

FPP Informe

IQI7





Vista del parque privado de Ostoja-Wilanów, Varsovia (Mayo 2015).

FPP. La empresa.

- FADESA POLNORD POLSKA (FPP).

FPP es un promotor firmemente asentado en el mercado residencial polaco. FPP está presente en Polonia desde mayo de 2005 y está centrada en la construcción de viviendas de calidad media-alta. La empresa tiene dos accionistas: la sociedad española MARTINSA-FADESA (51% del capital) y la sociedad polaca POLNORD (49% interest). FPP opera en Varsovia y en Wroclaw. A 31 de marzo de 2017, FPP había vendido 2,876 y entregado 2,755 viviendas. En los últimos nueve años, la facturación anual media alcanzó los 150 millones de zloty. La financiación de los proyectos de FPP procede de bancos locales. PEKAO S.A. ha financiado OSTOJA-WILANÓW en Varsovia y OSIEDLE-INNOVA en Wroclaw mientras el banco GETIN NOBLE S.A. ha financiado OSIEDLE-MODERNO y financia en la actualidad APARTAMENTY INNOVA, ambas promociones están localizadas en Wroclaw.

- Promociones residenciales:

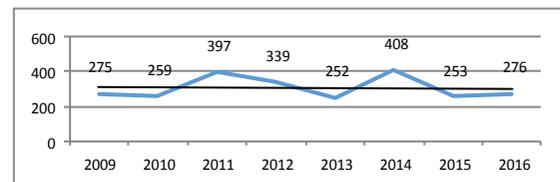
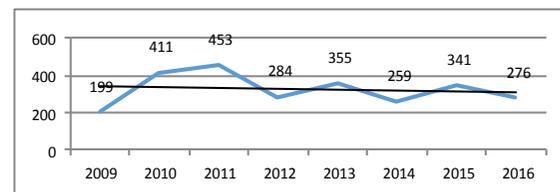
- Ostoja-Wilanów, Varsovia (1,965 unidades). www.ostoja-wilanow.com
- Osiedle-Innova, Wroclaw (535 unidades). www.osiedle-innova.com
- Osiedle-Innova II, Wroclaw (542 unidades).
 - *Apartamenty Innova* (edificios 6.4 y 6.5: 210 unidades). www.apartamentyinnova.pl
 - *Apartamenty Innova II* (edificio 6.3: 120 unidades). www.apartamentyinnova.pl
 - *Apartamenty Innova III* (edificio 6.1 y 6.2: 212 unidades). www.apartamentyinnova.pl
 - Edificio 6.1: 84 unidades.
 - Edificio 6.2: 128 unidades.
- Osiedle Moderno, Wroclaw (158 unidades) www.osiedlemoderno.pl
- Villa Botanica, Powsin-Varsovia (343* unidades). www.villa-botanica.com

FPP: profudno estudio del diseño de las viviendas, estricto control de costes, elevados márgenes brutos.



FPP. Información destacada.

- **2,876 viviendas vendidas** a 31 de marzo de 2017.
- **2,623 viviendas vendidas** desde 2009 a 31 de marzo de 2017. Ver cuadro a la derecha (preventas anuales).
(199 unidades vendidas en 2009; 411 unidades en 2010; 453 unidades en 2011; 284 unidades en 2012; 355 unidades en 2013, 259 unidades vendidas en 2014; 341 unidades en 2015; 276 en 2016). **MEDIA (2009-2016): 322 unidades/año.**
- **964 viviendas vendidas en Wrocław** (a 31 de marzo de 2017).
- **2,755 unidades entregadas** a 31 de marzo de 2017.
- **2,654 unidades entregadas** desde 2009 a 31 de marzo de 2017. Ver cuadro a la derecha (entregas anuales).
(275 unidades entregadas en 2009; 259 unidades en 2010, 397 unidades en 2011, 339 unidades en 2012; 252 unidades en 2013, 408 unidades entregadas en 2014; 253 unidades en 2015; 276 unidades en 2016). **MEDIA (2009-2016): 307 unidades/año.**



Del 1 de enero de 2016 al 31 de diciembre de 2016:

