	<b>295.282</b>	<b>11.896</b>	<b>149.127</b>	<b>1.733.731</b>	<b>(1.854.747)</b>	<b>(102.611)</b>
Entradas o dotaciones	106	44	150	15.483	602	5.286	33	21.404	(17.115)	-
Salidas, bajas o reducciones	(1.049)	(38)	(1.087)	(1.959)	(465)	-	(247)	(2.671)	2.335	1.421
Diferencias de conversión	(51)	(105)	(156)	(1.433)	(900)	(66)	(89)	(2.488)	2.565	-
Variación del perímetro, traspasos y otros movimientos	3.127	(122)	3.005	3.464	538	(2.792)	149	1.359	23	(4.759)
<b>Saldo a 30.06.23</b>	<b>525.966</b>	<b>170.535</b>	<b>696.501</b>	<b>1.292.981</b>	<b>295.057</b>	<b>14.324</b>	<b>148.973</b>	<b>1.751.335</b>	<b>(1.866.939)</b>	<b>(105.949)</b>



**CLASE 8.<sup>a</sup>**

008900306



008900306

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2024 el concepto “Variación del perímetro, traspasos y otros movimientos” recoge dentro del epígrafe “Construcciones para uso propio”, entre otros conceptos, una reclasificación desde el epígrafe “Inversiones inmobiliarias”, por importe de 9.951 miles de euros, al pasarse a utilizar como uso propio (nota 7).

### Adquisiciones y enajenaciones de elementos de inmovilizado material.

En el semestre ha habido las siguientes adquisiciones de elementos de inmovilizado material:

	(Miles de euros)
Terrenos y construcciones	47
Instalaciones técnicas	1.363
Maquinaria y elementos de transporte	2.284
Otro inmovilizado material	11.314
<b>TOTAL</b>	<b>15.008</b>

Y las bajas por enajenaciones de los mismos elementos han sido:

	(Miles de euros)
Terrenos y construcciones	-
Instalaciones técnicas	-
Maquinaria y elementos de transporte	15
Otro inmovilizado material	7
<b>TOTAL</b>	<b>22</b>

### Compromisos de adquisición

No hay compromisos de adquisición significativos en las sociedades del Grupo Inmocemento a 30 de junio de 2024 ni a 31 de diciembre de 2023.

## 7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Las inversiones inmobiliarias se valoran por su valor razonable de acuerdo con las valoraciones realizadas semestralmente por expertos independientes. Las valoraciones registradas en los estados financieros semestrales consolidados resumidos de propósito especial adjuntos se han realizado utilizando metodología e hipótesis clave análogas a las descritas en la nota 8 de los estados financieros consolidados de propósito especial correspondiente a los ejercicios 2023, 2022 y 2021.



**CLASE 8.ª**

008900307



008900307

El importe de las variables clave utilizadas en la valoración de los activos inmobiliarios del Grupo Realia Business en cada período es el siguiente:

A 30 de junio de 2024	Renta media bruta actual	Exit Yield (1)	TIR (1)	ERV
Oficinas	21,8 €/m2/mes	5,0%	7,3%	21,0 €/m2/mes
Centros comerciales	11,6 €/m2/mes	6,6%	8,7%	11,2 €/m2/mes
Otros activos	2,8 €/m2/mes	6,3%	8,8%	2,3 €/m2/mes
Residencial	7,7 €/m2/mes	4,4%	6,4%	10,6 €/m2/mes

A 31 de diciembre de 2023	Renta media bruta actual	Exit Yield (1)	TIR (1)	ERV
Oficinas	22,0 €/m2/mes	4,8%	7,2%	20,7 €/m2/mes
Centros comerciales	11,9 €/m2/mes	6,6%	8,7%	11,1 €/m2/mes
Otros activos	2,7 €/m2/mes	6,3%	8,8%	2,3 €/m2/mes
Residencial	7,3 €/m2/mes	4,4%	6,0%	9,3 €/m2/mes

(1) Ponderada por valor de los activos

A continuación se presenta un análisis de sensibilidad en relación a las principales variables que afectan a la valoración a valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo Realia Business:

El efecto de la variación en las tasas de rentabilidad exigida (Exit yield), calculadas como renta sobre el valor de mercado de los activos, en términos "Net Asset Value", en el activo consolidado y en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, con respecto a las inversiones inmobiliarias en explotación, sería el siguiente:

	A 30 de junio de 2024		A 31 de diciembre de 2023	
	Activo	Resultado consolidado del ejercicio	Activo	Resultado consolidado del ejercicio
Aumento de 25 puntos básicos	(43.390)	(32.543)	(44.794)	(33.596)
Disminución de 25 puntos básicos	47.596	35.697	50.574	37.931

Adicionalmente, el análisis de sensibilidad de una variación en el 10% en la ERV (renta de mercado del activo a fecha de valoración), sería el siguiente:

	A 30 de junio de 2024		A 31 de diciembre de 2023	
	Activo	Resultado consolidado del ejercicio	Activo	Resultado consolidado del ejercicio
Aumento de un 10%	116.580	87.435	115.433	86.575
Disminución de un 10%	(117.004)	(87.753)	(115.554)	(86.666)



**CLASE 8.º**



008900308

Por último, el análisis de sensibilidad de una variación de un cuarto de punto de la TIR sería el siguiente:

	A 30 de junio de 2024		A 31 de diciembre de 2023	
	Activo	Resultado consolidado del ejercicio	Activo	Resultado consolidado del ejercicio
Aumento de 25 puntos básicos	(27.488)	(20.616)	(26.690)	(20.018)
Disminución de 25 puntos básicos	27.472	20.604	27.710	20.783

Por su parte, en el caso de las inversiones inmobiliarias de Jezzine Uno, S.L.U., el importe de las variables clave utilizadas en la valoración de los activos inmobiliarios en cada período es el siguiente:

A 30 de junio de 2024	Renta media bruta actual	Exit Yield	TIR	ERV
Oficinas	27,0 €/m2/mes	8,0%	8,4%	21,1 €/m2/mes

A 31 de diciembre de 2023	Renta media bruta actual	Exit Yield	TIR	ERV
Oficinas	26,0 €/m2/mes	8,0%	8,4%	20,5 €/m2/mes

A continuación se facilita el análisis de sensibilidad de las principales variables que afectan a su valoración:

El impacto de una variación de un cuarto de punto en el tipo de descuento (TIR) utilizado para determinar el valor actual tanto de las rentas del contrato, como por su valor de desinversión, sería el siguiente:

	A 30 de junio de 2024		A 31 de diciembre de 2023	
	Activo	Resultado consolidado del ejercicio	Activo	Resultado consolidado del ejercicio
Aumento de 25 puntos básicos	(11.091)	(8.318)	(11.298)	(8.474)
Disminución de 25 puntos básicos	11.398	8.548	11.619	8.714

El impacto de una variación en las tasas de rentabilidad exigida (Exit yield) sería el siguiente:

	A 30 de junio de 2024		A 31 de diciembre de 2023	
	Activo	Resultado consolidado del ejercicio	Activo	Resultado consolidado del ejercicio
Aumento de 25 puntos básicos	(4.873)	(3.655)	(4.667)	(3.501)
Disminución de 25 puntos básicos	5.187	3.890	4.969	3.726



**CLASE 8.º**



008900309

Por último, el análisis de sensibilidad de una variación en el 10% en la ERV (renta de mercado del activo a fecha de valoración), sería el siguiente:

	A 30 de junio de 2024		A 31 de diciembre de 2023	
	Activo	Resultado consolidado del ejercicio	Activo	Resultado consolidado del ejercicio
Aumento de un 10%	17.254	12.940	16.520	12.390
Disminución de un 10%	(17.254)	(12.940)	(16.520)	(12.390)

Los movimientos de este epígrafe del balance consolidado correspondientes a los seis primeros meses de los ejercicios 2023 y 2024 han sido los siguientes:

<b>Saldo 31.12.23</b>	<b>2.088.178</b>
Entradas	2.175
Salidas, bajas o reducciones	(2)
Variación valor razonable	3.758
Diferencias de conversión	-
Variación del perímetro, traspasos y otros movimientos	(9.951)
<b>Saldo 30.06.2024</b>	<b>2.084.158</b>
<b>Saldo 31.12.22</b>	<b>2.120.294</b>
Entradas	10.999
Salidas, bajas o reducciones	(13)
Variación valor razonable	(14.786)
Diferencias de conversión	-
Variación del perímetro, traspasos y otros movimientos	-
<b>Saldo 30.06.2023</b>	<b>2.116.493</b>

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2024 el concepto “Variación del perímetro, traspasos y otros movimientos” recoge una reclasificación al epígrafe “Construcciones para uso propio” del “Inmovilizado material”, al pasarse a utilizar como uso propio unas oficinas que anteriormente estaban alquiladas a la actividad de Cemento, por un importe de 9.951 miles de euros (nota 6).

Asimismo, durante los seis primeros meses del ejercicio 2024 el aumento del valor razonable de las inversiones inmobiliarias corresponde a la sociedad Jezzine 1, S.L.U. por un importe de 1.895 miles de euros (245 miles de euros durante el primer semestre del 2023) y al Grupo Realia por importe de 1.863 miles de euros (disminución del valor razonable por 15.031 miles de euros durante seis primeros meses del ejercicio 2023) (nota 14a).

A 30 de junio de 2024 el Grupo Inmocemento no tiene compromisos firmes de adquisición o construcción de inversiones inmobiliarias significativos.



**CLASE 8.ª**



008900310

## 8. INVERSIONES CONTABILIZADAS APLICANDO EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

Figuran en este epígrafe el valor de las inversiones en sociedades contabilizadas por el método de la participación que se aplica tanto a los negocios conjuntos como a las sociedades asociadas, así como los créditos no corrientes otorgados a las mismas y cuyo desglose es el siguiente:

	30.06.2024	31.12.2023
<b>Negocios conjuntos</b>	<b>41.440</b>	<b>41.877</b>
Valor inversión	41.440	41.877
Créditos	-	-
<b>Sociedades asociadas</b>	<b>516.046</b>	<b>532.469</b>
Valor inversión	512.100	528.311
Créditos	3.946	4.158
	<b>557.486</b>	<b>574.346</b>

La disminución del valor de la inversión en sociedades asociadas durante el primer semestre de 2024 corresponde principalmente a la distribución de dividendos por parte de la sociedad Metrovacesa, S.A. por importe de 11.577 miles de euros.

A 30 de junio de 2024 el importe de las inversiones contabilizadas por el método de la participación incluye:

- 422.870 miles de euros por participaciones en sociedades del Área de Inmobiliaria.
- 134.616 miles de euros por participaciones y créditos a sociedades consolidadas por el método de la participación del Área de Cemento.

El Grupo Inmocemento ha procedido a reevaluar el valor recuperable de sus principales inversiones contabilizadas por el método de la participación, como consecuencia de su análisis no se ha producido deterioro alguno.



**CLASE 8.ª**



008900311

## 9. EXISTENCIAS

La composición del saldo de existencias neto de deterioros a 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023 se corresponde con el siguiente detalle:

	30.06.2024	31.12.2023
Bienes inmobiliarios	715.361	715.557
Materias primas y otros aprovisionamientos	105.630	88.538
Cementos	105.619	88.526
Inmobiliaria	11	12
Productos terminados (Cementos)	15.967	13.737
Anticipos	3.718	3.658
	<b>840.676</b>	<b>821.490</b>

El Grupo Inmocemento clasifica las promociones inmobiliarias como corrientes atendiendo a su ciclo de producción, distinguiendo entre promociones inmobiliarias en curso y terminadas. Las promociones inmobiliarias en curso se clasifican como de ciclo corto cuando el periodo que media hasta su finalización se estima es inferior a los doce meses y como de ciclo largo en caso contrario. Una vez finalizada la promoción se clasifica como promoción inmobiliaria terminada.

La composición del saldo de la partida “Bienes inmobiliarios” a 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023 es la siguiente:

	Coste	Deterioro	Valor neto
<b>30.06.2024</b>			
Terrenos y solares	612.472	(121.934)	490.538
Promociones inmobiliarias en curso de ciclo corto	73.557	(717)	72.840
Promociones inmobiliarias en curso de ciclo largo	177.388	(52.686)	124.702
Promociones inmobiliarias terminadas	33.724	(6.443)	27.281
<b>Total</b>	<b>897.141</b>	<b>(181.780)</b>	<b>715.361</b>
<b>31.12.2023</b>			
Terrenos y solares	638.940	(122.126)	516.814
Promociones inmobiliarias en curso de ciclo corto	67.683	(528)	67.155
Promociones inmobiliarias en curso de ciclo largo	141.207	(52.267)	88.940
Promociones inmobiliarias terminadas	49.192	(6.544)	42.648
<b>Total</b>	<b>897.022</b>	<b>(181.465)</b>	<b>715.557</b>



**CLASE 8.ª**

REGISTRO DE MARCAS



008900312

Los movimientos de los diversos elementos de la partida “Bienes inmobiliarios” habidos en los seis primeros meses de los ejercicios 2023 y 2024 han sido los siguientes:

	Terrenos y solares	Promociones inmobiliarias en curso de ciclo corto	Promociones inmobiliarias en curso de ciclo largo	Promociones inmobiliarias terminadas	Deterioros
<b>Saldo a 31.12.23</b>	<b>638.940</b>	<b>67.683</b>	<b>141.207</b>	<b>49.192</b>	<b>(181.465)</b>
Entradas o dotaciones	1.393	22.492	25.691	-	(13.654)
Salidas, bajas o reducciones	(8.526)	-	-	(41.126)	13.427
Diferencias de conversión	103	-	-	-	4
Variación del perímetro, trasposos y otros movimientos	(19.438)	(16.618)	10.490	25.658	(92)
<b>Saldo a 30.06.24</b>	<b>612.472</b>	<b>73.557</b>	<b>177.388</b>	<b>33.724</b>	<b>(181.780)</b>
<b>Saldo a 31.12.22</b>	<b>658.456</b>	<b>58.086</b>	<b>127.849</b>	<b>67.435</b>	<b>(156.457)</b>
Entradas o dotaciones	2.317	19.154	14.756	1.034	(21)
Salidas, bajas o reducciones	(526)	-	-	(50.496)	270
Diferencias de conversión	(35)	-	(2)	-	27
Variación del perímetro, trasposos y otros movimientos	(17.936)	(38.186)	1.034	55.406	(43)
<b>Saldo a 30.06.23</b>	<b>642.276</b>	<b>39.054</b>	<b>143.637</b>	<b>73.379</b>	<b>(156.224)</b>

El valor total de las existencias inmobiliarias determinado por los expertos independientes ha ascendido a 786.857 miles de euros a 30 de junio de 2024. Los criterios utilizados para su valoración son coincidentes con los establecidos en la nota 13 de los estados financieros consolidados de propósito especial correspondiente al ejercicio 2023, 2022 y 2021.

A 30 de junio de 2024 el saldo total acumulado de deterioros de las existencias inmobiliarias asciende a 181.780 miles de euros (156.224 miles de euros a 30 de junio de 2023).

No existen compromisos significativos de compras de activos inmobiliarios a 30 de junio de 2024, ni a 30 de junio de 2023.

Las “Materias primas y otros aprovisionamientos” incluyen materias primas, materiales, repuestos, combustibles y otros materiales necesarios en el desarrollo de las actividades, principalmente de Cementos.

## 10. ACTIVOS FINANCIEROS

Las partidas más significativas del balance consolidado adjunto correspondientes a “Activos financieros no corrientes” y “Otros activos financieros corrientes” se presentan en los siguientes apartados:

### a) Activos financieros no corrientes

Los activos financieros no corrientes a 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023 se distribuyen según el siguiente detalle:



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
SERVICIO DE CORREOS



008900313

	Activos financieros al coste amortizado	Activos financieros a valor razonable cargo a reservas	Total
<b>30.06.2024</b>			
Instrumentos de patrimonio	-	1.242	1.242
Depósitos y fianzas	17.659	-	17.659
Otros activos financieros	453	-	453
	<b>18.112</b>	<b>1.242</b>	<b>19.354</b>
<b>31.12.2023</b>			
Instrumentos de patrimonio	-	1.245	1.245
Depósitos y fianzas	17.333	-	17.333
Otros activos financieros	389	-	389
	<b>17.722</b>	<b>1.245</b>	<b>18.967</b>

Los depósitos y fianzas corresponden básicamente a los realizados por obligaciones legales o contractuales en el desarrollo de las actividades de las sociedades del Grupo Inmocemento, principalmente por alquiler de inmuebles.

## b) Otros activos financieros corrientes

Los activos financieros corrientes a 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 se distribuyen según el siguiente detalle:

	Activos financieros al coste amortizado	Derivados de cobertura	Total
<b>30.06.2024</b>			
Derivados	-	-	-
Depósitos y fianzas	1.318	-	1.318
Otros activos financieros	27.008	-	27.008
	<b>28.326</b>	<b>-</b>	<b>28.326</b>
<b>31.12.2023</b>			
Derivados	-	5.252	5.252
Depósitos y fianzas	1.021	-	1.021
Otros activos financieros	22.026	-	22.026
	<b>23.047</b>	<b>5.252</b>	<b>28.299</b>

Como otros activos financieros a 30 de junio de 2024 figuran principalmente créditos corrientes concedidos y otras cuentas a cobrar a sociedades del Grupo FCC por importe de 16.297 miles de euros (11.074 miles de euros a 31 de diciembre de 2023) créditos corrientes concedidos y otras cuentas a cobrar a negocios conjuntos y asociadas por importe de 7.174 miles de euros (7.004 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

La tasa media de rentabilidad obtenida por estos conceptos está en rentabilidades de mercado según el plazo de cada inversión.



**CLASE 8.º**

ESPANISCHER



008900314

## 11. PATRIMONIO NETO

El Estado total de cambios en el patrimonio neto a 30 de junio de 2024 y de 2023 adjunto muestra la evolución del patrimonio atribuido a los accionistas de la Sociedad Dominante y a los minoritarios habida en los respectivos semestres.

En el mes de marzo de 2024, FCyC, S.A., ha adquirido una participación adicional de la sociedad Realía Business, S.A., por un importe de 92.575 miles de euros (notas 4 y 13). Puesto que antes de la compra, el Grupo 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 un aumento de las reservas de consolidación de 22.660 miles de euros, una disminución de los intereses minoritarios de 115.299 miles de euros, y un aumento de los ajustes de valor de 64 miles de euros.

En el mes de mayo de 2024, los accionistas de la sociedad, FCyC, S.A. han suscrito una ampliación de capital dineraria por importe de 200.000 miles de euros, atendiendo a la participación que ostentaban, motivo por el cual no se ha producido cambio alguno en la participación de los socios (nota 19). La citada ampliación ha tenido un impacto positivo en el patrimonio neto de Inmocemento, al haber aumentado el valor contable de sus activos netos a escindir. El citado impacto ha supuesto un aumento en el epígrafe “Ganancias acumuladas y otras reservas” por importe de 160.062 miles de euros y en el epígrafe “Intereses minoritarios” por importe de 39.938 miles de euros, correspondiente a los importes aportados por cada socio.

El resto de las “Otras variaciones del patrimonio neto” del Estado Total de Cambios en el Patrimonio Neto adjunto incluye básicamente la distribución del resultado obtenido por el Grupo Inmocemento en el ejercicio anterior.

### I. Patrimonio neto atribuido a la Entidad Dominante

#### a) Capital

El capital de Inmocemento, S.A. está constituido por 120.000 acciones ordinarias representadas mediante anotaciones en cuenta de 0,50 euros de valor nominal cada una.

Todas las acciones tienen los mismos derechos y se encuentran totalmente suscritas y desembolsadas.

#### b) Ganancias acumuladas y otras reservas

Este epígrafe del balance consolidado de propósito especial adjunto incluye las reservas consolidadas generadas en cada una de las áreas de actividad. Asimismo, también se incluyen de acuerdo con la NIIF 10 “Estados financieros consolidados” las derivadas de los cambios en la participación de las sociedades del Grupo siempre y cuando se mantenga el control, por la diferencia entre el importe de la compra o venta adicional y el valor en libros de la participación. Los importes que componen este concepto a 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 son:

	<b>30.06.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Reservas entidad dominante	1.655.762	1.434.612
Cementos	(19.494)	(46.275)
Inmobiliaria	474.840	313.779
	<b>2.111.108</b>	<b>1.702.116</b>



**CLASE 8.ª**

008900315



008900315

El aumento en “Reservas entidad dominante”, atiende principalmente a la mencionada ampliación de capital en FCyC, S.A. en el apartado a) de la presente nota.

La variación de las reservas en la actividad de Cementos y de Inmobiliaria se debe principalmente a la distribución del resultado del ejercicio anterior. Por otra parte, se incluyen a 30 de junio de 2024 los impactos por la compra adicional de Realia Business, S.A. por importe de 22.660 miles de euros comentados anteriormente en esta nota.

## c) Ajustes por cambio de valor

Las variaciones más significativas reflejadas en el patrimonio neto consolidado a 30 de junio de 2024 son las siguientes:

- Diferencias de conversión

Las diferencias de conversión en el primer semestre de 2024 han aumentado en 3.428 miles de euros, principalmente por la apreciación del dólar frente al euro.

- Cobertura de flujos de efectivo

Las reservas del valor razonable de los instrumentos derivados de cobertura en el primer semestre de 2024 han disminuido en 2.403 miles de euros.

## d) Intereses minoritarios

El importe de los Intereses minoritarios a 30 de junio de 2024 es de 688.737 miles de euros (767.038 miles de euros a 31 de diciembre de 2023). Esta variación es debida principalmente a la adquisición adicional de la sociedad Realia Business, S.A. y a la ampliación de capital de FCyC, S.A., comentadas en el apartado b) de esta nota, que suponen una disminución en el importe de los Intereses minoritarios en 115.299 miles de euros en la primera operación y un aumento de 39.938 miles de euros en la segunda.

## 12. PROVISIONES NO CORRIENTES Y CORRIENTES

La composición a 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 de las provisiones es como sigue:

	30.06.2024	31.12.2023
<b>No corrientes</b>	<b>57.004</b>	<b>63.217</b>
Actuaciones medioambientales	18.258	17.286
Garantías y obligaciones contractuales y legales	4.521	4.647
Otras provisiones para riesgos y gastos	34.225	41.284
<b>Corrientes</b>	<b>5.354</b>	<b>6.260</b>
Liquidación y pérdidas de obras	3.452	3.075
Otras provisiones	1.902	3.185

Las provisiones que figuran en el balance consolidado de propósito especial adjunto se considera que cubren las responsabilidades propias que puedan derivarse en el desarrollo de las diversas actividades del Grupo Inmocemento.



CLASE 8.ª



008900316

## 13. PASIVOS FINANCIEROS

Cabe destacar que durante el primer semestre de 2024 Cementos Portland Valderrivas, S.A. ha realizado amortizaciones parciales y voluntarias del contrato de financiación subordinado por importe total de 40.000 miles de euros. El saldo vivo de este préstamo asciende a 10.405 miles de euros a 30 de junio de 2024 (50.405 miles de euros a 31 de diciembre de 2023), (nota 19).

Respecto a la disponibilidad de pólizas de crédito firmadas y no dispuestas a 30 de junio de 2024 el Grupo Inmocemento presenta un importe de 41.817 miles de euros (44.897 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

### a) Pasivos financieros no corrientes

Los pasivos financieros no corrientes a 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 se distribuyen según el siguiente detalle:

	Pasivos financieros al coste amortizado
<b><u>30.06.2024</u></b>	
Deudas con entidades de crédito	377.421
Otros pasivos financieros	47.422
	<b><u>424.843</u></b>
<b><u>31.12.2023</u></b>	
Deudas con entidades de crédito	808.184
Otros pasivos financieros	47.764
	<b><u>855.948</u></b>

La disminución del epígrafe “Deudas con entidades de créditos” en los seis primeros meses de 2024 corresponde principalmente al traspaso al pasivo corriente de 410.596 miles de euros correspondiente al préstamo sindicado suscrito por Realía Patrimonio, S.L.U. cuyo vencimiento es el 27 de abril de 2025.

El epígrafe “Otros pasivos financieros” recoge a 30 de junio de 2024 principalmente la deuda derivada de los contratos de arrendamiento que asciende a 19.202 miles de euros (20.102 miles de euros a 31 de diciembre de 2023) y las fianzas y depósitos recibidos que ascienden a 22.907 miles de euros (22.048 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).



**CLASE 8.ª**



008900317

## b) Pasivos financieros corrientes

Los pasivos financieros corrientes a 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 se distribuyen según el siguiente detalle:

	Pasivos financieros al coste amortizado
<b>30.06.2024</b>	
Deudas con entidades de crédito	476.267
Deudas financieras con el Grupo FCC	245.398
Otros pasivos financieros	24.445
	<b>746.110</b>
<b>31.12.2023</b>	
Deudas con entidades de crédito	103.921
Deudas financieras con el Grupo FCC	339.929
Otros pasivos financieros	23.129
	<b>466.979</b>

El epígrafe “Otros pasivos financieros” incluye la deuda corriente derivada de proveedores de inmovilizado por un importe de 9.007 miles de euros a 30 de junio de 2024 (13.510 miles de euros a 31 de diciembre de 2023) y la deuda derivada de los contratos de arrendamiento con vencimiento inferior a los doce meses que a 30 de junio de 2024 asciende a 3.255 miles de euros (3.263 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

El incremento del epígrafe “Deudas con entidades de créditos” en los seis primeros meses del ejercicio 2024 corresponde principalmente al traspaso desde el pasivo no corriente de 410.596 miles de euros correspondiente al préstamo sindicado suscrito por Realía Patrimonio, S.L.U. indicado en el apartado anterior. A 30 de junio de 2024, el Grupo Inmocemento se encuentra en negociaciones para proceder a su novación, estimando que las mismas concluirán con éxito en el cuarto trimestre de este ejercicio. El citado préstamo está garantizado por determinados activos de la propia sociedad.

El epígrafe “Deudas financieras con el grupo FCC” incluye principalmente los préstamos que Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. tenía concedidos al Área de Inmobiliaria por un importe de 211.251 miles de euros (327.375 miles de euros a 31 de diciembre de 2023). Durante los seis primeros meses del ejercicio 2024, se ha concedido a FCyC un nuevo préstamo en marzo de 2024 para la compra de acciones de Realía Business, S.A. a Polygon por un importe de 92.575 miles de euros (notas 11 y 14) que ha sido posteriormente amortizado totalmente en el mes de junio de 2024. La variación entre ambos periodos atiende principalmente a la amortización parcial de las deudas con FCC de ejercicios anteriores por importe de 119.321 miles de euros.



**CLASE 8.ª**



008900318

## 14. INGRESOS Y GASTOS

De los epígrafes que componen la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada adjunta se destaca:

### a) Cambios de valor, deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado

En los seis primeros meses del ejercicio 2024 la variación positiva del valor razonable de las inversiones inmobiliarias corresponde a la sociedad Jezzine 1, S.L.U. por un importe de 1.895 miles de euros (245 miles de euros durante el primer semestre del 2023) y al Grupo Realia por importe de 1.863 miles de euros (variación negativa del valor razonable por 15.031 miles de euros durante seis primeros meses del ejercicio 2023) (nota 7).

En los seis primeros meses del ejercicio 2023 destacó el resultado positivo de 24.590 miles de euros fruto de una sentencia firme en relación con la expropiación de un terreno anteriormente propiedad de la sociedad Cementos Portland Valderrivas, S.A. en la provincia de Madrid.

### b) Gastos financieros

El incremento de los gastos financieros en los seis primeros meses del ejercicio 2024 respecto al mismo período del ejercicio anterior es debido principalmente al incremento de la deuda financiera como consecuencia de la concesión por parte de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. de préstamos al Área de Inmobiliaria que se han amortizado total o parcialmente durante los seis primeros meses del ejercicio 2024 (nota 13).

### c) Otros resultados financieros

En los seis primeros meses del ejercicio 2024 recoge las diferencias de cambio positivas por importe de 406 miles de euros (573 miles de euros de diferencias negativas de cambio a 30 de junio de 2023).

### d) Resultado atribuido a intereses minoritarios

La composición de este epígrafe por segmentos de actividad en seis primeros meses del ejercicio 2024 y 2023 es la siguiente (nota 15):

	30.06.2024	30.06.2023
Cementos	1.451	1.426
Inmobiliaria	10.703	8.963
<b>Total</b>	<b>12.154</b>	<b>10.389</b>



**CLASE 8.ª**



008900319

## 15. INFORMACIÓN SEGMENTADA

### a) Segmentos de actividad

Los segmentos de actividad, Cementos e Inmobiliaria, que se presentan coinciden con las áreas de negocio, tal como se ha expuesto en la nota 1. La información de cada segmento, reflejada en los cuadros que se presentan a continuación, se ha realizado de acuerdo con los criterios de gestión establecidos internamente por la Dirección del Grupo Inmocemento que son coincidentes con las políticas contables adoptadas para preparar y presentar los estados financieros semestrales resumidos consolidados de propósito especial del Grupo Inmocemento.

La columna de "Eliminaciones" incluye las eliminaciones por operaciones entre los diferentes segmentos de actividad.

#### **Cuenta de resultados por segmentos**

En particular, la información reflejada en los cuadros siguientes incluye como resultado del segmento para los seis primeros meses del ejercicio 2024 y 2023:

- La totalidad de ingresos y gastos de explotación de las sociedades dependientes y contratos de gestión conjunta que corresponden a la actividad desarrollada por el segmento.
- Los ingresos y gastos por intereses derivados de activos y pasivos del segmento, los dividendos y los beneficios y pérdidas procedentes de ventas de inversiones financieras propias del segmento.
- La participación en el resultado de las entidades que se contabilizan por el método de la participación.
- El gasto por impuesto sobre beneficios correspondiente a las operaciones realizadas por cada segmento.



**CLASE 8.ª**

008900320



008900320

<b>30.06.2024</b>	<b>Total Grupo Inmocemento</b>	<b>Cementos</b>	<b>Inmobiliaria</b>	<b>Eliminaciones</b>
Importe neto de la cifra de negocios	447.801	317.906	130.099	(204)
<i>De clientes externos</i>	447.801	317.906	129.895	-
<i>De transacciones con otros segmentos</i>	-	-	204	(204)
Otros ingresos	20.672	10.574	10.155	(57)
<i>De clientes externos</i>	20.672	10.574	10.098	-
<i>De transacciones con otros segmentos</i>	-	-	57	(57)
Gastos de explotación	(306.106)	(236.422)	(69.945)	261
Amortización del inmovilizado e imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	(17.103)	(17.023)	(80)	-
Otros resultados de explotación	3.739	(24)	3.763	-
<b>Resultado de Explotación</b>	<b>149.003</b>	<b>75.011</b>	<b>73.992</b>	-
<i>Porcentaje sobre la cifra de negocios</i>	33,27%	23,60%	56,87%	
Ingresos financieros	1.647	578	1.069	-
Gastos financieros	(25.898)	(4.470)	(21.428)	-
Otros resultados financieros	406	406	-	-
Resultado entidades valoradas método participación	(6.716)	(370)	(6.346)	-
<b>Resultado antes de impuestos de operaciones continuadas</b>	<b>118.442</b>	<b>71.155</b>	<b>47.287</b>	-
<i>Impuesto sobre beneficios</i>	(28.430)	(15.522)	(12.908)	-
<b>Resultado Consolidado del ejercicio</b>	<b>90.012</b>	<b>55.633</b>	<b>34.379</b>	-
Intereses minoritarios	12.154	1.451	10.703	-
<b>Resultado atribuido a la sociedad dominante</b>	<b>77.858</b>	<b>54.182</b>	<b>23.676</b>	-



**CLASE 8.º**

008900321



008900321

<b>30.06.2023</b>	<b>Total Grupo Inmocemento</b>	<b>Cementos</b>	<b>Inmobiliaria</b>	<b>Eliminaciones</b>
Importe neto de la cifra de negocios	448.740	320.698	128.252	(210)
<i>De clientes externos</i>	448.740	320.698	128.042	-
<i>De transacciones con otros segmentos</i>	-	-	210	(210)
Otros ingresos	14.399	3.848	10.634	(83)
<i>De clientes externos</i>	14.399	3.848	10.551	-
<i>De transacciones con otros segmentos</i>	-	-	83	(83)
Gastos de explotación	(314.646)	(244.884)	(70.055)	293
Amortización del inmovilizado e imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	(17.322)	(17.212)	(110)	-
Otros resultados de explotación	9.616	24.290	(14.674)	-
<b>Resultado de Explotación</b>	<b>140.787</b>	<b>86.740</b>	<b>54.047</b>	<b>-</b>
<i>Porcentaje sobre la cifra de negocios</i>	<i>31,37%</i>	<i>27,05%</i>	<i>42,14%</i>	
Ingresos financieros	4.407	2.990	1.417	-
Gastos financieros	(17.088)	(3.511)	(13.577)	-
Otros resultados financieros	(573)	(573)	-	-
Resultado entidades valoradas método participación	(4.299)	(5.494)	1.195	-
<b>Resultado antes de impuestos de operaciones continuadas</b>	<b>123.234</b>	<b>80.152</b>	<b>43.082</b>	<b>-</b>
Impuesto sobre beneficios	(30.800)	(20.433)	(10.367)	-
<b>Resultado Consolidado del ejercicio</b>	<b>92.434</b>	<b>59.719</b>	<b>32.715</b>	<b>-</b>
Intereses minoritarios	10.389	1.426	8.963	-
<b>Resultado atribuido a la sociedad dominante</b>	<b>82.045</b>	<b>58.293</b>	<b>23.752</b>	<b>-</b>



**CLASE 8.ª**



008900322

## Balance por segmentos

A continuación se presenta el balance por segmentos a 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023:

<b>30.06.2024</b>	<b>Total Grupo Inmocemento</b>	<b>Cementos</b>	<b>Inmobiliaria</b>	<b>Eliminaciones</b>
<b>ACTIVO</b>				
<b>Activo no corriente</b>	<b>3.297.124</b>	<b>815.232</b>	<b>2.543.366</b>	<b>(61.474)</b>
Inmovilizado intangible	149.019	148.947	72	-
<i>Adiciones</i>	104	87	17	-
Inmovilizado material	484.829	474.241	10.588	-
<i>Adiciones</i>	15.008	14.942	66	-
Inversiones inmobiliarias	2.084.158	-	2.084.158	-
<i>Adiciones</i>	2.175	-	2.175	-
Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	557.486	134.616	422.870	-
Activos financieros no corrientes	19.354	4.291	15.194	(131)
Activos por impuestos diferidos	2.278	53.137	10.484	(61.343)
<b>Activo corriente</b>	<b>1.132.296</b>	<b>274.703</b>	<b>856.569</b>	<b>1.024</b>
Existencias	840.676	122.468	718.208	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	150.012	131.405	17.583	1.024
Otros activos financieros corrientes	28.326	14.939	13.387	-
Otros activos corrientes	5.198	1.124	4.074	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	108.084	4.767	103.317	-
<b>Total activo</b>	<b>4.429.420</b>	<b>1.089.935</b>	<b>3.399.935</b>	<b>(60.450)</b>
<b>PASIVO</b>				
<b>Patrimonio neto</b>	<b>2.845.364</b>	<b>736.139</b>	<b>2.109.225</b>	<b>-</b>
<b>Pasivo no corriente</b>	<b>634.193</b>	<b>196.356</b>	<b>499.311</b>	<b>(61.474)</b>
Subvenciones	696	696	-	-
Provisiones no corrientes	57.004	30.896	26.108	-
Pasivos financieros no corrientes	424.843	100.907	324.067	(131)
Pasivos por impuestos diferidos	151.650	63.857	149.136	(61.343)
<b>Pasivo corriente</b>	<b>949.863</b>	<b>157.440</b>	<b>791.399</b>	<b>1.024</b>
Provisiones corrientes	5.354	2.075	3.279	-
Pasivos financieros corrientes	746.110	63.902	682.210	(2)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	198.399	91.463	105.910	1.026
<b>Total pasivo</b>	<b>4.429.420</b>	<b>1.089.935</b>	<b>3.399.935</b>	<b>(60.450)</b>



**CLASE 8.º**

008900323



008900323

<b>31.12.2023</b>	<b>Total Grupo Inmocemento</b>	<b>Cementos</b>	<b>Inmobiliaria</b>	<b>Eliminaciones</b>
<b>ACTIVO</b>				
<b>Activo no corriente</b>	<b>3.321.644</b>	<b>816.330</b>	<b>2.566.979</b>	<b>(61.665)</b>
Inmovilizado intangible	148.998	148.924	74	-
<i>Adiciones</i>	482	428	54	-
Inmovilizado material	478.044	477.413	631	-
<i>Adiciones</i>	41.847	41.692	155	-
Inversiones inmobiliarias	2.088.178	-	2.088.178	-
<i>Adiciones</i>	16.946	-	16.946	-
Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	574.346	132.376	441.970	-
Activos financieros no corrientes	18.967	4.148	14.951	(132)
Activos por impuestos diferidos	13.111	53.469	21.175	(61.533)
<b>Activo corriente</b>	<b>1.054.306</b>	<b>231.512</b>	<b>822.261</b>	<b>533</b>
Existencias	821.490	103.281	718.209	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	132.630	110.703	21.394	533
Otros activos financieros corrientes	28.299	11.270	17.029	-
Otros activos corrientes	5.667	1.493	4.174	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	66.220	4.765	61.455	-
<b>Total activo</b>	<b>4.375.950</b>	<b>1.047.842</b>	<b>3.389.240</b>	<b>(61.132)</b>
<b>PASIVO</b>				
<b>Patrimonio neto</b>	<b>2.660.997</b>	<b>679.274</b>	<b>1.981.723</b>	<b>-</b>
<b>Pasivo no corriente</b>	<b>1.076.861</b>	<b>244.001</b>	<b>894.525</b>	<b>(61.665)</b>
Subvenciones	610	610	-	-
Provisiones no corrientes	63.217	36.818	26.399	-
Pasivos financieros no corrientes	855.948	142.214	713.866	(132)
Pasivos por impuestos diferidos	157.086	64.359	154.260	(61.533)
<b>Pasivo corriente</b>	<b>638.092</b>	<b>124.567</b>	<b>512.992</b>	<b>533</b>
Provisiones corrientes	6.260	3.357	2.903	-
Pasivos financieros corrientes	466.979	47.344	419.635	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	164.853	73.866	90.454	533
<b>Total pasivo</b>	<b>4.375.950</b>	<b>1.047.842</b>	<b>3.389.240</b>	<b>(61.132)</b>



**CLASE 8.º**

008900324



008900324

## Flujos de efectivo por segmentos

	Total Grupo Inmocemento	Cementos	Inmobiliaria	Eliminaciones
<b>30.06.2024</b>				
De las actividades de explotación	160.827	57.817	103.010	-
De las actividades de inversión	(18.978)	(14.540)	(4.438)	-
De las actividades de financiación	(100.314)	(43.604)	(56.710)	-
Otros flujos de efectivo	329	329	-	-
<b>Flujos de efectivo del ejercicio</b>	<b>41.864</b>	<b>2</b>	<b>41.862</b>	-
<b>30.06.2023</b>				
De las actividades de explotación	146.281	51.576	94.705	-
De las actividades de inversión	(6.229)	(7.187)	958	-
De las actividades de financiación	(149.951)	(45.863)	(104.088)	-
Otros flujos de efectivo	(529)	(527)	(2)	-
<b>Flujos de efectivo del ejercicio</b>	<b>(10.428)</b>	<b>(2.001)</b>	<b>(8.427)</b>	-

## b) Actividades por mercados geográficos

El Grupo realiza un 26,1 % de su actividad en el extranjero (27,9% en el primer semestre de 2023).

El importe neto de la cifra de negocios realizada en el extranjero por las sociedades del Grupo Inmocemento a 30 de junio de 2024 y 30 de junio de 2023 se distribuye entre los siguientes mercados:

	Total Grupo Inmocemento	Cementos	Inmobiliaria
<b>30.06.2024</b>			
Reino Unido	40.854	40.834	20
Oriente Medio, África y Australia	25.431	25.431	-
Estados Unidos y Canadá	20.295	20.295	-
América Latina	17.747	17.747	-
Resto de Europa y Otros	12.758	12.758	-
	<b>117.085</b>	<b>117.065</b>	<b>20</b>
<b>30.06.2023</b>			
Reino Unido	47.192	47.192	-
Oriente Medio, África y Australia	34.092	34.092	-
Resto de Europa y Otros	21.599	21.599	-
América Latina	12.587	12.587	-
Estados Unidos y Canadá	9.685	9.685	-
	<b>125.155</b>	<b>125.155</b>	-



**CLASE 8.<sup>a</sup>**

84111111



008900325

## 16. GARANTIAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS Y OTROS PASIVOS DE CARÁCTER CONTINGENTE

A 30 de junio de 2024, el Grupo Inmocemento, en su actividad inmobiliaria, tiene avales técnicos presentados a clientes por importe de 9.245 miles de euros a 30 de junio de 2024 (8.803 miles de euros a 31 de diciembre de 2023) y avales para responder por las cantidades adelantadas por sus clientes en concepto de anticipos de compra de viviendas o parcelas, por importe de 48.341 miles de euros a 31 de diciembre de 2023 (34.248 miles de euros a 31 de diciembre de 2023). No se esperan pasivos significativos relacionados con dichos avales.

Asimismo, el Grupo Inmocemento en su actividad cementera tiene recibidas de entidades financieras y aseguradoras, garantías presentadas ante terceros por importe de 46.794 miles de euros a 30 de junio de 2024 (45.228 miles de euros a 31 de diciembre de 2023). Dichas garantías corresponden, por un lado, a avales prestados ante organismos públicos para garantizar la restauración de los espacios naturales sujetos a la explotación de canteras, de acuerdo con la normativa vigente, así como para cubrir la responsabilidad del negocio cementero.

La participación de las sociedades del Grupo Inmocemento en operaciones conjuntas gestionadas mediante uniones temporales de empresas, comunidades de bienes, cuentas en participación y otras entidades de características similares supone para los socios partícipes compartir la responsabilidad solidaria sobre la actividad desarrollada.

No existen otros pasivos contingentes significativos adicionales a los anteriores.

## 17. RIESGOS FINANCIEROS Y NO FINANCIEROS

### a) Riesgos financieros

El concepto de riesgo financiero hace referencia a la variación que por factores de mercado, políticos y otros, tienen los instrumentos financieros contratados por el Grupo Inmocemento y su repercusión en la maximización de los recursos financieros disponibles, la obtención de financiación necesaria a un coste razonable, así como su impacto en los estados financieros. Estas circunstancias se materializan en los denominados riesgos de liquidez, crédito y divisa, aspectos que se desarrollan ampliamente en la nota 27 de los estados financieros consolidados de propósito especial, correspondiente a los ejercicios 2023, 2022 y 2021.

El Grupo Inmocemento ha elaborado la información financiera intermedia sobre la base de la aplicación del principio de empresa en funcionamiento, dado que no tiene dudas razonables acerca de la capacidad del Grupo para financiar adecuadamente sus operaciones mediante la generación de recursos de sus operaciones que permitan adaptar la estructura financiera del Grupo a la situación de los negocios y los flujos de tesorería previstos en el Plan de Negocio.

Tal y como se ha comentado en la nota 13 "Pasivos financieros no corrientes y corrientes", el Grupo Inmocemento dispone de pólizas de crédito firmadas y no dispuestas por importe de 42 millones de euros (45 millones de euros a 31 de diciembre de 2023).

De este modo y en relación con el riesgo de liquidez, al 30 de junio de 2024 el Grupo Inmocemento presenta un fondo de maniobra positivo de 182 millones de euros (656 millones de euros a 30 de junio de 2023).



**CLASE 8.ª**  
CORREO



008900326

Adicionalmente, en la elaboración de la información financiera intermedia de propósito especial se han considerado los siguientes factores mitigantes de cualquier posible incertidumbre en relación con la aplicación del principio de empresa en funcionamiento:

- A 30 de junio de 2024, el Grupo Inmocemento dispone de tesorería y equivalentes de tesorería por importe de 108,1 millones de euros e inversiones financieras a corto plazo disponibles por importe de 12,0 millones de euros (nota 10.b).

Dicho análisis, junto con el horizonte temporal de vencimiento de sus líneas de financiación, se estima que confiere al Grupo Inmocemento un nivel de liquidez suficiente que permitirá afrontar las necesidades derivadas de las operaciones.

Adicionalmente hay que resaltar que algunas de las actividades del Grupo Inmocemento están sujetas a cierta estacionalidad, por lo que no es posible extrapolar el periodo anual completo tomando como referencia los seis primeros meses del año. La estacionalidad es más acusada en la generación de caja, que suele ser superior en el segundo semestre de cada periodo anual.

## **b) Riesgos derivados de la invasión rusa de Ucrania**

El Grupo Inmocemento no lleva a cabo actividades en Rusia, Ucrania o Bielorrusia, por lo que la invasión rusa de Ucrania y las posteriores sanciones, no han tenido un efecto directo sobre las actividades que realiza. No obstante, sí se ha visto expuesto a los efectos indirectos tales como el encarecimiento de las materias primas, especialmente el coste de la energía, la interrupción de las cadenas de suministros y, en cierta medida, al incremento de los tipos de interés de referencia en ejercicios anteriores.

A la vista de lo anterior el Grupo Inmocemento ha revisado las hipótesis utilizadas en la evaluación de indicios de deterioro de sus principales activos no financieros, poniendo especial énfasis en el fondo de comercio y ha determinado que no procede dotar deterioro alguno (nota 5).

Dado que el Grupo Inmocemento no opera en los mercados geográficos mencionados, no se ha puesto de manifiesto un incremento significativo en el riesgo de crédito de sus activos financieros, por lo que no se han practicado deterioros adicionales a los que vienen siendo habituales en las distintas actividades que realiza. Adicionalmente tampoco se han puesto de manifiesto dificultades en la capacidad del Grupo para obtener financiación tal y como demuestran las operaciones cerradas durante el ejercicio.

La citada invasión ha tenido por tanto un impacto reducido en el Grupo Inmocemento, por lo que los estados financieros semestrales consolidados resumidos se han elaborado de acuerdo con el principio de empresa en funcionamiento, al considerar que los efectos descritos no ponen en duda la continuidad de sus actividades.



