

FPP

3000
SPRZEDANYCH
MIESZKAŃ

1000
MIESZKAŃ WE
WROCŁAWIU

FADESA POLNORD POLSKA (FPP)

16 Abril 2019 (ESP) ENG PL

Informe FPP

CUARTO TRIMESTRE 2018





FPP en la ciudad de Wrocław (composición de fotografía aérea más visualización, en particular, la relativa al nuevo proyecto, INNOVA CONCEPT, en la parte inferior izquierda).

FPP. La empresa.

- FADESA POLNORD POLSKA (FPP).

FPP es una empresa promotora firmemente asentada 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% del capital). FPP opera en Varsovia y en Wroclaw. A 31 de diciembre de 2018, FPP había vendido 3.150 viviendas y entregado 2.971. En los últimos diez años, la facturación anual media alcanzó los 134,5 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 APARTAMENTY INNOVA (I, II & III), ambas promociones localizadas en Wroclaw.

- Promociones residenciales:

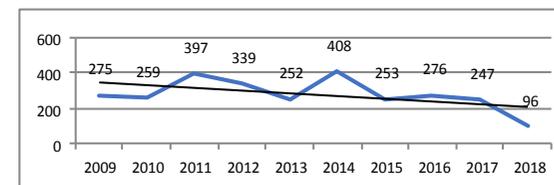
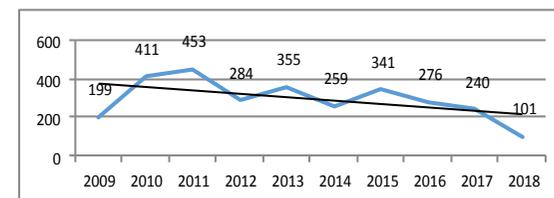
- Ostoja-Wilanów, Varsovia (1.967 unidades). www.ostoja-wilanow.com
- Osiedle-Innova, Wroclaw (535 unidades). www.osiedle-innova.com
- Apartamenty-Innova (I, II & III), Wroclaw (542 unidades). www.apartamentyinnova.pl
 - *Apartamenty Innova* (edificios 6.4 y 6.5: 210 unidades).
 - *Apartamenty Innova II* (edificio 6.3: 120 unidades).
 - *Apartamenty Innova III* (edificio 6.1 y 6.2: 212 unidades).
- Osiedle Moderno, Wroclaw (158 unidades) www.osiedlemoderno.pl
- Innova Concept, Wroclaw (149 unidades).
- Villa Botanica, Powsin-Varsovia (343* unidades). www.villa-botanica.com

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



FPP. Información destacada.

- **3.150 viviendas vendidas** a 31 de diciembre de 2018.
- **2.919 viviendas vendidas** desde 2009 a 31 de diciembre de 2018. 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; 240 unidades en 2017; 101 unidades en 2018).
MEDIA (2009-2018): 292 unidades/año.
- **1.221 viviendas vendidas en Wrocław** a 31 de diciembre de 2018.
- **2.971 unidades entregadas** a 31 de diciembre de 2018.
- **2.802 unidades entregadas** desde 2009 a 31 de diciembre de 2018. 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 en 2014; 253 unidades en 2015; 276 unidades en 2016; 247 unidades en 2017; 96 unidades en 2018).
MEDIA (2009-2018): 280 unidades/año.



Del 1 de enero de 2018 a 31 de diciembre de 2018:

-Preventas: 101 unidades.

-Entregas: 96 unidades.

- **Financiación:**
 - Banco PEKAO S.A.: *Ostoja-Wilanów* en Varsovia (de 2006 a 2016) y *Osiedle Innowa* en Wrocław (de 2011 a 2014).
 - GETIN NOBLE S.A.: *Osiedle-Moderno* en Wrocław (de 2013 a 2015); *Apartamenty Innowa*, edificios 6.4 & 6.5 (de 2015 a 2016), *Apartamenty Innowa II*, edificio 6.3 (mayo 2016-diciembre 2017) y *Apartamenty Innowa III*, edificios 6.1 & 6.2 (abril de 2017-diciembre de 2018) también en Wrocław.



FPP. Información financiera (en moneda local, zloty)

