

Informe FPP

CUARTO TRIMESTRE 2022





FPP en Varsovia (Zonas verdes con el lago central en Ostoja-Wilanów). Fotografía: Junio de 2017.

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 2021, FPP había vendido 3.299 viviendas y entregado la misma cantidad (3.299 viviendas). En los últimos catorce años, la facturación anual media alcanzó los 112,6 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, Apartamenty Innova (I, II & III) e Innova Concept en Wroclaw.

- Promociones residenciales:

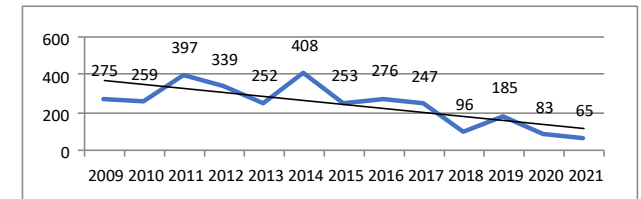
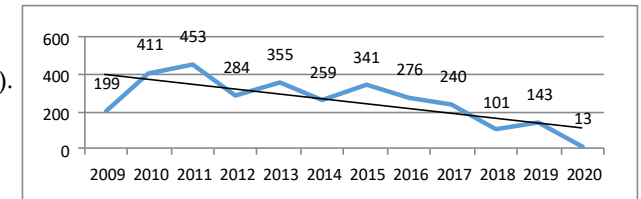
- Ostoja-Wilanów, Varsovia (1.967 unidades). www.ostoja-wilanow.com
- Osiedle-Innova, Wroclaw (535 unidades). www.osiedle-innova.com
- Apartamenty-Innova (I, II & III), Wroclaw (542 unidades). www.apartamentyinnova.pl
 - *Apartamenty Innova* (edificios 6.4 y 6.5: 210 unidades).
 - *Apartamenty Innova 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 (100* unidades).

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



FPP. Información destacada.

- **3.299 viviendas vendidas** a 31 de diciembre de 2022.
- **3.073 viviendas vendidas** desde 2009 a 31 de diciembre de 2022. Ver cuadro a la derecha (preventas anuales).
MEDIA (2009-2020): 256 unidades/año.
- **1.370 viviendas vendidas en Wrocław** a 31 de diciembre de 2022.
- **3.299 unidades entregadas** a 31 de diciembre de 2022.
- **3.134 unidades entregadas** desde 2009 a 31 de diciembre de 2022. Ver cuadro a la derecha.
MEDIA (2009-2020): 241 unidades/año.
- **Financiación:**
 - Banco Pekao S.A.: *Ostoja-Wilanów* en Varsovia (de 2006 a 2016) y *Osiedle Innowa* en Wrocław (de 2011 a 2014).
 - Banco Getin Noble S.A.: *Osiedle-Moderno* (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), *Apartamenty Innowa III* (edificios 6.1 & 6.2, abril de 2017-diciembre de 2018) e *Innowa Concept* (febrero de 2019 a septiembre de 2020). Todas ellas localizadas en Wrocław.



FPP. Información financiera (en moneda local, zloty)

