

Grupa Kapitałowa Polski Holding Nieruchomości

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 2023



 PHN

Spis treści

1.	Wprowadzenie	3
2.	Wydatki reprezentacyjne	4
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	6
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 2023 rok.

Obowiązek sporządzenia niniejszego sprawozdania wynika z art. 17 ust. 6 Ustawy z dnia 16 grudnia 2016 roku o zasadach zarządzania mieniem państwowym (Dz. U. z 2016 roku 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.

Miniony rok upłynął pod znakiem niesprzyjającej koniunktury gospodarczej. Wysoka inflacja i koszty finansowania spowodowały wzrost stóp kapitalizacji, co przełożyło się na obniżenie wartości godziwej nieruchomości. Dodatkowo, umocnienie się PLN w stosunku do EUR niekorzystnie wpłynęło na wycenę aktywów. Wśród pozytywów należy wskazać stopniową obniżkę stóp procentowych, która rozpoczęła się we wrześniu 2023 roku. W połączeniu z dostępnością programu Bezpieczny kredyt 2% spowodowało to wzrost cen mieszkań i znaczące przyspieszenie procesu ich sprzedaży.

Grupa PHN jest jednym z największych w Polsce podmiotów w sektorze nieruchomości komercyjnych pod względem wartości portfela. Grupa PHN posiada zdywersyfikowany profil działalności – jest aktywna przede wszystkim na rynku biurowym, mieszkaniowym i logistycznym. Portfel Grupy PHN obejmuje ponad 150 wydzielonych biznesowo nieruchomości o wartości ok. 3,5 mld PLN. Grupa PHN świadczy kompleksowe usługi najmu i zarządzania – aktualnie zarządza ponad 500 tys. mkw. powierzchni najmu. Grupa PHN posiada ok. 270 ha gruntów inwestycyjnych, które są wykorzystywane pod realizację nowych projektów w różnych segmentach rynku.

W 2023 roku Grupa PHN realizowała cele biznesowe, kontynuując program inwestycyjny przede wszystkim w sektorze nieruchomości komercyjnych, mieszkaniowych i logistycznych. Podstawowa działalność inwestycyjna Grupy PHN była uzupełniana o projekty z innych sektorów rynku – Grupa PHN prowadzi także działalność w sektorze budowlanym – poprzez świadczenie usług w zakresie generalnego wykonawstwa, podwykonawstwa oraz realizacji prac aranżacyjnych, a także w sektorze deweloperskim jako inwestor – realizując projekty związane z budową i sprzedażą lokali mieszkalnych oraz budową obiektów komercyjnych.

W minionym roku w najważniejszym segmencie działalności Grupy PHN, tj. segmencie biurowym, zakończone zostały prace aranżacyjne w kompleksie SKYSAWA oraz podpisane zostały kolejne umowy najmu w budynku INTRACO Prime. W 2023 roku trwały także prace przygotowawcze inwestycji VENA, której budowa rozpoczęła się w styczniu 2024 roku. Grupa PHN z powodzeniem rozwijała segment deweloperski – w 2023 roku w realizacji znajdowało się pięć inwestycji mieszkaniowych: dwie w Warszawie (KOLEJ NA 19 i Młoda Białoleka II) i po jednej we Wrocławiu (Osiedle ŁAN), Łodzi (Osiedle Olimpijczyk II) i w Krakowie (Willa Pana Tadeusza). Projekty te dostarczą ponad 750 mieszkań. W segmencie logistycznym 2023 rok Grupa PHN rozpoczęła od przekazania firmie DPD ponad 4 tys. mkw. powierzchni magazynowej i uzupełniającej jej powierzchni biurowej w parku logistycznym PHN Pruszków. Dostrzegając stabilne zapotrzebowanie na nowoczesną powierzchnię magazynową, Grupa PHN kontynuowała prace przygotowawcze projektu logistycznego w Zgorzelsku realizowanego w formule JV ze spółką z Grupy Hillwood oraz projektu PHN Pruszków II.