**CLASE 8.ª**  
CORREOS



008900327

## c) Riesgos derivados del cambio climático

La realización de las actividades que lleva a cabo el Grupo Inmocemento pueden recibir el impacto de condiciones climáticas adversas, tales como inundaciones u otros desastres naturales y en algunos casos a causa de la disminución de la temperatura que pueden dificultar, o incluso impedir en casos extremos, la realización de sus actividades.

El Grupo Inmocemento toma todas las medidas adecuadas con el fin de adaptarse a los efectos del cambio climático y mitigar sus posibles efectos sobre su actividad e inmovilizados como muestran las provisiones medioambientales dotadas a tal efecto (nota 12).

El Grupo Inmocemento está comprometido con la descarbonización de las actividades que lleva a cabo, para lo que utiliza las tecnologías más eficientes en la lucha contra el cambio climático y por la propia naturaleza de algunas de las actividades que lleva a cabo promueve la economía circular. Con el fin de lograr tales objetivos el Grupo implanta políticas concretas en las actividades que desarrolla.

El Área de Cemento toma medidas que se concretan en cada instalación teniendo en cuenta el contexto actual de cada una, sus recursos tecnológicos, humanos y económicos, la legislación aplicable y las expectativas de las partes interesadas. Los objetivos de tales medidas son promover la economía circular y reducir las emisiones de gases de efecto invernadero incrementando la valorización material y energética con un mayor usos de materias primas descarbonizadas, combustibles de residuos valorizables y de biomasa, incrementar la eficiencia energética a través de la optimización del mix de combustibles y la utilización de sistemas expertos en el proceso de fabricación y transición hacia la iluminación LED e incrementar el mix de energías renovables a través de proyectos de instalación de energía solar y/o eólica e incrementando el consumo de biomasa en la fabricación de clinker.

Derivado de lo anterior, el Grupo Inmocemento no ha identificado indicios de deterioro en sus activos y ha elaborado sus estados financieros bajo el principio de empresa en funcionamiento, ya que no existen dudas sobre la continuidad del Grupo.

## 18. PLANTILLA MEDIA DEL GRUPO CONSOLIDADO

El número medio de empleados del Grupo Inmocemento durante el periodo comprendido entre 1 de enero y 30 de junio de cada año, distribuido por hombres y mujeres, es el siguiente:

	30.06.2024	30.06.2023
Hombres	1.035	1.029
Mujeres	141	138
	<b>1.176</b>	<b>1.167</b>



**CLASE 8.ª**



008900328

## 19. TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS

Durante el primer semestre de 2024 se han llevado a cabo diversas operaciones con partes vinculadas siendo las más significativas las siguientes

- En el marco de la refinanciación de la deuda asociada a las actividades españolas del grupo Cementos Portland Valderrivas realizada en 2016 se formalizó un contrato de financiación subordinado con Banco Inbursa, S.A., Institución de Banca Múltiple, cuyo saldo contable a 30 de junio de 2024 asciende a 10.405 miles de euros. Los gastos financieros devengados en el primer semestre de 2024 han sido de 886 miles de euros.
- Operaciones de naturaleza comercial del segmento de Cementos con la compañía Trituradora y procesadora de materiales Santa Anita S.A. de C.V. del Grupo Elementia por importe de 17.858 miles de euros, siendo la deuda pendiente de cobro a 30 de junio de 2024 de 6.879 miles de euros.
- En el mes de mayo de 2024, Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. ha acudido a la ampliación de capital realizada por la sociedad dependiente FCyC, S.A. realizando un desembolso acorde a su participación de 160.062 miles de euros, puesto que el socio minoritario, Soimob Inmobiliaria Española, S.A.U., ha acudido a la ampliación realizando un desembolso acorde a su participación de 39.938 miles de euros. La citada ampliación no ha supuesto un cambio en el porcentaje de participación sobre FCyC, S.A. Los fondos obtenidos por un importe total de 200.000 miles de euros han sido utilizados por FCyC, S.A. para la devolución parcial del préstamo que Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. le tiene concedido.
- La ejecución de contratos de construcción realizados en el primer semestre de 2024 por parte de FCC Construcción, S.A. a Realia Business, S.A. ha ascendido al importe de 2.712 miles de euros y a la sociedad FCyC, S.A, al importe de 21.160 miles de euros.
- Contrato de prestación de servicios entre Cementos Portland Valderrivas, S.A. y Don Gerardo Kuri Kaufmann por importe de 95 miles de euros.
- Contrato de prestación de servicios entre Cementos Portland Valderrivas, S.A. y Don Jaime Rocha Font, por importe de 105 miles de euros. Este contrato está cancelado 30 de junio de 2024.
- Contrato de prestación de servicios entre Realia Business, S.A. y Don Gerardo Kuri Kaufmann por importe de 95 miles de euros.
- Dos préstamos por parte de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. a Realia Business, S.A. por un importe total de 99.000 miles de euros a 30 de junio de 2024, con intereses devengados en conjunto de 2.509 miles de euros.
- Préstamo por parte de FCC, S.A. a favor de FCyC, S.A. por importe de 99.750 miles de euros con intereses devengados a 30 de junio de 2024 de 6.704 miles de euros.
- Durante el primer semestre de 2024 se ha firmado un nuevo contrato de obra entre FCyC, S.A. y FCC Construcción, S.A. para la construcción de 122 viviendas en las parcelas nº 5B1 y 5B2 de Sant Joan Despí, por importe de 24.035 miles de euros.
- Se mantiene la garantía por parte de FCC, S.A. por importe de 30.000 miles de euros a FCC Real State (UK) Ltd. con relación a los riesgos de los vertederos transferidos.

Adicionalmente, se realizan otras operaciones en condiciones de mercado, principalmente servicios de telefonía y acceso a internet, con partes vinculadas relacionadas con el accionista mayoritario de cuantía no significativa.



**CLASE 8.ª**

008900329



008900329

## 20. HECHOS POSTERIORES

No se han producido hechos significativos entre la fecha de cierre y la fecha de formulación de los presentes estados financieros semestrales resumidos consolidados de propósito especial.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**



008900330

ANEXO IV: Estados financieros consolidados de propósito especial de Inmocemento correspondientes a los ejercicios 2023, 2022 y 2021.

**Informe del Auditor Independiente de Acuerdo con  
Normas Internacionales de Auditoría**

**INMOCEMENTO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Estados Financieros Consolidados de Propósito Especial**  
**correspondientes a los ejercicios anuales terminados**  
**el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021**





Building a better  
working world

Ernst & Young, S.L.  
C/ Raimundo Fernández Villaverde, 65  
28003 Madrid

Tel: 902 365 456  
Fax: 915 727 238  
ey.com

## INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE DE ACUERDO CON NORMAS INTERNACIONALES DE AUDITORÍA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS DE PROPÓSITO ESPECIAL

A los accionistas de INMOCEMENTO, S.A., por encargo de la Dirección:

---

### Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de propósito especial (en adelante, "los estados financieros") de Inmocermento, S.A. ("la entidad") y sus sociedades dependientes ("el Grupo"), que comprenden los balances consolidados a 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, las cuentas de pérdidas y ganancias, los estados de ingresos y gastos reconocidos, los estados de cambios en el patrimonio neto y los estados de flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes a los ejercicios anuales terminados en dichas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros que contienen un resumen de las políticas contables significativas. Los estados financieros han sido preparados por la Dirección de la entidad sobre la base de los criterios de elaboración de la información financiera descritos en la nota 2, al ser éstos los que la entidad ha considerado que permiten alcanzar más adecuadamente el propósito por el que han sido elaborados.

En nuestra opinión, los estados financieros expresan, en todos los aspectos materiales, la imagen fiel de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, así como de los resultados y flujos de efectivo, correspondientes a los ejercicios anuales terminados en dichas fechas de conformidad con los criterios de elaboración de información financiera que se describen en la nota 2.

---

### Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe.

Somos independientes de la Entidad de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del International Ethics Standards Board for Accountants (Código de Ética del IESBA), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

---

### **Párrafo de énfasis. Base contable y restricción a la distribución y a la utilización**

Llamamos la atención sobre lo indicado en la nota 2 de las notas explicativas adjuntas, en la que se describe la base de los principios y criterios contables utilizados. Tal y como se indica en la citada nota, los estados financieros no se han preparado en virtud de requerimientos legales y han sido preparados únicamente con el propósito indicado en la mencionada nota y por consiguiente, pueden no ser adecuados para otro propósito. Nuestro informe ha sido preparado a petición de la entidad, en relación con el documento de oferta para una potencial oferta y admisión a cotización de las acciones de la entidad en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia y, por consiguiente, no deberá ser utilizado para ninguna otra finalidad ni publicado en ningún otro documento de naturaleza similar. En consecuencia, los estados financieros pueden no ser apropiados para otra finalidad. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

---

### **Otras cuestiones**

Los estados financieros han sido auditados aplicando las Normas Internacionales de Auditoría, el presente informe en ningún caso puede entenderse como un informe de auditoría en los términos previstos en la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España.

---

### **Responsabilidad de los Administradores de la entidad en relación con los estados financieros**

Los Administradores de la entidad son responsables de la preparación de los estados financieros adjuntos de forma que expresen la imagen fiel de conformidad con los criterios de elaboración de la información financiera descritos en la nota 2, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, los Administradores de la entidad son responsables de la valoración de la capacidad de la Entidad de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los Administradores de la entidad tienen intención de liquidar la Entidad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

---

### **Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Dirección.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los/el (órgano correspondientes), del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Entidad deje de ser una empresa en funcionamiento.

Comunicamos con la Dirección de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Este informe se corresponde con el sello distintivo nº 01/24/20940 emitido por el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España

ERNST & YOUNG, S.L.  
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el Nº S0530)

**AUDITORES**  
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS  
DE CUENTAS DE ESPAÑA

Fernando González Cuelvo  
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el Nº 21268)

8 de noviembre de 2024

ERNST & YOUNG, S.L.

2024 Núm. 01/24/20940

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:  
Informe de auditoría de cuentas sujeto  
a la normativa de auditoría de cuentas  
española o internacional

**INMOCEMENTO, S.A.  
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Estados financieros consolidados de propósito especial



**CLASE 8.º**



008900158

**ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE PROPÓSITO ESPECIAL**

**BALANCE CONSOLIDADO: ACTIVO**

**INMOCEMENTO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
(en miles de euros)

	Notas	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>3.321.644</b>	<b>2.982.192</b>	<b>3.049.128</b>
<b>Inmovilizado intangible</b>		<b>148.998</b>	<b>148.652</b>	<b>347.953</b>
Fondo de Comercio	6	147.430	147.430	347.430
Otro inmovilizado intangible		1.568	1.222	523
<b>Inmovilizado material</b>		<b>478.044</b>	<b>470.962</b>	<b>485.313</b>
Terrenos y construcciones	7	344.569	356.222	360.899
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		133.475	114.740	124.414
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	8	<b>2.088.178</b>	<b>2.120.294</b>	<b>2.069.187</b>
<b>Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación</b>	10	<b>574.346</b>	<b>82.696</b>	<b>90.138</b>
<b>Activos financieros no corrientes</b>	12	<b>18.967</b>	<b>156.558</b>	<b>18.640</b>
<b>Activos por impuestos diferidos</b>	21	<b>13.111</b>	<b>3.030</b>	<b>37.897</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>1.054.306</b>	<b>1.111.638</b>	<b>1.122.640</b>
Existencias	13	821.490	863.426	889.887
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	14	<b>132.630</b>	<b>132.015</b>	<b>100.392</b>
Clientes por ventas y prestación de servicios		108.882	109.895	74.665
Otros deudores		12.821	12.738	18.593
Activos por impuesto corriente	21	10.927	9.382	7.134
<b>Otros activos financieros corrientes</b>	12	<b>28.299</b>	<b>53.910</b>	<b>38.012</b>
<b>Otros activos corrientes</b>	14	<b>5.667</b>	<b>5.577</b>	<b>5.332</b>
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	15	<b>66.220</b>	<b>56.710</b>	<b>89.017</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>4.375.950</b>	<b>4.093.830</b>	<b>4.171.768</b>

Las notas 1 a 30 y los anexos I a V adjuntos forman parte integrante de los estados financieros consolidados de propósito especial, conformando junto con éstos los estados financieros consolidados de propósito especial correspondientes a los ejercicios 2021, 2022 y 2023.



**CLASE 8.ª**  
SERVICIO DE CORREOS



008900159

**BALANCE CONSOLIDADO: PASIVO Y PATRIMONIO NETO**

**INMOCEMENTO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
(en miles de euros)

	Notas	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
<b>PATRIMONIO NETO</b>	16	<b>2.660.997</b>	<b>2.488.854</b>	<b>2.570.106</b>
<b>Patrimonio neto atribuido a la entidad dominante</b>		<b>1.893.959</b>	<b>1.591.021</b>	<b>1.690.005</b>
Fondos propios		1.927.412	1.613.838	1.721.260
<i>Capital</i>		60	60	60
<i>Ganancias acumuladas y otras reservas</i>		1.702.116	1.729.887	1.589.978
<i>Resultados del ejercicio atribuido a la sociedad dominante</i>		225.236	(116.109)	131.222
<i>Ajustes por cambios de valor</i>		(33.453)	(22.817)	(31.255)
<b>Intereses minoritarios</b>		<b>767.038</b>	<b>897.833</b>	<b>880.101</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>1.076.861</b>	<b>1.145.614</b>	<b>1.221.475</b>
<b>Subvenciones</b>		<b>610</b>	<b>610</b>	<b>89</b>
<b>Provisiones no corrientes</b>	17	<b>63.217</b>	<b>51.155</b>	<b>47.562</b>
<b>Pasivos financieros no corrientes</b>	18	<b>855.948</b>	<b>940.500</b>	<b>996.499</b>
Deudas con entidades de crédito		808.184	908.119	957.408
Otros pasivos financieros		47.764	32.381	39.091
<b>Pasivos por impuestos diferidos</b>	21	<b>157.086</b>	<b>153.349</b>	<b>177.325</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>638.092</b>	<b>459.362</b>	<b>380.187</b>
<b>Provisiones corrientes</b>	17	<b>6.260</b>	<b>7.104</b>	<b>6.695</b>
<b>Pasivos financieros corrientes</b>	18	<b>466.979</b>	<b>278.131</b>	<b>206.377</b>
Deudas con entidades de crédito		103.921	63.000	20.130
Otros pasivos financieros		363.058	215.131	186.247
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	19	<b>164.853</b>	<b>174.127</b>	<b>167.115</b>
Proveedores		66.972	63.433	64.003
Otros Acreedores		97.881	110.694	97.498
Pasivos por impuesto corriente	21	-	-	5.614
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		<b>4.375.950</b>	<b>4.093.830</b>	<b>4.171.768</b>

Las notas 1 a 30 y los anexos I a V adjuntos forman parte integrante de los estados financieros consolidados de propósito especial, conformando junto con éstos los estados financieros consolidados de propósito especial correspondientes a los ejercicios 2021, 2022 y 2023.



**CLASE 8.º**



008900160

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA

INMOCEMENTO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES  
(en miles de euros)

	Notas	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>		<b>867.673</b>	<b>787.139</b>	<b>582.965</b>
Trabajos realizados por la empresa para su activo	24 y 25	1.260	2.179	1.762
Otros ingresos de explotación	24	31.034	29.455	20.810
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		7.986	26.628	(14.246)
Aprovisionamientos	24	(413.682)	(451.313)	(228.569)
Gastos de personal	24	(70.949)	(69.738)	(60.988)
Otros gastos de explotación		(178.881)	(151.426)	(184.306)
Amortización del inmovilizado e imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	6, 7 y 8	(34.796)	(33.880)	(31.477)
Cambios de valor, deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado	24	(48.900)	(176.612)	123.539
Otros resultados	24	24.126	(23)	(200)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>184.871</b>	<b>(37.591)</b>	<b>209.290</b>
Ingresos financieros	24	5.707	3.317	875
Gastos financieros	24	(36.987)	(24.317)	(9.124)
Otros resultados financieros	24	(928)	3.710	378
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(32.208)</b>	<b>(17.290)</b>	<b>(7.871)</b>
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	24	131.623	(7.217)	(42.102)
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>284.286</b>	<b>(62.098)</b>	<b>159.317</b>
Impuesto sobre beneficios	21	(16.109)	(6.563)	(12.540)
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>		<b>268.177</b>	<b>(68.661)</b>	<b>146.777</b>
Resultado atribuido a la entidad dominante		225.236	(116.109)	131.222
Resultado atribuido a intereses minoritarios	16	42.941	47.448	15.555
<b>RESULTADO POR ACCIÓN (euros)</b>				
Básico	16	1.876,97	-967,58	1.093,52
Diluido		1.876,97	-967,58	1.093,52

Las notas 1 a 30 y los anexos I a V adjuntos forman parte integrante de los estados financieros consolidados de propósito especial, conformando junto con éstos los estados financieros consolidados de propósito especial correspondientes a los ejercicios 2021, 2022 y 2023.



**CLASE 8.º**



008900161

ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADOS

INMOCEMENTO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES  
(en miles de euros)

	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>	268.177	(68.661)	146.777
<b>Otro resultado global – Partidas que no se reclasifican al resultado del periodo</b>	(584)	22	23
Por ganancias y pérdidas actuariales (*)	7	22	23
Efecto impositivo	(591)	-	-
<b>Otro resultado global – Partidas que pueden reclasificarse posteriormente al resultado del periodo</b>	45.293	19.999	6.124
<b>Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global</b>	54.746	4.272	(26)
Ganancias/(Pérdidas) por valoración	54.785	4.258	-
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	(39)	14	(26)
<b>Coberturas de los flujos de efectivo</b>	(7.535)	14.347	188
Ganancias/(Pérdidas) por valoración	878	13.117	(224)
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	(8.413)	1.230	412
<b>Diferencias de conversión</b>	(4.927)	(821)	654
Ganancias/(Pérdidas) por valoración	(4.927)	(821)	654
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-	-
<b>Participación en otro resultado global reconocidos por las</b>	1.125	5.788	5.355
Ganancias/(Pérdidas) por valoración	1.234	5.752	6.312
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	(109)	36	(957)
<b>Efecto impositivo</b>	1.884	(3.587)	(47)
<b>RESULTADO GLOBAL TOTAL DEL EJERCICIO</b>	312.886	(48.640)	152.924
<b>Atribuidos a la entidad dominante</b>	261.824	(103.084)	137.235
<b>Atribuidos a intereses minoritarios</b>	51.062	54.444	15.689

Las notas 1 a 30 y los anexos I a V adjuntos forman parte integrante de los estados financieros consolidados de propósito especial, conformando junto con éstos los estados financieros consolidados de propósito especial correspondientes a los ejercicios 2021, 2022 y 2023.

(\*) Importes que en ningún caso se imputarán a la cuenta de pérdidas y ganancias.



CLASE 8.ª



008900162

ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO

INMOCEMENTO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES  
(en miles de euros)

Notas	16.a	16.b	Resultado del ejercicio atribuido a la entidad dominante	Ajustes por cambio de valor	Patrimonio atribuido a los accionistas de la sociedad dominante	Intereses minoritarios	Total Patrimonio Neto
	16.c	16.d	16.e	16.f	16.g	16.h	16.i
<b>Patrimonio neto a 1 de enero de 2021</b>	60	1.537.625	56.423	(32.865)	1.561.243	23.958	1.585.201
<b>Total de ingresos y gastos del ejercicio</b>	-	4.430	131.222	1.583	137.235	15.689	152.924
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	(1.571)	(1.571)
Aumentos/(Reducciones) de capital	-	-	-	-	-	(4)	(4)
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	(1.567)	(1.567)
<b>Otras variaciones en el patrimonio neto</b>	-	47.923	(56.423)	27	(8.473)	842.025	833.552
<b>Patrimonio neto a 31 de diciembre de 2021</b>	60	1.589.978	131.222	(31.255)	1.690.005	880.101	2.570.106
<b>Total de ingresos y gastos del ejercicio</b>	-	4.478	(116.109)	8.547	(103.084)	54.444	(48.640)
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	(4.962)	(4.962)
Aumentos/(Reducciones) de capital	-	-	-	-	-	50	50
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	(5.012)	(5.012)
<b>Otras variaciones en el patrimonio neto</b>	-	135.431	(131.222)	(109)	4.100	(31.750)	(27.650)
<b>Patrimonio neto a 31 de diciembre de 2022</b>	60	1.729.887	(116.109)	(22.817)	1.591.021	897.833	2.488.854
<b>Total de ingresos y gastos del ejercicio</b>	-	820	225.236	35.768	261.824	51.062	312.886
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	(22.787)	(22.787)
Aumentos/(Reducciones) de capital	-	-	-	-	-	(24)	(24)
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	(22.763)	(22.763)
<b>Otras variaciones en el patrimonio neto</b>	-	(28.591)	116.109	(46.404)	41.114	(159.070)	(117.956)
<b>Patrimonio neto a 31 de diciembre de 2023</b>	60	1.702.116	225.236	(33.453)	1.893.959	767.038	2.660.997

Las notas 1 a 30 y los anexos I a V adjuntos forman parte integrante de los estados financieros consolidados de propósito especial, conformando junto con éstos los estados financieros consolidados de propósito especial correspondientes a los ejercicios 2021, 2022 y 2023.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**



008900163

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO (MÉTODO INDIRECTO)**

**INMOCEMENTO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
(en miles de euros)

	Notas	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
<b>Resultado antes de impuestos de operaciones continuadas</b>		284.286	(62.098)	159.317
<b>Ajustes del resultado</b>		(3.477)	225.080	(53.644)
Amortización del inmovilizado	6, 7 y 8	34.796	33.900	31.488
Cambios de valor, deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado	6, 7 y 24	48.900	176.612	(123.539)
Otros ajustes del resultado (netos)	24	(87.173)	14.568	38.407
<b>Cambios en el capital corriente</b>	15	6.450	2.731	66.456
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		(7.105)	(12.668)	(7.235)
Cobros de dividendos		19.746	10.244	192
Cobros/(pagos) por impuesto sobre beneficios		(26.851)	(22.912)	(7.427)
<b>TOTAL FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>280.154</b>	<b>153.045</b>	<b>164.894</b>
<b>Pagos por inversiones</b>		(239.781)	(180.305)	(105.332)
Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio		(105.963)	(9.046)	(85.319)
Inmovilizado material, intangible e inversiones	6, 7 y 8	(43.786)	(32.978)	(17.625)
Otros activos financieros		(90.032)	(138.281)	(2.388)
<b>Cobros por desinversiones</b>		431	3.699	29.762
Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio		232	-	-
Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias	6, 7 y 8	86	3.309	23.445
Otros activos financieros		113	390	6.317
<b>Otros flujos de efectivo de actividades de inversión</b>		57.366	8.521	109.882
Cobros de intereses		389	2.715	105
Otros cobros/(pagos) de actividades de inversión		56.977	5.806	109.777
<b>TOTAL FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		<b>(181.984)</b>	<b>(168.085)</b>	<b>34.312</b>
<b>Cobros y (pagos) por instrumentos de patrimonio</b>	16	(117.563)	(20.436)	(189.075)
Emisión/(amortización)		(237)	-	-
(Adquisición)/enajenación de valores propios	4b	(117.326)	(20.436)	(189.075)
<b>Cobros y (pagos) por instrumentos de pasivo financiero</b>	18	82.128	23.200	63.386
Emisión		674.109	520.302	694.184
Devolución y amortización		(591.981)	(497.102)	(630.798)
<b>Pagos por dividendos y remuneraciones de instrumentos de</b>	5	(22.508)	(3.204)	(156)
<b>Otros flujos de efectivo de actividades de financiación</b>		(29.922)	(16.701)	(2.491)
Pagos de intereses		(29.314)	(16.636)	(3.792)
Otros cobros/(pagos) de actividades de financiación		(608)	(65)	1.301
<b>TOTAL FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		<b>(87.865)</b>	<b>(17.141)</b>	<b>(128.336)</b>
<b>EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO</b>		(795)	(126)	373
<b>AUMENTO/(DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES</b>		<b>9.510</b>	<b>(32.307)</b>	<b>71.243</b>
Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	15	56.710	89.017	17.774
Efectivo y equivalentes al final del periodo	15	66.220	56.710	89.017

Las notas 1 a 30 y los anexos I a V adjuntos forman parte integrante de los estados financieros consolidados de propósito especial, conformando junto con éstos los estados financieros consolidados de propósito especial correspondientes a los ejercicios 2021, 2022 y 2023.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**



008900164

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE PROPÓSITO ESPECIAL

INMOCEMENTO, S.A.  
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES  
A 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021

ÍNDICE	PÁGINA
1. ACTIVIDAD DEL GRUPO .....	1
2. BASES DE PRESENTACIÓN Y PRINCIPIOS DE CONSOLIDACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE PROPÓSITO ESPECIAL.....	1
3. NORMAS DE VALORACIÓN .....	5
4. VARIACIONES DEL PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN .....	16
5. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS.....	20
6. INMOVILIZADO INTANGIBLE.....	20
7. INMOVILIZADO MATERIAL .....	28
8. INVERSIONES INMOBILIARIAS .....	31
9. ARRENDAMIENTOS .....	38
10. INVERSIONES CONTABILIZADAS APLICANDO EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN .....	41
11. ACUERDOS CONJUNTOS. OPERACIONES CONJUNTAS .....	48
12. ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES Y OTROS ACTIVOS FINANCIEROS CORRIENTES .....	48
13. EXISTENCIAS .....	52
14. DEUDORES COMERCIALES, OTRAS CUENTAS A COBRAR Y OTROS ACTIVOS CORRIENTES .....	55
15. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES.....	57
16. PATRIMONIO NETO.....	57
17. PROVISIONES NO CORRIENTES Y CORRIENTES .....	62
18. PASIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES Y CORRIENTES .....	64
19. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR.....	70
20. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS.....	71
21. SITUACIÓN FISCAL.....	73
22. PLANES DE PENSIONES Y OBLIGACIONES SIMILARES .....	79
23. GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS Y OTROS PASIVOS CONTINGENTES .....	80
24. INGRESOS Y GASTOS .....	81
25. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS DE ACTIVIDAD .....	86
26. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE .....	96
27. POLÍTICAS EN LA GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS Y NO FINANCIEROS.....	98
28. INFORMACIÓN SOBRE OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS .....	108
29. REMUNERACIÓN A LOS AUDITORES DE CUENTAS .....	113
30. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE.....	113



**CLASE 8.ª**

008900165



008900165

## ÍNDICE

---

<b>Anexo I</b>	Sociedades dependientes (consolidadas por integración global)
<b>Anexo II</b>	Sociedades controladas conjuntamente con terceros ajenos al Grupo (consolidadas por el método de la participación)
<b>Anexo III</b>	Sociedades asociadas (consolidadas por el método de la participación)
<b>Anexo IV</b>	Cambios en el perímetro de consolidación
<b>Anexo V</b>	Uniones Temporales de Empresas y otros contratos gestionados conjuntamente con terceros ajenos al Grupo

---



**CLASE 8.ª**



008900166

## 1. ACTIVIDAD DEL GRUPO

El Grupo Inmocemento está constituido por la sociedad dominante Inmocemento, S.A. y un conjunto de sociedades participadas de ámbito nacional e internacional.

---

### Datos identificativos de la Sociedad

Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación	Inmocemento, S.A.
Forma jurídica de la entidad	Sociedad Anónima (S.A.)
Dirección de la sede social de la entidad	C. Balmes, 36, 08007 Barcelona, España
Domicilio de la entidad	Avenida Camino de Santiago 40, 28050, Madrid, España
País de constitución	España
Centro principal de actividad	España

---

El Grupo Inmocemento desarrolla su actividad en dos áreas de negocio:

- **Inmobiliaria.** Dedicada a la promoción de viviendas y alquiler de oficinas, locales comerciales y viviendas.
- **Cemento.** Dedicada a la explotación de canteras y yacimientos minerales, fabricación de cemento, cal, yeso y prefabricados derivados, así como a la producción de hormigón y mortero.

La actividad Internacional supone aproximadamente el 27% (26% y 29% en los ejercicios 2022 y 2021 respectivamente) del importe de la cifra de negocios del Grupo Inmocemento, realizándose principalmente en mercados de Europa y Norte de África (Túnez), y Estados Unidos de América (nota 25).

## 2. BASES DE PRESENTACIÓN Y PRINCIPIOS DE CONSOLIDACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE PROPÓSITO ESPECIAL

### a) Bases de presentación

Los estados financieros consolidados de propósito especial y las notas a los mismos que conforman los presentes estados financieros consolidados de propósito especial han sido elaborados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas 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, así como, por todas las disposiciones e interpretaciones que lo desarrollan.

Los estados financieros consolidados de propósito espacial del Grupo Inmocemento, correspondientes al ejercicio 2023, 2022 y 2021 han sido formulados por el Administrador Único de la Sociedad dominante, Inmocemento S.A. y serán presentados a la aprobación del Accionista Único. No obstante, no se espera que se produzcan modificaciones a los mismos como consecuencia de la cumplimentación de dicho requisito.



**CLASE 8.ª**



008900167

Estos estados financieros consolidados de propósito especial del Grupo Inmocemento muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera a 31 de diciembre de los ejercicios 2023, 2022 y 2021, así como de los resultados de las operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo Inmocemento durante dichos ejercicios.

La matriz del Grupo, Inmocemento, S.A. ha sido constituida el 10 de abril de 2024 por Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. como accionista único, con el fin de recibir mediante una escisión parcial la totalidad de la participación en las actividades de Inmobiliaria y Cementos que ésta ostenta en ambas. El 27 de junio de 2024 la sociedad escindida Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. ha aprobado el proyecto de escisión. Por su parte el 27 de junio de 2024 el accionista único de Inmocemento, S.A. ha aprobado el citado proyecto de escisión.

Por ello, los presentes estados financieros consolidados de propósito especial se han elaborado únicamente a efectos ilustrativos con el objeto de reflejar los importes que se hubiesen registrado de haber existido el Grupo Inmocemento en los ejercicios 2021 a 2023, con la composición que tendría después del perfeccionamiento de la citada escisión, con el propósito de incorporarlos en el documento de oferta para una potencial oferta y admisión a cotización de las acciones de Inmocemento, S.A. en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia.

Los estados financieros consolidados de propósito especial del Grupo Inmocemento han sido preparados a partir de los registros contables de Inmocemento, S.A. y de las sociedades que serán sus participadas tras el perfeccionamiento de la escisión. Dichos registros, de acuerdo con los procedimientos y sistemas operativos establecidos en el Grupo Inmocemento, justifican y soportan los estados financieros consolidados de propósito especial realizados según la normativa contable internacional en vigor.

Con objeto de presentar de forma homogénea las diferentes partidas que componen estos estados financieros consolidados de propósito especial se han aplicado criterios de homogeneización contable a las cuentas anuales individuales de las sociedades incluidas en el perímetro de la consolidación. En los ejercicios 2023, 2022 y 2021 la fecha de cierre contable de las cuentas anuales de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación ha sido en general la misma que la Sociedad Dominante, el 31 de diciembre.

De acuerdo con los términos de la operación, los activos y pasivos objeto de la escisión antes y después de la operación se mantienen bajo control común y no se produce variación alguna respecto a la estructura accionarial previa. Adicionalmente, el administrador único considera que el grupo Inmocemento es el resultado de la reorganización del preexistente Grupo FCC.

La normativa no contempla específicamente el tratamiento contable de una operación como la descrita, por lo que, en ausencia de normativa específica, el administrador único ha aplicado su mejor juicio profesional. Considera que, al tratarse de la reorganización de un grupo preexistente, no debe aplicarse la NIIF 1 “Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera”, puesto que no se trata de una primera aplicación de las NIIF. En base a la realidad económica de la operación, ha determinado que los activos y pasivos que integran ambas actividades se deben registrar por el valor consolidado en los estados financieros consolidados del preexistente Grupo FCC al considerarse que se trata de una operación bajo control común, por tanto, excluida del ámbito de aplicación de la NIIF 3 “Combinaciones de negocios” y que no procede realizar revalorización alguna de los activos al no haberse realizado la operación frente a terceros.

Los estados financieros consolidados de propósito especial se expresan en miles de euros.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**



008900168

## Reclasificaciones realizadas

Durante los ejercicios 2023, 2022 y 2021 no se han producido reclasificaciones significativas.

## Normas e interpretaciones emitidas no vigentes

El Grupo Inmocemento tiene la intención de adoptar las normas, interpretaciones y modificaciones a las normas emitidas por el IASB, que no son de aplicación obligatoria en la Unión Europea, cuando entren en vigor, si le son aplicables. Aunque el Grupo está actualmente analizando su impacto, en función de los análisis realizados hasta la fecha, estima que su aplicación inicial no tendrá un impacto significativo sobre sus cuentas anuales consolidadas.

## Normas e interpretaciones significativas aplicadas en el ejercicio 2023

Las normas e interpretaciones aplicadas en la preparación de estos estados financieros consolidados de propósito especial son las mismas que las aplicadas en los estados financieros consolidados de propósito especial de los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2022 y de 2021, ya que ninguna de las normas, interpretaciones o modificaciones que son aplicables por primera vez en este ejercicio ha tenido un impacto significativo en las políticas contables del Grupo Inmocemento.

Cabe mencionar la modificación a la NIC 1 “Presentación de estados financieros” que establece que únicamente deben desglosarse aquellas políticas contables materiales, criterio que el Grupo Inmocemento ha aplicado en los presentes estados financieros consolidados de propósito especial.

Asimismo, en el ejercicio 2023 se ha modificado la NIC 12 “Impuesto sobre las ganancias” en relación a la nueva normativa fiscal del Segundo Pilar del Marco Inclusivo de la OCDE. Estas modificaciones introducen, provisionalmente, una exención temporal obligatoria para la contabilización y desglose de impuestos diferidos que pudieran surgir de dicha legislación. Esta modificación también requiere desgloses adicionales para facilitar el entendimiento de la exposición a dicha normativa fiscal. En la nota 21 se incluye una descripción cualitativa de los impactos esperados de la citada normativa.

## **b) Principios de consolidación**

### Sociedades dependientes

La consolidación se realiza por el método de integración global para las sociedades dependientes indicadas en el Anexo I, en las que Inmocemento, S.A. ejerce el control.

El valor de la participación de los accionistas minoritarios en el patrimonio se presenta en el epígrafe “Intereses minoritarios” del pasivo del balance de situación consolidado de propósito especial adjunto y la participación en los resultados se presenta en el epígrafe “Resultado atribuido a intereses minoritarios” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de propósito especial adjunta.

En su caso, el fondo de comercio se determina de acuerdo con lo indicado en la nota 3.b) de los presentes estados financieros consolidados de propósito especial.



**CLASE 8.ª**  
CORREO



008900169

## Acuerdos conjuntos

El Grupo Inmocemento desarrolla acuerdos conjuntos mediante la participación en negocios conjuntos controlados conjuntamente por alguna o algunas sociedades del Grupo Inmocemento con otras ajenas al Grupo Inmocemento (nota 11), así como mediante la participación en operaciones conjuntas, a través de uniones temporales de empresas y otras entidades similares (nota 12).

El Grupo Inmocemento aplica su juicio profesional para evaluar sus derechos y obligaciones sobre los acuerdos conjuntos teniendo en cuenta la estructura financiera y la forma jurídica del acuerdo, los términos acordados por las partes y otros hechos y circunstancias relevantes para evaluar el tipo de acuerdo conjunto.

De acuerdo con la NIIF 11 “Acuerdos conjuntos”, las participaciones en negocios conjuntos se integran según el método de la participación y se incluyen en el balance de situación consolidado de propósito especial adjunto en el epígrafe “Inversiones contabilizadas por el método de la participación”. La participación en el resultado neto de impuestos del ejercicio de estas sociedades figura en el epígrafe “Resultado de entidades valoradas por el método de la participación” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de propósito especial adjunta.

Las operaciones conjuntas, que toman mayoritariamente la forma de uniones temporales de empresas y otras entidades similares, se han integrado en los estados financieros consolidados de propósito especial adjuntos en función del porcentaje de participación en los activos, pasivos, ingresos y gastos derivados de las operaciones realizadas por los mismos, eliminando los saldos recíprocos en activos y pasivos, así como los ingresos y los gastos no realizados frente a terceros.

En el Anexo II se relacionan los negocios conjuntos controlados conjuntamente con terceros ajenos al Grupo Inmocemento y en el Anexo V se relacionan las operaciones conjuntas explotadas conjuntamente con terceros ajenos al Grupo principalmente por medio de uniones temporales de empresas y otras entidades de características similares a éstas.

## Sociedades asociadas

Las sociedades relacionadas en el Anexo III, en las que Inmocemento, S.A. no ejerce control pero tiene una influencia significativa, se incluyen en el balance de situación consolidado de propósito especial adjunto en el epígrafe “Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación”, integrándose por dicho método. La aportación al resultado neto de impuestos del ejercicio de estas sociedades figura en el epígrafe “Resultado de entidades valoradas por el método de la participación” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de propósito especial adjunta.

## Operaciones entre empresas del Grupo

En las transacciones entre sociedades consolidadas, se eliminan los resultados por operaciones internas, difiriéndose hasta que se realizan frente a terceros ajenos al Grupo Inmocemento.

Los trabajos efectuados por el Grupo para su propio inmovilizado se reconocen por su coste de producción eliminándose los resultados intragrupo.

Se han eliminado de los estados financieros consolidados de propósito especial, los créditos y débitos recíprocos, así como, los ingresos y gastos internos en el conjunto de las sociedades dependientes que se consolidan.



**CLASE 8.ª**



008900170

## Variaciones en el perímetro de consolidación

En el Anexo IV se presentan los cambios habidos durante los ejercicios 2023, 2022 y 2021 en el conjunto de las sociedades consolidadas por integración global y por el método de la participación. Los resultados de estas sociedades se incluyen en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de propósito especial desde la fecha efectiva de adquisición o hasta la fecha efectiva de enajenación o baja de cuentas, según corresponda.

En las correspondientes notas de estos estados financieros consolidados de propósito especial, bajo el título “Variación del perímetro”, se muestra la incidencia de las incorporaciones y salidas de sociedades en el perímetro de consolidación. Adicionalmente en la nota 4 de estos estados financieros consolidados de propósito especial “Variaciones del perímetro de consolidación” se exponen las entradas y salidas más significativas al mismo.

### **3. NORMAS DE VALORACIÓN**

A continuación se detallan las normas de valoración más relevantes aplicadas a los estados financieros consolidados de propósito especial del Grupo Inmocemento:

#### **a) Combinaciones de negocios y fondo de comercio**

El fondo de comercio se reconoce por la diferencia positiva entre (a) la suma del valor razonable de la contraprestación transferida por la participación adquirida, el importe de los intereses minoritarios y el valor razonable en la fecha de la toma de control de las participaciones anteriores en el caso de que la toma de control se realice por etapas y (b) el valor razonable de los activos y pasivos identificables.

Cuando la diferencia obtenida según el párrafo anterior es un importe negativo, se produce una compra en condiciones ventajosas. En estas situaciones el Grupo Inmocemento vuelve a revisar la identificación y valoración de los activos y pasivos adquiridos y si se confirma dicha diferencia, se reconoce como un resultado positivo en el ejercicio dentro del epígrafe “Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado”.

Con carácter general, los intereses minoritarios se valoran por la parte proporcional del valor razonable en los activos y pasivos de la sociedad adquirida.

#### **b) Inmovilizado Intangible**

Salvo lo indicado en el apartado anterior de esta misma nota relativo al fondo de comercio, el resto del inmovilizado intangible que figura en los estados financieros de propósito especial adjuntos, se reconoce inicialmente a su coste de adquisición. Entre estos inmovilizados intangibles se incluyen aquellas inversiones relacionadas con contratos y licencias de explotación, derechos de superficie y aplicaciones informáticas.

Dichos inmovilizados intangibles registrados tienen una vida útil finita. La amortización se realiza durante su vida útil que en general se sitúa entre 20 y 35 años, es decir, el periodo durante el cual se estima que generarán ingresos, utilizándose el método lineal, salvo cuando la aplicación del patrón de consumo refleja con mayor fidelidad su depreciación. Las aplicaciones informáticas se amortizan, con carácter general, en un plazo de 5 a 10 años.



**CLASE 8.ª**



008900171

El Grupo Inmocemento registra como un activo intangible no amortizable los derechos de emisión de CO2. Los derechos recibidos gratuitamente por el área de Cementos conforme a los correspondientes planes nacionales de asignación se valoran al precio de mercado vigente en el momento en que se reciben, registrando una subvención por el mismo importe. De acuerdo con la opción permitida por la normativa, el activo intangible se minora por la subvención recibida.

De existir un excedente de derechos de emisión, la entidad procede a su venta en el mercado, registrando el correspondiente ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias. Durante los tres ejercicios cubiertos por los presentes estados financieros de propósito especial no se ha producido ninguna venta de derechos. En caso de preverse un déficit de derechos, se procede a registrar una provisión en el pasivo del balance por el importe estimado que se desembolsará por su compra en el mercado (nota 17).

## c) Inmovilizado Material

El inmovilizado material se halla registrado a su precio de coste, menos la amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor reconocida. Asimismo se incluye dentro del coste de dichos inmovilizados la estimación del valor actual de desmantelamiento o retiro de los elementos afectos y, en aquellos casos que han sido adquiridos mediante combinaciones de negocio, se registran inicialmente al valor razonable en la fecha de adquisición.

Las sociedades amortizan su inmovilizado siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste del mismo entre los siguientes años de vida útil estimada:

Bienes naturales y construcciones	25-100
Instalaciones técnicas, maquinaria y elementos de transporte	5-30
Mobiliario y utillaje	7-12
Otro inmovilizado	5-10

No obstante, pueden existir determinados contratos que se caracterizan por tener un periodo de vigencia inferior a la vida útil de los elementos del inmovilizado afectos al mismo, en cuyo caso se amortizan en función de dicho período de vigencia.

Periódicamente se efectúa una revisión del valor residual, vida útil y método de amortización de los activos del Grupo Inmocemento para garantizar que el patrón de amortización aplicado es coherente con los ingresos derivados de la explotación del inmovilizado material. Dicha revisión se realiza mediante una evaluación y un análisis técnico in situ, atendiendo a sus condiciones actuales y estimando la vida útil restante de cada activo en base a su capacidad de seguir aportando las funcionalidades para las que fueron definidos. Posteriormente estos análisis internos se contrastan con terceros ajenos al Grupo Inmocemento, tales como los fabricantes, instaladores, etc. para ratificar los mismos.

## d) Inversiones inmobiliarias

Se consideran inversiones inmobiliarias los terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien para explotarlos en régimen de alquiler o bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.



**CLASE 8.ª**  
CORREOS



008900172

Las inversiones inmobiliarias se presentan a su valor razonable a la fecha de cierre del período y no son objeto de amortización. Los beneficios o pérdidas derivados de las variaciones en el valor razonable de los inmuebles de inversión, se incluyen en los resultados del período en que se producen, registrándose en el epígrafe de “Cambios de valor, deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de propósito especial adjunta.

El Grupo Inmocemento determina periódicamente el valor razonable de las inversiones inmobiliarias de forma que, al cierre del ejercicio, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de propiedades de inversión a dicha fecha. Dicho valor razonable se determina semestralmente tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por expertos independientes.

### **e) Deterioro de valor del inmovilizado intangible y material**

El Grupo Inmocemento utiliza tanto fuentes de información internas como externas para evaluar posibles indicios de deterioro. Entre las fuentes externas se consideran disminuciones del valor de mercado más allá del paso del tiempo o uso normal o posibles cambios futuros adversos en el entorno legal, económico o tecnológico que pudiera poner de manifiesto una pérdida del valor recuperable de sus activos. Por su parte, internamente el Grupo Inmocemento evalúa si se ha producido un deterioro físico u obsolescencia de los activos, si la propia situación futura puede llegar a producir un cambio en el uso esperado del activo, por ejemplo si se espera que el activo vaya a estar ocioso durante un periodo de tiempo significativo o por la existencia de planes de reestructuración o si se detecta que el rendimiento del activo es peor de lo esperado.

Los deterioros o reversiones de deterioro de los activos se imputan a resultados en el epígrafe “Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de propósito especial adjunta.

Para determinar el valor recuperable de los activos sometidos a test de deterioro, se estima el valor actual de los flujos netos de caja originados por las Unidades Generadoras de Efectivo (UGE) a los que se asocian los mismos, exceptuando aquellos flujos relacionados con pagos o cobros de operaciones de financiación y los pagos por el impuesto sobre los beneficios, así como aquéllos que se deriven de mejoras o reformas futuras previstas para los activos de las citadas unidades generadoras de efectivo. Para actualizar los flujos de efectivo se utiliza una tasa de descuento antes de impuestos que incluye las evaluaciones actuales del mercado sobre el valor temporal del dinero y los riesgos específicos de cada unidad generadora de efectivo.

Los flujos de caja estimados se obtienen de las proyecciones realizadas por la Dirección de cada una de las UGE que en general utilizan periodos de cinco años, excepto cuando las características del negocio aconsejan periodos superiores y que incluyen tasas de crecimiento apoyadas en los diferentes planes de negocio aprobados, cuya revisión se realiza periódicamente, considerándose, generalmente, tasas de crecimiento cero para aquellos períodos que se sitúen más allá de los ejercicios proyectados en los citados planes. Adicionalmente, hay que indicar que se realizan análisis de sensibilidad en relación con los crecimientos de ingresos, márgenes de explotación y tasas de descuento, con el fin de prever el impacto de futuros cambios en estas variables.

Los flujos de las UGE situadas en el extranjero se calculan en la moneda funcional de dichas unidades generadoras de efectivo y se actualizan mediante tasas de descuento que toman en consideración las primas de riesgo correspondientes a cada moneda. El valor actual de los flujos netos así obtenidos se convierte al tipo de cambio de cierre correspondiente a cada moneda.



