

Informe FPP

TERCER TRIMESTRE 2019

I.300 viviendas vendidas en Wroclaw





FPP en Wrocław (vista de pájaro de las promociones de FPP en la ciudad), Mayo de 2019.

FPP. La empresa.

- FADESA POLNORD POLSKA (FPP).

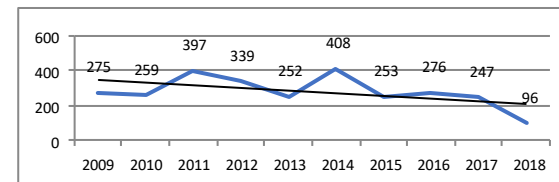
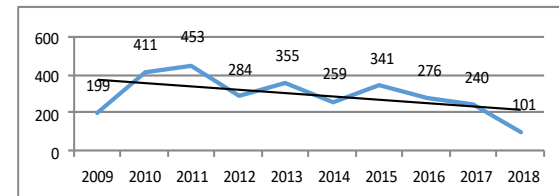
FPP es una empresa promotora firmemente asentada en el mercado residencial polaco. FPP está presente en Polonia desde mayo de 2005 y está centrada en la construcción de viviendas de calidad media-alta. La empresa tiene dos accionistas: la sociedad española MARTINSA-FADESA (51% del capital) y la sociedad polaca POLNORD (49% del capital). FPP opera en Varsovia y en Wroclaw. A 30 de septiembre de 2019, FPP había vendido 3.236 viviendas y entregado 3.154. 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. En la actualidad, GETIN NOBLE S.A. financia el Proyecto INNOVA CONCEPT 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 (148 unidades). www.innovaconcept.pl
 - 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.

- **3.236 viviendas vendidas** a 30 de septiembre de 2019.
- **3.009 viviendas vendidas** desde 2009 a 30 de septiembre de 2019. 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.
- **1.307 viviendas vendidas en Wrocław** a 30 de septiembre de 2019.
- **3.154 unidades entregadas** a 30 de septiembre de 2019.
- **2.984 unidades entregadas** desde 2009 a 30 de septiembre de 2019. 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 2019 a 30 de septiembre de 2019:

-Preventas: **92 unidades.**

-Entregas: **184 unidades.**

Financiación:

- Banco PEKAO S.A.: *Ostoj-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 & 6.5 (de 2015 a 2016), *Apartamenty Innova II*, edificio 6.3 (mayo 2016-diciembre 2017) y *Apartamenty Innova III*, edificios 6.1 & 6.2 (abril de 2017-diciembre de 2018) en Wrocław. GETIN NOBLE S.A. financia actualmente (desde febrero de 2019) INNOVA CONCEPT también en Wrocław.



FPP. Información financiera (en moneda local, zloty)

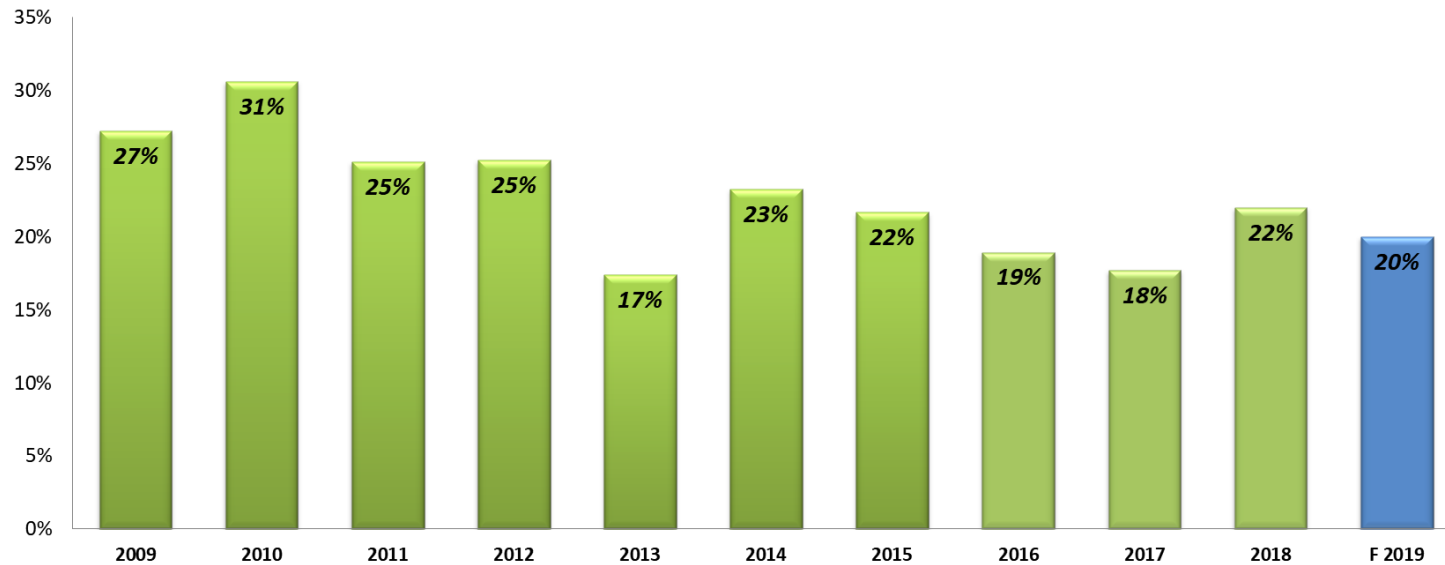
Información financiera de FPP (grupo) [en millones de zloty]