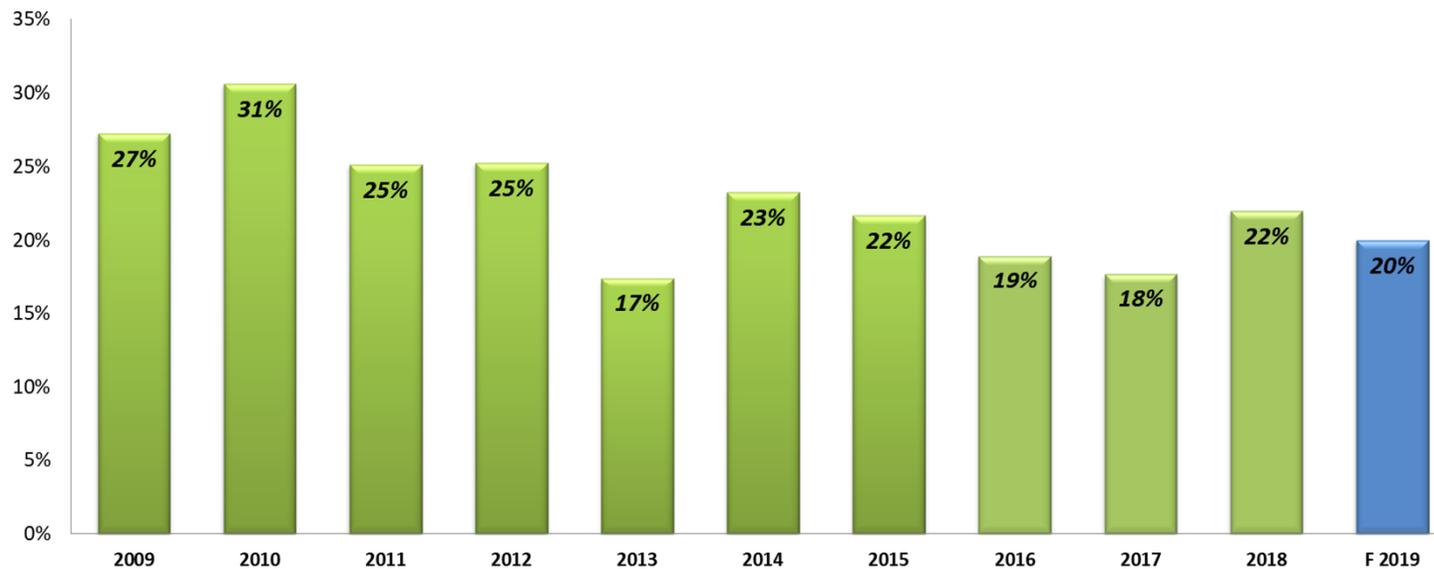
Information financiera de FPP (grupo) [en millones de zloty]

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Ingresos por ventas	170.2	172.0	208.8	138.9	93.4	173.9	89.9	136.9	112.7	47.9
Gross sales profit	47.3	53.4	53.2	35.6	16.2	40.4	19.5	25.9	19.9	10.5
Margen bruto	28%	31%	25%	26%	17%	23%	22%	19%	18%	22%
Resultado operativo bruto	45.9	32.7	28.0	21.0	3.6	33.2	9.2	14.1	8.0	1.2
Resultado neto	7.8	18.1	9.7	16.1	3.5	23.2	4.2	10.8	5.5	1.1
Activo	596.8	505.4	403.7	385.3	369.3	270.3	305.6	216.7	175.7	172.3
Patrimonio neto (equity)	31.9	51.6	63.6	78.0	81.5	105.7	109.9	120.6	126.1	108.1
Deudas con entidades de crédito	321.3	214.8	91.1	83.5	43.3	6.0	12.5	5.7	3.4	0



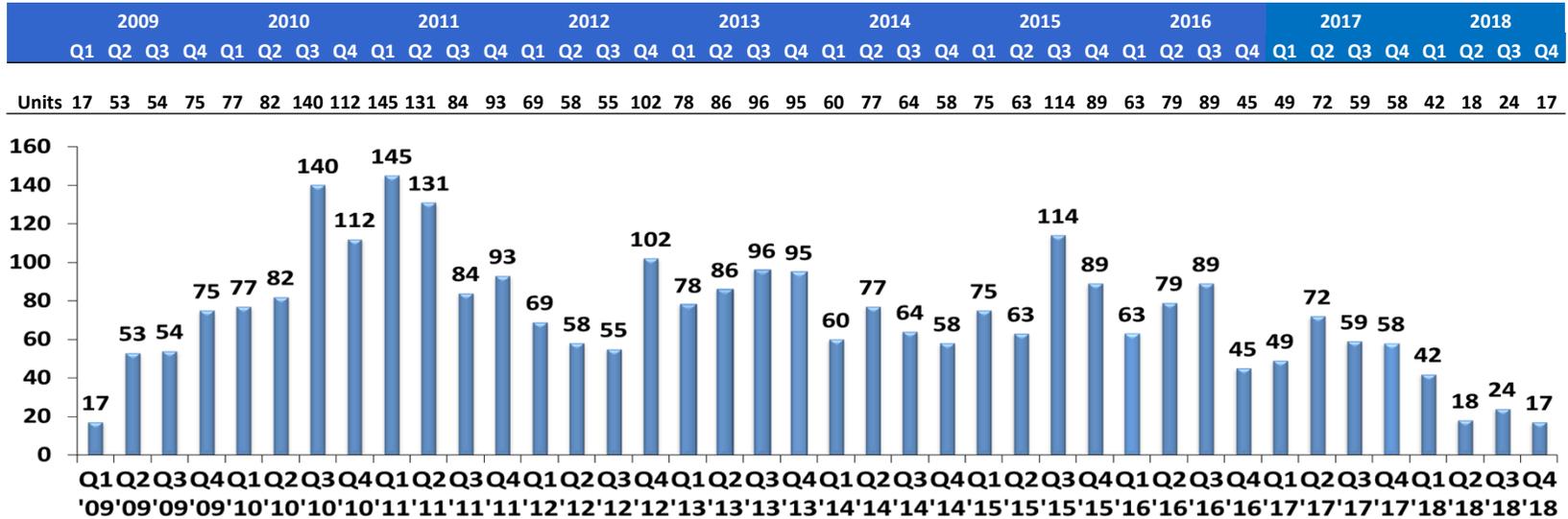
Información destacada

- Margen bruto en cuenta de resultados (desde 2009). Incluye pronóstico para 2019 (en color azul).

