

Sprawozdanie Zarządu
z działalności Grupy Kapitałowej
Polski Holding Hotelowy
w roku obrotowym 2018

Warszawa, 21 maja 2019 r.



Spis treści

I. DANE WSTĘPNE	4
1.1 Informacje ogólne o Grupie Kapitałowej	4
1.2 Informacje o nabyciu udziałów (akcji) własnych.....	8
1.3 Struktura organizacyjna	8
a) Oddziały Spółek i ich zatrudnienie	8
1.4 Sytuacja kadrowo-płacowa.....	11
1.4.1 Zatrudnienie średnioroczne i stan zatrudnienia na koniec roku w podziale na pracowników produkcyjnych i nieprodukcyjnych.....	11
1.5 Sytuacja majątkowa	11
1.6 Wielkość i struktura produkcji i sprzedaży.....	15
1.7 Znaczący wzrost niepieniężnych i rzeczowych aktywów trwałych.....	16
1.10 Ochrona środowiska.....	16
1.12 Informacja o realizacji programu strategicznego.....	16
II. DANE EKONOMICZNO-FINANSOWE.....	17
1.1 Omówienie struktury kosztów w układzie rodzajowym i kalkulacyjnym	17
2.2 Omówienie poręczeń i gwarancji udzielonych przez jednostkę dominującą	18
2.3 Wykaz głównych należności Grupy Kapitałowej przedstawiono poniżej	18
2.4 Zobowiązania ogółem, w tym przeterminowane, z uwzględnieniem zobowiązań wobec budżetu z poszczególnych tytułów	19
2.5 Korzystanie z kredytów bankowych w ciągu roku	19
2.6 Omówienie instrumentów finansowych.....	19
2.7 Pomoc finansowa otrzymana od Skarbu Państwa (łącznie z	20
gwarancjami) oraz zobowiązania podjęte przez Skarb Państwa w imieniu Spółki..	20
2.8 Zestawienie istotnych transakcji pomiędzy Grupą a podmiotami	20
powiązanymi.....	20
2.9 Przedstawienie stopnia realizacji wyznaczonych do osiągnięcia przez	21
Spółkę wyników ekonomiczno-finansowych	21
2.10 Kluczowe wskaźniki efektywności związane z działalnością Grupy	22

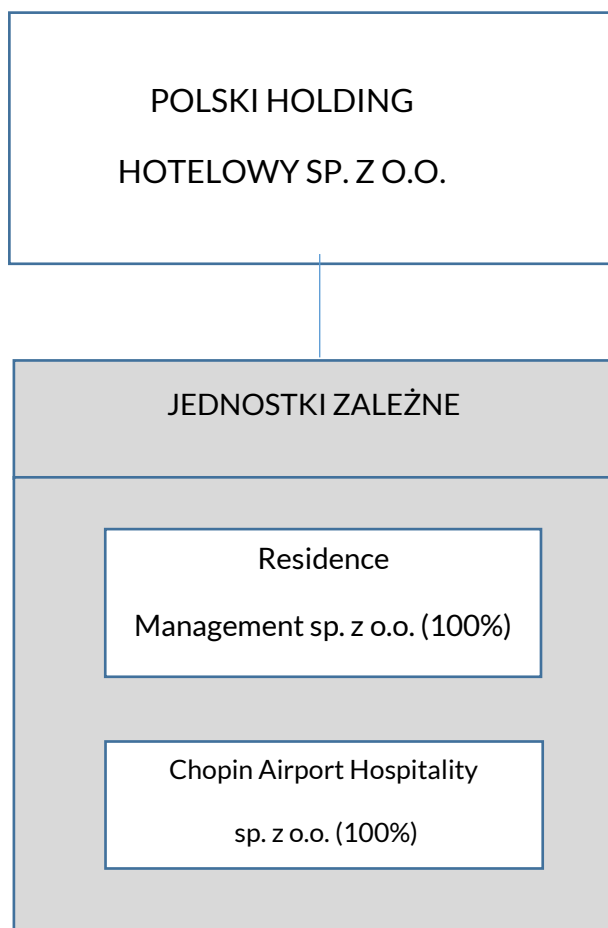
2.12 Syntetyczna analiza ekonomiczno-finansowa podmiotów w których Spółka dominująca ma akcje lub udziały/wykaz podmiotów, gdzie Spółka ma pośrednio przynajmniej 10% na WZ/ZW	22
a) Podmioty, w których PHH posiada akcje/udziały wykazywane jako inwestycje długoterminowe aktywów.	22
b) W których Spółka posiada pośrednio przynajmniej 10% głosów na WZ/ZW wraz ze zwiążą analizą celowości takiego zaangażowania kapitałowego	23
III. PRZEWIDYWANE KIERUNKI ROZWOJU SPÓŁKI.....	23
3.1 Kierunki rozwoju	23
3.2 Przewidywana sytuacja finansowa w 2019 roku	24
3.3 Strategia Grupy na najbliższe lata	24
IV. INNE WAŻNE ZDARZENIA MAJĄCE ISTOTNY WPŁYW NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI (KTÓRE NASTĄPIŁY W ROKU OBROTOWYM LUB SĄ PRZEWIDZIANE W DAJSZYCH LATACH).....	25

I. DANE WSTĘPNE

1.1 Informacje ogólne o Grupie Kapitałowej

Podmiotem dominującym w Grupie Kapitałowej Polski Holding Hotelowy (zwanej „Grupą Kapitałową PHH”, „Grupą Kapitałową” lub „Grupą”) jest Spółka Polski Holding Hotelowy Sp. z o.o. (zwanej „PHH”). W skład Grupy wchodzi ponadto następujące podmioty:

1. Residence Management sp. z o.o. (zwanej RM)
2. Chopin Airport Hospitality sp. z o.o.



Spółka Chopin Airport Hospitality nie prowadzi działalności gospodarczej, nie podlega konsolidacji.

Charakterystyka Spółek z Grupy:

Polski Holding Hotelowy sp. z o.o. (PHH) (dawniej Chopin Airport Development Sp. z o.o.)

ul. 17 Stycznia 39G, 02-148 Warszawa

KRS: 0000047774

Kapitał zakładowy: 509.378.800,00 PLN

NIP: 522-24-82-605

Regon: 016046030

Spółka **Polski Holding Hotelowy sp. z o.o.** (do dnia 21 stycznia 2019 r. Spółka działała pod firmą Chopin Airport Development sp. z o.o.) powstała na podstawie Aktu Notarialnego Rep. A Nr 8917/1998 z dnia 27 października 1998 roku. Spółka wpisana jest do rejestru sądowego w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy pod numerem 0000047774. Spółka działa na podstawie Aktu Założycielskiego, którego aktualny tekst jednolity został przyjęty przez Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Polskiego Holdingu Hotelowego sp. z o.o. w dniu 20 grudnia 2018 roku. Przedmiot działalności Spółki to:

- hotele i podobne obiekty zakwaterowania,
- działalność usługowa wspomagająca transport,
- działalność usługowa związana z wyżywieniem,
- roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków,
- działalność związana z obsługą rynku nieruchomości,
- doradztwo związane z zarządzaniem,
- handel detaliczny, z wyłączeniem handlu detalicznego pojazdami samochodowymi,
- działalność organizatorów turystyki, pośredników i agentów turystycznych oraz pozostała działalność usługowa w zakresie rezerwacji i działalności z nią związane,
- wynajem i dzierżawa,
- produkcja artykułów spożywczych,
- catering.