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

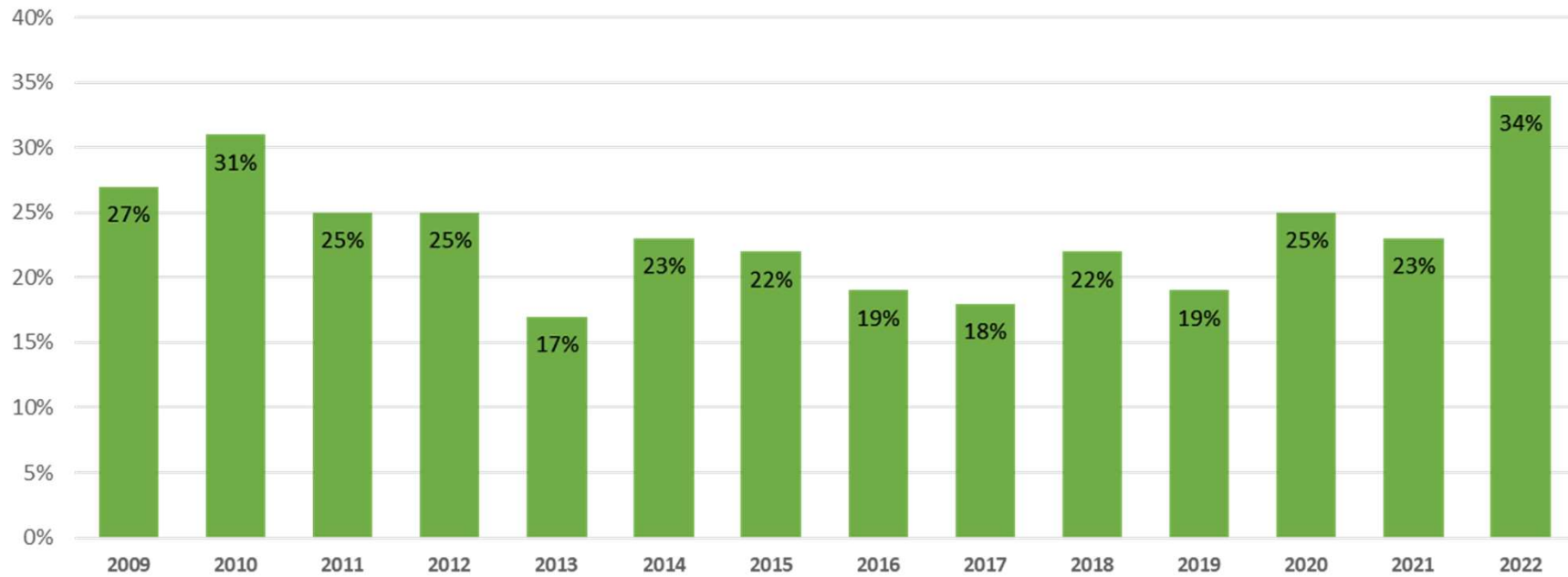
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022*
Revenues	170.2	172.0	208.8	138.9	93.4	173.9	89.9	136.9	112.7	47.9	72.6	38.8	34.6	86.5
Gross sales profit	47.3	53.4	53.2	35.6	16.2	40.4	19.5	25.9	19.9	10.5	13.5	9.6	8.1	29
Gross margin	28%	31%	25%	26%	17%	23%	22%	19%	18%	22%	18.6%	24.8%	23,4%	33,9%
Profit on operating activities	45.9	32.7	28.0	21.0	3.6	33.2	9.2	14.1	8.0	1.3	1.89	4.17	6.6	19.8
Net profit	7.8	18.1	9.7	16.1	3.5	23.2	4.2	10.7	5.5	1.4	1.83	0.93	3.85	13.1
Assets	596.8	505.4	403.7	385.3	369.3	270.3	305.6	216.7	175.7	166.9	133.1	132.9	75.04	43.3
Equity	31.9	51.6	63.6	78.0	81.5	105.7	109.9	120.6	126.1	105.9	99.7	94.5	70.4	35.2
Credit liabilities	321.3	214.8	91.1	83.5	43.3	6.0	12.5	5.7	3.4	0	0	0	0	0

* Datos relativos a 2022 aún no han sido auditados.



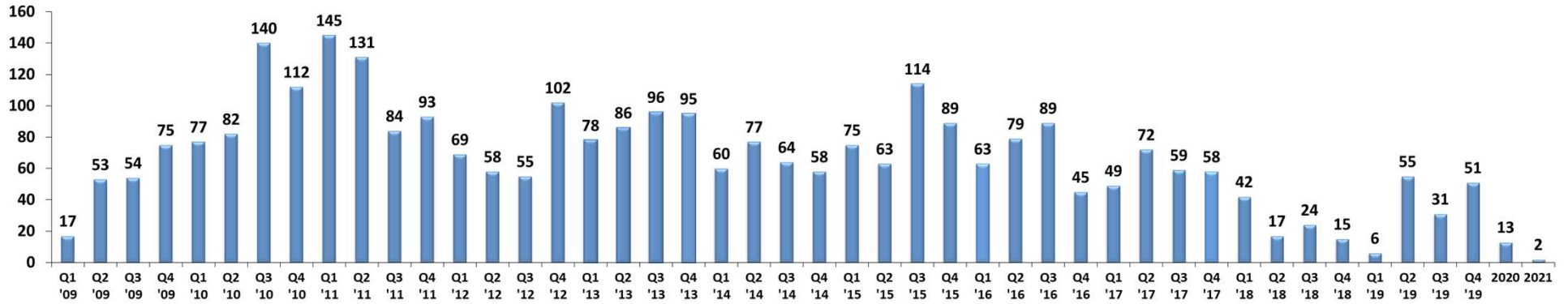
Información destacada.