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<i>Ingresos por ventas</i>	170.2	172.0	208.8	138.9	93.4	173.9	89.9	136.9	112.7	47.9
<i>Gross sales profit</i>	47.3	53.4	53.2	35.6	16.2	40.4	19.5	25.9	19.9	10.5
<i>Margen bruto</i>	28%	31%	25%	26%	17%	23%	22%	19%	18%	22%
<i>Resultado operativo bruto</i>	45.9	32.7	28.0	21.0	3.6	33.2	9.2	14.1	8.0	1.3
<i>Resultado neto</i>	7.8	18.1	9.7	16.1	3.5	23.2	4.2	10.8	5.5	1.4
<i>Activo</i>	596.8	505.4	403.7	385.3	369.3	270.3	305.6	216.7	175.7	166.9
<i>Patrimonio neto (equity)</i>	31.9	51.6	63.6	78.0	81.5	105.7	109.9	120.6	126.1	105.9
<i>Deudas con entidades de crédito</i>	321.3	214.8	91.1	83.5	43.3	6.0	12.5	5.7	3.4	0



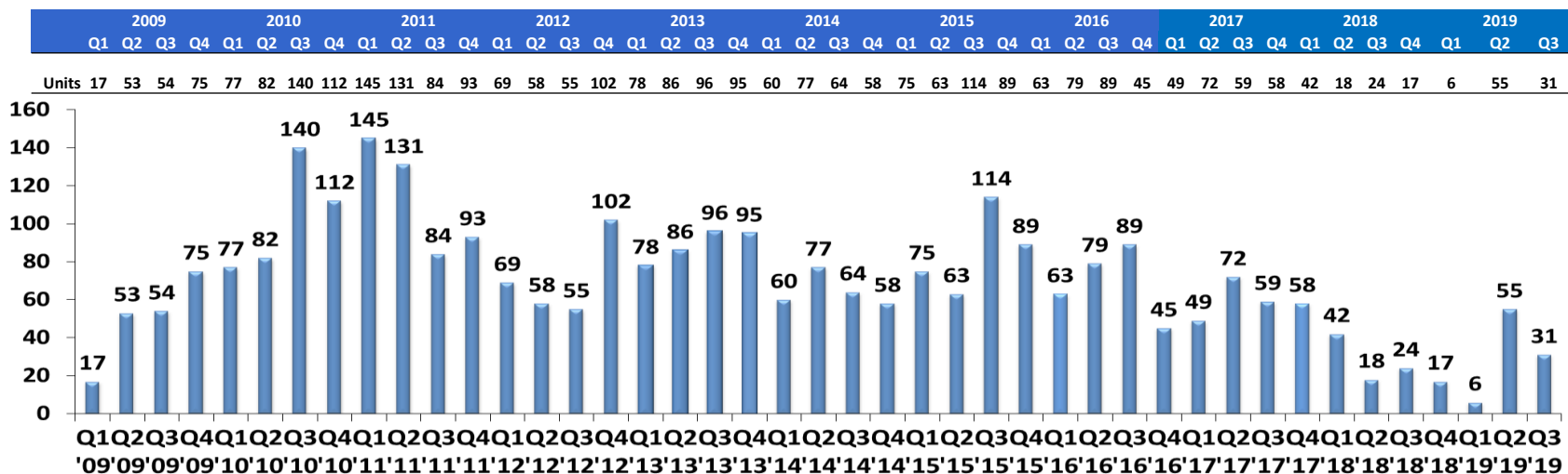
Información destacada.