Kapitał zakładowy Spółki PHH na 31.12.2018 wynosił 509.378.800,00 PLN i dzielił się na 5.093.788 udziałów o wartości nominalnej 100,00 PLN każdy. Kapitał zakładowy Spółki w 2018 r. został podwyższony dwukrotnie:

1. W marcu 2018 r. Przedsiębiorstwo Państwowe „Porty Lotnicze” podwyższyło kapitał zakładowy Spółki z kwoty 141.730.300,00 PLN do kwoty 359.378.800,00 PLN poprzez utworzenie 2.176.485 nowych udziałów o wartości 100,00 PLN każdy. Wszystkie udziały w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki objęło Przedsiębiorstwo Państwowe „Porty Lotnicze” w zamian za aport budynku hotelu Renaissance Warsaw Airport Hotel.

2. W październiku 2018 r. kapitał zakładowy został podwyższony z kwoty 359.378.800,00 PLN do kwoty 509.378.800,00 PLN poprzez utworzenie 1.500.000 nowych udziałów o wartości 100,00 PLN każdy. Wszystkie udziały w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki objęło Przedsiębiorstwo Państwowe „Porty Lotnicze” w zamian za wkład gotówkowy.

Residence Managemet sp. z o. o. (RM)
(dawniej Qualia Hotel Management Sp. z o. o.)

ul. Żwirki i Wigury 1, 00-906 Warszawa

KRS: 0000407102

Kapitał zakładowy: 1 411 500,00 PLN

NIP: 701-03-31-558

Regon: 145956571

Residence Management sp. z o.o. (do dnia 20 kwietnia 2018 r. Spółka działała pod firmą Qualia Hotel Management sp. z o.o.) powstała na podstawie Aktu Notarialnego Rep. A nr 21190/2011 z dnia 28 listopada 2011 roku. Spółka wpisana jest do rejestru sądowego w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy pod numerem 00000407102. Spółka działa na podstawie Aktu Założycielskiego, którego aktualny tekst jednolity został przyjęty przez Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Qualia Hotel Management sp. z o.o. w dniu 26 lutego 2018 roku.

Zmiany w strukturze Grupy w 2018 roku:

Spółka Residence Management do 26 października 2018 roku należała do grupy, w której jednostką dominującą była Qualia Development Sp. z o.o. W dniu 26 października 2018 nastąpiło zbycie udziałów i jednostką dominującą na dzień 31 grudnia 2018 roku jest Chopin Airport Development Sp. z o.o. (obecnie Polski Holding Hotelowy Sp. z o.o.).

Spółka Polski Holding Hotelowy do dnia 18.12.2018 Spółka funkcjonowała w Grupie Kapitałowej, w której jednostką dominującą było Przedsiębiorstwo Państwowe Polskie Porty Lotnicze (PPL).

19 grudnia 2018 r. Przedsiębiorstwo Państwowe „Porty Lotnicze” przekazało 100% udziałów w Spółce na rzecz Skarbu Państwa reprezentowanego przez Prezesa Rady Ministrów, który obecnie jest jedynym Wspólnikiem Spółki i posiada 5.093.788 udziałów o łącznej wartości 509.378.800,00 PLN.

Spółka Residence Management wchodzi w skład Grupy Polski Holding Hotelowy od 27 października 2018 roku. Spółka prowadzi 2 obiekty hotelowo-wypoczynkowe w Gdańsku i Międzyzdrojach o wysokiej sezonowości przychodów i wyników.

a) Ogólny stan gospodarki oraz warunki w branży, w której funkcjonuje Grupa

Rynek hotelowy w Polsce w roku 2018 przeżywał intensywny rozwój. Porównując do innych rynków Europy Środkowo-Wschodniej jest on postrzegany jako jeden z najbardziej atrakcyjnych. Ma to swoje uzasadnienie głównie z powodu poprawiających się wyników operacyjnych hoteli funkcjonujących na rynku, nadal niewystarczająco rozwiniętej wysokiej klasy bazy hotelowej a także obiecującego zwrotu z inwestycji oraz utrzymującej się stabilnej sytuacji gospodarczej i politycznej.

Czynnikiem o kluczowym znaczeniu dla rozwoju branży hotelarskiej pozostaje nieprzerwanie wzrost gospodarczy, rosnący popyt krajowy, wzrost konsumpcji prywatnej oraz sytuacja na rynku pracy. Istotne znaczenie ma także poprawa infrastruktury drogowej i siatka połączeń lotniczych co powoduje, że ludzie więcej podróżują i częściej planują wyjazdy kilkudniowe lub weekendowe w trakcie których korzystają z oferty hotelowej.

Po roku 2012 do Polski przyjeżdża również coraz więcej turystów zagranicznych. Z danych Urzędu Lotnictwa Cywilnego wynika, że polskie lotniska w roku 2018 obsłużyły ponad 45,7 mln pasażerów co stanowi wzrost o 14,3% w stosunku do roku poprzedniego. Porównując te dane z rokiem 2011, czyli na rok przed Mistrzostwami Europy w piłce nożnej, gdzie liczba pasażerów wyniosła 21,7 mln należy zauważyć, że w okresie 7 lat liczba ta wzrosła ponad 100%.

Dobra koniunktura gospodarcza zachęca inwestorów do inwestowania w nowe obiekty hotelowe. Szacuje się, że w okresie najbliższych lat w samej tylko Warszawie ma powstać 20 nowych hoteli dysponujących liczbą ok. 5 tys. pokoi. Ta korzystna tendencja dotyczy także innych miast, a prognozy pokazują, że w budowie jest ok. 15 tys. pokoi hotelowych. Największy przyrost liczby pokoi hotelowych w porównaniu do roku 2017 obserwowano w Warszawie, gdzie ich liczba wzrosła o 16,8% (dane za III kwartał 2018). Wynika to z uruchomienia kilkunastu nowych hoteli, które spowodowały podaż prawie 2 tys. nowych pokoi na rynku. W liczbie tej oprócz np. 5* hotelu luksusowej sieci Raffles Hotel&Resort (dawny Hotel Europejski) znajduje się także, uruchomiony przez Polski Holding Hotelowy w kwietniu 2018, 5* hotel Renaissance by Marriott Warsaw Airport Hotel w pobliżu lotniska Chopina.

Pomimo wysokich wzrostów w branży hotelarskiej w latach 2016-17 rynek w roku 2018 był nadal w mocnym trendzie wzrostowym. Uwzględniając liczne projekty hotelowe w trakcie budowy w Polsce, przeważnie będące produktami markowymi, przewiduje się w najbliższych latach zmianę udziału obiektów sieciowych i nie sieciowych na rynku na korzyść tych pierwszych. Tendencję wzrostową powinien także utrzymać popyt na usługi hotelowe w miejscowościach turystycznych, gdzie pojawiły się obiekty znanych międzynarodowych marek takich jak Hilton Garden Inn w Kołobrzegu, Radisson Blue Resort & Spa w Szklarskiej Porębie czy Four Points by Sheraton w Zakopanem.

W krótkiej perspektywie kluczowym czynnikiem rozwoju branży hotelarskiej w Polsce pozostanie:

- Wzrost gospodarczy przekładający się na wzrost ruchu turystycznego i biznesowego
- Pozytywny wizerunek Polski za granicą oraz niestabilna sytuacja geopolityczna w krajach dotychczas najczęściej obieranych za cel miejsc wypoczynkowych
- Poprawa infrastruktury bazy hotelowej

b) Czynniki bezpośrednio zależne od Grupy

Strategia sprzedaży na 2018 zakładała m.in. poszerzanie możliwości oferowania większej ilości pokoi poprzez oddawanie do użytku kolejnych obiektów hotelowych.

