



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Departament Gospodarki, Skarbu Państwa i Prywatyzacji

KGP.410.6.3.2023

Pan

Rafał Kincer
Prezes Zarządu

Polski Holding Hotelowy sp. z o.o.
ul. Komitetu Obrony Robotników 39G

02-148 Warszawa

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

P/23/015 Funkcjonowanie grupy kapitałowej Polski Holding Hotelowy

I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Polski Holding Hotelowy sp. z o.o. ¹
Kierownik jednostki kontrolowanej	Prezes Zarządu – Rafał Kincer od 15 lipca 2024 r. Od dnia 16 maja 2024 r. do 15 lipca 2024 r. funkcję p.o. Prezesa Zarządu pełnił Jarosław Kusto. Funkcję Prezesa Zarządu Spółki działającej od 21 stycznia 2019 r. pod firmą Polski Holding Hotelowy sp. z o.o., a wcześniej pod nazwą Chopin Airport Development sp. z o.o., w okresie od kwietnia 2016 r. do 15 maja 2024 r. pełnił Gheorghe Marian Cristescu.
Zakres przedmiotowy kontroli	Podwyższenie kapitałów Polskiego Holdingu Hotelowego sp. z o.o. Realizacja strategii rozwoju Grupy Kapitałowej Polski Holding Hotelowy² oraz konsolidacja spółek i aktywów hotelowych. Zarządzanie majątkiem Grupy Kapitałowej Polski Holding Hotelowy oraz realizacja planów ekonomiczno-finansowych Polskiego Holdingu Hotelowego sp. z o.o.
Okres objęty kontrolą	Lata 2019-2023 z wykorzystaniem dowodów spoza tego okresu (do czasu zakończenia kontroli)
Podstawa prawna podjęcia kontroli	Art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli ³
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Departament Gospodarki, Skarbu Państwa i Prywatyzacji
Kontrolerzy	1. Mirosław Wójtowicz, główny specjalista kp., upoważnienie do kontroli nr KGP/55/2023 z 13 września 2023 r. 2. Agnieszka Kowalska-Frączyk, główny specjalista kp., upoważnienie do kontroli nr KGP/57/2023 z 2 października 2023 r. (akta kontroli str. 1-4)

¹ Dalej: PHH lub Spółka.

² Dalej: GK PHH.

³ Dz. U. z 2022 r. poz. 623. Dalej: ustawa o NIK.

II. Ocena ogólna⁴ kontrolowanej działalności

OCENA OGÓLNA

Działalność Polskiego Holdingu Hotelowego sp. z o.o. była w kontrolowanym okresie zgodna z przyjętą strategią, a program inwestycyjny, z wyłączeniem części działań przygotowawczych do rozpoczęcia inwestycji i terminowości zakończenia prac modernizacyjnych, był realizowany zgodnie z warunkami umów inwestycyjnych, na podstawie których Spółka została dokapitalizowana przez Skarb Państwa. W ocenie NIK Spółka nierzetelnie zarządzała procesami inwestycyjnymi, co spowodowało wystąpienie nieprawidłowości w ich przygotowaniu oraz sprawowaniu nad nimi nadzoru. Niewłaściwe zarządzanie procesami inwestycyjnymi przez Spółkę, obok nadzwyczajnych okoliczności związanych z pandemią COVID-19 oraz wybuchem wojny w Ukrainie, spowodowało znaczne opóźnienia w realizacji inwestycji, a w konsekwencji także zwiększenie ich kosztów.

PHH opracowała i monitorowała w oparciu o przyjęte mierniki realizację Strategii GK PHH z 2022 r., obejmującej cztery cele strategiczne i wartości docelowe przewidziane do wykonania do końca 2028 r.

Przeprowadzone w ramach grupy kapitałowej PHH modernizacje i prace budowlane, sfinansowane głównie ze środków publicznych, objęte badaniem kontrolnym, przyczyniły się do poprawy wyników obiektów hotelowych.

Uzasadnienie oceny ogólnej

PHH przeprowadziła konsolidację dziewięciu spółek z branży hotelowej podjętą w celu utworzenia GK PHH oraz uczestniczyła w realizacji inwestycji w jej obiektach hotelowych. W wyniku realizacji porozumień podpisanych w 2019 r. z Prezesem Rady Ministrów⁵ oraz w 2021 r. z Prezesem RM i Ministrem Aktywów Państwowych, Skarb Państwa⁶ dokapitalizował PHH środkami finansowymi na łączną kwotę 1,2 mld zł, w tym 801,3 mln zł ze środków Funduszu Reprywatyzacji⁷ oraz 398,7 mln zł ze środków Funduszu Inwestycji Kapitałowych⁸. Dofinansowanie miało służyć nabyciu przez PHH aktywów hotelowych zarządzanych przez podmioty należące do SP lub będące własnością spółek z udziałem SP, a także przeprowadzeniu w nabytych aktywach prac modernizacyjnych i budowlanych.

Zadania modernizacyjne zgodnie z umowami inwestycyjnymi zawartymi z Prezesem RM dotyczyły łącznie 29 hoteli, w tym dziewięciu hoteli, które znalazły się w GK PHH w 2019 r. oraz 20 hoteli włączonych do Grupy w 2021 r.⁹ Wnioskowane przez Spółkę kwoty podwyższeń kapitału zakładowego wynikały z analiz zawartych w trzech Biznesplanach, opracowanych przez doradcę zewnętrznego, załączonych do wniosków przedłożonych Prezesowi RM.

Spółka nierzetelnie zarządzała programem inwestycyjnym na etapie jego przygotowania i realizacji. Dwa z czterech wniosków o dokapitalizowanie przez SP na łączną kwotę 551,3 mln zł, tj. wniosek z 16 listopada 2021 r. będący podstawą zawarcia *Umowy Inwestycyjnej z 2021 r.* (na kwotę 351,3 mln zł) oraz wniosek z dnia 8 listopada 2022 r. będący podstawą zawarcia aneksu nr 3 do *Umowy inwestycyjnej z 2019 r.* (na kwotę 200 mln zł) – nie spełniały wymogów określonych w przepisach § 4 ust. 3 pkt 4 lit. a *rozporządzeń w sprawie FR z 10 marca 2021 r.*¹⁰

⁴ Najwyższa Izba Kontroli formułuje ocenę ogólną jako ocenę pozytywną, ocenę negatywną albo ocenę w formie opisowej.

⁵ Dalej: Prezes RM.

⁶ Dalej: SP.

⁷ Dalej: FR.

⁸ Dalej: FIK.

⁹ Przedmiotem *Umowy inwestycyjnej z 2019 r.* (po zmianie w drodze aneksu nr 3) było także sfinansowanie modernizacji dwóch hoteli ze środków własnych.

¹⁰ Rozporządzenie Ministra Finansów, Funduszy i Polityki Regionalnej z 10 marca 2021 r. w sprawie szczegółowego sposobu postępowania w zakresie nabywania lub obejmowania przez Skarb Państwa akcji ze środków Funduszu Reprywatyzacji w roku 2021 (Dz. U. poz. 449).

oraz z 23 grudnia 2021 r.¹¹ PHH nie wskazała bowiem strategii lub programu przyjętego przez Radę Ministrów, realizacji których służyć miało nabycie akcji, bądź wskazała wadliwie Strategię na rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju¹², która nie określała polityki Rady Ministrów w kwestii konsolidowania państwowych aktywów hotelowych.

Procesy inwestycyjne w poszczególnych hotelach nie były rzetelnie zaplanowane z uwzględnieniem nakładów czasu niezbędnego dla wykonania czynności przygotowawczych. Spółka nie uwzględniła też możliwych do przewidzenia zagrożeń w realizacji inwestycji, wynikających z poddawania modernizacji obiektów wybudowanych w latach 70. oraz 80. XX wieku. Identyfikacja w trakcie prac rzeczywistego stanu technicznego budynków i potrzeb przeprowadzenia zadań modernizacyjnych i budowlanych powodowała konieczność zmian zakresu rzeczowego inwestycji, co w konsekwencji znacznie wydłużało okres realizacji programu inwestycyjnego i wpływało na wzrost kosztów. *Umowa inwestycyjna z 2019 r.* była trzykrotnie aneksowana w zakresie wprowadzenia zmian w harmonogramach realizacji inwestycji oraz w związku z zapotrzebowaniem PHH na dodatkowe środki w 2022 r., a w odniesieniu do *Umowy inwestycyjnej z 2021 r.* Spółka wystąpiła w lutym 2024 r. z wnioskiem o przesunięcie terminów realizacji poszczególnych zadań inwestycyjnych (bez zmiany końcowego terminu realizacji tej umowy przypadającego na koniec 2028 r.). Według pierwotnego harmonogramu do *Umowy inwestycyjnej z 2019 r.* realizacja wydatków w głównej mierze ze środków pozyskanych z FR na kwotę 250 mln zł miała zakończyć się 30 czerwca 2022 r. Po zmianach harmonogramu, a także po dodatkowym dokapitalizowaniu z FR kwotą 200 mln zł w 2022 r., termin realizacji programu inwestycyjnego – na łączną kwotę 450 mln zł wydatków z FR (oraz ze środków własnych) – przesunięty został na 31 grudnia 2025 r.

PHH, uzyskując we wrześniu 2019 r. środki finansowe z Funduszu Reprywatyzacji na modernizację dziewięciu obiektów hotelowych, nie zapewniła sprawnego wszczęcia procesów inwestycyjnych w obiektach należących do spółek zależnych. Dopiero w lipcu 2020 r. PHH zawarła umowę pożyczki ze spółką zależną PHH Hotele sp. z o.o.¹³, umożliwiającą przekazanie jej środków z dokapitalizowania na realizację zamierzonych modernizacji obiektów hotelowych. Do tego czasu większość inwestycji w grupie kapitałowej nie była nawet zainicjowana, a środki publiczne pozyskane na realizację inwestycji nie były wykorzystane. W efekcie większość inwestycji, na podjęcie których Spółka otrzymała finansowanie, rozpoczęła się ponad rok od otrzymania środków od SP.

PHH w grudniu 2019 r. zawarła ze spółkami zależnymi, w tym z PHH Hotele i Gliwicką Agencją Turystyczną SA¹⁴, umowy SLA¹⁵, które miały służyć usprawnieniu przebiegu procesów inwestycyjnych. Umowy te nie dokonywały w sposób przejrzysty podziału zadań i kompetencji pomiędzy spółkami i PHH. Spółka zrezygnowała w drugim półroczu 2020 r. z opracowania wytycznych, na podstawie których spółka zależna miała przygotować i przekazać PHH do zatwierdzenia zakres inwestycji, w sytuacji gdy taki wymóg znajdował się w umowach pożyczek, zawartych przez PHH ze spółkami zależnymi. Postanowienie to wykreślono w drodze aneksu

¹¹ Rozporządzenie Ministra Finansów z 23 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego sposobu postępowania w zakresie nabywania lub obejmowania przez Skarb Państwa akcji ze środków Funduszu Reprywatyzacji w latach 2021-2022 (Dz. U. poz. 2465).

¹² Uchwała nr 8 Rady Ministrów z dnia 14 lutego 2017 r. w sprawie przyjęcia Strategii na rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju do roku 2020 (z perspektywą do 2030 r.), M. P. poz. 260. Dalej: SOR.

¹³ Dalej: PHH Hotele.

¹⁴ Dalej: GAT.

¹⁵ Tj. z ang. *Service Level Agreement* – umowa o gwarantowanym poziomie świadczenia usług, dotycząca utrzymania i systematycznego poprawiania ustalonego między usługodawcą a usługobiorcą poziomu jakości usług. Dalej: SLA lub umowa wsparcia.

do poszczególnych umów pożyczki dopiero w połowie 2023 r., tj. z dniem 30 czerwca 2023 r. (GAT), 16 i 18 sierpnia 2023 r. (odpowiednio PHH Hotele i Wojewódzkie Przedsiębiorstwo Usług Turystycznych sp. z o.o.¹⁶). Zwłoka we wprowadzeniu powyższej zmiany do umów była działaniem nierzetelnym.

Spośród dziewięciu projektów inwestycyjnych objętych finansowaniem ze środków FR w ramach *Umowy inwestycyjnej z 2019 r.*¹⁷ zakończone zostały trzy projekty, chociaż w terminach ich realizacji nastąpiły przesunięcia o 18-24 miesiące w odniesieniu do pierwotnych terminów określonych w harmonogramie. Pozostałe sześć projektów na 30 czerwca 2024 r. nadal było w realizacji.

W odniesieniu do *Umowy inwestycyjnej z 2021 r.*, PHH w dniu 1 lutego 2024 r. wystąpiła z wnioskiem do Prezesa RM o zmiany terminów realizacji zadań inwestycyjnych, uzasadniając to działaniem koniecznością optymalnego zaplanowania zasobów ludzkich do uruchomienia wymaganych postępowań i nadzoru nad realizacją poszczególnych inwestycji. Spółka nie rozstrzygnęła tych kwestii na etapie przygotowania inwestycji. Harmonogram prac w obiektach będących przedmiotem *Umowy inwestycyjnej z 2021 r.* zakładał ich ukończenie do 31 grudnia 2028 r. Według stanu na 26 kwietnia 2024 r. ukończona została modernizacja zaledwie w jednym z 20 obiektów hotelowych.

