

informe **2017** anual

www.inbisa**inmobiliaria**.com

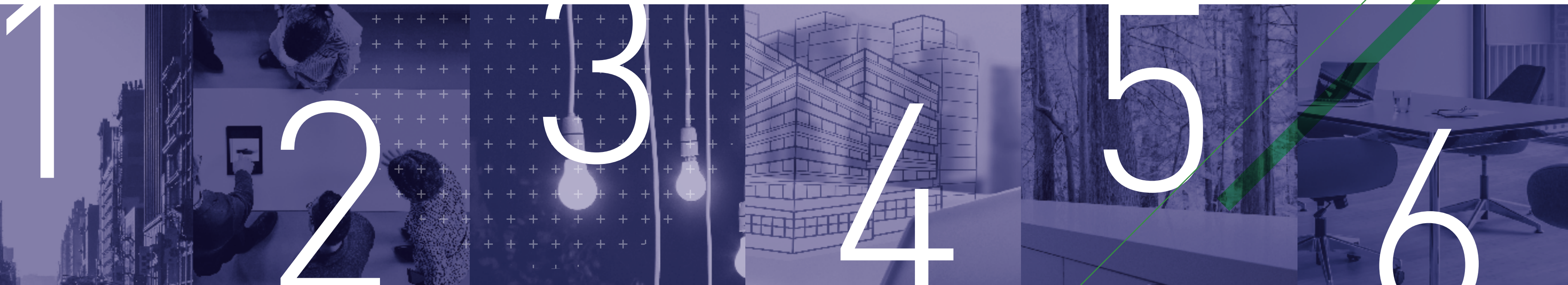


PRESENTACIÓN
PAG. 4-7

INFORME DE ACTIVIDAD
PAG. 12-53

SOSTENIBILIDAD
Y EFICIENCIA ENERGÉTICA
PAG. 64-67

ÍNDICE



PERSONAS
PAG. 8-11

INFORME ECONÓMICO
PAG. 54-63

PERSPECTIVAS 2018
PAG. 68-71

Toda actividad humana transcurre dentro de la sociedad, sin que pueda nadie sustraerse a su influjo.

Georg Simmel (1858-1918)
Sociólogo y filósofo alemán.

Residencial **INBISA** Aravaca (Madrid)

Espacios donde vivir, trabajar y ser felices, esto es, en suma, lo que hacemos en **INBISA Inmobiliaria**. Tres únicas ideas, aparentemente simples, pero que resumen el pasado, presente y futuro del ser humano con su infinidad de matices, caracteres, aspiraciones y circunstancias. Crear espacios, promover relaciones, generar iniciativas, esto es lo que conseguimos cada vez que uno de nuestros proyectos se hace realidad, nada más... y nada menos.

Después de varios años en los que se han percibido los primeros síntomas de recuperación en el negocio de la promoción inmobiliaria, 2017 ha sido un año de consolidación, con un continuo y progresivo crecimiento. Esta favorable evolución de nuestro sector de actividad demuestra el buen comportamiento de la economía española, en línea con la reactivación iniciada en 2016 gracias a factores como la creación de empleo, la vuelta de la confianza a las familias y empresas, y la mayor facilidad para acceder a financiación.

Uno de los máximos beneficiados en este nuevo contexto económico ha sido el mercado residencial, donde -sin llegar a niveles anteriores a la época de crisis, pero con un ritmo constante y progresivo- se va recuperando el pulso en la construcción de nuevas promociones en distintos puntos de la geografía española; la venta y entrega de viviendas a sus nuevos propietarios o la confianza de los inversores -tanto nacionales como extranjeros- en diferentes activos inmobiliarios.

En este nuevo panorama de nuestro sector de actividad, en **INBISA Inmobiliaria** hemos apostado por reforzar nuestra sólida posición en el mercado nacional con un crecimiento estable que se ha traducido en un importante impulso en la promoción de nuevas viviendas.

De este modo, durante 2017, hemos gestionado una amplia cartera de promociones residenciales, con un volumen de ventas superior a los 345 millones de euros, 1.800 viviendas en promoción localizadas en diferentes puntos de España. Adicionalmente, hemos incorporado a nuestra cartera nuevos suelos en Madrid y Barcelona que desarrollaremos y comercializaremos a lo largo de 2018.

Todo ello, unido a nuestra actividad en otros sectores como el industrial-logístico y terciario, nos ha permitido llegar a alcanzar unas cifras de negocio importantes, con un volumen de negocio total superior a los 73 millones de euros y un resultado del ejercicio antes de impuestos de más de 24 millones de euros.

Desde el inicio de nuestra trayectoria hemos apostado firmemente por el cumplimiento de valores como el rigor, la calidad, el servicio al cliente y el cumplimiento de todos aquellos compromisos adquiridos. Todo ello nos ha permitido ganarnos la confianza de nuestros clientes, que cada vez son más exigentes y disponen de un mayor conocimiento de los diferentes activos que ponemos a su disposición.

En la consecución de estos resultados, una de las claves ha sido nuestro equipo. Con el objetivo de ofrecer los mejores servicios a nuestros clientes, además de trabajar por retener el talento, hemos apostado por incrementar el capital humano hasta los 61 profesionales repartidos en Territoriales y Delegaciones con sede en Bilbao, Madrid, Barcelona, Burgos y Málaga.

En definitiva, 2017 ha sido un primer paso firme en la consecución de objetivos y en el afianzamiento de la estrategia de negocio marcada por nuestro Plan Estratégico 2017-2020. A partir de ahora, continuaremos esforzándonos para consolidar nuestra posición destacada dentro del panorama inmobiliario español, mantener un crecimiento sostenible a largo plazo y adaptarnos a las preferencias y necesidades de nuestros clientes.

Llegar juntos es el principio.
Mantenerse juntos, es el progreso.
Trabajar juntos es el éxito.

Henry Ford (1863-1947)
Industrial estadounidense.

RECURSOS HUMANOS

La nueva coyuntura económica y el relanzamiento de la actividad de promoción inmobiliaria, principalmente en el área residencial, nos ha llevado a apostar por incrementar nuestro capital humano en diferentes departamentos de la compañía hasta los 61 profesionales (datos a 31/12/17), con el objetivo de seguir ofreciendo a nuestros clientes un servicio de máxima calidad.

Desde **INBISA Inmobiliaria** consideramos que atraer, formar y retener a largo plazo el talento es clave para el éxito de nuestra

actividad empresarial ya que permite combinar experiencia y conocimiento con nuevas ideas y procesos en nuestro negocio.