- **Margen bruto en cuenta de resultados (desde 2009).** Incluye pronóstico para 2022 (en color azul).



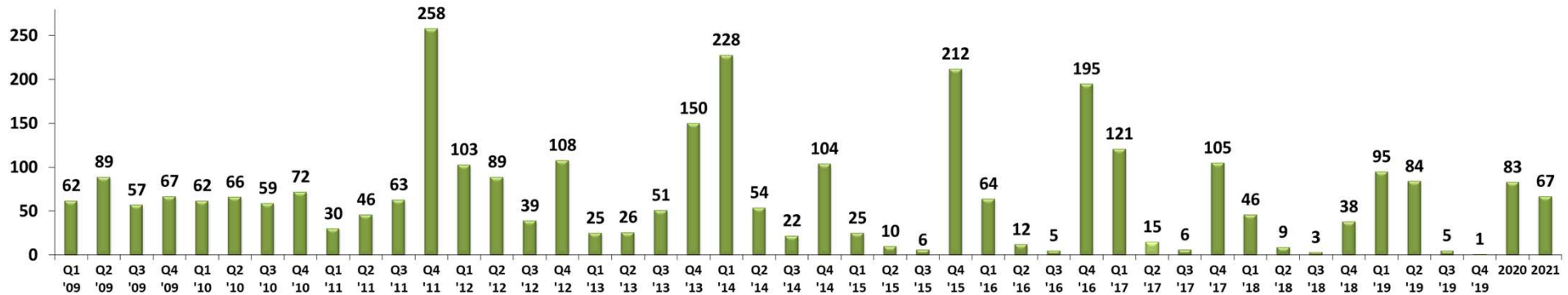
Preventas desde 2009

2009				2010				2011				2012				2013				2014				2015				2016				2017				2018				2019				2020	2021
Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	2020	2021				
17	53	54	75	77	82	140	112	145	131	84	93	69	58	55	102	78	86	96	95	60	77	64	58	75	63	114	89	63	79	89	45	49	72	59	58	42	18	24	17	6	55	31	51	13	2