PHH prawidłowo zarządzała swoim majątkiem. Na koniec 2022 r. w porównaniu do 2019 r. m.in. znacząco wzrosły aktywa (o 86%), kapitały (o 94%) oraz przychody (o 44%) i zysk brutto (niemal dziewięciokrotnie). Ponad siedmiokrotnie poprawił się wskaźnik rentowności, osiągając 25,9%. NIK wskazuje jednak, że w okresie objętym kontrolą Spółka osiągnęła wskaźnik płynności bieżącej na poziomie znacznie wyższym od referencyjnego (1,5-2,0), który po początkowej tendencji wzrostowej (od 10,4 na koniec 2019 r. do 29,0 na koniec 2021 r.) w 2022 r. obniżył się do 19,7, a w 2023 r. – do 16,1. Wynikało to z pozyskania pełnej kwoty wnioskowanego dokapitalizowania i jednocześnie utrzymywania wysokich stanów tych środków na lokatach bankowych, wskutek opóźnienia pierwotnie zakładanych terminów realizacji inwestycji. Według stanu na 30 czerwca 2022 r. wykorzystano zaledwie 18 mln zł z 250 mln zł z środków pozyskanych we wrześniu 2019 r. W tej sytuacji wnioskowanie przez Spółkę w listopadzie 2022 r. o kolejne dokapitalizowanie – z jednoczesną wypłatą całości przyznaných środków – aczkolwiek nie miało uzasadnienia w świetle potrzeby zachowania płynności przy realizacji wydatków związanych z prowadzonymi zadaniami inwestycyjnymi, to znajdowało uzasadnienie wobec konieczności zapewnienia środków na zaciągane zobowiązania dotyczące realizowanych inwestycji. Według stanu na 30 czerwca 2023 r. całkowite zaangażowanie środków z zawartych umów dla wszystkich obiektów ujętych w *Umowie inwestycyjnej z 2019 r.* (dofinansowanych ze środków FR) wyniosło 431 980,8 tys. zł.

Za wyjątkiem lat 2020-2021, w których wystąpiły ograniczenia działalności podmiotów gospodarczych związane z COVID-19, PHH zrealizowała założenia przyjęte w planach rzeczowo-finansowych, osiągając zysk zarówno na podstawowej działalności operacyjnej (hotelarskiej), jak i całej działalności Spółki. W latach 2022–2023 zysk wyniósł odpowiednio 57,7 mln zł oraz 87,8 mln zł.

W ramach realizacji pierwszej *Umowy inwestycyjnej z 2019 r.* PHH otrzymała dofinansowanie na kwotę 250 mln zł we wrześniu 2019 r., a następnie na kwotę 200 mln zł w grudniu 2022 r., natomiast łącznie na koniec 2023 r. na rachunku pozostawała kwota 287 990,3 tys. zł jako kapitał oraz 25 418,3 tys. zł jako pożyczki

¹⁶ Dalej: WPUT.

¹⁷ W hotelach należących do spółki PHH Hotele: Royal w Krakowie, Huzar w Lublinie, Reymont w Łodzi, Ikar w Poznaniu, Hetman w Rzeszowie, Wieniawa we Wrocławiu; należącym do spółki PHH – Kopernik w Olsztynie; należącym do spółki WPUT – Katowice w Katowicach oraz w należącym do spółki GAT – obiekcie Zagroń w Szczyrku.

z lokowania wolnych środków (odsetki od lokat). Do 30 czerwca 2024 r. obowiązywał harmonogram wprowadzony aneksem nr 3 z 29 grudnia 2022 r. do *Umowy inwestycyjnej z 2019 r.* Według stanu na 30 marca 2024 r. spośród dziewięciu obiektów objętych pierwszą umową inwestycyjną inwestycje finansowane ze środków FR zakończono w trzech hotelach, tj. w dawnych Hotelach: Kopernik w Olsztynie (wrzesień 2021 r.) oraz Hetman w Rzeszowie (czerwiec 2023 r.), działających po modernizacji w ramach sieci Best Western Plus, a także w Hotelu Zagroń w Szczyrku (maj 2023 r.), który w lutym 2024 r. rozpoczął działalność pod marką własną PHH – Halo Szczyrk. Natomiast w toku realizacji były inwestycje w hotelach Wieniawa Wrocław, Reymont Łódź, Ikar Poznań oraz Royal Kraków, z terminami ukończenia przypadającymi na lata 2024–2025. PHH, przedstawiając w marcu 2024 r. raport roczny z monitoringu realizacji strategii GK PHH za rok poprzedni założyła, że odnotowane odchylenia od harmonogramu – wynikające głównie z konieczności wykonania niezbędnych prac dodatkowych – zostaną nadrobione, a termin zakończenia inwestycji pozostaje bez zmian.

W ramach drugiej *Umowy inwestycyjnej z 2021 r.* na modernizację hoteli Spółka otrzymała w grudniu 2021 r. dofinansowanie na kwotę 398,7 mln zł ze środków FIK. Na koniec 2023 r. na rachunkach PHH pozostawał kapitał w wysokości 390 439,7 tys. zł oraz pożytki (odsetki od lokat) na kwotę [...]¹⁸ zł. Po przeprowadzeniu drugiego etapu konsolidacji spółek w GK, na podstawie Biznesplanu z 2021 r., przewidziane w obiektach inwestycje były w większości w fazie przygotowania prac remontowo-budowlanych, w tym zawarto umowy z wykonawcami dla dwóch obiektów oraz na prace projektowe związane z objęciem międzynarodową franczyzą dwóch obiektów (Interferie Medical SPA w Świnoujściu i Centrum Zdrowia i Rekreacji w Dąbkach). Spośród 20 obiektów objętych Biznesplanem z 2021 r. zakończono prace w hotelu Argentyt w Dąbkach. Wniosek PHH złożony w lutym 2024 r. do *Umowy inwestycyjnej z 2021 r.* dotyczył obiektów należących do spółek: Interferie SA, Interferie Medical SPA sp. z o.o., Geovita SA, Elbest sp. z o.o., Przedsiębiorstwo Usługowe „Holtur” sp. z o.o.¹⁹

Spółka wykorzystywała środki zgodnie z ich przeznaczeniem. Wywiązywała się z postanowień umów w zakresie wyodrębnienia rachunków bankowych oraz ewidencji księgowej, które zapewniały kontrolę przepływów środków i monitorowanie realizacji zadań.

W odniesieniu do sprawozdawczości z realizacji działań w ramach *Umowy inwestycyjnej z dnia 27 września 2019 r.* NIK stwierdziła jedną niewielką nieprawidłowość. PHH zmieniła w 2020 r. sposób prezentacji pożytków uzyskanych w związku z lokowaniem środków otrzymanego dofinansowania z metody memoriałowej na kasową, nie informując w sprawozdaniu o dokonaniu takiej zmiany. W ocenie NIK, nie poinformowanie Kancelarii Prezesa Rady Ministrów²⁰ o ww. zmianie świadczy o braku rzetelności, ponieważ zmiana sposobu prezentacji uniemożliwiała porównanie danych ujętych w sprawozdaniach z poprzednich okresów.

Poza programem inwestycyjnym finansowanym z dokapitalizowania PHH ze środków FR i FIK, GK PHH zrealizowała też przedsięwzięcia finansowane ze środków własnych, zmierzające do zwiększenia wartości jej aktywów i przychodów. Wiosną 2024 r. zakończono remonty hoteli: Kopernik w Toruniu i Rycerski w Szczecinie, które zostały zaplanowane w *Umowie inwestycyjnej z 2019 r.* (po zmianie wprowadzonej aneksem nr 3 z 29 grudnia 2022 r.). Ponadto PHH wprowadziła w październiku 2023 r.

¹⁸ W treści wystąpienia pokontrolnego NIK wyłączyła jawność informacji ustawowo chronionych, stanowiących tajemnicę przedsiębiorstwa na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2022 r. poz. 902) i art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2022 r. poz. 1233) w interesie PHH, poprzez ich anonimizację i zastąpienie oznaczeniem „[...]”.

¹⁹ Dalej odpowiednio: IFSA, IMSPA, Geovita, Elbest, Holtur.

²⁰ Dalej: KPRM.

własną markę sieci hotelowej Halo Hotele. Do zakończenia kontroli objęła nią cztery obiekty, tj. dwa ww. hotele wyremontowane z funduszy własnych oraz dwa obiekty w Szczyrku i w Helu, które zmodernizowano ze środków FR. Zaplanowano, że do końca 2028 r. do własnej sieci Halo Hotele zostanie włączonych kolejnych dziesięć hoteli.

Dodatkowo w wyniku nawiązania partnerstwa inwestycyjnego ze spółką Skarbu Państwa – Polskim Holdingiem Nieruchomości SA, PHH stał się akcjonariuszem (25%) w spółce celowej PHN Property Management PHN K Spółka z o.o. SKA²¹, zarządzającej Hotelem Regent w Warszawie. Hotel został kupiony przez PHN PM m.in. ze środków pożyczek komercyjnych udzielonych przez PHH.

Po przeprowadzonej konsolidacji bazy hotelowo-rekreacyjnej, według stanu na 31 maja 2024 r., w skład GK PHH wchodziło siedem spółek zależnych: PHH Hotele (dawne AMW Hotele sp. z o.o.²²), WPUT, Holtur, IFSA, IMSPA, Geovita, Elbest oraz podmiot powiązany – PHN PM. Dwie spółki przejęte w ramach konsolidacji, tj. Hotele Olsztyn sp. z o.o.²³ i GAT, były następnie przedmiotem połączenia ze spółką PHH. Podmioty GK PHH łącznie zarządzały 54 hotelami i obiektami²⁴ oferującymi blisko 6 tys. pokoi, w tym w ramach sześciu międzynarodowych sieci hotelowych²⁵ oraz sieci hoteli pod marką własną Halo Hotele. Według stanu na 30 czerwca 2023 r. udział GK PHH w rynku hotelarskim w Polsce wynosił²⁶: 1,53% pod względem liczby hoteli i innych obiektów hotelowych (3,5 tys. obiektów ogółem w Polsce) oraz 1,74% pod względem liczby miejsc noclegowych (315,3 tys. miejsc hotelowych ogółem w Polsce).

W 2023 r. wyniki powyżej przyjętych w GK PHH wartości docelowych GOP na 2028 r., tj. na poziomie co najmniej 22% przychodów operacyjnych, osiągnęły tylko cztery spółki: Holtur (36,7%), PHH (33,6%), IMSPA (31,4%) i IFSA (27,9%). Dodatni wskaźnik, lecz poniżej wartości docelowej, uzyskały trzy spółki: Elbest (13,1%), Geovita (11%) i GAT (9,6%), co wynikało z niższego niż planowano obłożenia w obiektach. Wynik poniżej docelowego uzyskały dwie pozostałe spółki, tj. PHH Hotele (-10,1%), WPUT (-68,8%) ze względu na częściowe lub całkowite zamknięcie obiektów hotelowych na czas prowadzenia prac modernizacyjnych.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny częściowej²⁷ kontrolowanej działalności

1. Podwyższenie kapitałów PHH

OBSZAR

Wnioski PHH o objęcie udziałów przez Skarb Państwa z FR i FIK

W dniu 18 marca 2019 r. pomiędzy Prezesem RM reprezentującym SP a PHH podpisano porozumienie (list intencyjny) dotyczące działań, mających na celu przeprowadzenie konsolidacji spółek należących do Skarbu Państwa: AMW Hotele (późniejsze PHH Hotele), GAT, WPUT, HO i wybranych obiektów instytucji gospodarki budżetowej Centrum Usług Logistycznych²⁸. Ustalono, że po dokonaniu koncentracji PHH stanie się jedynym akcjonariuszem oraz współnikiem ww. spółek

²¹ Dalej: PHN PM.

²² Dalej: AMW Hotele.

²³ Dalej: HO.

²⁴ GK PHH miała w portfelu 23 obiekty nieskategoryzowane oraz 31 hoteli (dwa hotele 5*, cztery hotele 4*, 23 hotele 3*, jeden hotel 2*, jeden hotel 1*, przy czym część Hotelu Regent była skategoryzowana w niższej klasie 4*).

²⁵ Marriott International, Hilton Worldwide, Best Western Hotels & Resorts, InterContinental Hotels Group, Louvre Hotels Group i Accor.

²⁶ Na podstawie danych GUS: [turystyczna baza noclegowa i jej wykorzystanie w 1 polroczu 2023 roku.pdf \(stat.gov.pl\)](https://stat.gov.pl/turystyczna_baza_noclegowa_i_jej_wykorzystanie_w_1_polroczu_2023_roku.pdf)

²⁷ Oceny częściowe to oceny działalności w poszczególnych obszarach badań kontrolnych. Ocena częściowa może być sformułowana jako ocena pozytywna, ocena negatywna albo ocena w formie opisowej.

²⁸ Dalej: CUL. Jest to jednostka sektora finansów publicznych, która została utworzona 9 listopada 2010 r. przez Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji. Organem założycielskim CUL jest Komendant Główny Policji, który powołuje dyrektora CUL.

oraz właścicielem bądź dysponentem obiektów CUL. Ustalono, że ostateczny sposób konsolidacji (sprzedaż, zamiana, aport) zostanie ustalony w trakcie jej realizacji. Wskazano na konieczność sporządzenia raportu z testu prywatnego inwestora²⁹ przeprowadzonego w odniesieniu do planowanej transakcji dokapitalizowania spółki PHH, biznesplanu oraz sporządzenia wycen (metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych – DCF oraz metodą skorygowanej wartości aktywów netto – SAN), z możliwością zgłaszania do nich uwag i komentarzy.

(akta kontroli str. 8-11, 312-321)

Celem powstania GK PHH było skonsolidowanie bazy hotelowo-rekreacyjnej należącej do spółek Skarbu Państwa.

W okresie objętym kontrolą PHH złożyła do Prezesa RM cztery wnioski o objęcie przez SP nowych udziałów utworzonych w wyniku podwyższenia kapitału zakładowego środkami finansowymi, które zostały zaakceptowane i zrealizowane w zaproponowanej wysokości, tj.:

- wniosek z 8 sierpnia 2019 r. na kwotę 250 mln zł (pierwszy etap konsolidacji) z przeznaczeniem na sfinansowanie prac modernizacyjnych i budowlanych w wybranych obiektach spółek: AMW Hotele, GAT, WPUT, HO, przeznaczonych do wniesienia do PHH przez SP jako aport – ze środków FR;
- dwa wnioski z 16 listopada 2021 r. (drugi etap konsolidacji):
 - na kwotę 351,3 mln zł na sfinansowanie zakupu akcji/udziałów czterech spółek: IFSA, IMSPA, Geovita, Elbest – ze środków FR,
 - na kwotę 398,7 mln zł na sfinansowanie prac modernizacyjnych i budowlanych w określonych obiektach powyższych spółek przeznaczonych do zakupu oraz w obiekcie spółki Holtur, przeznaczonej do wniesienia do PHH przez SP jako aport – ze środków FIK;
- wniosek z 8 listopada 2022 r. na dodatkową kwotę 200 mln zł w ramach pierwszego etapu konsolidacji (z przeznaczeniem na sfinansowanie prac modernizacyjnych i budowlanych) – ze środków FR.

