



Grupa Kapitałowa Polski Holding Nieruchomości Spółka Akcyjna

Sprawozdanie dotyczące wydatków reprezentacyjnych, wydatków na usługi prawne, usługi marketingowe, usługi public relations i komunikacji społecznej oraz na usługi doradztwa związanego z zarządzaniem za rok zakończony 31 grudnia 2020

Spis treści

1.	Wprowadzenie	3
2.	Wydatki reprezentacyjne	3
3.	Wydatki na usługi prawne.....	4
4.	Wydatki na usługi marketingowe	4
5.	Wydatki na usługi PR i komunikacji społecznej.....	5
6.	Wydatki na usługi doradztwa związanego z zarządzaniem	5
7.	Podsumowanie.....	6

1. Wprowadzenie

Zarząd Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. („PHN”, „Spółka”) działając na podstawie art. 17 ust. 4 Statutu Spółki przedstawia Sprawozdanie dotyczące wydatków reprezentacyjnych, wydatków na usługi prawne, usługi marketingowe, usługi public relations i komunikacji społecznej oraz na usługi doradztwa związanego z zarządzaniem za 2020 r.

Obowiązek sporządzenia niniejszego sprawozdania wynika z art. 17 ust. 6 Ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym (Dz. U. z 2016 r. poz. 2259 z późn. zmianami). Wszystkie wartości towarów i usług związanych z przedmiotowymi wydatkami zostały ujęte w tysiącach złotych (PLN). W sprawozdaniu nie wykazano wysokości podatku naliczonego od towarów, materiałów i usług.

W 2020 r., pomimo zawirowań rynkowych wywołanych pandemią koronawirusa, Grupa PHN kontynuowała ambitny program inwestycyjny w segmencie nieruchomości biurowych i mieszkaniowych. Grupa kontynuowała inwestycje komercyjne, pozyskując na ten cel na korzystnych warunkach środki z emisji kolejnej transzy obligacji, w tym na realizację takich kluczowych projektów jak biurowce SKYSAWA i INTRACO Prime w Warszawie. SKYSAWA ma szansę stać się jednym z najatrakcyjniejszych punktów na mapie nieruchomości komercyjnych w Polsce. Realizacja inwestycji w standardzie premium, przy tak gęstej tkance miejskiej, wiąże się z koniecznością ponoszenia dużych nakładów finansowych na marketing i PR samej inwestycji, jak również budowanie pozytywnego wizerunku inwestora - PHN. Poza budową SKYSAWA PHN kontynuował budowę INTRACO Prime w Warszawie. Będzie to nowoczesny, funkcjonalny i kameralny budynek w standardzie klasy A łączący funkcję biurową oraz uzupełniającą ją funkcję handlowo-usługową.

Dla działalności Grupy PHN coraz ważniejszy staje się segment budownictwa mieszkaniowego. W ubiegłym roku rozpoczęto realizację pierwszego etapu budowy Osiedla Olimpijczyk w łódzkiej dzielnicy Polesie, jak również osiedla Młoda Białoleka na warszawskiej Białolece oraz INSTA 21 w dzielnicy Włochy. W 2020 r. została zakończona sprzedaż mieszkań w drugim etapie budowy osiedla VIS À VIS WOLA w Warszawie, a także mieszkań w kompleksie apartamentów Yacht Park w Gdyni. W tym roku rozpoczną się prace przy budowie nowego osiedla mieszkaniowego w Bydgoszczy przy ulicy Nakielskiej.

Jednym z kluczowych celów biznesowych Grupy Kapitałowej PHN pozostaje dalsza dywersyfikacja profilu działalności, w związku z czym Grupa Kapitałowa PHN w 2020 r. realizowała działania w sektorze magazynowym i usług hotelarskich. Kluczowym wydarzeniem w 2020 r. była początkowa dzierżawa, a następnie nabycie w lutym br. warszawskiego hotelu Regent Warsaw Hotel. Ponadto w segmencie budownictwa logistycznego PHN podpisał w ubiegłym roku umowę kupna 50 proc. udziałów w dwóch spółkach realizujących inwestycję parku magazynowego w podwarszawskim Parzniewie i tym samym stał się ich wyłącznym właścicielem. Centrum Logistyczne PHN Pruszków obejmuje cztery budynki magazynowe o łącznej powierzchni ponad 50 tys. mkw. Ponadto, w grudniu 2020 r. minął rok od formalnego włączenia spółek Chemobudowa Kraków S.A. i Centrum Biurowe Plac Grunwaldzki S.A. do Grupy Kapitałowej PHN. Czas ten został poświęcony na przeprowadzenie niezbędnych analiz, rozpoczęcie procesu zintegrowania spółek w Grupie Kapitałowej oraz stworzenie sprawnego systemu komunikacji i działania na poziomie spółka dominująca - spółka zależna. W związku z powyższymi transakcjami konieczne było poniesienie wydatków związanych z usługami prawnymi oraz doradczymi. Usługi te były świadczone na rzecz Grupy Kapitałowej PHN na warunkach rynkowych, po wcześniejszym przeprowadzeniu postępowań mających na celu wybór podmiotów świadczących ww. usługi.