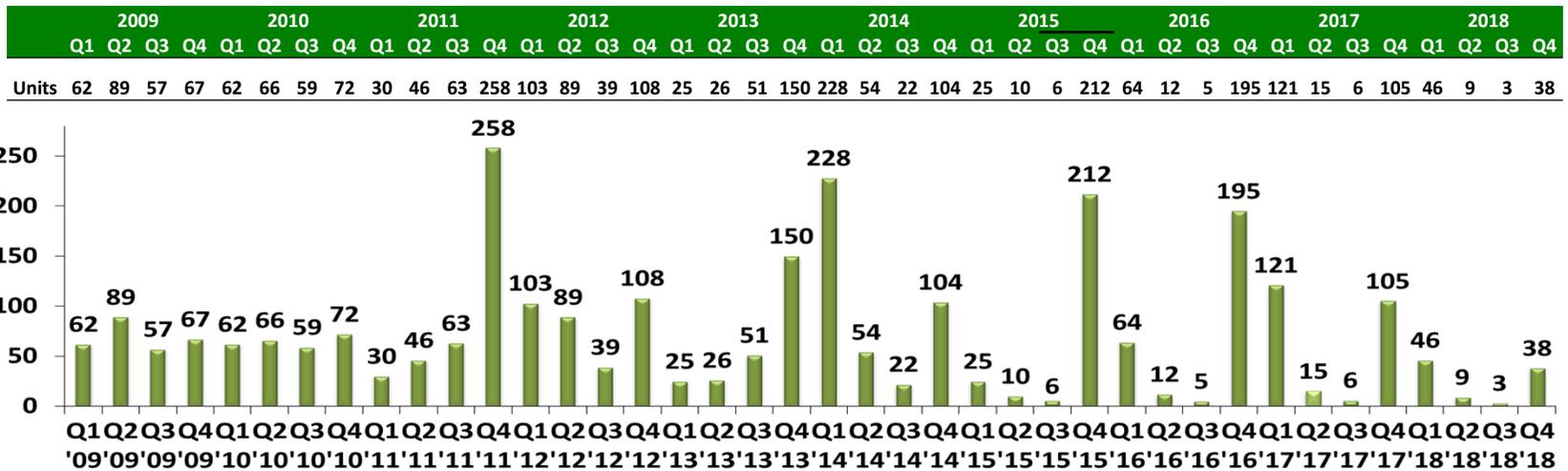


FPP preventas & entregas trimestrales (desde 2009)