W 2018 roku Spółka oddała do użytkowania 2 obiekty hotelowe: hotel Renaissance w Warszawie oraz hotel Moxy Katowice. Jednocześnie rozpoczęto budowę 2 hoteli: Moxy w Poznaniu oraz Holiday Inn Express w Rzeszowie, zakończenie tych inwestycji planowane jest na koniec 2019 roku.

Spółka posiada ugruntowaną pozycję na rynku hotelarskim. W 2018 roku poszerzyła swój udział w rynku pomimo konkurencji ze strony Spółek sektora prywatnego.

W zakresie finansowania swojej działalności Spółka ma stabilną sytuację.

1.2 Informacje o nabyciu udziałów (akcji) własnych

W 2018 roku Spółki z Grupy nie nabywały ani nie zbywały udziałów własnych.

1.3 Struktura organizacyjna

a) Oddziały Spółek i ich zatrudnienie

W strukturze Spółki Polski Holding Hotelowy funkcjonowało w 2018 sześć oddziałów:

- 1) Oddział pod firmą Polski Holding Hotelowy sp. z o.o. w Warszawie Oddział Hotel Courtyard by Marriott Warsaw Airport, ul. Żwirki i Wigury 1, 00-906 Warszawa; Zatrudnienie wyniosło 139,63 etatów.
- 2) Oddział pod firmą Polski Holding Hotelowy sp. z o.o. w Warszawie Oddział Renaissance Warsaw Airport Hotel, ul. Żwirki i Wigury 1, 00-906 Warszawa; Zatrudnienie wyniosło 128,25 etatów.
- 3) Oddział pod firmą Polski Holding Hotelowy sp. z o.o. w Warszawie Oddział Hotel Hampton by Hilton Warsaw Airport, ul. 17 Stycznia 39F, 02-148 Warszawa; Zatrudnienie wyniosło 29,75 etatów.
- 4) Oddział pod firmą Polski Holding Hotelowy sp. z o.o. w Warszawie Oddział Hampton by Hilton Gdańsk Airport, ul. Juliusza Słowackiego 220, 80-298 Gdańsk;

Zatrudnienie wyniosło 23 etatów.

- 5) Oddział pod firmą Polski Holding Hotelowy sp. z o.o. w Warszawie Oddział Hotel Jurata, ul. Świętopełka 11, 84-141 Jurata;

Zatrudnienie wyniosło 22 etatów.

- 6) Oddział pod firmą Polski Holding Hotelowy sp. z o.o. w Warszawie Oddział Hotel Moxi Katowice Airport, ul. Wolności 90, 42-625 Ożarówice;

Zatrudnienie wyniosło 18 etatów.

Po dniu bilansowym tj. w styczniu 2019 zostały zarejestrowane w strukturze Spółki kolejne 3 Oddziały jak niżej:

- 1) Oddział pod firmą Polski Holding Hotelowy sp. z o.o. w Warszawie Oddział Food&Catering Services, ul. 17 stycznia 39G, 02-148 Warszawa;
- 2) Oddział pod firmą Polski Holding Hotelowy sp. z o.o. w Warszawie Oddział Moxi Poznań Airport, ul. Bukowska 295, 60-189 Poznań;
- 3) Oddział pod firmą Polski Holding Hotelowy sp. z o.o. w Warszawie Oddział Holiday Inn Express Rzeszów-Jasionka, Jasionka 952, 36-002 Jasionka.

Wszystkie oddziały zostały utworzone na mocy uchwał Zarządu. Utworzenie oddziałów stanowiło element realizacji strategii rozwoju Spółki w części dotyczącej alokacji procesów i prowadzonych projektów biznesowych. Powstanie oddziałów usprawniło i uporządkowało strukturę organizacyjną Spółki, a także przyczyniło się do podniesienia efektywności jej działania.

Spółka Residence Management Sp. z o.o. nie posiadała oddziałów na dzień 31.12.2018 ani też nie posiadała ich na dzień połączenia ze Spółką Polski Holding Hotelowy tj 30.04.2019.

- b) Oddziały (wydziały) produkcji pomocniczej i ich zatrudnienie

Nie dotyczy

- c) Schemat organizacyjny

Struktura organizacyjna Polskiego Holdingu Hotelowego w 2018 r. składała się z Biura Zarządu oraz 6 Hotelu:

1. **Courtyard by Marriott Warsaw Airport**, zlokalizowany przy Porcie Lotniczym im. Chopina w Warszawie, o 236 pokojach, którego Spółka jest właścicielem i zarządzającym na podstawie Międzynarodowej Umowy Franczyzy, którą zawarła dnia 2 grudnia 2002 roku z International Hotel Licensing Company S.à r.l. (działającym w imieniu i na rzecz Marriott International), w wyniku której nabył prawo do prowadzenia działalności hotelu zgodnie ze standardami Systemu Marriott pod nazwą handlową Courtyard by Marriott Warsaw Airport.

2. **Hotel Renaissance Warsaw Airport**, zlokalizowany przy Porcie Lotniczym im. Chopina w Warszawie, o 225 pokojach w kategorii 5 gwiazdkowej, którego Spółka jest właścicielem i zarządzającym na podstawie Międzynarodowej Umowy Franczyzy, którą zawarła dnia 11 września 2015 roku z Global Hospitality Licensing S.à r.l. (działającym w imieniu i na rzecz Marriott International), w wyniku której nabyła prawo do prowadzenia działalności hotelu zgodnie ze standardami Systemu Marriott pod nazwą handlową Renaissance Warsaw Airport Hotel. Jest to pierwszy hotel tej marki w Polsce.
3. **Hampton by Hilton Warsaw Airport**, zlokalizowany w odległości 800 m od Portu Lotniczego im. Chopina w Warszawie, o 116 pokojach, którego Spółka jest właścicielem i zarządzającym na podstawie Umowy Franczyzy, którą zawarła dnia 24 maja 2011 roku z Hilton International Franchisor Cooperation (działającym w imieniu i na rzecz Hilton Worldwide), w wyniku której nabyła prawo do prowadzenia działalności hotelu zgodnie ze standardami Systemu Hilton pod nazwą handlową Hampton by Hilton Warsaw Airport.
4. **Hampton by Hilton Gdańsk Airport**, zlokalizowany w Porcie Lotniczym im. Lecha Wałęsy w Gdańsku, o 116 pokojach, którego Spółka jest właścicielem i zarządzającym na podstawie Umowy Franczyzy, którą zawarła dnia 25 maja 2011 roku z Hilton International Franchisor Cooperation, w wyniku której nabyła prawo do prowadzenia działalności hotelu zgodnie ze standardami Systemu Hilton pod nazwą handlową Hampton by Hilton Gdańsk Airport.
5. **Hotel Best Western Jurata**, zlokalizowany w Juracie na Półwyspie Helskim, mieści 45 pokoi, salę konferencyjną oraz centrum rekreacji w skład, którego wchodzi basen, spa i sauny oraz obiekt hotelowy. Spółka jest właścicielem nieruchomości od dnia 30 czerwca 2015 r. (nabycie obiektu w drodze aportu od jedyne go udziałowca Przedsiębiorstwo Państwowe „Porty Lotnicze” z siedzibą w Warszawie). Obiekt ten jest prowadzony, na podstawie umowy franczyzy zawartej przez Spółkę, do międzynarodowej sieci hoteli Best Western.
6. **Hotel Moxxy Katowice Airport**, zlokalizowany przy Międzynarodowym Porcie Lotniczym Katowice-Pyrzowice. W hotelu mieści się 100 pokoi. Spółka jest właścicielem niniejszego hotelu i prowadzi go w oparciu o umowę franczyzową zawartą w dniu 11 września 2015 r. z Global Hospitality Licensing S.à r.l., w wyniku której nabył prawo do prowadzenia działalności hotelu zgodnie ze standardami Systemu Marriott pod nazwą handlową Moxxy Katowice Airport. Jest to pierwszy hotel tej marki w Polsce.