En definitiva, un equipo humano amplio, multidisciplinar, diversificado y en formación continua, profundamente implicado en todos los valores de la compañía.

La distribución de la plantilla de **INBISA Inmobiliaria** por categorías profesionales es la siguiente*:



* Datos a 31 de Diciembre de 2107.

NUESTRA PRESENCIA

Dada nuestra inequívoca apuesta por el mercado nacional español, el 100% de nuestro equipo desarrolla su actividad profesional en España, en diferentes Territoriales y Delegaciones con sede en Bilbao, Madrid, Barcelona, Burgos y Málaga.



Debemos vivir y trabajar, en cada momento, como si tuviésemos la eternidad ante nosotros.

Gabriel Marcel (1889-1973)
Filósofo francés.





Residencial **INBISA** Valdebebas I y II (Madrid)

NUESTRA ACTIVIDAD

La actividad empresarial de **INBISA Inmobiliaria** se concentra fundamentalmente en el desarrollo de nuevas promociones inmobiliarias en las áreas de residencial, industrial-logística y terciaria, si bien, también disponemos de un diversificado patrimonio en arrendamiento integrado por plataformas logísticas, edificios de oficinas y centros comerciales.

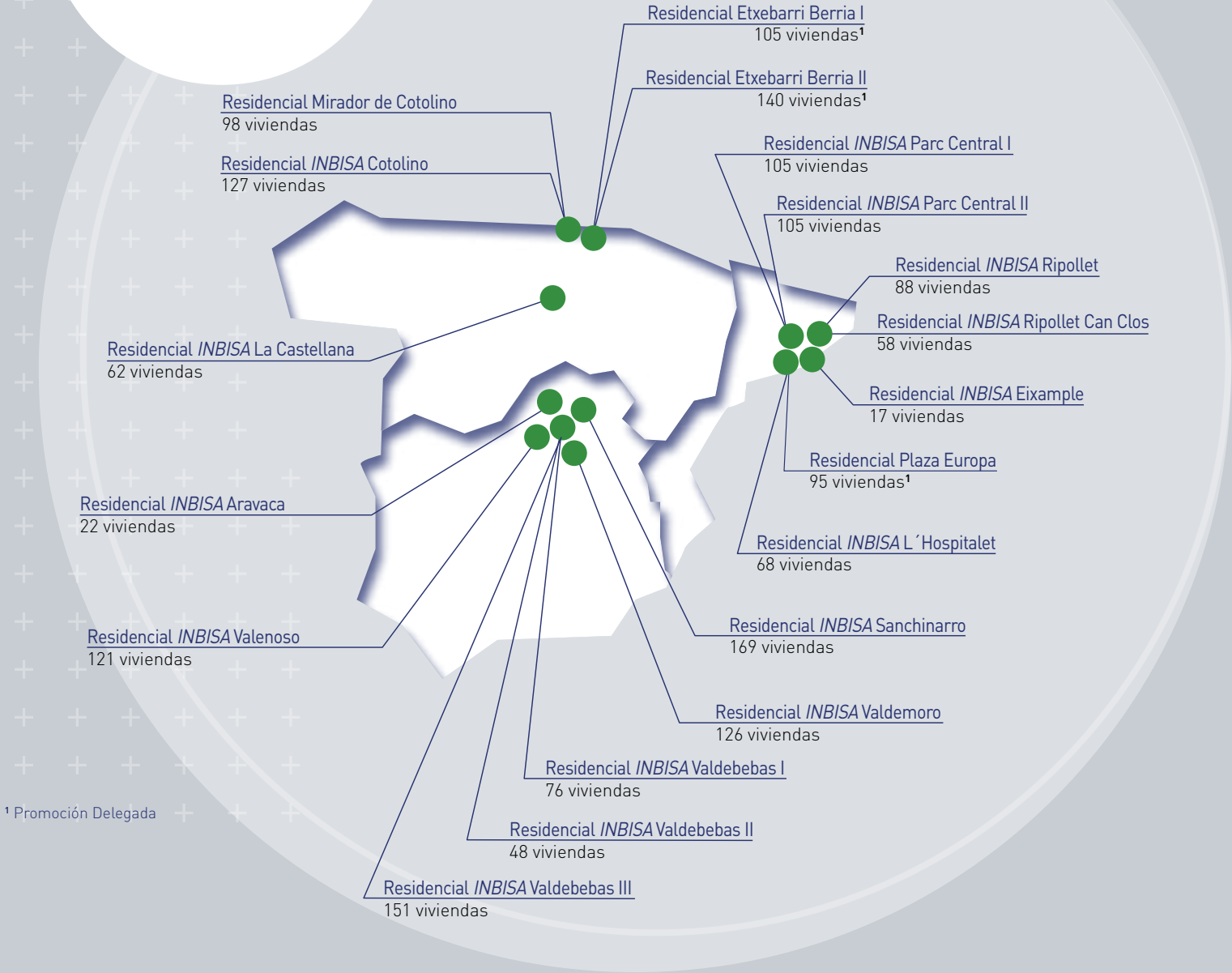
Para generar una mayor transparencia y control en el seguimiento de cada unas de nuestras promociones, la compañía ha llevado a cabo la apuesta estratégica de estructurar el desarrollo de las mismas a través de diferentes sociedades vehículo.

Con respecto a la actividad llevada a cabo durante 2017, hemos adaptado nuestra estrategia de negocio a la consolidación de la re-activación del mercado residencial español, aprobando y poniendo en marcha el Plan Estratégico 2017-2020, en el que se apuesta firmemente por la promoción residencial. No obstante, la actividad en otros sectores como el industrial-logístico y terciario **INBISA Inmobiliaria** dispone de diversos activos en ambas áreas,

que conforman la mayor parte de nuestro patrimonio en arrendamiento], también tienen una importante relevancia, aunque durante el ejercicio han tenido una influencia menor en los resultados obtenidos.

En definitiva, nuestra actividad ha crecido de forma notable durante todo el ejercicio, lo que se ha traducido en la entrega de diferentes promociones y viviendas a sus propietarios; el inicio de la construcción de promociones residenciales que se entregarán en los próximos años; la comercialización de viviendas de nuevos complejos residenciales que han generado un alto volumen de negocio en la cartera de preventas y que se irán convirtiendo en beneficios en futuros ejercicios; la adquisición de nuevos suelos y activos... Todo ello, ha permitido cerrar el ejercicio 2017 de forma muy positiva, con un volumen de negocio total superior a los 73 millones de euros y un resultado del ejercicio antes de impuestos de más de 24 millones de euros.