Preventas desde 2009

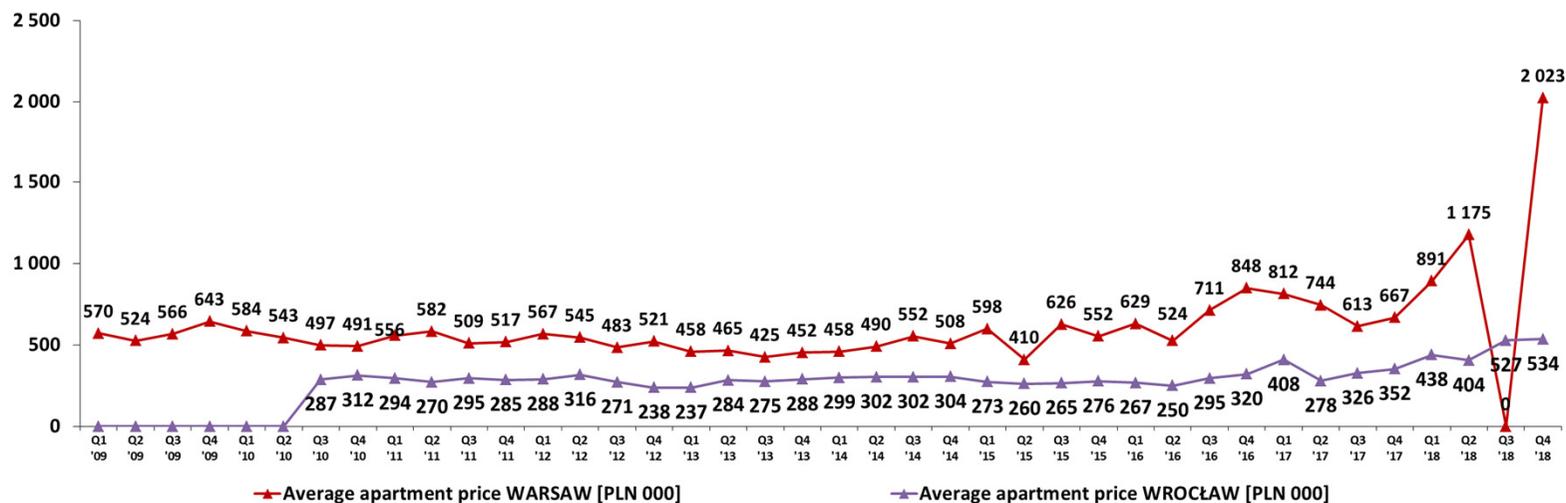
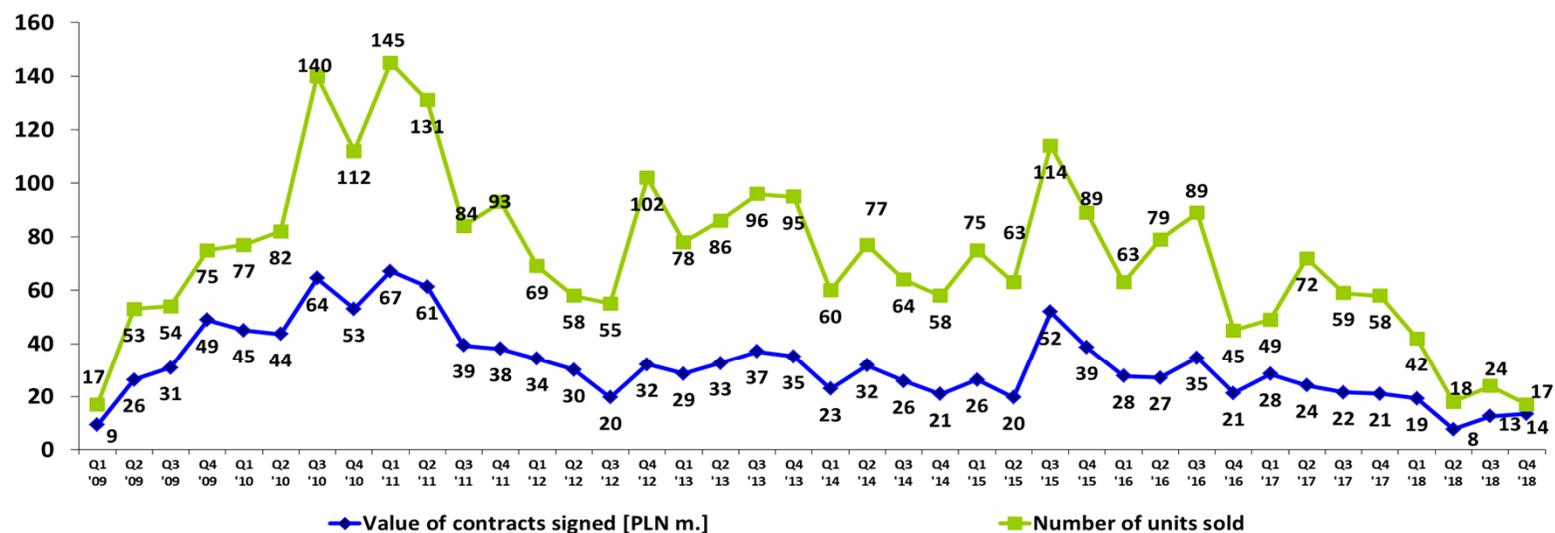


Entregas desde 2009



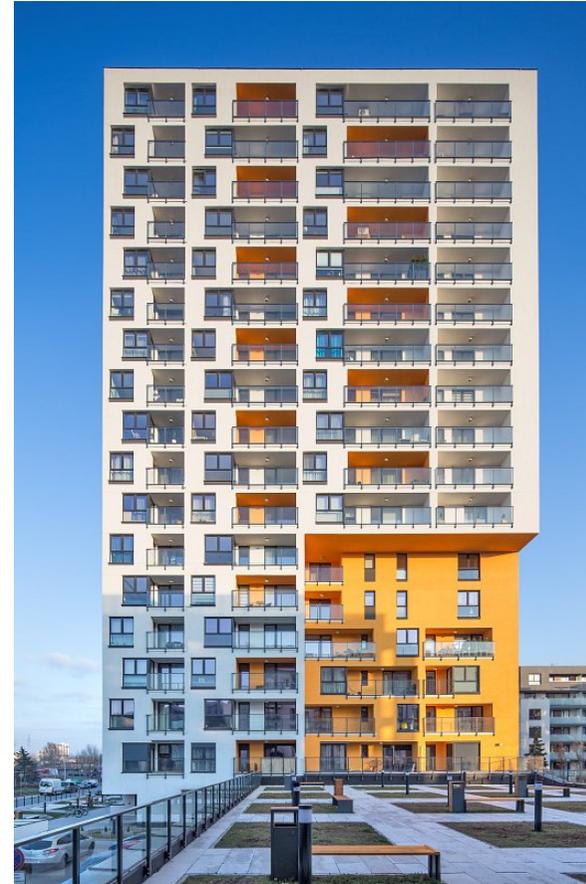
Información destacada

- Preventas trimestrales (desde 2009)





Vista de las fachadas occidentales de Apartamenty Innova I & II, Wrocław (Enero 2018).



Vista frontal del edificio 6.4 de Apartamenty Innova, Wrocław (Enero 2018).