Celem strategicznym Grupy PHN jest konsekwentne zwiększanie wartości spółki i dalsza poprawa jej efektywności. W 2023 roku Grupa PHN starała się utrzymać dyscyplinę kosztową, stabilny poziom zadłużenia oraz zbilansowany portfel biznesowy.

Wydatki reprezentacyjne, na usługi prawne, marketingowe, usługi PR i komunikacji społecznej oraz doradztwa związanego z zarządzaniem były dostosowywane do intensywności i zakresu prowadzonej działalności Grupy PHN.

2. Wydatki reprezentacyjne

	Rok zakończony 31 grudnia 2023 r. (tys. PLN)	Udział w skonsolidowanych przychodach ze sprzedaży
Wydatki reprezentacyjne	544,6	0,10%

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

Przykładowymi wydatkami reprezentacyjnymi poniesionymi w 2023 roku przez spółki Grupy Kapitałowej PHN były:

- upominki okolicznościowe wręczone klientom i kontrahentom,
- koszty poczęstunków oraz zakup upominków dla gości (potencjalni klienci, kontrahenci),
- wydatki na organizację spotkań biznesowych dla kontrahentów oraz potencjalnych klientów.

W 2023 roku na wydatki związane z reprezentacją, Grupa PHN przeznaczyła 544,6 tys. PLN.

3. Wydatki na usługi prawne

	Rok zakończony 31 grudnia 2023 r. (tys. PLN)	Udział w skonsolidowanych przychodach ze sprzedaży
Wydatki na usługi prawne	1 629,4	0,29%

Wydatki na usługi prawne poniesione w 2023 roku wiązały się przede wszystkim z obsługą projektów inwestycyjnych Grupy PHN, regulowaniem stanów prawnych nieruchomości oraz prowadzeniem sporów sądowych, w tym mających na celu windykację należności spółek Grupy.

W 2023 roku na usługi prawne Grupa PHN przeznaczyła 1 629,4 tys. PLN.

4. Wydatki na usługi marketingowe

	Rok zakończony 31 grudnia 2023 r. (tys. PLN)	Udział w skonsolidowanych przychodach ze sprzedaży
Wydatki na usługi marketingowe	2 175,8	0,38%

Działania marketingowe prowadzone przez PHN w 2023 roku były działaniami wspierającymi osiągnięcie głównych celów biznesowych Spółki, tj. przede wszystkim wynajmu istniejących nieruchomości i sprzedaży mieszkań w ramach realizowanych inwestycji, co pośrednio przekładało się także na budowę marki PHN. Działania marketingowe były także na bieżąco dostosowywane do aktualnej sytuacji rynkowej.

W związku z realizacją pięciu inwestycji mieszkaniowych - dwóch w Warszawie (KOLEJ NA 19 i Młoda Białoleka II) i po jednej we Wrocławiu (Osiedle ŁAN), w Łodzi (Osiedle Olimpijczyk II) i w Krakowie (Willa Pana Tadeusza) w 2023 roku realizowane były działania marketingowe nakierowane na wsparcie procesu sprzedaży. Dodatkowo prowadzona była sprzedaż ostatnich mieszkań w ramach inwestycji Młoda Białoleka I. Grupa PHN poniosła wydatki na reklamę poszczególnych inwestycji w celu dotarcia do potencjalnych klientów. Dobierane były odpowiednie kanały komunikacji, zwiększające skuteczność kampanii promocyjnych i reklamowych. Środki finansowe były przeznaczane na reklamę internetową na portalach nieruchomościowych, kampanie online, reklamy OOH oraz marketing wydarzeń.

Portfel nieruchomości Grupy PHN składa się z ponad 150 nieruchomości, dlatego też część działań marketingowych realizowanych przez Grupę PHN było nakierowanych na wsparcie wynajmu istniejących nieruchomości – w 2023 roku ponoszono wydatki na reklamę internetową na portalach nieruchomościowych, kampanie reklamowe online, reklamę OOH oraz marketing wydarzeń (w tym organizację atrakcji dla najemców).