Ponadto w strukturze PHH działają 2 obiekty hotelowe które do 30.04.2019 stanowiły własność Residence Management Sp.z.o.o.:

1. **Golden Tulip Gdańsk Residence (GTGR)** zlokalizowany w Gdańsku, mieści 195 pokoi, restaurację, 4 sale konferencyjne oraz centrum rekreacji z basenem, jacuzzi oraz z saunami. Obiekt został oddany do użytku w czerwcu 2013 roku i jest wprowadzony, na podstawie umowy franczyzy zawartej przez Spółkę w kwietniu 2012 roku z Louvre Hotels Group, do międzynarodowej sieci Louvre Hotels pod marką Golden Tulip.
2. **Golden Tulip Międzyzdroje Residence (GTMR)**, zlokalizowany jest w Międzyzdrojach, mieści 110 pokoi, restaurację, parking podziemny, 2 sale konferencyjne oraz strefę wypoczynku z basenem, jacuzzi oraz saunami. Obiekt został oddany do użytku w 2012 roku i jest wprowadzony w oparciu o umowę franczyzy zawartą przez Spółkę w styczniu 2012 z Louvre Hotels Group do międzynarodowej sieci Louvre Hotels pod marką Golden Tulip.

d) Zmiany struktury organizacyjnej w ciągu roku obrotowego

W roku 2018 zostały zarejestrowane 2 nowe oddziały w ramach spółki Polski Holding Hotelowy tj. Oddział pod firmą Polski Holding Hotelowy sp. z o.o. w Warszawie Oddział Renaissance Warsaw Airport Hotel z siedzibą w Warszawie oraz Oddział pod firmą Polski Holding Hotelowy sp. z o.o. w Warszawie Oddział Hotel Moxi Katowice Airport z siedzibą w Pyrzowicach.

1.4 Sytuacja kadrowo-płacowa

1.4.1 Zatrudnienie średnioroczne i stan zatrudnienia na koniec roku w podziale na pracowników produkcyjnych i nieprodukcyjnych

Przeciętne zatrudnienie w Grupie Kapitałowej wyniosło w 2018 roku 477,2. Na koniec 2018 roku zatrudnione były 493 osoby.

Struktura zatrudnienia na dzień 31.12.2018 roku przedstawia się następująco:

- pracownicy administracyjni – 118 osób
- pracownicy operacyjni -375 osób

1.5 Sytuacja majątkowa

a) Informacja o stanie majątku

Grupa Polski Holding Hotelowy prowadzi 8 obiektów hotelowych. Obiekty te znajdują się w Warszawie (3 nieruchomości), Gdańsku (2 nieruchomości), Katowicach (1 nieruchomość) Międzyzdrojach (1 nieruchomość) oraz w Juracie (1 obiekt).

Spółka Polski Holding Hotelowy posiada grunty w użytkowaniu wieczystym o łącznej powierzchni 3,7023 ha oraz własność niezabudowanej nieruchomości stanowiącej działkę gruntu o obszarze 0,0376 ha, położonej w miejscowości Jastarnia-Jurata.

Poniższa tabela prezentuje nieruchomości Polskiego Holdingu Hotelowego:

Tabela nr 1

Sytuacja majątkowa Spółki PHH (nieruchomości własne) – stan na dzień 31.12.2018 r.				
Miejscowość	Adres (wg rejestru gruntu)	Powierzchnia		
		własność nieruchomości lokalowej w m ²	Własność nieruchomości gruntowych w ha	Grunty w użytkowaniu wieczystym w ha
Warszawa, Hotel Courtyard by Marriott Warsaw Airport	ul. Żwirki i Wigury 1, 00-906 Warszawa, dzielnica Włochy.	nieruchomość lokalowa o powierzchni 17.413,50 m ²	-	udział wynoszący 32/100 w działce o numerze ewid. 16/2 o powierzchni 1,3852 ha
Warszawa, Hotel Renaissance	ul. Żwirki i Wigury 1, 00-906 Warszawa, dzielnica Włochy.	udział wynoszący 1625001/3672056 w nieruchomości lokalowej o powierzchni 11 271,00 m ²	-	udział wynoszący 1625001/3672056 w działce o numerze ewid. 16/4 o powierzchni 1,1271 ha
Jurata, Hotel Best Western Hotel Jurata	ul. Świętopełka 11 w Juracie, gmina Jastarnia, powiat pucki	-	nieruchomość niezabudowana, działka o nr ewid. 74 -powierzchnia - 0,376 ha,	nieruchomość gruntowa, działka zabudowana o nr ewid. 75 powierzchnia - 0,1596 ha, działka zabudowana o nr ewid. 76 - powierzchnia - 0,9027 ha, działka niezabudowana o nr ewid. 77 - powierzchnia - 0,1277 ha. Łącznie powierzchnia - 1,1900 ha

Sytuacja majątkowa Spółki PHH (nieruchomości na gruntach dzierżawionych) – stan na dzień 31.12.2018 r.			
Miejscowość	Powierzchnia		
	Użytkowa	zabudowy	kubatura
Budynek Hotelu Hampton by Hilton Gdańsk Airport	4.360,69 m ²	953 m ²	16.242,18 m ³
Budynek Hotelu Moxy w Katowicach	3.559,35 m ²	981,39m ²	16.272,12 m ³
Budynek Hotelu Hampton by Hilton Warszawa Airport	6.718,32 m ²	1.221 m ²	36.234,23 m ³

Spółka Residence Management posiada następujące nieruchomości w Gdańsku:

Nieruchomość gruntowa składająca się z działek ewidencyjnych nr 38/1 i 38/4 z obrębu 0018 o łącznej powierzchni 17.432 m². Dla nieruchomości założona jest księga wieczysta GD1G/00245967/8 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Gdańsku.

Teren zabudowany jest 16 budynkami.

W budynkach znajduje się łącznie:

195 samodzielnych lokali niemieszkalnych typu apartotel o łącznej powierzchni użytkowej 7 831,8 m².

Residence Management Sp. z o.o. posiada prawo własności:

- 180 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 7 236,9 m², wraz z udziałem w prawie własności gruntu w części 723694/1193750. (15 samodzielnych lokali, o łącznej powierzchni 594,9 m² i łącznym udziale 59485/1193750, stanowi własność osób trzecich).
- samodzielnych lokali niemieszkalnych (usytuowanych pod budynkami A-F), stanowiących podziemne parkingi na 104 miejsca parkingowe (KW GD1G/00264242/9, KW GD1G/00264243/6, KW GD1G/00264245/0),
- 4 lokali użytkowych w udziale 180/195 części:
- Lokal U1 będący restauracją (KW GD1G/00264238/8) o powierzchni użytkowej 538,8 m² i powierzchni pomocniczej 39,9 m²;
- Lokal U2 będący powierzchnią biurową (KW GD1G/00264239/5) o powierzchni użytkowej 80,6 m² i powierzchni pomocniczej 237,45 m²;
- Lokal U3 będący powierzchnią rekreacyjną (KW GD1G/00264240/5) o powierzchni użytkowej 81,1 m²;
- Lokal U4 będący basenem (KW GD1G/00264241/2) o powierzchni użytkowej 331,5 m².