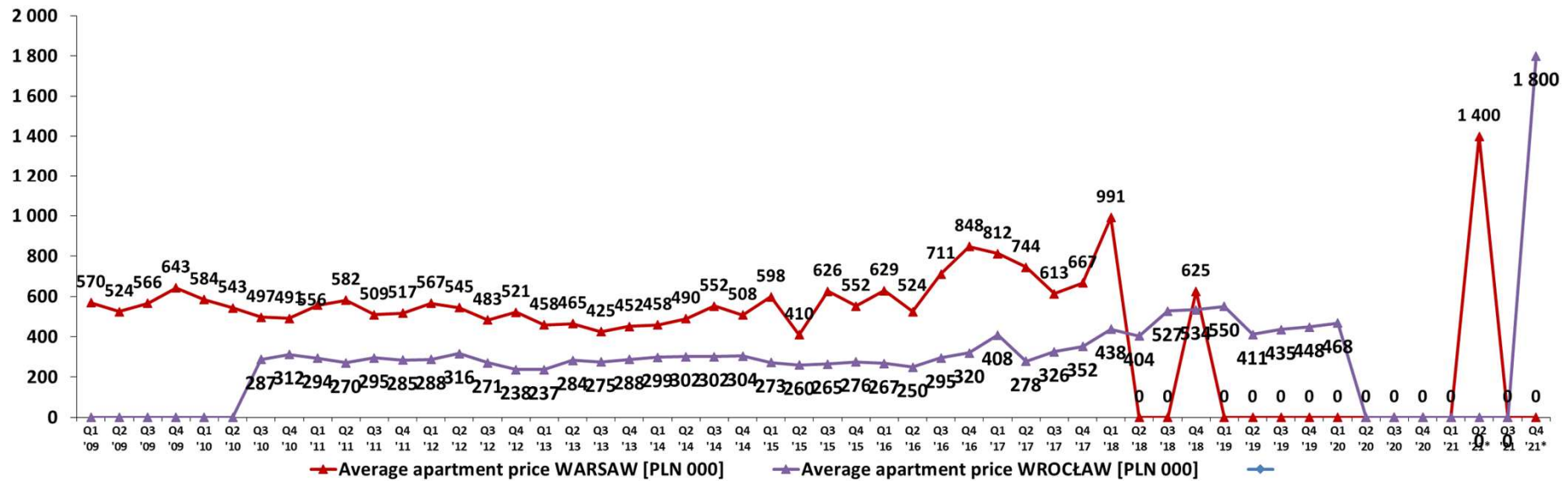
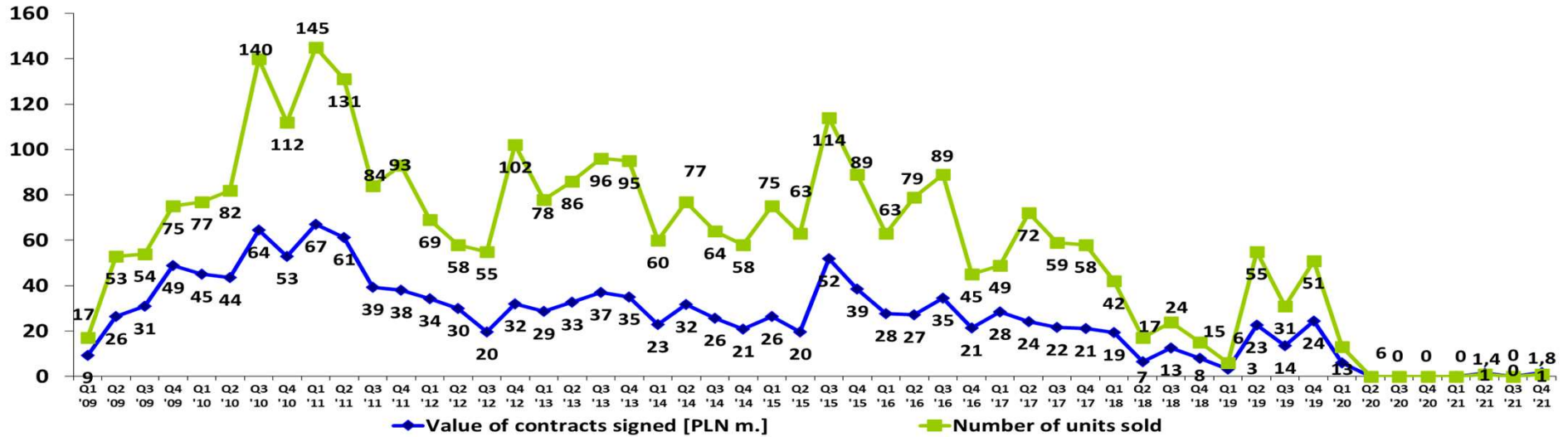
Entregas desde 2009

2009				2010				2011				2012				2013				2014				2015				2016				2017				2018				2019				2020	2021
Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	2020	2021				
62	89	57	67	62	66	59	72	30	46	63	258	103	89	39	108	25	26	51	150	228	54	22	104	25	10	6	212	64	12	5	195	121	15	6	105	46	9	3	38	95	84	5	1	83	67



Información destacada

Preventas trimestrales (desde 2009)





FPP en Wrocław (vista de pájaro de los promociones de FPP en la ciudad. En la parte inferior central, aparece la promoción Innova Concept). Fotografía: Enero de 2021.