-Preventas: **276 unidades.**

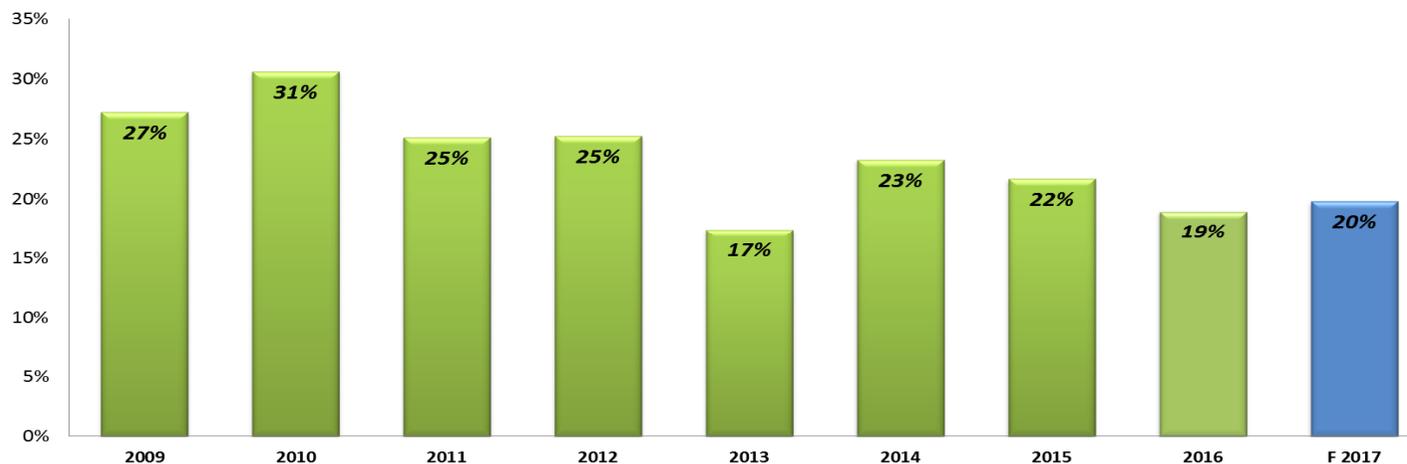
-Entregas: **276 unidades.**

- **Financiación:**
 - Banco PEKAO S.A.: *Ostoja-Wilanów* en Varsovia (de 2006 a 2016) y *Osiedle Innova* en Wrocław (de 2011 a 2014).
 - GETIN NOBLE S.A.: *Osiedle-Moderno* en Wrocław (de 2013 a 2015); *Apartamenty Innova*, edificios 6.4 y 6.5 (de 2015 a 2016), *Apartamenty Innova II*, edificio 6.3 (desde mayo de 2016) y *Apartamenty Innova III*, edificios 6.1 & 6.2 (desde abril de 2017) también en Wrocław.

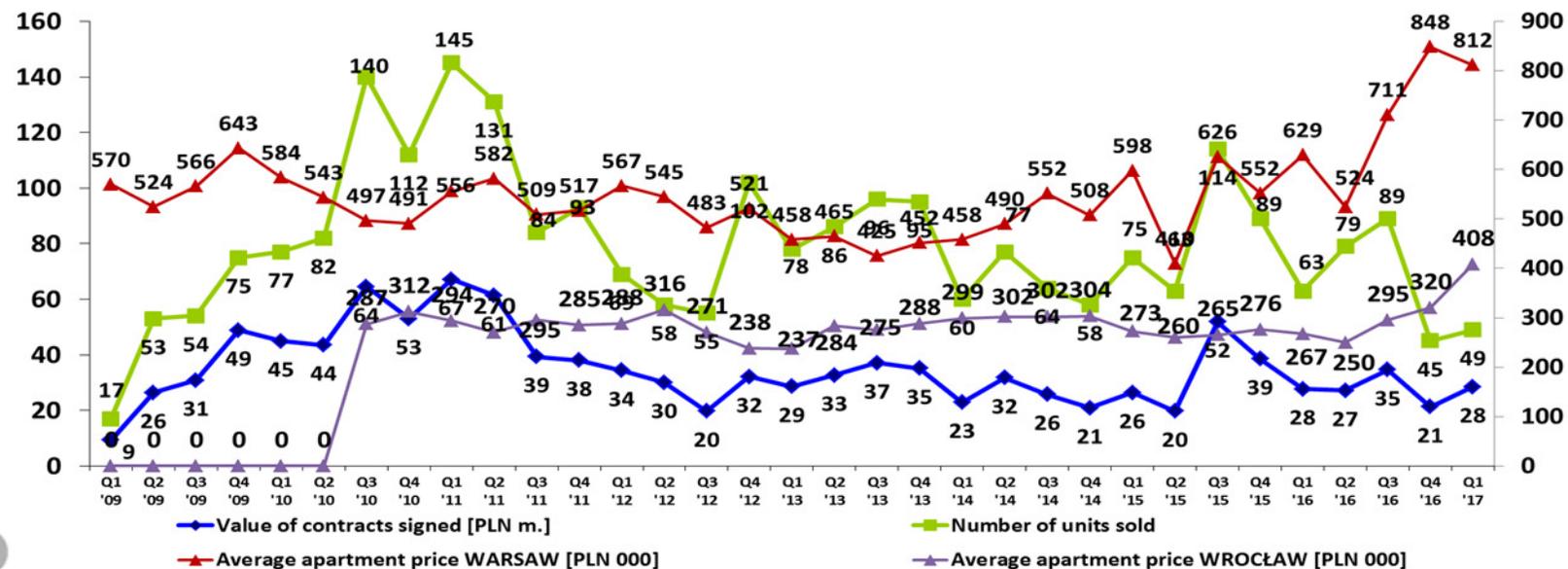


Información destacada

- Margen bruto en cuenta de resultados (desde 2009).



- Ventas trimestrales (desde 2009).



FPP, proyectos en Polonia

Ostoja-Wilanów, Varsovia (1,929 viviendas).