Łączna kwota dokapitalizowania PHH środkami finansowymi wyniosła 1,2 mld zł, w tym 801,3 mln zł z FR oraz 398,7 mln zł z FIK. Środki przeznaczone na modernizację i inwestycje w określonych obiektach hotelowych spółek kupionych oraz wniesionych przez Skarb Państwa w ramach tworzenia GK PHH przekazane z FR i FIK wyniosły 848,7 mln zł, a środki na sfinansowanie kupna akcji/udziałów spółek – 351,3 mln zł (z FR).

(akta kontroli str. 312-321)

Nabywanie udziałów ze środków FR i FIK

Stosownie do art. 69h *ustawy z dnia 30 sierpnia 1996 r. o komercjalizacji i niektórych uprawnieniach pracowników*³⁰ środki FR w latach 2019-2024 mogły być przeznaczane na nabywanie lub obejmowanie akcji/udziałów w spółkach przez Skarb Państwa, reprezentowany przez Prezesa RM³¹, z zastosowaniem przepisów *ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym*³².

Zgodnie z przepisami art. 9b *ustawy o zasadach zarządzania mieniem państwowym* objęcie przez SP akcji/udziałów mogło nastąpić m.in. w celu realizacji polityki gospodarczej państwa, w tym finansowania nowych inwestycji, na warunkach

²⁹ Dalej: TPI.

³⁰ Dz. U. z 2023 r. poz. 343, ze zm.

³¹ Od 1 lipca 2024 r. środki FR mogą być przeznaczane na nabywanie lub obejmowanie przez Skarb Państwa, reprezentowany przez ministra właściwego do spraw aktywów państwowych, akcji (udziałów) w spółkach; ustawa z dnia 15 maja 2024 r. o zmianie niektórych ustaw związanych z funkcjonowaniem administracji rządowej (Dz. U. z 2024 r. poz. 834).

³² Dz. U. z 2024 r. poz. 125, ze zm.

akceptowalnych dla inwestora prywatnego, chyba że następowało to w ramach udzielania dozwolonej pomocy publicznej.

Szczegółowy sposób postępowania w zakresie nabywania/obejmowania przez Skarb Państwa akcji/udziałów ze środków FR, w tym wymagania dotyczące wniosków i trybu ich rozpatrywania przez Prezesa RM, regulowały w latach 2019-2022 następujące rozporządzenia:

- *Ministra Finansów z 18 czerwca 2019 r. w sprawie szczegółowego sposobu postępowania w zakresie nabywania lub obejmowania przez Skarb Państwa akcji ze środków Funduszu Reprywatyzacji w latach 2019 i 2020*³³,
- *Ministra Finansów, Funduszy i Polityki Regionalnej z 10 marca 2021 r. w sprawie szczegółowego sposobu postępowania w zakresie nabywania lub obejmowania przez Skarb Państwa akcji ze środków Funduszu Reprywatyzacji w roku 2021*³⁴,
- *Ministra Finansów z 23 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego sposobu postępowania w zakresie nabywania lub obejmowania przez Skarb Państwa akcji ze środków Funduszu Reprywatyzacji w latach 2021-2022*³⁵.

Ustawa z 21 lutego 2019 r. o zmianie ustawy o zasadach zarządzania mieniem państwowym oraz niektórych innych ustaw³⁶ wprowadziła z dniem 29 marca 2019 r. do ustawy o zasadach zarządzania mieniem przepisy art. 33a-33c regulujące zasady działania Funduszu Inwestycji Kapitałowych³⁷. Środki FIK przeznaczone są m.in. na nabywanie lub obejmowanie akcji przez SP reprezentowany przez Prezesa RM³⁸ oraz pokrycie kosztów z tym związanych (w tym usług świadczonych przez doradców). W 2021 r. szczegółowy sposób postępowania w zakresie nabywania lub obejmowania przez Skarb Państwa akcji ze środków FIK, w tym wymagania dotyczące wniosków i trybu ich rozpatrywania przez Prezesa RM regulowało rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 31 grudnia 2020 r. w sprawie szczegółowego sposobu postępowania w zakresie nabywania lub obejmowania akcji przez Skarb Państwa ze środków Funduszu Inwestycji Kapitałowych³⁹.

Wnioski złożone przez Zarząd PHH o objęcie udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki zawierały załączniki wymagane przepisami tych rozporządzeń, w tym m.in. zgody Rady Nadzorczej i wykonane przez doradcę [...] biznesplan oraz raporty z TPI. Ponadto PHH składał w procesie rozpatrywania wniosków przez Prezesa RM dodatkowe informacje lub wyjaśnienia.

Podwyższenie kapitału zakładowego PHH było poprzedzone uchwałami Zarządu i Rady Nadzorczej stosownie do postanowień umowy Spółki (aktu założycielskiego) oraz umów objęcia udziałów zawartych pomiędzy Skarbem Państwa a PHH oraz porozumień z 2019 r. i 2021 r. Objęcie udziałów przez SP było poprzedzone uzyskaniem od Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów opinii, że następuje ono na warunkach akceptowalnych przez inwestora prywatnego i nie stanowi pomocy publicznej.

Wniosek PHH z 8 sierpnia 2019 r.

³³ Dz. U. poz. 1151. Dalej: *rozporządzenie ws. FR z 2019 r.* Utraciło moc 31 grudnia 2020 r.

³⁴ Dz. U. poz. 449. Dalej: *rozporządzenie ws. FR z marca 2021 r.* Utraciło moc 29 grudnia 2021 r.

³⁵ Dz. U. poz. 2465. Dalej: *rozporządzenie ws. FR z grudnia 2021 r.* Utraciło moc 31 grudnia 2022 r.

³⁶ Dz. U. poz. 492.

³⁷ Utworzenie FIK wynikało z decyzji Rady Ministrów o stworzeniu wyodrębnionego, elastycznego źródła finansowania kapitałowych celów inwestycyjnych SP, w postaci inwestycji w akcje i udziały spółek. Zgodnie z art. 33a ust. 1 i 4 ustawy o zasadach zarządzania mieniem w brzmieniu obowiązującym do dnia 1 lipca 2024 r. dysponentem FIK był Prezes RM, a jego finansową obsługę zapewniała Kancelaria Prezesa RM.

³⁸ Od 1 lipca 2024 r. środki Funduszu przeznacza się na nabywanie lub obejmowanie akcji przez Skarb Państwa reprezentowany przez ministra właściwego do spraw aktywów państwowych; ustawa z dnia 15 maja 2024 r. o zmianie niektórych ustaw związanych z funkcjonowaniem administracji rządowej (Dz. U. z 2024 r. poz. 834).

³⁹ Dz. U. z 2021 r. poz. 69. Dalej: *rozporządzenie ws. FIK.*

⁴⁰ Dalej: [...].

Na mocy porozumienia PHH ze Skarbem Państwa z dnia 18 marca 2019 r., dla celów konsolidacji spółek AMW Hotele, GAT, WPUT, HO z PHH oraz planowanych działań modernizacyjno-budowlanych w obiektach tych spółek, zostały sporządzone przez [...] następujące dokumenty: Biznesplan dla planowanej konsolidacji obiektów hotelowych w Polsce z lipca 2019 r.⁴¹, raporty z wycen spółek i obiektów planowanych do wniesienia oraz raport z TPI przeprowadzonego w odniesieniu do planowanej transakcji dokapitalizowania PHH z FR (sierpień 2019 r.). Konsolidacja nie objęła obiektów hotelowych należących do CUL, ze względu na decyzje właścicielskie Skarbu Państwa.

We wniosku z dnia 8 sierpnia 2019 r., działając na podstawie § 4 ust. 1 pkt 1 *rozporządzenia ws. FR z 2019 r.*, PHH wskazała, że wnioskowana kwota dokapitalizowania na łączną kwotę 250 mln zł wynika z przeprowadzonych przez Spółkę analiz i umożliwi realizację celów założonych w Biznesplanie z 2019 r., a więc zostanie przeznaczona na sfinansowanie prac modernizacyjnych oraz budowlanych w wybranych obiektach spółek po przeprowadzeniu konsolidacji. Wskazano, że środki te będą przekazywane spółkom zależnym jako wkład pieniężny lub pożyczka. Realizację projektu zaplanowano na lata 2019-2022, według harmonogramu przedstawionego w Biznesplanie z 2019 r. Łączny koszt oszacowano na 251 mln zł, w tym 1 mln zł ze środków własnych Spółki (0,4%). Oszacowano możliwą do wygenerowania stopę zwrotu z kapitału zainwestowanego przez SP na poziomie 10,6%, oczekiwany zwrot z realizacji inwestycji wykraczający poza rynkowy przedział oczekiwanych stóp zwrotu na poziomie 8,6%-9,6%, oczekiwaną marżę operacyjną przed amortyzacją (EBITDA), która wzrośnie z 20% do 27%.

Stosownie do § 4 ust. 2 pkt 4 lit. a *rozporządzenia ws. FR z 2019 r.* wniosek powinien zawierać szczegółowe uzasadnienie, w tym cel planowanego objęcia udziałów, z uwzględnieniem celów określonych w art. 9b ust. 1 *ustawy o zasadach zarządzania mieniem państwowym*. W tym zakresie PHH we wniosku wskazała między innymi:

- utworzenie silnego, profesjonalnego polskiego podmiotu hotelowego konkurencyjnego w branży, sprawnie zarządzającego bazą obiektów poprzez wdrażanie nowoczesnych procedur, poprawę rentowności oraz dostosowanie standardu hotelu do ewentualnego wprowadzenia marki hotelowej; transakcja miała przyczynić się do realizacji wizji PHH jako lidera rynku hotelarskiego w Polsce pod względem jakości, rentowności oraz udziału w rynku;
- wsparcie nowych działań inwestycyjnych w spółkach z udziałem SP, które mają na celu m.in. zwiększenie konkurencyjności zarządzanych obiektów hotelowych, wpisuje się w przyjętą 14 lutego 2017 r. przez Radę Ministrów *Strategię na rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju*, której celem jest wzmocnienie i unowocześnienie polskiej gospodarki oraz znaczące podniesienie konkurencyjności produktów i usług oferowanych przez polskie firmy.

Szczegółowe uzasadnienie wniosku z 8 sierpnia 2019 r. zawierało pozostałe elementy wskazane w § 4 ust. 2 pkt 4 lit. b-d *rozporządzenia ws. FR z 2019 r.* Do wniosku dołączono dokumenty wymienione w § 4 ust. 3 tego rozporządzenia.

W dniu 17 września 2019 r. PHH złożyła w KPRM wniosek skierowany do Zgromadzenia Wspólników o podjęcie stosownych uchwał dotyczących: podwyższenia kapitału zakładowego w drodze utworzenia nowych udziałów Spółki i wyrażenia zgody na nabycie akcji i udziałów spółek w ramach podwyższenia kapitału zakładowego oraz w zakresie stosownych zmian aktu założycielskiego. Do wniosku dołączono zgody wyrażone uchwałami przez Zarząd i Radę Nadzorczą, projekt umowy inwestycyjnej, Biznesplan z 2019 r. oraz wyceny spółek objętych konsolidacją.

⁴¹ Dalej: Biznesplan z 2019 r.

W raporcie z TPI dla przedmiotowej transakcji (2019 r.) [...] wskazał, że potencjał rynku usług hotelarskich jest wysoki, a czynniki takie jak coraz większa atrakcyjność turystyczna Polski oraz wzrost wydatków na turystykę wpływają pozytywnie na działalność obiektów hotelowych. Doradca uznał, że strategia PHH w zakresie przejmowanych obiektów uwzględnia dywersyfikację portfolio obiektów, a ich działalność planowana jest w segmentach od ekonomicznego do 5*. Modernizowane obiekty będą objęte m.in. podniesieniem standardu oraz uwzględnieniem efektywności ekologicznych.

Doradca wskazał, że ostateczna wartość nakładów będzie znana dopiero po przeprowadzeniu przetargów i będzie zależeć od harmonogramu podejmowanych inwestycji. Oceniał, że ze względu na szacowany zwrot dla akcjonariuszy przewyższający koszt kapitału, transakcja ta ma charakter rynkowy. Rynkowy przedział oczekiwanych stóp zwrotu w ujęciu realnym z uwzględnieniem charakteru transakcji został przez niego oszacowany na poziomie 8,6%-9,6%. Szacowana stopa zwrotu IRR dla akcjonariuszy wyniosła 10,6%.

W konkluzji [...] wskazał, że z analizy rentowności inwestycji w PHH w oparciu o analizę zakładanych zwrotów z inwestycji można stwierdzić, iż nie istnieją przesłanki do zakwestionowania zasadności przeprowadzenia planowanej transakcji (konsolidacji czterech spółek działających w branży hotelarskiej i podjęcia inwestycji związanych z modernizacją i rebrandingiem bazy hotelowej konsolidowanych spółek), których mógłby dokonać inwestor prywatny. Zakładając realizację przedstawionych założeń przyjętych w Biznesplanie z 2019 r. (w części pn. *Analiza w wariacie inwestycyjnym*) przedmiotowa transakcja umożliwi przyszły rozwój podmiotów, które mają wejść w skład GK PHH. [...] nie zidentyfikował kwestii mogących wskazywać, że transakcja mogłaby zostać uznana za niesatysfakcjonującą lub nieatrakcyjną z finansowego punktu widzenia dla inwestora prywatnego, w związku z czym uznał, iż nie występują w niej znamiona pomocy publicznej.