ÁREA RESIDENCIAL



¹ Promoción Delegada

INBISA Inmobiliaria ha llevado a cabo una gran apuesta estratégica para los próximos años en torno a la promoción residencial y 2017 ha sido un año de consolidación firme en ese camino. Esta apuesta se fundamenta en la adquisición y puesta en carga de suelos finalistas en zonas concretas de la geografía española donde los indicadores presentes y futuros auguran demandas altas de viviendas por parte de los clientes. Asimismo, es importante saber adaptarse a las necesidades de los diferentes compradores, lo cual nos obliga a

poner en marcha rigurosos y profundos estudios de mercado y de demanda que nos permiten adaptar y personalizar las promociones a sus expectativas.

En este contexto, hemos promovido durante 2017 un total de 16 promociones y 1.800 viviendas repartidas por diferentes puntos de Bizkaia, Cantabria, Burgos, Madrid y Barcelona, con un volumen total de ventas superior a los 345 millones de euros.

	LOCALIZACIÓN	ESTADO	Volumen de ventas (miles de €)	Nº de viviendas*	Superficie construida (m2)**	% Vendido a 31/12/17
VIVIENDAS DE PROMOCIÓN PROPIA			346.865	1.441	263.906	-
Residencial Mirador de Cotolino	Castro Urdiales (Cantabria)	Entregada 2017	14.475	98	15.795	100%
Residencial <i>INBISA</i> Valdebebas I	Madrid	Entregada 2017	27.325	76	26.980	100%
Residencial <i>INBISA</i> Valdebebas II	Madrid	Entregada 2017	10.952	48	11.963	100%
Residencial <i>INBISA</i> Cotolino	Castro Urdiales (Cantabria)	En comercialización y/o construcción	22.779	127	18.568	42%
Residencial <i>INBISA</i> La Castellana	Burgos	En comercialización y/o construcción	15.478	62	12.153	26%
Residencial <i>INBISA</i> Sanchinarro	Madrid	Entrega 2018	44.184	169	37.759	100%
Residencial <i>INBISA</i> Valenoso	Boadilla del Monte (Madrid)	En comercialización y/o construcción	24.302	121	23.837	79%
Residencial <i>INBISA</i> Aravaca	Madrid	En comercialización y/o construcción	21.038	22	7.050	68%
Residencial <i>INBISA</i> Parc Central I	Sant Cugat del Vallés (Barcelona)	Entrega 2018	24.305	105	23.396	100%
Residencial <i>INBISA</i> Parc Central II	Sant Cugat del Vallés (Barcelona)	En comercialización y/o construcción	21.774	105	23.367	100%
Residencial <i>INBISA</i> Ripollet	Ripollet (Barcelona)	En comercialización y/o construcción	20.464	88	12.317	63%
Residencial <i>INBISA</i> L'Hospitalet	L'Hospitalet de Llobregat (Barcelona)	En comercialización y/o construcción	15.562	68	7.878	78%
Residencial <i>INBISA</i> Eixample	Barcelona	En comercialización y/o construcción	10.789	17	2.960	18%
Residencial <i>INBISA</i> Valdebebas III	Madrid	Próxima comercialización y construcción	33.142	151	30.383	28%
Residencial <i>INBISA</i> Valdemoro***	Valdemoro (Madrid)	Próxima comercialización y construcción	25.883	126	-	-
Residencial <i>INBISA</i> Ripollet Can Clos	Ripollet (Barcelona)	Próxima comercialización y construcción	14.411	58	9.501	-
VIVIENDAS EN PROMOCIÓN DELEGADA			-	345	90.696	-
Residencial Etxebarri Berria I	Etxebarri (Bizkaia)	Entrega 2018	-	105	35.693	100%
Residencial Etxebarri Berria II	Etxebarri (Bizkaia)	En construcción	-	140	41.110	79%
Residencial Plaza Europa	L'Hospitalet de Llobregat (Barcelona)	En construcción	-	95	13.893	-
TOTAL VIVIENDAS EN PROMOCIÓN A 31/12/17				1.786	354.603	

* El nº de viviendas incluye las viviendas en permuta.
** Superficie construida total: sobre y bajo rasante.
*** Superficie construida a la espera de definición de proyecto.

Promoción propia

De las 1.800 viviendas que se han promovido, **INBISA Inmobiliaria** ha entregado -cumpliendo los plazos y compromisos acordados con sus propietarios- las tres primeras promociones residenciales que forman parte del plan de negocio a desarrollar hasta 2020. Un total de 219 viviendas (195 comercializadas y 24 en permuta) que han alcanzado un importe neto de cifra de negocio superior a los 51 millones de euros.

En los buenos resultados obtenidos, una de las claves también ha sido la gran gestión realizada en la obtención de una alta cartera de preventas, viviendas de promociones en curso que han sido vendidas

en contrato y que serán entregadas durante los próximos ejercicios. Este esfuerzo se ha traducido en 525 viviendas vendidas con un volumen de ingresos de 170 millones de euros para los próximos años.

Estos datos, unidos a otras áreas de negocio dentro de la actividad inmobiliaria como ingresos por rentas o rotación del patrimonio, nos garantizan para los próximos años un alto volumen de negocio y beneficios que, a su vez, posibilitarán el cumplimiento del Plan Estratégico 2017-2020 con la inversión en nuevos suelos finalistas y el desarrollo de nuevas promociones.

Promoción delegada

Finalmente, cabe destacar también la apuesta estratégica realizada en favor de la promoción delegada realizada a terceros, compartiendo nuestro *expertise* y *know-how* con otras empresas con intereses en el mercado inmobiliario pero cuyo *core business* se centra en otros sectores de actividad. En este tipo de promociones, ponemos a disposición de terceros todo nuestro conocimiento en los distintos puntos de la cadena de valor en el desarrollo de promociones inmobiliarias donde sea requerida nuestra colaboración: desde el estudio urbanístico del suelo

y de mercado hasta la gestión, comercialización, construcción, entrega y/o tramitación de las diferentes licencias.

Durante 2017, **INBISA Inmobiliaria** ha gestionado para sus clientes tres promociones con un total de 340 viviendas: Residencial Etxebarri Berria I y Residencial Etxebarri Berria II (en la localidad vizcaína de Etxebarri), y Residencial Plaza Europa (L'Hospitalet de Llobregat - Barcelona).