FPP, proyectos en Polonia

Wroclaw

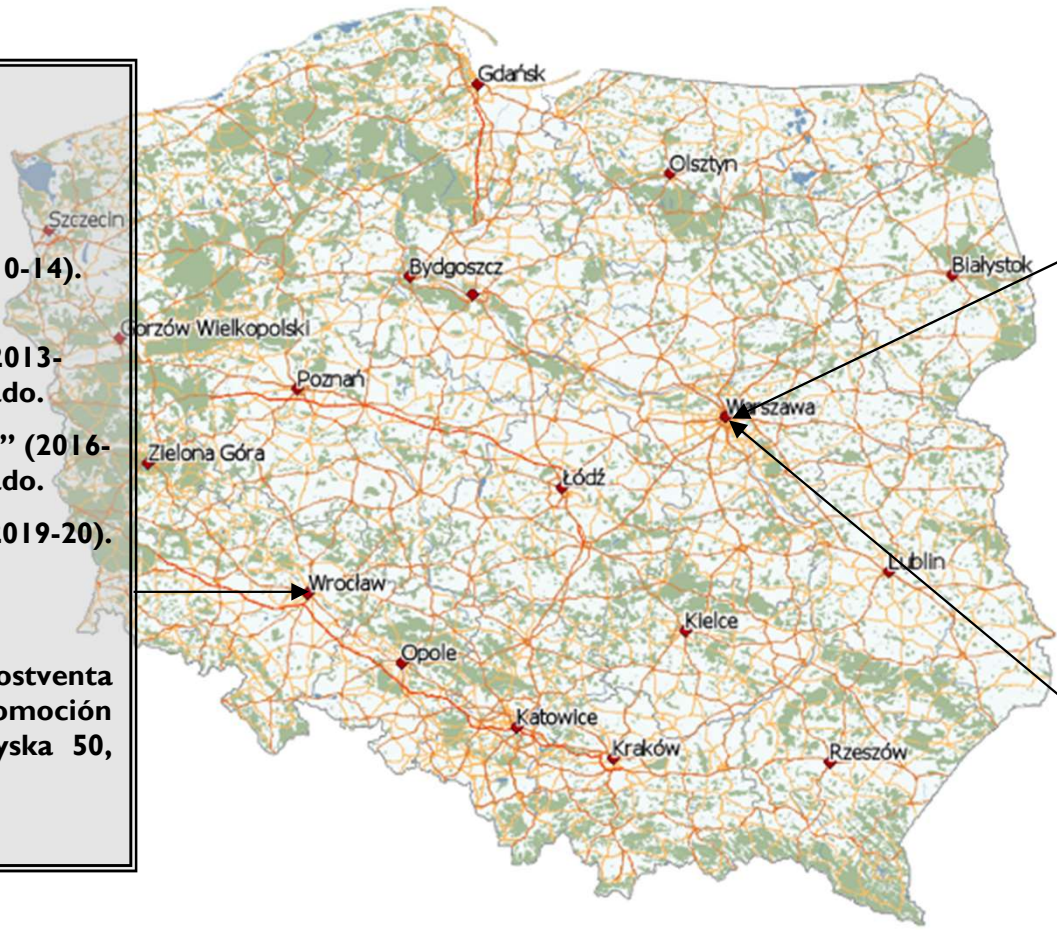
Oficina regional.

Proyectos:

1. “Osiedle Innowa” (2010-14). Proyecto terminado.
2. “Osiedle Moderno” (2013-15). Proyecto terminado.
3. “Apartamenty Innowa” (2016-19). Proyecto terminado.
4. “Innowa Concept” (2019-20). Proyecto terminado.

Oficina de venta & postventa
(localizada en la promoción Osiedle Innowa, calle Nyska 50, Wroclaw).

- 1.383 unidades.



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”. Suelo (finalista) vendido en 2022 con anterioridad a la ejecución del proyecto.

- 100* 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 + 13 locales comerciales).



FPP, proyectos en Polonia

Villa Botanica, Powsin, Varsovia (100 viviendas unifamiliares más 4 locales comerciales).
Suelo vendido en noviembre de 2022 con anterioridad a la ejecución del proyecto.