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

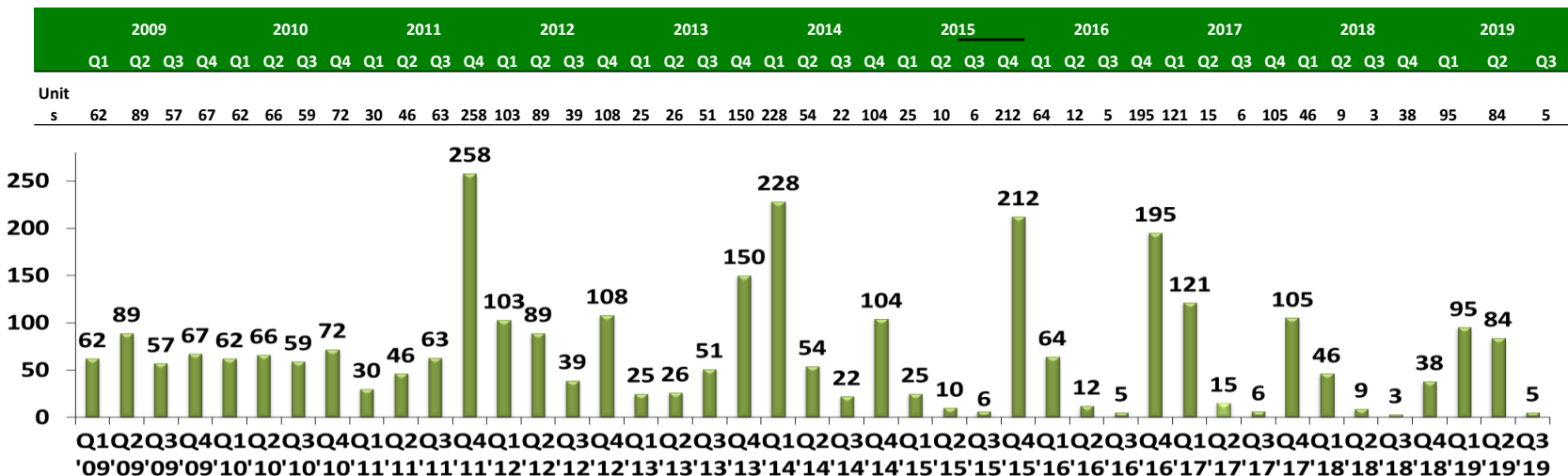


FPP Preventas & entregas trimestrales (desde 2009)