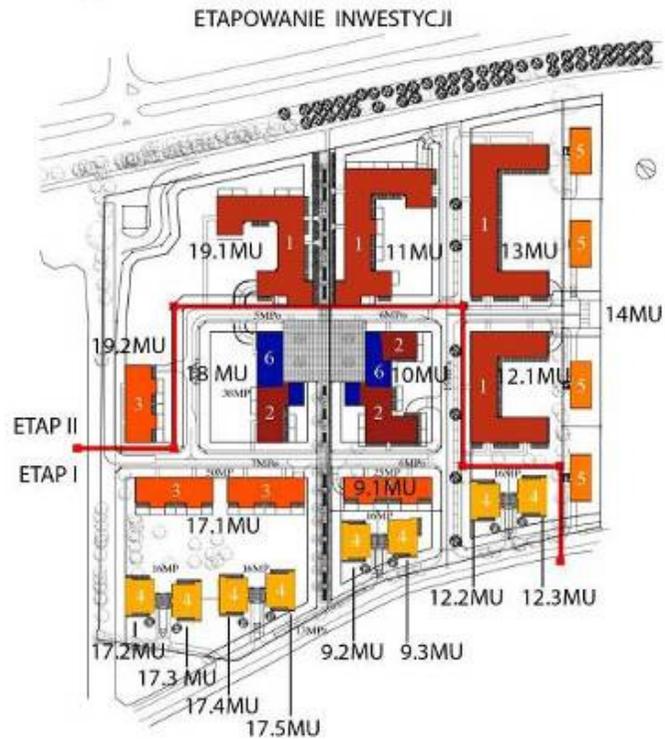
Osiedle-Innova, Osiedle-Moderno & Apartamenty Innova, Wroclaw (1,226 viviendas).



	LICZBA MIESZKAN	LICZBA LOKALI USŁUGOWYCH	LICZBA MIEJSC POSTOJOWYCH W GARAZU
APARTAMENTY INNOVA I	206	4	244
APARTAMENTY INNOVA II	120	-	145
APARTAMENTY INNOVA III	211	1	256
OSIEDLE MODERNO	158	-	189
OSIEDLE INNOVA	531	4	504

FPP, proyectos en Polonia

Villa Botanica, Powsin, Varsovia (343* viviendas).



	Etapa 1	Etapa 2
Número de viviendas	132	211*



Vista de las obras de construcción del edificio 6.3 de Apartamenty Innova en Wrocław (centro de la imagen), A la derecha, etapa IV (edificio 3.2) de Osiedle-Innova (Wrocław).

FPP en metros cuadrados (en terminología polaca: PUM).

- **Terminados** (a 31 de marzo de 2017):
 - **17 etapas:** 8 en Ostoja-Wilanów en Varsovia, y 9 en Wroclaw (7 en Osiedle-Innova; 1 en Osiedle-Moderno y 1 en Apartamenty Innova).
 - **2,781 viviendas terminadas:** 1,886 unidades en Varsovia y 895 unidades en Wroclaw.
 - **199,961 metros cuadrados terminados:** 154,650 m² en Varsovia y 45,311 m² en Wroclaw.
- **Unidades terminadas y no vendidas** (a 31 de marzo de 2017):
 - **2,224.14 m²** terminados y no vendidos (1.471,74 m² de uso residencial y 752,40 de uso comercial).
 - **14 viviendas** terminadas y no vendidas en Ostoja-Wilanów, Varsovia (1.471,74 m² de uso residencial).
 - **3 locales comerciales** en Ostoja-Wilanów, Varsovia (617,54 m² de uso comercial).
 - **1 local comercial** en Apartamenty Innova, Wroclaw (134,86 m² de uso comercial).
- **En construcción** (a 31 de marzo de 2017):
 - **3 etapas** (1 en Varsovia y 2 en Wroclaw).
 - **374 viviendas + 4 locales comerciales en construcción** (1 etapa en Varsovia, 46 unidades, y 3 etapas en Wroclaw, 332 unidades).
 - **25,765 m² en construcción.**
- **En desarrollo** (a 31 de marzo de 2017):
 - **1 proyecto en desarrollo, 2 etapas** (2 etapas en Villa Botánica, Powsin-Varsovia).
 - **343 viviendas en desarrollo** en Villa Botánica, Powsin-Varsovia (343* unidades).
 - **29,974 m² en desarrollo.**



FPP. Información financiera (en moneda local, zloty)

Información financiera de FPP (grupo) [en millones de zloty]

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
<i>Ingresos por ventas</i>	170.2	172.0	208.8	138.9	93.4	173.9	89.9	136.9
<i>Gross sales profit</i>	47.3	53.4	53.2	35.6	16.2	40.4	19.5	25.9
<i>Margen bruto</i>	28%	31%	25%	26%	17%	23%	22%	19%
<i>Resultado operativo bruto</i>	45.9	32.7	28.0	21.0	3.6	33.2	9.2	14.1
<i>Resultado neto</i>	7.8	18.1	9.7	16.1	3.5	23.2	4.2	10.7
<i>Activo</i>	596.8	505.4	403.7	385.3	369.3	270.3	305.6	216.7
<i>Patrimonio neto (equity)</i>	31.9	51.6	63.6	78.0	81.5	105.7	109.8	120.6
<i>Deudas con entidades de crédito</i>	321.3	214.8	91.1	83.5	43.3	6.0	12.5	5.7



FPP. Proyectos terminados.

Promoción: **Ostoja-Wilanów (Varsovia)**: 8 etapas terminadas: 1,919 viviendas y locales comerciales.



Ostoja-Wilanów (etapa 1).
Fecha de entrega: 2007
Nº de unidades: 180 viviendas (14,466 m²).
7 locales comerciales (832 m²).



Ostoja-Wilanów (etapa 2).
Fecha de entrega: 2009
Nº de unidades: 221 viviendas (19,944 m²).
4 locales comerciales (600 m²).



Ostoja-Wilanów (etapa 3).
Fecha de entrega: 2009
Nº de unidades: 231 viviendas (19,605 m²).



Ostoja-Wilanów (etapa 4).
Fecha de entrega: 2009
Nº de unidades: 228 viviendas (22,336 sq. m).



Ostoja-Wilanów (etapa 5).
Fecha de entrega: 2010.
Nº de unidades: 178 viviendas (16,525 m²).
13 locales comerciales (1,212 m²).