**CLASE 8.ª**

008900173



008900173

## f) Arrendamientos

Para estimar la duración del contrato se consideran aquellas prórrogas que se espera razonablemente se van a producir y el periodo en el que el arrendatario espera no rescindir el contrato (si tiene potestad para hacerlo), no teniendo en cuenta únicamente el plazo mínimo establecido en el contrato, sino que se estima el plazo durante el que el arrendatario espera que seguirá utilizando el activo subyacente atendiendo a sus circunstancias particulares. Para determinar si se espera que se va a producir una prórroga, se tienen en cuenta los incentivos económicos que pueda tener el arrendatario para prorrogar el contrato, contemplando factores tales como la existencia de condiciones ventajosas a las del mercado en caso de prórroga, si el arrendatario ha incurrido en costes significativos para adaptar el activo subyacente a sus necesidades que debería volver a realizar en caso de contratar un nuevo arrendamiento, la existencia de costes de terminación del contrato en caso de no prorrogarlo o la importancia del activo para el arrendatario, especialmente si es un activo especializado del que no se pueda disponer fácilmente en el mercado. Adicionalmente, también se tienen en cuenta los antecedentes sobre el periodo de utilización en el pasado de determinados activos.

La práctica totalidad de los contratos en los que el Grupo Inmocemento actúa como arrendador, que se llevan a cabo en su mayoría en la actividad de Inmobiliaria, se clasifican como arrendamientos operativos, puesto que no se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo. El ingreso que genera el contrato se contabiliza linealmente a lo largo de la duración del contrato y se incluye como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias en la medida que tiene una naturaleza operativa. Los costes directos que se incurren en la firma de un contrato de arrendamiento se incorporan como un mayor valor del activo arrendado y se amortizan durante el periodo de arrendamiento con el mismo criterio que los ingresos. Los pagos contingentes se reconocen como ingresos en el periodo que se devengan.

## g) Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación

Las inversiones se someten a un test de deterioro siempre y cuando haya indicios de deterioro que puedan poner de manifiesto una disminución del valor recuperable por debajo del valor en libros de la inversión, para ello se utilizan tanto fuentes internas como externas.

## h) Activos financieros

Todas las adquisiciones y ventas de activos financieros se registran a la fecha de contratación de la operación.

El Grupo Inmocemento gestiona sus activos financieros con el fin de obtener sus flujos de efectivo contractuales, por lo que los valora de acuerdo con el método del coste amortizado. Como excepción a lo anterior señalar que el Grupo Inmocemento valora determinados activos financieros a valor razonable en los siguientes casos:

- Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados: Dentro de esta categoría se incluyen los derivados que no cumplen las condiciones para considerarse como de cobertura, los activos financieros que otras normas establezcan que deben valorarse a valor razonable con cargo a resultados, tales como las contraprestaciones contingentes en combinaciones de negocios y aquellos activos financieros que de valorarse de otra forma generarían una asimetría contable.
- Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global: El Grupo Inmocemento valora sus participaciones en sociedades en las que no ostenta control, control conjunto ni ejerce influencia significativa al valor razonable con cargo a reservas.



**CLASE 8.ª**



008900174

En los activos que se valoran al coste amortizado, se registra una pérdida por deterioro si en la fecha de cierre de los estados financieros se determina que se incurrirá en pérdidas crediticias a lo largo de toda su vida. Es decir, las pérdidas por deterioro se registran inmediatamente cuando existe riesgo de crédito. Se entiende por riesgo de crédito el riesgo de que una de las partes del instrumento financiero pueda causar una pérdida financiera a la otra parte si incumple una obligación.

Las cuentas por cobrar de deudores comerciales propias del tráfico habitual del Grupo Inmocemento se registran por su valor nominal, dado que su vencimiento es en general inferior a doce meses, corregido por las pérdidas crediticias esperadas a lo largo de su vida. En el caso de cuentas a cobrar con vencimiento superior a doce meses, se valoran por su valor actual.

El Grupo Inmocemento en función de las necesidades coyunturales de tesorería realiza cesiones de créditos. En la medida que mediante estas ventas y cesiones de derechos de cobro se transmiten sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a las cuentas a cobrar, así como el control sobre éstas, sin que existan pactos de recompra suscritos entre las sociedades del Grupo Inmocemento y las entidades de crédito que han adquirido los activos y que éstas pueden disponer libremente de dichos activos adquiridos sin que las sociedades del Grupo Inmocemento puedan limitar en modo alguno el citado derecho, las citadas ventas y cesiones se contabilizan como sin recurso. Consecuentemente, de acuerdo con los criterios establecidos por las NIIF, se dan de baja en el balance consolidado los saldos a cobrar cedidos o vendidos en las condiciones indicadas.

## **i) Existencias**

Las existencias se valoran al precio medio de adquisición o al coste medio de producción, aplicándose las correcciones valorativas necesarias para adecuar dichos valores al valor neto realizable si éste fuera inferior.

En la actividad inmobiliaria del Grupo Inmocemento, se consideran existencias los terrenos y solares, así como, promociones en curso e inmuebles terminados que se mantienen para su venta o para su integración en una promoción inmobiliaria. Los terrenos y solares se valoran a su precio de adquisición, incrementado por cualquier coste de urbanización, así como otros gastos relacionados con su compra (impuesto de transmisiones patrimoniales, gastos de registro, etc.) y los gastos financieros de su financiación durante la ejecución de las obras, o a su importe recuperable si éste fuera menor.

Se consideran promociones en curso los costes incurridos en las promociones inmobiliarias, o parte de las mismas, cuya construcción no se ha finalizado a la fecha de cierre del ejercicio. El coste de aquellas promociones inmobiliarias ya finalizadas se clasifica como productos terminados.

Se registra deterioro de los terrenos y solares, las promociones inmobiliarias en curso y los productos terminados cuando su valor neto de realización es inferior a su valor en libros (nota 13). Para determinar el valor neto de realización, el Grupo Inmocemento utiliza las tasaciones realizadas por expertos independientes. Se toman principalmente como base las referencias del mercado finalista, mediante el cálculo del valor residual del suelo sobre el valor de mercado existente en la localidad en que se ubican y, en su caso, cuando se han recibido ofertas de compra, se ha utilizado el precio de tales ofertas para su valoración.



**CLASE 8.ª**

008900175



008900175

## **j) Moneda extranjera**

### **j.1) Diferencias de conversión**

La conversión a euros de los estados financieros de las sociedades extranjeras expresadas en otra moneda distinta al euro se ha realizado, en general, según el tipo de cambio de cierre a excepción de:

- Capital y reservas que se han convertido a los tipos de cambio históricos.
- Las partidas de la cuenta de resultados de las sociedades extranjeras que se han convertido aplicando en general los tipos de cambio diarios o medios cuando no es posible utilizar el diario.

Las diferencias de conversión de las sociedades extranjeras del perímetro de consolidación, generadas por aplicación del método del tipo de cambio de cierre, se incluyen en el patrimonio neto del balance consolidado de propósito especial adjunto, tal como se muestra en el estado de cambios en el patrimonio neto adjunto.

### **j.2) Diferencias de cambio**

Los saldos de las cuentas a cobrar y a pagar de partidas monetarias en moneda extranjera se valoran en euros mediante la aplicación de los tipos de cambio en vigor a la fecha del balance de situación consolidado de propósito especial, imputándose las diferencias que se generan a resultados.

Las diferencias que se producen como consecuencia de las fluctuaciones en los tipos de cambio entre el momento del cobro o pago y la fecha en que se realizaron las operaciones o se actualizó su valor, se imputan a los resultados del ejercicio.

## **k) Instrumentos de patrimonio**

Los instrumentos de patrimonio o de capital se registran por el importe recibido, neto de costes directos de emisión.

## **l) Subvenciones**

Las subvenciones se contabilizan en función de su naturaleza como subvenciones de capital cuando implican la adquisición o construcción de activos o como subvenciones de explotación cuando cubren déficits de explotación.

## **m) Provisiones**

Su dotación se efectúa al nacimiento de la obligación correspondiente y el importe reconocido es la mejor estimación a la fecha de los estados financieros consolidados de propósito especial adjuntos del valor actual del desembolso futuro necesario para cancelar la obligación, impactando en los resultados financieros la variación del ejercicio correspondiente a la actualización financiera.

Asimismo, algunas sociedades del Grupo Inmocemento dotan provisiones por costes de reestructuración cuando existe un plan formal detallado para dicha reestructuración que haya sido comunicado a las partes afectadas. A 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 no se han registrado pasivos por importe relevante por este concepto.



**CLASE 8.ª**

008900176



008900176

Su clasificación como corrientes o no corrientes en el balance consolidado de propósito especial adjunto se realiza en función del periodo de tiempo estimado para el vencimiento de la obligación que cubren, siendo no corrientes las que tienen un vencimiento estimado superior al ciclo normal de explotación de la actividad que ha originado la provisión.

## **n) Pasivos financieros**

Los gastos financieros se contabilizan según el criterio del devengo en la cuenta de resultados utilizando el método del interés efectivo y se añaden al importe del instrumento en la medida en que no se liquidan en el período en que se producen.

Las deudas con entidades de crédito y los otros pasivos financieros corrientes y no corrientes se clasifican en función de los vencimientos a la fecha del balance, considerando corrientes aquellas deudas cuyo vencimiento tiene lugar en los 12 meses siguientes al cierre de cuentas y no corrientes las que superan dicho periodo.

El Grupo Inmocemento realiza operaciones de “confirming” a proveedores (nota 19), en general, puesto que dichas operaciones no representan una liberación de la obligación de pago, el importe del pasivo no se da de baja.

## **o) Derivados financieros y coberturas contables**

El Grupo Inmocemento aplica el tratamiento establecido en la normativa a los derivados que cumplen los requisitos para ser considerados como de cobertura, clasificando las coberturas como de flujo de efectivo, valor razonable o coberturas de inversión neta de negocios en el extranjero.

De acuerdo con la NIIF 9 “Instrumentos financieros”, se debe realizar un test de eficacia que se compondrá de una evaluación cualitativa del derivado financiero para poder determinar si se puede considerar un instrumento de cobertura y, por lo tanto, eficaz.

Una vez evaluada la eficacia de los instrumentos, se recurre al análisis cuantitativo que determinará la contabilización de los mismos. Este análisis cuantitativo se compone de una parte retrospectiva a efectos puramente contables y otra prospectiva con el objetivo de analizar las posibles desviaciones futuras en la relación de cobertura.

Para la evaluación retrospectiva se adapta el análisis a la tipología de cobertura y a la naturaleza de los instrumentos utilizados, siendo la práctica totalidad de derivados financieros contratados por el Grupo coberturas de flujo de efectivo (nota 20):

- En las coberturas de flujo de efectivo, en el caso de las permutas de tipo de interés (IRS), en los que el Grupo Inmocemento cobra un tipo variable equivalente al de la financiación cubierta y paga un tipo fijo, dado que el objetivo es reducir la variabilidad de los costes de la financiación, la estimación de la eficacia se realiza mediante un test que compara que los cambios en el valor razonable de los flujos de efectivo del IRS compensan los cambios en el valor razonable del riesgo cubierto.

Contablemente, atendemos a la metodología del derivado hipotético, propia de la evaluación cuantitativa de la eficacia, que establece que la empresa registrará en patrimonio neto el menor, en valores absolutos, entre la variación de valor del derivado hipotético (posición cubierta) y la variación de valor del derivado contratado. La diferencia entre el valor de la variación registrado en patrimonio neto y el valor razonable del derivado a la fecha en la que se está elaborando el test de eficacia, se considerará parte ineficaz y se registrará directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias.



**CLASE 8.ª**



008900177

- Para las coberturas de flujos de efectivo en las que el instrumento derivado de cobertura no es un IRS, el tratamiento será similar al detallado para el caso de los IRS.

La valoración está calculada mediante métodos y técnicas definidas a partir de inputs observables en el mercado, tales como:

- Las permutas de tipo de interés se han valorado descontando todos los flujos previstos en el contrato de acuerdo con sus características, tales como, el importe del notional y el calendario de cobros y pagos. Para tal valoración se utiliza la curva de tipos cupón cero determinada a partir de los depósitos y permutas que cotizan en cada momento a través de un proceso de “bootstrapping”, mediante esta curva de tipos cupón cero se obtienen los factores de descuento utilizados en las valoraciones realizadas bajo un supuesto de Ausencia de Oportunidad de Arbitraje (AOA). En los casos en que los derivados contemplan límites superiores e inferiores (“cap” y “floor”) o combinaciones de los mismos, en ocasiones ligados a cumplimientos especiales, los tipos de interés utilizados han sido los mismos que en las permutas, si bien para dar entrada al componente de aleatoriedad en el ejercicio de las opciones, se ha utilizado la metodología generalmente aceptada de Black & Scholes.
- En el caso de un derivado de cobertura de flujos de caja ligados a la inflación, la metodología es muy similar a la de las permutas de tipo de interés. La inflación prevista se estima a partir de las inflaciones cotizadas, de manera implícita en las permutas indexadas a la inflación europea ex-tabaco cotizados en mercado y se asimila a la española mediante un ajuste de convergencia.

Adicionalmente, se realiza un test de sensibilidad de los derivados y del endeudamiento financiero neto a fin de poder analizar el efecto que una posible variación de los tipos de interés pudiera producir en las cuentas del Grupo Inmocemento, bajo la hipótesis de un aumento y una disminución de los tipos al cierre del ejercicio en diferentes escenarios de variación de los mismos (nota 27).

En la nota 20 de los presentes estados financieros consolidados de propósito especial se detallan los derivados financieros que el Grupo Inmocemento tiene contratados, entre otros aspectos relacionados con los mismos.

### **p) Impuesto sobre beneficios**

El gasto por el impuesto sobre beneficios se determina a partir del beneficio consolidado antes de impuestos, aumentado o disminuido por las diferencias permanentes entre la base imponible del citado impuesto y el resultado contable. A dicho resultado contable ajustado se le aplica el tipo impositivo que corresponde según la legislación que le resulta aplicable a cada sociedad y se minoran en las bonificaciones y deducciones devengadas durante el ejercicio, añadiendo a su vez aquellas diferencias, positivas o negativas, entre la estimación del impuesto realizada para el cierre de cuentas del ejercicio anterior y la posterior liquidación del impuesto en el momento del pago.

Las diferencias temporales entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades, así como las diferencias entre el valor contable reconocido en el balance consolidado de activos y pasivos y su correspondiente valor a efectos fiscales, dan lugar a impuestos diferidos que se reconocen como activos o pasivos no corrientes, calculados a los tipos impositivos que se espera aplicar en los ejercicios en los que previsiblemente revertirán sin realizar en ningún caso la actualización financiera.

El Grupo Inmocemento activa los impuestos diferidos de activo correspondientes a las diferencias temporales y bases imponibles negativas pendientes de compensar, salvo en los casos en que existen dudas razonables sobre su recuperación futura.



**CLASE 8.ª**



008900178

## q) Compromisos por pensiones

Las sociedades del Grupo Inocemento tienen determinados casos concretos relativos a planes de pensiones y obligaciones similares que se desarrollan en la nota 22 de la presente Memoria.

## r) Ingresos y gastos de explotación

El Grupo Inocemento analizando su cartera de contratos ha concluido que, salvo en casos muy concretos, no existe más de una obligación de desempeño en los contratos que lleva a cabo, puesto que o bien se prestan servicios de integración de las diferentes actividades que se realizan, o bien porque estos están altamente interrelacionados.

En cuanto a las contraprestaciones variables sólo se reconoce un ingreso por el valor que sea altamente probable que no sufra reversión significativa cuando posteriormente se resuelva la incertidumbre sobre la misma. Asimismo, en el caso que los contratos incluyan cláusulas de revisión de precios, se registran los ingresos que representen la mejor estimación del importe que se cobrará en el futuro y bajo los mismos criterios de probabilidad mencionados para la contraprestación variable.

En general, el Grupo Inocemento no ha identificado componentes financieros significativos en sus contratos con clientes. Únicamente en aquellos contratos en los que el tiempo que media entre el momento en el que se presta un servicio o se entrega un bien y el momento en el que se recibe el cobro es superior a los doce meses, se separa el componente financiero de la contraprestación a recibir y se registra el correspondiente ingreso financiero.

En la actividad prestación de servicios, que se desarrolla principalmente en el segmento de Inmobiliaria cuando el Grupo Inocemento actúa como arrendador en contratos de arrendamiento, los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo, esto es, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Se trata de obligaciones de desempeño que se satisfacen a lo largo del tiempo dado que el cliente recibe y consume simultáneamente los beneficios a medida que se presta el servicio. Consecuentemente, los ingresos se reconocen mediante la medición del valor de los servicios efectivamente prestados al cliente utilizando un método basado en el producto.

En cuanto a las actividades de entrega de bienes, tanto en el segmento de Cemento como en el de Inmobiliaria, los ingresos únicamente se reconocen cuando los bienes se han entregado y se ha transferido su propiedad al cliente al tratarse de obligaciones de desempeño que se satisfacen en un momento concreto del tiempo.

En la actividad Inmobiliaria, el Grupo Inocemento registra como ingresos los costes repercutidos a los arrendatarios de sus inversiones inmobiliarias en el epígrafe "Otros ingresos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta (nota 9.b).

En las mencionadas actividades, los costes de obtención del contrato no son incrementales, por lo que no se activan y se reconocen en función de su devengo. Por su parte, no se incurre en costes de cumplimiento del contrato relevantes y por tanto se registran como gastos de explotación con carácter general.



**CLASE 8.ª**



008900179

El Grupo Inmocemento tiene contratados “Power Purchase Agreement” y contratos de suministros, principalmente en el Área de Cementos, por los que se asegura el suministro de cantidades determinadas de energía de origen renovable durante un periodo de tiempo determinado al precio fijado en el contrato. Los citados contratos se consideran como para uso propio al celebrarse con la intención de cubrir las necesidades futuras de consumo eléctrico de la actividad, existiendo una alta correlación entre el consumo futuro esperado y el volumen de energía contratado. Se imputa a la cuenta de resultados un gasto de explotación cuando la energía contratada se consume efectivamente.

También se reconocen como resultado de explotación los producidos en las enajenaciones de participaciones en sociedades dependientes cuando suponga la pérdida de control sobre las mismas.

### **s) Transacciones entre partes vinculadas**

El Grupo Inmocemento realiza todas sus operaciones entre partes vinculadas a valores de mercado.

En la nota 28 de la presente Memoria se detallan las principales operaciones con accionistas significativos de la Sociedad Dominante, con administradores y altos directivos, entre sociedades o entidades del Grupo y con sociedades participadas por accionistas del Grupo.

### **t) Estado de flujos de efectivo consolidado de propósito especial**

El Grupo Inmocemento elabora su estado de flujos de efectivo de acuerdo con la NIC 7 “Estado de flujos de efectivo” siguiendo el método indirecto, utilizando las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo son las entradas y salidas de efectivo y equivalentes de efectivo.
- Actividades de explotación son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la entidad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación. Entre los flujos de efectivo de explotación cabe destacar el epígrafe “Otros ajustes del resultado” que incluye, fundamentalmente conceptos que están incluidos en el Resultado Antes de Impuestos pero no tienen impacto en la variación de efectivo, así como partidas que ya están recogidas en otros epígrafes del Estado de Flujos de Efectivo de acuerdo con su naturaleza.
- Actividades de inversión son las de adquisición y disposición de activos a largo plazo, así como de otras inversiones no incluidas en el efectivo y los equivalentes al efectivo.
- Actividades de financiación son las actividades que producen cambios en el tamaño y composición de los capitales propios y de los préstamos tomados por parte del Grupo.

A efectos de la elaboración de los estados de flujos de efectivo consolidados, se ha considerado como “efectivo y equivalentes de efectivo” la caja y depósitos bancarios a la vista, así como aquellas inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.



**CLASE 8.º**



008900180

## u) Estimaciones realizadas

En los estados financieros consolidados de propósito especial del Grupo Inmocemento correspondientes a los ejercicios 2023, 2022 y 2021 se han realizado estimaciones para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellos. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

- Las pérdidas por deterioro de determinados activos (notas 6, 7, 8, 12 y 13)
- La valoración de los fondos de comercio (nota 6)
- La recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos (nota 21)
- El importe de determinadas provisiones (nota 17)
- La vida útil de los activos intangibles y materiales (notas 6 y 7)
- La determinación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias (nota 8)
- La determinación del importe recuperable de las existencias (nota 13)
- El valor de mercado de los derivados (nota 20)
- Coste de las combinaciones de negocios (nota 4)

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible a la fecha de formulación de estos estados financieros consolidados de propósito especial sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas anuales futuras.

La NIIF 7 “Instrumentos financieros: información a revelar” requiere que las valoraciones a valor razonable de instrumentos financieros, tanto de activo como de pasivo, se clasifiquen de acuerdo con la relevancia de las variables utilizadas en tal valoración, estableciendo la siguiente jerarquía:

- Nivel 1: precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para idénticos instrumentos.
- Nivel 2: datos distintos al precio de cotización que sean observables para el instrumento financiero, tanto directamente (esto es, los precios) como indirectamente (es decir, derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el instrumento financiero que no se basen en datos observables de mercado.

La práctica totalidad de los activos y pasivos financieros del Grupo Inmocemento, que se valoran a valor razonable, son de nivel 2.



**CLASE 8.ª**



008900181

## 4. VARIACIONES DEL PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN

Durante los ejercicios 2023, 2022 y 2021 las principales variaciones experimentadas en el perímetro de consolidación son las siguientes:

### a) Combinaciones de negocio

En el ejercicio 2023 no ha habido combinaciones de negocios.

En el ejercicio 2022, Cementos Portland Valderrivas, S.A. adquirió la sociedad Intermonste Investments, S.A., por un importe de 8.920 miles de euros, que por su importancia relativa no se detalla en esta nota.

En el mes de octubre de 2021, FCyC, S.A., adquirió una participación de la sociedad Realía Business, S.A., representativa del 13,12% del capital social, adicional al 37,40% que ostentaba previamente. La citada participación se adquirió a Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V. (nota 28) por un importe de 83.941 miles de euros, que se registraron en el epígrafe “Pagos por inversiones” del Estado de Flujos de Efectivo adjunto. Como consecuencia de la citada operación, el Grupo Inmocemento pasó a ostentar el control de la citada sociedad registrándose en la combinación de negocios, un resultado de explotación positivo por importe de 241.701 miles de euros (notas 10 y 24) al ser el importe de la contraprestación pagada inferior al valor razonable de los activos adquiridos. Asimismo, se registró un resultado negativo de 58.158 miles de euros en el epígrafe “Resultado de entidades valoradas por el método de la participación”, como consecuencia de la puesta a valor razonable de la participación que la citada compañía ostentaba anteriormente a la toma de control (notas 10 y 24).

Por otra parte, en el mes de octubre de 2021 se incorporó la sociedad Jezzine Uno, S.L.U., sociedad dedicada al alquiler de inmuebles comerciales (nota 28). Esta operación se realizó mediante una ampliación de capital no dineraria en FCyC, S.A., íntegramente suscrita por Soimob Inmobiliaria Española, S.A., sociedad filial de Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V. En consecuencia, Soimob Inmobiliaria Española, S.A. pasó a tener el 19,97% del capital social de FCyC, S.A (nota 16).



**CLASE 8.ª**



008900182

A continuación se detalla la composición del balance incorporado por las combinaciones de negocios anteriormente mencionadas:

Ejercicio 2021	Grupo Realía Business	Jezzine Uno, S.L.U.
<b>Activo no corriente</b>	<b>1.651.725</b>	<b>608.859</b>
Inmovilizado intangible	77	-
Inmovilizado material	2.102	2
Inversiones inmobiliarias	1.470.575	600.404
Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	59.941	-
Activos financieros no corrientes	9.526	5.263
Activos por impuestos diferidos	109.504	3.190
<b>Activo corriente</b>	<b>465.916</b>	<b>13.215</b>
Existencias	334.828	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	16.668	305
Otros activos financieros corrientes	21.060	-
Otros activos corrientes	4.796	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	88.564	12.910
<b>Total activo</b>	<b>2.117.641</b>	<b>622.074</b>
<b>Patrimonio Neto</b>	<b>1.359.254</b>	<b>212.696</b>
<b>Pasivo no corriente</b>	<b>711.928</b>	<b>381.251</b>
Subvenciones	-	-
Provisiones no corrientes	12.019	-
Pasivos financieros no corrientes	515.937	320.950
Pasivos por impuestos diferidos	183.972	60.301
Otros pasivos no corrientes	-	-
<b>Pasivo corriente</b>	<b>46.459</b>	<b>28.127</b>
Provisiones corrientes	293	-
Pasivos financieros corrientes	5.312	18.310
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	40.854	9.817
<b>Total pasivo y patrimonio neto</b>	<b>2.117.641</b>	<b>622.074</b>

Como consecuencia de las citadas combinaciones de negocios se ha procedido a determinar el valor razonable de los activos adquiridos. El cuadro siguiente muestra los importes asignados a activos y pasivos para reflejar su valor razonable en la fecha de toma de control:

Ejercicio 2021	Grupo Realía Business	Jezzine Uno, S.L.U.
Inversiones Inmobiliarias	-	241.205
Existencias	28.000	-
<b>Total asignaciones al activo</b>	<b>28.000</b>	<b>241.205</b>
Pasivo no corriente (pasivos por impuestos diferidos)	7.000	60.301
<b>Total asignaciones al pasivo</b>	<b>7.000</b>	<b>60.301</b>
<b>Total asignaciones netas</b>	<b>21.000</b>	<b>180.904</b>



**CLASE 8.ª**  
Clase 8.ª



008900183

A continuación se facilita la conciliación entre la contraprestación transferida en cada una de las anteriores combinaciones de negocios, el importe de los intereses minoritarios reconocidos y el valor razonable de los activos netos adquiridos:

<b>Ejercicio 2021</b>	<b>Grupo Realía Business</b>	<b>Jezzine Uno, S.L.U.</b>
Importe de la adquisición	83.941	212.696
Valor razonable Intereses Minoritarios adquiridos	797.010	-
Valor razonable participación anterior	236.602	-
- Valor razonable activos netos	(1.359.254)	(212.696)
<b>Fondo de comercio / (Diferencia negativa de consolidación)</b>	<b>(241.701)</b>	<b>-</b>

Las combinaciones de negocios anteriormente relacionadas han aportado los ingresos ordinarios y resultados a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta siguientes:

<b>2021</b>	<b>Grupo Realía Business</b>	<b>Jezzine Uno, S.L.U.</b>
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>39.899</b>	<b>6.284</b>
Otros ingresos	3.005	350
<b>Resultado de Explotación</b>	<b>27.659</b>	<b>6.176</b>
<b>Resultado antes de impuestos de operaciones continuadas</b>	<b>26.081</b>	<b>5.450</b>
<b>Resultado atribuido a la sociedad dominante</b>	<b>7.632</b>	<b>3.272</b>
<b>Intereses minoritarios</b>	<b>13.011</b>	<b>816</b>

De haber consolidado la sociedad desde 1 de enero de 2021, los ingresos ordinarios y resultados que habría aportado hubiesen sido los siguientes:

<b>2021</b>	<b>Grupo Realía Business</b>	<b>Jezzine Uno, S.L.U.</b>
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>161.815</b>	<b>37.743</b>
Otros ingresos	18.260	2.291
<b>Resultado de Explotación</b>	<b>67.676</b>	<b>28.292</b>
<b>Resultado antes de impuestos de operaciones continuadas</b>	<b>93.512</b>	<b>25.169</b>
<b>Resultado atribuido a la sociedad dominante</b>	<b>23.581</b>	<b>15.107</b>
<b>Intereses minoritarios</b>	<b>47.843</b>	<b>3.770</b>

La contabilización de las citadas combinaciones de negocios se estimaron con carácter provisional, por lo que se dispone de un período de un año a partir de la fecha de toma control para ajustarlos conforme a información posterior más relevante y completa. Ni en el ejercicio 2023, ni en el ejercicio 2022 se han producido ajustes significativos a combinaciones de negocios realizadas en el ejercicio anterior.



**CLASE 8.ª**



008900184

## b) Otras variaciones del perímetro

En el mes de diciembre de 2023, FCyC, S.A., ha adquirido una participación adicional de la sociedad Realía Business, S.A., representativa del 12,19% del capital social, a Soimob Inmobiliaria Española, S.A.U., por un importe de 105.000 miles de euros, que se ha registrado en el Estado de Flujos de Efectivo adjunto dentro de la partida “(Adquisición)/enajenación de valores propios”. Con esta adquisición la participación de FCyC, S.A. en la citada sociedad asciende, de forma directa e indirecta al 67,05%. Puesto que antes de la compra, ya se ostentaba el control de la sociedad, la diferencia entre el precio de compra y el valor contable de los intereses minoritarios adquiridos ha generado un aumento de las reservas de consolidación de 33.412 miles de euros, una disminución de los intereses minoritarios de 139.047 miles de euros, y un aumento de los ajustes de valor de 635 miles de euros (nota 16).

En el mes de diciembre de 2023, tras la adquisición de una participación adicional del 3,99% por importe de 49.571 miles de euros a Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V., y un 1,95% por importe de 24.233 miles de euros a Soimob Inmobiliaria Española, S.A.U., que se ha registrado en el Estado de Flujos de Efectivo adjunto dentro de la partida “Pagos por inversiones”, y alcanzar una participación total del 21,21%, la sociedad Metrovacesa, S.A., que hasta la fecha se contabilizaba por su valor razonable con cargo a reservas, ha pasado a consolidarse por el método de la participación al lograrse influencia significativa, puesto que a cierre del ejercicio, ya se tiene representación en los órganos de gobierno de la citada sociedad. Esta operación ha supuesto reconocer un resultado de 142.413 miles de euros en el epígrafe “Resultado de entidades valoradas por el método de la participación”, por la diferencia entre el valor razonable de sus activos netos y el valor de cotización de la inversión anterior a su incorporación al perímetro de consolidación (notas 10, 12, 16, 21, 24 y 28). La política contable aplicada ha consistido en considerar como coste inicial de la adquisición el valor razonable en la fecha de la toma de influencia significativa de la participación en Metrovacesa, S.A. Puesto que, con anterioridad a la toma de influencia significativa, la participación anterior se registraba como a valor razonable con cambios en otro resultado global, los ajustes de valoración acumulados se han reclasificado como reservas de consolidación. El valor razonable de los activos de Metrovacesa se ha obtenido de sus estados financieros consolidados, tomando el importe de sus activos netos ajustado por las plusvalías no reconocidas en balance, es decir ajustándolos para considerar el valor razonable de las existencias que se informa en las notas a los estados financieros, registrando el correspondiente impuesto diferido de pasivo por la diferencia entre el valor razonable de las existencias y su valor en libros.

En el mes de diciembre de 2021, el grupo Realía, a través de su filial Realía Patrimonio, S.L.U. adquirió una participación adicional del 37,11% de Hermanos Revilla, S.A. por un importe de 189.061 miles de euros, que se registró en el estado de flujos de efectivo adjunto dentro de la partida “Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio”. Con esta adquisición la participación del grupo Realía en la citada sociedad ascendió, de forma directa e indirecta al 87,76%. Puesto que antes de la compra, el Grupo Inmocemento ya ostentaba el control de ambas participadas, la diferencia entre el precio de compra y el valor contable de los intereses minoritarios adquiridos generó una disminución de reservas de 2.946 miles de euros (nota 16).



**CLASE 8.ª**



008900185

## 5. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

El cuadro siguiente recoge los dividendos pagados a sus accionistas por las empresas del Grupo Inmocemento a 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021:

	2023	2022	2021
Otros accionistas minoritarios del resto de sociedades	22.508	3.204	156
	<b>22.508</b>	<b>3.204</b>	<b>156</b>

La línea “Otros accionistas minoritarios del resto de sociedades” incluye principalmente el pago de dividendos a los socios minoritarios del Grupo Realía Business por importe de 20.288 miles de euros a 31 de diciembre de 2023 (3.089 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 y 0 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).

## 6. INMOVILIZADO INTANGIBLE

La composición neta del inmovilizado intangible a 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 es la siguiente:

	Coste	Amortización acumulada	Deterioros	Valor Neto
<b>2023</b>				
Fondo de comercio	707.129	-	(559.699)	147.430
Otros activos intangibles	62.025	(50.768)	(9.689)	1.568
	<b>769.154</b>	<b>(50.768)</b>	<b>(569.388)</b>	<b>148.998</b>
<b>2022</b>				
Fondo de comercio	707.129	-	(559.699)	147.430
Otros activos intangibles	61.611	(50.700)	(9.689)	1.222
	<b>768.740</b>	<b>(50.700)</b>	<b>(569.388)</b>	<b>148.652</b>
<b>2021</b>				
Fondo de comercio	707.129	-	(359.699)	347.430
Otros activos intangibles	60.813	(50.563)	(9.727)	523
	<b>767.942</b>	<b>(50.563)</b>	<b>(369.426)</b>	<b>347.953</b>

### a) Fondo de comercio

El desglose del fondo de comercio a 31 de diciembre de 2023, 2022 y de 2021 del balance consolidado de propósito especial adjunto es el siguiente:

	2023	2022	2021
Cementos Portland Valderrivas, S.A.	143.098	143.098	339.386
Canteras de Aláiz, S.A.	4.332	4.332	4.332
Cementos Alfa, S.A.	-	-	3.712
	<b>147.430</b>	<b>147.430</b>	<b>347.430</b>



**CLASE 8.ª**



008900186

Los movimientos del fondo de comercio en el balance consolidado de propósito especial adjunto durante los ejercicios 2023, 2022 y 2021 han sido los siguientes:

<b>Saldo a 1.1.21</b>	<b>447.430</b>
<b>Pérdidas por deterioro del activo:</b>	
Grupo Cementos Portland Valderrivas (nota 24)	(100.000)
<b>Saldo a 31.12.21</b>	<b>347.430</b>
<b>Pérdidas por deterioro del activo:</b>	
Grupo Cementos Portland Valderrivas (nota 24)	(200.000)
<b>Saldo a 31.12.22</b>	<b>147.430</b>
<b>Saldo a 31.12.23</b>	<b>147.430</b>

En el ejercicio 2022 se recogió un deterioro del fondo de comercio del Grupo Cementos Portland Valderrivas por importe de 200.000 miles de euros, correspondientes a las sociedades Cementos Portland Valderrivas, S.A. por importe de 196.288 miles de euros en el ejercicio (100.000 miles de euros en el ejercicio 2021) y a Cementos Alfa, S.A. por importe de 3.712 miles de euros, principalmente por el incremento de los precios de la energía y el aumento de la tasa de descuento.

Las políticas de análisis de deterioro aplicadas por el Grupo Inmocemento a sus fondos de comercio se describen en la nota 3.e). De acuerdo con los métodos utilizados y conforme a las estimaciones, proyecciones y valoraciones de que dispone la Dirección del Grupo, no se desprende la existencia de pérdidas de valor en el ejercicio 2023.

A continuación se comentan las estimaciones realizadas y el análisis de sensibilidad en los test de deterioro de los fondos de comercio del Grupo Cementos Portland Valderrivas.

Cabe señalar que en la elaboración de los test de deterioro se han estimado los flujos de caja en función de las mejores estimaciones de la Dirección del Grupo y que variaciones al alza o a la baja en las hipótesis clave contempladas, tanto en el tipo de descuento, como en los márgenes de explotación, entre otros factores, pueden afectar al importe recuperable de la unidad generadora de efectivo considerada.

El Grupo ha incluido en sus proyecciones hipótesis en relación a cuestiones medioambientales. Entre otras, se incluyen las inversiones proyectadas para reducir las emisiones de gases de efecto invernadero, la utilización de combustibles alternativos en la fabricación de cemento, el impacto de los "Power Purchase Agreement" (nota 3.r) de energía renovable que tiene contratados y las estimaciones en relación al consumo de derechos de emisión que recibe gratuitamente. Actuaciones encuadradas en su compromiso para reducir el impacto que sus actividades tienen en el medioambiente que se materializan en los proyectos de I+D+i en los que participa.

## Cementos Portland Valderrivas

Compuesto por dos fondos de comercio identificables de forma separada registrados en los libros individuales de Cementos Portland Valderrivas, S.A.:

- uno con origen en la fusión por absorción de la matriz del grupo Corporación Uniland y algunas de sus filiales por un importe de 29.593 miles de euros (29.593 miles de euros en el ejercicio 2022 y 225.881 miles de euros en el ejercicio 2021),
- 113.505 miles de euros correspondientes a la unidad generadora de caja (UGE) constituida por la fábrica de Alcalá de Guadaíra (113.505 miles de euros en el ejercicio 2022 y 113.505 miles de euros en el ejercicio 2021).



**CLASE 8.ª**

008900187



008900187

A continuación se describen las principales hipótesis utilizadas en cada uno de los test de deterioro de las dos UGEs anteriores:

## **1) Corporación Uniland**

La participación en Uniland se adquirió en varias etapas entre los ejercicios 2006 a 2013, hasta alcanzar el 100% de la participación por un importe total de 1.898.973 miles de euros.

El citado fondo de comercio fue deteriorado en ejercicios anteriores, en el periodo 2011 a 2019 debido a las sucesivas contracciones y ralentizaciones del mercado del cemento ocurridas tras la adquisición de la UGE. El deterioro acumulado registrado asciende a 559.699 miles de euros a 31 de diciembre de 2023 (559.699 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 y 359.699 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).

Durante el ejercicio 2021 el Grupo reevaluó el test de deterioro, considerando la situación económica y las circunstancias de los mercados realizando un deterioro de 100.000 miles de euros.

Durante el ejercicio 2022 el Grupo Inocemento procedió a reevaluar de nuevo el test de deterioro, considerando la situación económica y las circunstancias actuales de los mercados, que inevitablemente impactaban en los flujos de caja proyectados. Como consecuencia de su valoración se puso de manifiesto la necesidad de realizar un deterioro de 196.288 miles de euros que se registró en el epígrafe "Cambios de valor, deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

En cada uno de los tres ejercicios, el Grupo Inocemento ha utilizado como base para el cálculo de los respectivos test de deterioro, los flujos actualizados a cada fecha contenidos en su "Plan de negocio" utilizando un periodo de 10 años.

En primer lugar, cabe indicar que, en función de la información histórica de los últimos 50 años en la industria cementera, se considera que el plazo que mejor refleja el ciclo de vida del mercado cementero es de diez años, periodo utilizado en las proyecciones realizadas.

Dado que Uniland opera en dos mercados geográficos claramente diferenciados, se han utilizado diversas tasas de descuento antes de impuestos para evaluar los flujos provenientes de los diferentes países. Se ha utilizado una tasa de descuento antes de impuestos del 11,61 % para evaluar los fondos de comercio provenientes de flujos en España (del 10,55% en el ejercicio 2022 y del 8,20% en el ejercicio 2021), y del 28,80% para los flujos procedentes de Túnez (del 28,60% en el ejercicio 2022 y del 21,85% en el ejercicio 2021) En todo caso, señalar que los flujos procedentes de España representan una parte sustancial del total contemplado en el test de deterioro.

El Grupo Inocemento basa sus previsiones de flujos de efectivo en datos históricos y en previsiones futuras tanto internas, como de organismos externos sectoriales. En el corto plazo, las previsiones se realizan de acuerdo con estimaciones de consumo de cemento de Oficemen, la patronal del sector y a estimaciones internas. Para el medio y largo plazo las proyecciones se elaboran de acuerdo con proyecciones externas de datos macroeconómicos sobre inflación y PIB (Banco de España, Funcas, Statista...) y evoluciones históricas.



**CLASE 8.ª**

008900188



008900188

Según la información de Oficemen, la patronal del sector cementero en España, en su avance de datos estadísticos de 2023, el consumo de cemento en el año 2023 ha alcanzado 14,5 millones de toneladas (14,9 millones de toneladas en los ejercicios 2022 y 2021), lo que supone una caída del 3% con respecto a las cifras definitivas de 2022 y 2021; para 2024 prevé que se mantenga este volumen.

Para el mercado español, el valor residual asumido en las proyecciones de flujos se calcula en base a un consumo considerado como sostenible, que se sitúa en el entorno de los 20-25 millones de toneladas en los ejercicios 2023, 2022 y 2021, sin crecimiento a perpetuidad. Los principales inputs utilizados para la determinación de esta horquilla de consumo son consistentes con series históricas y previstas de peso relativo de obra pública sobre el PIB en España, así como con las previsiones de número de visados de vivienda nueva que han sido considerados normalizados acorde a diferentes informes sectoriales. En este valor se considera el carácter cíclico del sector, suponiendo que este nivel de consumo sostenible a largo plazo sería la media de un ciclo, en el que se compensarían los años de consumo más altos con los de consumo más bajo. El valor residual sostenible considerado se encuentra en la media de los valores de los cinco últimos años de las proyecciones.

En Túnez el mercado interior se sitúa en el ejercicio 2023 en 5 millones de toneladas (5,5 millones de toneladas en el ejercicio 2022 y 5,9 millones de euros en el ejercicio 2021), un 9% menos que en 2022. La inflación y la inestabilidad política mantienen los niveles de consumo del país en mínimos.

Los costes se estiman en base a la inflación esperada, las expectativas de evolución del precio de los combustibles y el mercado eléctrico y a la estrategia de incremento de la valorización de combustibles alternativos.

La variación del capital circulante contemplada en el análisis para cada uno de los años se mantiene estable en su modo de cálculo, quedando ligada a la evolución general de la unidad analizada.

La evolución de las inversiones está ligada igualmente al desarrollo general de la actividad analizada. El valor de las inversiones reflejado en la tasa de perpetuidad presenta el valor que la compañía estima debe ser el objetivo de inversiones a realizar para mantener la actividad productiva al nivel sostenible requerido.

Durante el periodo cubierto por los sucesivos test de deterioro se produjo en el ejercicio 2021 y continuó en el ejercicio 2022, un fuerte incremento de los costes de electricidad y combustibles, que no se trasladaron al precio de venta inmediatamente si no que lo hicieron de forma más gradual, lo que explica en gran medida la evolución de las tasas de crecimiento de cifra de negocios y Ebitda.

Se indican a continuación las principales variables utilizadas en el test para cada uno de los ejercicios:



**CLASE 8.ª**

008900189



008900189

## Ejercicio 2023

- Periodo de descuento de flujos para Uniland España y Túnez: 2024 a 2033
- Tasa de descuento antes de impuestos: 11,61% (España) y 28,80% (Túnez)
- Crecimiento a perpetuidad: 0%
- Valor residual sobre importe recuperable de la UGE en su conjunto: 29,9%
- Tasa anual de crecimiento compuesto Mercado Cemento España (sin CO<sub>2</sub>), valor terminal sobre ejercicio 2024:
  - o Cifra de negocios mercado nacional: 5,6%
  - o Cifra de negocios mercado exportación: -9,8%
  - o Resultado Bruto Explotación: 2,6%
  
- Tasa anual de crecimiento compuesto (en dinares) Mercado Cemento Túnez, valor terminal sobre ejercicio 2024:
  - o Cifra de negocios mercado nacional: 6,0%
  - o Cifra de negocios mercado exportación: 2,5%
  - o Resultado Bruto Explotación: 4,0%

El resultado del test arroja un exceso del valor recuperable sobre el valor en libros de la unidad generadora de caja de 15.270 miles de euros.

El test del fondo de comercio de Uniland soporta una subida en la tasa de descuento antes de impuestos hasta aproximadamente, el 12,1%. Por su parte soportaría una caída anual de flujos de caja de aproximadamente un 3,64% respecto a los flujos proyectados.

En base a lo anterior, la Dirección considera que la sensibilidad del test de deterioro permite desviaciones lo suficientemente importantes como para no identificar deterioro de valor de los activos afectos a la UGE.

## Ejercicio 2022

- Periodo de descuento de flujos para Uniland España y Túnez: 2023 a 2032
- Tasa de descuento antes de impuestos: 10,55% (España) y 28,60% (Túnez)
- Crecimiento a perpetuidad: 0%
- Valor residual sobre importe recuperable de la UGE en su conjunto: 37,9%
- Tasa anual de crecimiento compuesto Mercado Cemento España (sin CO<sub>2</sub>), valor terminal sobre ejercicio 2022:
  - o Cifra de negocios mercado nacional: 4,4%
  - o Cifra de negocios mercado exportación: -13,5%
  - o Resultado Bruto Explotación: 7,5%
  
- Tasa anual de crecimiento compuesto (en dinares) Mercado Cemento Túnez, valor terminal sobre ejercicio 2022:
  - o Cifra de negocios mercado nacional: 7,1%
  - o Cifra de negocios mercado exportación: 0,3%
  - o Resultado Bruto Explotación: 8,2%



**CLASE 8.ª**

008900190



008900190

El resultado de este test es sensible a variaciones en las hipótesis clave; una subida del 10% en los flujos proyectados darían lugar a una holgura sobre el valor ya deteriorado de aproximadamente 37.678 miles de euros y una bajada del 10% supondría un deterioro adicional de alrededor de 37.678 miles de euros. Asimismo, un incremento del 10% en la tasa de descuento considerada supondría un deterioro adicional de alrededor de 29.696 miles de euros y una disminución del 10% una holgura sobre el valor ya deteriorado de 35.965 miles de euros aproximadamente.

No obstante, la Dirección consideró que el deterioro registrado ajustaba el valor del fondo de comercio a su valor razonable acorde a las mejores estimaciones que se disponían al cierre del ejercicio 2022.

## **Ejercicio 2021**

- Periodo de descuento de flujos para Uniland España y Túnez: 2022 a 2031
- Tasa de descuento antes de impuestos: 8,20% (España) y 21,85% (Túnez)
- Crecimiento a perpetuidad: 0%
- Valor residual sobre importe recuperable de la UGE en su conjunto: 46,4%
- Tasa anual de crecimiento compuesto Mercado Cemento España (sin CO2), valor terminal sobre ejercicio 2022:
  - o Cifra de negocios mercado nacional: 4,7%
  - o Cifra de negocios mercado exportación: -12,6%
  - o Resultado Bruto Explotación: 6,5%
- Tasa anual de crecimiento compuesto (en dinares) Mercado Cemento Túnez, valor terminal sobre ejercicio 2022:
  - o Cifra de negocios mercado nacional: 5,8%
  - o Cifra de negocios mercado exportación: 0%
  - o Resultado Bruto Explotación: 5,0%

El resultado de este test es sensible a variaciones en las hipótesis clave; una subida del 10% en los flujos proyectados darían lugar a una holgura sobre el valor ya deteriorado de aproximadamente 61.790 miles de euros y una bajada del 10% supondría un deterioro adicional de alrededor de 61.790 miles de euros. Asimismo, un incremento del 10% en la tasa de descuento considerada supondría un deterioro adicional de alrededor de 52.120 miles de euros y una disminución del 10% una holgura sobre el valor ya deteriorado de 63.428 miles de euros aproximadamente.