Preventas desde 2009

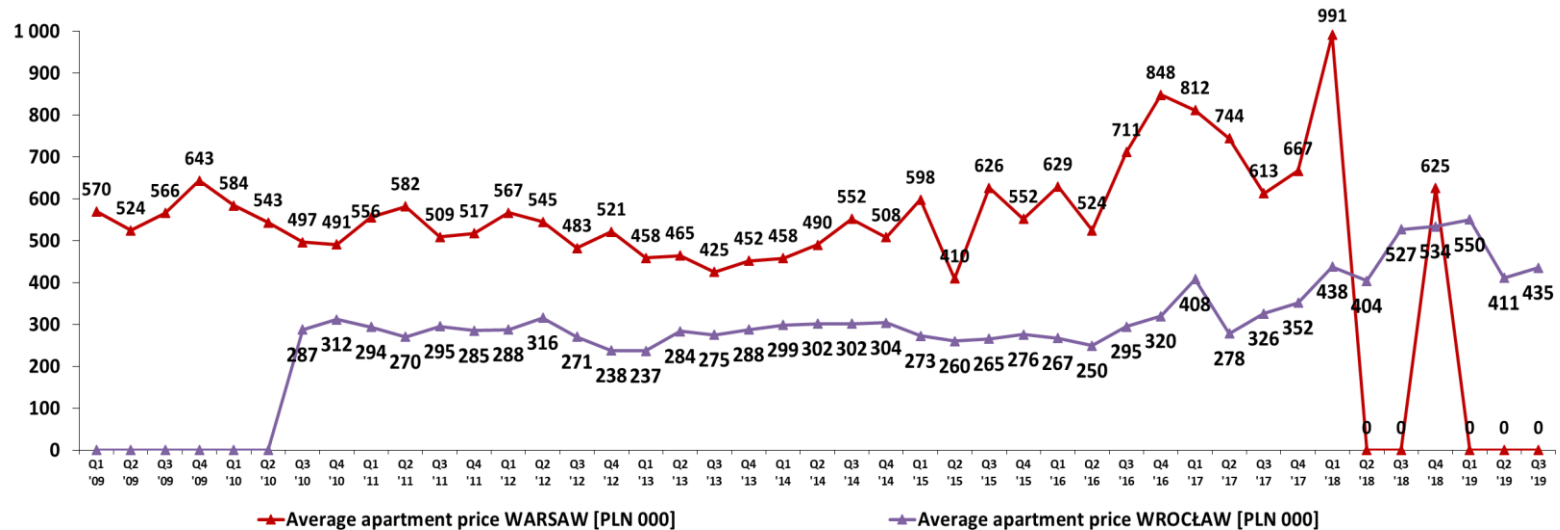
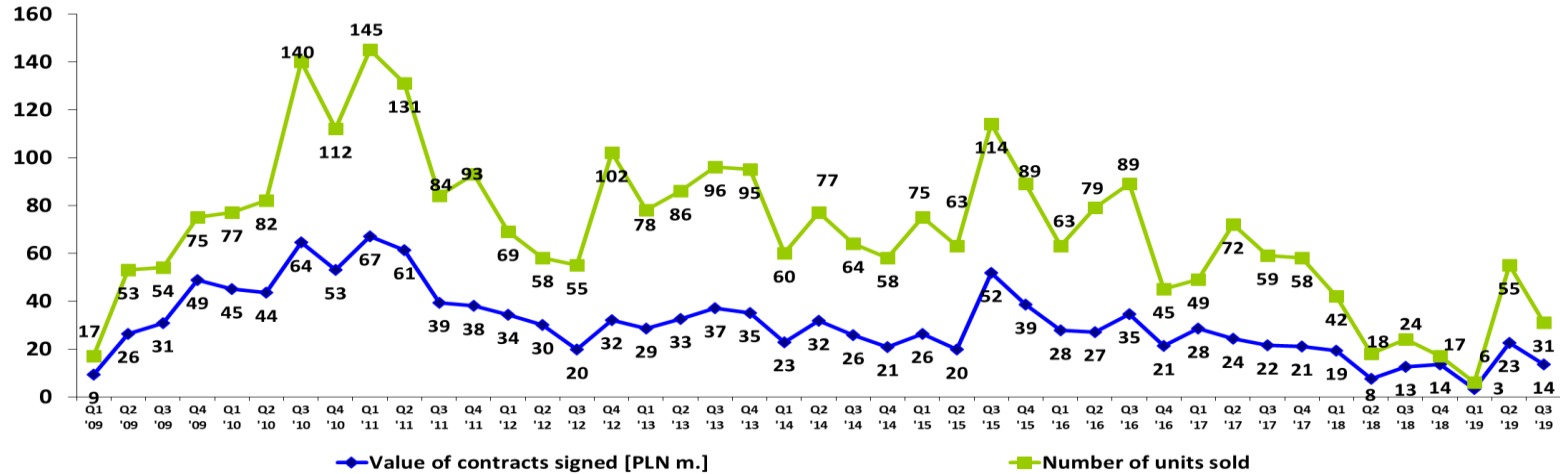


Entregas desde 2009



Información destacada

- Preventas trimestrales (desde 2009)





FPP en Varsovia (Ostoja-Wilanów, lago interno & zonas verdes). Septiembre de 2017.