Ostoja-Wilanów (etapa 6, edificio C3).
Fecha de entrega: Octubre de 2011.
Nº de unidades: 262 viviendas (16,278 m²).
10 locales comerciales (incluido guardería).

FPP. Proyectos terminados.

Promoción: **Ostoja-Wilanów (Varsovia)**: 8 etapas terminadas, 1,919 viviendas y locales comerciales.



Ostoja-Wilanów (etapa 7, edificio C4).
Fecha de entrega: Diciembre de 2013.
Nº de unidades: 324 viviendas (19,688 m²).



Ostoja-Wilanów (etapa 6.A, edificio B4).
Fecha de entrega: Diciembre de 2015.
Nº de unidades: 136 viviendas y un local comercial (9,217 m²).
Prevendido: 99% (a 31 de marzo de 2017)



Ostoja-Wilanów (etapa 6.A, edificio C2).
Fecha de entrega: Noviembre de 2016.
Nº de unidades: 120 viviendas (12,531 m²).
Prevendido: 90% (a 31 de marzo de 2017)



Guardería en Ostoja-Wilanów.
Localización: etapa 6, edificio C3.
Capacidad: 110 niños.
Abierta al público en septiembre 2012.
Superficie: 596 m² (superficie incluido el patio: 1,375 m²).

FPP. Proyectos terminados.

Promoción: **Osiedle Innowa (Wroclaw)**: 7 etapas terminadas: 531 viviendas y 4 locales comerciales.



Osiedle-Innova (etapa I).

Fecha de entrega: Marzo de 2012.

Nº de unidades: 70 viviendas (3,763 m²).



Osiedle-Innova (etapa II).

Fecha de entrega: Junio de 2012.

Nº de unidades: 71 viviendas (3,757 m²).



Osiedle-Innova (etapa III).

Fecha de entrega: Septiembre de 2012.

Nº de unidades: 94 viviendas y 4 locales comerciales (4,833 m²).



Osiedle-Innova (etapa IV).

Fecha de entrega: Septiembre de 2013.

Nº de unidades: 92 viviendas (4,468 m²).



Osiedle-Innova (etapa V).

Fecha de entrega: Septiembre de 2013.

Nº de unidades: 92 viviendas (4,468 m²).



Osiedle-Innova (etapas VI y VII).

Fecha de entrega: Octubre de 2014.

Nº de unidades: 112 viviendas (6,453 m²).

FPP. Completed Projects

Promoción: ***Osiedle Moderno (Wroclaw)***: promoción terminada (158 viviendas).

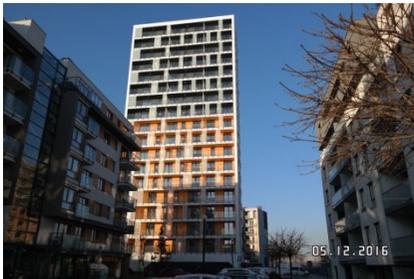


Osiedle-Moderno

Fecha de entrega: **Noviembre de 2015.**

Nº de unidades: **158 viviendas (7,243 m²).**

Promoción: ***Apartamenty Innova (Wroclaw)***: 1ª etapa terminada (206 viviendas y 4 locales comerciales).



Apartamenty Innova (etapa I).

Fecha de entrega: **Diciembre de 2016**

Nº de unidades: **206 viviendas y 4 locales comerciales (10,274 m²).**

FPP. Proyectos en ejecución (obras en curso).

- 3 etapas en construcción (1 en Ostoja-Wilanów, Varsovia, y 2 en Apartamenty-Innova, Wroclaw).
- 374 viviendas más 4 locales comerciales en ejecución (obras en curso) en Varsovia y en Wroclaw.
- 25,765 m² en ejecución (obras en curso).



Ostoja-Wilanów, Varsovia, (etapa 8, edificio B2).

Nº de unidades: 43 viviendas y 3 locales comerciales (4,968.4 m²)

Inicio de obras: Marzo de 2016.

Ejecución de obra: 60% (a 31 de marzo de 2017).

Fecha de entrega: 4º trimestre de 2017

En venta desde: Marzo de 2016 (88% prevenido a 31 de marzo de 2017).



Apartamenty-Innova II, Wroclaw (Edificio 6.3)

Nº de unidades: 120 unidades (8,335 m²).

Inicio de obras: Abril de 2016.

Ejecución de obra: 58% (a 31 de marzo de 2017).

Fecha de entrega: I trimestre de 2018.

En venta desde: Junio de 2016 (58% prevenido a 31 de marzo de 2016).



Apartamenty-Innova III, Wroclaw (Edificios 6.1 & 6.2).

Nº de unidades: 211 viviendas y 1 local comercial (12,462 m²).

Inicio de obras: Marzo de 2017.

Ejecución de obra: --% (a 31 de marzo de 2017).

Fecha de entrega: I trimestre de 2019 (edificio 6.2) y 2º trimestre de 2019 (edificio 6.1).

En venta desde (edificio 6.2): abril de 2017.



Terraza de uno de los áticos en la planta 17 y vistas de la ciudad de Wrocław desde el edificio 6.3 de Apartamenty Innova II en Wrocław (actualmente en construcción).

FPP. Proyectos en desarrollo.

343 viviendas en desarrollo en Powsin-Varsovia (**29,974 m²** en desarrollo).