W celu wsparcia procesu sprzedaży nieruchomości w 2023 roku realizowane były działania takie jak reklamy internetowe na portalach nieruchomościowych, kampanie reklamowe oraz reklamy OOH. W 2023 roku w ramach działań marketingowych kontynuowany był proces budowy marki PHN – w tym realizowano kampanie reklamowo-wizerunkowe.

W 2023 roku na usługi marketingowe Grupa Kapitałowa PHN przeznaczyła 2 175,8 tys. PLN.

5. Wydatki na usługi PR i komunikacji społecznej

	Rok zakończony 31 grudnia 2023 r. (tys. PLN)	Udział w skonsolidowanych przychodach ze sprzedaży
Wydatki na PR i komunikacji społecznej	959,5	0,17%

Wydatki na usługi public relations i komunikacji społecznej mają na celu realizację obowiązków giełdowych, wynikających z obecności PHN na giełdzie papierów wartościowych oraz pośrednio budowę marki PHN.

W obszarze komunikacji zewnętrznej wydatki były związane z budową i utrzymaniem relacji z akcjonariuszami (inwestorami) i potencjalnymi akcjonariuszami oraz realizowaniem polityki informacyjnej. W wydatkach na usługi PR są uwzględnione opłaty do instytucji publicznych w tym m.in. do Komisji Nadzoru Finansowego, Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. i Stowarzyszenia Emitentów Giełdowych.

W 2023 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. MIPIM, ABSL Summit, Property Forum PTWP oraz Forum Wizja Rozwoju.

W ramach działań CSR PHN po raz kolejny objął patronatem letnią inicjatywę „Pokój na lato” organizowaną corocznie dla mieszkańców Warszawy przez Muzeum Powstania Warszawskiego. W ramach tego projektu realizowane były warsztaty, spotkania, wykłady oraz koncerty znanych polskich artystów, które przez okres wakacyjny zapraszają Warszawiaków do wspólnego relaksu w centrum warszawskiej Woli.

W 2023 roku Grupa PHN wsparła (finansowo oraz materialnie) instytucje pożytku publicznego. W związku z udziałem PHN w Charytatywnym Turnieju Siatkówki Plażowej Branży Nieruchomości darowiznę otrzymała Fundacja Ronalda McDonalda.

W 2023 roku na usługi public relations i komunikacji społecznej Grupa Kapitałowa PHN przeznaczyła 959,5 tys. PLN.

6. Wydatki na usługi doradztwa związanego z zarządzaniem

	Rok zakończony 31 grudnia 2023 r. (tys. PLN)	Udział w skonsolidowanych przychodach ze sprzedaży
Wydatki na usługi doradztwa związanego z zarządzaniem	3 584,3	0,63%

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 2023 roku na usługi doradztwa związane z zarządzaniem Grupa Kapitałowa PHN przeznaczyła 3 584,3 tys. PLN.

7. Podsumowanie

Poniższa tabela zawiera podsumowanie wydatków zaprezentowanych w niniejszym sprawozdaniu.

	Rok zakończony 31 grudnia 2023 r. (tys. PLN)	Udział w skonsolidowanych przychodach ze sprzedaży
Wydatki reprezentacyjne	544,6	0,10%
Wydatki na usługi prawne	1 629,4	0,29%
Wydatki na usługi marketingowe	2 175,8	0,38%
Wydatki na PR i komunikacji społecznej	959,5	0,17%
Wydatki na usługi doradztwa związanego z zarządzaniem	3 584,3	0,63%
RAZEM	8 893,6	1,57%

Wiesław Malicki
Prezes Zarządu

Jacek Krawczykowski
Wiceprezes – Członek Zarządu ds.
Inwestycji

Grzegorz Grotek
Członek Zarządu ds. Finansowych

Maciej Klukowski
Członek Zarządu ds. Zarządzania
Aktywami Nieruchomościowymi