FPP, proyectos en Polonia

Wroclaw

Oficina regional.

Proyectos:

1. **Osiedle Innowa (2010-14).**
Proyecto terminado.
2. **Osiedle Moderno (2013-15).**
Proyecto terminado.
3. **Apartamentos Innowa (2016-19).**
Proyecto terminado.
4. **Innowa Concept (proyecto en construcción).**

Oficina de venta & postventa
(localizada en calle Nyska 50,
Wroclaw).

• 1,383 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 la promoción
Ostoja-Wilanów, calle Hlonda
10B, Varsovia).

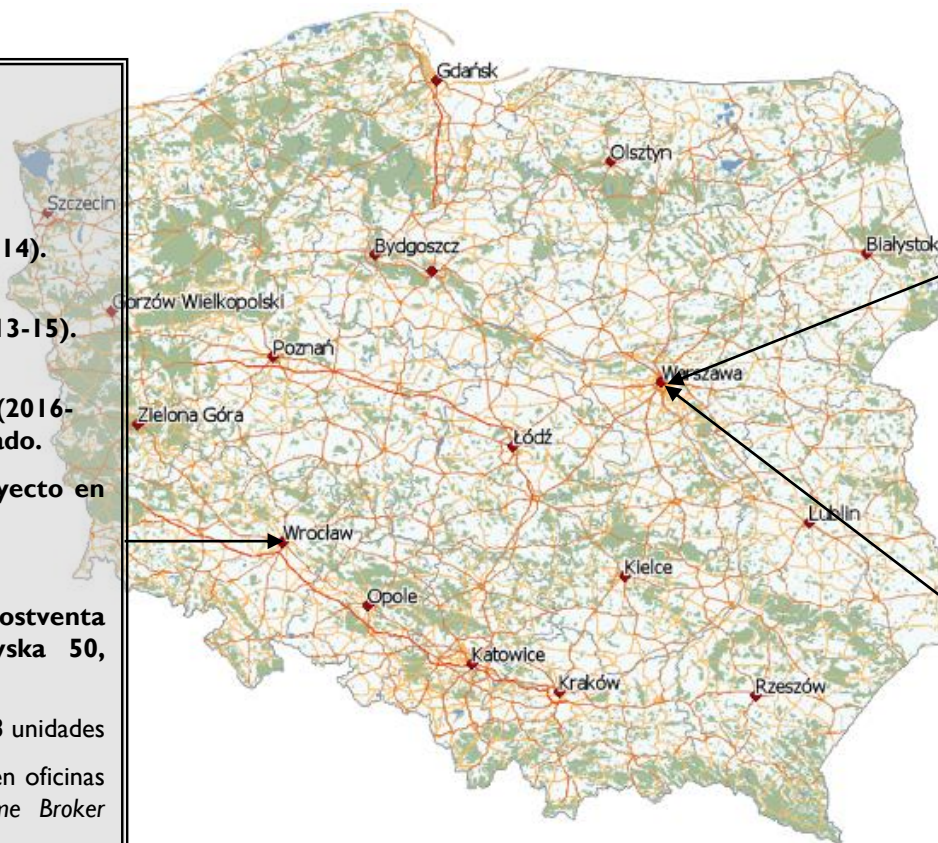
• 1,967 unidades

Powsin (Varsovia)

Proyectos:

