

# Grupa Kapitałowa 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 2022



## 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 2022 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.

Miniony rok był kolejnym, w którym Grupa PHN osiągnęła stabilne wysokie wyniki finansowe. Grupa PHN skutecznie stawiała czoła niesprzyjającym warunkom rynkowym wynikającym z agresji Rosji na Ukrainę: kryzysowi energetycznemu i inflacji, ze wszystkimi złymi ich konsekwencjami. Wysoka inflacja doprowadziła do serii podwyżek stóp procentowych do poziomu 6,75%, i w konsekwencji wzrostu kosztów finansowania i zahamowania sprzedaży kredytów hipotecznych. Jednak pomimo trudnych warunków makroekonomicznych, Grupa PHN osiągnęła dobre wyniki finansowe i kontynuowała program inwestycyjny w segmencie nieruchomości biurowych i mieszkaniowych.

W 2022 roku Grupa PHN konsekwentnie umacniała swoją pozycję na rynku powierzchni biurowych. Prowadzono aranżacje dwóch flagowych nowo oddanych budynków biurowych klasy A w Warszawie, największym i najbardziej prestiżowym rynku tj.: kompleksu SKYSAWA zlokalizowanego w ścisłym centrum stolicy oraz INTRACO Prime na Muranowie. Na początku 2022 roku Grupa PHN sfinalizowała z PKO Bankiem Polskim długoterminową umowę najmu biurowca SKYSAWA. Biurowiec o łącznej powierzchni około 35 tys. mkw. GLA został w całości wynajęty największej polskiej instytucji finansowej, która utworzy w nim swoją nową siedzibę. Była to jedna z największych tego typu transakcji na polskim rynku w ciągu ostatnich kilkunastu miesięcy. Obecnie trwają ostatnie prace wykończeniowe na tym prestiżowym obiekcie, który po przekazaniu do użytkowania będzie znacząco partycypował w powiększonych przychodach z najmu. 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 INTRACO Prime po wynajęciu ok. 25 proc. powierzchni przez PERN, kontynuowane są rozmowy z kolejnymi najemcami.

Grupa PHN, mimo widocznego spadku zainteresowania mieszkaniem przez Polaków, spowodowanego podwyżkami oprocentowania kredytów hipotecznych, pozostawała także aktywna w segmencie deweloperskim. W 2022 roku spółka kontynuowała realizację inwestycji INSTA 21 w Warszawie, Osiedle Olimpijczyk w Łodzi oraz Młoda Białoleśka w Warszawie, a także zostały rozpoczęte dwie kolejne inwestycje mieszkaniowe: we Wrocławiu – Osiedla ŁAN oraz z segmentu premium KOLEJ NA 19, z doskonałą lokalizacją w centrum miasta, przy ulicy Kolejowej w Warszawie. W ubiegłym roku w obu projektach odnotowano pierwsze rezerwacje, a przewidziana podaż z obu lokalizacji to 320 nowych mieszkań, których planowane przekazanie nastąpi w 2024 roku. 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.

Celem strategicznym Grupy PHN jest konsekwentne zwiększanie wartości spółki i dalsza poprawa efektywności. Budowane budynki biurowe i mieszkalne charakteryzują się wysoką jakością i designem. Dzięki stosowaniu innowacyjnych i proekologicznych rozwiązań są nie tylko funkcjonalne, ale i energooszczędne, co plasuje firmę w grupie liderów na rynku nieruchomości. Projekty realizowane przez spółkę znajdują uznanie wśród inwestorów i międzynarodowych ekspertów.

Dzięki podjętym działaniom na koniec 2022 roku nastąpił wzrost wartości portfela nieruchomości Grupy Kapitałowej PHN do ok. 3,7 mld PLN wobec 3,5 mld PLN na koniec 2021 roku.

## 2. Wydatki reprezentacyjne

	Rok zakończony 31 grudnia 2022 r. (tys. PLN)	Udział w skonsolidowanych przychodach ze sprzedaży
<b>Wydatki reprezentacyjne</b>	164,6	0,05%

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 2022 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 2022 roku na wydatki związane z reprezentacją, Grupa Kapitałowa PHN przeznaczyła 164,6 tys. zł.