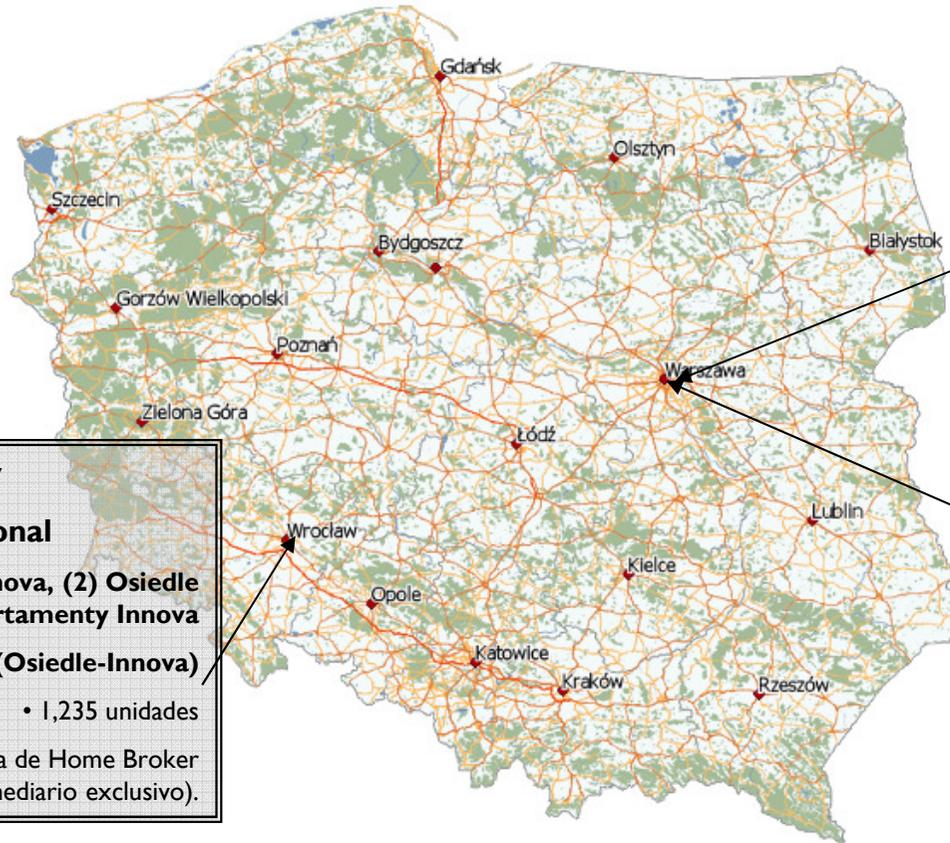


Villa Botánica, Powsin (Varsovia).

N° de unidades: 343* unidades en 2 etapas.

Etapas 1 (13,071 m²)

Etapas 2 (16,903 m²)



Wrocław
Oficina regional
 Proyectos: (1) Osiedle Innova, (2) Osiedle Moderno y (3) Apartamenty Innova
Oficina de venta (Osiedle-Innova)
 • 1,235 unidades
 • Oficinas de venta de Home Broker (intermediario exclusivo).

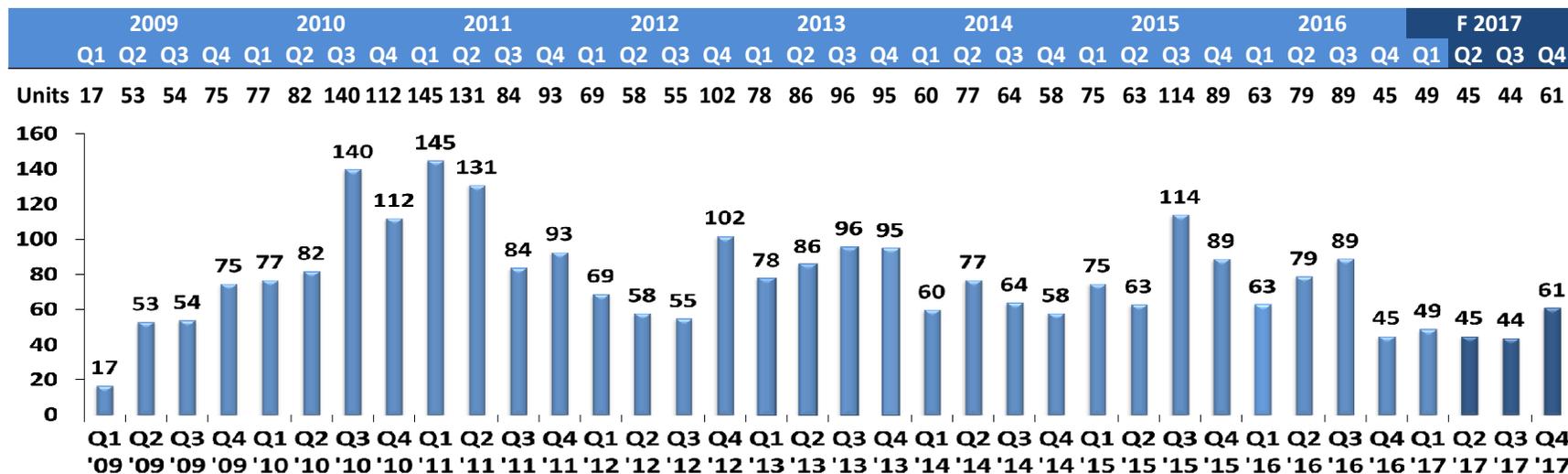
Varsovia
Domicilio social y sede operativa de FPP
 Proyecto – Ostoja Wilanów
Oficina de venta (Ostoja-Wilanów)
 • 1,965 unidades