No obstante, la Dirección consideró que el deterioro registrado ajustaba el valor del fondo de comercio a su valor razonable acorde a las mejores estimaciones que se disponían al cierre del ejercicio 2021.

## **2) Alcalá de Guadaira**

Las previsiones de demanda de cemento y las expectativas del sector, a nivel nacional, descritas anteriormente para el fondo de comercio de Corporación Uniland son igualmente aplicables al de Cementos Atlántico.

La fábrica de Alcalá de Guadaira sigue favoreciéndose de su ubicación geográfica para compensar la disminución del volumen del mercado nacional con un mayor volumen de las exportaciones.



**CLASE 8.ª**  
CORREO



008900191

Las principales variables utilizadas en el test son las que se indican a continuación para cada uno de los ejercicios:

## **Ejercicio 2023**

- Periodo de descuento de flujos: 2024 a 2033
- Tasa de descuento antes de impuestos: 12,1%
- Crecimiento a perpetuidad: 0%
- Valor residual sobre importe recuperable de la UGE: 31,4%
- Tasa anual de crecimiento compuesto (sin CO<sub>2</sub>), valor terminal sobre ejercicio 2024:
  - o Cifra de negocios total: 5,6%
  - o Resultado Bruto Explotación: 0,4%

El resultado del test arroja un exceso del valor recuperable sobre el valor en libros de la unidad generadora de caja de 82.744 miles de euros.

El test del fondo de comercio de Cementos Atlántico tiene holgura para soportar hasta una tasa de descuento antes de impuestos de, aproximadamente, un 19%. Por su parte soportaría una caída anual de flujos de caja de aproximadamente un 36% respecto a los flujos proyectados.

En base a lo anterior, el Grupo Inmocemento considera que la holgura del test de deterioro permite desviaciones lo suficientemente importantes como para no dar lugar a deterioros de valor de los activos afectos a la UGE.

## **Ejercicio 2022**

- Periodo de descuento de flujos: 2023 a 2032
- Tasa de descuento antes de impuestos: 10,87%
- Crecimiento a perpetuidad: 0%
- Valor residual sobre importe recuperable de la UGE: 44,9%
- Holgura del valor recuperable sobre el valor en libros: 11.350 miles de euros
- Tasa anual de crecimiento compuesto (sin CO<sub>2</sub>), valor terminal sobre ejercicio 2022:
  - o Cifra de negocios total: 3,5%
  - o Resultado Bruto Explotación: 13,7%

El test del fondo de comercio de Cementos Atlántico tiene holgura para soportar hasta una tasa de descuento antes de impuestos de, aproximadamente, un 11,71%. Por su parte soportaría una caída anual de flujos de caja de aproximadamente un 7% respecto a los flujos proyectados.

En base a lo anterior, el Grupo Inmocemento consideró que la holgura del test de deterioro permitían desviaciones lo suficientemente importantes como para no dar lugar a deterioros de valor de los activos afectos a la UGE.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**

COLECCIÓN



008900192

## Ejercicio 2021

- Periodo de descuento de flujos: 2022 a 2031
- Tasa de descuento antes de impuestos: 8,18%
- Crecimiento a perpetuidad: 0%
- Valor residual sobre importe recuperable de la UGE: 57,8%
- Holgura del valor recuperable sobre el valor en libros: 35.484 miles de euros
- Tasa anual de crecimiento compuesto (sin CO2), valor terminal sobre ejercicio 2021:
  - o Cifra de negocios total: 2,3%
  - o Resultado Bruto Explotación: 29,6%

El año 2022 estuvo especialmente impactado por el porcentaje de ventas de exportación (con menor margen) frente a las ventas nacionales en el total de ventas.

El test del fondo de comercio de Cementos Atlántico tenía holgura para soportar hasta una tasa de descuento antes de impuestos de, aproximadamente, un 10%, Por su parte soportaría una caída anual de flujos de caja de aproximadamente un 20% respecto a los flujos proyectados.

En base a lo anterior, el Grupo Inmocemento consideró que la holgura del test de deterioro permitía desviaciones lo suficientemente importantes como para no dar lugar a deterioros de valor de los activos afectos a la UGE.

## b) Otro inmovilizado intangible

Los movimientos de este epígrafe del balance consolidado de propósito especial durante los ejercicios 2023, 2022 y 2021 han sido los siguientes:

	Otros activos intangibles	Amortización Acumulada	Deterioros	Valor neto
<b>Saldo a 1.1.21</b>	<b>59.904</b>	<b>(49.583)</b>	<b>(9.727)</b>	<b>-</b>
Entradas o dotaciones	29	(177)	-	(148)
Salidas, bajas o reducciones	(11)	11	-	-
Diferencias de conversión	6	(6)	-	-
Variación del perímetro, traspasos y otros movimientos	885	(808)	-	77
<b>Saldo a 31.12.21</b>	<b>60.813</b>	<b>(50.563)</b>	<b>(9.727)</b>	<b>523</b>
Entradas o dotaciones	857	(147)	-	710
Salidas, bajas o reducciones	(7)	7	-	-
Diferencias de conversión	(3)	3	-	-
Variación del perímetro, traspasos y otros movimientos	(49)	-	38	(11)
<b>Saldo a 31.12.22</b>	<b>61.611</b>	<b>(50.700)</b>	<b>(9.689)</b>	<b>1.222</b>
Entradas o dotaciones	482	(136)	-	346
Salidas, bajas o reducciones	(43)	43	-	-
Diferencias de conversión	(25)	25	-	-
<b>Saldo a 31.12.23</b>	<b>62.025</b>	<b>(50.768)</b>	<b>(9.689)</b>	<b>1.568</b>

En este epígrafe se recogen principalmente los derechos de explotación de canteras del Área de Cementos y las aplicaciones informáticas.



**CLASE 8.ª**  
008900193



008900193

**7. INMOVILIZADO MATERIAL**

La composición neta del inmovilizado material a 31 de diciembre de 2023, 2022 y de 2021 es la siguiente:

	Coste	Amortización acumulada	Deterioro	Valor neto
<b>2023</b>				
<b>Terrenos y construcciones</b>	<b>697.878</b>	<b>(272.739)</b>	<b>(80.570)</b>	<b>344.569</b>
Terrenos y bienes naturales	525.841	(161.408)	(70.546)	293.887
Construcciones de uso propio	172.037	(111.331)	(10.024)	50.682
<b>Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material</b>	<b>1.767.208</b>	<b>(1.608.354)</b>	<b>(25.379)</b>	<b>133.475</b>
Instalaciones técnicas	1.295.978	(1.203.020)	(9.522)	83.436
Maquinaria y elementos de transporte	293.820	(275.300)	(13.673)	4.847
Inmovilizado en curso y anticipos	27.171	-	-	27.171
Resto inmovilizado material	150.239	(130.034)	(2.184)	18.021
	<b>2.465.086</b>	<b>(1.881.093)</b>	<b>(105.949)</b>	<b>478.044</b>
<b>2022</b>				
<b>Terrenos y construcciones</b>	<b>694.589</b>	<b>(261.492)</b>	<b>(76.875)</b>	<b>356.222</b>
Terrenos y bienes naturales	523.833	(154.269)	(68.300)	301.264
Construcciones de uso propio	170.756	(107.223)	(8.575)	54.958
<b>Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material</b>	<b>1.733.731</b>	<b>(1.593.255)</b>	<b>(25.736)</b>	<b>114.740</b>
Instalaciones técnicas	1.277.426	(1.189.870)	(9.854)	77.702
Maquinaria y elementos de transporte	295.282	(276.857)	(13.673)	4.752
Inmovilizado en curso y anticipos	11.896	-	-	11.896
Resto inmovilizado material	149.127	(126.528)	(2.209)	20.390
	<b>2.428.320</b>	<b>(1.854.747)</b>	<b>(102.611)</b>	<b>470.962</b>
<b>2021</b>				
<b>Terrenos y construcciones</b>	<b>690.448</b>	<b>(252.872)</b>	<b>(76.677)</b>	<b>360.899</b>
Terrenos y bienes naturales	521.103	(147.139)	(68.101)	305.863
Construcciones de uso propio	169.345	(105.733)	(8.576)	55.036
<b>Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material</b>	<b>1.726.673</b>	<b>(1.576.523)</b>	<b>(25.736)</b>	<b>124.414</b>
Instalaciones técnicas	1.273.751	(1.176.169)	(9.854)	87.728
Maquinaria y elementos de transporte	295.966	(277.556)	(13.673)	4.737
Inmovilizado en curso y anticipos	10.086	-	-	10.086
Resto inmovilizado material	146.870	(122.798)	(2.209)	21.863
	<b>2.417.121</b>	<b>(1.829.395)</b>	<b>(102.413)</b>	<b>485.313</b>



**CLASE 8.ª**

COLECCIÓN



008900194

# Grupo Inmocemento

Los movimientos de las diversas partidas del inmovilizado habidas en los ejercicios 2023, 2022 y 2021 han sido los siguientes:

	Terrenos y bienes naturales	Construcciones de uso propio	Terrenos y Construcciones	Instalaciones Técnicas	Maquinaria y elementos de transporte	Inmovilizado en curso y anticipos	Resto inmovilizado material	Instalaciones Técnicas y otro Inmovilizado Material	Amortización Acumulada	Deterioros
<b>Saldo a 1.1.21</b>	<b>520.965</b>	<b>159.547</b>	<b>680.512</b>	<b>1.279.963</b>	<b>296.902</b>	<b>7.357</b>	<b>138.073</b>	<b>1.722.295</b>	<b>(1.808.696)</b>	<b>(66.528)</b>
Entradas o dotaciones	115	147	262	2.936	542	11.160	553	15.191	(31.224)	(36.013)
Salidas, bajas o reducciones	-	(131)	(131)	(13.760)	(2.703)	(40)	(645)	(17.148)	16.038	177
Diferencias de conversión	16	500	516	1.016	663	25	30	1.734	(1.509)	-
Variación del perímetro, traspasos y otros movimientos	7	9.282	9.289	3.596	562	(8.416)	8.859	4.601	(4.004)	(49)
<b>Saldo a 31.12.21</b>	<b>521.103</b>	<b>169.345</b>	<b>690.448</b>	<b>1.273.751</b>	<b>295.966</b>	<b>10.086</b>	<b>146.870</b>	<b>1.726.673</b>	<b>(1.829.395)</b>	<b>(102.413)</b>
Entradas o dotaciones	1.500	654	2.154	360	593	10.640	304	11.897	(33.622)	-
Salidas, bajas o reducciones	-	(633)	(633)	(86)	(974)	(42)	(643)	(1.745)	2.269	1
Diferencias de conversión	(8)	(391)	(399)	(672)	(442)	(6)	(17)	(1.137)	1.000	-
Variación del perímetro, traspasos y otros movimientos	1.238	1.781	3.019	4.073	139	(8.782)	2.613	(1.957)	5.001	(199)
<b>Saldo a 31.12.22</b>	<b>523.833</b>	<b>170.756</b>	<b>694.589</b>	<b>1.277.426</b>	<b>295.282</b>	<b>11.896</b>	<b>149.127</b>	<b>1.733.731</b>	<b>(1.854.747)</b>	<b>(102.611)</b>
Entradas o dotaciones	225	923	1.148	15.483	1.059	24.042	114	40.698	(34.529)	-
Salidas, bajas o reducciones	(1.049)	(89)	(1.138)	(2.368)	(1.515)	-	(250)	(4.133)	3.813	1.421
Diferencias de conversión	(71)	(303)	(374)	(2.168)	(1.373)	(91)	(125)	(3.757)	3.810	-
Variación del perímetro, traspasos y otros movimientos	2.903	750	3.653	7.605	367	(8.676)	1.373	669	560	(4.759)
<b>Saldo a 31.12.23</b>	<b>525.841</b>	<b>172.037</b>	<b>697.878</b>	<b>1.295.978</b>	<b>293.820</b>	<b>27.171</b>	<b>150.239</b>	<b>1.767.208</b>	<b>(1.881.093)</b>	<b>(105.949)</b>



**CLASE 8.ª**

1992 - 2014



008900195

Las “variaciones de perímetro, traspasos y otros movimientos” del ejercicio 2021, incluían principalmente la incorporación de los activos materiales correspondientes al Grupo Realia Business, tras su toma de control, por importe de 2.102 miles de euros (nota 4).

Las “Salidas, bajas o reducciones” incluyen las enajenaciones y bajas de inventario correspondientes a activos que, en general, están amortizados prácticamente en su totalidad por haberse agotado su vida útil.

Las entradas y salidas que han supuesto una salida o entrada de caja se registran en el estado de flujos de efectivo adjunto como “Pagos por inversiones” y “Cobros por desinversiones” de “Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias”, respectivamente.

Durante los ejercicios 2023, 2022 y 2021 no se han capitalizado intereses.

Las sociedades del Grupo Inmocemento contratan las pólizas de seguro que estiman necesarias para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los elementos del inmovilizado material. Al cierre de cada ejercicio se estima que no existe déficit de coberturas alguno relacionado con dichos riesgos.

El importe bruto del inmovilizado material totalmente amortizado que, no obstante, es utilizado en la actividad productiva por encontrarse en buen estado de uso, asciende a 1.255.032 miles de euros a 31 de diciembre de 2023 (1.170.069 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 y 1.083.730 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).

Los activos materiales netos de amortizaciones del balance consolidado de propósito especial adjunto situados fuera del territorio español ascienden a 28.953 miles de euros a 31 de diciembre de 2023 (24.087 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 y 24.104 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).

## Activos con restricciones de titularidad

Del total de los activos materiales del balance consolidado de propósito especial, 22.582 miles de euros a 31 de diciembre de 2023 (9.332 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 y 10.904 miles de euros a 31 de diciembre de 2021) se encuentran sujetos a restricciones de titularidad según el siguiente detalle:

	Coste	Amortización acumulada	Valor neto
<b>2023</b>			
Edificios, plantas y equipos	28.863	(6.281)	22.582
	<b>28.863</b>	<b>(6.281)</b>	<b>22.582</b>
<b>2022</b>			
Edificios, plantas y equipos	12.678	(3.346)	9.332
	<b>12.678</b>	<b>(3.346)</b>	<b>9.332</b>
<b>2021</b>			
Edificios, plantas y equipos	17.326	(6.422)	10.904
	<b>17.326</b>	<b>(6.422)</b>	<b>10.904</b>

Las restricciones de titularidad de dichos activos tienen su origen en los contratos de arrendamiento en la actividad de Cementos.



**CLASE 8.ª**



008900196

## Compromisos de adquisición

No hay compromisos de adquisición significativos en las sociedades del Grupo Inmocemento en ninguno de los tres ejercicios.

## **8. INVERSIONES INMOBILIARIAS**

Tal y como se establece en la nota 3.d), las inversiones inmobiliarias se valoran por su valor razonable de acuerdo con las valoraciones realizadas por expertos independientes calculadas a la fecha de cierre de los presentes estados financieros consolidados de propósito especial.

Los aspectos medioambientales y de sostenibilidad son una parte integral del enfoque de la valoración. Se entiende por "sostenibilidad" la consideración de cuestiones como el medio ambiente y el cambio climático, la salud y el bienestar y la responsabilidad corporativa que pueden tener un impacto en la valoración de un activo. En el contexto de la valoración, la sostenibilidad abarca una amplia gama de factores físicos, sociales, ambientales y económicos que pueden afectar al valor. El alcance de temas incluye riesgos ambientales clave, como inundaciones, sequías o tormentas, así como aspectos de la eficiencia energética, huella de carbono, diseño, configuración, accesibilidad, legislación, gestión y consideraciones fiscales, y el uso actual e histórico de la tierra.

La sostenibilidad tiene un impacto en el valor de un activo, incluso si no se reconoce directamente. Cuando se reconocen los impactos de valor de la sostenibilidad, se refleja la comprensión del valorador sobre cómo los participantes del mercado incluyen estos requisitos en sus ofertas y el impacto en las valoraciones de mercado.

Entre la información requerida por los valoradores para la determinación del valor de los activos se incluye el detalle de Certificados de Eficiencia Energética y otras Certificaciones relativas al cumplimiento de medidas de sostenibilidad y ESG de los activos de la cartera. En otros activos, se ha comprobado que es el propio inquilino, dentro de sus planes de gestión ambiental, el que ha redimensionado la huella de carbono operativa global de su negocio para convertir los inmuebles en espacios más sostenibles, implantado varias iniciativas que han permitido la reducción del consumo energético, de papel y de agua, así como de recogida selectiva de residuos que permite su valorización y reciclaje.

Estas características se tienen en cuenta a la hora de determinar las rentas y rentabilidades de los inmuebles de la misma forma que ocupantes e inversores recogen estas condiciones en la toma de decisiones. En su caso, las referencias de mercado que se señalan en cada informe de valoración incluyen el detalle, en la medida que está disponible, del nivel de cumplimiento de requisitos sostenibles, por lo que es un factor más a tener en cuenta en la comparación de inmuebles.

Debido a la localización de los activos no se han estimado riesgos derivados del cambio climático.

Las variables de las técnicas empleadas para valorar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo se encuadran en el nivel 3.

En el caso de las valoraciones correspondientes al grupo Realia Business, la metodología para determinar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias se basa en los principios RICS que, fundamentalmente emplea el descuento de flujos de caja como método de valoración, que consiste en capitalizar las rentas netas de cada inmueble y actualizar los flujos futuros, aplicando tasas de descuento de mercado, en un horizonte temporal de diez años y un valor residual calculado capitalizando la renta estimada al final del periodo proyectado a una rentabilidad ("yield") estimada.



**CLASE 8.ª**



008900197

Los inmuebles se valoraron de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes a cierre del ejercicio y la duración de los mismos. Para los edificios con superficies no alquiladas, éstos han sido valorados en base a las rentas futuras estimadas, descontando un periodo de comercialización. No se han producido cambios en las técnicas de valoración ni en las variables adoptadas (más allá de la actualización de éstas a mercado en cada momento de valoración) en los tres periodos cubiertos por los presentes estados financieros consolidados de propósito especial.

Las variables claves de dicho método son la determinación de los ingresos netos, que se actualizan cada año aplicando los índices y previsiones de comportamiento del IPC (Índice de Precios al Consumo) la duración de los contratos de arrendamiento, el periodo de tiempo durante el cual se descuentan los mismos, la aproximación al valor que se realiza al final de cada periodo y la tasa interna de rentabilidad objetivo utilizada para descontar los flujos de caja.

Las variables clave utilizadas en las valoraciones realizadas mediante el método de descuento de flujos de caja son:

- Renta bruta actual: son las rentas contractuales de los contratos vivos a la fecha de la valoración, sin considerar bonificaciones, carencias y gastos no repercutidos.
- Renta neta actual: las rentas que genera cada inmueble a fecha de valoración deducidas bonificaciones y carencias y considerando los gastos no repercutibles de acuerdo a los contratos de arrendamiento y para los espacios vacíos.
- Estimación de la renta para los espacios vacíos y/o nuevos arrendamientos durante los años de duración del flujo de caja.
- Exit Yield: tasa de rentabilidad exigida al final del periodo de valoración por la venta del activo. Al término del periodo de descuento es necesario determinar un valor de salida de la propiedad. En ese momento no es posible volver a aplicar una metodología de descuento de flujos de caja y resulta necesario calcular dicho valor de venta según una rentabilidad de salida basada en la renta que está generando el inmueble en el momento de su venta, siempre que la proyección de flujo de caja entienda una renta estabilizada que podemos capitalizar a perpetuidad.
- TIR: es la tasa de interés o rentabilidad que ofrece una inversión, el valor de la tasa de descuento que hace que el VAN sea igual a cero, para un proyecto de inversión dado.
- ERV: Renta de mercado del activo a fecha de valoración.

El importe de las variables clave utilizadas en la valoración de los activos inmobiliarios en cada ejercicio es el siguiente:



**CLASE 8.º**



008900198

Ejercicio 2023	Renta media bruta actual	Exit Yield (1)	TIR (1)	ERV
Oficinas	22,0 €/m2/mes	4,8%	7,2%	20,7 €/m2/mes
Centros comerciales	11,9 €/m2/mes	6,6%	8,7%	11,1 €/m2/mes
Otros activos	2,7 €/m2/mes	6,3%	8,8%	2,3 €/m2/mes
Residencial	7,3 €/m2/mes	4,4%	6,0%	9,3 €/m2/mes

Ejercicio 2022	Renta media bruta actual	Exit Yield (1)	TIR (1)	ERV
Oficinas	21,3 €/m2/mes	4,6%	7,1%	20,6 €/m2/mes
Centros comerciales	10,9 €/m2/mes	6,5%	8,7%	11,6 €/m2/mes
Otros activos	2,6 €/m2/mes	6,0%	8,4%	2,2 €/m2/mes
Residencial	6,7 €/m2/mes	4,3%	6,3%	8,8 €/m2/mes

Ejercicio 2021	Renta media bruta actual	Exit Yield (1)	TIR (1)	ERV
Oficinas	20,1 €/m2/mes	4,5%	6,5%	20,0 €/m2/mes
Centros comerciales	11,1 €/m2/mes	6,0%	8,1%	12,0 €/m2/mes
Otros activos	16,9 €/m2/mes	5,8%	6,8%	18,7 €/m2/mes
Residencial	6,6 €/m2/mes	4,0%	6,0%	8,7 €/m2/mes

(1) Ponderada por valor de los activos

En el caso de las inversiones inmobiliarias de Jezzine Uno, S.L.U., dadas las características del contrato que incluyen un periodo de obtención de rentas asegurado, dado que existen cláusulas de rescisión anticipada sustanciales para compensar la pérdida de ingresos al arrendador en caso de que el arrendatario optase por rescindir el contrato, motivo por el cual se estima que no se producirá su resolución anticipada, hasta el ejercicio 2037, momento en que el arrendatario tiene la opción de recomprar a valor razonable. El método de valoración utilizado ha sido el de descuento de los flujos de caja. El descuento de flujos de caja ("DFC") es un método aceptado de forma general por los expertos en valoración tanto desde un punto de vista teórico como práctico, como el método que mejor incorpora al resultado de la valoración todos los factores que afectan al valor de un negocio, considerando la empresa como un auténtico proyecto de inversión.

Esta metodología tiene en cuenta el resultado de la actividad operativa así como la política de inversiones y capital circulante para calcular la capacidad futura de generación de flujos de caja de los activos vinculados al negocio, que son descontados a la fecha de valoración para obtener el valor actual del negocio. No se han producido cambios en las técnicas de valoración ni en las variables adoptadas (más allá de la actualización de éstas a mercado en cada momento de valoración) en los tres periodos cubiertos por los presentes estados financieros consolidados de propósito especial para la determinación del valor razonable se han considerado la suma de los dos componentes siguientes:



**CLASE 8.ª**  
SERVICIO DE CORREOS



008900199

- Flujos de caja estimados durante la duración del contrato hasta su finalización en el año 2037: Para su cálculo se ha estimado el importe de las rentas que se prevé obtener, incluyendo los gastos repercutibles al arrendatario según el contrato (IBI, gastos de comunidad y otras tasas), deduciendo los costes operativos incurridos para la administración de los inmuebles y los impuestos operativos correspondientes. Los flujos de caja obtenidos se actualizan en función de la inflación esperada.

- Valor de desinversión: Se ha estimado un valor de salida de la propiedad a la fecha de finalización del periodo de arrendamiento. En ese momento no es posible volver a aplicar una metodología de descuento de flujos de caja y resulta necesario calcular dicho valor de venta según una rentabilidad de salida (exit yield) basada en la renta de mercado que se ha previsto que podrían estar generando los inmuebles en el momento de su venta y que se puede capitalizar a perpetuidad. La renta de mercado en 2037 se ha determinado a partir de un análisis de la posible renta de mercado de los locales, asumiendo que la misma variará anualmente hasta el año 2037 de acuerdo con las tasas de inflación anuales previstas a futuro. A efectos de determinar la renta neta capitalizable a perpetuidad se ha deducido el importe total de los gastos asociados a los activos previsto en el año 2037 (ya no repercutibles en un contexto de venta en el mercado). Asimismo, se ha supuesto la necesidad de acometer inversiones menores para la adecuación de los activos de cara a su venta en el mercado, estimando además los costes de comercialización que se incurrirían en su venta. Al importe de plusvalía así obtenido se le ha deducido el correspondiente efecto impositivo.

Las variables clave utilizadas en la valoración anterior son las siguientes:

- Importe de las rentas netas durante el contrato de arrendamiento calculados como se ha explicado anteriormente.
- Tasa de descuento: Se ha utilizado una tasa de descuento determinada a la fecha de valoración a partir del tipo de interés de los bonos a largo plazo más una prima de riesgo que representa el incremento de rentabilidad adicional exigible en función del riesgo inherente a su cartera de inmuebles, teniendo en consideración elementos como el tipo de negocio, su liquidez, las características de los activos, el volumen de inversión, etc.
- Exit yield: Tasa de rentabilidad exigida al finalizar el contrato de arrendamiento por la venta de los activos.

El importe de las variables clave utilizadas en la valoración de los activos inmobiliarios en cada ejercicio es el siguiente:

Ejercicio 2023	Renta media bruta actual	Exit Yield	TIR	ERV
Oficinas	26,0 €/m2/mes	8,0%	8,4%	20,5 €/m2/mes

Ejercicio 2022	Renta media bruta actual	Exit Yield	TIR	ERV
Oficinas	22,5 €/m2/mes	8,0%	8,4%	20,0 €/m2/mes

Ejercicio 2021	Renta media bruta actual	Exit Yield	TIR	ERV
Oficinas	21,4 €/m2/mes	7,3%	6,2%	19,1 €/m2/mes



**CLASE 8.ª**



008900200

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias asciende a 2.088.178 miles de euros a 31 de diciembre de 2023 (2.120.294 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 y 2.069.187 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).

A continuación se presenta un análisis de sensibilidad en relación a las principales variables que afectan a la valoración a valor razonable de las inversiones inmobiliarias del grupo Realia Business.

El efecto de la variación en las tasas de rentabilidad exigida (Exit yield), calculadas como renta sobre el valor de mercado de los activos, en términos "Net Asset Value", en el activo consolidado y en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, con respecto a las inversiones inmobiliarias en explotación, sería el siguiente:

	2023		2022		2021	
	Activo	Resultado consolidado del ejercicio	Activo	Resultado consolidado del ejercicio	Activo	Resultado consolidado del ejercicio
Aumento de 25 puntos básicos	(44.794)	(33.596)	(46.385)	(34.789)	(47.305)	(35.479)
Disminución de 25 puntos básicos	50.574	37.931	51.095	38.321	52.515	39.386

Adicionalmente, el análisis de sensibilidad de una variación en el 10% en la ERV (renta de mercado del activo a fecha de valoración), sería el siguiente:

	2023		2022		2021	
	Activo	Resultado consolidado del ejercicio	Activo	Resultado consolidado del ejercicio	Activo	Resultado consolidado del ejercicio
Aumento de un 10%	115.433	86.575	110.725	83.044	113.315	84.986
Disminución de un 10%	(115.554)	(86.666)	(112.175)	(84.131)	(111.470)	(83.603)

Por último, el análisis de sensibilidad de una variación de un cuarto de punto de la TIR, sería el siguiente:

	2023		2022		2021	
	Activo	Resultado consolidado del ejercicio	Activo	Resultado consolidado del ejercicio	Activo	Resultado consolidado del ejercicio
Aumento de 25 puntos básicos	(26.690)	(20.018)	(28.970)	(21.728)	(26.610)	(19.958)
Disminución de 25 puntos básicos	27.710	20.783	26.730	20.048	27.460	20.595

Por su parte, en el caso de las inversiones inmobiliarias de Jezzine Uno, S.L.U., a continuación se facilita el análisis de sensibilidad de las principales variables que afectan a su valoración.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**



008900201

El impacto de una variación de un cuarto de punto en el tipo de descuento (TIR) utilizado para determinar el valor actual tanto de las rentas del contrato, como por su valor de desinversión, sería el siguiente:

	2023		2022		2021	
	Activo	Resultado consolidado del ejercicio	Activo	Resultado consolidado del ejercicio	Activo	Resultado consolidado del ejercicio
Aumento de 25 puntos básicos	(11.298)	(8.474)	(12.490)	(9.368)	(13.044)	(9.783)
Disminución de 25 puntos básicos	11.619	8.714	12.866	9.650	13.487	10.116

El impacto de una variación en las tasas de rentabilidad exigida (Exit yield) sería el siguiente:

	2023		2022		2021	
	Activo	Resultado consolidado del ejercicio	Activo	Resultado consolidado del ejercicio	Activo	Resultado consolidado del ejercicio
Aumento de 25 puntos básicos	(4.667)	(3.501)	(4.525)	(3.394)	(5.535)	(4.151)
Disminución de 25 puntos básicos	4.969	3.726	4.817	3.613	5.904	4.428

Por último, el análisis de sensibilidad de una variación en el 10% en la ERV (renta de mercado del activo a fecha de valoración), sería el siguiente:

	2023		2022		2021	
	Activo	Resultado consolidado del ejercicio	Activo	Resultado consolidado del ejercicio	Activo	Resultado consolidado del ejercicio
Aumento de un 10%	16.520	12.390	16.107	12.080	18.797	14.098
Disminución de un 10%	(16.520)	(12.390)	(16.107)	(12.080)	(18.797)	(14.098)



**CLASE 8.ª**



008900202

Los movimientos de las diversas partidas de las inversiones inmobiliarias habidas en los ejercicios 2023 2022 y 2021 han sido los siguientes:

<b>Saldo 1.1.2021</b>	<b>-</b>
Entradas	4.836
Salidas, bajas o reducciones	(23.260)
Variación valor razonable	16.628
Variación del perímetro, traspasos y otros movimientos	2.070.983
<b>Saldo 31.12.21</b>	<b>2.069.187</b>
Entradas	21.599
Salidas, bajas o reducciones	(57)
Variación valor razonable	22.294
Variación del perímetro, traspasos y otros movimientos	7.271
<b>Saldo 31.12.22</b>	<b>2.120.294</b>
Entradas	16.946
Salidas, bajas o reducciones	(24)
Variación valor razonable	(49.037)
Variación del perímetro, traspasos y otros movimientos	(1)
<b>Saldo 31.12.23</b>	<b>2.088.178</b>

La disminución del valor razonable de 49.037 miles de euros en el ejercicio 2023 tiene su origen principalmente en el aumento de la “exit yield” y, en algunos casos, por variaciones en la situación del mercado en algunas zonas geográficas en las que se han producido incremento de tasas de disponibilidad y decremento de rentas, entre otros factores.

Como “Entradas” significativas del ejercicio 2023 cabe destacar la activación de construcciones en curso destinadas a viviendas para alquiler en el Grupo Realía Business por importe de 9.383 miles de euros (18.570 miles de euros en el ejercicio 2022 y 2.473 miles de euros en el ejercicio 2021).

Las “variaciones del perímetro, traspasos y otros movimientos” en el ejercicio 2021 destacaron los activos inmobiliarios incorporados por la toma de control de la sociedad Realía Business, S.A., por un importe de 1.470.575 miles de euros y de la sociedad Jezzine Uno, S.L.U., sociedad dedicada al alquiler de inmuebles comerciales, por importe de 600.404 miles de euros (nota 4).

Las entradas y salidas que han supuesto un movimiento de tesorería se registran en el estado de flujos de efectivo adjunto como “Pagos por inversiones” y “Cobros por desinversiones” de “Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias”, respectivamente.

No existen compromisos de adquisición de inversiones inmobiliarias en ninguno de los tres ejercicios.



**CLASE 8.ª**



008900203

**9. ARRENDAMIENTOS**

**a) Arrendamientos en los que el Grupo Inmocemento actúa como arrendatario**

En su posición de arrendatario, el Grupo Inmocemento tiene suscritos contratos de arrendamiento de activos subyacentes de diferente índole, principalmente instalaciones técnicas y construcciones para uso propio.

En general, los arrendamientos suscritos por el Grupo Inmocemento no incluyen pagos variables, únicamente existen en determinados contratos cláusulas de actualización de la renta en función principalmente de la inflación. Los citados contratos presentan en algunos casos restricciones de uso, siendo las más habituales las que limitan el uso de los activos subyacentes a zonas geográficas o a su uso como oficina o local para uso productivo. Los contratos de arrendamiento no incluyen cláusulas de garantía del valor residual significativas.

El Grupo Inmocemento determina la duración de los contratos estimando el plazo durante el que la entidad estima que seguirá utilizando el activo subyacente atendiendo a sus circunstancias particulares, de forma que se contemplan las prórrogas que razonablemente se espera que se vayan a ejercitar.

El importe en libros de los activos por derecho de uso asciende a 22.582 miles de euros a 31 de diciembre de 2023 (9.332 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 y 10.904 a 31 de diciembre de 2021). A continuación, se detalla su valor en libros, las adiciones y amortizaciones practicadas durante los ejercicios 2023, 2022 y 2021 por clase de activo subyacente:

	Coste	Amortización acumulada	Valor neto	Entradas	Dotación amortización
<b>2023</b>					
<b>Terrenos y construcciones</b>	<b>11.362</b>	<b>(3.049)</b>	<b>8.313</b>	<b>992</b>	<b>(1.051)</b>
Terrenos y bienes naturales	186	(97)	89	113	(54)
Construcciones de uso propio	11.176	(2.952)	8.224	879	(997)
<b>Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material</b>	<b>17.501</b>	<b>(3.232)</b>	<b>14.269</b>	<b>15.625</b>	<b>(2.537)</b>
Instalaciones técnicas	17.018	(2.934)	14.084	15.483	(2.404)
Maquinaria y elementos de transporte	483	(298)	185	142	(133)
	<b>28.863</b>	<b>(6.281)</b>	<b>22.582</b>	<b>16.617</b>	<b>(3.588)</b>



**CLASE 8.ª**

008900204



008900204

	Coste	Amortización acumulada	Valor neto	Entradas	Dotación amortización
<b>2022</b>					
<b>Terrenos y construcciones</b>	<b>10.583</b>	<b>(2.343)</b>	<b>8.240</b>	-	<b>(940)</b>
Terrenos y bienes naturales	305	(275)	<b>30</b>	-	(64)
Construcciones de uso propio	10.278	(2.068)	<b>8.210</b>	-	(876)
<b>Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material</b>	<b>2.095</b>	<b>(1.003)</b>	<b>1.092</b>	-	<b>(873)</b>
Instalaciones técnicas	1.612	(607)	<b>1.005</b>	-	(785)
Maquinaria y elementos de transporte	483	(396)	<b>87</b>	-	(88)
	<b>12.678</b>	<b>(3.346)</b>	<b>9.332</b>	-	<b>(1.813)</b>
<b>2021</b>					
<b>Terrenos y construcciones</b>	<b>12.486</b>	<b>(3.091)</b>	<b>9.395</b>	-	<b>(990)</b>
Terrenos y bienes naturales	356	(262)	<b>94</b>	-	(88)
Construcciones de uso propio	12.130	(2.829)	<b>9.301</b>	-	(902)
<b>Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material</b>	<b>4.840</b>	<b>(3.331)</b>	<b>1.509</b>	-	<b>(1.034)</b>
Instalaciones técnicas	3.961	(2.511)	<b>1.450</b>	-	(841)
Maquinaria y elementos de transporte	879	(820)	<b>59</b>	-	(193)
	<b>17.326</b>	<b>(6.422)</b>	<b>10.904</b>	-	<b>(2.024)</b>

El aumento del importe de las instalaciones técnicas en el ejercicio 2023 se debe principalmente a la firma de un nuevo contrato de arrendamiento a largo plazo suscrito por Cementos Portland Valderrivas, S.A. correspondiente a una instalación para la fabricación de cemento.

El importe de los pasivos reconocidos por arrendamientos asciende a 23.365 miles de euros a 31 de diciembre de 2023 (9.730 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 y 11.288 miles de euros a 31 de diciembre de 2021), de los cuales 3.263 miles de euros a 31 de diciembre de 2023 (1.277 a 31 de diciembre de 2022 y 1.411 a 31 de diciembre de 2021) se clasifican como corrientes en el balance consolidado de propósito especial adjunto, al ser su vencimiento dentro de los próximos doce meses (nota 18). Los pasivos por arrendamientos han generado un cargo por intereses de 665 miles de euros a 31 de diciembre de 2023 (274 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 y 196 miles de euros a 31 de diciembre de 2021) (nota 24 f.). Los pagos por arrendamientos realizados durante el ejercicio ascienden a 3.878 miles de euros a 31 de diciembre de 2023 (1.958 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 y 2.148 miles de euros a 31 de diciembre de 2021), y se registran dentro de los epígrafes “Cobros y (pagos) por instrumentos de pasivo financiero” y “Pagos de intereses” del estado de flujos de efectivo consolidado de propósito especial adjunto.



**CLASE 8.ª**



008900205

El detalle por vencimientos de los pasivos no corrientes por arrendamientos existente a 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 se muestra a continuación:

<b>Ejercicio 2023</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029 y siguientes</b>	<b>Total</b>
Pasivos por arrendamientos no corrientes	2.990	2.883	2.961	3.067	8.201	<b>20.102</b>

---

<b>Ejercicio 2022</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028 y siguientes</b>	<b>Total</b>
Pasivos por arrendamientos no corrientes	872	642	642	674	5.623	<b>8.453</b>

---

<b>Ejercicio 2021</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027 y siguientes</b>	<b>Total</b>
Pasivos por arrendamientos no corrientes	1.197	850	672	650	6.508	<b>9.877</b>

Determinados contratos se excluyen de la aplicación de la citada NIIF 16, principalmente ya sea porque se trata de activos de escaso valor o debido a que su duración es inferior a los doce meses (nota 3.f) y se registra como gasto dentro del epígrafe “Otros resultados de explotación” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de propósito especial adjunta, siendo su importe durante los ejercicios 2023, 2022 y 2021 los siguientes:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Activos de escaso valor	730	769	753
Arrendamientos plazo inferior a 12 meses	265	392	258
	<b>995</b>	<b>1.161</b>	<b>1.011</b>

## b) Arrendamientos en los que el Grupo Inmocemento actúa como arrendador

La totalidad de los contratos de arrendamiento en los que el Grupo Inmocemento actúa como arrendador se clasifican como operativos, puesto que no se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo.

En su posición como arrendador, el Grupo Inmocemento reconoce ingresos de explotación, principalmente en la actividad de Inmobiliaria, por importe 139.647 miles de euros a 31 de diciembre de 2023 (131.146 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 y 21.261 miles de euros a 31 de diciembre de 2021), según el siguiente desglose:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ingresos por arrendamiento	117.994	108.781	18.004
Ingresos por repercusión de gastos comunes (nota 24.a)	21.653	22.365	3.257
	<b>139.647</b>	<b>131.146</b>	<b>21.261</b>



**CLASE 8.ª**



008900206

Los bienes arrendados se registran principalmente en el epígrafe Inversiones inmobiliarias del balance consolidado de propósito especial adjunto. La tipología de las inversiones inmobiliarias es la siguiente:

	2023	2022	2021
Oficinas y locales comerciales	1.501.937	1.509.154	1.468.782
Entidades bancarias	586.241	611.140	600.405
	<b>2.088.178</b>	<b>2.120.294</b>	<b>2.069.187</b>

A 31 de diciembre de 2023, el Grupo Inmocemento tiene contratado con los arrendatarios cuotas de arrendamiento mínimas por importe de 924.750 miles de euros (875.278 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 y 890.048 miles de euros a 31 de diciembre de 2021) en el grupo Realia y en Jezzine Uno, S.L.U., de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente, con los siguientes vencimientos:

	2023	2022	2021
Menos de un año	111.665	109.289	103.699
Entre dos y cinco años	323.028	289.737	279.398
Más de cinco años	490.057	476.252	506.951
	<b>924.750</b>	<b>875.278</b>	<b>890.048</b>

## 10. INVERSIONES CONTABILIZADAS APLICANDO EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

Figuran en este epígrafe el valor de las inversiones en sociedades contabilizadas por el método de la participación, así como los créditos no corrientes otorgados a las mismas que, como se indica en la nota 2.b), se aplica tanto a los negocios conjuntos como a las sociedades asociadas y cuyo desglose es el siguiente:

	2023	2022	2021
<b>Negocios conjuntos</b>	<b>41.877</b>	<b>41.343</b>	<b>48.906</b>
Valor inversión	41.877	41.343	39.206
Créditos	-	-	9.700
<b>Sociedades asociadas</b>	<b>532.469</b>	<b>41.353</b>	<b>41.232</b>
Valor inversión	528.311	36.602	41.232
Créditos	4.158	4.751	-
	<b>574.346</b>	<b>82.696</b>	<b>90.138</b>

En el ejercicio 2023 destaca el incremento en el valor de inversión en sociedades asociadas el incremento de 402.120 miles de euros como consecuencia de la toma de influencia significativa en la sociedad Metrovacesa, S.A. (notas 4, 12, 16,18, 21, 24 y 28).



**CLASE 8.ª**



008900207

a) **Negocios conjuntos**

El desglose de este epígrafe por sociedades se presenta en el Anexo II de estos estados financieros consolidados de propósito especial, donde se relacionan los negocios conjuntos.

Los movimientos de los ejercicios 2023, 2022 y 2021 por conceptos son los siguientes:

	Saldo a 31.12.2022	Resultados del ejercicio (nota 24.h)	Dividendos distribuidos	Diferencias de conversión y otros movimientos	Variación créditos concedidos	Saldo a 31.12.2023
As Cancelas Siglo XXI, S.L.	38.622	1.755	(1.562)	-	-	<b>38.815</b>
Pedreira de l'Ordal, S.L.	2.292	563	-	-	-	<b>2.855</b>
MDM-Teide, S.A.	365	-	-	(189)	-	<b>176</b>
Teide-MDM Quadrat, S.A.	64	-	-	(33)	-	<b>31</b>
<b>Total negocios conjuntos</b>	<b>41.343</b>	<b>2.318</b>	<b>(1.562)</b>	<b>(222)</b>	-	<b>41.877</b>

	Saldo a 31.12.2021	Resultados del ejercicio (nota 24.h)	Dividendos distribuidos	Diferencias de conversión y otros movimientos	Variación créditos concedidos	Saldo a 31.12.2022
As Cancelas Siglo XXI, S.L.	46.954	2.585	(1.217)	-	(9.700)	<b>38.622</b>
Pedreira de l'Ordal, S.L.	1.750	542	-	-	-	<b>2.292</b>
MDM-Teide, S.A.	172	-	-	193	-	<b>365</b>
Teide-MDM Quadrat, S.A.	30	-	-	34	-	<b>64</b>
<b>Total negocios conjuntos</b>	<b>48.906</b>	<b>3.127</b>	<b>(1.217)</b>	<b>227</b>	<b>(9.700)</b>	<b>41.343</b>

	Saldo a 1.1.2021	Resultados del ejercicio (nota 24.h)	Dividendos distribuidos	Diferencias de conversión y otros movimientos	Variación créditos concedidos	Saldo a 31.12.2021
As Cancelas Siglo XXI, S.L.	-	571	-	36.683	9.700	<b>46.954</b>
Pedreira de l'Ordal, S.L.	3.243	349	-	(1.842)	-	<b>1.750</b>
MDM-Teide, S.A.	160	(2)	-	14	-	<b>172</b>
Teide-MDM Quadrat, S.A.	59	(33)	-	4	-	<b>30</b>
<b>Total negocios conjuntos</b>	<b>3.462</b>	<b>885</b>	-	<b>34.859</b>	<b>9.700</b>	<b>48.906</b>

En el ejercicio 2021, en la columna "Diferencias de conversión y otros movimientos" destaca el aumento de 36.683 miles de euros en As Cancelas Siglo XXI, S.L., participada por el grupo Realia como consecuencia de la toma de control de dicho Grupo (nota 4).



**CLASE 8.º**



008900208

A continuación, se presentan las principales magnitudes de los estados financieros de los negocios conjuntos en proporción al porcentaje de participación en los mismos, a 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021.

	2023	2022	2021
Activos no corrientes	34.506	35.498	36.675
Activos corrientes	3.766	4.070	3.544
Pasivos no corrientes	1.522	1.424	11.000
Pasivos corrientes	8.746	10.663	2.639
<b>Resultados</b>			
Importe neto de la cifra de negocios	7.090	6.941	5.603
Resultado de explotación	3.129	2.902	2.143
Resultado antes de impuestos	2.795	2.805	2.058
Resultado atribuido a la Sociedad Dominante	2.318	3.127	885

Con carácter general, los negocios conjuntos que el Grupo Inmocemento consolida por el método de la participación revisten la forma jurídica de sociedades anónimas o limitadas, por lo que, al ser negocios conjuntos, la distribución de fondos hacia sus respectivas matrices requiere el acuerdo con los otros socios que ostentan el control conjunto.

## b) Sociedades asociadas

El desglose de este epígrafe por sociedades se presenta en el Anexo III de estos estados financieros consolidados de propósito especial, donde se relacionan las sociedades asociadas.