FPP, proyectos en Polonia

Wroclaw

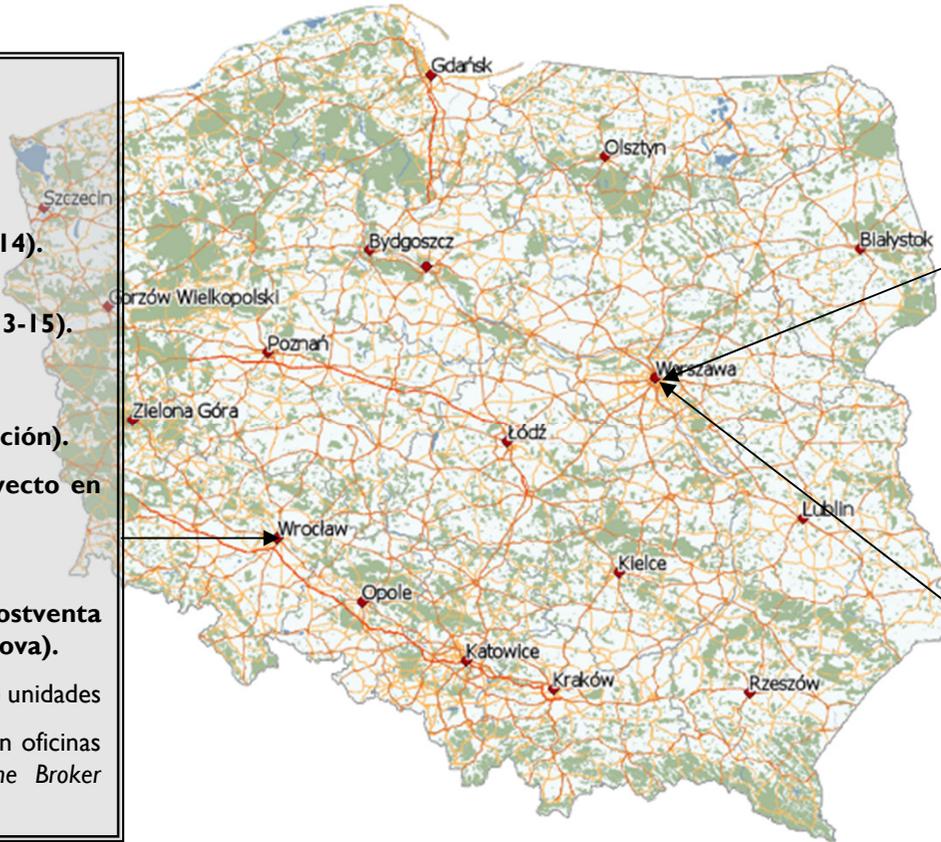
Oficina regional.

Proyectos:

1. **Osiedle Innova (2010-14).** Proyecto terminado.
2. **Osiedle Moderno (2013-15).** Proyecto terminado.
3. **Apartamentos Innova (proyecto en construcción).**
4. **Innova Concept (proyecto en desarrollo).**

Oficina de venta & postventa (localizada en Osiedle-Innova).

- 1,384 unidades
- Comercialización también en oficinas de venta de (agencia) *Home Broker* (intermediario exclusivo).



Varsovia

Domicilio social y sede operativa de FPP.

Proyectos:

1. **Ostoja Wilanów (2005-2017).** Proyecto terminado.

Oficina de venta & postventa (localizada en Ostoja-Wilanów).

- 1,967 unidades

Powsin (Varsovia)

Proyectos:

1. **Villa Botanica (proyecto en desarrollo).**

- 343* unidades



FPP, proyectos en Polonia

Ostoja-Wilanów, Varsovia.
(1.929 viviendas + 38 locales comerciales)

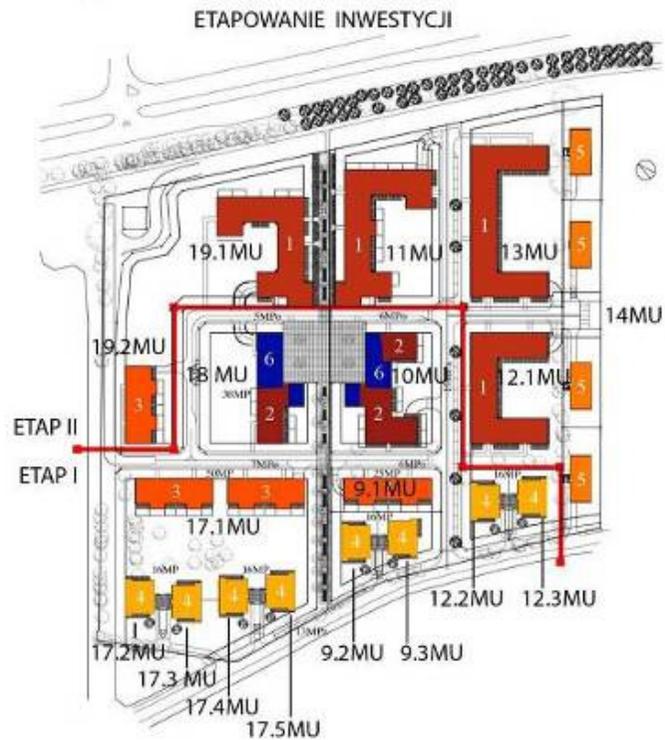


Osiedle-Innova, Osiedle-Moderno, Apartamenty Innova & Innova Concept (1.370 viviendas + 14 locales comerciales)