ETAP	AW1, AW2, AW3	3	193,95m ²
1	CW1, CW2, CW3	3	216,04m ²
	CP1, CP2, CP3, CP4, CP5, CP6	6	222,12m ²
	DP1, DW1	2	259,72m ²
	DP2, DP3, DP4, DP5, DP6, DP7, DP8, DP9	8	266,98m ²
		22	

FPP en metros cuadrados (en terminología polaca PUM).

- **Proyectos terminados** (a 31 de diciembre de 2022). PÁGINAS 14 A 18.
 - **21 etapas:** 9 en Ostoja-Wilanów en Varsovia, y 12 en Wroclaw (7 en Osiedle-Innova, 1 en Osiedle-Moderno, 3 en Apartamenty Innova y 1 en Innova Concept).
 - **3.299 viviendas terminadas:** 1.929 unidades en Varsovia y 1.370 unidades en Wroclaw.
 - **234.450 metros cuadrados terminados:** 159.631 m² en Varsovia y 74.819 m² en Wroclaw.
- **Proyectos en desarrollo** (a 31 de octubre de 2022). PÁGINA 19.
 - **1 proyecto en desarrollo** (3 etapas en Villa Botánica en Powsin-Varsovia).
 - **96* viviendas unifamiliares más 4 locales comerciales en desarrollo** (en Villa Botánica en Powsin-Varsovia).
 - **21.245 m² en desarrollo.**
 - **El suelo de este proyecto fue vendido en noviembre de 2022.**



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 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.

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



Osiedle-Moderno

Fecha de entrega: Noviembre de 2015.

Nº de unidades: 158 viviendas (7.243 m²).

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



Apartmenty Innova (etapa I).

Fecha de entrega: Diciembre de 2016.

Nº de unidades: 206 viviendas y
4 locales comerciales (10.274 m²).



Apartmenty Innova (etapa II).

Fecha de entrega: Diciembre de 2017.

Nº de unidades: 120 viviendas (8.295 m²).



Apartmenty Innova (etapa III).

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 terminados.

Promoción: **Innova Concept (Wroclaw) 2019-2020. Promoción terminada (144 apartments plus 4 comercial units).**



Innova Concept

Fecha de entrega: Noviembre de 2020.

Nº de unidades: 144 viviendas y 4 locales comerciales (8,803.7 m²).

FPP. Proyectos en desarrollo: suelo vendido en 2022.

96* viviendas más **4 locales comerciales** en desarrollo en Powsin-Varsovia (100* unidades; 21.245 m² en desarrollo).



Villa Botánica, Powsin (Varsovia).