Los movimientos de los ejercicios 2023, 2022 y 2021 por conceptos son los siguientes:



**CLASE 8.º**

008900209



008900209

	Saldo a 31.12.2022	Resultados del ejercicio (nota 24.h)	Dividendos distribuidos	Cambios en el valor razonable de instrum. financieros imputados a reservas	Inversiones	Diferencias de conversión y otros movimientos	Variación Créditos concedidos	Saldo a 31.12.2023
Metrovacesa, S.A.	-	-	-	-	-	402.120	-	402.120
Giant Cement Holding	18.202	(13.782)	-	1.418	101.810	(153)	(593)	106.902
Lázaro Echevarría, S.A.	8.011	(54)	-	-	-	(129)	-	7.828
Hormigones y Áridos del Pirineo Aragonés, S.A.	6.112	280	(75)	-	-	-	-	6.317
Hormigones en Masa de Valtierra, S.A.	2.419	148	(53)	-	-	-	-	2.514
Hormigones Delfín, S.A.	911	122	-	-	-	24	-	1.057
Hormigones Reinares, S.A.	985	89	-	-	-	(24)	-	1.050
Portcemen, S.A.	1.040	(61)	-	-	-	-	-	979
Las Palmeras de Garrucha, S.L.	955	(8)	-	-	-	(119)	-	828
Navarra de Transportes, S.A.	678	166	-	-	-	(19)	-	825
Hormigones de la Jacetania, S.A.	782	31	-	-	-	-	-	813
Aplicaciones Minerales, S.A.	540	56	-	-	-	-	-	596
Hormigones Castro, S.A.	446	(39)	-	-	-	-	-	407
Hormigones del Baztán, S.L.	396	(19)	-	-	-	-	-	377
Novhorvi, S.A.	94	(8)	-	-	-	-	-	86
Terminal Cimentier de Gabes- Gie	34	-	-	-	-	(2)	-	32
Vescem-LID, S.L.	29	(13)	-	-	-	19	-	35
Canteras y Hormigones VRE, S.A.	(281)	(16)	-	-	-	-	-	(297)
<b>Total empresas asociadas</b>	<b>41.353</b>	<b>(13.108)</b>	<b>(128)</b>	<b>1.418</b>	<b>101.810</b>	<b>401.717</b>	<b>(593)</b>	<b>532.469</b>



**CLASE 8.ª**



008900210

	Saldo a 31.12.2021	Resultados del ejercicio (nota 24.h)	Dividendos distribuidos	Cambios en el valor razonable de instrum. financieros imputados a reservas	Inversiones	Diferencias de conversión y otros movimientos	Variación Créditos concedidos	Saldo a 31.12.2022
Giant Cement Holding	18.327	(10.698)	-	4.500	-	1.322	4.751	18.202
Lázaro Echevarría, S.A.	7.959	7	-	-	-	45	-	8.011
Hormigones y Áridos del Pirineo Aragonés, S.A.	6.090	137	(114)	-	-	(1)	-	6.112
Hormigones en Masa de Valtierra, S.A.	2.390	109	(80)	-	-	-	-	2.419
Portcemen, S.A.	1.092	(52)	-	-	-	-	-	1.040
Hormigones Reinares, S.A.	899	86	-	-	-	-	-	985
Las Palmeras de Garrucha, S.L.	970	(15)	-	-	-	-	-	955
Hormigones Delfín, S.A.	870	65	(24)	-	-	-	-	911
Hormigones de la Jacetania, S.A.	820	(38)	-	-	-	-	-	782
Navarra de Transportes, S.A.	606	67	-	-	-	5	-	678
Aplicaciones Minerales, S.A.	479	61	-	-	-	-	-	540
Hormigones Castro, S.A.	283	(56)	-	-	194	25	-	446
Hormigones del Baztán, S.L.	432	(36)	-	-	-	-	-	396
Novhorvi, S.A.	108	(14)	-	-	-	-	-	94
Terminal Cimentier de Gabes- Gie	34	-	-	-	-	-	-	34
Vescem-LID, S.L.	27	2	-	-	-	-	-	29
Hormigones Galizano, S.A.	158	-	-	-	-	(158)	-	-
Canteras y Hormigones VRE, S.A.	(312)	31	-	-	-	-	-	(281)
<b>Total empresas asociadas</b>	<b>41.232</b>	<b>(10.344)</b>	<b>(218)</b>	<b>4.500</b>	<b>194</b>	<b>1.238</b>	<b>4.751</b>	<b>41.353</b>



**CLASE 8.ª**

[www.espost.es](http://www.espost.es)



008900211

	Saldo a 1.1.2021	Resultados del ejercicio (nota 24.h)	Dividendos distribuidos	Cambios en el valor razonable de instrum. financieros imputados a reservas	Inversiones	Diferencias de conversión y otros movimientos	Variación Créditos concedidos	Saldo a 31.12.2021
Grupo Realia Business	278.104	10.716	-	901	-	(289.721)	-	-
Giant Cement Holding	9.973	3.132	-	4.453	-	769	-	18.327
Lázaro Echevarría, S.A.	8.065	(21)	-	-	-	(85)	-	7.959
Hormigones y Áridos del Pirineo Aragonés, S.A.	5.940	193	(43)	-	-	-	-	6.090
Hormigones en Masa de Valtierra, S.A.	2.370	116	(96)	-	-	-	-	2.390
Portcemen, S.A.	1.195	(103)	-	-	-	-	-	1.092
Las Palmeras de Garrucha, S.L.	973	(3)	-	-	-	-	-	970
Hormigones Reinares, S.A.	834	65	-	-	-	-	-	899
Hormigones Delfín, S.A.	857	63	(50)	-	-	-	-	870
Hormigones de la Jacetania, S.A.	1.327	11	-	-	-	(518)	-	820
Navarra de Transportes, S.A.	526	77	-	-	-	3	-	606
Aplicaciones Minerales, S.A.	504	(25)	-	-	-	-	-	479
Hormigones del Baztán, S.L.	414	18	-	-	-	-	-	432
Hormigones Castro, S.A.	303	(20)	-	-	-	-	-	283
Hormigones Galizano, S.A.	147	11	-	-	-	-	-	158
Novhorvi, S.A.	126	(18)	-	-	-	-	-	108
Terminal Cimentier de Gabes-Gie	34	-	-	-	-	-	-	34
Vescem-LID, S.L.	27	-	-	-	-	-	-	27
Canteras y Hormigones VRE, S.A.	(370)	58	-	-	-	-	-	(312)
<b>Total empresas asociadas</b>	<b>311.349</b>	<b>14.270</b>	<b>(189)</b>	<b>5.354</b>	<b>-</b>	<b>(289.552)</b>	<b>-</b>	<b>41.232</b>

En el ejercicio 2023 en la columna “Diferencias de conversión y otros movimientos” destacan, por una parte los incrementos por la obtención de influencia significativa sobre la sociedad Metrovacesa, S.A. (notas 4, 12, 16 y 28) por importe de 402.120 miles de euros y por la ampliación de capital en la sociedad Giant Cement Holding Inc. por importe de 101.810 miles de euros.

En el ejercicio 2021, en la columna “Diferencias de conversión y otros movimientos” destaca la disminución de 289.721 miles de euros generada por el cambio de método de consolidación del Grupo Realia Business, que, tras su toma de control (nota 4) pasó a consolidarse globalmente.



**CLASE 8.ª**

008900212



008900212

A continuación, se presentan en proporción al porcentaje de participación en el capital de cada sociedad asociada, los activos, pasivos, cifra de negocios y resultados para los ejercicios 2023, 2022 y 2021.

	2023	2022	2021
Activos no corrientes	308.027	240.975	222.153
Activos corrientes	579.559	63.918	62.352
Pasivos no corrientes	211.769	231.317	220.558
Pasivos corrientes	151.003	38.630	24.617
<b>Resultados</b>			
Importe neto de la cifra de negocios	185.914	166.108	180.325
Resultado de explotación	(2.119)	(1.491)	35.373
Resultado antes de impuestos	(17.719)	(13.618)	26.316
Resultado atribuido a la Sociedad Dominante	(13.108)	(10.344)	14.270

Las variaciones del ejercicio 2023 respecto a los ejercicios anteriores se deben principalmente a la obtención de influencia significativa en Metrovacesa, S.A. que pasa a consolidarse por el método de la participación, puesto que en el mes de diciembre el Grupo pasó a tener representación en sus órganos de gobierno. La citada sociedad aportan un valor de la inversión de 402.120 miles de euros al final del ejercicio (notas 4, 12, 16 y 28).

A continuación, por su relevancia, se presenta la información financiera resumida de la sociedad Metrovacesa, S.A. a 31 de diciembre de 2023, una vez reconocidos sus activos netos a su valor razonable a la que se ha aplicado el método de la participación:

	Balance
	2023
<b>Activo no corriente</b>	<b>395.567</b>
<b>Activo corriente</b>	<b>2.417.297</b>
Existencias	2.106.161
Efectivo y equivalentes	196.298
Otros activos corrientes	114.838
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>2.812.864</b>
<b>Patrimonio Neto</b>	<b>1.895.455</b>
<b>Patrimonio Neto sociedad dominante</b>	<b>1.895.455</b>
Capital	1.092.070
Reservas	803.842
Acciones Propias	(1.668)
Otros instrumentos de patrimonio neto	1.211
Resultado sociedad dominante	-
Ajustes por cambio de valor	-
<b>Intereses Minoritarios</b>	<b>-</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>	<b>362.006</b>
Pasivos financieros no corrientes	269.168
Otros pasivos no corrientes	92.838
<b>Pasivos corrientes</b>	<b>555.403</b>
Pasivos financieros corrientes	204.758
Otros pasivos corrientes	350.645
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>2.812.864</b>



**CLASE 8.ª**



008900213

## 11. ACUERDOS CONJUNTOS. OPERACIONES CONJUNTAS

Como se indica en la nota 2.b) apartado “Acuerdos conjuntos” las sociedades del Grupo Inmocemento desarrollan parte de su actividad mediante la participación en contratos que se explotan conjuntamente con otros socios ajenos al Grupo, principalmente a través de uniones temporales de empresas y otras entidades de características similares, contratos que se han integrado proporcionalmente en los estados financieros adjuntos.

A continuación se presentan las principales magnitudes de los contratos explotados conjuntamente que están comprendidas en los diferentes epígrafes del balance y cuenta de resultados consolidados adjuntos, en proporción a la participación de los mismos, a 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021.

	2023	2022	2021
Activos no corrientes	68	68	17
Activos corrientes	9.560	9.702	10.474
Pasivos no corrientes	45	34	34
Pasivos corrientes	9.832	10.624	10.830
<b>Resultados</b>			
Importe neto de la cifra de negocios	1.679	1.160	260
Resultado Neto de Explotación	(316)	(956)	(381)

Los contratos gestionados mediante uniones temporales de empresas, cuentas en participación y otras entidades de características similares suponen para los socios partícipes compartir la responsabilidad solidaria sobre la actividad desarrollada.

## 12. ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES Y OTROS ACTIVOS FINANCIEROS CORRIENTES

No existen “Activos financieros no corrientes” u “Otros activos financieros no corrientes” significativos en situación de mora. Las partidas más significativas del balance consolidado de propósito especial adjunto de los mencionados epígrafes presentan el siguiente desglose:

### a) Activos financieros no corrientes

Los activos financieros no corrientes a 31 de diciembre de 2023, 2022 y de 2021 se distribuyen según el siguiente detalle:



CLASE 8.<sup>a</sup>



008900214

	Activos financieros al coste amortizado	Activos financieros a valor razonable cargo a reservas	Derivados de cobertura	Total
<b>2023</b>				
Instrumentos de patrimonio	-	1.245	-	1.245
Derivados	-	-	-	-
Derechos de cobro acuerdos concesión	-	-	-	-
Depósitos y fianzas	17.333	-	-	17.333
Otros activos financieros	389	-	-	389
	<b>17.722</b>	<b>1.245</b>	-	<b>18.967</b>
<b>2022</b>				
Instrumentos de patrimonio	-	134.713	-	134.713
Derivados	-	-	4.540	4.540
Derechos de cobro acuerdos concesión	-	-	-	-
Depósitos y fianzas	16.955	-	-	16.955
Otros activos financieros	350	-	-	350
	<b>17.305</b>	<b>134.713</b>	<b>4.540</b>	<b>156.558</b>
<b>2021</b>				
Instrumentos de patrimonio	-	1.242	-	1.242
Derivados	-	-	-	-
Derechos de cobro acuerdos concesión	-	-	-	-
Depósitos y fianzas	17.158	-	-	17.158
Otros activos financieros	240	-	-	240
	<b>17.398</b>	<b>1.242</b>	-	<b>18.640</b>

En el ejercicio 2023 la disminución en el epígrafe “Activos financieros a valor razonable con cargo a reservas” es debida a que en diciembre de 2023 la sociedad Metrovacesa, S.A. ha pasado a consolidarse por el método de la participación al lograrse influencia significativa (notas 4, 10, 16, 18,21, 24 y 28). A 31 de diciembre 2022 el valor razonable de la inversión en esta sociedad era de 133.471 miles de euros. Por su parte la disminución de los derivados de cobertura atiende principalmente a la disminución del valor razonable de permutas de tipo de interés variable a tipo fijo por la previsión de bajada de los tipos de interés en ejercicios futuros (nota 20).

En el ejercicio 2022 la principal variación del cuadro anterior fue la compra de Metrovacesa tras la oferta pública de adquisición y posteriores adquisiciones en Bolsa, siendo el valor razonable de la inversión a 31 de diciembre 2022 de 133.471, representativa de un 13,81% de participación. El valor razonable se calculó en función de la cotización en Bolsa del último día de negociación del ejercicio. La inversión se contabilizaba como activo financiero a valor razonable con cargo a reservas al no ostentarse en dicho momento influencia significativa al no tener representación en sus órganos de gobierno.



**CLASE 8.ª**

008900215



008900215

A continuación se detalla el desglose del epígrafe “Instrumentos de patrimonio” a 31 de diciembre de 2023, 2022 y de 2021:

	% Participación efectiva	Valor razonable
<b>2023</b>		
<b>Participaciones iguales o superiores al 5%:</b>		
Uncona, S.A.	9,64%	605
Resto		335
<b>Participaciones inferiores al 5%:</b>		
Resto		305
		<b>1.245</b>
<b>2022</b>		
<b>Participaciones iguales o superiores al 5%:</b>		
Metrovacesa, S.A.	13,81%	133.471
Uncona, S.A.	9,64%	605
Resto		331
<b>Participaciones inferiores al 5%:</b>		
Resto		306
		<b>134.713</b>
<b>2021</b>		
<b>Participaciones iguales o superiores al 5%:</b>		
Uncona, S.A.	9,64%	605
Resto		331
<b>Participaciones inferiores al 5%:</b>		
Resto		306
		<b>1.242</b>

Los vencimientos previstos en los ejercicios 2023, 2022 y 2021 para los “Depósitos y fianzas” y los “Otros activos financieros” son los siguientes:

Ejercicio 2023	2025	2026	2027	2028	2029 y siguientes	Total
Depósitos y fianzas	1.442	2.570	881	1.372	11.068	17.333
Créditos no comerciales y otros activos financieros	100	52	43	38	156	389
	<b>1.542</b>	<b>2.622</b>	<b>924</b>	<b>1.410</b>	<b>11.224</b>	<b>17.722</b>
Ejercicio 2022	2024	2025	2026	2027	2028 y siguientes	Total
Depósitos y fianzas	1.480	511	767	887	13.310	16.955
Créditos no comerciales y otros activos financieros	88	46	38	33	145	350
	<b>1.568</b>	<b>557</b>	<b>805</b>	<b>920</b>	<b>13.455</b>	<b>17.305</b>



**CLASE 8.ª**

008900216



008900216

Ejercicio 2021	2023	2024	2025	2026	2027 y siguientes	Total
Depósitos y fianzas	2.307	1.863	682	658	11.648	17.158
Créditos no comerciales y otros activos financieros	62	33	27	23	95	240
	<b>2.369</b>	<b>1.896</b>	<b>709</b>	<b>681</b>	<b>11.743</b>	<b>17.398</b>

Los depósitos y fianzas corresponden básicamente a los realizados por obligaciones legales o contractuales en el desarrollo de las actividades de las sociedades del Grupo Inmocemento, principalmente por alquiler de inmuebles.

## b) Otros activos financieros corrientes

En este epígrafe del balance consolidado adjunto figuran principalmente los depósitos financieros constituidos por garantías contractuales, créditos concedidos a sociedades del Grupo FCC, créditos concedidos a sociedades contabilizadas por el método de la participación y créditos a terceros corrientes.

La composición del saldo a 31 de diciembre de 2023, 2022 y de 2021 es la siguiente:

	Activos financieros al coste amortizado	Derivados de cobertura	Total
<b>2023</b>			
Derivados	-	5.252	5.252
Depósitos y fianzas	1.021	-	1.021
Otros activos financieros	22.026	-	22.026
	<b>23.047</b>	<b>5.252</b>	<b>28.299</b>
<b>2022</b>			
Derivados	-	6.870	6.870
Depósitos y fianzas	1.093	-	1.093
Otros activos financieros	45.947	-	45.947
	<b>47.040</b>	<b>6.870</b>	<b>53.910</b>
<b>2021</b>			
Derivados	-	-	-
Depósitos y fianzas	1.124	-	1.124
Otros activos financieros	36.888	-	36.888
	<b>38.012</b>	<b>-</b>	<b>38.012</b>

Como otros activos financieros a 31 de diciembre de 2023 figuran principalmente créditos corrientes concedidos y otras cuentas a cobrar a sociedades del Grupo FCC por importe de 11.074 miles de euros (37.101 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 y 34.419 miles de euros a 31 de diciembre de 2021) créditos corrientes concedidos y otras cuentas a cobrar a negocios conjuntos y asociadas por importe de 7.004 miles de euros (8.763 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 y 30 mil euros a 31 de diciembre de 2021).

La tasa media de rentabilidad obtenida por estos conceptos está en rentabilidades de mercado según el plazo de cada inversión.



**CLASE 8.ª**

AGENCIACIÓN



008900217

**13. EXISTENCIAS**

La composición del saldo de existencias neto de deterioros a 31 de diciembre de 2023, 2022 y de 2021 se corresponde con el siguiente detalle:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Bienes inmobiliarios	715.557	755.369	795.231
Materias primas y otros aprovisionamientos:	88.538	90.969	80.540
Cementos	88.526	90.961	80.534
Inmobiliaria	12	8	6
Productos terminados (Cementos)	13.737	13.596	12.033
Anticipos	3.658	3.492	2.083
	<b>821.490</b>	<b>863.426</b>	<b>889.887</b>

En la partida “Bienes inmobiliarios” figuran solares destinados a la promoción inmobiliaria, mayoritariamente de uso residencial y promociones inmobiliarias en curso de producción o ya terminadas, sobre los que existen compromisos de venta por un valor final de entrega a los clientes de 135.750 miles de euros (119.610 miles de euros en el ejercicio 2022 y 105.518 miles de euros en el ejercicio 2021). Los anticipos que han entregado algunos clientes a cuenta de los citados “Bienes inmobiliarios” están garantizados por contratos de seguros o avales bancarios, de acuerdo con los requisitos establecidos por la normativa en vigor.

El Grupo Inmocemento clasifica las promociones inmobiliarias como corrientes atendiendo a su ciclo de producción, distinguiendo entre promociones inmobiliarias en curso y terminadas. Las promociones inmobiliarias en curso se clasifican como de ciclo corto cuando el periodo que media hasta su finalización se estima es inferior a los doce meses y como de ciclo largo en caso contrario. Una vez finalizada la promoción se clasifica como promoción inmobiliaria terminada.

La composición del saldo de la partida “Bienes inmobiliarios” a 31 de diciembre de 2023, 2022 y de 2021 es la siguiente:

	<b>Coste</b>	<b>Deterioro</b>	<b>Valor neto</b>
<b>2023</b>			
Terrenos y solares	638.940	(122.126)	516.814
Promociones inmobiliarias en curso de ciclo corto	67.683	(528)	67.155
Promociones inmobiliarias en curso de ciclo largo	141.207	(52.267)	88.940
Promociones inmobiliarias terminadas	49.192	(6.544)	42.648
<b>Total</b>	<b>897.022</b>	<b>(181.465)</b>	<b>715.557</b>
<b>2022</b>			
Terrenos y solares	658.456	(91.276)	567.180
Promociones inmobiliarias en curso de ciclo corto	58.086	(768)	57.318
Promociones inmobiliarias en curso de ciclo largo	127.849	(56.752)	71.097
Promociones inmobiliarias terminadas	67.435	(7.661)	59.774
<b>Total</b>	<b>911.826</b>	<b>(156.457)</b>	<b>755.369</b>
<b>2021</b>			
Terrenos y solares	719.797	(94.399)	625.398
Promociones inmobiliarias en curso de ciclo corto	44.180	(800)	43.380
Promociones inmobiliarias en curso de ciclo largo	129.641	(55.793)	73.848
Promociones inmobiliarias terminadas	61.694	(9.089)	52.605
<b>Total</b>	<b>955.312</b>	<b>(160.081)</b>	<b>795.231</b>



**CLASE 8.ª**

008900218



008900218

Los movimientos de los diversos elementos de la partida “Bienes inmobiliarios” habidos en los ejercicios 2023, 2022 y 2021 han sido los siguientes:

	Terrenos y solares	Promociones inmobiliarias en curso de ciclo corto	Promociones inmobiliarias en curso de ciclo largo	Promociones inmobiliarias terminadas	Deterioros
<b>Saldo a 1.1.21</b>	<b>457.698</b>	<b>106.219</b>	-	<b>40.701</b>	<b>(159.335)</b>
Entradas o dotaciones	14.998	40.779	3.686	-	(6.955)
Salidas, bajas o reducciones	(37.314)	(25.592)	-	(33.503)	6.963
Diferencias de conversión	2	-	-	-	(2)
Variación del perímetro, trasposos y otros movimientos	284.413	(77.226)	125.955	54.496	(752)
<b>Saldo a 31.12.21</b>	<b>719.797</b>	<b>44.180</b>	<b>129.641</b>	<b>61.694</b>	<b>(160.081)</b>
Entradas o dotaciones	39.230	141.112	108.915	20.254	(15.736)
Salidas, bajas o reducciones	(79.052)	(152.653)	(76.926)	(33.527)	22.441
Diferencias de conversión	1	-	-	-	(1)
Variación del perímetro, trasposos y otros movimientos	(21.520)	25.447	(33.781)	19.014	(3.080)
<b>Saldo a 31.12.22</b>	<b>658.456</b>	<b>58.086</b>	<b>127.849</b>	<b>67.435</b>	<b>(156.457)</b>
Entradas o dotaciones	16.733	60.532	12.611	1.859	(38.345)
Salidas, bajas o reducciones	(5.544)	-	-	(101.220)	13.284
Diferencias de conversión	(38)	-	(4)	-	45
Variación del perímetro, trasposos y otros movimientos	(30.667)	(50.935)	751	81.118	8
<b>Saldo a 31.12.23</b>	<b>638.940</b>	<b>67.683</b>	<b>141.207</b>	<b>49.192</b>	<b>(181.465)</b>

En el ejercicio 2021 la “Variación del perímetro, trasposos y otros movimientos” recoge fundamentalmente la incorporación del Grupo Realía Business, tras su toma de control, por importe de 334.317 miles de euros (nota 4).



**CLASE 8.ª**

IMPRESIÓN DE 1977



008900219

A continuación se muestra el detalle de los principales productos inmobiliarios:

	2023	2022	2021
Fincas y promociones Tres Cantos (Madrid)	201.550	179.472	190.411
Fincas y Promociones El Molar (Madrid)	58.060	53.064	53.060
Fincas y promociones Badalona (Barcelona)	54.357	44.739	38.207
Fincas y promociones Sant Joan Despí (Barcelona)	43.622	35.356	43.180
Fincas y promociones Arroyo Fresno (Madrid)	38.449	73.231	68.407
Fincas y Promociones Valdebebas (Madrid)	14.130	10.110	9.910
Fincas y Promociones Alcorcón	13.860	9.354	-
Fincas y Promociones San Gregorio (Zaragoza)	12.750	13.800	13.800
Fincas y Promociones Esencia Sabadell (Barcelona)	12.460	20.400	12.040
Fincas y Promociones Marítimo (Valencia)	11.100	10.847	10.850
Fincas y Promociones Ensanche Vallecas (Madrid)	10.610	11.997	25.136
Fincas y Promociones Nueva Condomina Golf (Murcia)	10.430	11.642	11.610
Fincas y Promociones Torres del Mar (Las Palmas)	9.380	10.080	9.330
Fincas y Promociones Las Glorias (Barcelona)	4.370	17.668	9.320
Fincas y Promociones Arroyo Encomienda (Valladolid)	-	12.823	12.230
Resto de fincas y promociones	220.429	240.786	287.740
	<b>715.557</b>	<b>755.369</b>	<b>795.231</b>

Las existencias inmobiliarias se valoran por su coste de adquisición o producción corregido en su caso al valor de mercado cuando este es menor.

Con el objeto de determinar si existe deterioro de valor, el Grupo Inmocemento ha procedido a estimar el valor razonable de los principales activos que conforman su cartera de existencias inmobiliarias a través de terceros independientes (TINSA, GESVALT y otra tasadora). Las valoraciones han sido realizadas siguiendo los criterios de RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) valorados a la fecha de cierre de los presentes estados financieros consolidados. Se han aplicado los métodos Residual Dinámico, de comparación y de descuentos de flujos de caja como la mejor aproximación al valor. El método Residual Dinámico es el método básico, esencial y fundamental que se usa en la valoración de suelos y terrenos, siendo el método más ampliamente aceptado por los agentes participantes en el mercado inmobiliario. No obstante, al utilizar en su esquema de funcionamiento diferentes variables, los datos a utilizar como variables deben ser extraídos directamente del mercado, mediante la utilización de manera instrumental del método de comparación.

Mediante la aplicación del método de comparación, se obtienen, a través de un análisis del mercado inmobiliario basado en informaciones concretas, los datos comparables necesarios para aplicar como variables dentro del método residual dinámico. En la selección indicada se ha contrastado previamente los valores de aquellas variables que resulten anormales a fin de identificar y eliminar tanto los procedentes de transacciones y ofertas que no cumplen las condiciones exigidas en la definición de valor razonable, como los que pudieran incluir elementos especulativos o que recojan condiciones particulares y propias de un agente específico y que estén alejadas de la realidad del mercado. Una vez definidas, determinadas y concretadas las variables a usar en el método residual dinámico; el valor del suelo, actualizado a fecha de cierre de los estados financieros consolidados de propósito especial adjuntos, se calcula considerando los flujos futuros asociados al desarrollo y promoción de dicho suelo, tanto cobros como pagos, en base a hipótesis de precios de mercado (fundamentalmente precios de venta y de construcción) y periodos de urbanización, construcción y comercialización conforme a las circunstancias propias de cada caso concreto.



**CLASE 8.ª**

008900220



008900220

Para las valoraciones realizadas por el experto independiente de inmuebles terminados el método de valoración usado es el de comparación directa con transacciones de mercado.

El valor total de las existencias inmobiliarias determinado por los expertos independientes ha ascendido a 766.540 miles de euros a 31 de diciembre de 2023 (813.950 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 y 795.792 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).

Las hipótesis clave consideradas para realizar las valoraciones son:

- Plazos temporales que afectan a la obtención de licencias y comienzo de obras de urbanización y/o construcción.
- Rango de ventas: que afectan tanto a una horquilla de precios de venta, como al porcentaje y plazo de comercialización, y venta real y efectiva de los diferentes inmuebles.
- Tasas de descuento de los flujos de caja generados que recogen el riesgo y el valor del dinero en el tiempo.

En el ejercicio 2023 el saldo total acumulado de deterioros de las existencias inmobiliarias asciende a 181.465 miles de euros (156.457 miles de euros en el ejercicio 2022 y 160.081 miles de euros en el ejercicio 2021).

No existen compromisos significativos de compras de activos inmobiliarios en ninguno de los tres ejercicios.

Las “Materias primas y otros aprovisionamientos” incluyen materias primas, materiales, repuestos, combustibles y otros materiales necesarios en el desarrollo de las actividades, principalmente de Cementos.

## 14. DEUDORES COMERCIALES, OTRAS CUENTAS A COBRAR Y OTROS ACTIVOS CORRIENTES

### a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios

Este epígrafe del balance consolidado de propósito especial adjunto recoge el valor de la producción y servicios prestados pendientes de cobro, valorada tal como se indica en la nota 3.r), que aportan las diversas actividades del Grupo Inmocemento y que son la base del resultado de explotación.

La composición del saldo de deudores ajenos al Grupo Inmocemento a 31 de diciembre de 2023, de 2022 y de 2021 se corresponde con el siguiente detalle:

	2023	2022	2021
Deudores por ventas	97.513	100.267	66.206
Producción ejecutada pendiente de facturar	6.197	8.057	6.412
Producción facturada a empresas asociadas, a sociedades controladas conjuntamente y a sociedades del Grupo FCC	5.172	1.571	2.047
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	108.882	109.895	74.665
Anticipos recibidos por pedidos (nota 19)	(31.002)	(30.433)	(24.196)
<b>Total saldo neto de clientes por ventas y prestaciones de servicios</b>	<b>77.880</b>	<b>79.462</b>	<b>50.469</b>



**CLASE 8.ª**  
Incluye IVA



008900221

El total expuesto corresponde al saldo neto de deudores, una vez consideradas las correcciones por riesgo de insolvencia que ascienden a 7.881 miles de euros (6.816 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 y 6.210 miles de euros a 31 de diciembre de 2021) y deducida la partida de anticipos recibidos por pedidos que figura en el epígrafe “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” del pasivo del balance consolidado de propósito especial adjunto.

La antigüedad del saldo de los “Clientes por ventas y prestaciones de servicios” es por lo general inferior a un año.

No hay créditos por operaciones comerciales en mora significativos en ningún ejercicio.

La producción pendiente de facturar a clientes corresponde principalmente al segmento de actividad inmobiliario.

	2023	2022	2021
Inmobiliaria	6.212	8.111	6.421
Cementos	(15)	(54)	(9)
<b>TOTAL</b>	<b>6.197</b>	<b>8.057</b>	<b>6.412</b>

## b) Otros deudores

La composición del saldo de otros deudores a 31 de diciembre de 2023, de 2022 y de 2021 se corresponde con el siguiente detalle:

	2023	2022	2021
Administraciones Públicas - Deudor por IVA (nota 21)	9.195	9.536	8.317
Administraciones Públicas - Deudor por otros conceptos (nota 21)	1.117	928	981
Otros deudores	2.166	1.954	8.981
Anticipos y créditos al personal	343	320	314
<b>Total saldo otros deudores</b>	<b>12.821</b>	<b>12.738</b>	<b>18.593</b>

La disminución del saldo del epígrafe “Otros deudores” en el ejercicio 2022 corresponde principalmente a una deuda que el Grupo Giant tenía con la sociedad Cementos Portland Valderrivas, S.A.

## c) Otros activos corrientes

En este epígrafe se recogen principalmente importes desembolsados por el Grupo Inmocemento en relación con determinados contratos por prestación de servicios, que todavía no se han registrado como gastos en la cuenta de resultados adjunta al no haberse devengado al cierre de los presentes estados financieros de propósito especial.



**CLASE 8.ª**



008900222

## 15. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

Este epígrafe recoge la tesorería del Grupo Inmocemento, así como depósitos bancarios e imposiciones con un vencimiento inicial de tres meses o de un plazo inferior. Tanto durante el ejercicio 2023 como 2022 y 2021 estos saldos se han remunerado a tipos de interés de mercado.

El detalle por divisa de la posición de tesorería y equivalentes es la siguiente para los ejercicios 2023, 2022 y 2021:

	2023	2022	2021
Euro	62.639	53.013	78.888
Dinar tunecino	2.445	2.595	8.997
Libra esterlina	655	718	676
Leu rumano	291	339	372
Dólar Estados Unidos	190	41	80
Otras divisas europeas	-	4	4
<b>Total</b>	<b>66.220</b>	<b>56.710</b>	<b>89.017</b>

Derivado de determinados contratos de financiación existe la obligación de mantener unos importes mínimos como garantía de las obligaciones derivadas de tales contratos por importe de 5.602 miles de euros a 31 de diciembre de 2023 (14.373 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 y 2.953 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).

## 16. PATRIMONIO NETO

El estado de cambios en el patrimonio neto a 31 de diciembre de 2023, 2022 y de 2021 adjunto muestra la evolución del patrimonio atribuido a los accionistas de la Sociedad Dominante y a los minoritarios habida en los respectivos ejercicios.

En el mes de diciembre de 2023, FCyC, S.A., ha adquirido una participación adicional de la sociedad Realía Business, S.A., por un importe de 105.000 miles de euros (nota 4). Puesto que antes de la compra, el Grupo Inmocemento 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 un aumento de las reservas de consolidación de 33.412 miles de euros, una disminución de los intereses minoritarios de 139.047 miles de euros, y un aumento de los ajustes de valor de 635 miles de euros.

En el mes de diciembre de 2023, la sociedad Metrovacesa, S.A., que hasta la fecha se consideraba un activo financiero a valor razonable con cargo a reservas, ha pasado a consolidarse por el método de la participación al lograrse influencia significativa (notas 4, 10, 12, 18, 21, 24 y 28). Durante el ejercicio 2023, debido a la variación del valor razonable del activo financiero, se ha producido un aumento de las reservas por revalorización que, al pasar a consolidarse por el método de la participación, se han traspasado a reservas de consolidación junto con el importe acumulado de 2022, lo cual ha supuesto un aumento de las reservas de consolidación en el Grupo Inmocemento de 46.663 miles de euros.



**CLASE 8.ª**



008900223

En el mes de octubre de 2021, FCyC, S.A., adquirió una participación representativa del 13,12% del capital social de la sociedad Realía Business, S.A. (nota 4) en la que previamente ostentaba influencia significativa con un 37,40%. Esta operación permitió al Grupo Inmocemento tomar el control del subgrupo Realía, lo que supuso registrar un importe de 797.010 miles de euros dentro del epígrafe “Intereses minoritarios” del balance consolidado adjunto. Asimismo, se registró un resultado de explotación positivo por importe de 241.701 miles de euros (nota 24) al ser el importe de la contraprestación pagada inferior al valor razonable de los activos adquiridos, y un resultado negativo de 58.158 miles de euros en el epígrafe “Resultado de entidades valoradas por el método de la participación”, como consecuencia de la puesta a valor razonable de la participación que la citada compañía ostentaba anteriormente a la toma de control (nota 10 y 24).

Por otra parte, en el mes de octubre de 2021, se incorporó al Grupo Inmocemento la sociedad Jezzine Uno, S.L.U., esta operación se realizó mediante una ampliación de capital no dineraria en FCyC, S.A., íntegramente suscrita por Soimob (nota 4), por lo que esta última pasó a tener el 19,97% del capital social de FCyC, S.A. En consecuencia, se registró un importe de 226.200 miles de euros en el epígrafe “Intereses Minoritarios”.

El 21 de diciembre de 2021, el grupo Realía, a través de su filial Realía Patrimonio, S.L.U. adquirió una participación adicional del 37,11% de Hermanos Revilla, S.A. (nota 4). Con esta adquisición la participación del grupo Realía en la citada sociedad ascendió, de forma directa e indirecta al 87,76%. Puesto que antes de la compra, el Grupo Inmocemento ya ostentaba el control de ambas participadas, la diferencia entre el precio de compra y el valor contable de los intereses minoritarios adquiridos generó una disminución de reservas de 2.946 miles de euros.

El resto de las “Otras variaciones del patrimonio neto” del Estado Total de Cambios en el Patrimonio Neto adjunto incluye básicamente la distribución del resultado obtenido por el Grupo en el ejercicio anterior.

## I. Patrimonio neto atribuido a la Entidad Dominante

### a) Capital

El capital de Inmocemento, S.A. está constituido por 120.000 acciones ordinarias representadas mediante anotaciones en cuenta de 0,50 euros de valor nominal cada una.

Todas las acciones tienen los mismos derechos y se encuentran totalmente suscritas y desembolsadas.

### b) Ganancias acumuladas y otras reservas

Este epígrafe del balance consolidado de propósito especial adjunto incluye las reservas consolidadas generadas en cada una de las áreas de actividad. Asimismo, también se incluyen de acuerdo con la NIIF 10 “Estados financieros consolidados” las derivadas de los cambios en la participación de las sociedades del Grupo siempre y cuando se mantenga el control, por la diferencia entre el importe de la compra o venta adicional y el valor en libros de la participación. Los importes que componen este concepto a 31 de diciembre de 2023, 2022 y de 2021 son:

	2023	2022	2021
Reservas entidad dominante	1.434.612	1.352.731	1.545.260
Cementos	(46.275)	228.846	125.345
Inmobiliaria	313.779	148.310	(80.627)
	<b>1.702.116</b>	<b>1.729.887</b>	<b>1.589.978</b>



**CLASE 8.ª**



008900224

La variación de las reservas en la actividad de Cementos y de Inmobiliaria se debe principalmente a la distribución de resultados (notas 24 y 25). Por otra parte, se incluyen en 2023 los impactos por la compra adicional de Realía Business, S.A. por importe de 33.412 miles de euros y a la consolidación de Metrovacesa, S.A. por el método de la participación por importe de 46.663 miles de euros, comentados anteriormente en esta nota.

## c) Ajustes por cambios de valor

La composición de este epígrafe consolidado de propósito especial adjunto a 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 es el siguiente:

	2023	2022	2021
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros	2.667	8.113	130
Diferencias de conversión	(36.120)	(30.930)	(31.385)
	<b>(33.453)</b>	<b>(22.817)</b>	<b>(31.255)</b>

### c.1) Cambios en el valor razonable de los instrumentos financieros:

Se incluye en esta rúbrica los cambios en el valor razonable netos de impuestos de los activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global (nota 12) y de los derivados de cobertura de flujos de efectivo (nota 20).

La composición de los ajustes por variación del valor razonable de los instrumentos financieros a 31 de diciembre de 2023, 2022 y de 2021 es la siguiente:

	2023	2022	2021
Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global	(1)	3.517	73
Metrovacesa, S.A.	-	3.408	-
Resto	(1)	109	73
Derivados financieros	2.668	4.596	57
Grupo Realía Business	2.668	4.596	57
	<b>2.667</b>	<b>8.113</b>	<b>130</b>

### c.2) Diferencias de conversión

Los importes que componen este concepto para cada una de las sociedades más significativas a 31 de diciembre de 2023, 2022 y de 2021 son:



**CLASE 8.ª**



008900225

	2023		2022		2021	
<b>Libra esterlina</b>						
Dragon Alfa Cement Limited	(3.481)		(3.510)		(3.067)	
Resto	(184)	(3.665)	(195)	(3.705)	16	(3.051)
<b>Dólar estadounidense</b>						
Giant Cement Holding, Inc.	(5.491)		(1.323)		(2.588)	
Resto	777	(4.714)	783	(540)	771	(1.817)
<b>Dinar tunecino</b>						
Société des Ciments d'Enfidha	(27.621)		(26.842)		(25.897)	
Resto	(44)	(27.665)	(45)	(26.887)	(838)	(26.735)
<b>Resto Divisas</b>						
Resto	(76)	(76)	202	202	218	218
		<b>(36.120)</b>		<b>(30.930)</b>		<b>(31.385)</b>

La inversión neta antes de deducir los intereses minoritarios en divisas distintas del euro (convertidas a euros de acuerdo con lo indicado en la nota 3.j), agrupada por mercados geográficos es la siguiente:

	2023	2022	2021
Estados Unidos de América	102.749	13.461	18.333
Túnez	35.964	35.448	45.312
Reino Unido	13.076	10.498	9.925
Resto	458	(2.294)	(3.848)
	<b>152.247</b>	<b>57.113</b>	<b>69.722</b>

#### d) Resultado por acción

El resultado básico por acción se obtiene como cociente entre el resultado atribuido a la Sociedad Dominante y el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio, siendo el resultado por acción de 1.876,97 euros en el ejercicio 2023, -967,58 en el ejercicio 2022, y 1.093,52 euros en el ejercicio 2021.

	2023	2022	2021
<b>Resultado</b>			
Resultado atribuido dominante	225.236	(116.109)	131.222
<b>Acciones en circulación</b>			
Promedio ponderado acciones	120.000	120.000	120.000
<b>Beneficio por acción (en euros)</b>	<b>1.876,97</b>	<b>(967,58)</b>	<b>1.093,52</b>

A 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 el Grupo Inmocemento no tiene emitidos instrumentos convertibles en acciones de ningún tipo, por lo que las ganancias por acción diluidas coinciden con las ganancias por acción básicas.



**CLASE 8.ª**

008900226



008900226

**II. Intereses minoritarios**

Este epígrafe del balance consolidado de propósito especial adjunto recoge la parte proporcional del neto patrimonial y de los resultados del ejercicio después de impuestos de aquellas sociedades en que participan los accionistas minoritarios del Grupo Inmocemento.

La composición del saldo de los intereses minoritarios al cierre de los ejercicios 2023, 2022 y 2021 de las principales sociedades es la siguiente:

	Neto patrimonial		Resultados	Total
	Capital	Reservas		
<b>2023</b>				
Grupo FCyC	11.132	698.622	40.192	749.946
Grupo Cementos Portland Valderrivas	1.139	13.204	2.749	17.092
	<b>12.271</b>	<b>711.826</b>	<b>42.941</b>	<b>767.038</b>
<b>2022</b>				
		Neto patrimonial		Total
		Capital	Reservas	
Grupo FCyC	11.132	821.185	48.449	880.766
Grupo Cementos Portland Valderrivas	1.162	16.906	(1.001)	17.067
Resto				-
	<b>12.294</b>	<b>838.091</b>	<b>47.448</b>	<b>897.833</b>
<b>2021</b>				
		Neto patrimonial		Total
		Capital	Reservas	
Grupo FCyC	11.132	834.465	14.455	860.052
Grupo Cementos Portland Valderrivas	1.196	17.753	1.100	20.049
Resto				-
	<b>12.328</b>	<b>852.218</b>	<b>15.555</b>	<b>880.101</b>

En el ejercicio 2023, la variación de este epígrafe es debida principalmente a la disminución de los intereses minoritarios en la actividad inmobiliaria al haber adquirido una participación adicional del grupo Realía Business, por importe de 139.047 miles de euros (nota 4).



**CLASE 8.º**

008900227



008900227

## 17. PROVISIONES NO CORRIENTES Y CORRIENTES

La composición a 31 de diciembre de 2023, de 2022 y de 2021 de las provisiones es como sigue:

	2023	2022	2021
<b>No corrientes</b>	<b>63.217</b>	<b>51.155</b>	<b>47.562</b>
Actuaciones medioambientales	17.286	17.597	16.889
Garantías y obligaciones contractuales y legales	4.647	3.783	5.073
Otras provisiones para riesgos y gastos	41.284	29.775	25.600
<b>Corrientes</b>	<b>6.260</b>	<b>7.104</b>	<b>6.695</b>
Liquidación y pérdidas de obras	3.075	2.736	1.977
Otras provisiones	3.185	4.368	4.718

Las variaciones habidas en el epígrafe de provisiones durante los ejercicios 2023, 2022 y 2021 han sido las siguientes:

	Provisiones no corrientes	Provisiones corrientes
<b>Saldo a 1.1.2021</b>	<b>39.015</b>	<b>4.532</b>
Dotaciones/(Reversiones)	2.900	(340)
Aplicaciones (pagos)	(1.089)	(4.182)
Variación del perímetro, diferencias de conversión y otros movimientos	6.736	6.685
<b>Saldo a 31.12.2021</b>	<b>47.562</b>	<b>6.695</b>
Dotaciones/(Reversiones)	226	605
Aplicaciones (pagos)	(549)	(2.310)
Variación del perímetro, diferencias de conversión y otros movimientos	3.916	2.114
<b>Saldo a 31.12.2022</b>	<b>51.155</b>	<b>7.104</b>
Dotaciones/(Reversiones)	17.138	320
Aplicaciones (pagos)	(2.515)	(3.582)
Variación del perímetro, diferencias de conversión y otros movimientos	(2.561)	2.418
<b>Saldo a 31.12.2023</b>	<b>63.217</b>	<b>6.260</b>

Dentro de la partida "dotaciones (reversiones)" destaca en el ejercicio 2023 las dotaciones por derechos de emisión de efecto invernadero por 14.310 miles de euros en la actividad de Cementos para cubrir la estimación del consumo de derechos a comprar en el mercado por encima de los recibidos gratuitamente (nota 3.b).

En la partida "Aplicaciones (pagos)" hay recogidos 3.582, 2.310 y 4.182 miles de euros en los ejercicios 2023, 2022 y 2021 respectivamente por la aplicación a su destino de provisiones de reestructuración en la actividad de Cementos. Los movimientos anteriores impactan en el epígrafe "Otros ajustes del resultado (neto)" del Estado de Flujos de Efectivo consolidado adjunto.

La partida "Variación del perímetro, diferencias de conversión y otros movimientos" del ejercicio 2021, incluye principalmente las provisiones del grupo Realia por importe de 12.312 miles de euros al pasar a consolidarse por integración global (nota 4).



Las provisiones que figuran en el balance consolidado de propósito especial adjunto se considera que cubren las responsabilidades propias que puedan derivarse en el desarrollo de las diversas actividades del Grupo Inmocemento.

El calendario de los desembolsos esperados a 31 de diciembre de 2023 derivados de las obligaciones cubiertas con provisiones no corrientes es el siguiente:

	Hasta 5 años	Más de 5 años	Total
Actuaciones medioambientales	3.284	14.002	17.286
Garantías y obligaciones contractuales y legales	4.647	-	4.647
Otras provisiones para riesgos y gastos	34.191	7.093	41.284
	<b>42.122</b>	<b>21.095</b>	<b>63.217</b>

## Actuaciones medioambientales

El Grupo Inmocemento desarrolla una política medioambiental basada no sólo en el estricto cumplimiento de la legislación vigente en materia de mejora y defensa del medio ambiente, sino que va más allá a través del establecimiento de una planificación preventiva y del análisis y minimización del impacto medioambiental de las actividades que desarrolla el Grupo Inmocemento.

Las provisiones medioambientales recogen principalmente los costes de restauración de determinadas canteras del segmento de actividad de Cementos del Grupo Inmocemento.

La Dirección considera que las contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente que a 31 de diciembre de 2023 mantienen las sociedades del Grupo Inmocemento no tendrían un impacto significativo en los estados financieros consolidados de propósito especial adjuntos que incorporan provisiones para cubrir los riesgos probables de carácter medioambiental que se puedan producir.

La nota 26 de estos estados financieros de propósito especial, dedicada a la Información sobre Medio Ambiente, complementa lo expuesto en materia de provisiones medioambientales.

## Garantías y obligaciones contractuales y legales

Recoge las provisiones para cubrir los gastos de las obligaciones surgidas por los compromisos contractuales y legales que no son de naturaleza medioambiental.

## Otras provisiones para riesgos y gastos

El importe de las Otras provisiones para riesgos y gastos cubre principalmente diversos riesgos derivados de la actividad Inmobiliaria que en el curso normal de sus negocios se ve expuesta a reclamaciones que responden fundamentalmente a posibles vicios ocultos, defectos o reparaciones de edificios terminados o previstos para la venta.

También se incluyen en esta partida las provisiones por derechos de emisión de efecto invernadero en la actividad de Cementos.



**CLASE 8.ª**

[www.barsa.es](http://www.barsa.es)



008900229

**18. PASIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES Y CORRIENTES**

La política general del Grupo Inmocemento es dotar a todas las compañías de la financiación más adecuada para el normal desarrollo de su actividad.