FPP, proyectos en Polonia

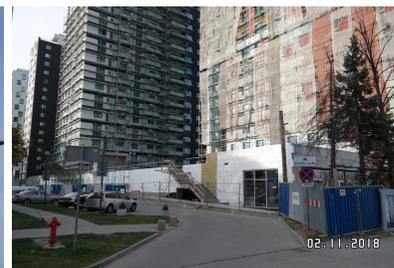
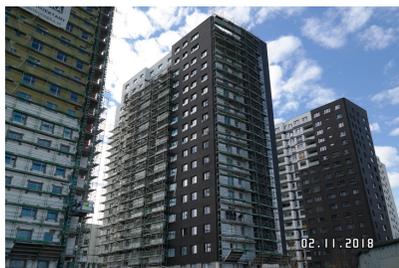
Villa Botanica, Powsin, Varsovia (343* viviendas).



	Etapa 1	Etapa 2
Número de viviendas	132	211*

FPP en metros cuadrados (en terminología polaca PUM).

- **Proyectos terminados** (a 31 de diciembre de 2018). PÁGINAS 14 A 17.
 - **19 etapas:** 9 en Ostoja-Wilanów en Varsovia, y 10 en Wroclaw (7 en Osiedle-Innova; 1 en Osiedle-Moderno y 2 en Apartamenty Innova más el edificio 6.2 de la tercera etapa de Apartamenty Innova).
 - **3.072 viviendas terminadas:** 1.929 unidades en Varsovia y 1.143 unidades en Wroclaw.
 - **220.866 metros cuadrados terminados:** 159.631 m² en Varsovia y 61.325 m² en Wroclaw.
- **Unidades terminadas y no vendidas** (a 31 de diciembre de 2018).
 - **1.009,71 m²** terminados y no vendidos (de ellos, 476,29 m² son de uso residencial y 533,42 m² son de uso comercial).
 - **1 vivienda** terminada y no vendida en Apartamenty Innova (edificio 6.3), Wroclaw (104,75 m² de uso residencial).
 - **4 viviendas** terminadas y no vendidas en Apartamenty Innova (edificio 6.2), Wroclaw (371,54 m² de uso residencial).
 - **2 locales comerciales** en Ostoja-Wilanów, Varsovia (533,42 m² de uso comercial).
- **Proyectos en construcción** (a 31 de diciembre de 2018). PÁGINA 18.
 - **1 etapa** (en Wroclaw).
 - **83 viviendas + 1 local comercial en construcción** (en Wroclaw).
 - **4.833 m² en construcción.**
- **Proyectos en desarrollo** (a 31 de diciembre de 2018). PÁGINA 19.
 - **2 proyectos en desarrollo** (un nuevo proyecto en Wroclaw y un proyecto en Varsovia).
 - **487 viviendas en desarrollo** (144 viviendas en Wroclaw y 343* viviendas en Powsin-Varsovia).
 - **38.474 m² en desarrollo.**



FPP. Proyectos terminados.

Promoción: **Ostoja-Wilanów (Varsovia)**: 9 etapas terminadas: 1,929 viviendas y 38 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):** 9 etapas terminadas, 1,929 viviendas y 38 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).



Ostoja-Wilanów (etapa 6.A, edificio C2).
Fecha de entrega: Noviembre de 2016.
Nº de unidades: 120 viviendas (12,531 m²).
Prevendido: 99% (a 30 de septiembre de 2017).



Ostoja-Wilanów (etapa 8, edificio B2).
Fecha de entrega: Octubre de 2017.
Nº de unidades: 43 viviendas y 3 locales comerciales (4,981 m²).
Prevendido: 98% (a 30 de junio de 2018).



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).



Parque en Ostoja-Wilanów.
Localización: noreste de Ostoja-Wilanów (entre los edificios B1 y C6).
Superficie total: 2 hectáreas.

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. Proyectos terminados.

Promoción: **Osiedle Moderno (Wroclaw) 2014-2015.**
Promoción terminada (158 viviendas).



Osiedle-Moderno
Date of delivery: **November 2015.**
No. of units: **158 apartments (7,243 sq. m).**

Promoción: **Apartamenty Innova (Wroclaw) desde 2016: 2 etapas terminadas más I edificio (6.1) de Apartamenty Innova III (454 viviendas y 4 locales comerciales).**



Apartamenty Innova (etapa I).
Fecha de entrega: **Diciembre de 2016**
N° de unidades: **206 viviendas y 4 locales comerciales (10,274 m²).**



Apartamenty Innova (etapa II).
Fecha de entrega: **Diciembre de 2017**
N° de unidades: **120 viviendas (8,295 m²).**
Prevendido: **99% (a 31 de diciembre de 2018).**



Apartamenty Innova III (edificio 6.2).
Fecha de entrega: **Diciembre de 2018**
N° de unidades: **128 viviendas (7,629 m²).**
Prevendido: **97% (a 31 de diciembre de 2018).**

FPP. Proyectos en ejecución (obras en curso).