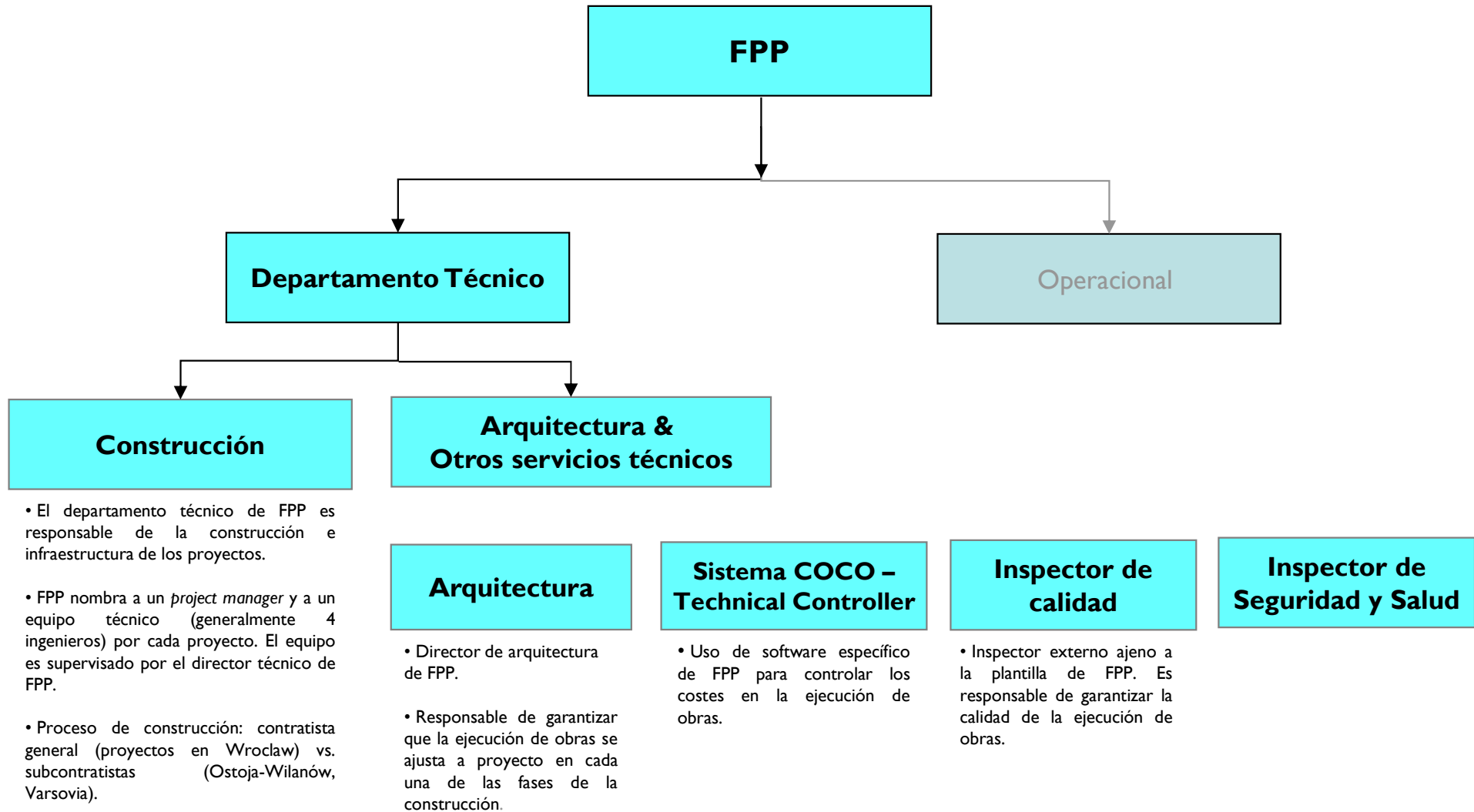
Nº de unidades: 96* viviendas unifamiliares y pareadas y 4 locales comerciales en 3 etapas.