Siempre que la operación financiera así lo requiera, y siguiendo un criterio de cobertura a efectos económicos y contables, el Grupo Inmocemento contrata operaciones de cobertura de riesgo de tipo de interés atendiendo a la tipología y estructuración de cada operación (nota 20).

En ciertas financiaciones, el financiador requiere por contrato realizar algún tipo de cobertura de tipo de interés, estudiándose el mejor instrumento de cobertura de acuerdo al perfil de los flujos de efectivo que presenta el proyecto, así como el calendario de amortización de la deuda.

**a) Deudas con entidades de crédito no corrientes y corrientes**

El detalle a 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 es el siguiente:

	No corrientes	Corrientes	Total
<b>2023</b>			
Créditos y préstamos	808.184	103.921	912.105
	<b>808.184</b>	<b>103.921</b>	<b>912.105</b>
<b>2022</b>			
Créditos y préstamos	908.119	63.000	971.119
	<b>908.119</b>	<b>63.000</b>	<b>971.119</b>
<b>2021</b>			
Créditos y préstamos	957.408	20.130	977.538
	<b>957.408</b>	<b>20.130</b>	<b>977.538</b>

El apartado de créditos y préstamos incluye las facilidades de financiación que las sociedades que componen el Grupo Inmocemento tienen firmadas con distintas entidades financieras.

- Dentro de la actividad de Inmobiliaria se incluye la deuda del grupo Realia y de la sociedad Jezzine Uno S.L.U., por importe de 475.083 y 297.759 miles de euros respectivamente a 31 de diciembre de 2023 (491.573 y 315.960 miles de euros respectivamente en 2022; y 498.206 y 334.170 miles de euros respectivamente en 2021).

La deuda del grupo Realia se compone de un préstamo sindicado firmado por Realia Patrimonio S.L.U., y de varias financiaciones bilaterales firmadas por Planigesa, S.A.

El préstamo sindicado fue firmado por Realia Patrimonio con fecha 27 de abril de 2017, por importe total de 582.000 miles de euros, con vencimientos parciales y vencimiento final abril 2024.

Con fecha 27 de abril de 2020, suscribió una novación modificativa no extintiva del citado préstamo prorrogando el vencimiento hasta el 27 de abril de 2025 y renegociando una reducción del margen aplicable al tipo de referencia para el cálculo de los intereses y ratificando las garantías actuales. Como consecuencia de esta novación, el tipo de interés aplicable es el Euribor más un margen variable en función del ratio de "Loan to Value".



**CLASE 8.º**



008900230

Adicionalmente, la citada sociedad firmó un contrato de permuta financiera de interés (IRS) por el 70% del saldo vivo del préstamo, para reducir el riesgo de variación de tipos de interés y su impacto en los flujos de efectivo asociado a la financiación cubierta (nota 20).

Esta financiación exige el cumplimiento de una serie de ratios financieros hasta su vencimiento. A 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 la Sociedad cumple con los covenants establecidos.

A 31 de diciembre de 2023 el saldo pendiente de este préstamo es de 440.494 miles de euros (453.026 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 y 465.189 miles de euros a 31 de diciembre de 2021), los intereses devengados ascienden a 4.156 miles de euros (2.313 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 y 1.030 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).

Por otra parte, el grupo Realia consolida la sociedad Planigesa, S.A. (habiendo absorbido en 2023 la sociedad Hermanos Revilla, S.A.), la cual tiene a 31 de diciembre de 2023 concedidas pólizas de crédito y préstamos con un límite que asciende a 60.000 miles de euros (61.000 miles de euros en 2022 y 68.000 miles de euros en 2021), de los cuales se encuentran dispuestos los préstamos en su totalidad por 36.000 miles de euros (46.000 miles de euros en 2022 y en 2021). El vencimiento de los préstamos bilaterales se producirá durante el año 2024.

La sociedad Jezzine Uno, S.L.U. tiene un contrato de préstamo firmado el 19 de octubre de 2021, por importe de 335.000 miles de euros, que contempla vencimientos parciales y vencimiento final 19 de octubre de 2026. El tipo de interés aplicable a este préstamo es un tipo fijo de mercado.

A 31 de diciembre de 2023 el saldo pendiente de este préstamo es de 298.000 miles de euros (316.500 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 y 335.000 miles de euros a 31 de diciembre de 2021), los intereses devengados ascienden a 722 miles de euros (767 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 y 812 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).

- En el área de Cemento, el importe total de las deudas con entidades de crédito asciende a 139.263 miles de euros a 31 de diciembre de 2023 (163.586 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 y 145.162 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).

Este saldo lo compone principalmente un contrato de financiación subordinado de Cementos Portland Valderrivas, S.A. por importe original de 80.000 miles de euros. Este préstamo ha sido amortizado parcialmente, renovado y modificado en julio de 2020, julio de 2021, así como en octubre de 2022 y septiembre de 2023.

Con fecha 20 de octubre de 2022 se firmó un nuevo convenio por el que se acordó la extensión del vencimiento del préstamo al 20 de octubre de 2025 y la modificación del tipo de interés de un tipo fijo a uno variable Euribor 6 meses más un diferencial de mercado.

Entre enero y septiembre de 2023 se han llevado a cabo amortizaciones por importe de 35.000 miles de euros.

Con fecha 21 de septiembre de 2023 se ha firmado un nuevo convenio por el que se ampliaba el importe del principal en 35.000 miles de euros.

En el último trimestre de 2023 se han amortizado 20.000 miles de euros. A 31 de diciembre de 2023 el saldo vivo de este préstamo es de 50.405 miles de euros (70.405 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 y 2021).



**CLASE 8.ª**



008900231

Cementos Portland Valderrivas, S.A. tiene también firmadas dos operaciones de financiación bilateral por importe de 25.000 y 50.000 miles de euros, con vencimientos junio 2026 y julio 2024 respectivamente y devengan un tipo de interés de Euribor más un diferencial de mercado.

En el año 2023 se ha realizado una amortización voluntaria parcial de 5.000 miles de euros en la financiación de 50.000 miles de euros, y con fecha 3 de octubre de 2023 se ha formalizado la extensión de su vencimiento a julio 2025.

A 31 de diciembre de 2023 el saldo vivo de estos préstamos es de 25.000 y 45.000 miles de euros (25.000 y 50.000 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 y 2021).

Adicionalmente, en 2022 firmaron dos líneas de crédito por un importe total de 25.000 miles de euros, cuyo plazo ha sido extendido en un año durante el ejercicio 2023. Al 31 de diciembre de 2023 se habían dispuesto en 11.031 miles de euros (11.277 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 y 0 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).

El detalle de las deudas con entidades de crédito por divisa e importes dispuestos a 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 es el siguiente:

	Euros	Dinar tunecino	Total
<b>2023</b>			
Créditos y préstamos	904.733	7.372	912.105
	<b>904.733</b>	<b>7.372</b>	<b>912.105</b>
<b>2022</b>			
Créditos y préstamos	964.944	6.175	971.119
	<b>964.944</b>	<b>6.175</b>	<b>971.119</b>
<b>2021</b>			
Créditos y préstamos	977.538		977.538
	<b>977.538</b>	<b>-</b>	<b>977.538</b>

Los créditos en dinares tunecinos financian activos de la actividad de Cemento.

El valor razonable de los pasivos financieros anteriores no difiere significativamente de su valor en libros en ninguno de los tres ejercicios cubiertos por los presentes estados financieros de propósito especial, salvo por la deuda de la sociedad Jezzine Uno, S.L.U. cuyo valor razonable y valor contable a 31 de diciembre de 2022 ascendían a 271.816 miles de euros y 315.960 miles de euros respectivamente.

## b) Otros pasivos financieros no corrientes

	2023	2022	2021
<b>No corrientes</b>			
Deuda por arrendamiento (nota 9)	20.102	8.453	9.877
Deudas financieras terceros ajenos al grupo	766	1.196	1.808
Pasivos por derivados financieros (nota 20)	-	-	2.289
Fianzas y depósitos recibidos	22.048	21.272	20.602
Otros conceptos	4.848	1.460	4.515
	<b>47.764</b>	<b>32.381</b>	<b>39.091</b>



**CLASE 8.ª**



008900232

En “Pasivos por derivados financieros”, se incluyen principalmente los derivados financieros de cobertura de riesgos, fundamentalmente permutas de tipos de interés (nota 20).

## c) Otros pasivos financieros corrientes

	2023	2022	2021
<b>Corrientes</b>			
Deudas financieras con el Grupo FCC	339.929	189.360	164.239
Deuda por arrendamiento (nota 9)	3.263	1.277	1.411
Dividendo activo a pagar	3.382	3.213	1.411
Deudas financieras terceros ajenos al grupo	923	5.426	6.153
Proveedores de inmovilizado y efectos a pagar	13.510	13.923	8.727
Deudas con empresas asociadas y negocios conjuntos	957	960	964
Pasivos por derivados financieros (nota 20)	-	-	2.386
Fianzas y depósitos recibidos	671	548	532
Otros conceptos	423	424	424
	<b>363.058</b>	<b>215.131</b>	<b>186.247</b>

Del cuadro anterior cabe destacar el epígrafe “Deudas financieras con el Grupo FCC” que incluye principalmente los préstamos otorgados históricamente por Fomento de Construcciones y Contratas, S.A., con objeto de financiar necesidades puntuales de caja y las compras de participaciones adicionales, en Realia Business, S.A. de Hermanos Revilla y en FCyC, S.A. y de la propia Realia Business y Metrovacesa, S.A. Los citados préstamos tenían una duración inicial de un año prorrogable por periodos anuales sucesivos, con tipo de interés referenciado al Euribor más un margen de mercado que se han ido amortizando total o parcialmente a lo largo de los ejercicios 2021, 2022 y 2023. Adicionalmente se incluye saldo acreedor por los importes debidos por los segmentos de Inmobiliaria y Cementos por su pertenencia al grupo fiscal encabezado por FCC, S.A. El incremento en el ejercicio 2023 corresponde fundamentalmente al préstamo de 178.804 miles de euros concedido por Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. a FCyC, S.A. para la adquisición de un 12,19% del capital de Realia Business, S.A. por un importe total de 105 millones de euros y para la adquisición de un 5,934% del capital de Metrovacesa, S.A. por un importe total de 73,8 millones de euros.

Asimismo, a 31 de diciembre de 2023 la sociedad Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. tiene concedidos dos créditos a Realia Business, S.A., siendo el saldo pendiente de pago a dicha fecha, incluyendo intereses, de 99.897 miles de euros.

## d) Calendario previsto de vencimientos

El calendario previsto de vencimientos contractuales, incluyendo tanto el pago del principal como el de los intereses, de las deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros no corrientes, excluidos los derivados, para cada uno de los ejercicios, es el siguiente:



**CLASE 8.º**

008900233



008900233

<b>Ejercicio 2023</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028 y siguientes</b>	<b>Total</b>
Deudas con entidades de crédito no corrientes	560.714	282.991	-	-	843.705
Otros pasivos financieros	8.256	8.539	4.366	27.802	48.963
	<b>568.970</b>	<b>291.530</b>	<b>4.366</b>	<b>27.802</b>	<b>892.668</b>

<b>Ejercicio 2022</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027 y siguientes</b>	<b>Total</b>
Deudas con entidades de crédito no corrientes	147.044	523.787	282.612	-	953.443
Otros pasivos financieros	5.235	2.532	2.958	22.298	33.023
	<b>152.279</b>	<b>526.319</b>	<b>285.570</b>	<b>22.298</b>	<b>986.466</b>

<b>Ejercicio 2021</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026 y siguientes</b>	<b>Total</b>
Deudas con entidades de crédito no corrientes	125.910	143.661	454.792	282.923	1.007.286
Otros pasivos financieros	7.661	3.631	2.021	23.842	37.155
	<b>133.571</b>	<b>147.292</b>	<b>456.813</b>	<b>306.765</b>	<b>1.044.441</b>

## e) Variaciones de pasivos financieros que impactan en los flujos de efectivo de financiación

A continuación se muestra un detalle de los movimientos de los pasivos financieros no corrientes y corrientes distinguiendo aquellos que han impactado en los flujos de efectivo de financiación del Estado de Flujos de Efectivo, del resto de variaciones:



**CLASE 8.ª**



008900234

	Sin impacto en flujos de caja						Saldo a 31 diciembre 2023
	Saldo a 1 enero 2023	Flujos de efectivo actividades financiación	Diferencias por tipo de cambio	Variación de valor razonable	Var. del perímetro y cambios método de consolidación	Otros movimientos	
<b>No corrientes</b>	<b>940.500</b>	<b>(21.475)</b>	<b>96</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(63.173)</b>	<b>855.948</b>
Deudas con entidades de crédito	908.119	(25.000)	-	-	-	(74.935)	808.184
Otros pasivos financieros	32.381	3.525	96	-	-	11.762	47.764
<b>Corrientes</b>	<b>278.131</b>	<b>73.681</b>	<b>(350)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>115.517</b>	<b>466.979</b>
Deudas con entidades de crédito	63.000	(69.343)	(211)	-	-	110.475	103.921
Otros pasivos financieros	215.131	143.024	(139)	-	-	5.042	363.058

	Sin impacto en flujos de caja						Saldo a 31 diciembre 2022
	Saldo a 1 enero 2022	Flujos de efectivo actividades financiación	Diferencias por tipo de cambio	Variación de valor razonable	Var. del perímetro y cambios método de consolidación	Otros movimientos	
<b>No corrientes</b>	<b>996.499</b>	<b>(103)</b>	<b>(244)</b>	<b>(1.680)</b>	<b>512</b>	<b>(54.484)</b>	<b>940.500</b>
Deudas con entidades de crédito	957.408	(1.202)	-	-	-	(48.087)	908.119
Otros pasivos financieros	39.091	1.099	(244)	(1.680)	512	(6.397)	32.381
<b>Corrientes</b>	<b>206.377</b>	<b>6.602</b>	<b>(17)</b>	<b>(760)</b>	<b>151</b>	<b>65.778</b>	<b>278.131</b>
Deudas con entidades de crédito	20.130	(24.656)	-	-	-	67.526	63.000
Otros pasivos financieros	186.247	31.258	(17)	(760)	151	(1.748)	215.131

	Sin impacto en flujos de caja						Saldo a 31 diciembre 2021
	Saldo a 1 enero 2021	Flujos de efectivo actividades financiación	Diferencias por tipo de cambio	Variación de valor razonable	Var. del perímetro y cambios método de consolidación	Otros movimientos	
<b>No corrientes</b>	<b>197.583</b>	<b>(38.490)</b>	<b>314</b>	<b>224</b>	<b>836.887</b>	<b>(19)</b>	<b>996.499</b>
Deudas con entidades de crédito	183.814	(38.729)	-	-	811.563	760	957.408
Otros pasivos financieros	13.769	239	314	224	25.324	(779)	39.091
<b>Corrientes</b>	<b>62.077</b>	<b>99.385</b>	<b>17</b>	<b>-</b>	<b>33.973</b>	<b>10.925</b>	<b>206.377</b>
Deudas con entidades de crédito	139	(5.078)	1	-	18.437	6.631	20.130
Otros pasivos financieros	61.938	104.463	16	-	15.536	4.294	186.247

La columna otros movimientos recoge principalmente traspasos entre corriente y no corriente, los intereses devengados no pagados y el importe correspondiente a la deuda por nuevos contratos de arrendamiento (nota 9.a).



**CLASE 8.ª**

008900235



008900235

En el año 2021 bajo el concepto "Variación del perímetro y cambios método de consolidación" destacaba el importe aportado por el Grupo Realia Business por 521.169 miles de euros como consecuencia de pasar consolidarse por integración global tras su toma de control realizada en 2021 y 339.251 miles de euros aportados la sociedad Jezzine Uno, S.L.U como consecuencia de su entrada en el perímetro realizada en la misma fecha (nota 4).

## 19. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR

La composición del epígrafe del pasivo del balance "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" a 31 de diciembre de 2023, de 2022 y de 2021 se corresponde con el siguiente detalle:

	2023	2022	2021
Proveedores	66.972	63.433	64.003
Pasivos por impuesto corriente (nota 21)	-	-	5.614
Otras deudas con Administraciones Públicas (nota 21)	15.205	15.852	14.894
Anticipos de clientes (nota 14)	31.002	30.433	24.196
Remuneraciones pendientes de pago	3.827	3.544	3.300
Otros acreedores	47.847	60.865	55.108
	<b>164.853</b>	<b>174.127</b>	<b>167.115</b>

El Grupo Inmocemento tiene suscritos con diversas entidades financieras contratos de líneas de "confirming" y similares para facilitar el pago anticipado a sus proveedores, de acuerdo con los cuales, el proveedor puede realizar su derecho de cobro frente a las empresas o entidades del Grupo Inmocemento, obteniendo el importe facturado deducidos los costes financieros de descuento y comisiones aplicadas por las citadas entidades y, en algunos casos, importes retenidos en concepto de garantía. El importe total de las líneas contratadas asciende a 26.200 miles de euros a 31 de diciembre de 2023 (13.200 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 y 15.200 miles de euros a 31 de diciembre de 2021), siendo el saldo dispuesto de 6.200 miles de euros a 31 de diciembre de 2023 (9.618 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 y 5.738 miles de euros a 31 de diciembre de 2021). Los citados contratos no modifican las principales condiciones de pago de los mismos (tipo de interés, plazo o importe), por lo que se mantienen clasificados como pasivos comerciales.

En relación con la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) de 29 de enero de 2016, dictada en cumplimiento del mandato de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, y que modifica a la Disposición Adicional Tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, se expone a continuación un cuadro con información sobre el período medio de pago a proveedores de las entidades radicadas en España, para aquellas operaciones comerciales devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la citada Ley 31/2014, es decir, el 24 de diciembre de 2014.

Adicionalmente la Ley 18/2022 de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas, en el artículo 9 del capítulo IV incorpora la obligatoriedad de informar de los indicadores: volumen monetario y número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad y el porcentaje que suponen sobre el número total de facturas y sobre el total monetario de los pagos a sus proveedores.



**CLASE 8.ª**

008900236



008900236

	2023	2022	2021
	Días	Días	Días
Período medio de pago a proveedores	48	56	58
Ratio de operaciones pagadas	50	58	62
Ratio de operaciones pendientes de pago	31	34	33
	<b>Importe</b>	<b>Importe</b>	<b>Importe</b>
Total pagos pendientes	51.083	58.551	37.226
	<b>Importe</b>	<b>Importe</b>	<b>Importe</b>
Total pagos realizados	492.960	546.097	348.465
Total pagos realizados en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	377.684	355.865	211.237
<b>Ratio (%)</b>	<b>77</b>	<b>65</b>	<b>61</b>
	<b>Número</b>	<b>Número</b>	<b>Número</b>
Número total de facturas pagadas en el periodo	45.617	50.162	37.591
Número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	28.082	21.041	10.724
<b>Ratio (%)</b>	<b>62</b>	<b>42</b>	<b>29</b>

El Grupo Inmocemento sigue tomando las medidas oportunas para reducir el periodo medio de pago, mejorando las condiciones de pago que oferta a sus proveedores y actuando sobre los procesos de aprobaciones internas que puedan demorar el pago de los importes adeudados.

## 20. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

En general, los derivados financieros contratados por el Grupo Inmocemento reciben el tratamiento contable previsto en la normativa para las coberturas contables (nota 3.o), es decir, son operaciones que cubren posiciones reales.

Tanto a 31 de diciembre de 2023 como a 31 de diciembre de 2022 y de 2021 la totalidad de los derivados contratados por empresas dependientes del Grupo cumplen los criterios para ser considerados como de cobertura.

El principal riesgo financiero objeto de cobertura por parte del Grupo Inmocemento mediante instrumentos derivados es el relativo a la variación de los tipos de interés flotantes a los que está referenciada la financiación de las sociedades del Grupo.

A 31 de diciembre de 2023 el Grupo Inmocemento tiene contratadas, en sus empresas consolidadas por integración global, operaciones de cobertura con instrumentos derivados por un importe nominal global de 324.213 miles de euros (340.948 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 y 356.525 miles de euros a 31 de diciembre de 2021) materializados en permutas de tipos de interés (IRS), donde las sociedades del Grupo compran tipos fijos y venden tipos flotantes.



**CLASE 8.ª**



008900237

A continuación, se presenta el detalle de las coberturas y su valor razonable para las empresas consolidadas por integración global:

	Tipo derivado	Tipo cobertura	% cobertura	Nacional 31.12.23	Nacional 31.12.22	Nacional 31.12.21	Valoración a 31.12.23	Valoración a 31.12.22	Valoración a 31.12.21	Vencimiento
<b>Empresas consolidadas por integración global</b>										
Realia	IRS	FE	21%	97.216	102.234	106.905	1.575	3.423	(1.401)	27/04/2024
	IRS	FE	21%	97.216	102.234	106.905	1.575	3.423	(1.401)	27/04/2024
	IRS	FE	13%	58.361	61.374	64.178	946	2.057	(841)	27/04/2024
	IRS	FE	9%	42.836	45.047	47.105	693	1.499	(619)	27/04/2024
	IRS	FE	6%	28.584	30.059	31.432	463	1.008	(412)	27/04/2024
<b>Total integración global</b>				<b>324.213</b>	<b>340.948</b>	<b>356.525</b>	<b>5.252</b>	<b>11.410</b>	<b>(4.674)</b>	

Todas las operaciones de cobertura contratadas a 31 de diciembre de 2023 y desglosadas en la tabla anterior vencen en el año 2024.

El impacto de los derivados especulativos contratados en empresas consolidadas por el método de la participación no ha sido significativo ni en la cuenta de resultados ni en el balance consolidados de propósito especial adjuntos en ninguno de los ejercicios.

En el cuadro siguiente se facilita una conciliación de la variación en la valoración de los derivados identificando los importes de cuales se han registrado en la cuenta de resultados consolidada adjunta y cuales en "Otro resultado global" del estado de ingresos y gastos reconocidos consolidado:

	Saldo a 1 enero 2023	Ganancias/pérdidas por valoración a reservas	Ganancias/pérdidas por valoración a resultados	Transferencia cuenta de pérdidas y ganancias	Ineficiencia de la cobertura	Otros movimientos	Saldo a 31 diciembre 2023
<b>2023</b>							
Cobertura	11.410	878	-	(8.413)	-	1.377	5.252
	Saldo a 1 enero 2022	Ganancias/pérdidas por valoración a reservas	Ganancias/pérdidas por valoración a resultados	Transferencia cuenta de pérdidas y ganancias	Ineficiencia de la cobertura	Otros movimientos	Saldo a 31 diciembre 2022
<b>2022</b>							
Cobertura	(4.674)	13.117	-	1.230	-	1.737	11.410
	Saldo a 1 enero 2021	Ganancias/pérdidas por valoración a reservas	Ganancias/pérdidas por valoración a resultados	Transferencia cuenta de pérdidas y ganancias	Ineficiencia de la cobertura	Otros movimientos	Saldo a 31 diciembre 2021
<b>2021</b>							
Cobertura	-	(224)	-	412	-	(4.862)	(4.674)



**CLASE 8.º**  
INGRESOS



008900238

## 21. SITUACIÓN FISCAL

La presente nota desarrolla aquellos epígrafes del balance y cuenta de resultados consolidados de propósito especial adjuntos, relacionados con las obligaciones tributarias de cada una de las sociedades pertenecientes al Grupo Inmocemento, tales como activos y pasivos por impuestos diferidos, administraciones públicas deudoras y acreedoras y el gasto por impuesto sobre beneficios.

Una parte significativa de las sociedades que constituyen el Grupo Inmocemento forman parte, tanto en el ejercicio 2023, como en el 2022 y 2021 del Grupo de consolidación fiscal nº 18/89 del que Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. es sociedad dominante. Asimismo, parte de las sociedades dependientes que desarrollan la actividad inmobiliaria, en lo que respecta al subgrupo Realía, tributan en su propio grupo fiscal consolidado.

En mayo de 2023, la Administración tributaria comunicó el inicio de actuaciones de comprobación del Impuesto sobre Sociedades del grupo fiscal encabezado por Fomento de Construcciones y Contratas, S.A., ejercicios 2018 a 2020, así como del IVA y de las retenciones/ingresos a cuenta por los rendimientos del trabajo y los rendimientos profesionales correspondientes al período comprendido entre abril de 2019 y diciembre de 2020 de varias de las sociedades pertenecientes al citado grupo fiscal. En la medida en que varias de las sociedades del Grupo Inmocemento forman parte en los ejercicios 2021 a 2023 del Grupo FCC el resultado del citado procedimiento de comprobación podría tener impacto en el nuevo Grupo Inmocemento.

El Grupo Inmocemento tiene la intención de constituir su propio grupo fiscal el 1 de enero de 2025.

### a) Activos y pasivos por impuestos diferidos

Los activos por impuestos diferidos obedecen principalmente a provisiones dotadas, gastos financieros no deducibles que fiscalmente resultarán deducibles de la base imponible del Impuesto sobre Sociedades en ejercicios futuros, deducciones y bases imponibles negativas pendientes de aplicar/compensar y diferencias entre amortizaciones contables y fiscales.

En concreto, el Grupo Inmocemento tiene registrados activos por impuestos diferidos correspondientes a las bases imponibles negativas y deducciones pendientes de aplicar, por considerar que no existen dudas sobre su recuperabilidad, por un importe de 118.324 miles de euros (121.721 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 y 117.126 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).

La Dirección ha evaluado la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos mediante la estimación de las bases imponibles futuras, concluyendo que no existen dudas sobre su compensación.

Las estimaciones utilizadas para evaluar la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos se basan en la estimación de las bases imponibles futuras, partiendo del resultado contable consolidado del ejercicio antes de impuestos de actividades continuadas que ha sido estimado, al que se han ajustado las correspondientes diferencias permanentes y temporales que se estima se producirán en cada ejercicio. Con fecha 20 de febrero de 2024 se ha publicado en el Boletín Oficial del Estado la sentencia de nuestro Tribunal Constitucional que ha considerado parcialmente inconstitucional el Real Decreto-Ley 3/2016. En particular, se consideran inconstitucionales los preceptos introducidos por la referida normativa para limitar la compensación de bases imponibles negativas procedentes de ejercicios anteriores, y para limitar la aplicación de deducciones por doble imposición, así como las reversiones de los deterioros fiscales de cartera que tuvieron lugar durante los ejercicios 2016 a 2020. Como consecuencia de ello, la Dirección del Grupo ha considerado que, en los próximos ejercicios, sólo resultarán de aplicación los límites a la compensación de bases imponibles negativas previstos por el ordenamiento vigente, y equivalentes al 70% de la base imponible previa a la compensación. Teniendo



**CLASE 8.ª**



008900239

en cuenta este cambio normativo y las proyecciones de beneficios realizadas, se estima que las sociedades del grupo Inmocemento que formarán parte del citado futuro grupo fiscal encabezado por ésta, podrán absorber sustancialmente las bases imponibles negativas y deducciones reconocidas en balance en un período estimado de 3 años, mientras que el subgrupo fiscal Realia podría recuperar los correspondientes créditos fiscales por bases imponibles negativas y deducciones en un período de diez años. En el hipotético caso de que se reintrodujeran los límites a la compensación de bases imponibles negativas anulados por nuestro tribunal constitucional, el plazo de recuperabilidad de tales créditos fiscales se extendería a 7 años, en el caso de las sociedades que integrarán el futuro grupo fiscal encabezado por Inmocemento, y a 15 años en el caso de grupo fiscal Realia.

Asimismo, como consecuencia de la referida sentencia de nuestro Tribunal Constitucional, se han activado créditos fiscales derivados de bases imponibles negativas generadas en ejercicios anteriores por un importe de 18.883 miles de euros, de los cuales 15.006 miles de euros corresponden a la actividad de Inmobiliaria, y 3.877 miles de euros a la actividad de Cementos.

La estimación del resultado contable del ejercicio de las sociedades que formarán parte del futuro grupo fiscal encabezado por Inmocemento se ha basado en la planificación elaborada por el Grupo para el periodo 2024-2026. En el caso del Grupo fiscal encabezado por Realia, se estima la base imponible a partir del resultado contable proyectado hasta el año 2038 ajustado por aquellas diferencias temporales y permanentes que se espera van a revertir en cada ejercicio.

En cuanto a los pasivos por impuestos diferidos registrados por el Grupo, tienen su origen principalmente:

- En las diferencias entre la valoración fiscal y contable por la puesta a valor razonable de activos derivada de las adquisiciones societarias habidas en los diferentes segmentos de actividad del Grupo y de las inversiones inmobiliarias, tal y como se indica en las notas 3.b) y 3.d). En general estos pasivos no supondrán futuras salidas de tesorería, debido a que revierten al mismo ritmo que la amortización de los activos revalorizados.
- En la amortización fiscal de los contratos de leasing y la de determinados elementos de inmovilizado material acogidos a planes de amortización fiscal acelerada, así como en la libertad de amortización sobre las inversiones realizadas, que permite amortizar las mismas en su totalidad siempre y cuando se cumplan determinados requisitos.

El Grupo Fiscal Realia, atendiendo a lo establecido por la NIC 12 “Impuesto sobre las ganancias”, ha procedido a compensar los activos y pasivos por impuesto diferido correspondientes a aquellas entidades, que, de acuerdo con la legislación fiscal que les aplica tienen el derecho legal a compensarlos y se liquidarán por su importe neto en función de su calendario. A 31 de diciembre de 2023 se han compensado activos y pasivos por impuesto diferido por importe de 98.715 miles de euros (99.325 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 y 86.587 miles de euros a 31 de diciembre de 2021). Por otra parte, las sociedades del Grupo Inmocemento que forman parte del Grupo de consolidación fiscal del que Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. es sociedad dominante, han compensado activos y pasivos por impuesto diferido por importe de 61.533 miles de euros a 31 de diciembre de 2023 (72.274 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 y 54.028 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).



**CLASE 8.ª**

008900240



008900240

# Grupo Inmocemento

En el cuadro siguiente se muestra el desglose de los principales activos y pasivos por impuestos diferidos antes de la citada compensación:

ACTIVOS	2023				2022				2021			
	Grupo Fiscal España (Inmob/Cem)	Grupo Fiscal Realia	Resto	TOTAL	Grupo Fiscal España (Inmob/Cem)	Grupo Fiscal Realia	Resto	TOTAL	Grupo Fiscal España (Inmob/Cem)	Grupo Fiscal Realia	Resto	TOTAL
	Provisiones y deterioros	12.168	11.046	1.229	<b>24.443</b>	13.037	5.859	1.304	<b>20.200</b>	17.502	4.709	1.266
Bases imposables negativas y deducciones	44.466	71.857	2.001	<b>118.324</b>	54.354	65.682	1.685	<b>121.721</b>	42.656	72.619	1.851	<b>117.126</b>
Gasto financiero no deducible	-	25.731	-	<b>25.731</b>	1.218	26.746	-	<b>27.964</b>	8	29.926	-	<b>29.934</b>
Planes de pensiones	16	-	-	<b>16</b>	-	-	-	<b>-</b>	-	-	-	<b>-</b>
Diferencias por amortizaciones	3.407	237	9	<b>3.653</b>	2.340	474	10	<b>2.824</b>	2.386	548	2.924	<b>5.858</b>
Otros	1.474	648	32	<b>2.154</b>	1.325	564	31	<b>1.920</b>	641	1384	92	<b>2.117</b>
<b>Total</b>	<b>61.531</b>	<b>109.519</b>	<b>3.271</b>	<b>174.321</b>	<b>72.274</b>	<b>99.325</b>	<b>3.030</b>	<b>174.629</b>	<b>63.193</b>	<b>109.186</b>	<b>6.133</b>	<b>178.512</b>

PASIVOS	2023				2022				2021			
	Grupo Fiscal España (Inmob/Cem)	Grupo Fiscal Realia	Resto	TOTAL	Grupo Fiscal España (Inmob/Cem)	Grupo Fiscal Realia	Resto	TOTAL	Grupo Fiscal España (Inmob/Cem)	Grupo Fiscal Realia	Resto	TOTAL
	Activos a valor razonable por asignaciones diferencias adquisición (NIIF 3)	48.498	7.362	303	<b>56.163</b>	48.923	8.017	411	<b>57.351</b>	50.236	12.604	379
Inversiones inmobiliarias a valor razonable (NIC 40)	61.366	170.820	78	<b>232.264</b>	63.339	172.210	-	<b>235.549</b>	-	79.213	145.336	<b>224.549</b>
Amortizaciones aceleradas	1.150	4.419	-	<b>5.569</b>	1.177	4.408	43	<b>5.628</b>	1.203	-	4.587	<b>5.790</b>
Arrendamiento financiero	41	-	-	<b>41</b>	41	-	-	<b>41</b>	41	-	-	<b>41</b>
Otros	14.367	2.684	6.246	<b>23.297</b>	14.989	5.066	6.324	<b>26.379</b>	15.022	1.770	7.549	<b>24.341</b>
<b>Total</b>	<b>125.422</b>	<b>185.285</b>	<b>6.627</b>	<b>317.334</b>	<b>128.469</b>	<b>189.701</b>	<b>6.778</b>	<b>324.948</b>	<b>66.502</b>	<b>93.587</b>	<b>157.851</b>	<b>317.940</b>



**CLASE 8.ª**

008900241



008900241

A continuación se presenta el calendario de aplicación previsto de los impuestos diferidos para cada uno de los ejercicios:

<b>Ejercicio 2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028 y siguientes</b>	<b>Total</b>
Activos	22.430	19.254	23.032	13.835	95.770	<b>174.321</b>
Pasivos	4.706	4.706	4.706	4.706	298.510	<b>317.334</b>

<b>Ejercicio 2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027 y siguientes</b>	<b>Total</b>
Activos	16.428	11.052	22.657	21.328	103.164	<b>174.629</b>
Pasivos	2.116	2.116	2.116	2.116	316.484	<b>324.948</b>

<b>Ejercicio 2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026 y siguientes</b>	<b>Total</b>
Activos	9.453	17.951	26.282	30.015	94.811	<b>178.512</b>
Pasivos	1.284	843	847	847	314.119	<b>317.940</b>

El Grupo Inmocemento cuenta a 31 de diciembre de 2023 con créditos fiscales correspondientes a bases imponibles negativas (BINs) que no han sido activados en los estados financieros sobre la base de un criterio de prudencia, por importe de 35,7 millones de euros (51,5 millones de euros a 31 de diciembre de 2022 y 63,1 millones de euros a 31 de diciembre de 2021). El plazo estimado de vencimiento de las BINs no activadas para cada uno de los ejercicios, es el que se muestra a continuación:

<b>Horizonte de vencimiento Ejercicio 2023</b>	<b>Créditos fiscales (en millones de euros)</b>
De 2024 a 2028	-
De 2029 a 2033	1,7
De 2034 en adelante	-
Sin vencimiento	34,0
	<b>35,7</b>

<b>Horizonte de vencimiento Ejercicio 2022</b>	<b>Créditos fiscales (en millones de euros)</b>
De 2023 a 2027	-
De 2028 a 2032	1,8
De 2033 en adelante	-
Sin vencimiento	49,7
	<b>51,5</b>

<b>Horizonte de vencimiento Ejercicio 2021</b>	<b>Créditos fiscales (en millones de euros)</b>
De 2022 a 2026	0,1
De 2027 a 2031	1,4
De 2032 en adelante	0,3
Sin vencimiento	61,3
	<b>63,1</b>



**CLASE 8.º**



008900242

Por otra parte, el Grupo cuenta al cierre del ejercicio 2023, con créditos fiscales no activados correspondientes a deducciones fiscales acreditadas y pendientes de aplicación, por importe total de 6,0 millones de euros (8,0 millones de euros a 31 de diciembre de 2022 y 9,0 millones de euros a 31 de diciembre de 2021).

## b) Administraciones públicas

La composición a 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 de los activos y pasivos corrientes del epígrafe “Administraciones públicas” es la siguiente:

### Activos corrientes

	2023	2022	2021
Impuesto sobre el Valor Añadido a recuperar (nota 14)	9.195	9.536	8.317
Impuesto corriente	10.927	9.382	7.134
Resto conceptos tributarios (nota 14)	1.117	928	981
	<b>21.239</b>	<b>19.846</b>	<b>16.432</b>

### Pasivos corrientes

	2023	2022	2021
Impuesto sobre el Valor Añadido a ingresar (nota 19)	7.855	8.232	8.000
Impuesto corriente (nota 19)	-	-	5.614
Seguridad Social acreedora y resto conceptos tributarios (nota 19)	7.350	7.620	6.894
	<b>15.205</b>	<b>15.852</b>	<b>20.508</b>

## c) Gasto por impuesto sobre beneficios

El gasto por el impuesto sobre beneficios devengado en el ejercicio asciende a 16.109 miles de euros (6.563 miles de euros en el ejercicio 2022 y 12.540 miles de euros en el ejercicio 2021), tal como se ha recogido en la cuenta de resultados de propósito especial adjunta. A continuación se presenta la conciliación entre el resultado contable y la cuota fiscal devengada:

	2023			2022			2021		
<b>Resultado contable consolidado del ejercicio antes de impuestos de actividades continuadas</b>	<b>284.286</b>			<b>(62.098)</b>			<b>159.317</b>		
	<u>Aumen.</u>	<u>Dismin.</u>		<u>Aumen.</u>	<u>Dismin.</u>		<u>Aumen.</u>	<u>Dismin.</u>	
Diferencias permanentes	4.658	(157.836)	(153.178)	204.432	(63.634)	140.798	112.959	(232.623)	(119.664)
<b>Resultado contable consolidado ajustado de actividades continuadas</b>	<b>131.108</b>			<b>78.700</b>			<b>39.653</b>		
Diferencias temporales									
- Con origen en el ejercicio	29.546	(25.145)	4.401	7.235	(44.972)	(37.737)	7.516	(4.144)	3.372
- Con origen en ejercicios anteriores	59.672	(100.562)	(40.890)	12.670	(55.310)	(42.640)	30.448	(28.166)	2.282
<b>Base imponible consolidada de actividades continuadas (resultado fiscal)</b>	<b>94.619</b>			<b>(1.677)</b>			<b>45.307</b>		



**CLASE 8.ª**



008900243

Del cuadro anterior, dada la magnitud de los importes, cabe señalar que la base imponible es la mejor estimación disponible en la fecha de formulación de cuentas. El importe definitivamente a pagar se determinará en la liquidación del impuesto que se realizará durante el ejercicio 2024, por lo que la liquidación final puede variar tal como se explica en la nota 3.p) de los presentes estados financieros consolidados de propósito especial.

En el ejercicio 2023, las diferencias permanentes, incluyen, como disminución, un importe de 142.413 miles de euros por el resultado que surge al consolidar Metrovacesa por el método de la participación al haber logrado influencia significativa (notas 4, 10, 12, 16, 18, 24 y 28). Asimismo, destaca en las disminuciones de las diferencias temporales la compensación de bases imponibles negativas activadas en años anteriores por importe de 81.650 miles de euros.

En ejercicio 2022, las diferencias permanentes incluían, como aumento, el importe del deterioro registrado en el fondo de comercio de Corporación Uniland (nota 6) por importe de 196.288 miles de euros. Asimismo, destaca en las disminuciones de las diferencias temporales la variación de valor razonable de las inversiones inmobiliarias y su amortización fiscal por un importe global de 44.970 miles de euros (notas 8 y 24).

En el ejercicio 2021, las diferencias permanentes incluían, como disminuciones, el resultado positivo que surge de la combinación de negocios por la que se toma el control de Realía Business, S.A. por importe de 241.701 miles de euros. Por otra parte, como aumento, se incluía el importe del deterioro registrado en el fondo de comercio de Uniland (nota 6) por importe de 100.000 miles de euros.

A continuación se muestra la conciliación del gasto por impuesto sobre beneficios:

	2023	2022	2021
Resultado contable consolidado ajustado de actividades continuadas	131.108	78.700	39.653
Cuota del impuesto sobre beneficios	(32.051)	(22.311)	(7.753)
Deducciones y bonificaciones	3.763	4.038	112
Ajustes por cambio de tipo impositivo	23	(47)	(861)
Otros ajustes	12.156	11.757	(4.038)
<b>Impuesto sobre beneficios</b>	<b>(16.109)</b>	<b>(6.563)</b>	<b>(12.540)</b>

El importe de Otros ajustes del ejercicio 2023 incluye un ingreso por importe de 18.883 miles de euros derivado de la activación de bases imponibles negativas adicionales en el Grupo como consecuencia de la sentencia del Tribunal Constitucional, citada en el apartado a) de esta misma nota.

El importe de Otros ajustes del ejercicio 2022 incluía principalmente la activación de impuestos diferidos de activo principalmente con origen en créditos fiscales no activados por bases imponibles pendientes de compensar y por deducciones pendientes de aplicar por un importe de 8.954 miles de euros, que previamente no se habían reconocido en balance y que pasan a reconocerse tras determinar, como se comenta en apartados anteriores, que no existen dudas sobre recuperación.

Los principales componentes del impuesto sobre beneficios, distinguiendo entre el impuesto corriente, es decir, el correspondiente al ejercicio presente y el impuesto diferido, entendido este último como el impacto en resultados del nacimiento o reversión de diferencias temporarias que afectan al importe de activos o pasivos por impuestos diferidos reconocidos en balance, es el siguiente:



**CLASE 8.<sup>a</sup>**



008900244

	2023	2022	2021
Impuesto corriente	(18.481)	2.702	(9.266)
Impuestos diferidos	2.372	(9.265)	(3.274)
<b>Impuesto sobre beneficios</b>	<b>(16.109)</b>	<b>(6.563)</b>	<b>(12.540)</b>

Por otra parte, la OCDE ha impulsado un proyecto para establecer un impuesto complementario para garantizar un nivel mínimo global de imposición para los grupos multinacionales (el denominado proyecto “Pilar II”). La normativa del Pilar 2 ha sido promulgada, o sustancialmente promulgada, en ciertas jurisdicciones en las que opera el Grupo. La legislación será efectiva para los ejercicios anuales del Grupo que se inicien en el 1 de enero de 2024. El Grupo se encuentra en proceso de evaluación de la exposición potencial derivada de la legislación del Pilar 2.

La evaluación de la exposición potencial a los impuestos del Pilar 2 se basa en las declaraciones de impuestos más recientes, informes country by country y los estados financieros de las entidades que forman el Grupo.

Con la evaluación realizada hasta el momento, el Grupo no ha identificado una exposición potencial significativa a los impuestos del Pilar 2 en los beneficios obtenidos en las distintas jurisdicciones en las que opera.

En la actualidad, no se conoce información cuantitativa que indique la posible exposición a los impuestos sobre las ganancias del Pilar 2. En consecuencia, consideramos que la implementación de la normativa derivada del proyecto Pilar II no debería tener un efecto material en la tributación futura del Grupo.

## 22. PLANES DE PENSIONES Y OBLIGACIONES SIMILARES

Algunas sociedades españolas del Grupo Inmocemento tienen establecidos planes de pensiones complementarios a los de la Seguridad Social. De acuerdo con lo establecido por el Texto Refundido de la Ley de Regulación de los Planes y Fondos de Pensiones, en aquellos casos concretos en que existen obligaciones similares, las sociedades proceden a externalizar los compromisos en materia de pensiones y otras obligaciones similares con su personal.

En este sentido indicar, que las sociedades del segmento de actividad inmobiliaria Realia Business, S.A., Realia Patrimonio, S.L.U. y Jezzine Uno, S.L.U. mantienen un compromiso con los empleados de las mismas que tienen al menos 1 mes de antigüedad, formalizado a través de un plan de pensiones externalizado de aportación definida en relación con prestaciones en forma de capital. Desde junio de 2017, el Plan de Pensiones está adscrito a Pensions Caixa 97, F.P., siendo las entidades gestora y depositaria Vida Caixa, S.A.U. de Seguros y Reaseguros y Cecabank respectivamente. Desde 2022, y en base al “principio de no discriminación” establecido en la ley 12/2022 de 30 de junio, la aportación anual consiste en el 1% de su retribución fija anual desde el cumplimiento del mes de antigüedad y hasta el cumplimiento de los dos años, momento a partir del cual la aportación a realizar es del 7% de la retribución fija anual más el 3% de la retribución variable anual, excluyendo las cantidades percibidas como incentivos o comisiones. Dichos compromisos por pensiones se encuentran cubiertos con una póliza de seguro para las aportaciones superiores a los límites establecidos por la Ley 35/2006.



**CLASE 8.ª**



008900245

Asimismo la sociedad Cementos Portland Valderrivas, S.A. tiene el compromiso de complementar las aportaciones de parte de sus empleados que voluntariamente se hubieran acogido a un plan de pensiones, incluido en el Fondo de Pensiones Caixa Vida. Este compromiso también está vigente en su sociedad filial Cementos Alfa, S.A. con el Banco Santander. Las aportaciones realizadas a este fondo por la sociedad Cementos Portland Valderrivas se imputan a resultados en el momento en que se satisfacen, registrándose en el epígrafe “Gastos de personal” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de propósito especial.

El importe de los gastos por aportaciones y dotaciones en materia de pensiones recogido en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de propósito especial adjunta es de 203 mil euros a 31 de diciembre de 2023 (201 mil de euros a 31 de diciembre de 2022 y 34 mil de euros a 31 de diciembre de 2021).

La sociedad asociada Giant Cement Holding, Inc. mantiene compromisos en materia de pensiones y seguros médicos mediante planes de prestaciones definidas. Las pérdidas y ganancias actuariales se registran en el patrimonio en el epígrafe “reservas por pérdidas y ganancias actuariales”, siendo su importe acumulado negativo a 31 de diciembre de 2023 de 14.613 miles de euros (19.555 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 y 28.108 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).

### **23. GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS Y OTROS PASIVOS CONTINGENTES**

El Grupo Inmocemento, en su actividad inmobiliaria, tiene avales técnicos presentados a clientes por importe de 8.803 miles de euros a 31 de diciembre de 2023 (6.490 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 y 7.839 miles de euros a 31 de diciembre de 2021) y avales para responder por las cantidades adelantadas por sus clientes en concepto de anticipos de compra de viviendas o parcelas, por importe de 34.248 miles de euros a 31 de diciembre de 2023 (36.929 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 y 31.826 miles de euros a 31 de diciembre de 2021). No se esperan pasivos significativos relacionados con dichos avales.