W dniu 27 września 2019 r. została zawarta między Prezesem RM a PHH Umowa inwestycyjna⁴², określająca warunki wykorzystania oraz monitorowania i rozliczania nowych środków. Tego samego dnia SP – stosownie do złożonego wniosku PHH – dokonał podwyższenia kapitału zakładowego z 509 378 800 zł do kwoty 957 750 000 zł oraz objął 4 483 712 nowych udziałów na kwotę 448 371 200 zł (jeden udział o wartości nominalnej 100 zł):

- 2 500 000 nowych udziałów PHH, które zostały opłacone ze środków FR kwotą 250 000 000 zł w ramach realizacji *Umowy inwestycyjnej z 2019 r.* oraz
- 1 983 712 nowych udziałów PHH w zamian za wkład niepieniężny w postaci 100% udziałów i akcji należących do Skarbu Państwa w spółkach GAT, WPUT, AMW Hotele, HO, po cenie godziwej na kwotę 198 371 289,71 zł wynikającej z rekomendacji zawartych w wycenach sporządzonych według stanu na 31 marca 2019 r.⁴³, gdzie nadwyżka 89,71 zł została przekazana na kapitał zapasowy.

⁴² Dalej: Umowa inwestycyjna z 2019 r.

⁴³ Wycena GAT SA została przeprowadzona dwiema metodami – dochodową DCF z dyskontem 6,5% ([...] zł) oraz metodą skorygowanych aktywów netto ANBV ([...] zł). Po korekcie do wartości kapitałów własnych ([...] zł) rekomendowana na potrzeby transakcji wartość 100% udziałów spółki wyniosła [...] zł.

Wycena WPUT sp. z o.o. została przeprowadzona dwiema metodami – dochodową DCF z dyskontem 6,2% ([...] zł) oraz metodą skorygowanych aktywów netto ANBV ([...] zł). Po korekcie do wartości kapitałów własnych ([...] zł) rekomendowana na potrzeby transakcji wartość 100% udziałów spółki wyniosła [...] zł.

Wycena spółki Hotele Olsztyn sp. z o.o. została przeprowadzona dwiema metodami – dochodową DCF z dyskontem 6,5% ([...] zł) oraz metodą skorygowanych aktywów netto – ANBV ([...] zł). Po korekcie do wartości kapitałów własnych ([...] zł) rekomendowana na potrzeby transakcji wartość 100% udziałów spółki wyniosła [...] zł.

Wycena AMW Hotele sp. z o.o. została przeprowadzona dwiema metodami – dochodową DCF z dyskontem 6,9% ([...] zł) oraz metodą skorygowanych aktywów netto ANBV ([...] zł). Po korekcie do wartości kapitałów własnych ([...] zł) rekomendowana na potrzeby transakcji wartość 100% udziałów spółki wyniosła [...] zł.

W dniu 27 września 2019 r. została zawarta umowa objęcia udziałów. Podwyższenie kapitału w KRS zostało zarejestrowane w dniu 19 lutego 2020 r. W dniu 1 kwietnia 2020 r. zarejestrowano w KRS połączenie HO z PHH.

Umowa inwestycyjna z 2019 r. była przedmiotem trzech aneksów z: 22 grudnia 2020 r., 1 kwietnia 2022 r. i 29 grudnia 2022 r. Zmiany dotyczyły harmonogramu wydatków, a w przypadku aneksu nr 3 także m.in. podwyższenia dokapitalizowania.

(akta kontroli str. 5-60)

Wnioski z 2021 r.

Stosownie do przepisów § 4 ust. 3 pkt 4 lit. a *rozporządzenia z ws. FR z marca 2021 r.* oraz przepisów § 3 ust. 2 pkt 4 lit. a *rozporządzenia ws. FIK* wnioski PHH powinny zawierać szczegółowe uzasadnienie, w tym cel planowanego objęcia udziałów z uwzględnieniem celów określonych w art. 9b ust. 1 *ustawy o zasadach zarządzania mieniem państwowym*. Dodatkowo w uzasadnieniu wniosku o objęcie udziałów ze środków FR powinno znaleźć się w szczególności wskazanie strategii lub programu przyjętego przez Radę Ministrów, organ lub instytucję UE, realizacji których służyć będzie objęcie udziałów.

PHH w obu wnioskach z 16 listopada 2021 r. wskazała m.in., że wsparcie nowych działań inwestycyjnych w spółkach z udziałem SP, które mają na celu m.in. zwiększenie konkurencyjności zarządzanych obiektów hotelowych wpisuje się w SOR, której celem jest wzmocnienie i unowocześnienie polskiej gospodarki oraz znaczące podniesienie konkurencyjności produktów i usług oferowanych przez polskie firmy. Wnioski nie zawierały wskazania innego dokumentu o charakterze strategii lub programu, przyjętego przez Radę Ministrów, organ lub instytucję UE, realizacji których służyć miało objęcie udziałów w podwyższonym kapitale PHH. Wnioski zawierały pozostałe elementy uzasadnienia oraz załączniki wymagane przepisami rozporządzeń, w tym Biznesplan dla planowanej konsolidacji obiektów hotelowych w Polsce, z 10 listopada 2021 r.⁴⁴

Odnosząc się do wymogu wskazania w uzasadnieniu wniosku o objęcie udziałów z FR strategii lub programu rządowego Dyrektor Pionu Prawnego w PHH wyjaśnił⁴⁵, że Spółka spełniła przywołany wymóg poprzez odwołanie się we wniosku do SOR. Wskazał jednocześnie, że dokumenty takie jak SOR mają charakter ogólny i wskazują kierunki działania. Na te kierunki Spółka wskazała pisząc we wniosku, iż inwestycja w obiekty SP zwiększy ich konkurencyjność, w ten sposób dojdzie do wzmocnienia i unowocześnienia polskiej gospodarki oraz podniesienia konkurencyjności polskich produktów i usług – co znalazło potwierdzenie w opracowanym Biznesplanie i Teście Prywatnego Inwestora. NIK nie podziela wyjaśnień w zakresie spełnienia ww. wymogu wskazania strategii lub programu, ponieważ SOR nie wymienia działań w obszarze rynku hotelarskiego.

(akta kontroli str. 312-321, 550-552)

W raporcie z TPI dla przedmiotowej transakcji (2021 r.) [...] przeprowadził analizy w celu określenia korzyści ekonomicznych oraz finansowych efektów podjęcia transakcji.

Z uwagi na fakt, iż planowany projekt składa się z dwóch etapów: dokapitalizowania PHH w celu nabycia spółek oraz dokapitalizowania PHH dla potrzeb realizacji inwestycji przez przejęte podmioty, doradca zaprezentował dwie wartości IRR osobno dla każdej z części projektu (w ujęciu realnym). Doradca wyliczył, że przedział rynkowej oczekiwanej stopy zwrotu (ujęcie realne – z uwzględnieniem charakteru transakcji) wyniesie 7,1–8,1%. Wskazał szacowaną stopę zwrotu IRR dla akcjonariuszy w części transakcyjnej (nabycie spółek) – 5,9% oraz szacowaną

⁴⁴ Dalej: Biznesplan z 2021 r.

⁴⁵ Wyjaśnienia z dnia 4 grudnia 2023 r., podpisane elektronicznie.

stopę zwrotu IRR dla akcjonariuszy w części inwestycyjnej – 11,5%. Szacowana stopa zwrotu IRR dla akcjonariuszy łącznie w części transakcyjnej i inwestycyjnej wyniosła 8,4%. Doradca skonkludował, że transakcja ma charakter rynkowy⁴⁶.

PHH w dniu 7 grudnia 2021 r. złożyła w MAP wniosek do Zgromadzenia Wspólników o podjęcie stosownych uchwał dotyczących: podwyższenia kapitału zakładowego w drodze utworzenia nowych udziałów Spółki i wyrażenia zgody na nabycie akcji i udziałów spółek w ramach podwyższenia kapitału zakładowego oraz w zakresie stosownej zmiany aktu założycielskiego. Do wniosku dołączono m.in. zgody korporacyjne Zarządu i Rady Nadzorczej oraz Biznesplan z 2021 r., raport z TPI, wycenę spółki Holtur, warunkowe umowy sprzedaży udziałów IMSPA i akcji IFSA, oświadczenia o przyjęciu ofert w przypadku pozostałych spółek.

Wnioski zostały zaakceptowane i na ich podstawie w dniu 21 grudnia 2021 r. pomiędzy SP reprezentowanym przez Prezesa RM a PHH została zawarta Umowa inwestycyjna⁴⁷. W dniu 22 grudnia 2021 r. dokonano podwyższenia kapitału zakładowego PHH z 955 867 700 zł do kwoty 1 711 499 700 zł. W dniu 23 grudnia 2021 r. została zawarta umowa objęcia udziałów pokrytych wkładem pieniężnym, a w dniu 28 grudnia 2021 r. została zawarta umowa objęcia udziałów pokrytych aportem. Podwyższenie kapitału zarejestrowano w KRS w dniu 27 stycznia 2022 r.

(akta kontroli str. 118-151, 312-321, 550-552)

Wniosek PHH z 8 listopada 2022 r.

W dniu 8 listopada 2022 r. PHH złożyła do Prezesa RM – na podstawie § 4 ust. 1 pkt 2 lit. a *rozporządzenia ws. FR z grudnia 2021 r.* – wniosek o objęcie przez Skarb Państwa ze środków FR 2 mln nowych udziałów (o wartości nominalnej 100 zł z każdy), utworzonych w wyniku podwyższenia kapitału zakładowego, na łączną wartość nominalną 200 mln zł, z przeznaczeniem na sfinansowanie prac modernizacyjnych i budowlanych w obiektach hotelowych. Wniosek ten był związany z realizacją zaktualizowanego Biznesplanu z 2019 r.

PHH wskazała we wniosku, że zaproponowana kwota wynika z przeprowadzonych analiz i wycen oraz umożliwi realizację założonych w zaktualizowanym Biznesplanie z 2019 r. celów inwestycyjnych pokrywając nakłady inwestycyjne. PHH powołała się na nieprzewidzianą zmianę uwarunkowań rynkowych i nadzwyczajnych wydarzeń, do których należały m.in. epidemia COVID-19 i wybuch wojny w Ukrainie, a w następstwie: wzrost kosztów realizacji inwestycji, przerwane łańcuchy dostaw na rynku globalnym, wzrost cen materiałów budowlanych i usług, rosnąca inflacja. Wskazano także, że zidentyfikowano ponadto potrzebę rozszerzenia prac modernizacyjnych ze względu na gorszy niż pierwotnie zakładano stan techniczny budynków oraz, że konieczne jest odniesienie nakładów na planowane inwestycje do aktualnych warunków rynkowych, w tym poziomu cen i obłożenia hoteli.

W uzasadnieniu argumentowano, podobnie jak w pierwszym wniosku, że planowane objęcie udziałów przyczyni się m.in. do rozwoju dużego konkurencyjnego podmiotu na rynku usług hotelowych, funkcjonującego w oparciu o najwyższe standardy

⁴⁶ [...] jako niezależny doradca przedstawiając analizę rentowności inwestycji w PHH, w oparciu o analizę zakładanych zwrotów z inwestycji, a także o założenia PHH stwierdził, iż nie istnieją przesłanki do zakwestionowania zasadności przeprowadzenia planowanej transakcji (konsolidacji pięciu spółek działających w branży hotelarskiej i podjęcie inwestycji związanych z modernizacją, rozbudową i rebrandingiem bazy hotelowej konsolidowanych spółek), których mógłby dokonać inwestor prywatny. Zakładając realizację przedstawionych założeń przyjętych w Biznesplanie z 2021 r. (*Analiza w wariacie inwestycyjnym*), transakcja umożliwi przyszły rozwój podmiotów, które mają wejść w skład PHH. [...] nie zidentyfikował kwestii, które mogłyby wskazywać, iż transakcja mogłaby zostać uznana jako niesatysfakcjonująca lub nieatrakcyjna z finansowego punktu widzenia dla inwestora prywatnego, w związku z czym nie występują w niej znamiona pomocy publicznej. [...] podał, że wariant transakcyjny jest czysto hipotetyczny i powiązany ze zdefiniowanym zakresem prac w umowie, a finalne konkluzje oparł o IRR z realizacji optymalnego scenariusza konsolidacyjnego zakładającego przeprowadzenie inwestycji, ang. *high and best use*.

⁴⁷ Dalej: Umowa inwestycyjna z 2021 r.

oraz wprowadzającego innowacje, do wzrostu gospodarczego, rosnącej popularności Polski jako destynacji wakacyjnej i biznesowej (konferencyjnej).

(akta kontroli str. 558-563, 639-644)

Zgodnie z § 4 ust. 3 pkt 4 lit. a *rozporządzenia ws. FR z grudnia 2021 r.* wniosek powinien zawierać szczegółowe uzasadnienie, zawierające cel planowanego objęcia z uwzględnieniem celów, o których mowa w art. 9b ust. 1 *ustawy o zasadach zarządzania mieniem państwowym*, ze szczególnym uwzględnieniem uzasadnienia finansowania ze środków FR, a w szczególności wskazanie strategii lub programu przyjętych przez Radę Ministrów lub organ lub instytucję Unii Europejskiej, realizacji których służyć będzie objęcie akcji/udziałów.

Wniosek z 8 listopada 2022 r. nie zawierał w uzasadnieniu wskazania – stosownie do powyższego wymogu – strategii lub programu, którego realizacji służyć będzie wnioskowane przez PHH objęcie udziałów.

Dyrektor Pionu Prawnego w PHH, działający jako Prokurent przy składaniu przedmiotowego wniosku do Prezesa RM, wyjaśnił⁴⁸, że wniosek z 2022 r. stanowił kontynuację pierwotnego wniosku z 8 sierpnia 2019 r., w którym powyższe wskazanie zostało zawarte w pkt 4a (uzasadnienie). NIK wskazuje, że wniosek z 8 listopada 2022 r. składany był na innej podstawie prawnej niż wniosek z 2019 r. i nie zawiera ani stwierdzenia, że stanowi kontynuację wniosku z 2019 r. ani powołania na treść tego wniosku.