Spółka Residence Management posiada następujące nieruchomości w Międzyzdrojach:

Prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, której właścicielem jest Skarb Państwa, składającej się z działek ewidencyjnych nr 9/1, 9/2, 7/10 z obrębu 0016 o łącznej powierzchni 10 068 mkw. wraz z częściami składowymi.

Teren zabudowany jest 5 budynkami.

W budynkach znajduje się łącznie 174 samodzielnych lokali niemieszkalnych typu apartotel o łącznej powierzchni użytkowej 6 376,20 mkw m². Residence Management Sp z o.o. (w KW na 11.06.2018 jako właściciel wskazana Qualia Hotel Management Sp. z o.o.) posiada prawo własności:

- 110 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 6 376,20 m², wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu w części 723694/1193750 (64 samodzielnych lokali stanowi własność osób trzecich).
- lokalu niemieszkalnego stanowiącego podziemny parking na 166 miejsc parkingowych (KW SZ1W/00050801/5) w udziale 1010/1760 części
- 2 samodzielnych lokali użytkowych w budynku A, stanowiących recepcję (KW SZ1W/00051246/3) o powierzchni użytkowej 340,1 m² i powierzchni pomocniczej 674,3 m² oraz basen i pomieszczenia SPA (KW SZ1W/00051247/0) o powierzchni użytkowej 256,8 m² i powierzchni pomocniczej 65,6 m² w udziale 101/110 części,

- 2 samodzielnych lokali użytkowych w budynku C, stanowiących sale konferencyjne (KW SZ1W/00051248/7) o powierzchni użytkowej 121,7 m² oraz pomieszczenia biurowe (KW SZ1W/00051249/4) o powierzchni użytkowej 98,5 m² i powierzchni pomocniczej 19,7 m² w udziale 101/110 części.

b) Informacja dotycząca obiektów socjalno-bytowych

Grupa Kapitałowa PHH nie zarządza obiektami socjalno-bytowymi. Jej główną działalnością jest komercyjne prowadzenie obiektów hotelowych.

c) Zmiany w majątku obrotowym Spółki

W aktywach obrotowych Grupy znaczącymi pozycjami są środki pieniężne i należności handlowe. Wysoki poziom środków pieniężnych, jest wynikiem objęcia wkładem pieniężnym nowych udziałów spółki PHH przez PPL oraz zwrotem podatku Vat naliczonego od aportu hotelu w budowie Renaissance oraz dobrych wyników operacyjnych (pozytywna EBITDA). Stan krótkoterminowych aktywów finansowych na 31.12.2018 roku wyniósł 98 806 619,52 PLN.

d) Informacja o majątku Grupy dzierżawionym innym podmiotom i o dzierżawie przez Spółkę majątku od innych podmiotów

Grupa nie dzierżawi majątku Grupy innym podmiotom.

Poniższa tabela prezentuje nieruchomości gruntowe, które spółka Polski Holding Hotelowy dzierżawi od innych podmiotów.

Tabela nr 2

<u>Lp.</u>	<u>Nazwa podmiotu</u>	<u>Opis majątku</u>	<u>Powierzchnia</u>
1.	Górnośląskie Towarzystwo Lotnicze S.A.	Nieruchomość gruntowa o numerze ewidencyjnym działki: 497/98, wpisana do Księgi Wieczystej nr KW GL1T/00092502/9 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Tarnowskich Górach V Wydział Ksiąg Wieczystych	6.500 m ²
2.	Port Lotniczy „Rzeszów –Jasionka” sp. z o.o.	Nieruchomość gruntowa o numerze ewidencyjnym działki: 1867/268 dla której Sąd Rejonowy w Rzeszowie prowadzi księgę wieczystą o numerze KW RZ1Z/00167591/3	1,5821 ha
3.	Port Lotniczy Poznań-Ławica sp. z o.o.	Część nieruchomości gruntowej o numerze ewidencyjnym działki: 56/14 oraz część nieruchomości gruntowej o numerze ewidencyjnym działki 25/9 dla	4.302 m ²

		których Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą o numerze KW PO1P/00277495/2	
4.	Port Lotniczy Gdańsk sp. z o.o.	Nieruchomość gruntowa o numerze ewidencyjnym działki: 1/9 dla której Sąd Rejonowy w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą o numerze KW GD1G/00192833/3	4.317 m2
5.	Przedsiębiorstwo Państwowe „Porty Lotnicze”	Nieruchomość gruntowa o numerze ewidencyjnym działki: 9/3 dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa prowadzi księgę wieczystą o numerze KW WA1M/00319487/0	4.850 m2

- e) Informacja o zgodzie ZW – na rozporządzenie składnikami aktywów trwałych jeżeli wartość rynkowa tych składników przekracza 5% sumy aktywów

Spółka Polski Holding Hotelowy uzyskała następujące zgody w zakresie rozporządzania aktywami trwałymi:

Tabela nr 3

<u>Podmiot</u>	<u>Umowa</u>	<u>Kwota (w mln PLN)</u>	<u>Zgoda ZW</u>
Warbud S.A.	Budowa Moxxy Poznań Airport	36	TAK
Erbud S.A.	Budowa Holiday Express Rzeszów-Jasionka	33	TAK

1.6 Wielkość i struktura produkcji i sprzedaży

- a) Polityka asortymentowa

Spółka prowadzi działalność usługową a główne produkty, z których otrzymuje przychody to:

- Usługa hotelowa
- Usługa gastronomiczna
- Rekreacja
- Catering
- Zarządzanie personelem (salony VIP na Lotnisku Chopina)
- Pozostałe przychody

1.7 Znaczący wzrost niepieniężnych i rzeczowych aktywów trwałych

W roku obrotowym 2018 wystąpił istotny wzrost wartości niepieniężnych i rzeczowych aktywów trwałych jak pokazano w tabeli poniżej

Tabela nr 4 (dane w PLN)

<u>Pozycje bilansowe</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>Zmiana 2018-2017 (%)</u>
I. Wartości niematerialne i prawne	1 198 613,62	1 684 861,06	40,57%
II. Rzeczowe aktywa trwałe	149 023 160,11	491 996 046,59	230,15%
III. Inwestycje długoterminowe	13 522,80	13 522,80	0,00%

Na dzień 31.12.2018 roku wartość rzeczowych aktywów trwałych wyniosła 491 996 046,59 PLN.

Wzrost wartości niepieniężnych i rzeczowych aktywów trwałych jest spowodowany wniesieniem aportu przez PPL oraz nabyciem Residence Management.

Na rzeczowe aktywa trwałe składają się również środki trwałe w budowie - głównie nakłady na budowę nowego hotelu Moxy w Poznaniu oraz hotelu Holiday Inn Express w Rzeszowie. Zakończenie tych inwestycji przewidziane jest na koniec 2019 r.

W kolejnych latach funkcjonowania Grupy Kapitałowej PHH zakładany jest dalszy wzrost aktywów trwałych na skutek realizacji strategii jednostki dominującej, przewidującej dalsze inwestycje hotelowe oraz prace nad konsolidacją aktywów hotelowych należących do Skarbu Państwa.

1.10 Ochrona środowiska

Grupa nie ponosiła w roku obrotowym 2018 kosztów z tytułu sankcji i opłat z tytułu nie przestrzegania norm ochrony środowiska. Nie były realizowane w roku obrotowym 2018 nakłady z tytułu niefinansowych aktywów trwałych w zakresie ochrony środowiska.

1.12 Informacja o realizacji programu strategicznego

Jednostka dominująca w Grupie - Polski Holding Hotelowy realizuje elementy Strategicznego Planu Wieloletniego Spółki na lata 2016-2026.