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

• 343* unidades



FPP, proyectos en Polonia

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



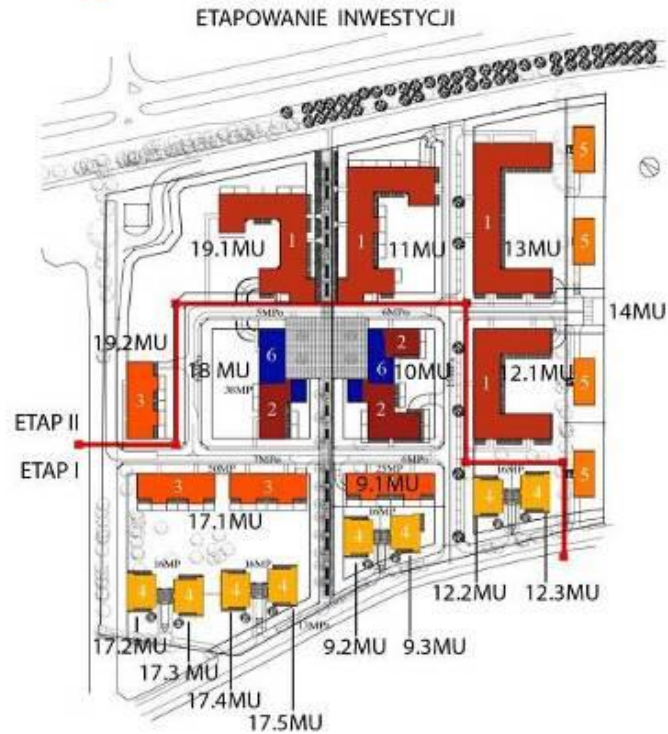
ETAP 1 180 A1 180+7	ETAP 2 221 A2 127 B3 66 A1.1 28+4	ETAP 3 231 A3 167 C1 64	ETAP 4 228 B1 133 C6 59 C5 36	ETAP 5 178 B5 178+13
ETAP 6 262 C3 262+9	ETAP 6a 232 B4 136+1 C2 126	ETAP 7 324 C4 324	ETAP 8 43 B2 43+3	



	LICZBA MIESZKAN	LICZBA LOKALI USŁUGOWYCH	LICZBA MIEJSC POSTOJÓWYCH W GARAZU
INNOVA CONCEPT	144	4	156
APARTAMENTY INNOVA	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*

FPP en metros cuadrados (en terminología polaca PUM).

- **Proyectos terminados** (a 30 de septiembre de 2019). PÁGINAS 14 A 17.
 - **20 etapas:** 9 en Ostoja-Wilanów en Varsovia, y 11 en Wroclaw (7 en Osiedle-Innova; 1 en Osiedle-Moderno y 3 en Apartamenty Innova).
 - **3.155 viviendas terminadas:** 1.929 unidades en Varsovia y 1.226 unidades en Wroclaw.
 - **225.647 metros cuadrados terminados:** 159.631 m² en Varsovia y 66.016 m² en Wroclaw.
- **Unidades terminadas y no vendidas** (a 30 de septiembre de 2019).
 - **533,42 m²** terminados y no vendidos (533,42 m² son de uso comercial).
 - **2 locales comerciales** en Ostoja-Wilanów, Varsovia (533,42 m² de uso comercial).
- **Proyectos en construcción** (a 30 de septiembre de 2019). PÁGINA 18.
 - **1 etapa** (en Wroclaw).
 - **144 viviendas + 4 locales comerciales en construcción** (en Wroclaw).
 - **8.793,32 m² en construcción.**
- **Proyectos en desarrollo** (a 30 de septiembre de 2019). PÁGINA 19.
 - **1 proyecto en desarrollo** (2 etapas en Villa Botánica en Powsin-Varsovia).
 - **343* viviendas en desarrollo** (en Villa Botánica en Powsin-Varsovia).
 - **29.974 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).



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



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 Innova (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.

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



Osiedle-Moderno

Date of delivery: November 2015.

No. of units: 158 apartments (7,243 sq. m).

Promoción: **Apartmenty Innova I, II & III (Wroclaw) 2016-2019. Promoción terminada (537 viviendas y 5 locales comerciales).**



Apartmenty Innova I.

Date of delivery: December 2016

**No. of units: 206 apartments plus
4 commercial units (10,274 sq. m).**



Apartmenty Innova (etapa II).

Fecha de entrega: Diciembre de 2017

Nº de unidades: 120 viviendas (8,295 m²).



Apartmenty Innova III (edificios 6.2 & 6.1).

**Fechas de entrega: Diciembre 2018 (edificio 6.2) y
Mayo 2019 (edificio 6.1).**

**Nº de unidades: 128 viviendas (7.629 m²) en edificio 6.2 y
83 viviendas más 1 local comercial (4.833 m²) en edificio 6.1.**

FPP. Proyectos en ejecución (obras en curso).

- I etapa en construcción (localizada en Wrocław).
- 144 viviendas más 4 locales comerciales en ejecución (obras en curso) en Wrocław.
- 8.793,32 m² en ejecución (obras en curso).