W pozostałym zakresie wniosek zawierał elementy określone w § 4 ust. 3 oraz załączniki wskazane w § 4 ust. 4 *rozporządzenia ws. FR z grudnia 2021 r.*, w tym Biznesplan z 2019 r. oraz jego aktualizację, tj. Biznesplan dla transakcji dokapitalizowania spółki PHH z 26 października 2022 r.⁴⁹ i raport z TPI. Raport z TPI został sporządzony w kontekście uzyskania finansowania z FR na kwotę 200 mln zł oraz ponoszenia dalszych nakładów inwestycyjnych związanych z transakcją z 2019 r.

(akta kontroli str. 65-70, 544-545)

W raporcie z TPI doradca wskazał, że test ten opiera się na warunkach ekonomicznych, rynkowych i innych panujących na dzień sporządzenia Raportu. [...] stwierdził, że pojawienie się na początku 2020 r. i utrzymywanie się epidemii COVID- 19, a także trwający od końca lutego 2022 r. konflikt w Ukrainie doprowadziły do znacznej zmienności i spadków na globalnych publicznych rynkach kapitałowych, co spowodowało znaczną niepewność co do wpływu na gospodarkę światową zarówno w perspektywie krótkoterminowej, jak i długoterminowej. Zauważył, że potencjalne skutki, w tym globalna, regionalna lub inna recesja gospodarcza, są coraz bardziej niepewne oraz trudne do oceny – nie można ich ocenić jakościowo ani ilościowo. Wynikająca z tego niepewność rynków finansowych i gospodarczych może mieć istotny negatywny wpływ na analizę rentowności. Doradca stwierdził, że wszelkie odniesienia do wpływu tych wydarzeń w raporcie z TPI nie powinny być interpretowane jako pełny komentarz lub dokładna ocena pełnego potencjalnego wpływu tych wydarzeń.

[...] wskazał, że przedstawione wnioski i opinie doradcy mogą być bardziej podatne na zmiany, niż miałyby to miejsce w normalnych warunkach. Zwrócił uwagę, że odbiorcy raportu powinni dokonać własnej oceny, czy niepewność co do rozwoju ww. zdarzeń będzie miała wpływ na jakiekolwiek decyzje biznesowe.

⁴⁸ E-mail z dnia 13 grudnia 2023 r.

⁴⁹ Dalej: Biznesplan z 2022 r.

Do czerwca 2022 r. wykorzystano około 18 mln zł z otrzymanej kwoty 250 mln zł dokapitalizowania PHH w ramach pierwszego etapu konsolidacji (na podstawie wniosku z dnia z 8 sierpnia 2019 r.).

[...] dla potrzeb TPI przeprowadził podstawową analizę finansową PHH oraz spółek zgodnie z nowym Biznesplanem z 2022 r. Analiza przepływów została przygotowana na bazie uproszczonej konsolidacji PHH oraz spółek (bez uwzględniania wpływu drugiego etapu konsolidacji, tj. transakcji przejęcia przez PHH kolejnych spółek z branży hotelarskiej na przełomie 2021 i 2022 r.).

Planowane podjęcie inwestycji skutkowało miało znacznym zwiększeniem przychodów operacyjnych Grupy PHH przy rosnącej marży operacyjnej. Kwota dokapitalizowania z FR (łącznie 450 mln zł) miała pokryć zdecydowaną większość szacowanych nakładów finansowych. Doradca zastrzegł, że należy mieć na uwadze, że ostateczna wysokość nakładów może ulec zmianie, gdyż trwają jeszcze postępowania przetargowe.

[...] przeprowadził TPI dla transakcji z 2022 r. w dwóch ujęciach, tj. w ujęciu aktualnym i retrospektywnym, ponadto przedstawił scenariusz braku dodatkowego dokapitalizowania PHH.

Doradca wyliczył, że przedział rynkowej oczekiwanej stopy zwrotu w analizowanych wariantach (ujęcie realne – z uwzględnieniem charakteru transakcji) ukształtuje się w przedziale 7,9–9,7%. Wskazał szacowaną stopę zwrotu IRR dla akcjonariuszy w poszczególnych wariantach (ujęcie realne) w wysokości 9,9%, 8,7% i 9,9–10,4%. Doradca skonkludował, że transakcja ma charakter rynkowy, dodatnia wartość NPV oznacza wzrost wartości zainwestowanych środków, a dodatkowo zasadność inwestycji potwierdzona jest przez wewnętrzną stopę zwrotu, która znajduje się powyżej rynkowego kosztu kapitału własnego. Doradca podkreślił, że wpływ na IRR z perspektywy retrospektywnej miały wydarzenia poza kontrolą PHH, tj. głównie: pandemia COVID-19 i wojna w Ukrainie, „które istotnie wpłynęły na branżę hotelarską i wyniki finansowe obiektów, sytuację makroekonomiczną, w tym poziom cen”. Wskazał on również, że w scenariuszu bez dokapitalizowania PHH nie byłaby w stanie zrealizować wszystkich planowanych inwestycji zgodnie z nowym Biznesplanem z 2022 r.

(akta kontroli str. 312-321)

W dniu 9 grudnia 2022 r. PHH złożyła w MAP wniosek skierowany do Zgromadzenia Wspólników o podjęcie stosownych uchwał dotyczących podwyższenia kapitału zakładowego w drodze utworzenia nowych udziałów Spółki oraz stosownych zmian aktu założycielskiego. Do wniosku dołączono m.in. zgody korporacyjne Zarządu i Rady Nadzorczej, Biznesplan z 2022 r. i raport z TPI dla przedmiotowej transakcji. W wyniku pozytywnego rozpatrzenia wniosku, PHH i Skarb Państwa zawarły w dniu 29 grudnia 2022 r. aneks nr 3 uwzględniający nowy harmonogram wydatków na poszczególne obiekty hotelowe. Aneks ten dotyczył warunków wykorzystania, monitorowania i rozliczania nowych środków w związku z opracowaniem Biznesplanu z 2022 r. oraz harmonogramu realizacji inwestycji głównie w zakresie: wzrostu nakładów na inwestycję w stosunku do założeń pierwotnych, spowodowanego zmienionymi warunkami gospodarczymi i rynkowymi oraz zmian zakresu rzeczowego, skutkujących rozszerzeniem zakresu prac modernizacyjnych odzwierciedlających ujawniony w toku realizacji inwestycji stan obiektów.

Prezes Zarządu PHH wyjaśnił⁵⁰, że Spółka analizując potencjalne koszty inwestycji wynikające z zamierzeń inwestycyjnych wynikających z nowego Biznesplanu z 2022 r. w pierwszej kolejności wykorzystwała możliwość aneksowania *Umowy inwestycyjnej z 2019 r.* W przypadku niepozyyskania środków były brane pod uwagę

⁵⁰ Pismo z dnia 26 kwietnia 2024 r. (bez znaku).

inne możliwości finansowania. Ze względu na zawarcie aneksu, wstępne analizy nie były finalizowane i formalizowane.

W dniu 29 grudnia 2022 r. dokonano podwyższenia kapitału zakładowego PHH o kwotę 200 mln zł z 1 711 499 700 zł do kwoty 1 911 499 700 zł. Tego samego dnia została także zawarta umowa objęcia udziałów pokrytych w całości wkładem pieniężnym. Podwyższenie kapitału w KRS zostało zarejestrowane w dniu 20 stycznia 2023 r.

(akta kontroli str. 312-321, 635-636)

W badanym okresie poza wyżej opisanymi podwyższeniami kapitału zakładowego Skarb Państwa w dniu 4 grudnia 2019 r. dokonał także obniżenia kapitału zakładowego z 957 750,0 tys. zł do kwoty 955 867,7 tys. zł, tj. o kwotę 1 882,3 tys. zł, poprzez umorzenie 18 823 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy.

Umorzenie udziałów nastąpiło bez wynagrodzenia dla SP w drodze ich nabycia przez PHH oraz obniżenia kapitału zakładowego Spółki, z przeznaczeniem umarzonej kwoty na kapitał rezerwowy. Zasilenie kapitału rezerwowego nastąpiło w celu wypłaty uprawnionym pracownikom WPUT ekwiwalentu prawa do nieodpłatnego nabycia udziałów, określonego w art. 38b ust. 3 *ustawy o komercjalizacji i niektórych uprawnieniach pracowników*.

Obniżenie kapitału zakładowego zostało zarejestrowane w KRS w dniu 27 kwietnia 2020 r.

(akta kontroli str. 5-7)

Stwierdzone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następującą nieprawidłowość:

PHH, występując do Prezesa RM na podstawie wniosków z 16 listopada 2021 r. i z 8 listopada 2022 r. – odpowiednio o kwoty 351,3 mln zł i 200 mln zł dokapitalizowania Spółki w drodze podwyższenia kapitału zakładowego ze środków FR – nie spełniła wymogów przepisów § 4 ust. 3 pkt 4 lit. a *rozporządzeń ws. FR z marca 2021 r. oraz z grudnia 2021 r.* polegających na wskazaniu strategii lub programu przyjętego przez Radę Ministrów, organ lub instytucję UE, realizacji których służyć będzie objęcie udziałów przez Skarb Państwa w spółce wnioskującej o dokapitalizowanie.

W przypadku wniosku o dokapitalizowanie z 16 listopada 2021 r. w celu realizacji drugiego etapu konsolidacji polegającej na zakupie udziałów i akcji czterech spółek hotelowych SP, Spółka w uzasadnieniu przywołała Strategię na rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju przyjętą przez Radę Ministrów w 2017 r. Dyrektor Pionu Prawnego w PHH stwierdził⁵¹, że dokument taki jak SOR ma charakter ogólny i wskazuje kierunki działania, i te kierunki Spółka przywołała we wniosku, a mianowicie, że inwestycja w obiekty Skarbu Państwa zwiększy ich konkurencyjność, a w ten sposób dojdzie do wzmocnienia i unowocześnienia polskiej gospodarki oraz podniesienia konkurencyjności polskich produktów i usług, co znalazło – jak stwierdził Dyrektor – potwierdzenie w Biznesplanach i TPI. Zauważył też, że przepisy nie wymagały wskazania konkretnych stron czy zapisów strategii/programu. W opinii NIK odwołanie się przez PHH w uzasadnieniu wniosku o dokapitalizowanie do ogólnych założeń SOR, nieodnoszących się do sektora hotelowego, było niewystarczające w świetle przywołanych przepisów rozporządzeń oraz charakteru SOR, będącej w istocie ogólnym gospodarczym planem rozwoju kraju. Wniosek oraz pismo, przy którym wniosek ten przekazano do Kancelarii PRM, został podpisany przez Prezesa Zarządu.

⁵¹ Wyjaśnienia z dnia 4 grudnia 2023 r., podpisane elektronicznie.

W uzasadnieniu wniosku z 8 listopada 2022 r., stanowiącego podstawę przyznania 200 mln zł ze środków FR w celu realizacji *Umowy inwestycyjnej z 2019 r.* po zawarciu aneksu nr 3, nie wskazano żadnej strategii/programu, którego realizacji miało służyć objęcie udziałów w myśl przepisu w § 4 ust. 3 pkt 4 lit. a *rozporządzenia ws. FR z grudnia 2021 r.* Wniosek ten wynikał z przeprowadzonej aktualizacji i modyfikacji pierwotnego Biznesplanu z 2019 r. (zawartej w opracowanym Biznesplanie z 2022 r.). Aczkolwiek pod względem merytorycznym związany był z problematyką objętą podobnym wnioskiem z 2019 r., to jednak składany był na innej podstawie prawnej i – wbrew sugestii Dyrektora Pionu Prawnego PHH – nie zawiera ani stwierdzenia, że stanowi kontynuację wniosku z 2019 r. ani powołania na treść tego wniosku. Brak jest zatem podstaw do uznania, że uzasadnienie wniosku z 8 listopada 2022 r. jest uzupełnione przez treść uzasadnienia wniosku o dokapitalizowanie z FR z 2019 r.

Wniosek został podpisany przez Prezesa Zarządu oraz Prokurenta PHH. Został przekazany do KPRM przy piśmie podpisanym przez Prezesa i Członka Zarządu ds. Handlowych PHH.

Prezes Rady Ministrów nie wnosił o uzupełnienie uzasadnienia wniosków i je zaakceptował. Powyższe wnioski, niespełniające w ocenie NIK wszystkich formalnych wymogów wymaganych przepisami prawa, stanowiły podstawę uzyskania przez PHH dofinansowania we wnioskowanej wysokości, tj. łącznie 551,3 mln zł, co stanowiło 45,9% wszystkich środków pozyskanych przez PHH w ramach dokapitalizowania ze środków FR i FIK w celu konsolidacji spółek i ich modernizacji (1,2 mld zł).

Nieprawidłowościami takimi nie były obciążone dwa inne wnioski złożone przez PHH, tj. wniosek o dokapitalizowanie z FR z 2019 r. oraz z FIK z 2021 r., gdyż obowiązku uzasadniania w powyższy sposób nie przewidywały wcześniej obowiązujące *rozporządzenie ws. FR z 2019 r.* oraz *rozporządzenie ws. FIK.*

(akta kontroli str. 65-70, 123-130, 312-321, 544-545, 550-552)

OCENA CZĄSTKOWA

PHH prawidłowo wykonała większość obowiązków, związanych z pozyskaniem finansowania działalności w ramach dokapitalizowania przez Skarb Państwa. Nieprawidłowo i nierzetelnie jednak przygotowała dwa wnioski skierowane do Prezesa Rady Ministrów o objęcie udziałów na podstawie *rozporządzeń ws. FR z marca 2021 r.* i *z grudnia 2021 r.* Spółka, występując o dokapitalizowanie ze środków FR na podstawie wniosków z 2021 r. i 2022 r., nie wskazała w ich uzasadnieniu spełnienia wymagania dotyczącego jednej z przesłanek określonych w § 4 ust. 3 pkt 4 lit. a ww. *rozporządzeń.* Wnioski te nie zawierały mianowicie wskazania takiej strategii lub programu, których realizacji służyć będzie objęcie udziałów w PHH przez Skarb Państwa. W ocenie NIK, przywołany w pierwszym wniosku SOR, jako podstawa do pozyskania środków FR, nie stanowił właściwego dokumentu rządowego do wypłaty środków, gdyż w istocie był ogólnym planem rozwoju kraju i w swojej treści nie przewidywał działań państwa w odniesieniu do sektora hotelowego. W związku z powyższym oba wnioski – na łączną kwotę 551,3 mln zł – były sporządzone nieprawidłowo i nierzetelnie, gdyż nie spełniały jednej z przesłanek wymaganych wskazanym wyżej przepisem. Prezes Rady Ministrów zaakceptował jednak je i nie występował o ich uzupełnienie.