Wg założeń ww. Planu Spółka planuje rozwój działalności hotelowej, aby zrealizować cele strategiczne tj. poprawę efektywności finansowej świadczenia usług w ramach infrastruktury hotelowej oraz wzrostu udziału w rynku hotelowym w obrębie lotnisk.

Cele są podzielone na okresy: krótkoterminowy, średnioterminowy oraz długoterminowy.

W roku 2018 jednostka dominująca zrealizowała część celu średnioterminowego polegającego na uruchomieniu 2 obiektów hotelowych w Warszawie i Katowicach.

W kolejnych latach planowana jest dalsza realizacja elementów Planu Wieloletniego poprzez m.in. ukończenie w roku 2019 inwestycji w obiekty hotelowe w Poznaniu i Rzeszowie oraz częściową realizację pozostałych celi strategicznych co zostało opisane w pkt. 3.3 niniejszego Sprawozdania.

II. DANE EKONOMICZNO-FINANSOWE

2.1. Omówienie struktury kosztów w układzie rodzajowym i kalkulacyjnym

Grupa prowadzi ewidencję w układzie rodzajowym oraz sporządza skonsolidowany rachunek wyników w wariantcie porównawczym.

Tabela nr 5 (dane w PLN)

Tytuły kosztów wg. Rodzaju	2018		2017		Zmiana w %
	Wartość	Udział %	Wartość	Udział %	
Amortyzacja	15 276 062,58	15%	6 885 567,08	10%	121,86%
Zużycie mat. i energii	15 024 708,86	15%	11 220 626,19	16%	33,90%
Usługi obce	28 833 585,84	29%	20 491 151,17	30%	40,71%
Podatki i opłaty	2 831 048,31	3%	1 688 348,31	2%	67,68%
Wynagrodzenia	30 375 361,35	30%	22 389 709,47	33%	35,67%
Ubezpieczenia społeczne	6 511 050,23	6%	4 763 448,67	7%	36,69%
Pozostałe koszty	1 390 191,19	1%	865 748,49	1%	60,58%
Wartość sprzedanych towarów i mat.	237 037,56	0,24%	159 417,86	0,23%	48,69%

Największa zmiana w strukturze kosztów w 2018 r. w porównaniu do 2017 r. dotyczy amortyzacji. Wzrost udziału amortyzacji z 10% do 15% w 2018 roku wynika ze wzrostu wartości brutto środków trwałych co wiąże się z przyjęciem do użytkowania 2 nowych hoteli w 2018 r.

2.2 Omówienie poręczeń i gwarancji udzielonych przez jednostkę dominującą

Tabela nr 6 (dane w PLN/€)

Lp.	Podmiot otrzymujący gwarancję	Kwota w PLN	Kwota w walucie obcej
1	Górnośląskie Towarzystwo Lotnicze	62.730,00	-
2	Global Hospitality Licensing	1 720.000,00	400.000,00 EUR

2.3 Wykaz głównych należności Grupy Kapitałowej przedstawiono poniżej

Tabela nr 7 (dane w PLN)

	2018	2017
Należności krótkoterminowe	12 118 630,80	3 914 666,34
<i>Należności od jednostek powiązanych</i>	<i>6 708,08</i>	<i>706 534,46</i>
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	6 708,08	584 901,92
- do 12 miesięcy	300,00	584 901,92
- powyżej 12 miesięcy	6 408,08	0,00
b) inne		121 632,54
<i>. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale</i>	<i>0,00</i>	<i>5 325,00</i>
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	5 325,00
- do 12 miesięcy	0,00	5 325,00
<i>Należności od pozostałych jednostek</i>	<i>12 111 922,72</i>	<i>3 202 806,88</i>
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	6 826 349,95	1 783 703,30
- do 12 miesięcy	6 825 792,76	1 783 703,30
- powyżej 12 miesięcy	557,19	
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	4 970 985,48	1 409 533,33
c) inne	314 587,29	9 570,25
d) dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00

2.4 Zobowiązania ogółem, w tym przeterminowane, z uwzględnieniem zobowiązań wobec budżetu z poszczególnych tytułów

Zobowiązania Grupy na 31.12.2018 przedstawiono poniżej.

- a) Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania ogółem – 67.208.893,00 PLN
- b) Zobowiązania przeterminowane – 696 027,33 PLN (1,04 % zobowiązań ogółem), w tym:
 - Zobowiązania przeterminowane wobec budżetu – 0,00 PLN,

W zobowiązaniach krótkoterminowych dominują zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które na 31.12.2018 wynoszą 9.606.110,52 PLN oraz zobowiązania inne w kwocie 11.118.654,97 PLN. Wartość zobowiązań krótkoterminowych na 31.12.2018 roku wynosi 26.017.295,36 PLN. Zobowiązania długoterminowe z tytułu pożyczki wynoszą 30.935.060,44 PLN

2.5 Korzystanie z kredytów bankowych w ciągu roku

Spółki z Grupy nie zaciągały kredytów bankowych w 2018 roku, natomiast spółka Polski Holding Hotelowy spłaciła w styczniu 2018 roku zobowiązanie krótkoterminowe w kwocie 26.561.694,70 PLN z tytułu kredytu.

Jednostka dominująca i jednostka zależna nie zaciągały kredytów pod zastaw, hipotekę lub przewłaszczenie aktywów trwałych o równowartości przekraczającej wartość 5% sumy aktywów w rozumieniu Ustawy o rachunkowości.

- a) Dokonane zwolnienia z długu lub zawarcie innej umowy o podobnym skutku o wartości przekraczającej 50.000,00 PLN lub 0,1% sumy aktywów

Spółki z Grupy nie zwalniały z długu podmiotów prawnych i osób fizycznych ani nie zawierały umów o podobnym skutku w roku obrotowym 2018.

2.6 Omówienie instrumentów finansowych

- a) W zakresie ryzyka: zmiany cen, ryzyka kredytowego, ryzyka istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych, ryzyka utraty płynności finansowej

Grupa nie identyfikuje znaczących ryzyk w tym zakresie i nie stosowała w roku obrotowym 2018 instrumentów finansowych do zabezpieczania powyżej wymienionych ryzyk.

- b) Cele i metody zarządzania ryzykiem finansowym

Grupa nie identyfikuje znaczących ryzyk w tym zakresie i nie stosowała rachunkowości zabezpieczeń oraz nie posiada formalnie przyjętego jednolitego zakresu celów i metod w zakresie zarządzania ryzykiem finansowym. Spółki z Grupy nie są narażone na ryzyko utraty płynności.

Grupa PHH narażona jest na szereg ryzyk operacyjnych, które mogą mieć wpływ na jej funkcjonowanie, sytuację finansową, operacyjną, jak również na jej reputację.

Wdrożony jest system kontroli wewnętrznej oraz system zarządzania ryzykiem. Zarząd PHH monitoruje ryzyka pojawiające się w dynamicznie z zmieniającym się środowisku zewnętrznym w celu wyeliminowania zagrożeń dla działalności i sytuacji finansowej Spółki i Grupy. Nowe projekty i planowane istotne transakcje są poddawane dokładnej analizie.

2.7 Pomoc finansowa otrzymana od Skarbu Państwa (łącznie z gwarancjami) oraz zobowiązania podjęte przez Skarb Państwa w imieniu Spółki

Spółki z Grupy nie otrzymały pomocy finansowej w roku 2018, włącznie z gwarancjami.

