



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 2021

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 2021 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 2021 roku pomimo utrzymujących się trudnych warunków rynkowych będących wynikiem pandemii, zakłóceniami w łańcuchach dostaw, wzrostem kosztów pracy i materiałów budowlanych czy też głębokimi zmianami na rynku biurowym Grupa PHN prowadziła program inwestycyjny w segmencie nieruchomości biurowych i mieszkaniowych.

Zgodnie z harmonogramem przebiegały prace na budowach na kluczowych projektach jak budynki biurowe SKYSAWA czy INTRACO Prime. W grudniu 2021 roku Grupa PHN podpisała długoterminową umowę najmu całej powierzchni kompleksu SKYSAWA z PKO Bankiem Polskim S.A. Realizacja inwestycji w standardzie premium, prowadzonej w ścisłym centrum miasta, generowała także nakłady finansowe na działania marketingowe i public relations projektu, jak też wzmacnianie pozytywnego wizerunku inwestora – PHN.

W ramach strategii dywersyfikacji PHN stawia także na dalszy rozwój budownictwa mieszkaniowego. Obecnie w realizacji są trzy inwestycje: INSTA 21 w Warszawie, Osiedle Olimpijczyk w Łodzi oraz Młoda Białota w Warszawie. Spółka planuje także rozpoczęcie budowy osiedla przy ul. Kolejowej w Warszawie oraz kolejnych projektów mieszkaniowych. W związku z procesem sprzedaży mieszkań zostały poniesione koszty związane z marketingiem i promocją będących w realizacji projektów.

Jednym z filarów działalności spółki jest konsekwentnie prowadzona polityka dywersyfikacji, w ramach, której spółka rozwija działalność w segmencie magazynowym i usług hotelarskich. Prognozy rynkowe wskazują na dynamiczny rozwój sektora logistycznego rynku, a grupa dysponuje atrakcyjnie położonymi gruntami, które można przeznaczyć na inwestycje.

W ubiegłym roku spółka stała się wraz z Polskim Holdingiem Hotelowym właścicielem Hotelu Regent, dawniej funkcjonującego pod marką Hyatt. W listopadzie 2021 roku spółka celowa zawarła umowę kredytową z Bankiem Pekao S.A. w celu zrefinansowania przejęcia hotelu, co pozwoli obniżyć koszty finansowania. Transakcja zakupu hotelu wiązała się z wydatkami na usługi prawne i doradcze.

Dzięki podjętym działaniom na koniec 2021 roku nastąpił wzrost wartości portfela nieruchomości Grupy Kapitałowej PHN do ok. 3,5 mld PLN wobec 3,1 mld PLN na koniec 2020 roku.

2. Wydatki reprezentacyjne

	Rok zakończony 31 grudnia 2021 r. (tys. PLN)	Udział w skonsolidowanych przychodach ze sprzedaży
Wydatki reprezentacyjne	241,2	0,1%

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 2021 roku 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 2021 roku na wydatki związane z reprezentacją, Grupa Kapitałowa PHN przeznaczyła 241,2 tys. zł.

3. Wydatki na usługi prawne

	Rok zakończony 31 grudnia 2021 r. (tys. PLN)	Udział w skonsolidowanych przychodach ze sprzedaży
Wydatki na usługi prawne	1 273,9	0,3%

Wydatki na usługi prawne poniesione w 2021 roku 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 2021 roku na usługi prawne Grupa Kapitałowa PHN przeznaczyła 1 273,9 tys. zł.

4. Wydatki na usługi marketingowe

	Rok zakończony 31 grudnia 2021 r. (tys. PLN)	Udział w skonsolidowanych przychodach ze sprzedaży
Wydatki na usługi marketingowe	2 504,3	0,5%

Działania marketingowe prowadzone przez Grupę Kapitałową PHN w 2021 roku wynikały z zapisów Strategii Grupy Kapitałowej PHN na lata 2017-2023 i Strategii Marketingowej Grupy Kapitałowej PHN na lata 2018-2023.

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 2021 roku 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 lub sprzedaży. W 2021 roku 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. Prowadzone były również działania promocyjne dla inwestycji INTRACO Prime.

W 2021 roku kontynuowano działania marketingowe i sprzedażowe dla inwestycji mieszkaniowych - Osiedla Olimpijczyk w łódzkiej dzielnicy Polesie, jak również osiedla Młoda Białoleka na warszawskiej Białolece 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. Przygotowywane były również działania marketingowe dla kolejnych inwestycji mieszkaniowych.

W 2021 roku na usługi marketingowe Grupa Kapitałowa PHN przeznaczyła 2 504,3 tys. zł.

5. Wydatki na usługi PR i komunikacji społecznej

	Rok zakończony 31 grudnia 2021 r. (tys. PLN)	Udział w skonsolidowanych przychodach ze sprzedaży
Wydatki na PR i komunikacji społecznej	769,4	0,2%

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 2021 roku 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. Ponadto, w 2021 roku w celu budowy pozytywnego wizerunku spółki oraz wzrostu rozpoznawalności i wartości marki, Grupa PHN obecna była na wydarzeniach branżowych i gospodarczych, w tym m.in. ABSL Summit, ABSL Apresiasi Gala, Gala Eurobuild, 27-doroczna Konferencja Nieruchomości Komercyjnych w Polsce, Property Forum, Konferencja Rynku Nieruchomości Rzeczypospolitej Real Estate Trends, Kongres 590, Forum Ekonomiczne w Karpaczu, Forum Wizja Rozwoju. W związku z wyróżnieniem uzyskanym dla projektu Yacht Park & Marina Yacht Park w międzynarodowym konkursie Le Marché International des Professionnels de L'immobilier (MIPIM) Awards 2021, Grupa PHN obecna była na międzynarodowych targach MIPIM 2021, gdzie dodatkowo podjęte zostały działania promocyjne i wizerunkowe. Ponad 2/3 wskazanych wydatków obejmowało koszty szeroko rozumianego zakresu relacji inwestorskich (m.in. opłaty do KNF oraz GPW).

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 2021 roku na usługi public relations i komunikacji społecznej Grupa Kapitałowa PHN przeznaczyła 769,4 tys. zł.

6. Wydatki na usługi doradztwa związanego z zarządzaniem

	Rok zakończony 31 grudnia 2021 r. (tys. PLN)	Udział w skonsolidowanych przychodach ze sprzedaży
Wydatki na usługi doradztwa związanego z zarządzaniem	1 511,2	0,3%

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 2021 roku na usługi doradztwa związane z zarządzaniem Grupa Kapitałowa PHN przeznaczyła 1 511,2 tys. zł.

7. Podsumowanie

Poniższa tabela zawiera podsumowanie wydatków zaprezentowanych w niniejszym sprawozdaniu.

	Rok zakończony 31 grudnia 2021 r. (tys. PLN)	Udział w skonsolidowanych przychodach ze sprzedaży
Wydatki reprezentacyjne	241,2	0,1%
Wydatki na usługi prawne	1 273,9	0,3%
Wydatki na usługi marketingowe	2 504,3	0,5%

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

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 2021
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

Wydatki na PR i komunikacji społecznej	769,4	0,2%
Wydatki na usługi doradztwa związanego z zarządzaniem	1 511,2	0,3%
RAZEM	6 299,8	1,4%

Piotr Przednowek
Członek Zarządu
ds. Rozwoju

Tomasz Sztonyk
Członek Zarządu ds. Zarządzania
Aktywami Nieruchomościowymi

Marcin Mazurek
Prezes Zarządu