Powsin
 Proyecto – Villa Botanica
 • 343* viviendas

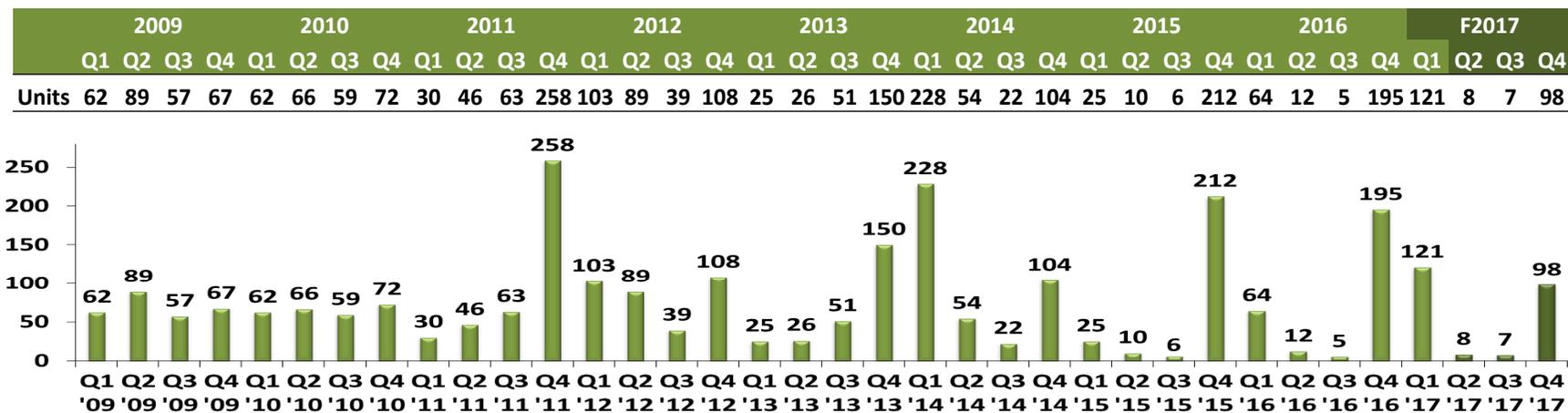


FPP Preventas & entregas trimestrales (desde 2009)

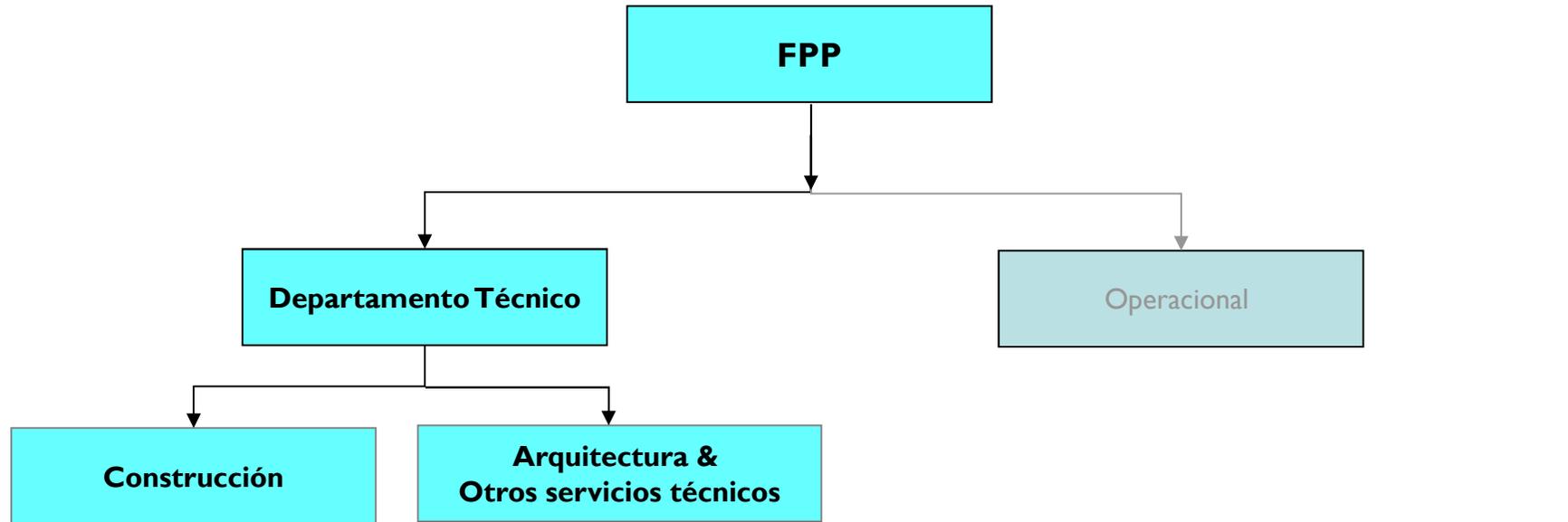
Preventas desde 2009



Entregas desde 2009



FPP. Organización interna: departamento técnico (departamentos de Construcción y de Arquitectura).



- El departamento técnico de FPP es responsable de la construcción e infraestructura de los proyectos.

- FPP nombra a un *project manager* y a un equipo técnico (generalmente 4 ingenieros) por cada proyecto. El equipo es supervisado por el director técnico de FPP.

- Proceso de construcción: contratista general (proyectos en Wrocław) vs. subcontratistas (Ostoja-Wilanów, Varsovia).