Zrealizowane działania przyniosły wzrost wartości portfela nieruchomości Grupy Kapitałowej PHN do 3,1 mld PLN na koniec 2020 r. wobec 2,9 mld PLN na koniec 2019 r.

2. Wydatki reprezentacyjne

	Rok zakończony 31 grudnia 2020 r. (tys. PLN)	Udział w skonsolidowanych przychodach ze sprzedaży
Wydatki reprezentacyjne	161	0,02%

Wydatki reprezentacyjne mają na celu budowanie pozytywnego wizerunku Grupy Kapitałowej Polskiego Holdingu Nieruchomości oraz pozytywnych relacji z otoczeniem zewnętrznym - kontrahentami i klientami Grupy Kapitałowej (zarówno obecnymi, jak i potencjalnymi).

Przykładowymi wydatkami reprezentacyjnymi poniesionymi w 2020 r. przez spółki Grupy Kapitałowej PHN były:

- upominki wręczone dla klientów i kontrahentów z okazji Świąt Bożego Narodzenia i Wielkiej Nocy,
- koszty poczęstunków oraz zakup kwiatów dla gości (potencjalni klienci, kontrahenci),
- wydatki na organizację spotkań biznesowych, poczęstunków i atrakcji dla kontrahentów oraz potencjalnych klientów.

W 2020 r. na wydatki związane z reprezentacją, Grupa Kapitałowa PHN przeznaczyła 161 tys. zł.

3. Wydatki na usługi prawne

	Rok zakończony 31 grudnia 2020 r. (tys. PLN)	Udział w skonsolidowanych przychodach ze sprzedaży
Wydatki na usługi prawne	1 272	0,2%

Wydatki na usługi prawne poniesione w 2020 r. wiązały się przede wszystkim z obsługą projektów inwestycyjnych Grupy Kapitałowej PHN, regulowaniem stanów prawnych nieruchomości oraz prowadzeniem sporów sądowych, w tym mających na celu windykację należności spółek Grupy.

W 2020 r. na usługi prawne Grupa Kapitałowa PHN przeznaczyła 1 272 tys. zł.

4. Wydatki na usługi marketingowe

	Rok zakończony 31 grudnia 2020 r. (tys. PLN)	Udział w skonsolidowanych przychodach ze sprzedaży
Wydatki na usługi marketingowe	2 247	0,3%

Działania marketingowe prowadzone przez Grupę Kapitałową PHN w 2020 r. wynikały z zapisów Strategii Grupy Kapitałowej PHN na lata 2017-2023 i Strategii Marketingowej Grupy Kapitałowej PHN na lata 2018-2023 oraz z dokumentu Plan działań marketingowych Grupy Kapitałowej PHN w 2020 r.

Wydatki na usługi marketingowe związane są z realizacją działań marketingowych obejmujących: planowanie, prowadzenie, koordynowanie i nadzorowanie spraw związanych z marketingiem, rozumianym jako komunikowanie informacji o Spółce i spółkach Grupy Kapitałowej oraz ich produktach szeroko rozumianemu rynkowi. W skład tych działań wchodzi sprawy związane z prowadzeniem kampanii reklamowych i innych działań promocyjnych dotyczących produktów i usług oferowanych przez Grupę Kapitałową oraz obsługa realizowanych projektów inwestycyjnych w zakresie marketingu i reklamy, w tym także ewentualny wybór i nadzór nad współpracą z podmiotami zewnętrznymi realizującymi takie zadania na zlecenie. Kluczowym celem prowadzenia działań marketingowych Grupy Kapitałowej jest dotarcie do potencjalnych klientów i zwrócenie ich uwagi na ofertę Grupy Kapitałowej poprzez dobór odpowiednich kanałów komunikacji, zwiększających skuteczność kampanii promocyjnych oraz reklamowych.

Działania marketingowe realizowane przez Grupę Kapitałową PHN w 2020 r. nakierowane były zarówno na reklamę ogólnowizerunkową firmy, której głównym celem jest budowa rozpoznawalności marki PHN, jak również reklamę poszczególnych inwestycji PHN - prowadzone działania marketingowe opierają się przede wszystkim na promocji realizowanych projektów inwestycyjnych, gdzie kluczowym elementem jest dotarcie do potencjalnych klientów i zwrócenie ich uwagi na ofertę Grupy Kapitałowej PHN poprzez dobór odpowiednich kanałów komunikacji, zwiększających skuteczność kampanii promocyjnych i reklamowych.

Oprócz działań ogólnowizerunkowych, prowadzone były działania marketingowe i wizerunkowe tych inwestycji, w ramach których realizowany był proces komercjalizacji i sprzedaży. W 2020 r. były to przede wszystkim działania marketingowe i wizerunkowe dla inwestycji SKYSAWA, która jest największą inwestycją biurową realizowaną przez Grupę Kapitałową PHN. W tym okresie działania marketingowe i PR-owe dla inwestycji były dopasowane do tempa i potrzeb toczącego się procesu komercjalizacji. Wśród najważniejszych produktów należy wymienić: spacer wirtualny dla inwestycji, pakiet wizualizacji 3d, branding budowy czy opracowanie i produkcja materiałów leasingowych.