Residencial Etxebarri Berria I y II (Etxebarri-Bizkaia)

	VIVIENDAS ENTREGADAS EN 2017		PREVENTAS A 31/12/2017	
	VOLUMEN (en miles de €)	Nº VIVIENDAS	VOLUMEN (en miles de €)	Nº VIVIENDAS
TOTAL	51.309	219	169.977	525
PROMOCIONES ENTREGADAS 2017	51.309	219	1.095	3
Residencial Mirador de CotoIino	14.174	97	96	1
Residencial INBISA Valdebebas I	27.325	76	-	-
Residencial INBISA Valdebebas II	9.810	46	999	2
PROMOCIONES EN COMERCIALIZACIÓN Y/O CONSTRUCCIÓN 2017	-	-	159.779	503
Residencial INBISA CotoIino	-	-	9.215	53
Residencial INBISA La Castellana	-	-	3.890	16
Residencial INBISA Sanchinarro	-	-	44.184	149
Residencial INBISA Valenoso	-	-	18.617	48
Residencial INBISA Aravaca	-	-	13.329	15
Residencial INBISA Parc Central I	-	-	24.155	60
Residencial INBISA Parc Central II	-	-	21.599	51
Residencial INBISA Ripollet	-	-	12.249	55
Residencial INBISA L'Hospitalet	-	-	11.221	53
ResidenciasI INBISA Eixample	-	-	1.320	3
PRÓXIMAS PROMOCIONES	-	-	9.103	19
Residencial INBISA Valdebebas III	-	-	9.103	19
Residencial INBISA Valdemoro	-	-	-	-
Residencial INBISA Ripollet Can Clos	-	-	-	-



Residencial Mirador de Cotolino
Castro Urdiales (Cantabria)

98

Viviendas.
Entregada en 2017.



Residencial **INBISA** Valdebebas I
Madrid

76 Viviendas.
Entregada en 2017.



Residencial **INBISA** Valdebebas II
Madrid

48 Viviendas.
Entregada en 2017.



Residencial Etxebarri Berria I
Etxebarri (Bizkaia)

105 Viviendas.
Entrega en 2018.
Promoción delegada.



Residencial Etxebarri Berria II
Etxebarri (Bizkaia)

140 Viviendas.
En construcción.
Promoción delegada.

Residencial *INBISA* Cotoño
Castro Urdiales (Cantabria)

127 Viviendas.
Próxima construcción.





Residencial **INBISA** La Castellana
Burgos

62 Viviendas.
Próxima construcción.



Residencial **INBISA** Sanchinarro
Madrid

169 Viviendas.
En régimen de VPPL.
Entrega en 2018.



Residencial **INBISA** Valenoso
Boadilla del Monte (Madrid)

121 Viviendas.
En construcción.
Entrega prevista en 2020.



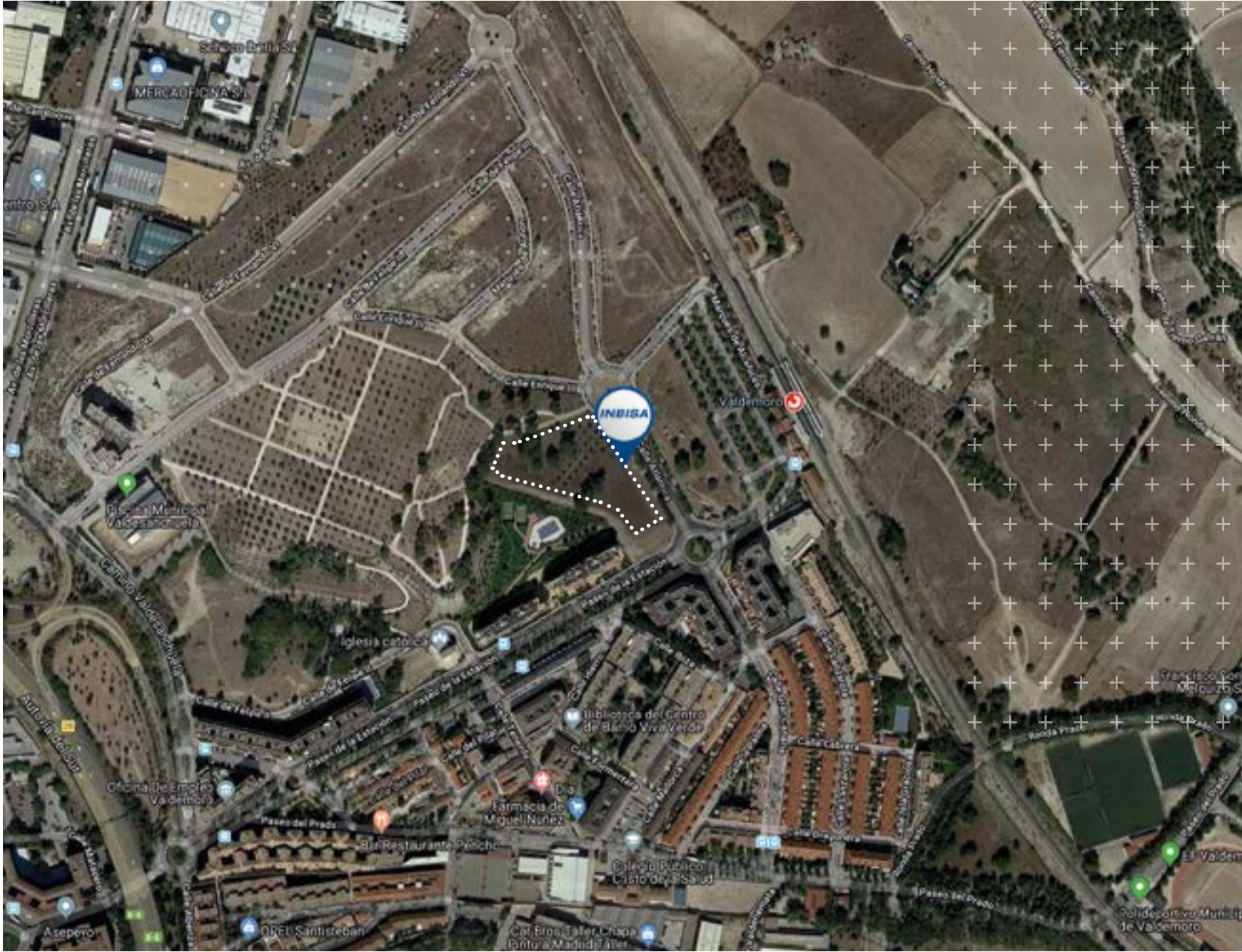
Residencial **INBISA** Aravaca
(Madrid)

22 Viviendas.
En construcción.
Entrega prevista en 2019.



Residencial **INBISA** Valdebebas III
Madrid

151 Viviendas.
Próxima construcción.



Residencial **INBISA** Valdemoro
Valdemoro (Madrid)

126 Viviendas.
Próxima construcción.



Residencial **INBISA** Parc Central I
Sant Cugat del Vallés (Barcelona)

105 Viviendas.
Entrega en 2018.



Residencial **INBISA** Parc Central II
Sant Cugat del Vallés (Barcelona)

105 Viviendas.
En construcción.
Entrega prevista en 2019.



Residencial **INBISA** Ripollet
Ripollet (Barcelona)

88

Viviendas.
En construcción.
Entrega prevista en 2019.