2. Realizacja strategii rozwoju Grupy PHH oraz konsolidacja spółek i aktywów hotelowych

2.1 Wieloletnie plany strategiczne

W badanym okresie w PHH obowiązywały trzy wieloletnie plany strategiczne GK PHH, przyjęte przez Zarząd PHH i pozytywnie zaopiniowane przez Radę Nadzorczą PHH, stosownie do § 19 Aktu założycielskiego Spółki. Dwa z tych planów zostały sporządzone przy udziale doradcy [...] ⁵², tj.

- *Biznesplan dla (pierwszej) planowanej konsolidacji obiektów hotelowych w Polsce* z lipca 2019 r. (Biznesplan z 2019 r.) został przyjęty uchwałą Zarządu z 26 lipca 2019 r., jako strategiczny plan wieloletni GK PHH na lata 2019-2024. Rada Nadzorcza pozytywnie zaopiniowała ten dokument w dniu 2 sierpnia 2019 r.

Aktualizacja Biznesplanu z 2019 r., tj. Biznesplan z 2022 r., została przyjęta przez Zarząd uchwałą z 27 października 2022 r., RN pozytywnie zaopiniowała zmianę tego dokumentu w dniu 6 listopada 2022 r.

- *Biznesplan dla (drugiej) planowanej konsolidacji obiektów hotelowych w Polsce* z 10 listopada 2021 r. (Biznesplan z 2021 r.) został przyjęty uchwałą Zarządu z 8 listopada 2021 r., jako strategiczny plan wieloletni GK PHH. Rada Nadzorcza pozytywnie zaopiniowała ten dokument w dniu 12 listopada 2021 r. Plan ten został sporządzony na lata 2022-2028.

Powyższe Biznesplany ⁵³ miały charakter strategicznych planów wieloletnich.

Biznesplany m.in. określały docelowe parametry oraz branding przejmowanych obiektów celem podniesienia wartości (biorąc pod uwagę opłacalność inwestycji) oraz wskazywały rekomendowaną strukturę nabycia oraz potencjalnych możliwości grupowania obiektów w ramach struktury nabywcy.

(akta kontroli str. 312-321, 577-579)

Zarząd PHH w dniu 26 października 2022 r. przyjął do realizacji Strategię Grupy PHH do 2028 r., która uwzględniała działania określone w ww. Biznesplanach, a także zakładała realizację innych inicjatyw i projektów strategicznych na rzecz wspólnego interesu GK PHH. Strategia została pozytywnie zaopiniowana przez RN PHH w dniu 7 listopada 2022 r.

Dyrektorzy Pionów Bezpieczeństwa oraz Prawnego wyjaśnili ⁵⁴, że w związku z wejściem w dniu 13 października 2022 r. w życie nowelizacji ⁵⁵ Kodeksu spółek handlowych ⁵⁶ w zakresie prawa holdingowego, PHH rozpoczęła przygotowania do utworzenia formalnej grupy spółek oraz wdrożenia wspólnej strategii GK PHH. Następnie, w okresie 28 października – 9 listopada 2022 r. odbyły się Zgromadzenia Wspólników/Walne Zgromadzenia spółek zależnych GK PHH, na których podjęto (na podstawie art. 211 § 2 ksh) uchwały w sprawie uczestnictwa w grupie spółek PHH oraz o kierowaniu się wspólną strategią w celu realizacji wspólnego interesu (interesu

⁵² Kwoty wypłaconych wynagrodzeń za realizację umów PHH z [...] z 2018 r., 2019 r., 2021 r. (z aneksami), związanych z doradztwem i przygotowaniem dokumentów do poszczególnych wniosków o dokapitalizowanie/konsolidację PHH wyniosły łącznie [...] zł, w tym wynagrodzenie za sporządzenie Biznesplanu z 2019 r. i jego aktualizacji w 2022 r. oraz Biznesplan z 2021 r. – łącznie [...] zł.

⁵³ Stanowiły one aktualizację planu na lata 2016-2026, który obowiązywał w spółce działającej jeszcze pod poprzednią firmą Chopin Airport Development sp. z o.o. Przeprowadzenie aktualizacji ww. planu stanowiło jeden z celów zarządczych (zbiorowych) nałożonych przez RN uchwałą z 3 lipca 2019 r. na Zarząd PHH do realizacji w 2019 r.

⁵⁴ Pismo z dnia 10 stycznia 2023 r.

⁵⁵ Ustawa o zmianie ustawy - Kodeks spółek handlowych oraz niektórych innych ustaw z dnia 9 lutego 2022 r., Dz. U. z 2022 r. poz. 807.

⁵⁶ Kodeks spółek handlowych z dnia 15 września 2000 r., Dz. U. z 2022 r. poz. 1467, ze zm. Dalej: ksh.

grupy spółek), która określana jest w drodze uchwały Zarządu PHH. Strategia GK PHH została przekazana spółkom zależnym do stosowania w dniu 1 grudnia 2022 r.
(akta kontroli str. 312-321, 573-574)

Założenia Strategicznego Planu Wieloletniego GK PHH na lata 2019-2024 (Biznesplan z 2019 r.)

Na podstawie Biznesplanu z 2019 r. dokonano konsolidacji, w ramach której do GK PHH zostały włączone spółki: AMW Hotele (potem PHH Hotele), GAT, WPUT, HO (spółki HO i GAT zostały następnie przejęte przez PHH).

W Biznesplanie z 2019 r. doradca oszacował najbardziej prawdopodobne przyszłe wyniki poszczególnych obiektów i wybrał najbardziej atrakcyjne z perspektywy inwestycyjnej, w których w pierwszej kolejności zostaną przeprowadzone prace remontowe. Dla obiektów, które wskazano do prac remontowych w późniejszym czasie przeanalizowano założenia operacyjne przy założeniu kontynuacji działalności w obiekcie o niezmiennym standardzie.

Dokonano określenia docelowych parametrów działalności oraz rebrandingu przejmowanych obiektów celem podniesienia ich wartości uwzględniając w każdym przypadku opłacalność inwestycji niezbędnych do podniesienia standardu obiektu. Określono, na podstawie wstępnych audytów technicznych, zakres koniecznych do poniesienia nakładów w poszczególne obiekty hotelowe wraz z harmonogramem ich realizacji. Analizie poddano również założenia operacyjne dla poszczególnych obiektów hotelowych, poziom możliwych do uzyskania przychodów oraz kosztów działalności.

Wskazano strategię inwestycyjną: zwiększenie konkurencyjności obecnych nieruchomości, zarówno poprzez prace remontowe, podwyższenie standardu, jak i uzupełnienie ofert usług pozahotelowych, w tym głównie gastronomicznych oraz poprawę efektywności świadczonych usług.

W Biznesplanie z 2019 r. przedstawiono charakterystykę zamierzenia inwestycyjnego, w tym harmonogram realizacji inwestycji w poszczególnych hotelach: Royal Kraków, Wieniawa Wrocław, Ikar Poznań, Reymont Łódź, Huzar Lublin, Hetman Rzeszów, Zagroń Szczyrk, Kopernik Olsztyn i Katowice. Ostateczny termin realizacji przypadał w pierwszej połowie 2022 r. i dotyczył Hotelu Katowice.

Realizacja transakcji i planowanych inwestycji miała przyczynić się do realizacji wizji PHH jako lidera rynku hotelarskiego w Polsce pod względem jakości, rentowności oraz udziału w rynku, o stabilnej sytuacji finansowej, szerokim portfolio produktów z silną rozpoznawalną marką na rynku usług hotelarskich (wizja).

Oszacowano, że wartość kapitałów własnych PHH po przeprowadzeniu transakcji wynosić będzie ok. 950 mln zł przy sumie bilansowej ok. 1100 mln zł.

W Biznesplanie z 2019 r. określono m.in. następujące elementy Strategii działalności PHH:

- PHH ma docelowo skupiać kilkadziesiąt obiektów hotelowych w segmencie od ekonomicznego po obiekty o kategorii 5*, w głównych miastach Polski i znanych miejscowościach wypoczynkowych.
- Po przeprowadzeniu prac modernizacyjnych i budowlanych część obiektów będzie działać pod międzynarodowymi markami na podstawie umów franczyzowych, a część pod utworzoną przez PHH marką własną.
- Środki otrzymane od SP (250 mln zł) zostaną wykorzystane na dokapitalizowanie poszczególnych spółek córek w celu sfinansowania modernizacji lub budowy obiektów hotelowych – przekazane będą jako wkład lub pożyczka.

- Dofinansowanie posłuży do realizacji inwestycji wskazanych w biznesplanie i na tym etapie nie dotyczy pozostałych obiektów, które nie charakteryzowały się odpowiednim zwrotem z inwestycji.
- Prowadzenie inwestycji w celu uzyskania wysokiej efektywności ekologicznej.

Według założeń Biznesplanu z 2019 r. marka własna miała obejmować zarówno hotele miejskie i wypoczynkowe; obiekty pod marką własną miały charakteryzować się spójnym stylem z rozpoznawalną estetyką.

W Biznesplanie z 2019 r. przedstawiono harmonogram realizacji prac w poszczególnych dziewięciu obiektach zarekomendowanych do planowanej konsolidacji obiektów hotelowych, z których w pięciu prace miały zacząć się w II półroczu 2019 r., a w czterech w I połowie 2020 r. Oszacowano całkowitą sumę nakładów na 251 mln zł, z czego nakłady na: sześć hoteli AMW Hotele (Royal, Huzar, Reymont, Ikar, Hetman, Wieniawa) oszacowano na 181,9 mln zł, na Hotel Katowice w WPUT – 56,5 mln zł, na Ośrodek Zagroń w GAT – 8,1 mln zł oraz na Hotel Kopernik w Hotele Olsztyn – 4,5 mln zł.

W części poświęconej analizie finansowej wskazano, że oczekiwana wartość docelowa przychodów czterech przejmowanych spółek w ujęciu realnym do 2030 r. wyniesie 300 mln zł (wzrost ok. 10% rocznie). Wskazano, że jednocześnie zwiększy się marża operacyjna przed amortyzacją (EBITDA), która po początkowym spadku związanym z ponoszeniem części kosztów stałych podczas remontów/budowy nowych obiektów wzrośnie z 20% do 27%.

W odniesieniu do spółki Hotele Olsztyn (HO), dysponującej jednym hotelem Kopernik, w Biznesplanie z 2019 r. (przed aktualizacją i w ówczesnych uwarunkowaniach) założono docelową wartość przychodów po realizacji Biznesplanu na poziomie ponad 4,5 mln zł przy EBITDA na poziomie 1,1 mln zł (począwszy od 2022 r.).

W kwietniu 2020 r. został zakończony proces przejęcia spółki HO przez PHH. Zmodernizowano pokoje i zaadaptowano przejęty hotel do działalności w ramach marki Best Western Plus sieci Best Western Hotels & Resort (umowa franczyzowa z listopada 2020 r.). Prace inwestycyjne prowadzone były od grudnia 2020 r. do września 2021 r.

Best Western Plus Hotel Olsztyn Best Town jest jedynym hotelem objętym Biznesplanem z 2019 r., w którym była prowadzona działalność przez pełne dwa lata obrotowe po ukończeniu modernizacji. I tak w latach 2022-2023 osiągnięto następujące przychody ze sprzedaży: w 2022 r. 5,93 mln zł, przy EBITDA 817 tys. zł, (13,79%) oraz w 2023 r. 7,13 mln zł, przy EBITDA 838,5 tys. zł (11,76%).

(akta kontroli str. 312-321)

Aktualizacja Biznesplanu z 2019 r. (Biznesplan z 2022 r.)

W Biznesplanie z 2022 r., stanowiącym aktualizację zamierzeń inwestycyjnych zawartych w Biznesplanie z 2019 r., wskazano, że dokapitalizowanie Spółki na łączną kwotę 450 mln zł, w tym 250 mln zł przekazane w IV kwartale 2019 r. oraz planowane dodatkowo 200 mln zł w IV kwartale 2022 r., pokryją większość inwestycji wynikających z tego dokumentu. Ponadto kwota nakładów przewyższająca dokapitalizowanie z pierwszej i drugiej transzy środków, tj. 126 mln zł pochodzić będzie z dostępnych w Grupie PHH środków pieniężnych. Wskazano jednocześnie, że ostateczna wartość nakładów zostanie ustalona po przeprowadzeniu wszystkich nakładów. Podano, że rozważano sprzedaż obiektów hotelowych i innych nieruchomości nieoperacyjnych⁵⁷, które nie wpisały się w Strategię GK – co również powinno poprawić płynność finansową GK PHH, z możliwością współfinansowania inwestycji z pozyskanych w ten sposób środków.

⁵⁷ Nieruchomości we Wrocławiu, Wejherowie, działki w Kudowie Zdroju, obiekt Pionier.

Doradca przeprowadził analizę otoczenia rynkowego, w tym przedstawił uwarunkowania rynkowe wymuszające rewizję pierwotnego Biznesplanu z 2019 r. Wskazał, że prace polegające na modernizacji obiektów AMW Hotele, WPUT, GAT określone w Biznesplanie z 2019 r. realizowane były z opóźnieniem w wyniku epidemii COVID-19 prowadzącej do obostrzeń w funkcjonowaniu rynku hotelarskiego.

