

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 sporządzone za rok zakończony 31 grudnia 2019 r.

GRUPA KAPITAŁOWA POLSKIEGO HOLDINGU NIERUCHOMOŚCI

SPRAWOZDANIE DOTYCZĄCE WYDATKÓW REPREZENTACYJNYCH, WYDATKÓW NA USŁUGI PRAWNE,
USŁUGI MARKETINGOWE, USŁUGI PUBLIC RELATION I KOMUNIKACJI SPOŁECZNEJ ORAZ NA USŁUGI
DORADZTWA ZWIĄZANEGO Z ZARZĄDZANIEM

ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2019

WARSZAWA, MAJ 2020

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 sporządzane za rok zakończony 31 grudnia 2019 r.

I Wprowadzenie

Zarząd Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. działając na podstawie art. 17 ust. 4 Statutu Spółki przedstawia poniżej 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 2019.

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.

Rok 2019 należy traktować jako bardzo intensywny i wyjątkowy okres dla Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. Spółka kontynuowała działania mające na celu wzmacnianie swojej wartości, przeprowadzała akwizycje, jak również realizowała bogaty program inwestycyjny, kontynuując projekty rozpoczęte w 2018 r. oraz uruchamiając nowe. Kluczowym wydarzeniem w 2019 r. było włączenie firmy Chemobudowa Kraków i Centrum Biurowe Plac Grunwaldzki do Grupy Kapitałowej PHN. W związku z powyższą transakcją 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 wyboru podmiotów usługodawczych.

W 2019 r. Polski Holding Nieruchomości S.A. intensywnie rozwijał portfel nieruchomości i wzbogacał swoje zasoby o nowoczesną powierzchnię biurową, czego przykładem jest zakończona w lipcu 2019 r. transakcja nabycia od Grupy Polnord dwóch nowoczesnych budynków biurowych w kompleksie „Wilanów Office Park” - Betheone i Befree. Akwizycja nowych nieruchomości wiązała się z wydatkami rebrandingu oraz marketingu. Zrealizowane działania przyniosły wzrost wartości portfela nieruchomości Grupy Kapitałowej PHN do 2,9 mld PLN na koniec 2019 r. wobec 2,5 mld PLN na koniec 2018 r.

W 2019 r. PHN realizował bogaty program inwestycyjny. Najważniejszym wydarzeniem w segmencie komercyjnym było rozpoczęcie w czerwcu 2019 r. budowy flagowej inwestycji PHN – kompleksu biurowo-handlowego SKYSAWA. Wizytówką tego projektu jest 155 metrowa wieża, która powstaje w centrum Warszawy – przy ulicy Świętokrzyskiej 36. SKYSAWA ma szansę stać się jednym z najatrakcyjniejszych punktów na mapie nieruchomości komercyjnych w Polsce. Realizacja inwestycji w standardzie premium, przy tak gęstej zabudowie otoczenia, 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 prace przygotowawcze dwóch kolejnych projektów komercyjnych – INTRACO Prime w Warszawie, którego budowa rozpoczęła się 1 kwietnia 2020 r. oraz Marina Office w Gdyni. PHN był aktywny również na rynku nieruchomości mieszkaniowych. 2019 r. to czas zakończenia prac nad I etapem osiedla mieszkaniowego VIS À VIS WOLA oraz rozpoczęcia prac nad II etapem projektu. Część mieszkańców

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 sporządzane za rok zakończony 31 grudnia 2019 r.

pierwszego etapu otrzymało klucze do kupionych przez siebie mieszkań jeszcze w 2019 r. Przygotowanie i realizacja sprzedaży mieszkań wiązała się z koniecznością przeznaczenia dodatkowych nakładów finansowych na ten cel. Równoległe z pracami na osiedlu VIS À VIS PHN ponosił koszty prac przygotowawczych związanych z kolejnymi projektami mieszkaniowymi planowanymi do realizacji, przykładowo osiedla Młoda Białołęka w Warszawie. W segmencie premium PHN kontynuował sprzedaż luksusowych apartamentów Yacht Park, które powstają na Molo Rybackim w Gdyni. 26 czerwca 2019 r. otwarta została Marina Yacht Park - nowoczesna przystań jachtowa, oferująca 120 miejsc cumowniczych. Marina Yacht Park jest dostępna nie tylko dla mieszkańców Yacht Park, ale także innych klientów. W czerwcu zostało zorganizowane oficjalne otwarcie Mariny Yacht Park, które stało się wydarzeniem towarzyszącym Forum Wizja Rozwoju.

Ze względu na realizację bogatego programu inwestycyjnego, świadczenia usług doradczych na rzecz podmiotów trzecich PHN wzmocnił swoją obecność na licznych wydarzeniach branżowych i biznesowych i gospodarczych, czego przykładem była konferencja ABSL Summit, Property Forum czy Kongres 590. Uczestnictwo w poszczególnych eventach wiązało się z wydatkami reprezentacyjnymi. Budowa pozytywnego wizerunku PHN jest niezbędna w procesie zwiększania rozpoznawalności, zaufania klientów oraz tworzenia silnej marki PHN.

II Wydatki reprezentacyjne

| | Rok zakończony 31 grudnia 2019 r. (tys. PLN) | Udział w skonsolidowanych przychodach ze sprzedaży |
|--------------------------------|--|---|
| WYDATKI REPREZENTACYJNE | 241 | 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 2019 r. przez spółki Grupy Kapitałowej PHN były:

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

W 2019 r. na wydatki związane z reprezentacją, Grupa Kapitałowa PHN przeznaczyła 241 tys. zł.