Prowadzone były również działania promocyjne dla inwestycji INTRACO Prime w tym: opracowanie koncepcji marketingowej dla inwestycji, branding budowy, materiały leasingowe. W 2020 r. rozpoczęto kręcenie filmu timelapse dla obiektu. Przygotowywane były również wstępne działania promocyjne dla kolejnych projektów biurowych planowanych przez Grupę Kapitałową PHN m.in. Marina Office w Gdyni i Prymasa Office w Warszawie.

W 2020 r. prowadzone były również działania marketingowe i sprzedażowe dla inwestycji mieszkaniowych - VIS À VIS WOLA oraz Yacht Park wraz z Mariną Yacht Park. Przygotowywane były również działania dla nowych projektów mieszkaniowych: Osiedla Olimpijczyk w łódzkiej dzielnicy Polesie, jak również osiedla Młoda Białotałka na warszawskiej Białotałce oraz INSTA 21 w dzielnicy Włochy. Przygotowywane, a następnie wdrażane strategie marketingowe dla nowych inwestycji były ukierunkowane na zwiększenie ich potencjału nabywczego oraz odpowiadały bieżącym trendom rynkowym oraz motywacji zakupowej poszczególnych grup klientów.

W 2020 r. na usługi marketingowe Grupa Kapitałowa PHN przeznaczyła 2 247 tys. zł.

5. Wydatki na usługi PR i komunikacji społecznej

	Rok zakończony 31 grudnia 2020 r. (tys. PLN)	Udział w skonsolidowanych przychodach ze sprzedaży
Wydatki na PR i komunikacji społecznej	631	0,1%

Wydatki na usługi public relations i komunikacji społecznej mają na celu budowę pozytywnego wizerunku Grupy Kapitałowej oraz marki PHN. Działania z zakresu komunikacji społecznej realizowane w 2020 r. wynikały ze Strategii Społecznej Odpowiedzialności Biznesu Grupy Kapitałowej PHN na lata 2018-2023.

W obszarze komunikacji zewnętrznej wydatki były związane z budową i utrzymaniem relacji z akcjonariuszami (inwestorami) i potencjalnymi akcjonariuszami oraz polityki informacyjnej realizowanej w tym zakresie. W obszarze komunikacji wewnętrznej wydatki dotyczyły budowania pozytywnych relacji z pracownikami Spółki (przykładowo poprzez opłacanie zajęć sportowych dla pracowników) oraz narzędzi służących komunikacji wewnętrznej (np. Intranet).

Komunikacja z mediami prowadzona była w celu zapewnienia rzetelnej informacji o działalności Spółki i Grupy Kapitałowej oraz kreowania pożądanego wizerunku Spółki i Grupy Kapitałowej (w tym prowadzenie i koordynowanie działań komunikacji zewnętrznej i wewnętrznej w sytuacjach kryzysowych).

W 2020 r. na usługi public relations i komunikacji społecznej Grupa Kapitałowa PHN przeznaczyła 631 tys. zł.

6. Wydatki na usługi doradztwa związanego z zarządzaniem

	Rok zakończony 31 grudnia 2020 r. (tys. PLN)	Udział w skonsolidowanych przychodach ze sprzedaży
Wydatki na usługi doradztwa związanego z zarządzaniem	1 355	0,2%

Wydatki na usługi doradztwa związanego z zarządzaniem obejmują doradztwo inwestycyjne w procesie zakupów, analizy i raporty rynkowe (wyceny nieruchomości, analizy i opinie o rynku nieruchomości, raporty handlowe), analizy biznesowe i finansowe (wyceny akcji i spółek) oraz przeprowadzone audyty.

W 2020 r. na usługi doradztwa związane z zarządzaniem Grupa Kapitałowa PHN przeznaczyła 1 355 tys. zł.

7. Podsumowanie

Poniższa tabela zawiera podsumowanie wydatków zaprezentowanych w niniejszym sprawozdaniu.

	Rok zakończony 31 grudnia 2020 r. (tys. PLN)	Udział w skonsolidowanych przychodach ze sprzedaży
Wydatki reprezentacyjne	161	0,02%
Wydatki na usługi prawne	1 272	0,2%
Wydatki na usługi marketingowe	2 247	0,3%
Wydatki na PR i komunikacji społecznej	631	0,1%
Wydatki na usługi doradztwa związanego z zarządzaniem	1 355	0,2%
RAZEM	5 666	0,8%

Tomasz Górnicki
Wiceprezes – Członek Zarządu
ds. Inwestycji

Marcin Mazurek
Prezes Zarządu

Krzysztof Zgorzelski
Członek Zarządu
ds. Finansowych

Piotr Przednowek
Członek Zarządu
ds. Rozwoju

Tomasz Sztonyk
Członek Zarządu ds. Zarządzania
Aktywami Nieruchomościowymi