Área de ejecución de obras de Innova Concept, Wrocław.

Innova Concept, Wrocław.

Nº de unidades: 144 viviendas más 4 locales comerciales (8.793,32 m²).

Inicio de obras: 21 March 2019.

Ejecución de obras (avance en %): 27% (a 30 de septiembre de 2019).

Fecha de entrega: segundo trimestre de 2021.

En venta desde: Mayo 2019 (57% prevenido a 30 de septiembre de 2019).

FPP. Proyectos en desarrollo.

343 viviendas en desarrollo en Powsin-Varsovia (343* unidades; 29.974 m² en desarrollo).



Villa Botánica, Powsin (Varsovia).

Nº de unidades: 343* unidades en 2 etapas.

Etapas 1 (13,071 m²)

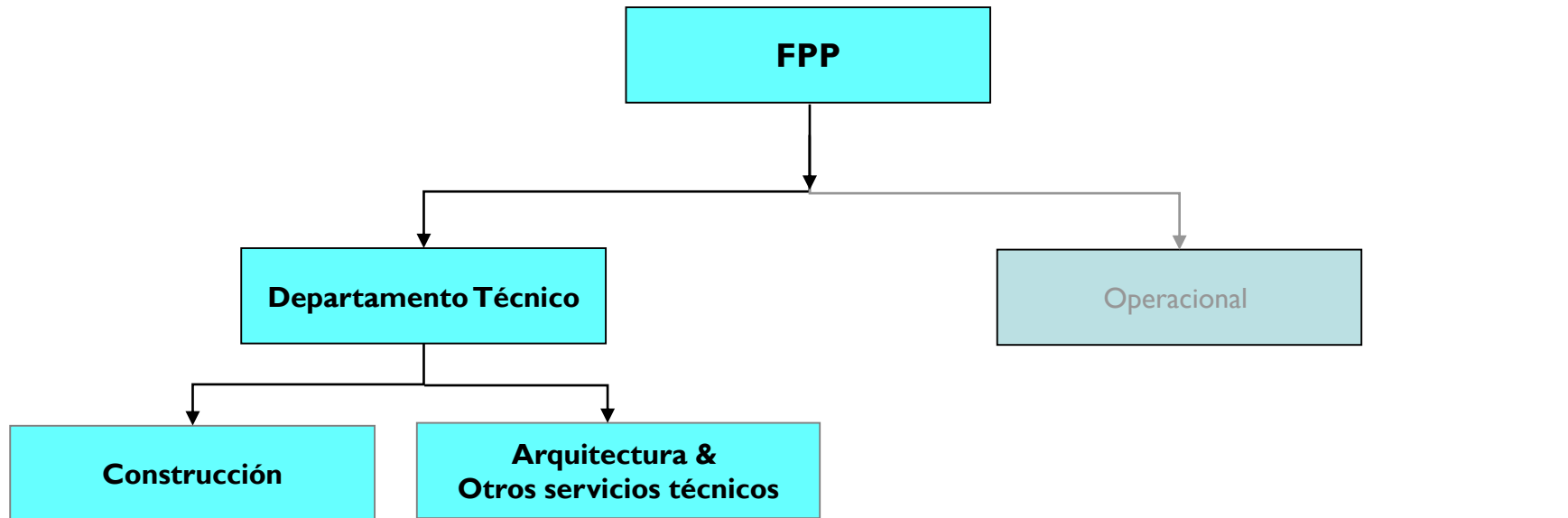
Etapas 2 (16,903 m²)

TTL: 29.974 m²



De izquierda a derecha: edificios 6.4, 6.5 & 6.3 de Apartamenty Innova, Wrocław.