- I etapa en construcción (edificio 6.1 de Apartamenty-Innova, Wrocław).
- 83 viviendas más 1 local comercial en ejecución (obras en curso) en Wrocław.
- 4.833 m² en ejecución (obras en curso).



Edificio 6.1, Apartamenty-Innova III, Wrocław

Apartamenty-Innova III, Wrocław (Edificio 6.1).

N° de unidades: 83 viviendas más 1 local comercial (4.833 m²).

Inicio de obras: marzo de 2017.

Ejecución de obras (avance en %): 86% (a 31 de diciembre de 2018).

Fecha de entrega: segundo trimestre de 2019.

En venta desde: abril de 2017 (100% prevendido a 31 de diciembre de 2018).

FPP. Proyectos en desarrollo.

487 viviendas en desarrollo en Powsin-Varsovia (343* unidades; 29.974 m² en desarrollo) y Wroclaw (144 viviendas + 5 locales comerciales; 8.823 m²).



Villa Botánica, Powsin (Varsovia).

Nº de unidades: 343* unidades en 2 etapas.

Etapa 1 (13,071 m²)

Etapa 2 (16,903 m²)

TTL: 29.974 m²



Innova Concept, Wroclaw.

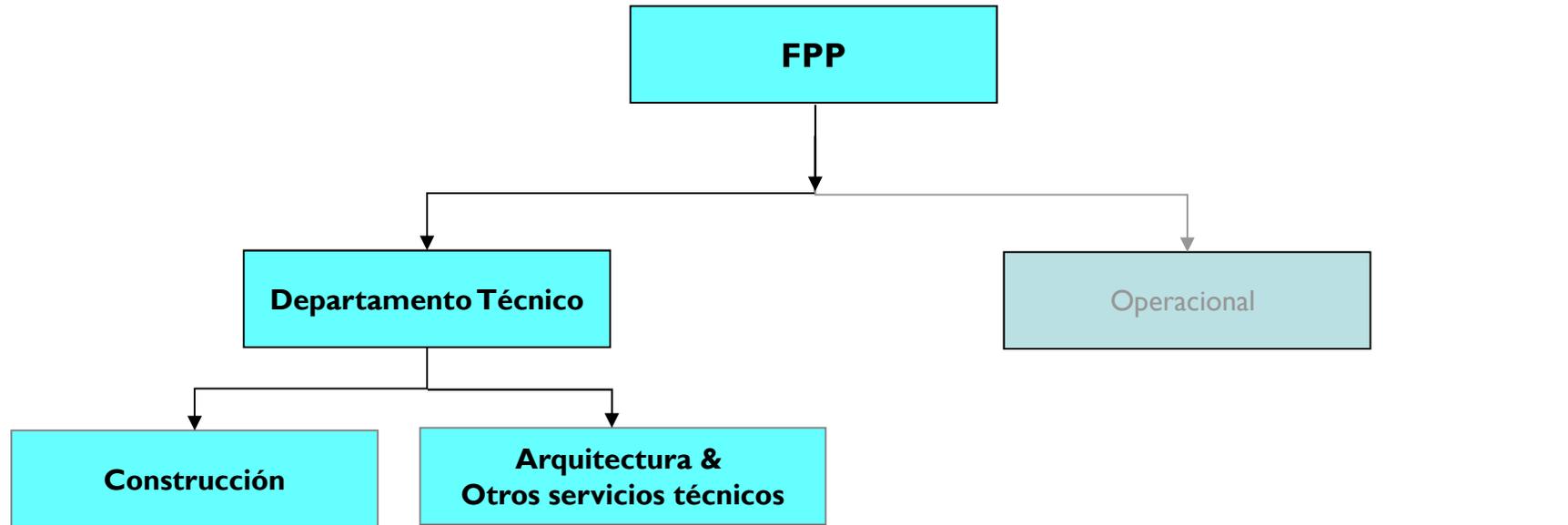
Nº de unidades: 144 viviendas + 5 locales comerciales.

TTL: 8.823 m²



Hall de entrada de edificio 6.4 de Apartamenty Innova en Wrocław (Enero de 2018).