Residencial **INBISA** L'Hospitalet
L'Hospitalet de Llobregat (Barcelona)

68

Viviendas.
En régimen de VPO de precio concertado.
En construcción.
Entrega prevista en 2019.



Residencial Plaza Europa
L'Hospitalet de Llobregat (Barcelona)

95

Viviendas.
En construcción.
Promoción delegada.



Residencial **INBISA** Ripollet Can Clos
Ripollet (Barcelona)

58 Viviendas.
Próxima construcción.



Residencial **INBISA** Eixample
Barcelona

17 Viviendas.
Próxima construcción.

ÁREA
INDUSTRIAL
LOGÍSTICA

Si bien a un ritmo más lento que el sector residencial, el mercado industrial y logístico español continúa recuperándose y consolidando su posición y existe una gran confianza en que en los próximos años se pueda incrementar la actividad en esta área de negocio.

Durante 2017, la compañía ha gestionado una cartera de activos en patrimonio en el área industrial-logística que ha superado los

41.000 m² de SBA (Superficie Bruta Alquilable), lo que ha generado unos ingresos por rentas cercanos al millón de euros al año.

El Plan Estratégico 2017-2020 contempla la desinversión de estos activos cumpliendo con el objetivo marcado de rotación de activos maduros.

EDIFICIO	LOCALIZACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)*
Nave <i>INBISA</i> Erandio	Erandio (Bizkaia)	5.253
Parque Empresarial <i>INBISA</i> Figueruelas	Zaragoza	16.140
Plataforma Logística <i>INBISA</i> Cabanillas I	Guadalajara	20.391
TOTAL		41.783

* Superficie construida sobre y bajo rasante.

Nave *INBISA* Erandio
Erandio (Bizkaia)

5.253 m²

Superficie construida





Parque Empresarial **INBISA** Figueruelas
Figueruelas (Zaragoza)

17.799 m²

Superficie construida.



Plataforma Logística **INBISA** Cabanillas I
Cabanillas del Campo (Guadalajara)

20.391 m²

Superficie construida.

ÁREA TERCIARIA

La apuesta presente y, sobre todo, a futuro de **INBISA Inmobiliaria** por el mercado en el sector terciario es clara, al igual que ocurre con el industrial y logístico. La compañía confía en la total recuperación y consolidación de este sector, por ello, hemos mantenido y ampliado una diversificada cartera de activos en patrimonio de oficinas y centros comerciales con una SBA de 132.000 m², los cuales han generado unos ingresos por rentas de 1,9 millones de euros a lo largo de todo 2017.

Al igual que en el Patrimonio Industrial-Logístico, la estrategia es la rotación de activos terciarios, excepto la Sede Central de **INBISA** en Gran Vía 35 de Bilbao.

EDIFICIO	LOCALIZACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)*
Edificio de Oficinas INBISA Gran Vía 35	Bilbao	6.650
Torre INBISA Plaza Europa**	Barcelona	4.099
Edificio de Oficinas INBISA Mas Blau	El Prat de Llobregat (Barcelona)	12.091
Edificio de Oficinas Madrid Sur	Madrid	10.071
Centro Comercial y de Ocio Espacio Coruña	A Coruña	102.485
TOTAL		135.396

* Superficie construida: sobre y bajo rasante.

** La superficie construida hace referencia a la disponible a 31/12/17. La superficie total del edificio de 24 planta asciende a 20.409 m².



Torre **INBISA** Plaza Europa
L'Hospitalet de Llobregat (Barcelona)

20.409 m²
Superficie construida.



Edificio de Oficinas **INBISA** Gran Vía 35
Bilbao

6.650 m²

Superficie construida.



Edificio de Oficinas **INBISA** Mas Blau
El Prat de Llobregat (Barcelona)

12.091 m²

Superficie construida.



Edificio de Oficinas Madrid Sur
Madrid

10.071 m²

Superficie construida.



Centro Comercial y de Ocio Espacio Coruña
A Coruña

102.485 m²

Superficie construida.

+

+

+

Antes de comenzar a emitir teorías
es absolutamente necesario
disponer de todos los datos.

Sir Arthur Conan Doyle (1859-1930).
Escritor británico.

RESUMEN ECONÓMICO 2017



CUENTA DE RESULTADOS ANALÍTICA 2017

(miles de euros)		
Ventas de promociones	60.820	-
Coste de ventas promociones	(41.521)	-
Margen Bruto Promoción	19.299	32%
Ingresos por arrendamientos	2.786	-
Coste directo arrendamiento	(1.055)	-
Margen Bruto Arrendamiento	1.732	62%
Ventas de patrimonio	5.154	-
Coste venta de patrimonio	(3.676)	-
Margen Bruto Patrimonio	1.478	29%
Ingresos por otros servicios de gestión	4.519	-
Costes por otros servicios de gestión	(592)	-
Margen Bruto otros servicios de gestión	3.927	87%
Volumen de Negocio Total	73.279	100%
MARGEN BRUTO TOTAL	26.436	36%
Ingresos de explotación	3.656	-
Gastos de explotación	(3.781)	-
EBITDA	26.312	36%
Deterioro activos	(706)	-
Amortizaciones	(1.695)	-
RESULTADO DE EXPLOTACION	23.910	33%
RESULTADO FINANCIERO NETO	321	-
Rdo. participaciones sociedades puesta en equivalencia	(125)	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	24.106	33%

Durante el ejercicio de 2017, nuestro volumen de negocio total ha ascendido a más de 73 millones de euros, con un margen bruto total del 36% y un resultado del ejercicio antes de impuestos de más de 24 millones de euros.

Este importante volumen de negocio se ha fundamentado en cuatro pilares principales: la venta y entrega de diversas promociones residenciales y otros activos que la compañía disponía en *stock* de años anteriores; las ventas de patrimonio; los ingresos por arrendamientos de activos en patrimonio; y las promociones delegadas a terceros.