2.8 Zestawienie istotnych transakcji pomiędzy Grupą a podmiotami powiązanymi

W roku 2018 Spółki z Grupy zawierały transakcje z podmiotami powiązanymi na warunkach rynkowych.

Na dzień 31.12.2018 spółka Polski Holding Hotelowy, oprócz Residence Management i Chopin Airport Hospitality, nie miała sald z jednostkami powiązanymi.

Do dnia 18.12.2018 Spółka Polski Holding Hotelowy funkcjonowała w Grupie Kapitałowej gdzie jednostką dominującą były PPL. Kwoty przychodów i kosztów w 2018 r. oraz należności i zobowiązań na 31.12.2018 wynikających z transakcji z podmiotami powiązanymi prezentuje tabela poniżej.

Tabela nr 8 (dane w PLN)

	<u>Kwota w 2018 r.</u>	<u>Saldo na 31.12.2018</u>
Przychody	4.839.678,04	-
Koszty	4.232.447,71	-
Należności	-	6 708,08
Zobowiązania	-	0

Powyższe kwoty wynikają z następujących rodzajów transakcji:

- realizacja zamówień konferencyjno-bankietowych
- obsługa imprez z personelem na rzecz PPL
- dzierżawa nieruchomości gruntowej w Gdańsku i Warszawie
- usługi ochrony

- objęcie udziałów poprzez wniesienie wkładu pieniężnego
- objęcie udziałów poprzez wniesienie wkładu niepieniężnego
- działalność cateringowa
- wynajem personelu
- udzielenie pożyczki

Spółka jest w trakcie przygotowywania dokumentacji cen transferowych do ww. transakcji.

2.9 Przedstawienie stopnia realizacji wyznaczonych do osiągnięcia przez Spółkę wyników ekonomiczno-finansowych

Na wynik jednostki dominującej w Grupie - Spółki Polski Holding Hotelowy w 2018 roku składają się wyniki sześciu funkcjonujących hoteli: Courtyard by Marriott Warsaw Airport, Hampton by Hilton Warsaw Airport, Hampton by Hilton Gdańsk Airport, Hotel Best Western Jurata oraz Renaissance Warsaw Airport i Moxy Katowice Airport, Biura Zarządu.

Wyniki finansowe Polskiego Holdingu Hotelowego są konsekwencją efektów operacyjnej działalności hotelowej tj wyników operacyjnych osiągniętych przez hotele Courtyard by Marriott, hotele Hampton by Hilton Warsaw Airport i Hampton by Hilton Gdańsk Airport, Hotel Best Western Jurata, Hotel Renaissance Warsaw Airport oraz Hotel Moxy Katowice Airport.. Wyniki finansowe za 2017 nie zawierały wyników hotelu Renaissance Warsaw Airport i hotelu Moxy Katowice Airport, gdyż obiekty te zostały oddane do użytku w 2018 roku.

W ujęciu kalkulacyjnym, wynikającym z stosowanych standardów USALI, wyniki jednostkowe PHH przedstawiały się następująco: przychody operacyjne ogółem z działalności hotelarskiej wyniosły 95,8 mln PLN co stanowiło wzrost o 28,27 % w relacji do 2017 roku. W usługach noclegowych, generujących łącznie 64,7 % przychodów operacyjnych ogółem, wzrost wyniósł 25,53 pkt %. W gastronomii dostarczającej 28,9 % przychodów, przychody wzrosły o 37,15 pkt%.

Spółka PHH osiągnęła za rok obrotowy 2018 zysk netto w wysokości 1.330.435,53 PLN.

Dane finansowe spółki Residence Management są konsolidowane jedynie za okres 2 miesiące niskiego sezonu. Dane dla obiektów Residence Management nie są reprezentatywne ze względu na sezonowość, ich analiza będzie przeprowadzona dla wyników 2019 roku

2.10 Kluczowe wskaźniki efektywności związane z działalnością Grupy

a) Kluczowe finansowe wskaźniki efektywności

Tabela nr 9

<u>Wskaźnik</u>	2017	2018
Zyskowność działalności operacyjnej	8,56%	-1,8%
Zyskowność brutto sprzedaży	7,83%	-1,6%
ROS	5,87%	-0,2%
ROA	2,05%	-0,04%
ROE	2,55%	-0,04%
Wskaźnik płynności bieżącej	1,57	3,24
Wskaźnik zadłużenia ogółem	0,19	0,11
Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym	1,15	1,09

Wpływ na wysokość wskaźników miało: przygotowanie do otwarcia, uruchomienie i koszty pierwszych miesięcy działalności hoteli Renaissance Warsaw Airport oraz Moxy Katowice. Jednocześnie wpływ negatywny na wynik skonsolidowany mają wyniki 2 miesięcy prowadzenia działalności w sezonie niskim w hotelach spółki Residence Management oraz korekty konsolidacyjne.

2.12 Syntetyczna analiza ekonomiczno-finansowa podmiotów w których Spółka dominująca ma akcje lub udziały/wykaz podmiotów, gdzie Spółka ma pośrednio przynajmniej 10% na WZ/ZW

a) Podmioty, w których PHH posiada akcje/udziały wykazywane jako inwestycje długoterminowe aktywów.

1. Residence Management sp. z o.o.

Spółka posiada 100% tj. 28.230 udziałów o łącznej wartości 1.411.500,00 PLN w kapitale zakładowym Residence Management sp. z o.o.

Spółka podlega konsolidacji od momentu nabycia 100% udziałów tj. dnia 27 października 2018 roku.

Najważniejsze dane finansowe za rok 2018 przedstawiono poniżej.

Tabela nr 10 (dane w PLN)*)

	2017	2018
Przychody ze sprzedaży	32.072.592,74	33.541.464,07
Wynik brutto	6.932.062,25	2.106.542,84

Wynik netto	5.971.791,52	2.407.211,23
Kapitały własne	138.214.481,56	124.594.009,29
ROS	18,62%	7,18%
ROA	4,17%	1,83%
ROE	4,32%	1,93%
Wskaźnik płynności bieżącej	3,71	0,87

*) dane są prezentowane poglądowo za pełne lata 2018 i 2017, nie są to dane konsolidowane w Grupie.

2. Chopin Airport Hospitality sp. z o.o.

Spółka posiada 100% tj. 100 udziałów o łącznej wartości nominalnej 5.000 PLN w kapitale zakładowym Chopin Airport Hospitality sp. z o.o., Działalność Spółki od 25 listopada 2016 r. jest zawieszona.

- b) W których Spółka posiada pośrednio przynajmniej 10% głosów na WZ/ZW wraz ze związtą analizą celowości takiego zaangażowania kapitałowego

Nie dotyczy.

III. PRZEWIDYWANE KIERUNKI ROZWOJU SPÓŁKI

3.1 Kierunki rozwoju

W roku 2019 Grupa planuje konsekwentną realizację przyjętej strategii. Zadania na rok 2019 to doprowadzenie do zakończenia prac budowlanych i wykończeniowych oraz otwarcie 2 hoteli Moxi Poznań Airport i Holiday Inn Express Rzeszów Airport.

Kolejnym celem Grupy na rok 2019 jest rozwijanie działalności operatorskiej, w związku z tym planowane jest aktywne poszukiwanie cieszących się dobrą opinią inwestorów hotelowych zainteresowanych potencjalną współpracą.

W przypadku wszystkich hoteli funkcjonujących w ramach Grupy szczególny nacisk kładziony będzie na dalszą optymalizację kosztów i zwiększanie przychodów poprzez wzrost średniego ADR (Average Daily Rate – średni dzienny dochód z zajmowanego pokoju) oraz obłożenia (inaczej frekwencji).