Arquitectura

- Director de arquitectura de FPP.
- Responsable de garantizar que la ejecución de obras se ajusta a proyecto en cada una de las fases de la construcción.

Sistema COCO – Technical Controller

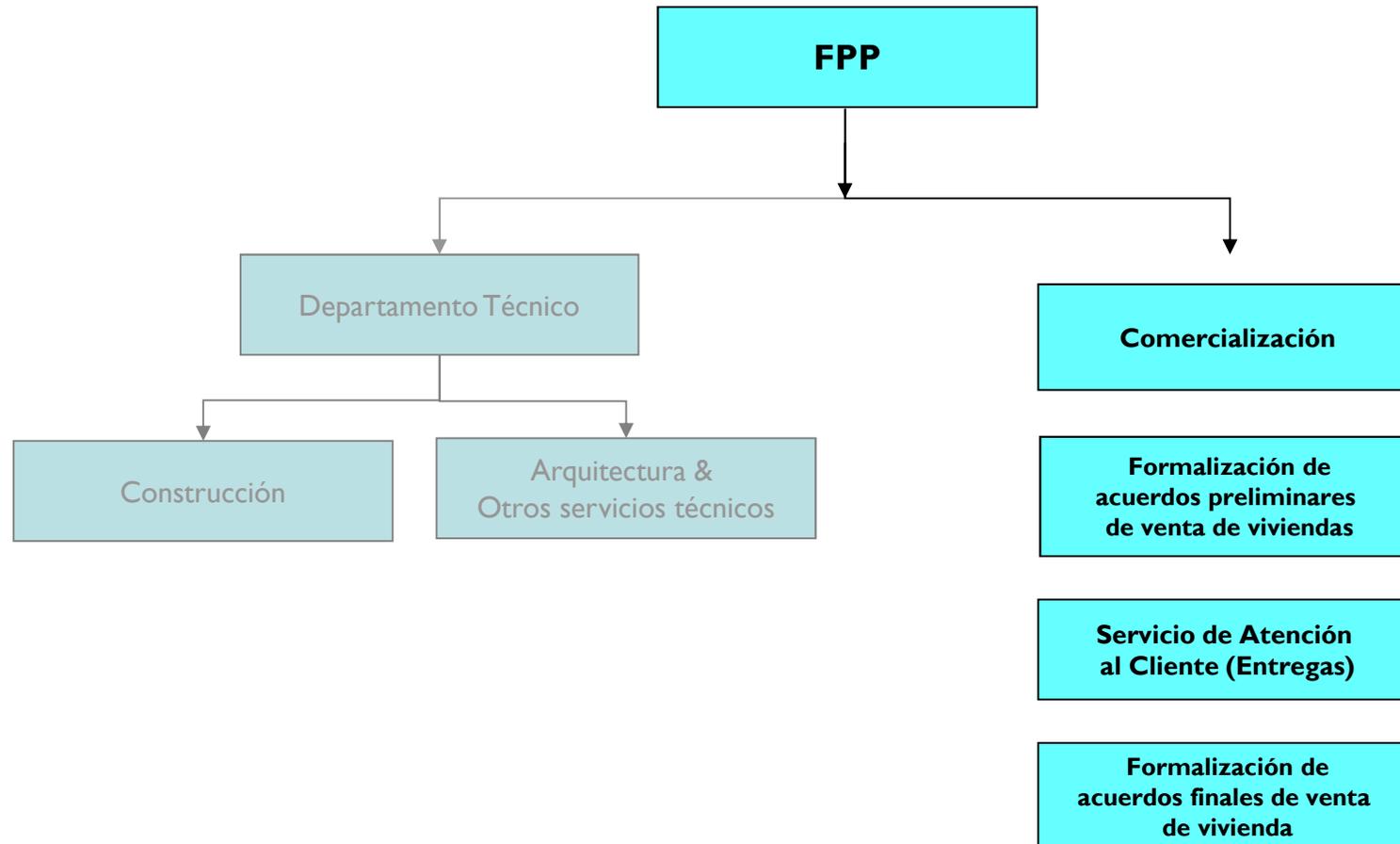
- Uso de software específico de FPP para controlar los costes en la ejecución de obras.

Inspector de calidad

- Inspector externo ajeno a la plantilla de FPP. Es responsable de garantizar la calidad de la ejecución de obras.

Inspector de Seguridad y Salud

FPP. Organización interna. Departamentos operativos.



Servicios de *back office*

• **Nuevos desarrollos:**

- Análisis técnico, legal y comercial de potenciales suelos/proyectos.
- Diseño del producto (en venta).
- Estudio detallado de política de precios de venta.
- Valoraciones.

• **Financial Controller**

Análisis mensual de costes de proyecto y de su rentabilidad.

• **Controlador técnico**

(Sistema COCO).

Revisión mensual de costes de obras a través de software propio.

• **Marketing**

Campañas de marketing tanto generales como específicas.

Gestión de ventas

- **Equipo comercial de FPP.**

- Equipo complementario de venta externo (agentes comerciales de intermediarios).

Servicios financieros & otros servicios

Administración comercial:

- Contratos (preliminares y finales) de venta de viviendas.
- Negociación de cláusulas de contratos con clientes.
- Gestión de pagos de clientes.
- Redacción del "prospectus" de cada proyecto.
- Todo el trabajo administrativo es acorde a la nueva Ley de Protección de los Consumidores (en vigor desde el 29 de abril de 2012).

Atención al cliente.