Venta de promociones

La actividad desarrollada en el ámbito de la venta de promociones ha sido la principal fuente de ingresos, suponiendo el 83% del total durante el ejercicio 2017. El importe ha alcanzado casi los 61 millones de euros, generando un margen bruto del 32%.

La mayor parte de estos ingresos obtenidos por la venta de promociones (más de 51 millones de euros), corresponde a la escrituración de un volumen de 219 viviendas (195 viviendas comercializadas y 24 entregadas en permuta) que conforman las tres primeras promociones residenciales que **INBISA Inmobiliaria** puso en marcha en 2015: Residencial Mirador de Cotolino (Castro Urdiales – Cantabria), Residencial **INBISA** Valdebebas I y Residencial **INBISA** Valdebebas II (Madrid).

El resto de los ingresos, 9,5 millones de euros, se han conseguido gracias a la desinversión de otros activos mantenidos para la venta.

Ingresos por arrendamiento

Nuestra compañía dispone de un relevante patrimonio en arrendamiento, conformado principalmente por activos industriales, logísticos y terciarios, que generan de forma recurrente ingresos que han ascendido hasta casi los 3 millones de euros, con un margen bruto del 62%.

Ventas de patrimonio

Las ventas de patrimonio han superado los 5 millones de euros, con un margen bruto del 29%. La mayoría de los ingresos por esta actividad se han conseguido gracias a la venta de más de 1.200 m² de oficinas en el edificio Torre **INBISA** Plaza Europa en L'Hospitalet de Llobregat.

Promoción delegada

La apuesta por la búsqueda de nuevas fuentes de generación de negocio e ingresos ha llevado a la puesta en marcha de diversas promociones delegadas para diferentes clientes. A través de esta nueva línea de negocio, hemos compartido nuestro *expertise* y *know-how* en tres promociones con un total de 340 viviendas: Residencial Etxebarri Berria I, Residencial Etxebarri Berria II (Etxebarri – Bizkaia) y Residencial Plaza Europa (L'Hospitalet de Llobregat – Barcelona).

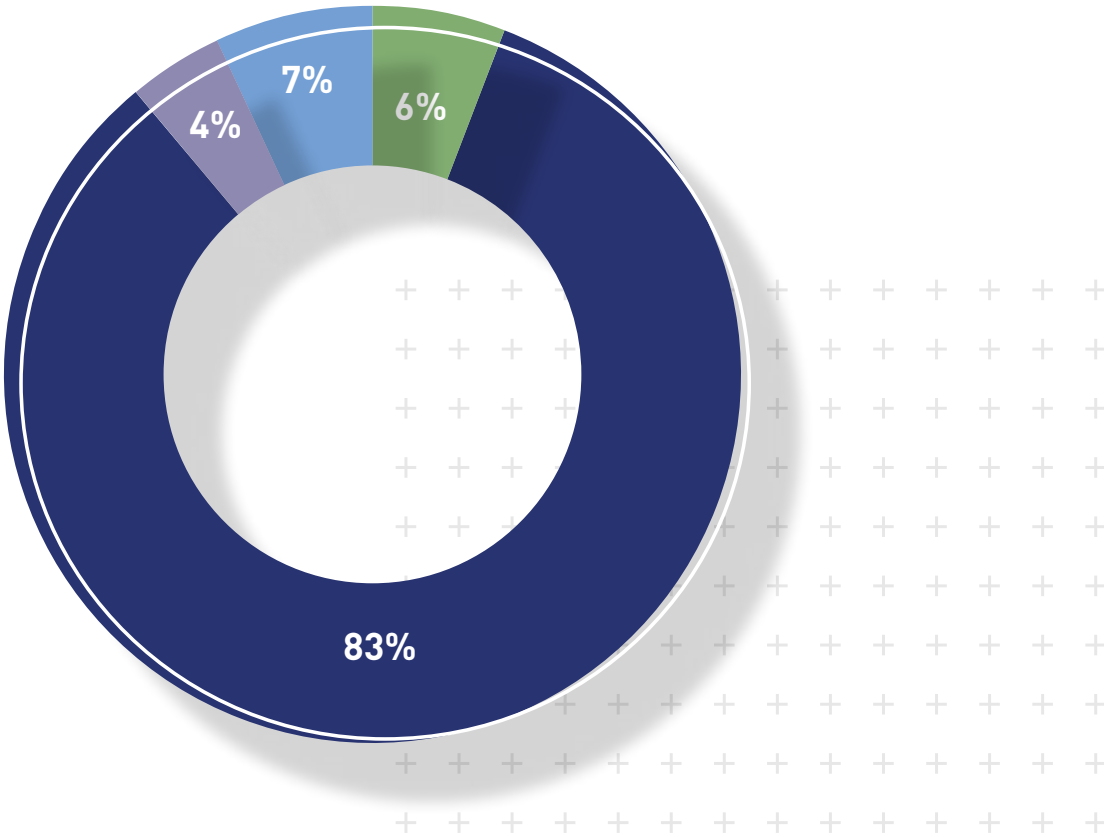
Beneficio del ejercicio

Por último, cabe destacar que con la activación de créditos fiscales por valor de 7,4 millones de euros, el beneficio después de impuestos asciende a 31,5 millones de euros. En los próximos ejercicios se podrá seguir activando créditos fiscales en función de la previsibilidad de beneficios futuros de la actividad.

También es de señalar que, en este resultado del ejercicio, no se recoge ningún beneficio por la importante cartera de preventas de las diversas promociones que se encuentran en desarrollo y/o comercialización. El resultado de las mismas se contabiliza en el momento de la escrituración y entrega de las promociones, garantizando un importante y alto volumen de negocio y de beneficios durante los próximos años.