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

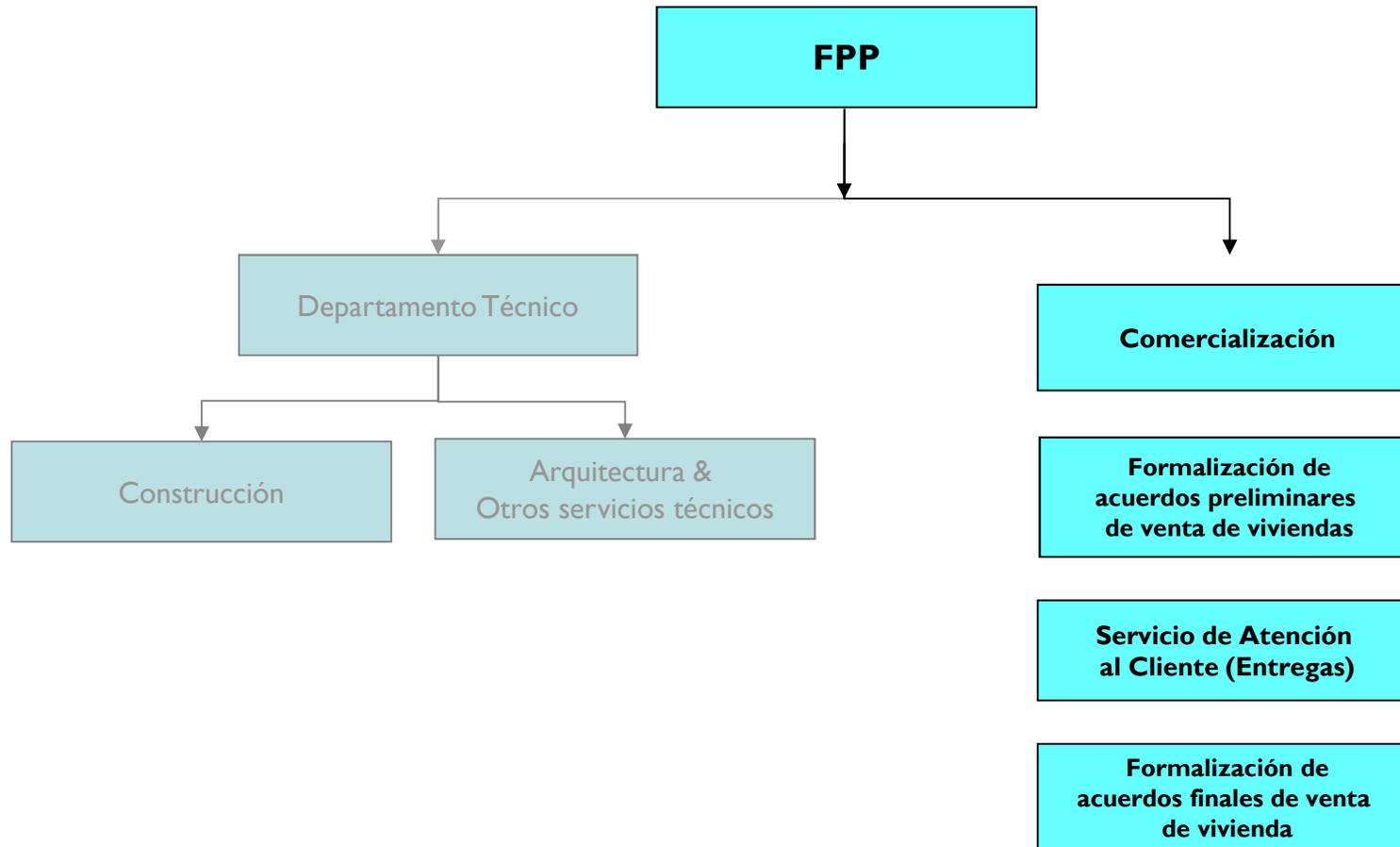
- Uso de software específico de FPP para controlar los costes en la ejecución de obras.

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. En cuanto al proceso de comercialización, las preventas comienzan, al menos, un mes después de iniciadas las obras.

FPP ha implementado este modelo en todos sus proyectos desde el ejercicio 2009, es decir, en un total de 16 proyectos diferentes (1.880 viviendas): cinco 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), edificio C2 (126 viviendas, 2015-2016) y edificio B2 (43 viviendas, 2016-2017); diez 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); Apartamenty Innova I (206 viviendas, 2014-2016), Apartamenty Innova II (120 viviendas, 2016-17) y edificio 6.2 de Apartamenty Innova III (128 viviendas, 2017-2018).

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 2017 con la terminación de obras de APARTAMENTY INNOVA II (120 viviendas) en Wrocław (82% de las viviendas prevenidas en el momento del fin de la construcción).

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 Varsovia (Distrito central, en polaco: "Śródmieście").
2. Tel.: + 48 22 24 28 888
3. Email: biuro@fadesapolnord.pl
4. Website: www.fadesapolnord.pl

2. Oficina de venta y atención al cliente en Varsovia (promociones Ostoja-Wilanów y Villa Botánica):

1. Dirección: calle Hlonda 10 B/U13, 02-972 Varsovia (Distrito de Miasteczko Wilanów)
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

3. Oficina regional en Wroclaw:

1. Dirección: calle Nyska 50, 50-505 Wroclaw (Distrito de Krzyki).
2. Tel.: +48 71 712 04 02
3. Director regional: Krzysztof Winnicki

4. Oficina de venta y atención al cliente en Wroclaw (promociones Osiedle-Innova, Osiedle-Moderno y Apartamenty Innova):

1. Dirección: calle Nyska 50, 50-505 Wroclaw (Distrito de Krzyki).
2. Tel.: +48 71 712 04 02
3. Email (Osiedle-Innova): osiedleinnova@fadesapolnord.pl
4. Website (Osiedle-Innova): www.osiedle-innova.com
5. Website (Apartamenty Innova): www.apartamentyinnova.pl





Área del lago en Ostoja-Wilanów, Varsovia. (Febrero de 2018).

FADESA POLNORD POLSKA Spółka z o.o.
Al. Jerozolimskie 94, 00-807 Varsovia (Polonia)

Teléfono: + 48 22 24 28 888

www.fadesapolnord.pl

Email: biuro@fadesapolnord.pl

Abril de 2019