W Biznesplanie z 2022 r. uwzględniono m.in. nowy harmonogram przesuwając lub wydłużając terminy zakończenia inwestycji w poszczególnych dziewięciu hotelach. Końcowy termin zakończenia ww. inwestycji określono do końca 2025 r.

Doradca wskazał, że w wyniku wieloetapowych prac oszacowano najbardziej prawdopodobne przyszłe wyniki poszczególnych obiektów i wybrano obiekty najbardziej atrakcyjne z perspektywy inwestycyjnej, w których w pierwszej kolejności zostaną przeprowadzone prace remontowe. W celu weryfikacji opłacalności prowadzonych inwestycji w obiekty hotelowe (w celu podniesienia ich wartości) dla potrzeb transakcji dokapitalizowania PHH doradca [...] przeprowadził analizę i przedstawił wnioski oparte na badaniu „odpowiednich segmentów” rynku nieruchomości, przeprowadzonym we wrześniu 2022 r.

(akta kontroli str. 312-321)

Z wyjaśnień⁵⁸ Dyrektor Pionu Rozwoju PHH oraz treści Biznesplanu z 2022 r. wynika, że przyczyny wzrostu nakładów inwestycyjnych na przedsięwzięcia objęte Biznesplanem z 2019 r. były następujące:

- wystąpienie zdarzeń nadzwyczajnych (epidemia COVID-19 i wybuch wojny w Ukrainie), w związku z czym oszacowane w 2019 r. nakłady na inwestycje uległy istotnemu wzrostowi z uwagi na globalną sytuację na rynku, tj. istotny wzrost cen usług i towarów (np. izolacje termiczne o 57%, płyta OSB o 63%), przerwane przez pandemię łańcuchy dostaw, problemy z dostępnością produktów budowlanych;
- niepewność u wykonawców spowodowana rosnącą inflacją – w przypadku składania ofert w ramach inwestycji, która ma być prowadzona w dłuższym okresie, wykonawcy zakładali duże ryzyko wzrostu cen w czasie realizacji inwestycji;
- zalecenia po inwentaryzacji i wynikające z nich prace konieczne do przeprowadzenia, a nieujęte w kalkulacjach z 2019 r. (np. nieplanowana wymiana instalacji); wiązało się to z brakiem możliwości przewidzenia wszystkich niezbędnych prac w starych budynkach na etapie planowania inwestycji (np. Hotel Reymont w Łodzi⁵⁹);
- modyfikacja pierwotnych założeń – w wyniku przeprowadzonych szczegółowych analiz i odbytych rozmów z franczyzodawcami, a następnie z architektami, dokonano modyfikacji założeń w niektórych hotelach np. poprzez podwyższenie standardu z możliwością ujęcia ich w projekcie architektonicznym (np. Hotel Kopernik w Olsztynie).

(akta kontroli str. 312-321, 546-563)

Połączenie Spółek PHH i HO oraz PHH i GAT

W dniu 25 listopada 2019 r. zarządy spółek PHH i HO podpisały dokument dotyczący połączenia spółek na zasadzie łączenia udziałów. W dniach 18 i 19 lutego 2020 r. spółki podjęły stosowne uchwały. Połączenie spółek nastąpiło w dniu 1 kwietnia

⁵⁸ Pismo z dnia 4 grudnia 2023 r.

⁵⁹ Z uwagi na informacje dotyczące stanu technicznego budynku pozyskane w toku prowadzenia prac projektowych do rozpoczęcia inwestycji, inwestycja uległa rozszerzeniu w następującym zakresie: podbicia fundamentów, izolacji pionowej ścian piwnic, wymiany stropów parteru i na poziomach 1-3, wymiany konstrukcji drewnianej dachu, zastosowania drewnianej stolarki okiennej (a nie PCV).

2020 r. poprzez przeniesienie całego majątku spółki przejmowanej HO na spółkę przejmującą PHH w myśl art. 492 § 1 pkt 1 ksh (łączenie przez przejęcie).

Dyrektor Pionu Prawnego w PHH wskazał⁶⁰, że przesłanką takiego rodzaju konsolidacji był fakt, że HO była spółką jednoobektową (z jednym obiektem świadczącym usługi hotelarskie), a dzięki połączeniu możliwe było ograniczenie kosztów trzymywania odrębnej jednoobektowej spółki, takich jak koszty organów spółki, uzyskanie efektów synergii przychodowych i kosztowych, usprawnienie procesu wdrożenia procedur operacyjnych, umożliwienie wdrożenia jednolitej strategii i standaryzacji działalności hotelowej, umocnienie pozycji rynkowej. W analogicznym trybie został przeprowadzony proces łączenia GAT z PHH poprzez przejęcie, a z dniem 1 lutego 2024 r. połączenie ww. spółek zostało wpisane w Krajowym Rejestrze Sądowym.

(akta kontroli str. 221-224, 312-321, 645)

Biznesplan z 2021 r.

W ramach drugiego etapu konsolidacji do Grupy PHH włączono: IFSA, IMSPA, Elbest, Geovita oraz Holtur.

Biznesplan z 2021 r. analogicznie do Biznesplanu z 2019 r. określił wizję i misję PPH oraz podstawowe założenia i cele działalności GK PHH. Zidentyfikowano i scharakteryzowano ryzyka związane z transakcją i określono sposoby przeciwdziałania. Do ryzyk o wysokim prawdopodobieństwie zaliczono brak wykwalifikowanej kadry pracowniczej oraz wzrost oczekiwań co do oferowanych wynagrodzeń i wzrost kosztów budowy oraz cen materiałów budowlanych. Jako ryzyka o średnim prawdopodobieństwie zidentyfikowano m.in. rosnącą konkurencję na rynku hotelowym, niedoszacowanie zakresu oraz kosztów prac budowlanych, niedostosowanie inwestycji do zmieniających się trendów na rynku.

Realizacja Biznesplanu z 2021 r. jest przewidziana na lata 2022-2028.

(akta kontroli str. 312-321)

Wyceny i nabycie akcji Interferie⁶¹ oraz udziałów Interferie Medical SPA⁶²

Doradca inwestycyjny, w oparciu o wyceny sporządzone na dzień 31 maja 2021 r. dotyczące spółek Interferie (IFSA) oraz Interferie Medical SPA (IMSPA) metodą DCF oraz metodą porównań rynkowych, zarekomendował ustalenie wartości godziwej dla IFSA wraz z pakietem kontrolnym udziałów IMSPA w przedziale [...] zł⁶³ – [...] zł⁶⁴. Doradca wskazał, że powyższy przedział wartości istotnie przewyższał kapitalizację spółki IFSA kalkulowaną na koniec każdego kwartału począwszy od 31 grudnia 2019 r. oraz na dzień wyceny. Podał, że wyjątkowo niska kapitalizacja w I półroczu 2020 r. wynikała przede wszystkim z wpływu pandemii COVID-19 na zachowania inwestorów giełdowych, a w konsekwencji na spadki notowań spółek z większości sektorów gospodarczych. Wraz z upływem czasu wystąpiły tendencje wzrostowe kursu akcji. W raporcie zauważono, że kapitalizacja giełdowa w czasie wyceny była większa niż przed pandemią i zachowywała tendencję do wzrostu od końca poprzedniego roku.

Doradca w raporcie odniósł następnie wyniki wartości godziwej do transakcji z KGHM Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych.

⁶⁰ Pismo z dnia 14 listopada 2023 r. (bez znaku).

⁶¹ Struktura właścicielska w IFSA na dzień 31 maja 2021 r.: Fundusz Hotele 01 sp. z o. o. sp. k. – 67,71%, Urbex sp. z o.o. – 15,09%, pozostałe akcje w obrocie giełdowym – 17,20%.

⁶² Struktura właścicielska w IMSPA na dzień 31 maja 2021 r.: KGHM VI FIZAN – 67,37% i IFSA – 32,63%.

⁶³ Wartość kapitałów własnych z wartością nieruchomości nieoperacyjnych i pakietem IMPSA wycenionych metodą tożsamą do wyceny IF z uwzględnieniem dyskonta za brak płynności (metoda porównawcza).

⁶⁴ Wartość kapitałów własnych z wartością nieruchomości nieoperacyjnych i pakietem IMPSA wycenionych metodą tożsamą do wyceny IF (DCF).

Wycena 100% IMSPA oraz wartość pakietu udziałów IMSPA posiadanego przez KGHM VI Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych (67,37%) według trzech wariantów metody DCF⁶⁵ wyniosła odpowiednio: [...] zł oraz [...] zł według DCF I (wycena bazowa), [...] zł oraz [...] zł wg DCF II (-1 p.p.), [...] tys. zł oraz [...] zł według DCF III (-2 p.p.). Wartość jednostkowa udziału w IMSPA wyniosła wg powyższych metod: [...] (DCF I), [...] zł (DCF II), [...] zł (DCF III).

Wartość 100% kapitałów własnych IFSA oszacowana przez doradcę metodą DCF wraz z nieruchomościami nieoperacyjnymi i bez pakietu udziałów IMSPA wyniosła [...] zł (bez przedziału cenowego, jeden wariant).

W związku z powyższym wartość IFSA z pakietem udziałów IMSPA (32,63%, tj. 20 008 udziałów), oszacowanym w trzech wariantach metody DCF wyniosła odpowiednio: [...] zł (DCF I), [...] zł (DCF II), [...] zł (DCF III).

Liczba akcji IFSA wynosiła na dzień wyceny 14 564 200 szt. W związku z powyższym wartość jednej akcji w powyższych wariantach wyceny wyniosła odpowiednio: [...] zł, [...] zł, [...] zł. Wartość pakietu akcji IFSA posiadanego już wówczas przez Fundusz Hotele 01 sp. z o. o. S.K.A. i Fundusz Hotele 01 sp. z o. o. (podmioty zależne od KGHM VII FIZAN⁶⁶) wynosiła odpowiednio: [...] zł, [...] zł i [...] zł.⁶⁷

(akta kontroli str. 210-220)

W dniu 17 listopada 2021 r. PHH zawarł przedwstępną umowę nabycia 41 309 udziałów IMSPA (67,37% kapitału zakładowego) z KGHM VII FIZAN⁶⁸ jako sprzedającym. W dniu 21 lutego 2022 r. PHH zawarł umowę przyrzeczoną z KGHM VII FIZAN na zakup ww. pakietu udziałów IMSPA za cenę 78 071 tys. zł. Cena jednego udziału wyniosła 1 889,9 zł.

W dniu 17 listopada 2021 r. PHH zawarł umowę inwestycyjną dotyczącą nabycia 69,71% akcji IFSA (posiadającym 32,63% udziałów w IMSPA) z FH01SKA i FH01, jako sprzedającymi⁶⁹. W dniu 3 stycznia 2022 r. PHH wezwał poprzez podmiot pośredniczący – mBank SA, Biuro Maklerskie mBanku – do zapisywania się na sprzedaż akcji IFSA⁷⁰.

W dniu 28 lutego 2022 r. PHH nabył 14 159 334 akcji spółki IFSA w drodze zakończenia procedury wezwania do zapisywania się na sprzedaż akcji, ogłoszonego dnia 3 stycznia 2022 r., którego termin zakończenia przypadał na 22 lutego 2022 r. W wyniku tego nabycia PHH posiadał bezpośrednio ok. 97,22% akcji IFSA. W dniu 19 maja 2022 r. nastąpiło wezwanie na przymusowy wykup akcji (pozostałej części, tj. 2,78% akcji). W dniu 24 maja 2022 r. nastąpiło rozliczenie przymusowego wykupu akcji, w wyniku którego PHH stała się 100% akcjonariuszem IFSA.

W wezwaniu określono cenę 8,71 zł za każdą akcję IFSA, tj. w najniższej wysokości z przedziału trzech wariantów wycen IFSA przygotowanych przez doradcę (wariant bazowy DCF I, na który wpływ miała przyjęta najniższa cena udziału IMSPA – 1432,23 zł).

⁶⁵ Doradca wyznaczył wartość jednego udziału IMSPA w oparciu o trzy warianty wyceny DCF. Wariant I to wycena zaprezentowana w raporcie. Dwa kolejne warianty zostały wyznaczone poprzez obniżenie premii zastosowanej w oszacowaniu kosztu kapitału o odpowiednio 1 i 2 p.p. Podano, że w ocenie Grant Thornton dla IMSPA, która zarządza jednym ośrodkiem i charakteryzowała się wyższą rentownością w latach 2018-2019 niż IFSA, zasadne było rozważenie również mniejszych stóp dyskonta ze względu na ograniczone ryzyko biznesowe w przyszłości.

⁶⁶ Dalej odpowiednio: FH01SKA i FH01.

⁶⁷ W konsekwencji powyższych założeń, przedział wartości pakietu udziałów IMSPA oraz akcji IFSA będących w posiadaniu KGHM TFI według Raportu kształtował się na poziomie: [...] zł – [...] zł.

⁶⁸ W dniu 30 lipca 2021 r. aktywa KGHM VI FIZAN zostały przejęte przez KGHM VII FIZAN.

⁶⁹ Fundusze te były podmiotami zależnymi KGHM VII FIZAN.

⁷⁰ Wezwanie do zapisywania się na sprzedaż akcji IFSA zostało ogłoszone zgodnie z art. 74 ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (ówczesne brzmienie w Dz. U. z 2020 r. poz. 2080, ze zm.) oraz zgodnie z rozporządzeniem Ministra Finansów, Funduszy i Polityki Regionalnej z dnia 26 listopada 2020 r. w sprawie wzorów wezwań do zapisywania się na sprzedaż lub zmianę akcji spółki publicznej, szczegółowego sposobu ich ogłaszania oraz warunków nabywania akcji w wezwaniach (ówczesne brzmienie w Dz. U. z 2020 r. poz. 2114).