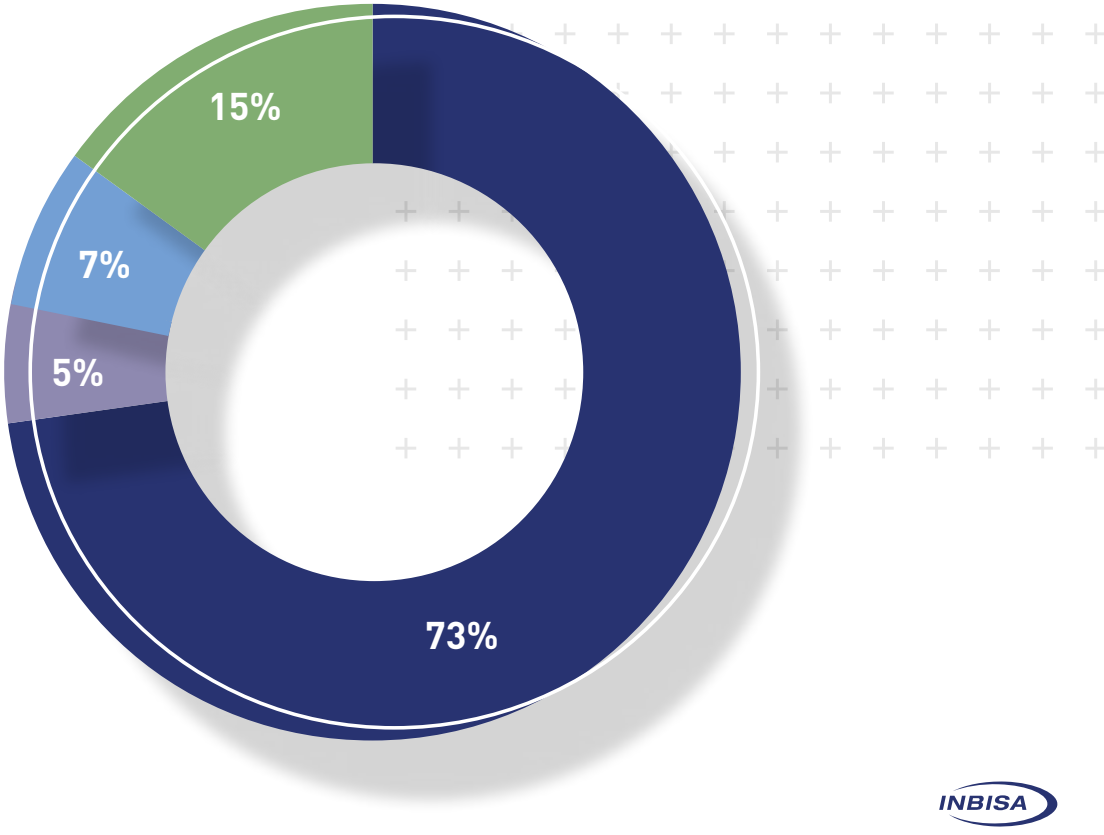
Volumen de negocio por actividad 2017 (%)

- Ventas de promociones
- Ingresos por arrendamientos
- Ventas de patrimonio
- Ingresos por otros servicios de gestión



Margen Bruto por actividad 2017 (%)

- Ventas de promociones
- Ingresos por arrendamientos
- Ventas de patrimonio
- Ingresos por otros servicios de gestión



(miles de euros)	Volumen de negocio por actividad	Margen Bruto por actividad
Ventas de promociones	60.820	19.299
Ingresos por arrendamientos	2.786	1.732
Ventas de patrimonio	5.154	1.478
Ingresos por otros servicios de gestión	4.519	3.927
Volumen de Negocio Total	73.279	26.436

BALANCE CONSOLIDADO 2017

(miles de euros)	
Inmovilizado material	5.138
Inversiones Inmobiliarias	49.245
Inversiones en Empresas Asociadas a Largo Plazo	1.559
Inversiones Financieras a Largo Plazo	8.544
Activos por impuesto diferido	7.774
Activo No Corriente	72.260
Activos no corrientes mantenidos para la venta	35.472
Existencias	96.119
Deudores Comerciales y otras cuentas a cobrar	9.901
Inversiones en Empresas Asociadas a Corto Plazo	55
Inversiones Financieras a Corto Plazo	6.416
Periodificaciones a corto plazo	23
Efectivo y Otros Activos Corrientes	13.563
Activo Corriente	161.549
TOTAL ACTIVO	233.809
Capital y Reservas	18.886
Resultado del ejercicio	31.552
Fondos Propios y Patrimonio Neto	50.438
Deudas con entidades de crédito	44.563
Otros Pasivos No Corriente	5.582
Pasivos por Impuesto Diferido	790
Pasivo No Corriente	50.935
Pasivos vinc con activos no corrientes mantenidos para la venta	35.425
Deudas con Entidades de Crédito	26.689
Otros pasivos Corrientes	11.459
Acreedores Comerciales y Otras Cuentas a Pagar	58.746
Periodificaciones a corto plazo	117
Pasivo Corriente	132.436
TOTAL PASIVO	233.809

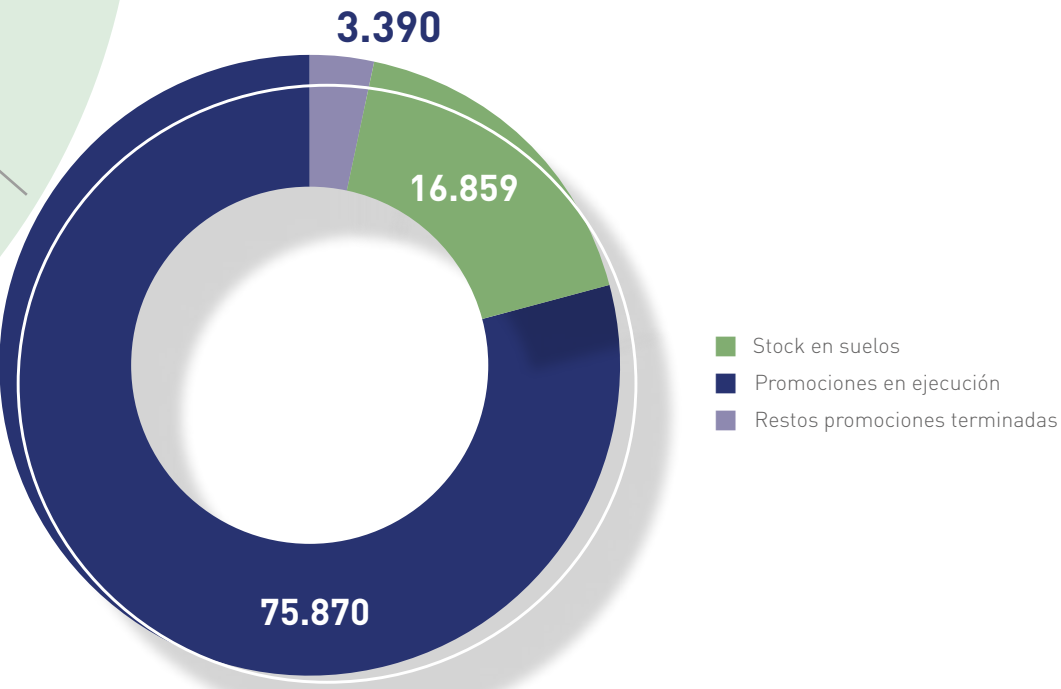
En 2017, **INBISA Inmobiliaria** presenta un balance fuerte y equilibrado, consolidado gracias, fundamentalmente, a su bajo nivel de endeudamiento con entidades de crédito, a un importante fondo de maniobra y a un patrimonio neto que supera los 50 millones de euros.