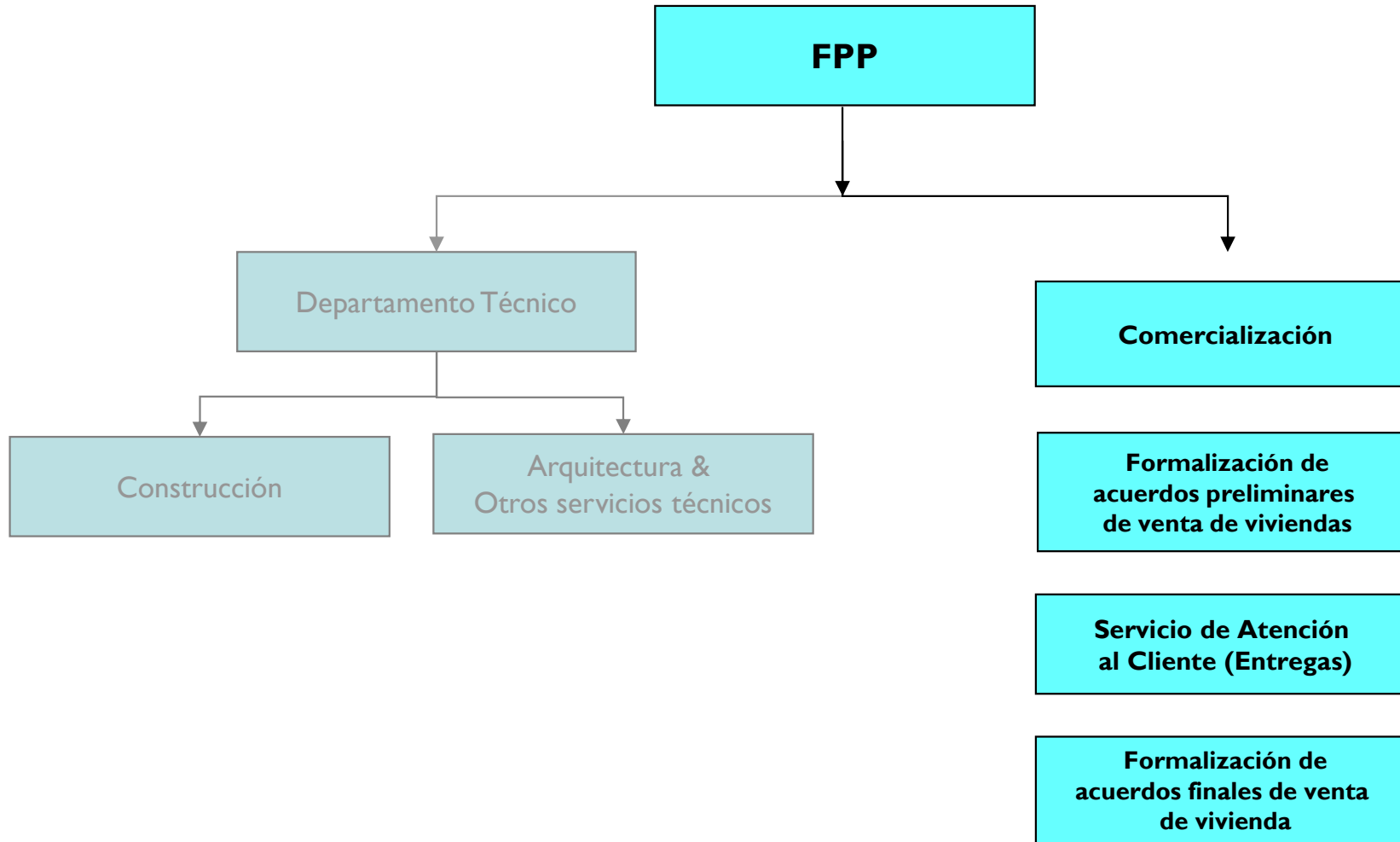
TTL: 21.245 m²



FPP en Wrocław. (Vista de pájaro de los proyectos de FPP). Fotografía: Noviembre 2019.

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





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 18 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), e Innova Concept (144 viviendas, 2019-2020).

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 noviembre de 2020 con la terminación de obras del edificio INNOVA CONCEPT en Wrocław (100% 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:

Dirección: Aleje Jerozolimskie 94, planta undécima, Edificio *Equator*,
(00-807) Varsovia (Distrito *Śródmieście*).

Tel.: + 48 22 24 28 888

Email: biuro@fadesapolnord.pl

Website: www.fadesapolnord.pl

2. Oficina de atención al cliente en Varsovia :

Dirección: calle Ks. Prymasa Augusta Hlonda 2, escalera 3, planta baja,
(02-972) Varsovia (Distrito de *Miasteczko Wilanów*)

Email *Ostoja-Wilanów*: reklamacje@fadesapolnord.pl

Website (*Ostoja Wilanów*): www.ostoja-wilanow.com

3. Atención al cliente en Wrocław:

Email *Osiedle Innova*: osiedleinnova@fadesapolnord.pl

Email *Osiedle Moderno*: osiedlemoderno@fadesapolnord.pl

Email *Apartamenty Innova*: apartamentyinnova@fadesapolnord.pl

Email *Innova Concept*: innovaconcept@fadesapolnord.pl

Website (*Osiedle-Innova*): www.osiedle-innova.com

Website (*Apartamenty Innova*): www.apartamentyinnova.pl

Website (*Innova Concept*): www.innovaconcept.pl





FPP en Wrocław (En primer plano, edificio Innova Concept). Fotografía: Febrero de 2021.

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

Enero de 2023