Konsolidacja obiektów hotelowych należących do Skarbu Państwa

Grupa planuje skonsolidować hotele i obiekty hotelowe, należące do Skarbu Państwa, zarządzane wcześniej przez publiczne instytucje. W pierwszym etapie planowane jest włączenie do struktury Spółki ok. 20 obiektów, które wspólnie liczą ok. 1755 pokoi. W pierwszej kolejności konsolidacja będzie dotyczyć następujących podmiotów: AMW Hotele sp. z o.o.,

Wojewódzkiego Przedsiębiorstwa Usług Turystycznych sp. z o.o., Gliwickiej Agencji Turystycznej S.A. oraz Hoteli Olsztyn sp. z o.o.

3.2 Przewidywana sytuacja finansowa w 2019 roku

Grupa rozwija następujące projekty hotelowe:

Hotel Moxy Poznań Airport

Spółka zawarła z Portem Lotniczym Poznań-Ławica sp. z o.o. umowę dzierżawy działki przy Lotnisku oraz umowę franczyzy na prowadzenie hotelu Moxy, którego marka należy do międzynarodowej sieci hoteli Marriott. To będzie drugi tego typu projekt prowadzony przez Spółkę. W 2018 r. Spółka zawarła umowę z WARBUD S.A. przedmiotem, której jest wybudowanie hotelu w formule „pod klucz”. Oddanie hotelu do użytku planowane jest pod koniec 2019 r.

Hotel Holiday Inn Express Rzeszów - Jasionka Airport

Spółka zawarła z Portem Lotniczym Rzeszów - Jasionka Sp. z o.o. umowę dzierżawy działki przy Lotnisku oraz umowę franczyzy na prowadzenie hotelu Holiday Inn Express Rzeszów Airport, którego marka należy do międzynarodowej sieci hoteli InterContinental Hotels Group. W 2018 r. Spółka zawarła umowę z ERBUD S.A. przedmiotem, której jest wybudowanie hotelu w formule „pod klucz”. Oddanie hotelu do użytku planowane jest pod koniec 2019 r.

Moxy oraz Residence Inn w Warszawie

Spółka w 2018 r. zawarła umowę z Polskim Holdingiem Nieruchomości S.A., w wyniku której będzie operatorem kompleksu hotelowego realizowanego na warszawskim Mokotowie, przy al. Wilanowskiej 372. Będzie to połączenie dwóch marek światowego operatora Marriott International: Moxy oraz Residence Inn.

3.3 Strategia Grupy na najbliższe lata

Grupa realizuje elementy Strategicznego Planu Wieloletniego Spółki (dalej jako „Strategia”) na lata 2016-2026. W pierwszej kolejności planowane jest ukończenie realizowanych obecnie inwestycji hotelowych (hotel Moxy Poznań Airport i Holiday Inn Express Rzeszów-Jasionka), następnie planuje się realizację kolejnych zaplanowanych projektów, w tym także rozbudowę i renowację funkcjonujących już obiektów oraz zwiększenie liczby zarządzanych hoteli poprzez np. dzierżawę obiektów lub przejmowanie hoteli w zarządzanie od podmiotów trzecich.

Polski Holding Hotelowy zamierza również rozszerzyć strategię lokalizacji operowanych bądź posiadanych obiektów hotelowych poprzez odejście od działalności wyłącznie na rynku okoliczno-lotniskowym. Zakłada się uruchamianie i przejmowanie kolejnych hoteli w największych miastach w Polsce i prowadzenie ich pod globalnymi markami w formule franczyzy lub pod własną marką. Spółka zamierza wejść na rynek hoteli zlokalizowanych w centrach miast,

skoncentrowanych na obsłudze klientów biznesowych i oferujących nowoczesny design i koncept obsługi gości.

Wyznaczony kierunek rozwoju obejmuje również bycie rozpoznawalnym na rynku podmiotem wyspecjalizowanym w zarządzaniu hotelami oraz partnerem merytorycznym wielu inicjatyw (sponsor i partner konferencji Hotel Investment Trends Poland & CEE).

Polski Holding Hotelowy pracuje nad rozwojem działalności cateringową w oparciu o obecną i nową infrastrukturę hotelową. Usługi świadczone byłyby na rzecz podmiotów trzecich (poza obsługą salonów executive przy porcie lotniczym w Warszawie Spółka rozważa wyjście na szerszy rynek).

Naszym priorytetem, działając jako Polski Holding Hotelowy będzie konsolidacja bazy hotelowo-turystycznej aktywów należących do Skarbu Państwa:

- Wykorzystanie potencjału obiektów hotelowych pod względem lokalizacji i nowych realiów rynkowych oraz modernizacja infrastruktury
- Podniesienie rentowności i poprawa wyników finansowych
- Kształtowanie nowoczesnych standardów i rozwiązań na polskim rynku hotelowym
- Budowanie różnorodnej oferty hotelowej dostępnej dla szerokiego grona odbiorców – od hoteli 5-gwiazdkowych po obiekty ekonomiczne – na terenie całego kraju
- Działanie w zgodzie z zasadami odpowiedzialności społecznej, tworzenie perspektyw rozwoju zawodowego dla pracowników, budowanie kompetencji hotelarskich poprzez szkolenia i zdobywanie doświadczenia w obiektach holdingu.

W perspektywie kilku lat Polski Holding Hotelowy będzie zarządzać kilkudziesięcioma różnorodnymi obiektami hotelowymi w całej Polsce należącymi do Skarbu Państwa. Celem jest utworzenie silnego i profesjonalnego podmiotu hotelowego, konkurencyjnego w branży, sprawnie zarządzającego bazą obiektów poprzez wdrażania nowoczesnych procedur, poprawę rentowności czy dostosowanie standardu hotelu do ewentualnego wprowadzenia marki hotelowej.

IV. INNE WAŻNE ZDARZENIA MAJĄCE ISTOTNY WPŁYW NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI (KTÓRE NASTĄPIŁY W ROKU OBROTOWYM LUB SĄ PRZEWIDZIANE W DAJSZYCH LATACH)

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania – jednostka dominująca Grupy - Polski Holding Hotelowy uczestniczy w:

- trzech postępowaniach pracowniczych przed sądem właściwym dla siedziby Spółki;
- dwóch sprawach o zapłatę przeciwko Spółce,
- jednej sprawie o zapłatę wszczętej z powództwa Spółki.

Spółka w związku z toczonymi sporami utworzyła odpowiednie rezerwy.

Nie toczą się żadne postępowania przed organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub przed organem administracji państwowej.

Zarząd Polskiego Holdingu Hotelowego sp. z o. o. i Zarząd Residence Management sp. z o.o. w dniu 7 grudnia 2018 r. podjęły uchwały o połączeniu. Połączenie Spółek nastąpiło w dniu 30 kwietnia 2019 roku przez przeniesienie całego majątku Residence Management sp. z o.o. na Polski Holding Hotelowy sp. z o.o. w myśl art. 492 § 1 k.s.h. (łączenie przez przejęcie).

Spółka Polski Holding Hotelowy w 2018 r. kontynuowała współpracę z Przedsiębiorstwem Państwowym „Porty Lotnicze” dostarczając catering na Lotnisko Chopina w Warszawie, do strefy VIP Line oraz salonów executive. W 2018 r. Spółka nawiązała również z ww. podmiotem współpracę w zakresie dostarczania posiłków regeneracyjnych w najbliższych latach.

Warszawa, dnia 21 maja 2019 r.

Zarząd Spółki w składzie:

Gheorghe Marian Cristescu - Prezes Zarządu