Activo

Tal y como se puede apreciar en el balance, la cifra total de activos al cierre del ejercicio ha ascendido a los 234 millones de euros, destacando dos conceptos. Por un lado, el mantenimiento de un patrimonio inmobiliario -conformado en su mayoría por activos industriales, logísticos y terciarios- con un valor neto contable de 54 millones.

Por otro, el valor de las existencias asciende a 96 millones de euros, una cifra que integra el *stock* en suelos (promociones que no han comenzado su construcción a 31/12/17) que asciende a los 17 millones de euros y las promociones en curso (aquellas que disponen de todas las licencias y en las que ya se han iniciado las obras de construcción). Estas promociones en ejecución han supuesto una inversión cercana a los 76 millones de euros, si bien, cabe destacar un nivel de comercialización muy alto, cercano en algunos de los casos al 100%: Residencial **INBISA** Sanchinarro (Madrid), Residencial **INBISA** Aravaca (Madrid), Residencial **INBISA** Parc Central I y Residencial **INBISA** Parc Central II (Sant Cugat del Vallés – Barcelona) y Residencial **INBISA** Ripollet (Ripollet – Barcelona).

Existencias a 31/12/17
(miles de euros)



Todas estas promociones supondrán ingresos y beneficios significativos en los próximos ejercicios.

Respecto a la inversión en la compra de suelo, ésta ha ascendido a 34 millones de euros.

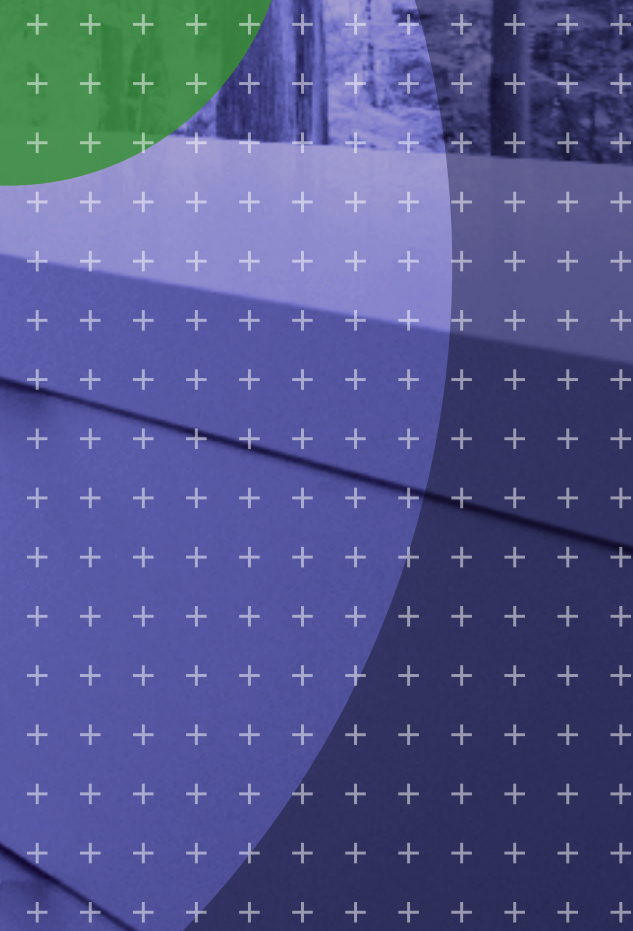
Pasivo

Dentro del pasivo del balance caben destacar varios conceptos. Un patrimonio neto que alcanza los 50 millones de euros, lo que significa, unos recursos propios que representan el 22% del total de los activos y un fondo de maniobra superior a los 22 millones.

En definitiva, unos datos que confirman la buena salud financiera de **INBISA Inmobiliaria** y garantizan el desarrollo de las promociones en curso y la capacidad para invertir en nuevos suelos.

A fuerza de construir bien,
se llega a buen arquitecto.

Aristóteles (384 AC-322 AC) Filósofo griego.





Desde **INBISA Inmobiliaria** apostamos por la sostenibilidad y la eficiencia energética en todos nuestros proyectos, desarrollando edificios con altas calificaciones energéticas con el objetivo de conseguir una disminución de emisiones de CO2 y una reducción significativa de la demanda energética de los edificios.

Esta alta calificación se consigue mediante la adopción de modernas tecnologías constructivas y de aislamiento junto con el uso de los mejores materiales. Un claro ejemplo de ello es la apuesta por la obtención de la máxima calificación energética 'A' en promociones residencial como Residencial **INBISA** Aravaca (Madrid) y Residencial **INBISA** Eixample (Barcelona).



Residencial **INBISA** Eixample (Barcelona)

“Iré a cualquier parte siempre
que sea hacia delante”

David Livingstone (1813-1873)
Misionero y explorador escocés.


Residencial **INBISA** La Castellana (Burgos)


Conscientes del escenario futuro tan competitivo y exigente en el que nos encontramos, para 2018 y los próximos ejercicios, en **INBISA Inmobiliaria** nos planteamos unos retos ambiciosos y exigentes. Por ello, nuestros objetivos se van a centrar en seguir creciendo de forma sostenible y cumplir nuestro Plan Estratégico, cuyo mayor reto supone una facturación en promoción residencial de 450 millones durante el periodo 2017-2020. Para ello, ya en 2018, el objetivo propuesto es entregar un total de casi 400 viviendas nuevas, un 70% más de hogares entregados en comparación con el año 2017.

La compañía también está muy atenta a otras oportunidades de negocio que comienzan a vislumbrarse en otros sectores de actuación. La consolidación del mercado logístico o la recuperación del sector terciario y de los centros comerciales nos va a permitir tener una cartera de activos más amplia y diversificada, ayudando si cabe a superar los ambiciosos objetivos marcados para los próximos años.

Y todo ello, reafirmando nuestros valores y compromiso con nuestros clientes, la calidad, el rigor y el cumplimiento de todos los acuerdos alcanzados. Para **INBISA Inmobiliaria** es una obligación estar preparados y atentos a los continuos y rápidos cambios en las preferencias y necesidades de nuestros clientes y del mercado, tratando de adaptarnos y entender sus demandas y exigencias para poder poner a su alcance espacios de calidad donde estar, transitar, trabajar y relacionarse.