## 3. Wydatki na usługi prawne

	Rok zakończony 31 grudnia 2022 r. (tys. PLN)	Udział w skonsolidowanych przychodach ze sprzedaży
<b>Wydatki na usługi prawne</b>	1 010,7	0,16%

Wydatki na usługi prawne poniesione w 2022 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 2022 roku na usługi prawne Grupa Kapitałowa PHN przeznaczyła 1 010,7 tys. zł.

## 4. Wydatki na usługi marketingowe

	Rok zakończony 31 grudnia 2022 r. (tys. PLN)	Udział w skonsolidowanych przychodach ze sprzedaży
<b>Wydatki na usługi marketingowe</b>	1 733,7	0,28%

Działania marketingowe prowadzone przez Grupę Kapitałową PHN w 2022 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 2022 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 2022 roku były to przede wszystkim działania marketingowe i wizerunkowe dla inwestycji SKYSAWA, która jest największą inwestycją biurową realizowaną przez Grupę Kapitałową PHN. Prowadzone były również działania promocyjne dla inwestycji INTRACO Prime. Biurowce PHN zostały docenione przez światowych ekspertów z branży nieruchomości. SKYSAWA była dwukrotnie nominowana do nagród BREEAM Awards, również dwukrotnie nominowana do Prime Property Prize oraz otrzymała nominacje do konkursów Eurobuild Awards, Budowa Roku oraz Modernizacja Roku & Budowa Roku XXI. Natomiast INTRACO Prime otrzymał wyróżnienia w konkursach Modernizacja Roku & Budowa Roku oraz Budowa Roku, jak również był nominowany do Eurobuild Awards.

W 2022 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. Ponadto, w związku z uruchomieniem dwóch nowych inwestycji mieszkaniowych: Osiedla ŁAN we Wrocławiu i KOLEJ NA 19 w Warszawie, rozpoczęte zostały działania marketingowo-sprzedażowe dla tych inwestycji.

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 2022 roku na usługi marketingowe Grupa Kapitałowa PHN przeznaczyła 1 733,7 tys. zł.

## 5. Wydatki na usługi PR i komunikacji społecznej

	Rok zakończony 31 grudnia 2022 r. (tys. PLN)	Udział w skonsolidowanych przychodach ze sprzedaży
<b>Wydatki na PR i komunikacji społecznej</b>	786,7	0,13%

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 2022 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 2022 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, Doroczna Konferencja Nieruchomości Komercyjnych w Polsce Eurobuild, 13 Konferencja Powierzchni Biurowej Eurobuild. Property Forum PTWP oraz Forum Wizja Rozwoju. PHN uczestniczył także w największych międzynarodowych targach nieruchomości MIPIM, podczas których promował markę PHN oraz nieruchomości należące do portfela Grupy, w tym przede wszystkim SKYSAWA. Około 1/2 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 2022 roku na usługi public relations i komunikacji społecznej Grupa Kapitałowa PHN przeznaczyła 786,7 tys. zł.

## 6. Wydatki na usługi doradztwa związanego z zarządzaniem

	Rok zakończony 31 grudnia 2022 r. (tys. PLN)	Udział w skonsolidowanych przychodach ze sprzedaży
Wydatki na usługi doradztwa związanego z zarządzaniem	1 831,2	0,29%

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 2022 roku na usługi doradztwa związane z zarządzaniem Grupa Kapitałowa PHN przeznaczyła 1 831,2 tys. zł.

## 7. Podsumowanie

Poniższa tabela zawiera podsumowanie wydatków zaprezentowanych w niniejszym sprawozdaniu.

	Rok zakończony 31 grudnia 2022 r. (tys. PLN)	Udział w skonsolidowanych przychodach ze sprzedaży
Wydatki reprezentacyjne	164,6	0,05%
Wydatki na usługi prawne	1 010,7	0,16%
Wydatki na usługi marketingowe	1 733,7	0,28%
Wydatki na PR i komunikacji społecznej	786,7	0,13%
Wydatki na usługi doradztwa związanego z zarządzaniem	1 831,2	0,29%
<b>RAZEM</b>	<b>5 526,9</b>	<b>0,91%</b>

**Tomasz Sztonyk**  
Członek Zarządu ds. Zarządzania  
Aktywami Nieruchomościowymi

**Szczepan Barszczewski**  
Wiceprezes – Członek Zarządu ds.  
Inwestycji

**Marcin Mazurek**  
Prezes Zarządu

**Piotr Przednowek**  
Członek Zarządu  
ds. Rozwoju

**Adam Lesiński**  
Członek Zarządu ds. Finansowych