Asimismo, el Grupo Inmocemento en su actividad cementera tiene recibidas de entidades financieras y aseguradoras, garantías presentadas ante terceros por importe de 45.228 miles de euros a 31 de diciembre de 2023 (41.762 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 y 36.022 miles de euros a 31 de diciembre de 2021). Dichas garantías corresponden, por un lado, a avales prestados ante organismos públicos para garantizar la restauración de los espacios naturales sujetos a la explotación de canteras, de acuerdo con la normativa vigente, así como para cubrir la responsabilidad del negocio cementero.

La participación de las sociedades del Grupo en operaciones conjuntas gestionadas mediante uniones temporales de empresas, comunidades de bienes, cuentas en participación y otras entidades de características similares supone para los socios partícipes compartir la responsabilidad solidaria sobre la actividad desarrollada (nota 11).

No existen otros pasivos contingentes significativos adicionales a los anteriores en ninguno de los tres ejercicios.



**CLASE 8.ª**



008900246

## 24. INGRESOS Y GASTOS

### a) Ingresos de explotación

El Grupo Inmocemento registra los ingresos de explotación en el epígrafe “Importe neto de la cifra de negocios”, salvo los trabajos realizados para el inmovilizado propio y otros ingresos de explotación.

En la nota 25 “Información por segmentos de actividad” se presenta la aportación de las áreas de actividad al importe neto de la cifra de negocios consolidada. En el cuadro siguiente se muestra su detalle a 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021:

	2023	2022	2021
Ingresos derivados de la actividad cementera	614.313	516.522	433.755
Ingresos por venta de promociones inmobiliarias	137.935	164.014	131.863
Ingresos por rentas inmobiliarias	115.425	106.603	17.347
	<b>867.673</b>	<b>787.139</b>	<b>582.965</b>

Durante el ejercicio 2023 se han reconocido como ingresos 16.973 miles de euros (21.173 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 y 22.022 miles de euros a 31 de diciembre de 2021) previamente registrados como anticipos de clientes (notas 14 y 19) que figuraban en el pasivo dentro del epígrafe “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar”, principalmente en el segmento de Inmobiliaria.

La composición de los otros ingresos de explotación a 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 es la siguiente:

	2023	2022	2021
Ingresos por repercusión de gastos comunes de arrendamientos	21.653	22.365	3.257
Ingresos por servicios diversos	7.097	5.545	5.094
Derechos de emisión CO2	-	-	7.766
Reintegro por indemnizaciones de seguros	62	214	1.125
Subvenciones de explotación	1.048	615	1.037
Otros ingresos	1.174	716	2.531
	<b>31.034</b>	<b>29.455</b>	<b>20.810</b>

Como “Ingresos por servicios diversos”, provenientes principalmente del segmento Cemento, figuran aquellos incrementos de recursos económicos que no constituyen su actividad principal del Grupo Inmocemento, pero presentan una cierta recurrencia en el tiempo, tales como ingresos por alquiler (fuera de la actividad inmobiliaria) e ingresos por tratamiento de combustibles alternativos entre otros.

### b) Aprovisionamientos

La composición del saldo de aprovisionamientos y otros gastos externos a 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 es la siguiente:

	2023	2022	2021
Trabajos realizados por subcontratistas y otras empresas	86.723	84.601	57.176
Compras y aprovisionamientos	326.959	366.712	171.393
	<b>413.682</b>	<b>451.313</b>	<b>228.569</b>



**CLASE 8.ª**



008900247

**c) Gastos de personal**

A continuación se presenta el detalle de los gastos de personal a 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 es la siguiente:

	2023	2022	2021
Sueldos y salarios	52.220	51.809	45.156
Seguridad Social	15.037	14.353	12.889
Otros gastos de personal	3.692	3.576	2.943
	<b>70.949</b>	<b>69.738</b>	<b>60.988</b>

A continuación se muestra el número medio de empleados y su distribución por niveles funcionales y por sexo para los ejercicios 2023, 2022 y 2021:

	2023	2022	2021
Dirección y Gerencia	52	48	32
Mandos	107	103	78
Personal Técnico	387	407	179
Personal Administrativo	128	230	57
Oficios Varios	495	370	728
	<b>1.169</b>	<b>1.158</b>	<b>1.074</b>

	2023	2022	2021
Hombres	1.028	1.028	959
Mujeres	141	130	115
	<b>1.169</b>	<b>1.158</b>	<b>1.074</b>

El número de empleados y su distribución por niveles funcionales y sexo a 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 es el siguiente:

	2023	2022	2021
Dirección y Gerencia	50	52	48
Mandos	115	109	112
Personal Técnico	399	347	417
Personal Administrativo	130	132	258
Oficios Varios	479	526	321
	<b>1.173</b>	<b>1.166</b>	<b>1.156</b>

	2023	2022	2021
Hombres	1.029	1.032	1.022
Mujeres	144	134	134
	<b>1.173</b>	<b>1.166</b>	<b>1.156</b>



**CLASE 8.<sup>a</sup>**

008900248



008900248

## d) Cambios de valor, deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado

La composición del saldo de los cambios de valor, deterioros y resultados por enajenación del inmovilizado en los ejercicios 2023, 2022 y 2021 es la siguiente:

	2023	2022	2021
Deterioro fondo de comercio (nota 6)	-	(200.000)	(100.000)
Variación del valor razonable de inversiones inmobiliarias (nota 8)	(49.037)	22.294	16.628
Resultado toma de control de Realía Business S.A. (nota 4)	-	-	241.701
Deterioro otro inmovilizado material e intangible (dotación) / reversión (notas 6 y 7)	-	1	(36.013)
Resultados en enajenaciones de otro inmovilizado material e intangible	25	96	1.223
Otros conceptos	112	997	-
	<b>(48.900)</b>	<b>(176.612)</b>	<b>123.539</b>

En el ejercicio 2023 destaca el resultado negativo por la variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias por un importe negativo de 49.037 miles de euros como consecuencia de la tasación realizada por expertos independientes de las inversiones inmobiliarias (nota 8) del Grupo Realía (24.139 miles de euros) y de Jezzine Uno, S.L.U. (24.898 miles de euros).

En el ejercicio 2022 destacaron los siguientes resultados:

- el deterioro practicado en el fondo de comercio en la actividad de Cementos por importe de 200.000 miles de euros (nota 6).
- un resultado positivo por la variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias por un importe de 22.294 miles de euros como consecuencia de la tasación realizada por expertos independientes de las inversiones inmobiliarias (nota 8) del Grupo Realía por importe de 11.559 miles de euros y de Jezzine Uno, S.L.U. por importe de 10.735 miles de euros.

Por su parte, en el ejercicio 2021 destacaron los siguientes:

- como consecuencia de la toma de control de la sociedad Realía Business, S.A. tras la adquisición en octubre de 2021 de una participación adicional del 13,12% por parte de FCyC S.L., se registró un resultado de explotación positivo por importe de 241.701 miles de euros al ser el importe de la contraprestación pagada inferior al valor razonable de los activos adquiridos (nota 4).
- el deterioro practicado en el fondo de comercio de Corporación Uniland por importe de 100.000 miles de euros (nota 6) y el deterioro de canteras de la actividad de Cementos como consecuencia de la disminución prevista de su período de vida útil por un importe de 36.011 (nota 7).
- un resultado positivo por la variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias por un importe de 16.628 miles de euros como consecuencia de la tasación realizada por expertos independientes de las inversiones inmobiliarias del Grupo Realía (nota 8).

El importe de este epígrafe figura en el estado de flujos de efectivo consolidado adjunto dentro del epígrafe "Cambios de valor, deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado".



**CLASE 8.ª**



008900249

**e) Otros resultados**

En el ejercicio 2023 destaca el resultado positivo de 24.824 miles de euros fruto de una sentencia firme en relación a la expropiación de un terreno anteriormente propiedad de la sociedad Cementos Portland Valderrivas, S.A. en la provincia de Madrid.

**f) Ingresos y gastos financieros**

El detalle de los ingresos financieros, según los activos que los generan, en los ejercicios 2023, 2022 y 2021 es el siguiente:

	2023	2022	2021
Activos financieros al coste amortizado	3.737	80	-
Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global	4	3	4
Otros ingresos financieros	1.966	3.234	871
	<b>5.707</b>	<b>3.317</b>	<b>875</b>

En el ejercicio 2023 el aumento del epígrafe “Activos financieros al coste amortizado” es debido principalmente a los ingresos financieros provenientes de excedentes de tesorería colocados en imposiciones o cuentas corrientes remuneradas a unos tipos superiores a los del ejercicio anterior.

La composición de los gastos financieros en los ejercicios 2023, 2022 y 2021 es la siguiente:

	2023	2022	2021
Créditos y préstamos	34.758	23.329	8.172
Acreedores por arrendamientos	665	274	196
Actualización financiera de provisiones y otros pasivos	576	306	393
Otros gastos financieros	988	408	363
	<b>36.987</b>	<b>24.317</b>	<b>9.124</b>

El aumento de los gastos financieros en 2023 tiene su origen principalmente en el incremento general de los tipos de interés aplicados a la deuda financiera del Grupo Inmocemento (nota 18).

**g) Otros resultados financieros**

La composición de los otros resultados financieros en los ejercicios 2023, 2022 y 2021 es la siguiente:

	2023	2022	2021
Variación de valor razonable en instrumentos financieros corrientes	-	3.137	(116)
Diferencias de cambio	(921)	(139)	355
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	(7)	712	139
	<b>(928)</b>	<b>3.710</b>	<b>378</b>



**CLASE 8.ª**

008900250



008900250

El importe de este epígrafe figura en el estado de flujos de efectivo consolidado adjunto dentro del epígrafe “Otros ajustes del resultado (netos)”.

## h) Resultado de entidades valoradas por el método de la participación

La composición de este epígrafe en los ejercicios 2023, 2022 y 2021 es la siguiente:

	2023	2022	2021
Resultados del ejercicio (nota 10)	(10.790)	(7.217)	15.155
Negocios conjuntos	2.318	3.127	885
Asociadas	(13.108)	(10.344)	14.270
Resultados por enajenaciones y otros	142.413	-	(57.257)
	<b>131.623</b>	<b>(7.217)</b>	<b>(42.102)</b>

En el ejercicio 2023 la línea “Resultado por enajenaciones y otros” incluye el resultado del impacto de la adquisición en el mes de diciembre de 2023, tras la adquisición de una participación adicional en Metrovacesa, S.A. del 3,99% a Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V., y un 1,95% a Soimob Inmobiliaria Española, S.A.U. y alcanzar una participación total del 21,21%. La citada sociedad hasta la fecha se contabilizaba por su valor razonable con cargo a reservas y ha pasado a consolidarse por el método de la participación al lograrse influencia significativa. Esta operación ha supuesto reconocer un resultado de 142.413 miles de euros, por la diferencia entre el valor razonable de sus activos netos y el valor de cotización de la inversión anterior a su incorporación al perímetro de consolidación (notas 4, 10, 12, 16, 21 y 28).

En el ejercicio 2021 la línea “Resultado por enajenaciones y otros” incluía el resultado por la toma de control del Grupo Realía Business, indicada en el apartado d) de esta nota, que supuso un resultado negativo de 58.158 miles de euros como consecuencia de la puesta a valor razonable de la participación que el Grupo ostentaba anteriormente a la toma de control (nota 4).

## i) Resultado atribuido a intereses minoritarios

La composición de este epígrafe por segmentos de actividad en los ejercicios 2023, 2022 y 2021 es la siguiente (nota 25):

	2023	2022	2021
Cementos	2.749	(1.002)	5.536
Inmobiliaria	40.192	48.450	10.019
<b>Total</b>	<b>42.941</b>	<b>47.448</b>	<b>15.555</b>

En incremento de los intereses minoritarios en la actividad Inmobiliaria del ejercicio 2022 se produce principalmente como consecuencia de la incorporación en octubre de 2021 de la sociedad Jezzine Uno, S.L. mediante una ampliación de capital no dineraria en FCyC, S.A., suscrita por Soimob Inmobiliaria Española, S.A., esta sociedad pasó a tener el 19,97% del capital de FCyC, S.A., sociedad cabecera de la actividad Inmobiliaria (nota 4).



**CLASE 8.ª**



008900251

## 25. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS DE ACTIVIDAD

### a) Segmentos de actividad

Los segmentos de actividad, Cementos e Inmobiliaria, que se presentan coinciden con las áreas de negocio, tal como se ha expuesto en la nota 1. La información de cada segmento, reflejada en los cuadros que se presentan a continuación, se ha realizado de acuerdo con los criterios de gestión establecidos internamente por la Dirección del Grupo que son coincidentes con las políticas contables adoptadas para preparar y presentar los estados financieros consolidados del Grupo.

La columna “Eliminaciones” incluye las eliminaciones por operaciones entre los diferentes segmentos de actividad.

#### **Cuenta de resultados por segmentos**

En particular, la información reflejada en los cuadros siguientes incluye como resultado del segmento para los ejercicios 2023, 2022 y 2021:

- La totalidad de ingresos y gastos de explotación de las sociedades dependientes y contratos de gestión conjunta que corresponden a la actividad desarrollada por el segmento.
- Los ingresos y gastos por intereses derivados de activos y pasivos del segmento, los dividendos y los beneficios y pérdidas procedentes de ventas de inversiones financieras propias del segmento.
- La participación en el resultado de las entidades que se contabilizan por el método de la participación.
- El gasto por impuesto sobre beneficios correspondiente a las operaciones realizadas por cada segmento.



**CLASE 8.º**  
CORREOS DE ESPAÑA



008900252

<b>2023</b>	<b>Total Grupo Inmocemento</b>	<b>Cementos</b>	<b>Inmobiliaria</b>	<b>Eliminaciones</b>
Importe neto de la cifra de negocios	867.673	614.313	253.780	(420)
<i>De clientes externos</i>	867.673	614.313	253.360	-
<i>De transacciones con otros segmentos</i>	-	-	420	(420)
Otros ingresos	32.294	10.052	22.389	(147)
<i>De clientes externos</i>	32.294	10.052	22.242	-
<i>De transacciones con otros segmentos</i>	-	-	147	(147)
Gastos de explotación	(655.526)	(484.853)	(171.240)	567
Amortización del inmovilizado e imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	(34.796)	(34.602)	(194)	-
Otros resultados de explotación	(24.774)	24.155	(48.929)	-
<b>Resultado de Explotación</b>	<b>184.871</b>	<b>129.065</b>	<b>55.806</b>	<b>-</b>
<i>Porcentaje sobre la cifra de negocios</i>	<i>21,31%</i>	<i>21,01%</i>	<i>21,99%</i>	
Ingresos financieros	5.707	3.655	2.052	-
Gastos financieros	(36.987)	(8.447)	(28.540)	-
Otros resultados financieros	(928)	(928)	-	-
Resultado entidades valoradas método participación	131.623	(12.536)	144.159	-
<b>Resultado antes de impuestos de operaciones continuadas</b>	<b>284.286</b>	<b>110.809</b>	<b>173.477</b>	<b>-</b>
Impuesto sobre beneficios	(16.109)	(20.412)	4.303	-
<b>Resultado Consolidado del ejercicio</b>	<b>268.177</b>	<b>90.397</b>	<b>177.780</b>	<b>-</b>
Intereses minoritarios	42.941	2.749	40.192	-
<b>Resultado atribuido a la sociedad dominante</b>	<b>225.236</b>	<b>87.648</b>	<b>137.588</b>	<b>-</b>



**CLASE 8.ª**

008900253



008900253

<b>2022</b>	<b>Total Grupo Inmocemento</b>	<b>Cementos</b>	<b>Inmobiliaria</b>	<b>Eliminaciones</b>
Importe neto de la cifra de negocios	787.139	516.522	270.752	(135)
<i>De clientes externos</i>	787.139	516.522	270.617	-
<i>De transacciones con otros segmentos</i>	-	-	135	(135)
Otros ingresos	31.634	7.206	24.466	(38)
<i>De clientes externos</i>	31.634	7.206	24.428	-
<i>De transacciones con otros segmentos</i>	-	-	38	(38)
Gastos de explotación	(645.849)	(493.423)	(152.599)	173
Amortización del inmovilizado e imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	(33.880)	(33.552)	(328)	-
Otros resultados de explotación	(176.635)	(200.026)	23.391	-
<b>Resultado de Explotación</b>	<b>(37.591)</b>	<b>(203.273)</b>	<b>165.682</b>	-
<i>Porcentaje sobre la cifra de negocios</i>	<i>(4,78%)</i>	<i>(39,35%)</i>	<i>61,19%</i>	
Ingresos financieros	3.317	583	2.734	-
Gastos financieros	(24.317)	(3.940)	(20.377)	-
Otros resultados financieros	3.710	(233)	3.943	-
Resultado entidades valoradas método participación	(7.217)	(9.787)	2.570	-
<b>Resultado antes de impuestos de operaciones continuadas</b>	<b>(62.098)</b>	<b>(216.650)</b>	<b>154.552</b>	-
Impuesto sobre beneficios	(6.563)	20.911	(27.474)	-
<b>Resultado Consolidado del ejercicio</b>	<b>(68.661)</b>	<b>(195.739)</b>	<b>127.078</b>	-
Intereses minoritarios	47.448	(1.002)	48.450	-
<b>Resultado atribuido a la sociedad dominante</b>	<b>(116.109)</b>	<b>(194.737)</b>	<b>78.628</b>	-



**CLASE 8.ª**



008900254

<b>2021</b>	<b>Total Grupo Inmocemento</b>	<b>Cementos</b>	<b>Inmobiliaria</b>	<b>Eliminaciones</b>
Importe neto de la cifra de negocios	582.965	433.755	147.928	1.282
<i>De clientes externos</i>	582.965	433.755	149.210	-
<i>De transacciones con otros segmentos</i>	-	-	(1.282)	1.282
Otros ingresos	22.572	17.629	4.961	(18)
<i>De clientes externos</i>	22.572	17.629	4.943	-
<i>De transacciones con otros segmentos</i>	-	-	18	(18)
Gastos de explotación	(488.109)	(375.314)	(112.848)	53
Amortización del inmovilizado e imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	(31.477)	(31.422)	(55)	-
Otros resultados de explotación	123.339	(134.988)	258.327	-
<b>Resultado de Explotación</b>	<b>209.290</b>	<b>(90.340)</b>	<b>298.313</b>	<b>1.317</b>
<i>Porcentaje sobre la cifra de negocios</i>	<i>35,90%</i>	<i>(20,83%)</i>	<i>201,66%</i>	<i>102,73%</i>
Ingresos financieros	875	741	146	(12)
Gastos financieros	(9.124)	(6.058)	(3.079)	13
Otros resultados financieros	378	304	74	-
Resultado entidades valoradas método participación	(42.102)	3.904	(46.006)	-
<b>Resultado antes de impuestos de operaciones continuadas</b>	<b>159.317</b>	<b>(91.449)</b>	<b>249.448</b>	<b>1.318</b>
Impuesto sobre beneficios	(12.540)	612	(12.823)	(329)
<b>Resultado Consolidado del ejercicio</b>	<b>146.777</b>	<b>(90.837)</b>	<b>236.625</b>	<b>989</b>
Intereses minoritarios	15.555	5.536	10.019	-
<b>Resultado atribuido a la sociedad dominante</b>	<b>131.222</b>	<b>(96.373)</b>	<b>226.606</b>	<b>989</b>



**CLASE 8.ª**



008900255

Balance por segmentos

<b>2023</b>	<b>Total Grupo Inmocemento</b>	<b>Cementos</b>	<b>Inmobiliaria</b>	<b>Eliminaciones</b>
<b>ACTIVO</b>				
<b>Activo no corriente</b>	<b>3.321.644</b>	<b>816.330</b>	<b>2.566.979</b>	<b>(61.665)</b>
Inmovilizado intangible	148.998	148.924	74	-
<i>Adiciones</i>	482	428	54	-
Inmovilizado material	478.044	477.413	631	-
<i>Adiciones</i>	41.847	41.692	155	-
Inversiones inmobiliarias	2.088.178	-	2.088.178	-
<i>Adiciones</i>	16.946	-	16.946	-
Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	574.346	132.376	441.970	-
Activos financieros no corrientes	18.967	4.148	14.951	(132)
Activos por impuestos diferidos	13.111	53.469	21.175	(61.533)
<b>Activo corriente</b>	<b>1.054.306</b>	<b>231.512</b>	<b>822.261</b>	<b>533</b>
Existencias	821.490	103.281	718.209	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	132.630	110.703	21.394	533
Otros activos financieros corrientes	28.299	11.270	17.029	-
Otros activos corrientes	5.667	1.493	4.174	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	66.220	4.765	61.455	-
<b>Total activo</b>	<b>4.375.950</b>	<b>1.047.842</b>	<b>3.389.240</b>	<b>(61.132)</b>
<b>PASIVO</b>				
<b>Patrimonio neto</b>	<b>2.660.997</b>	<b>679.274</b>	<b>1.981.723</b>	<b>-</b>
<b>Pasivo no corriente</b>	<b>1.076.861</b>	<b>244.001</b>	<b>894.525</b>	<b>(61.665)</b>
Subvenciones	610	610	-	-
Provisiones no corrientes	63.217	36.818	26.399	-
Pasivos financieros no corrientes	855.948	142.214	713.866	(132)
Pasivos por impuestos diferidos	157.086	64.359	154.260	(61.533)
<b>Pasivo corriente</b>	<b>638.092</b>	<b>124.567</b>	<b>512.992</b>	<b>533</b>
Provisiones corrientes	6.260	3.357	2.903	-
Pasivos financieros corrientes	466.979	47.344	419.635	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	164.853	73.866	90.454	533
<b>Total pasivo</b>	<b>4.375.950</b>	<b>1.047.842</b>	<b>3.389.240</b>	<b>(61.132)</b>



**CLASE 8.º**



008900256

<b>2022</b>	<b>Total Grupo Inmocemento</b>	<b>Cementos</b>	<b>Inmobiliaria</b>	<b>Eliminaciones</b>
<b>ACTIVO</b>				
<b>Activo no corriente</b>	<b>2.982.192</b>	<b>728.894</b>	<b>2.325.704</b>	<b>(72.406)</b>
Inmovilizado intangible	148.652	148.608	44	-
<i>Adiciones</i>	857	854	3	-
Inmovilizado material	470.962	470.038	924	-
<i>Adiciones</i>	14.052	13.978	74	-
Inversiones inmobiliarias	2.120.294	-	2.120.294	-
<i>Adiciones</i>	21.599	-	21.599	-
Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	82.696	42.690	40.006	-
Activos financieros no corrientes	156.558	3.990	152.699	(131)
Activos por impuestos diferidos	3.030	63.568	11.737	(72.275)
<b>Activo corriente</b>	<b>1.111.638</b>	<b>236.746</b>	<b>874.862</b>	<b>30</b>
Existencias	863.426	105.207	758.219	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	132.015	110.742	21.243	30
Otros activos financieros corrientes	53.910	12.271	41.639	-
Otros activos corrientes	5.577	1.214	4.363	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	56.710	7.312	49.398	-
<b>Total activo</b>	<b>4.093.830</b>	<b>965.640</b>	<b>3.200.566</b>	<b>(72.376)</b>
<b>PASIVO</b>				
<b>Patrimonio neto</b>	<b>2.488.854</b>	<b>595.120</b>	<b>1.893.734</b>	<b>-</b>
<b>Pasivo no corriente</b>	<b>1.145.614</b>	<b>246.352</b>	<b>971.668</b>	<b>(72.406)</b>
Subvenciones	610	610	-	-
Provisiones no corrientes	51.155	23.371	27.784	-
Pasivos financieros no corrientes	940.500	156.787	783.845	(132)
Pasivos por impuestos diferidos	153.349	65.584	160.039	(72.274)
<b>Pasivo corriente</b>	<b>459.362</b>	<b>124.168</b>	<b>335.164</b>	<b>30</b>
Provisiones corrientes	7.104	4.661	2.443	-
Pasivos financieros corrientes	278.131	28.866	249.265	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	174.127	90.641	83.456	30
<b>Total pasivo</b>	<b>4.093.830</b>	<b>965.640</b>	<b>3.200.566</b>	<b>(72.376)</b>



**CLASE 8.ª**

008900257



008900257

2021	Total Grupo Inmocemento	Cementos	Inmobiliaria	Eliminaciones
<b>ACTIVO</b>				
<b>Activo no corriente</b>	<b>3.049.129</b>	<b>933.400</b>	<b>2.169.896</b>	<b>(54.167)</b>
Inmovilizado intangible	347.954	347.885	69	-
<i>Adiciones</i>	29	29	-	-
Inmovilizado material	485.313	482.968	2.345	-
<i>Adiciones</i>	15.452	15.442	10	-
Inversiones inmobiliarias	2.069.187	-	2.069.187	-
<i>Adiciones</i>	4.836	-	4.836	-
Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	90.138	42.012	48.126	-
Activos financieros no corrientes	18.640	3.840	14.939	(139)
Activos por impuestos diferidos	37.897	56.695	35.230	(54.028)
<b>Activo corriente</b>	<b>1.122.639</b>	<b>212.344</b>	<b>910.279</b>	<b>16</b>
Existencias	889.887	93.252	796.635	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	100.391	83.755	16.620	16
Otros activos financieros corrientes	38.012	12.740	25.272	-
Otros activos corrientes	5.332	1.022	4.310	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	89.017	21.575	67.442	-
<b>Total activo</b>	<b>4.171.768</b>	<b>1.145.744</b>	<b>3.080.175</b>	<b>(54.151)</b>
<b>PASIVO</b>				
<b>Patrimonio neto</b>	<b>2.570.106</b>	<b>789.434</b>	<b>1.780.671</b>	<b>1</b>
<b>Pasivo no corriente</b>	<b>1.221.475</b>	<b>248.348</b>	<b>1.027.295</b>	<b>(54.168)</b>
Subvenciones	89	89	-	-
Provisiones no corrientes	47.562	22.250	25.312	-
Pasivos financieros no corrientes	996.499	158.961	837.678	(140)
Pasivos por impuestos diferidos	177.325	67.048	164.305	(54.028)
<b>Pasivo corriente</b>	<b>380.187</b>	<b>107.962</b>	<b>272.209</b>	<b>16</b>
Provisiones corrientes	6.695	4.897	1.798	-
Pasivos financieros corrientes	206.377	21.104	185.273	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	167.115	81.961	85.138	16
<b>Total pasivo</b>	<b>4.171.768</b>	<b>1.145.744</b>	<b>3.080.175</b>	<b>(54.151)</b>



**CLASE 8.<sup>a</sup>**



008900258

Flujos de efectivo por segmentos

	Total Grupo Inmocemento	Cementos	Inmobiliaria	Eliminaciones
<b>2023</b>				
De las actividades de explotación	280.154	124.451	155.670	33
De las actividades de inversión	(181.984)	(100.235)	(81.749)	-
De las actividades de financiación	(87.865)	(25.970)	(61.862)	(33)
Otros flujos de efectivo	(795)	(793)	(2)	-
<b>Flujos de efectivo del ejercicio</b>	<b>9.510</b>	<b>(2.547)</b>	<b>12.057</b>	<b>-</b>
<b>2022</b>				
De las actividades de explotación	153.045	(13.539)	166.584	-
De las actividades de inversión	(168.085)	(13.422)	(154.654)	(9)
De las actividades de financiación	(17.141)	12.823	(29.973)	9
Otros flujos de efectivo	(126)	(126)	-	-
<b>Flujos de efectivo del ejercicio</b>	<b>(32.307)</b>	<b>(14.264)</b>	<b>(18.043)</b>	<b>-</b>
<b>2021</b>				
De las actividades de explotación	164.894	70.475	94.419	-
De las actividades de inversión	34.312	(17.463)	51.648	127
De las actividades de financiación	(128.336)	(47.575)	(80.634)	(127)
Otros flujos de efectivo	373	373	-	-
<b>Flujos de efectivo del ejercicio</b>	<b>71.243</b>	<b>5.810</b>	<b>65.433</b>	<b>-</b>



**CLASE 8.ª**  
Bienes Muebles



008900259

**b) Actividades e inversiones por mercados geográficos**

El Grupo Inmocemento realiza aproximadamente un 27% de su actividad en el extranjero (26% en el ejercicio 2022 y 29% en el ejercicio 2021).

El importe neto de la cifra de negocios realizada en el extranjero por las sociedades del Grupo Inmocemento para los ejercicios 2023, 2022 y 2021 se distribuye entre los siguientes mercados:

	Total Grupo Inmocemento	Cementos	Inmobiliaria
<b>2023</b>			
Reino Unido	89.605	89.598	7
Resto de Europa y Otros	35.078	35.078	-
Estados Unidos y Canadá	19.291	19.291	-
América Latina	20.212	20.212	-
Oriente Medio, África y Australia	69.189	69.189	-
	<b>233.375</b>	<b>233.368</b>	<b>7</b>
<b>2022</b>			
Reino Unido	78.158	78.158	-
Resto de Europa y Otros	26.904	26.904	-
Estados Unidos y Canadá	14.925	14.925	-
América Latina	12.560	12.560	-
Oriente Medio, África y Australia	69.382	69.382	-
	<b>201.929</b>	<b>201.929</b>	<b>-</b>
<b>2021</b>			
Reino Unido	67.787	67.787	-
Resto de Europa y Otros	30.197	30.197	-
Estados Unidos y Canadá	3.584	3.584	-
América Latina	281	281	-
Oriente Medio, África y Australia	69.001	69.001	-
	<b>170.850</b>	<b>170.850</b>	<b>-</b>



**CLASE 8.ª**



008900260

A continuación se muestra por áreas geográficas las siguientes partidas incluidas en los estados financieros adjuntos:

	Total Grupo Inmocemento	España	Reino Unido	Resto de Europa y Otros	Oriente Medio y África
<b>2023</b>					
<b>ACTIVO</b>					
Inmovilizado intangible	148.998	148.998	-	-	-
Inmovilizado material	478.044	449.092	10.511	20	18.421
Inversiones inmobiliarias	2.088.178	2.088.178	-	-	-
Activos por impuestos diferidos	13.111	11.938	89	31	1.053
<b>2022</b>					
<b>ACTIVO</b>					
Inmovilizado intangible	148.652	148.652	-	-	-
Inmovilizado material	470.962	446.874	8.222	1	15.865
Inversiones inmobiliarias	2.120.294	2.120.294	-	-	-
Activos por impuestos diferidos	3.030	1.778	20	91	1.141
<b>2021</b>					
<b>ACTIVO</b>					
Inmovilizado intangible	347.953	347.953	-	-	-
Inmovilizado material	485.313	461.209	9.177	9	14.918
Inversiones inmobiliarias	2.069.187	2.069.187	-	-	-
Activos por impuestos diferidos	37.897	36.587	21	209	1.080

## c) Personal

El número medio de personas empleadas en los ejercicios 2023, 2022 y 2021 por áreas de negocio son los siguientes:

	2023	2022	2021
Cementos	1.073	1.060	1.041
Inmobiliaria	101	103	33
	<b>1.174</b>	<b>1.163</b>	<b>1.074</b>



**CLASE 8.ª**

POSTAL



008900261

## 26. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE

El Grupo Inmocemento desempeña sus actividades desde el compromiso y la responsabilidad empresarial, el cumplimiento de los requisitos legales que le son aplicables, el respeto a la relación con sus grupos de interés, y su aspiración de generar riqueza y bienestar social.

Conscientes de la importancia que representa la preservación del Medio Ambiente y el uso responsable de los recursos disponibles, y en línea con la vocación de servicio a través de actividades con un claro enfoque ambiental, el Grupo Inmocemento impulsa y dinamiza en toda la organización, los siguientes principios en los que se fundamenta la contribución al desarrollo sostenible:

### Mejora continua

Promover la excelencia ambiental a través del establecimiento de objetivos para una mejora continua del desempeño, minimizando los impactos negativos de los procesos, productos y servicios que presta, y potenciando los impactos positivos.

### Control y seguimiento

Establecer sistemas de gestión de indicadores ambientales para el control operacional de los procesos, que aporten el conocimiento necesario para el seguimiento, evaluación, toma de decisiones y comunicación del desempeño ambiental y el cumplimiento de los compromisos adquiridos.

### Cambio climático y prevención de la contaminación

Dirigir la lucha frente al cambio climático a través de la implantación de procesos con menor emisión de gases de efecto invernadero, y mediante el fomento de la eficiencia energética y el impulso de las energías renovables.

Prevenir la contaminación y proteger el medio natural a través de una gestión y un consumo responsable de los recursos naturales, así como mediante la minimización del impacto de las emisiones, vertidos y residuos generados y gestionados por las actividades.

### Ciclo de vida de los productos y servicios

Intensificar las consideraciones de carácter ambiental en la planificación de las actividades, adquisición de materiales y equipos, así como la relación con proveedores y contratistas.

### La necesaria participación de todos

Promover el conocimiento y aplicación de los principios ambientales entre los empleados y demás grupos de interés.

Compartir la experiencia en las más excelentes prácticas con los diferentes agentes sociales para potenciar soluciones alternativas a las actualmente consolidadas que contribuyan a la consecución de un medio ambiente sostenible.

La materialización de esta Política Medioambiental se realiza a través de la implantación de los sistemas de gestión de calidad y de gestión medioambiental, así como las auditorías de seguimiento que acreditan la actuación del Grupo en esta materia.



**CLASE 8.º**



008900262

La herramienta básica para la prevención de este riesgo es el plan medioambiental que debe elaborar cada unidad operativa y que consiste en:

- a) La identificación de los aspectos medioambientales y de la legislación aplicable.
- b) Los criterios de evaluación del impacto.
- c) Las medidas a adoptar.
- d) Un sistema de medición de los objetivos alcanzados.

Las sociedades cementeras disponen de inmovilizados destinados a filtrar gases que se vierten a la atmósfera, además de atender los compromisos adquiridos en la recuperación medioambiental de las canteras agotadas y de aplicar tecnologías que contribuyen a una gestión medioambiental eficiente de los procesos. Adicionalmente se está desarrollando un intenso trabajo para la producción y comercialización de cementos con mayor porcentaje de adiciones que disminuyen el contenido en clinker manteniendo sus prestaciones en obra lo que permitirá la reducción de la huella de carbono en su producto principal, el cemento. Destaca asimismo el incremento de la valorización material con un mayor uso de materias primas secundarias, incrementando el porcentaje de sustitución energética en los hornos de clinker.

El grupo Cementos Portland Valderrivas, al cierre del ejercicio, mantiene inversiones relacionadas con la actividad medioambiental registradas en los epígrafes de inmovilizado intangible e inmovilizado material, por importe total de 139.300 miles de euros (137.960 miles de euros en 2022 y 137.742 miles de euros en 2021), siendo su correspondiente amortización acumulada de 113.693 miles de euros (108.756 miles de euros en 2022 y 103.775 miles de euros en 2021). Igualmente, durante el ejercicio 2023 ha incurrido en gastos para garantizar la protección y mejora del medio ambiente por importe de 3.508 miles de euros (2.562 miles de euros en 2022 y 2.380 miles de euros en 2021), habiéndose registrado en el epígrafe “Otros gastos de explotación” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

El Grupo Inmocemento, por la actividad cementera, recibe gratuitamente los derechos de emisión de CO<sub>2</sub> conforme a los correspondientes planes nacionales de asignación. Durante los ejercicios 2023 y 2022 no se han vendido derechos de gases de efecto invernadero. El epígrafe “Ingresos de Explotación” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de propósito especial adjunta recoge los ingresos que se obtuvieron por las operaciones de venta de derechos de gases de efecto invernadero por importe de 7.766 miles de euros en el ejercicio 2021 (nota 24)

El Área de Inmobiliaria en el ejercicio de su actividad promotora habitual tiene en cuenta en la realización de sus proyectos e inversiones, como un aspecto destacado, el impacto medioambiental de los mismos. Con independencia de esto, no ha sido necesaria la incorporación al inmovilizado material, sistemas, equipos o instalaciones destinados a la protección y mejora del medioambiente.

Asimismo, se considera que no existen contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente a 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 que puedan tener un impacto significativo en los estados financieros adjuntos.



**CLASE 8.ª**



008900263

## 27. POLÍTICAS EN LA GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS Y NO FINANCIEROS

El concepto de riesgo financiero hace referencia a la variación que, por factores políticos, de mercado y otros, tienen los instrumentos financieros contratados por el Grupo Inmocemento y su repercusión en los estados financieros. La filosofía de gestión de riesgos del Grupo Inmocemento es consistente con la estrategia de negocio, buscando en todo momento la máxima eficiencia y solvencia, para lo cual hay establecidos criterios estrictos de control y gestión de los riesgos tanto financieros como no financieros, consistentes en identificar, medir, analizar y controlar los riesgos incurridos por la operativa del grupo, estando la política de riesgos correctamente integrada en la organización del mismo.

Dada la actividad del Grupo Inmocemento y las operaciones a través de las cuales ejecuta estas actividades, se encuentra actualmente expuesto a los siguientes riesgos:

### a) Riesgo de capital

A efectos de gestión de capital el objetivo fundamental del Grupo Inmocemento es el reforzamiento de la estructura financiero-patrimonial, para mejorar el equilibrio entre fondos ajenos y propios, tratando, por un lado, de reducir el coste de capital y preservar a su vez la capacidad de solvencia, tal que permita seguir gestionando sus actividades y, por otro lado, la maximización de valor para los accionistas, no sólo a nivel Grupo, sino también a nivel de la empresa matriz, Inmocemento, S.A.

La base fundamental que el Grupo Inmocemento considera como capital se encuentra en el Patrimonio Neto del Balance, el cual, a efectos de su gestión y seguimiento, excluye tanto la partida "Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros", como la denominada "Diferencias de conversión".

La primera de estas rúbricas se descarta a efectos de gestión ya que se considera dentro de la gestión de tipo de interés, al ser principalmente el resultado de la valoración de los instrumentos que hacen transformar las deudas a tipo variable en tipo fijo. Las diferencias de conversión por su parte se gestionan dentro del llamado riesgo de tipo de cambio.

Dado el sector en el que opera, el Grupo Inmocemento no está sujeto a requerimientos externos de capital, aunque esto no impide que se lleve a cabo un seguimiento periódico del patrimonio neto para garantizar una estructura financiera basada en el cumplimiento de la normativa vigente de los países en los que opera, analizando además la estructura de capital de cada una de las filiales para permitir una adecuada distribución entre deuda y capital.

La Dirección General Económico-Financiera, responsable de la gestión de riesgos financieros, revisa de forma periódica, los ratios de endeudamiento financiero y el cumplimiento de los covenants de financiación, así como la estructura de capital de las filiales.

### b) El Grupo Inmocemento está expuesto al riesgo de cambio de divisa

Una consecuencia relevante del posicionamiento en los mercados internacionales del Grupo Inmocemento ha sido la exposición que surge de las posiciones netas de divisas contra el euro o de una moneda extranjera contra otra cuando la inversión y financiación de una actividad no puede realizarse en la misma divisa.



**CLASE 8.º**



008900264

Aunque la divisa de referencia y con la que opera fundamentalmente el Grupo Inmocemento es el euro, el Grupo también mantiene algunos activos y pasivos financieros contabilizados en otras monedas distintas al euro. El riesgo de tipo de cambio se encuentra principalmente en la deuda denominada en moneda extranjera, salvo en aquellos casos en que suponen una cobertura natural de los activos a los que financian al estar estos nominados en la misma moneda, en las inversiones en mercados internacionales y en los cobros y pagos materializados en monedas distintas al euro.

A continuación se muestra la composición por divisas de la deuda bruta del Grupo Inmocemento a 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 en miles de euros:

<b>Ejercicio 2023</b>	<b>Euro</b>	<b>Dinar Túnez</b>	<b>Libra</b>	<b>Dólar USA</b>	<b>Resto Europa no euro</b>	<b>TOTAL</b>
Deuda bruta	1.251.782	7.372				1.259.154
Activos financieros	(74.574)	(2.504)	(655)	(190)	(291)	(78.214)
<b>Total Endeudamiento Neto consolidado</b>	<b>1.177.208</b>	<b>4.868</b>	<b>(655)</b>	<b>(190)</b>	<b>(291)</b>	<b>1.180.940</b>
% Endeudamiento Neto sobre el total	99,7%	0,4%	(0,1%)	(0,0%)	(0,0%)	100,0%

<b>Ejercicio 2022</b>	<b>Euro</b>	<b>Dinar Túnez</b>	<b>Libra</b>	<b>Dólar USA</b>	<b>Resto Europa no euro</b>	<b>TOTAL</b>
Deuda bruta	1.161.380	6.175				1.167.555
Activos financieros	(92.562)	(2.656)	(718)	(45)	(339)	(96.320)
<b>Total Endeudamiento Neto consolidado</b>	<b>1.068.818</b>	<b>3.519</b>	<b>(718)</b>	<b>(45)</b>	<b>(339)</b>	<b>1.071.235</b>
% Endeudamiento Neto sobre el total	99,8%	0,3%	(0,1%)	(0,0%)	(0,0%)	100,0%

<b>Ejercicio 2021</b>	<b>Euro</b>	<b>Dinar Túnez</b>	<b>Libra</b>	<b>Dólar USA</b>	<b>Resto Europa no euro</b>	<b>TOTAL</b>
Deuda bruta	1.135.644					1.135.644
Activos financieros	(113.094)	(8.813)	(676)	(80)	(376)	(123.039)
<b>Total Endeudamiento Neto consolidado</b>	<b>1.022.550</b>	<b>(8.813)</b>	<b>(676)</b>	<b>(80)</b>	<b>(376)</b>	<b>1.012.605</b>
% Endeudamiento Neto sobre el total	101,0%	(0,9%)	(0,1%)	(0,0%)	(0,0%)	100,0%

En la nota 15 de los presentes estados financieros consolidados de propósito especial se desglosa el detalle de Tesorería y Equivalentes por divisa, en este detalle observamos cómo a 31 de diciembre de 2023 el 94,6 % está nominado en euros (93,5% a 31 de diciembre de 2022 y 88,6% a 31 de diciembre de 2021), el 3,7% está nominado en dinares tunecinos (4,6% a 31 de diciembre de 2022 y 10,1% a 31 de diciembre de 2021) y el 1,0% en libras esterlinas (1,3% a 31 de diciembre de 2022 y 0,8% a 31 de diciembre de 2021).



**CLASE 8.ª**  
de correo postal



008900265

La política general del Grupo Inmocemento es reducir, dentro de lo posible, el efecto negativo que la exposición a las distintas divisas pueda tener en sus estados financieros, tanto en los movimientos transaccionales como en los puramente patrimoniales. Por ello, el Grupo Inmocemento gestiona el riesgo de tipo de cambio que puede afectar tanto al Balance como a la Cuenta de Resultados.

A continuación se muestra un cuadro resumen de la sensibilidad a variaciones en el tipo de cambio de la conversión de estados financieros en moneda extranjera en las principales divisas en las que opera el Grupo Inmocemento a 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 (nota 16):

Ejercicio 2023	10%		-10%	
	Pérdidas y Ganancias	Patrimonio Neto	Pérdidas y Ganancias	Patrimonio Neto
Libra esterlina	982	1.308	(982)	(1.308)
Dólar USA	(1.379)	10.275	1.379	(10.275)
Dinar tunecino	651	3.596	(651)	(3.596)
<b>Total</b>	<b>254</b>	<b>15.179</b>	<b>(254)</b>	<b>(15.179)</b>

Ejercicio 2022	10%		-10%	
	Pérdidas y Ganancias	Patrimonio Neto	Pérdidas y Ganancias	Patrimonio Neto
Libra esterlina	680	1.050	(680)	(1.050)
Dólar USA	(1.070)	1.346	1.070	(1.346)
Dinar tunecino	284	3.545	(284)	(3.545)
<b>Total</b>	<b>(106)</b>	<b>5.941</b>	<b>106</b>	<b>(5.941)</b>

Ejercicio 2021	10%		-10%	
	Pérdidas y Ganancias	Patrimonio Neto	Pérdidas y Ganancias	Patrimonio Neto
Libra esterlina	242	993	(242)	(993)
Dólar USA	313	1.833	(313)	(1.833)
Dinar tunecino	1.433	4.531	(1.433)	(4.531)
<b>Total</b>	<b>1.988</b>	<b>7.357</b>	<b>(1.988)</b>	<b>(7.357)</b>

### c) El Grupo Inmocemento está expuesto al riesgo de tipos de interés

El Grupo Inmocemento se encuentra expuesto al riesgo derivado de las variaciones en los tipos de interés debido a que la política financiera del Grupo Inmocemento tiene por objeto garantizar que sus activos financieros corrientes y su deuda estén parcialmente ligados a tipos de interés variables. El tipo de interés de referencia de la deuda del Grupo Inmocemento con entidades de crédito contratada en euros es fundamentalmente el Euribor.

Cualquier aumento de los tipos de interés podría provocar un aumento de los costes financieros del Grupo Inmocemento vinculados a su endeudamiento ligado a tipos de interés variables y podría aumentar, asimismo, los costes de la refinanciación del endeudamiento y de la emisión de nueva deuda.



**CLASE 8.ª**



008900266

Con el objetivo de estar en la posición más adecuada para los intereses del Grupo Inmocemento, se mantiene una política activa en la gestión del riesgo de tipo de interés, con seguimiento constante del mercado y asumiendo diferentes posiciones en función principalmente del activo financiado.

Además, en el marco de la política de gestión de este riesgo llevada a cabo por el Grupo Inmocemento, se han realizado coberturas de tipo de interés y financiaciones a tipo fijo, llegando a 31 de diciembre de 2023 a un 51% sobre la deuda bruta total del Grupo Inmocemento (58% a 31 de diciembre de 2022 y 69% a 31 de diciembre de 2021).