- Asistencia diaria a clientes.
- *Línea directa* (telefónica).
- Entrega de viviendas.
- Seguimiento de solicitudes de clientes relacionadas con sus viviendas.

Servicios legales (abogados internos).

Servicios financieros.

- Financiación de proyectos.
- Gestión financiera.

Servicios de contabilidad.

Gestión de diseño de interiores.

- Gestión de diseño de interiores cuando es solicitado por los clientes.

Modelo de FPP.

Conforme al modelo actual de FPP, el 80% de las viviendas se venden durante el período de construcción. Cuando las obras terminan, se entrega el 80% de las viviendas en un plazo de 60 días desde la obtención de la cédula de habitabilidad. La escrituras de venta se firman en un plazo de 60 días desde la entrega de las viviendas.

FPP ha implementado este modelo en todos sus proyectos desde el ejercicio 2009, es decir, en un total de 13 proyectos diferentes (1,589 viviendas): cuatro en Varsovia, Ostoja-Wilanów, edificio C3 (262 viviendas, 2009-2011), edificio C4 (324 viviendas, parte estándar -170 viviendas, 2011-2013), edificio B4 (136 viviendas, 2014-2015) y edificio C2 (126 viviendas, 2015-2016); nueve en Wrocław, Osiedle-Innova, etapa I (71 viviendas, 2010-2012), etapa II (70 viviendas, 2011-2012), etapa III (96 viviendas, 2011-2012), etapa IV (92 viviendas, 2012-2013), etapa V (92 viviendas, 2012-2013), etapas VI y VII (112 viviendas, 2013-2014); Osiedle-Moderno (158 viviendas, 2014-2015) y Apartamenty Innova, etapa I (206 viviendas, 2014-2016).

El margen bruto (*business plan*) es, al menos, **20%-25%**.

Estudio de un modelo: edificio C3 (262 viviendas, Octubre de 2009 – Diciembre de 2011), Ostoja-Wilanów (Varsovia).

Los datos indicados a continuación corresponden al ejercicio 2011. En ese año, se vendieron un total de 453 viviendas, se entregaron 397, y se firmaron un total de 411 escrituras notariales. Como se indica anteriormente, este modelo se ha repetido en 12 ocasiones con posterioridad. Con objeto de alcanzar los objetivos señalados para el edificio C3 (262 unidades) en Ostoja-Wilanów (Varsovia), FPP vendió mensualmente 9.8 unidades durante la fase de construcción, entregó 7.15 unidades diarias, y firmó diariamente 5 escrituras notariales en el cuarto trimestre de 2011. El edificio C3 en Ostoja-Wilanów contiene 262 viviendas y está localizado en Varsovia (en el distrito de Wilanów). El inicio de obras tuvo lugar en octubre de 2009 tras el *crash* financiero de 2008. El edificio está localizado en un área (barrio de Wilanów) donde operan numerosos promotores residenciales.

Datos similares a los señalados para el edificio C3 en Varsovia se han obtenido en fecha tan reciente como diciembre de 2016 con la terminación de la primera etapa de Apartamenty Innova (206 viviendas) en Wrocław. La construcción terminó en noviembre de 2016. A 31 de octubre de 2016, el 94% de las viviendas había sido vendida.

CONCLUSIÓN: EN UN PLAZO DE 42 MESES, desde FPP obtenemos el retorno de la inversión (desde compra del suelo/concepción del proyecto a entrega de vivienda al cliente).

		2009												2010												2011												2012											
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6						
Units	Months																																																
262	Construction	█																								█																		█					
258	Sale	█																								█																		█					
258	Delivery	█																								█																		█					
245	Final sales agreements	█																								█																		█					

FPP. Datos de contacto.

I. Domicilio social de la empresa:

1. Dirección: Aleje Jerozolimskie 94, (00-807) Warszawa
2. Tel.: + 48 22 24 28 888
3. Email: biuro@fadesapolnord.pl
4. Website: www.fadesapolnord.pl

2. Oficina de venta, Ostoja-Wilanów y Villa Botánica:

1. Dirección: ulica Hlonda 10 B/U13, Miasteczko Wilanów, Warszawa
2. Tel.: + 48 22 550 13 70
3. Email: ostojawilanow@fadesapolnord.pl
4. Website: www.ostoja-wilanow.com
5. Directora de venta y de marketing: Malgorzata Gryc

4. Oficina regional en Wroclaw:

1. Dirección: ulica Nyska 50, Krzyki, Wroclaw
2. Tel.: +48 71 712 04 02
3. Director regional: Krzysztof Winnicki

5. Oficina de venta, Osiedle-Innova, Osiedle-Moderno y Apartamenty Innova:

1. Dirección: ulica Nyska 50, Krzyki, Wroclaw
2. Tel.: +48 71 712 04 02
3. Email (Osiedle-Innova): osiedleinnova@fadesapolnord.pl
4. Email (Osiedle-Moderno): osiedlemoderno@fadesapolnord.pl
5. Website (Osiedle-Innova): www.osiedle-innova.com
6. Website (Osiedle-Moderno) : www.osiedlemoderno.com
7. Website (Apartamenty Innova): www.apartamentyinnova.pl





Vista desde la planta 17 de Apartamenty Innova (edificio 6.4), Wrocław (Abril de 2016).

FADESA POLNORD POLSKA Spółka z o.o.
Al. Jerozolimskie 94, 00-807 Warszawa (Polonia)
Teléfono: + 48 22 24 28 888, Fax: +48 22 242 88 89
Email: biuro@fadesapolnord.pl

Mayo de 2017