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 sporządzane za rok zakończony 31 grudnia 2019 r.

III Wydatki na usługi prawne

| | Rok zakończony 31 grudnia 2019 r. (tys. PLN) | Udział w skonsolidowanych przychodach ze sprzedaży |
|---------------------------------|--|---|
| WYDATKI NA USŁUGI PRAWNE | 1 613 | 0,8% |

Wydatki na usługi prawne poniesione w roku 2019 wiązały się przede wszystkim z obsługą projektów inwestycyjnych Grupy Kapitałowej PHN S.A. oraz prowadzeniem sporów sądowych, w tym mających na celu windykację należności spółek Grupy Kapitałowej PHN S.A.

W 2019 r. na usługi prawne Grupa Kapitałowa PHN przeznaczyła 1 613 tys. zł.

IV Wydatki na usługi marketingowe

| | Rok zakończony 31 grudnia 2019 r. (tys. PLN) | Udział w skonsolidowanych przychodach ze sprzedaży |
|---------------------------------------|--|---|
| WYDATKI NA USŁUGI MARKETINGOWE | 1 707 | 0,8% |

Działania marketingowe prowadzone przez Grupę Kapitałową PHN w 2019 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 2019 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 2019 r. nakierowane były zarówno na reklamę ogólnowizerunkową firmy, której głównym celem jest budowa rozpoznawalności

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 sporządzane za rok zakończony 31 grudnia 2019 r.

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 sprzedaży i komercjalizacji. W 2019 r. były to inwestycje mieszkaniowe - VIS À VIS WOLA (dwa etapy) oraz Yacht Park wraz z Mariną Yacht Park. 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 2019 r. prowadzone były również działania marketingowe i wizerunkowe dla inwestycji SKYSAWA, która jest największą inwestycją biurową realizowaną przez Grupę Kapitałową PHN. Przygotowywane były również działania promocyjne dla kolejnych projektów biurowych planowanych przez Grupę Kapitałową PHN m.in. INTRACO Prime i Marina Office.

W 2019 r. na usługi marketingowe Grupa Kapitałowa PHN przeznaczyła 1 707 tys. zł.

V Wydatki na usługi public relations i komunikacji społecznej

| | Rok zakończony 31 grudnia 2019 r. (tys. PLN) | Udział w skonsolidowanych przychodach ze sprzedaży |
|---|--|---|
| WYDATKI USŁUGI PUBLIC RELATIONS I KOMUNIKACJI SPOŁECZNEJ | 1 160 | 0,6% |

Wydatki na usługi public relations i komunikacji społecznej mają na celu budowę pozytywnego wizerunku Grupy Kapitałowej Polskiego Holdingu Nieruchomości oraz marki PHN. Działania za zakresu komunikacji społecznej realizowane w 2019 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 wewnętrznych wydatki dotyczyły budowania pozytywnych relacji z pracownikami Spółki (przykładowo poprzez opłacanie zajęć sportowych dla pracowników) oraz narzędzi służących komunikacji wewnętrznej (np. Intranet).

Ponadto Spółka realizowała obowiązki informacyjne i utrzymywała kontakty z instytucjami rynku kapitałowego w tym z Komisją Nadzoru Finansowego, Krajowym Depozytem Papierów Wartościowych oraz Giełdą Papierów Wartościowych.

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 sporządzane za rok zakończony 31 grudnia 2019 r.

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 2019 r. na usługi public relations i komunikacji społecznej Grupa Kapitałowa PHN przeznaczyła 1 160 tys. zł.

VI Wydatki na usługi doradztwa związanego z zarządzaniem

| | Rok zakończony 31 grudnia 2019 r. (tys. PLN) | Udział w skonsolidowanych przychodach ze sprzedaży |
|---|--|---|
| WYDATKI NA USŁUGI DORADZTWA ZWIĄZANEGO Z ZARZĄDANIEM | 2 519 | 1,2% |

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 2019 r. na usługi doradztwa związane z zarządzaniem Grupa Kapitałowa PHN przeznaczyła 2 519 tys. zł.

VII Podsumowanie

Poniższa tabela zawiera podsumowanie wydatków zaprezentowanych w niniejszym sprawozdaniu.

| | Rok zakończony 31 grudnia 2019 r. (tys. PLN) | Udział w skonsolidowanych przychodach ze sprzedaży |
|---|--|---|
| WYDATKI REPREZENTACYJNE | 241 | 0,1% |
| WYDATKI USŁUGI PRAWNE | 1 613 | 0,8% |
| WYDATKI USŁUGI MARKETINGOWE | 1 707 | 0,8% |
| WYDATKI USŁUGI PUBLIC RELATIONS I KOMUNIKACJI SPOŁECZNEJ | 1 160 | 0,6% |
| WYDATKI USŁUGI DORADZTWA ZWIĄZANE Z ZARZĄDANIEM | 2 519 | 1,2% |

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 sporządzane za rok zakończony 31 grudnia 2019 r.

| | | |
|--------------|--------------|-------------|
| RAZEM | 7 240 | 3,5% |
|--------------|--------------|-------------|

Tomasz Sztonyk

Członek Zarządu ds. Zarządzania Aktywami Nieruchomościowymi

Tomasz Górnicki

Wiceprezes – Członek Zarządu ds. Inwestycji

Marcin Mazurek

Prezes Zarządu

Jacek Gdański

Członek Zarządu ds. Finansowych

Piotr Przednowek

Członek Zarządu ds. Rozwoju