En la tabla adjunta se presenta un detalle a 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 de la deuda bruta del Grupo Inmocemento así como de la deuda cubierta, bien por ser deuda a tipo fijo o a través de derivados:

	Total Grupo	Cemento	Inmobiliario
Total Endeudamiento Bruto Externo	1.259.154	153.490	1.105.664
Coberturas y Financiaciones a tipo fijo a 31.12.23	(642.444)	(1.196)	(641.248)
<b>Total deuda a tipo variable</b>	<b>616.710</b>	<b>152.294</b>	<b>464.416</b>
<b>Ratio: Deuda a tipo variable / Endeudamiento Bruto Externo a 31.12.23</b>	<b>49,0%</b>	<b>99,2%</b>	<b>42,0%</b>

	Total Grupo	Cemento	Inmobiliario
Total Endeudamiento Bruto Externo	1.167.555	165.710	1.001.845
Coberturas y Financiaciones a tipo fijo a 31.12.22	(681.521)	(1.796)	(679.725)
<b>Total deuda a tipo variable</b>	<b>486.034</b>	<b>163.914</b>	<b>322.120</b>
<b>Ratio: Deuda a tipo variable / Endeudamiento Bruto Externo a 31.12.22</b>	<b>41,6%</b>	<b>98,9%</b>	<b>32,2%</b>

	Total Grupo	Cemento	Inmobiliario
Total Endeudamiento Bruto Externo	1.135.644	148.174	987.470
Coberturas y Financiaciones a tipo fijo a 31.12.21	(786.611)	(72.947)	(713.664)
<b>Total deuda a tipo variable</b>	<b>349.033</b>	<b>75.227</b>	<b>273.806</b>
<b>Ratio: Deuda a tipo variable / Endeudamiento Bruto Externo a 31.12.21</b>	<b>30,7%</b>	<b>50,8%</b>	<b>27,7%</b>

A continuación se presenta un cuadro resumen con el efecto que tendría a 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 en la cuenta de pérdidas y ganancias del Grupo Inmocemento, las variaciones al alza de la curva de tipos de interés sobre el endeudamiento bruto, una vez excluida aquella deuda a tipo fijo y asociada con contratos de cobertura:



**CLASE 8.ª**



008900267

Ejercicio 2023	Endeudamiento bruto					
	-25 pb	-50 pb	-75 pb	+25 pb	+50 pb	+75 pb
Impacto en resultados	(1.542)	(3.084)	(4.625)	1.542	3.084	4.625

Ejercicio 2022	Endeudamiento bruto			Endeudamiento bruto		
	-25 pb	-50 pb	-75 pb	+25 pb	+50 pb	+75 pb
Impacto en resultados	(1.215)	(2.430)	(3.645)	1.215	2.430	3.645

Ejercicio 2021	Endeudamiento bruto			Endeudamiento bruto		
	-25 pb	-50 pb	-75 pb	+25 pb	+50 pb	+75 pb
Impacto en resultados	(873)	(1.745)	(2.618)	873	1.745	2.618

#### d) Riesgo de solvencia

A 31 de diciembre de 2023 el endeudamiento financiero neto del Grupo Inocemento que figura en el balance consolidado adjunto ascendía a 1.180.940 miles de euros tal como se muestra en el siguiente cuadro (1.071.235 a 31 de diciembre de 2022 y 1.012.605 a 31 de diciembre de 2021):

	2023	2022	2021
Deudas con entidades de crédito	912.105	971.119	977.538
Resto deudas financieras remuneradas	347.049	196.436	158.106
Activos financieros corrientes	(11.994)	(39.610)	(34.022)
Tesorería y equivalentes	(66.220)	(56.710)	(89.017)
<b>Endeudamiento financiero neto</b>	<b>1.180.940</b>	<b>1.071.235</b>	<b>1.012.605</b>

El endeudamiento neto se ha incrementado en el ejercicio 2023 con respecto a los años anteriores fundamentalmente por el préstamo de 178.804 miles de euros concedido por la sociedad Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. a FCyC, S.A. (nota 18 c).

#### e) El Grupo Inocemento está expuesto a riesgo de liquidez

El Grupo Inocemento lleva a cabo sus operaciones en sectores que requieren un alto nivel de financiación, habiendo obtenido hasta la fecha una financiación adecuada para llevar a cabo sus operaciones. No obstante, el Grupo Inocemento no puede garantizar que estas circunstancias relativas a la obtención de financiación vayan a continuar en el futuro.

La capacidad del Grupo Inocemento para obtener financiación depende de muchos factores, muchos de los cuales se encuentran fuera de su control.



**CLASE 8.ª**  
CORREOS Y TELÉGRAFOS



008900268

Históricamente, las sociedades que componen el Grupo Inmocemento han sido siempre capaces de renovar sus contratos financieros y espera seguir haciéndolo durante los próximos doce meses. No obstante, la capacidad para renovar su financiación depende de diversos factores, muchos de los cuales no dependen del Grupo Inmocemento, tales como las condiciones generales de la economía, la disponibilidad de fondos para préstamos por parte de los inversores privados y de las instituciones financieras y la política monetaria de los mercados en los que opera. Unas condiciones negativas de los mercados de deuda podrían obstaculizar o impedir la capacidad del Grupo Inmocemento para renovar su financiación. El Grupo Inmocemento, por tanto, no puede garantizar su capacidad de renovación de los contratos de crédito en términos económicamente atractivos. La incapacidad para renovar dicha financiación o para asegurarla en términos aceptables, podría impactar negativamente en la liquidez del Grupo Inmocemento y en su capacidad para cubrir las necesidades de capital circulante.

Para gestionar de forma adecuada este riesgo, el Grupo Inmocemento lleva un exhaustivo seguimiento de los vencimientos de todas las financiaciones de cada una de las sociedades del Grupo Inmocemento, con el fin de tener cerradas con antelación suficiente las renovaciones de las mismas en las mejores condiciones que los mercados ofrezcan, analizando en cada caso la idoneidad de la financiación y estudiando en su caso alternativas en aquellas donde las condiciones sean más desfavorables. Además, con el fin de mitigar el riesgo de liquidez, el Grupo Inmocemento está presente en diferentes mercados, para facilitar la consecución de líneas de financiación.

El Grupo Inmocemento presenta el siguiente calendario de vencimientos contractuales de deuda bruta externa no corriente, excluidos los derivados, a 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021. La deuda bruta externa corriente tiene un vencimiento inferior a doce meses, no existiendo diferencias significativas entre su vencimiento contractual y su valor contable:

Ejercicio 2023	2025	2026	2027	2028 y siguientes	TOTAL
Deuda bruta externa no corriente	561.139	283.494	316	4.153	849.102
Ejercicio 2022	2024	2025	2026	2027 y siguientes	TOTAL
Deuda bruta externa no corriente	147.470	524.213	283.099	302	955.084
Ejercicio 2021	2023	2024	2025	2026 y siguientes	TOTAL
Deuda bruta externa no corriente	126.506	144.086	455.367	283.257	1.009.216

A 31 de diciembre de 2023 el Grupo Inmocemento presenta un fondo de maniobra positivo de 416.214 miles de euros (652.276 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 y 742.453 a 31 de diciembre de 2021).

Con el fin de gestionar el riesgo de liquidez, el Grupo Inmocemento dispone a 31 de diciembre de 2023 de 44.972 miles de euros en líneas de financiación bilateral no dispuestas (35.456 millones de euros a 31 de diciembre de 2022 y 25.782 millones de euros a 31 de diciembre de 2021), y de un importe de 50.378 miles de euros en tesorería a 31 de diciembre de 2023 (56.328 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 y 88.559 miles de euros a 31 de diciembre de 2021), además de los siguientes activos financieros corrientes y equivalentes de tesorería, cuyos vencimientos se muestran a continuación:



**CLASE 8.ª**

008900269



008900269

Ejercicio 2023	Importe	1-3 meses	3-6 meses	6-9 meses	9-12 meses
Otros activos financieros corrientes	11.994	6.451	-	-	5.543

Ejercicio 2022	Importe	1-3 meses	3-6 meses	6-9 meses	9-12 meses
Otros activos financieros corrientes	39.610	8.201	-	-	31.409

Ejercicio 2021	Importe	1-3 meses	3-6 meses	6-9 meses	9-12 meses
Otros activos financieros corrientes	34.022	1.131	-	-	32.891

Ejercicio 2023	Importe	1 mes	1-2 meses	2-3 meses
Equivalentes de tesorería	15.842	15.818	-	24

Ejercicio 2022	Importe	1 mes	1-2 meses	2-3 meses
Equivalentes de tesorería	382	338	-	44

Ejercicio 2021	Importe	1 mes	1-2 meses	2-3 meses
Equivalentes de tesorería	458	372	-	86

## f) Riesgo de concentración

Es el riesgo derivado de la concentración de operaciones de financiación bajo unas características comunes, se distribuye de la siguiente manera:

- Fuentes de financiación: Con objeto de diversificar este riesgo, el Grupo Inmocemento trabaja con un número elevado de entidades financieras para la obtención de financiación.
- Mercados/Geografía (doméstico, extranjero): El Grupo Inmocemento opera en diferentes mercados, estando la deuda concentrada en euros principalmente.
- Productos: El Grupo Inmocemento utiliza diversos productos financieros: préstamos, créditos, cesiones y operaciones sindicadas.
- Divisa: El Grupo Inmocemento se financia a través de distintas monedas, que corresponde al país de la inversión.

El proceso de planificación estratégica en el Grupo Inmocemento identifica los objetivos a alcanzar en cada una de las áreas de actividad en función de las mejoras a implantar, de las oportunidades del mercado y del nivel de riesgo que se considera aceptable. El proceso sirve de base para la elaboración de los planes operativos que concretan las metas a alcanzar en cada ejercicio.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**

008900270



008900270

Para mitigar los riesgos de mercado inherentes a cada línea de negocio, el Grupo Inocemento mantiene una posición diversificada entre negocios relacionados con Cementos e Inmobiliaria. En el ámbito de la diversificación geográfica, en 2023 el peso de la actividad exterior ha sido de un 27% del total de las ventas, concentrada en la actividad de Cementos.

## g) Riesgo de crédito

La prestación de servicios o la aceptación de encargos de clientes, cuya solvencia financiera no estuviera garantizada en el momento de la aceptación, o en su defecto, que no se conociera o pudiera evaluar tal situación por el Grupo Inocemento, así como situaciones sobrevenidas durante la prestación del servicio o ejecución del encargo que pudieran afectar a la situación financiera de dicho cliente, pueden producir un riesgo de cobro de las cantidades adeudadas.

El Grupo Inocemento no tiene una concentración significativa de riesgo de crédito, estando la exposición distribuida entre un gran número de clientes.

Con carácter general el Grupo Inocemento mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio.

Se ha calculado el máximo nivel de exposición al riesgo de crédito, siendo el detalle del importe a 31 de diciembre de 2023, 2022 y de 2021 el que se muestra en el cuadro siguiente:

	2023	2022	2021
Créditos financieros concedidos (nota 13)	26.572	51.049	46.828
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (nota 15)	132.630	132.015	100.392
Activos por derivados financieros (nota 22)	5.252	11.410	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (nota 16)	66.220	56.710	89.017
<b>TOTAL</b>	<b>230.674</b>	<b>251.184</b>	<b>236.237</b>

En la actividad de Cementos tienen contratado un seguro de crédito que permite reducir de forma significativa el riesgo de crédito comercial por las operaciones realizadas con deudores.

Respecto a la calidad crediticia, el Grupo Inocemento aplica su mejor criterio para deteriorar aquellos activos financieros en los que se espera se incurrirá en pérdidas crediticias a lo largo de toda su vida (nota 3.h). El Grupo Inocemento analiza periódicamente la evolución del rating público de las entidades a las que tiene exposición.

## Derivados financieros de cobertura de riesgos

Los derivados financieros contratados por el Grupo Inocemento reciben el tratamiento contable previsto en la normativa para las coberturas contables expuesto en los presentes estados financieros consolidados de propósito especial. El principal riesgo financiero objeto de cobertura económica por parte del Grupo Inocemento mediante instrumentos derivados es el relativo a la variación de los tipos de interés variables a los que está referenciada la financiación de las sociedades del Grupo Inocemento. La valoración de los derivados financieros es realizada por expertos en la materia, independientes al grupo y a las entidades que le financian, a través de métodos y técnicas generalmente admitidos.



**CLASE 8.ª**

Clase de servicios de correos



008900271

Periódicamente se realizan análisis de sensibilidad con el objetivo de observar el efecto de una posible variación de los tipos de interés sobre las cuentas del Grupo Inmocemento.

De este modo, se ha realizado una simulación planteando cuatro escenarios de la curva de tipos de interés básicos del Euro que se sitúan en media entorno al 2,43% en el medio/largo plazo a 31 de diciembre de 2023, suponiendo un aumento y reducción de la misma de 50 pb y 100 pb.

A continuación se presentan los importes en miles de euros obtenidos en relación a los derivados vigentes al cierre del ejercicio 2023 con impacto en el patrimonio neto (nota 20), una vez aplicado, en su caso, el porcentaje de participación.

	Derivados de cobertura			
	-100 pb	-50 pb	+50 pb	+100pb
Impacto en Patrimonio Neto:				
Consolidación global	(599)	(299)	299	597

Asimismo, para el ejercicio 2022 se realizó una simulación planteando tres escenarios alcistas de la curva de tipos de interés básicos del Euro que se situaban en media entorno al 2,65% en el medio/largo plazo a 31 de diciembre de 2022, suponiendo un aumento de la misma de 50 pb, 75 pb y 100 pb.

A continuación se presentan los importes en miles de euros obtenidos en relación a los derivados vigentes al cierre del ejercicio 2022 con impacto en el patrimonio neto (nota 20), una vez aplicado, en su caso, el porcentaje de participación.

Ejercicio 2022	Derivados de cobertura		
	+50 pb	+75 pb	+100pb
Impacto en Patrimonio Neto:			
Consolidación global	1.509	2.260	3.010

Finalmente para el ejercicio 2021 se realizó una simulación planteando tres escenarios alcistas de la curva de tipos de interés básicos del Euro que se sitúan en media entorno al 0,05% en el medio/largo plazo a 31 de diciembre de 2021, suponiendo un aumento de la misma de 25 pb, 50 pb y 100 pb.

A continuación se presentan los importes en miles de euros obtenidos en relación a los derivados vigentes al cierre del ejercicio 2021 con impacto en el patrimonio neto (nota 20), una vez aplicado, en su caso, el porcentaje de participación.

Ejercicio 2021	Derivados de cobertura		
	+25 pb	+50 pb	+100 pb
Impacto en Patrimonio Neto:			
Consolidación global	583	1.454	4.143



**CLASE 8.ª**

008900272



008900272

## **h) Riesgos derivados de la invasión rusa de Ucrania**

El Grupo Inmocemento no lleva a cabo actividades en Rusia, Ucrania o Bielorrusia, por lo que la invasión rusa de Ucrania y las posteriores sanciones, no han tenido un efecto directo sobre las actividades que realiza. No obstante, sí se ha visto expuesto a los efectos indirectos tales como el encarecimiento de las materias primas, especialmente el coste de la energía, la disrupción de las cadenas de suministros y, en cierta medida, al incremento de los tipos de interés de referencia.

A la vista de lo anterior el Grupo Inmocemento ha revisado las hipótesis utilizadas en la evaluación de indicios de deterioro de sus principales activos no financieros, contemplando entre otros factores el incremento de los tipos de interés de referencia, poniendo especial énfasis en el fondo de comercio y ha determinado que no procede deteriorar ninguno de ellos (nota 6).

Dado que el Grupo Inmocemento no opera en los mercados geográficos mencionados, no se ha puesto de manifiesto un incremento significativo en el riesgo de crédito de sus activos financieros, por lo que no se han practicado deterioros adicionales a los que vienen siendo habituales en las distintas actividades que realiza. Adicionalmente tampoco se han puesto de manifiesto dificultades en la capacidad del Grupo para obtener financiación tal y como demuestran las operaciones cerradas durante el ejercicio (nota 18).

La citada invasión ha tenido por tanto un impacto limitado en el Grupo Inmocemento, por lo que los estados financieros consolidados de propósito especial se han elaborado de acuerdo con el principio de empresa en funcionamiento, al considerar que los efectos descritos no ponen en duda la continuidad de sus actividades.

## **i) Riesgos derivados del cambio climático**

La realización de las actividades que lleva a cabo el Grupo Inmocemento pueden recibir el impacto de condiciones climáticas adversas, tales como inundaciones u otros desastres naturales y en algunos casos a causa de la disminución de la temperatura que pueden dificultar, o incluso impedir en casos extremos, la realización de sus actividades.

El Grupo Inmocemento toma todas las medidas adecuadas con el fin de adaptarse a los efectos del cambio climático y mitigar sus posibles efectos sobre su actividad e inmovilizados como muestran las provisiones medioambientales dotadas a tal efecto (nota 17).

El Grupo Inmocemento está comprometido con la descarbonización de las actividades que lleva a cabo, para lo que utiliza las tecnologías más eficientes en la lucha contra el cambio climático. Con el fin de lograr tales objetivos el Grupo Inmocemento implanta políticas concretas en las actividades que desarrolla.

El Área de Cemento toma medidas que se concretan en cada instalación teniendo en cuenta el contexto actual de cada una, sus recursos tecnológicos, humanos y económicos, la legislación aplicable y las expectativas de las partes interesadas. Los objetivos de tales medidas son promover la economía circular y reducir las emisiones de gases de efecto invernadero incrementando la valorización material y energética con un mayor usos de materias primas descarbonizadas, combustibles de residuos valorizables y de biomasa, incrementar la eficiencia energética a través de la optimización del mix de combustibles y la utilización de sistemas expertos en el proceso de fabricación y transición hacia la iluminación LED e incrementar el mix de energías renovables a través de proyectos de instalación de energía solar y/o eólica e incrementando el consumo de biomasa en la fabricación de clinker.



**CLASE 8.º**  
IMPRESIONES S.A. S.



008900273

Derivado de lo anterior, el Grupo Inmocemento ha elaborado sus estados financieros bajo el principio de empresa en funcionamiento, ya que no existen dudas sobre la continuidad del Grupo Inmocemento.

## **28. INFORMACIÓN SOBRE OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS**

### **a) Operaciones entre sociedades o entidades del Grupo Inmocemento**

Existen operaciones entre las sociedades del Grupo Inmocemento que pertenecen al tráfico habitual y que, en todo caso, se eliminan en el proceso de elaboración de los estados financieros consolidados de propósito especial.

La cifra de negocios de la cuenta de resultados consolidada adjunta, incluye 38.132 miles de euros (16.323 miles de euros en el ejercicio 2022 y 10.338 miles de euros en el ejercicio 2021) por la facturación de las empresas del Grupo a empresas asociadas, negocios conjuntos y otras entidades vinculadas.

Asimismo, también se incluyen en los estados financieros consolidados del Grupo compras realizadas a empresas asociadas, negocios conjuntos y otras entidades vinculadas que ascienden a 57.408 miles de euros (44.622 miles de euros en el ejercicio 2022 y 32.636 miles de euros en el ejercicio 2021).

### **b) Operaciones con otras partes vinculadas**

Durante el ejercicio se han aprobado diversas operaciones con sociedades participadas por accionistas de Inmocemento, S.A., siendo las más significativas las siguientes:



- Realización de contratos de construcción, de prestación de servicios y financieros entre sociedades del grupo, eliminadas en el proceso de consolidación, y sociedades participadas por otras partes vinculadas al accionista de control, según el siguiente detalle:

Comprador	Vendedor	2023	2022	2021	
Realia Patrimonio, S.L.U.	FCC Industrial e Infraestructuras Energéticas S.A.U.	1.047	926	1.193	
	FCC Medio Ambiente, S.A.	180	174	162	
	Servicios Especiales de Limpieza, S.A.	494	508	496	
	Fedemes,S.L.	28	24	13	
	Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.	1	2	-	
Realia Business, S.A.	FCC Construcción, S.A.	6.772	6.326	12.001	
	Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.	3.931	1.286	182	
	Fedemes, S.L.	142	130	101	
	FCyC, S.A.	348	175		
	FCC Industrial e Infraestructuras Energéticas S.A.U.	-	-	2	
	Residencial Turo del Mar, C.B.	6	9	-	
	Jezzine Uno, S.L.U.	15	1	-	
FCyC, S.A.	FCC Construcción, S.A.	41.050	30.170	21.383	
	Asesoría financiera y de gestión, S.A.	9	3	1	
	Aridos de Melo, S.L.	-	-	296	
	FCC Ambito, S.A.	-	4	-	
	FCC Medio Ambiente, S.A.	-	-	9	
	Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.	3.899	1.581	191	
	Fedemes, S.L.	140	130	112	
	Jezzine Uno S.L.U.	240	18	-	
	Realia Business, S.A.	3.780	3.560	2.371	
	Hermanos Revilla, S.A.	Servicios Especiales de Limpieza, S.A.	127	134	-
		Fedemes, S.L.	26	25	-
Jezzine Uno S.L.U.	Realia Business, S.A.	104	95	15	
	Fedemes, S.L.	8	6	-	
AS Cancelas Siglo XXI, S.L	Realia Business, S.A.	2.467	2.069	468	
FCC Real Estate UK	Grupo FCC Environment (UK)	7	-	-	
FCC Construcción, S.A.	FCyC, S.A.	-	-	2	
Cementos Portland Valderrivas, S.A.	Realia Patrimonio, S.L.U.	568	429	90	
Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.	Realia Patrimonio, S.L.U.	74	71	74	
Planigesas, S.A.	Fedemes, S.L.	5	-	-	
	Servicios Especiales de Limpieza, S.A.	25	-	-	
Fedemes, S.L.	Realia Patrimonio, S.L.U.	22	5	-	
Valaise, S.L.U.	FCC Industrial e Infraestructuras Energéticas S.A.U.	50	-	-	
Giant Cement Holding Inc.	Cementos Portland Valderrivas, S.A.	272	87	-	
Giant Cement Company	Uniland Trading B.V.	5.771	-	-	
Coastal Cement Corporation	Uniland Trading B.V.	13.550	9.907	-	
		<b>85.158</b>	<b>57.855</b>	<b>39.162</b>	



**CLASE 8.º**

RECORREDO



008900275

Adicionalmente se mantienen los siguientes saldos de Balance:

Deudor	Acreedor	2023	2022	2021
Realia Patrimonio, S.L.U.	Cementos Portland Valderrivas, S.A.	132	132	140
	Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.	27	27	24
	FCC Industrial e Infraestructuras Energéticas S.A.U.	412	377	349
	FCC Medio Ambiente, S.A.	82	75	50
	Servicios Especiales de Limpieza, S.A.	231	273	309
Realia Business, S.A.	Fedemes, S.L.	51	48	1
	Fedemes, S.L.	14	13	38
	Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.	99.936	70.122	120.000
	FCC Construcción, S.A.	1.891	4.629	3.386
FCyC, S.A.	FCC Industrial e Infraestructuras Energéticas S.A.U.	2	52	27
	FCyC, S.A.	87	211	-
	Asesoría financiera y de gestión, S.A.	170	257	21
	Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.	227.485	118.474	32.258
	FCC Construcción, S.A.	10.109	3.316	4.857
	FCC Industrial e Infraestructuras Energéticas S.A.U.		7	-
	Costa Verde Habitat, S.L.	1.993	2.340	169
	Jezzine Uno, S.L.U.	37.043	17.618	-
	Realia Business, S.A.	1.440	1.437	1.423
	Fedemes, S.L.	14	13	-
FCC Real Estate (UK) Limited	FCC Environment (UK) Limited	4.005		-
	FCyC, S.A.	207	97	-
Vela Borovica Koncern d.o.o.	FCyC, S.A.	189	126	-
Costa Verde Habitat, S.L.	FCyC, S.A.	5	-	-
Planigesa, S.A.	Servicios Especiales de Limpieza, S.A.	15	-	-
	Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.	1	-	-
	Fedemes, S.L.	3	-	-
Valaise, S.L. Unipersonal	FCC Industrial e Infraestructuras Energéticas S.A.U.	4	-	-
Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.	Realia Patrimonio, S.L.U.	2.290	2.409	2.664
	Realia Business, S.A.	67	49	44
	FCyC, S.A.	4.549	32.649	23.017
Residencial Turo del Mar, C.B.	Realia Business, S.A.	2	2	3
Hermanos Revilla, S.A.	Servicios Especiales de Limpieza, S.A.	30	38	-
	Fedemes, S.L.		3	-
Jezzine Uno, S.L.U.	FCyC, S.A.	3.805	3.044	-
	Realia Business, S.A.	32	28	36
	Fedemes, S.L.	1		-
AS Cancelas Siglo XXI, S.L.	Realia Business, S.A.	8.370	10.012	11.278
FCC Industrial e Infraestructuras Energéticas S.A.U.	Realia Patrimonio, S.L.U.	25	47	-
	Realia Business, S.A.	12	13	30
FCC Construcción, S.A.	FCyC, S.A.	-	105	-
	Realia Business, S.A.	330	459	-
FCC Environment (UK) Limited	FCC Real Estate (UK) Limited	98	-	-
Fedemes, S.L.	Realia Patrimonio, S.L.U.	1.362	186	126
Realia Business, S.A.	Residencial Turo del Mar, C.B.	-	291	80
Giant Cement Holding Inc.	Cementos Portland Valderrivas, S.A.	4.692	5.307	-
Uniland Acquisition Corporation	Uniland International B.V.	10	10	-
Giant Cement Company	Uniland Trading B.V.	1.628	-	-
Coastal Cement Corporation	Uniland Trading B.V.	3.341	1.729	-
		<b>416.192</b>	<b>276.025</b>	<b>200.330</b>



CLASE 8.<sup>a</sup>



008900276

Adicionalmente durante el ejercicio 2023 se han llevado a cabo las siguientes operaciones con partes vinculadas:

- Contrato de prestación de servicios entre Cementos Portland Valderrivas, S.A. y Don Gerardo Kuri Kaufmann por importe de 184 miles de euros (175 miles de euros en los ejercicios 2022 y 2021).
- Contrato de prestación de servicios entre Cementos Portland Valderrivas, S.A. y Don Jaime Rocha Font, por importe de 150 miles de euros (sin importe en los ejercicios 2022 y 2021).
- Contrato de prestación de servicios entre Realía Business, S.A. y Don Gerardo Kuri Kaufmann por importe de 184 miles de euros (175 miles de euros en los ejercicios 2022 y 2021).
- En el marco de la refinanciación de la deuda asociada a las actividades españolas del grupo Cementos Portland Valderrivas realizada en 2016 se formalizó un contrato de financiación subordinado, cuyo valor contable a 31 de diciembre de 2023 asciende a 50.405 miles de euros (70.405 miles de euros en 2022 y 70.085 miles de euros en 2021) con Banco Inbursa, S.A., Institución de Banca Múltiple. Con fecha del 20 de octubre de 2022 se firmó la extensión del vencimiento hasta el 20 de octubre de 2025. Los gastos financieros devengados en el ejercicio 2023 han sido 2.703 miles de euros (1.630 miles de euros en el ejercicio 2022 y 1.764 miles de euros en el ejercicio 2021).
- Operaciones de naturaleza comercial del segmento de Cementos con la compañía Trituradora y procesadora de materiales Santa Anita S.A. de C.V. del Grupo Elementia por importe de 22.606 miles de euros (9.390 miles de euros en 2022 y 0 miles de euros en 2021), siendo la deuda pendiente de cobro a 31 de diciembre de 2023 de 713 miles de euros (2.011 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 y 0 miles de euros en 2021).
- Adquisición por FCyC, S.A. de un 12,19% de participación en Realía Business, S.A. a Soimob Inmobiliaria Española, S.A.U. por importe de 105.000 miles de euros (nota 4).
- Adquisición por FCyC, S.A. de un 3,99% de Metrovacesa, S.A. a Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V. por importe de 49.571 miles de euros (notas 4, 10, 12, 16, 18, 21 y 24).
- Adquisición por FCyC, S.A. de un 1,95% de Metrovacesa, S.A. a Soimob Inmobiliaria Española, S.A.U. por importe de 24.233 miles (notas 4, 10, 12, 16, 18, 21 y 24).
- Concesión de un préstamo por parte de FCC, S.A. a Realía Business, S.A. por importe de 40.000 miles de euros.
- Concesión de un préstamo por parte de FCC, S.A. a FCyC, S.A. por importe de 178.804 miles de euros.
- Novación del préstamo intragrupo entre FCC, S.A. y Realía Business, S.A. para prorrogar su vencimiento, siendo el importe del préstamo de 65.000 miles de euros (concedido en el año 2021 por un importe de 120.000 miles de euros).
- Contratos de prestación de servicios de limpieza por parte de Servicios Especiales de Limpieza, S.A. a Realía Patrimonio, S.L.U. y Hermanos Revilla, S.A. (actualmente Planigesa, S.A.) por importe de 511 miles de euros y una duración de 1 año.
- Contratos de prestación de servicios de limpieza por parte de FCC Medio Ambiente, S.A. a Realía Patrimonio, S.L.U. por importe de 177 miles de euros y una duración de 1 año.
- Contratos de prestación de servicios de mantenimiento por parte de FCC Industrial e Infraestructuras Energéticas S.A.U. a Realía Patrimonio, S.L.U. por importe de 755 miles de euros y una duración de 1 año.



**CLASE 8.ª**



008900277

- Contratos de gestión y comercialización de promociones inmobiliarias por parte de Realia Business, S.A. a FCyC, S.A. por importe de 12.538 miles de euros.
- Contrato de ejecución de obra por parte de FCC Construcción, S.A. a Realia Business, S.A. por importe de 19.851 miles de euros.
- Autorización para la venta de los vertederos en Reino Unido a FCC Real State (UK) Ltd. tanto los cerrados, como los actualmente en explotación una vez se cierren. Adicionalmente, se ha firmado un contrato para la operación y mantenimiento por parte de FCC Recycling (UK) de los vertederos una vez se hayan transferido a la mencionada sociedad.
- Otorgamiento de una garantía por parte de FCC, S.A. por importe de 30.000 miles de euros a FCC Real State (UK) Ltd. en relación a los riesgos de los vertederos transferidos.

Asimismo, durante los ejercicios 2022 y 2021 se llevaron a cabo las siguientes operaciones con partes vinculadas:

## **Ejercicio 2022**

- Concesión de un préstamo por parte de FCC, S.A. a FCyC, S.A. por importe de 126.500 miles de euros.
- Contratos celebrados entre Realia Business, S.A. y FCyC, S.A. que tienen por objeto la gestión y la comercialización, respectivamente, de Promociones Inmobiliarias residenciales, en las parcelas nº 18 de Sant Joan Despí, Fase II y en las parcelas RU18 y RC-2B en Tres Cantos- Madrid.
- Contrato de refuerzo de la climatización en el edificio de oficinas de la calle Acanto nº 22 de Madrid, entre FCC Industrial, e Infraestructuras Energéticas, S.A.U., y Realia Patrimonio, S.L.U., por un importe de 33 miles de euros.
- Contrato de servicios por FCyC, S.A. a Realia Business, S.A. (Asistencia legal y de administración, Asistencia técnica y jurídica en Reino Unido) por importe de 349 miles de euros.
- Contrato de servicios por Realia Business, S.A. a FCyC, S.A. (Asistencia técnica en captación, adquisición, gestión y desarrollo de suelos de Realia en España, gestión de inmuebles de Valaise y representación territorial en Cataluña) por importe de 334 miles de euros.

## **Ejercicio 2021**

- Contrato celebrado entre FCC Industrial e Infraestructuras Energeticas, S.A.U. y Realia Patrimonio S.L.U., relativo al suministro e instalación de interfonos por FCC Industrial, S.S. en Torre Fira de Barcelona, propiedad de Realia, por importe de 13 miles de euros.
- Contrato de construcción a FCC Construcción, S.A. de 80 viviendas, garajes, trasteros y zonas deportivas, Fase 2 de PP41 en Alcalá de Henares (Madrid) por encargo como cliente de Realia Business, S.A. por importe de 12.740 miles de euros (sin IVA).
- Concesión de un préstamo por parte de FCC, S.A. a Realia Business, S.A.. por importe de 120.000 miles de euros.
- Concesión de un préstamo por parte de FCC, S.A. a FCyC, S.A. por importe de 83.941 miles de euros.
- Adquisición de acciones de Realia Business, S.A. representativas de un 13,11% de su capital social por parte de la Sociedad FC y C, S.L. Unipersonal, por importe de 83.941 miles de euros.
- Aumento de capital de FC y C, S.L. Unipersonal mediante la aportación no dineraria de la totalidad de las acciones de Jezzine Uno, S.L.U. por parte de la Sociedad Soimob Inmobiliaria Española, S.A. por importe de 226.200 miles de euros.



**CLASE 8.ª**



008900278

Adicionalmente, se realizan otras operaciones en condiciones de mercado, principalmente servicios de telefonía y acceso a internet, con partes vinculadas relacionadas con el accionista mayoritario de cuantía no significativa.

## 29. REMUNERACIÓN A LOS AUDITORES DE CUENTAS

Los honorarios relativos a servicios de auditoría devengados en 2023, 2022 y 2021 relativos a servicios de auditoría y a otros servicios de verificación, así como a otros servicios profesionales, prestados a las distintas sociedades del Grupo Inmocemento y gestión conjunta que componen el Grupo Inmocemento, por el auditor principal y otros auditores participantes en la auditoría de las distintas sociedades del Grupo, así como por entidades vinculadas a los mismos, tanto en España como en el extranjero se muestran en el siguiente cuadro:

	2023			2022			2021		
	Auditor principal	Otros auditores	Total	Auditor principal	Otros auditores	Total	Auditor principal	Otros auditores	Total
Servicios de auditoría	473	49	521	406	45	451	403	85	488
Otros servicios de verificación	66	18	85	11	80	90	8	179	187
<b>Total servicios de auditoría y relacionados</b>	<b>539</b>	<b>67</b>	<b>606</b>	<b>417</b>	<b>124</b>	<b>541</b>	<b>412</b>	<b>264</b>	<b>675</b>
Servicios de asesoramiento fiscal	-	145	145	-	137	137	4	117	121
Otros servicios	-	339	339	-	192	192	5	218	223
<b>Total servicios profesionales</b>	<b>-</b>	<b>484</b>	<b>484</b>	<b>-</b>	<b>329</b>	<b>329</b>	<b>9</b>	<b>335</b>	<b>344</b>
<b>TOTAL</b>	<b>539</b>	<b>551</b>	<b>1.090</b>	<b>417</b>	<b>453</b>	<b>870</b>	<b>421</b>	<b>598</b>	<b>1.019</b>

## 30. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con posterioridad a la fecha de cierre de los presentes estados financieros consolidados de propósito especial, con fecha 20 de febrero de 2024 se ha publicado en el Boletín Oficial del Estado la sentencia del Tribunal Constitucional español que ha considerado parcialmente inconstitucional el Real Decreto-Ley 3/2016. El Grupo considera que se trata de un hecho posterior al cierre que implica ajuste, puesto que la citada sentencia ha declarado como nulo lo establecido en parte del citado Real Decreto de forma que el Grupo considera que es una situación que ya existía a la fecha de cierre del balance consolidado. Por tanto, el Grupo ha procedido a registrar ya a 31 de diciembre de 2023 los impactos contables de dicha sentencia, que han consistido en considerar un importe superior de compensación de bases imposables negativas y la activación de determinados impuestos diferidos de activo (nota 21).



**CLASE 8.ª**

008900279



008900279

ANEXO I

**SOCIEDADES DEPENDIENTES  
(CONSOLIDADAS POR INTEGRACIÓN GLOBAL)**

<b>Sociedad</b>	<b>Domicilio</b>	<b>% Participación efectiva (*)</b>	<b>Auditor</b>
<b>CEMENTOS</b>			
Áridos de Navarra, S.A.	Estella, 6. Pamplona (Navarra)	65,68	
Canteras de Alaiz, S.A.	Dormilatería, 72 – Pamplona (Navarra)	69,68	Ernst & Young
Cementos Alfa, S.A.	María Tubau, 9 – 4 planta – Madrid	87,63	Ernst & Young
Cementos Portland Valderrivas, S.A.	Dormilatería, 72 – Pamplona (Navarra)	99,51	Ernst & Young
Dragon Alfa Cement Limited	Reino Unido	87,63	Ernst & Young
Dragon Portland Limited	Reino Unido	99,51	Ernst & Young
Intermonte Investments, S.A.	Paseo de la Castellana, 216 – Madrid	99,51	Ernst & Young
Prebesec Mallorca, S.A.	Conradors (P.I. Marratxi) – Marratxi (Balears)	67,99	
Société des Ciments d’Enfidha	Túnez	87,43	Ernst & Young
Surgyps, S.A.	Paseo de la Castellana, 216 – Madrid	99,51	Ernst & Young
Tratamiento Escombros Almoguera S.L.	Paseo de la Castellana, 216 – Madrid	50,78	
Uniland Acquisition Corporation	E.E.U.U.	99,51	
Uniland International B.V.	Holanda	99,51	
Uniland Trading B.V.	Holanda	99,51	

(\*) La participación efectiva expresa el porcentaje del patrimonio neto que se consolida en los estados financieros del Grupo una vez aplicados los sucesivos porcentajes de participación, teniendo en cuenta la existencia de minoritarios en toda la cadena de participación.



**CLASE 8.ª**  
Código de Clasificación



008900280

## INMOBILIARIA

Costa Verde Habitat, S.L.	Av. Camino de Santiago, 40 – Madrid	80,03	
FCyC, S.A.	Federico Salmón, 13 – Madrid	80,03	Ernst & Young
FCC Real Estate (UK) Limited	Reino Unido	80,03	Ernst & Young
Jezzine Uno, S.L. Unipersonal	Av. Camino de Santiago, 40 – Madrid	80,03	SW Auditores España

## Grupo Realia

Guillena Golf, S.L. Unipersonal	Paseo de la Castellana, 216 – Madrid	53,66	
Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	Av. Camino de Santiago, 40 – Madrid	35,79	
Planigesa, S.A.	Av. Camino de Santiago, 40 – Madrid	40,78	Ernst & Young
Realia Business, S.A.	Av. Camino de Santiago, 40 – Madrid	53,66	Ernst & Young
Realia Contesti, S.R.L.	Rumanía	53,66	
Realia Patrimonio, S.L.U.	Av. Camino de Santiago, 40 – Madrid	53,66	Ernst & Young
Servicios Índice, S.A.	Av. Camino de Santiago, 40 – Madrid	48,52	
Valaise, S.L. Unipersonal	Av. Camino de Santiago, 40 – Madrid	53,66	
Vela Borovica Koncern d.o.o.	Croacia	80,03	



**CLASE 8.ª**



008900281

ANEXO II

SOCIEDADES CONTROLADAS CONJUNTAMENTE CON TERCEROS AJENOS AL GRUPO  
(CONSOLIDADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN)

Sociedad	Domicilio	Valor neto en libros de la cartera			% Participación efectiva	Auditor
		2023	2022	2021		
<b>CEMENTOS</b>						
Pedreira de l'Ordal, S.L.	Ctra. N 340 km. 1229,5 – Subirats (Barcelona)	2.855	2.292	1.750	49,65	Ernst & Young
<b>INMOBILIARIA</b>						
<b>Grupo Realia</b>						
As Cancelas Siglo XXI, S.L.	Av. Camino de Santiago, 40 – Madrid	38.815	38.622	37.254	26,83	Ernst & Young
MDM-Teide, S.A.	Panamá	176	365	172	40,02	
Teide-MDM Quadrat, S.A.	Panamá	31	64	30	40,02	
<b>TOTAL VALOR DE SOCIEDADES CONSOLIDADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN (NEGOCIOS CONJUNTOS)</b>		<b>41.877</b>	<b>41.343</b>	<b>39.206</b>		



**CLASE 8.ª**  
Código postal 28011



008900282

ANEXO III

SOCIEDADES ASOCIADAS  
(CONSOLIDADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN)

Sociedad	Domicilio	Valor neto en libros de la cartera			% Participación efectiva	Auditor
		2023	2022	2021		
<b>CEMENTOS</b>						
Aplicaciones Minerales, S.A.	Camino Fuente Herrero - Cueva Cardiel (Burgos)	596	540	479	34,40	
Canteras y Hormigones VRE, S.A.	Berroa (P.I. La Estrella)- Tanojar (Navarra)	(297)	(281)	(312)	49,76	
<b>Grupo Giant</b>		<b>102.744</b>	<b>13.451</b>	<b>18.327</b>		
Coastal Cement Corporation	E.E.U.U.	-	-	-	44,78	
Dragon Energy Ll.c.	E.E.U.U.	-	-	-	44,78	
Dragon Products Company Inc.	E.E.U.U.	-	-	-	44,78	
Giant Cement Company	E.E.U.U.	-	-	-	44,78	
Giant Cement Holding Inc.	E.E.U.U.	-	-	-	44,78	
Giant Cement NC Inc.	E.E.U.U.	-	-	-	44,78	
Giant Cement Virginia Inc.	E.E.U.U.	-	-	-	44,78	
Giant Resource Recovery Inc.	E.E.U.U.	-	-	-	44,78	
Giant Resource Recovery - Arvonía Inc.	E.E.U.U.	-	-	-	44,78	
Giant Resource Recovery - Attalla Inc.	E.E.U.U.	-	-	-	44,78	
Giant Resource Recovery - Harleyville, Inc.	E.E.U.U.	-	-	-	44,78	
Giant Resource Recovery - Sumter Inc.	E.E.U.U.	-	-	-	44,78	
Keystone Cement Company	E.E.U.U.	-	-	-	44,78	
Sechem Inc.	E.E.U.U.	-	-	-	44,78	
Hormigones Castro, S.A.	Ctra. Nacional 634 - Ambrosero - Barcena de Cicero (Cantabria)	407	446	283	49,76	
Hormigones de la Jacetania, S.A.	Llano de la Victoria – Jaca (Huesca)	813	782	820	62,20	KPMG
Hormigones del Baztán, S.L.	Berroa (P.I. La Estrella) - Tanojar (Navarra)	377	396	432	49,76	
Hormigones Delfín, S.A.	Venta Blanca - Peralta (Navarra)	1.057	911	870	49,76	



**CLASE 8.ª**



008900283

## Grupo Inmocemento

Hormigones en Masa de Valtierra, S.A.	Ctra. Cadreita Km. 1 - Valtierra (Navarra)	2.514	2.419	2.390	39,81	
Hormigones Galizano, S.A.	Ambrosero - Barcena de Cicero (Cantabria)	-	-	158	43,80	
Hormigones Reinares, S.A.	Pintor Murillo, s/n - Calahorra (La Rioja)	1.050	985	899	49,76	
Hormigones y Áridos del Pirineo Aragonés, S.A.	Ctra. Nacional, 260 Km. 516,5- Sabiñánigo (Huesca)	6.317	6.112	6.090	49,76	KPMG
Lázaro Echevarría, S.A.	P.I. Isasia- Alsasua (Navarra)	7.828	8.011	7.959	27,87	KPMG
Navarra de Transportes, S.A.	C/Circunvalación Inguraketa s/n - Olazagutia (Navarra)	825	679	607	33,17	KPMG
Novhorvi, S.A.	Portal de Gamarra, 25 - Vitoria -Gasteiz (Alava)	86	94	108	33,17	
Portcemen, S.A.	Muelle Contradique Sur-Puerto Barcelona - Barcelona	979	1.040	1.092	33,10	
Terminal Cimentier de Gabes-Gie	Túnez	32	34	34	29,14	
Vescem-LID, S.L.	Valencia, 245 - Barcelona	35	29	27	24,83	
<b>INMOBILIARIA</b>						
Las Palmeras de Garrucha, S.L.	Mayor, 19 – Garrucha (Almería)	828	955	970	16,01	
Metrovacesa, S.A.	Calle Quintanavides (PQ. Via Norte), 13 28050 Madrid	402.120	-	-	16,98	
<b>TOTAL VALOR DE SOCIEDADES CONSOLIDADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN (EMPRESAS ASOCIADAS)</b>		<b>528.311</b>	<b>36.603</b>	<b>41.233</b>		



**CLASE 8.º**

008900284



008900284

ANEXO IV

CAMBIOS EN EL PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN

EJERCICIO 2023

ALTAS

Sociedad	Domicilio
----------	-----------

ASOCIADAS

Metrovacesa, S.A.

Calle Quintanavides (PQ. Via Norte), 13 28050 Madrid

BAJAS

Sociedad	Domicilio
----------	-----------

CONSOLIDACIÓN GLOBAL

Boane 2003, S.A. Unipersonal (1)

Av. Camino de Santiago, 40 – Madrid

Hermanos Revilla, S.A. (1)

Av. Camino de Santiago, 40 – Madrid

(1) Baja por absorción por parte de Planiges, S.A.



**CLASE 8.º**



008900285

## CAMBIOS EN EL PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN EJERCICIO 2022

### ALTAS

Sociedad	Domicilio
<b>CONSOLIDACIÓN GLOBAL</b>	
FCC Real Estate (UK) Limited	Reino Unido
Intermonte Investments, S.A.	Plaza de Castilla, 216. Torre Realía
Surgyps, S.A.	Plaza de Castilla, 216. Torre Realía

### BAJAS

Sociedad	Domicilio
<b>CONSOLIDACIÓN GLOBAL</b>	
Select Beton, S.A. (1)	Túnez
<b>ASOCIADAS</b>	
Hormigones Galizano, S.A. (2)	Ctra. Nacional, 634 - Ambrosero - Barcena de Cicero (Cantabria)

(1) Baja por fusión con Société des Ciments d'Enfidha.

(2) Baja por absorción con Hormigones Castro, S.A.



**CLASE 8.ª**

008900286



008900286

## CAMBIOS EN EL PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN EJERCICIO 2021

### ALTAS

Sociedad	Domicilio
----------	-----------

#### CONSOLIDACIÓN GLOBAL

Jezzine Uno S.L. Unipersonal

Av. Camino de Santiago, 40 – Madrid

### BAJAS

Sociedad	Domicilio
----------	-----------

#### CONSOLIDACIÓN GLOBAL

Carbocem, S.A. (1)

María Tubau, 9 – 4 planta – Madrid

(1) Baja por liquidación.



**CLASE 8.ª**

008900287



008900287

## ANEXO V

### UNIONES TEMPORALES DE EMPRESAS, AGRUPACIONES DE INTERÉS ECONÓMICO Y OTROS NEGOCIOS GESTIONADOS CONJUNTAMENTE CON TERCEROS AJENOS AL GRUPO

	Porcentaje de integración a 31 de diciembre de 2023
<b>CEMENTOS</b>	
UTE G.R.C.S.A. - AUSA- OLERDOLA	60,00
<b>INMOBILIARIA</b>	
UTE F C y C Harri Iparra	50,00
UTE Sagunto Parcela M17-3	50,00



**CLASE 8.º**

HE-1114



008900288