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

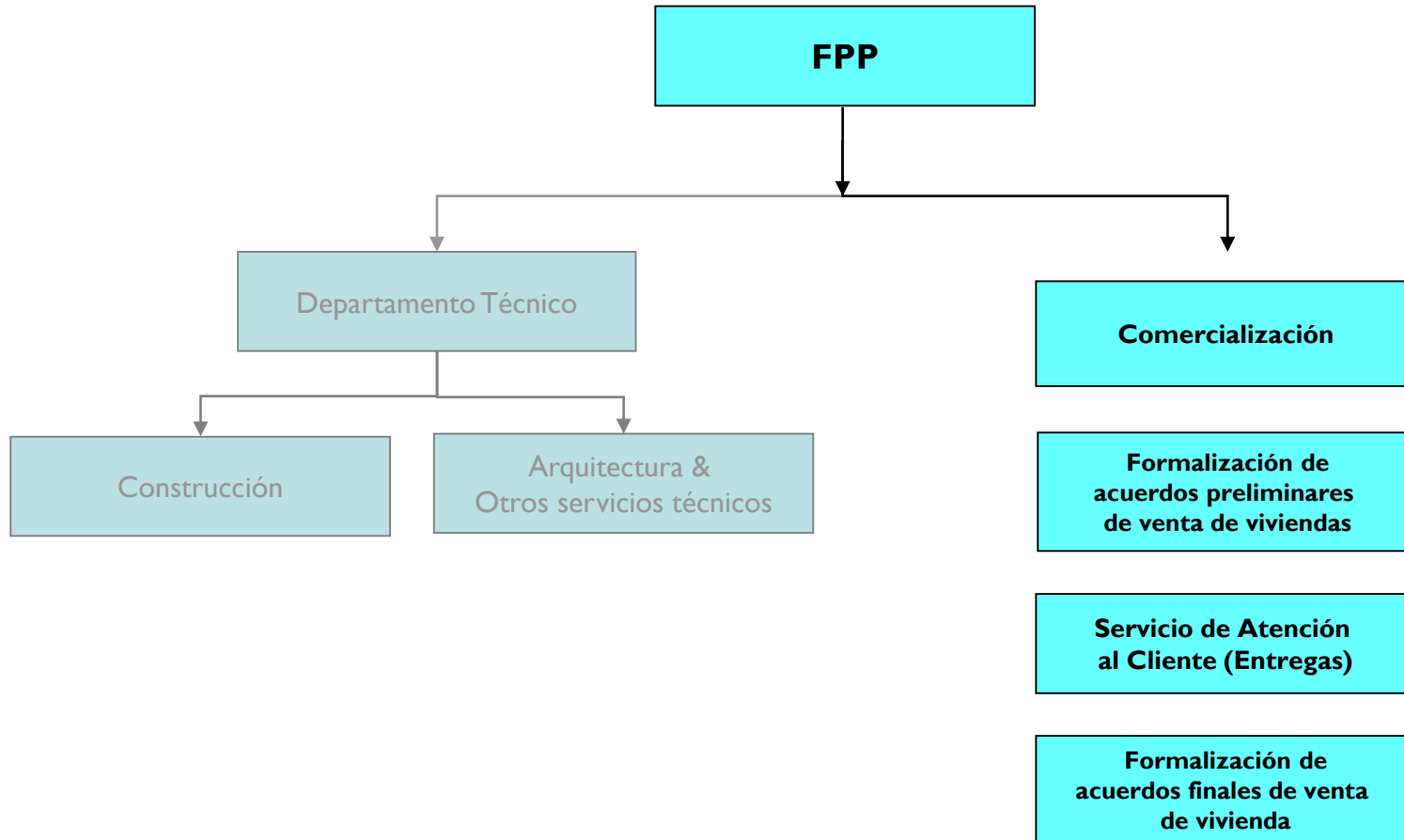
- Uso de software específico de FPP para controlar los costes en la ejecución de obras.

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 17 proyectos diferentes (1.963 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); doce 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 Apartamenty Innova III (edificio 6.2: 128 viviendas, 2017-2018 & edificio 6.1: 83 viviendas, 2017-2019).

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

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 2018 y mayo de 2019 con la terminación de obras de los edificios 6.2 & 6.1 de APARTAMENTY INNOVA III (211 viviendas) en Wrocław (97% de las viviendas prevendidas 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.

1. 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 comercial 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
6. Website (Innova Concept): www.innovaconcept.pl





Parque privado en Ostoja-Wilanów en Varsovia.

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

Teléfono: + 48 22 24 28 888

www.fadesapolnord.pl

Email: biuro@fadesapolnord.pl

Noviembre de 2019