Dyrektor Pionu Prawnego PHH wyjaśnił⁷¹, że określenie ceny akcji jednej spółki na tym poziomie było wynikiem negocjacji cenowych pomiędzy właścicielami pakietu kontrolnego akcji notowanych na Gieldzie Papierów Wartościowych IFSA oraz udziałów IMSPA. Dyrektor wskazał też, że poza opisanymi powyżej głównymi akcjonariuszami w wezwaniu odpowiedzieli akcjonariusze mniejszościowi, przede wszystkim osoby indywidualne.

Prezes Zarządu PHH w piśmie z 14 grudnia 2021 r. skierowanym do Dyrektora Departamentu Nadzoru II w MAP (uzupełnienie wniosku z 7 grudnia 2021 r., dotyczącego drugiego etapu konsolidacji) w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego PHH i wyrażenia zgody dotyczącej nabycia akcji i udziałów w innych spółkach wskazał, m.in.:

- w odniesieniu do 14 564 200 akcji spółki IFSA (z pakietem IMSPA) za cenę nie wyższą niż 126 900 tys. zł od FH01SKA, FH01 i pozostałych akcjonariuszy, że:
 - złożona oferta była przedmiotem negocjacji, a kwota 126,9 mln zł jest maksymalną ceną w sytuacji sukcesu wezwania giełdowego i wykupu wszystkich akcjonariuszy mniejszościowych;
 - z uwagi na fakt, że ostateczna liczba nabytych akcji jest kwestią niezależną od PHH wniosek z ostrożności dotyczy maksymalnej ilości (100%) możliwych do nabycia akcja.
 - w odniesieniu do 41 309 udziałów IMSPA za cenę 78 071 tys. zł, że:
 - wycena spółki IMSPA została ustalona przez doradcę na kwotę maksymalną 121 277 tys. zł, a wycena pakietu 67,37% udziałów IMSPA będącego w posiadaniu GK KGHM mieści się w przedziale między [...] tys. zł a [...] zł;
 - złożona oferta była przedmiotem negocjacji pomiędzy stronami.
- (akta kontroli str. 221-225, 312-321, 646-648)

Wycena i nabycie Geovita

Wycena spółki Geovita (113 407 782 akcji), która zarządzała kilkunastoma obiektami wypoczynkowymi na terenie całej Polski, została sporządzona przez [...] ⁷² według stanu na dzień 30 czerwca 2021 r. metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF) w podejściu dochodowym na kwotę [...] zł ⁷³ oraz metodą majątkową na kwotę [...] zł ⁷⁴.

W podsumowaniu wyników wyceny wskazano, że wycena w podejściu dochodowym prezentowała wartość Geovita przy założeniu dalszego funkcjonowania spółki w ramach struktur GK PGNiG. W przypadku metody majątkowej doradca wskazał, że oszacowane wartości poszczególnych obiektów, a w konsekwencji wycena całej spółki przedstawiała perspektywę zarządzania obiektami przez typowego uczestnika rynku hotelarskiego. Doradca podał, że ostatecznie wartość aktywów netto Geovita przy zastosowaniu koncepcji *Highest & Best* wynosi w zaokrągleniu 54,1 mln zł.

⁷¹ Pismo z dnia 14 listopada 2023 r.

⁷² Wycena została zlecona wspólnie przez PHH i PGNiG.

⁷³ Po uwzględnieniu wartości hoteli kontynuujących działalność ([...] zł), obiektów przeznaczonych do dezinvestycji, kosztów centrali oraz pozostałych korekt.

⁷⁴ Na wynik wyceny składały się obiekty, dla których przyjęto kontynuację działalności hotelarskiej, obiekty przeznaczone do likwidacji wycenione wg wartości likwidacyjnej gruntu oraz pozostałe aktywa netto Geovita, składające się głównie z zobowiązań.

PHH kupiła od PGNIG 100% akcji Geovita za kwotę 56 307 tys. zł, wynikającą z sumy wartości aktywów netto spółki, powiększonej o wartość umorzenia pożyczki PFR SA.⁷⁵

Informację o sposobie ustalenia tej ceny Prezes Zarządu PHH przekazał do MAP w piśmie z 7 grudnia 2021 r.

(akta kontroli str. 312-321)

Wycena i nabycie Elbest

Wycena spółki Elbest (116 812 udziałów) została sporządzona przez doradcę inwestycyjnego metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF) oraz metodą majątkową (metodą skorygowanych aktywów netto SAN), według stanu na dzień 31 sierpnia 2021 r.

Wyniki przeprowadzonej wyceny Elbest przedstawiały się następująco: aktywa netto – [...] zł (wartość udziału [...] zł), DCF – [...] zł (wartość udziału [...] zł), SAN – [...] zł (wartość udziału [...] zł).

Doradca uznał, że wartość godziwa 100% udziałów Elbest mieści się w przedziale wyznaczonym przez wyniki uzyskane metodą DCF oraz metodą SAN. Wskazał, że przyjmując wycenę DCF (oczyszczoną z długu oprocentowanego i posiadanych zasobów gotówkowych) jako podstawę do określenia dochodowej wartości *enterprise value* (EV) oraz przyjmując do wyceny mieszaną metodę niemiecką (gdzie wartość przedsiębiorstwa jest określona jako średnia arytmetyczna wyceny majątkowej i dochodowej) uzyskano by wartość przedsiębiorstwa na poziomie: [...] zł. Stwierdził, że takie podejście skupia się na zdolności przedsiębiorstwa do generowania dochodów i na majątku przedsiębiorstwa, ocenia na równym poziomie zdolność przedsiębiorstwa do generowania zysków, jak i jego majątek, ocenia rynkową wartość przedsiębiorstwa z uwagi na jego zdolność do generowania przepływów pieniężnych, jak i rynkową wartość majątku, uwzględnia ogólne przyszłe ryzyko rynkowe.

W dniu 15 grudnia 2021 r. PHH zawarła z PGE umowę warunkową na zakup 100% udziałów Elbest za cenę 88 047,88 tys. zł (cena jednego udziału 753,76 zł). Protokół zamknięcia transakcji potwierdzający spełnienie warunków zawieszających oraz potwierdzający przejście własności udziałów Elbest na PHH został podpisany 4 marca 2022 r.

(akta kontroli str. 312-321)

Strategia Grupy PHH do 2028 r.

W Strategii Grupy PHH do 2028 r. wskazano m.in. że realizacja transakcji nabycia spółek i inwestycji planowanych w Biznesplanach z 2019 r. po aktualizacji w 2022 r. oraz z 2021 r. ma przyczynić się do osiągnięcia celu i zbudowania pozycji lidera rynku hotelarskiego w Polsce pod względem jakości, rentowności oraz udziału w rynku. Podano, że działania wpisują się w wizję GK, która polega na kreowaniu obiektów hotelarskich finansowanych za pomocą polskiego kapitału.

W Strategii Grupy PHH do 2028 r. wskazano cztery cele strategiczne z miernikami **(M)** i wartościami docelowymi **(wd)**. Cele te były realizowane w następujący sposób:

Pierwszy cel: konsolidacja hoteli i obiektów w ramach spółek SP

- **(M) realizacja założeń inwestycyjnych Biznesplanu z 2019 r. (po aktualizacji z 2022 r.):**

⁷⁵ W dniu 16 grudnia 2021 r. PHH zawarła umowę warunkową na zakup spółki Geovita SA, za kwotę 56 307 tys. zł wynikającą z sumy wartości aktywów netto spółki powiększonej o wartość umorzonej w dacie wyceny pożyczki udzielonej w ramach tarczy finansowej PFR SA na kwotę 2 250 tys. zł, której nie uwzględniono w opracowanej wycenie aktywów. W dniu 28 lutego 2022 r. podpisane zostało oświadczenie potwierdzające spełnienie warunków zawieszających określonych w umowie warunkowej. W dniu 4 marca 2022 r. dokonany został wpis w rejestrze akcjonariuszy spółki Geovita SA – wpisanie PHH jako jedynego akcjonariusza spółki.

(wd) otwarcie do 2025 r. po modernizacji i rebrandingu hoteli i obiektów należących do spółek: PHH Hotele, GAT, WPUT (9 obiektów objętych finansowaniem z FR oraz dwa obiekty finansowane ze środków własnych)

W okresie od rozpoczęcia inwestycji do końca 2023 r. wydatkowano łącznie 174 903,7 tys. zł⁷⁶. Według stanu na 30 marca 2024 r. zakończono modernizację w trzech obiektach. We wrześniu 2021 r. zrealizowano inwestycję Best Western Plus Olsztyn (dawny Hotel Kopernik w Olsztynie), którą prowadzono od grudnia 2020 r. W maju 2023 r. ukończono modernizację w dawnym OTS Zagroń (od 1 lutego 2024 r. funkcjonuje pod marką własną Halo Szczyrk), a w czerwcu 2023 r. w Hotelu Hetman w Rzeszowie (obiekt przygotowany do funkcjonowania w sieci franczyzowej Best Western). Inwestycje w tych hotelach trwały odpowiednio od kwietnia i od lipca 2022 r. Pozostałe sześć obiektów (hotele: Wieniawa, Reymont, Ikar, Royal, Huzar i Katowice) według stanu na koniec marca 2024 r. było w trakcie inwestycji finansowanych z FR, które rozpoczęły się w latach 2022-2023.

W badanym okresie zawarto aneksy do umów z wykonawcami poszczególnych zadań inwestycyjnych, uzasadnione w głównej mierze koniecznością realizacji prac dodatkowych, które wstrzymały realizację zakontraktowanych już remontów oraz terminowe fakturowanie i wydatkowanie środków (dotyczy hoteli: Katowice, Wieniawa, Ikar, Reymont, Huzar). Dodatkowo w przypadku Hotelu Royal wystąpił dłuższy niż przewidywano proces przygotowania projektów budowlanego i wykonawczego oraz długotrwałe postępowanie konkursowe na wyłonienie generalnego wykonawcy, które na wniosek zainteresowanych oferentów było czterokrotnie przedłużane. PHH w rocznym raporcie z realizacji Strategii Grupy PHH do 2028 r. (za 2023 r.) zadeklarowała, że w kolejnych okresach rozliczeniowych zostanie to nadrobione, a termin zakończenia inwestycji pozostał bez zmian. PHH przeprowadziwszy analizę postępu realizacji inwestycji w ramach Biznesplanu z 2019 r. (z aktualizacją z 2022 r.) stwierdziła na koniec 2023 r., że pomimo odchyień od obowiązującego harmonogramu wykonania prac w sześciu hotelach, nie ma zagrożeń dla realizacji celu i osiągnięcia założonych wartości docelowych.

Planowane zakończenie inwestycji (zi) oraz zaangażowanie rzeczowe (zr) w odniesieniu do sześciu hoteli, według stanu na 30 marca 2024 r., przedstawiało się następująco: Reymont – (zi) lipiec 2024 r. (zr) 74%, Huzar – (zi) sierpień 2024 r. (zr) 74,3%, Wieniawa – (zi) grudzień 2024 r. (zr) 33%, Ikar – (zi) styczeń 2025 r. (zr) 27,1%, Royal – (zi) wrzesień 2025 r. (zr) 2,85% dotyczy remontu wnętrza (remont elewacji został ukończony), Katowice – (zi) listopad 2024 r. (zr) 26%.

- **(M) realizacja założeń inwestycyjnych – Biznesplan z 2021 r.**

(wd) otwarcie do 2028 r. po modernizacji i rebrandingu hoteli i obiektów należących do spółek: Interferie, Interferie Medical SPA, Geovita, Elbest, Holtur (20 obiektów)

W 2023 r. wszczęto, a także kontynuowano postępowania przetargowe dla wybranych obiektów i hoteli, dla których przewidziano scenariusz akwizycyjny, tzn. przeprowadzenie niezbędnych prac remontowych pozwalających na dalsze, bezpieczne użytkowanie danego obiektu, jak również postępowania w innych obiektach hotelowych, dla których docelowo przewidziano scenariusz inwestycyjny (tzn. istotny zakres prac modernizacyjno-budowlanych pozwalający na podniesienie standardu obiektu).

Finalizowane były prace budowlano-modernizacyjne w formule Projektuj i Buduj (P&B), obejmujące obiekt Sanatorium Uzdrowskiego Argentyt w Dąbkach, zakończone przyjęciem protokołu usterkowego. Pożyczka na ten cel została

⁷⁶ W tym środki własne 144,7 tys. zł na elewację Hotelu Royal w Krakowie, wydatkowane w latach 2017-2018 w ramach rozliczenia umowy z architektem elewacji.

wykorzystana w całości. Ponadto zawarto umowy z kontrahentami dla kilku inwestycji objętych Biznesplanem z 2021 r., w tym dwie umowy z wykonawcami inwestycji (P&B) dla obiektów Hotel Krynica w Krynicy Zdroju oraz Hotel Wolin w Międzyzdrojach.

W wyniku realizacji Biznesplanu z 2021 r. zawarto stosowne umowy franczyzowe obejmujące dwa obiekty: Centrum Zdrowia i Rekreacji Geovita w Dąbkach (marka Best Western Plus) oraz Interferie Medical SPA w Świnoujściu (marka Movenpick), Po przeprowadzeniu modernizacji, obiekty będą funkcjonowały pod nowymi markami.

W pięciu przypadkach (obiekty: Chalkozyn, Malachit, Krynica Zdrój, Złockie, Solina) odnotowano odchylenia od harmonogramu, w głównej mierze wynikające z konieczności kilkukrotnego wydłużania terminów składania ofert w prowadzonych postępowaniach przetargowych na wybór wykonawców poszczególnych inwestycji. PHH wskazała, że oferenci w sposób bardzo umiarkowany wyrażali zainteresowanie udziałem w przetargach, argumentując swoje zachowanie m.in. ryzykiem zmienności cen, problemami z dostępnością produktów, zakresem prac, brakami kadrowymi, oczekiwaniem na oferty podwykonawców, którzy z uwagi na zmienność cen na rynku, nie zawsze byli zainteresowani współpracą. W związku z powyższym realizacja Biznesplanu z 2021 r. uległa przesunięciu i w konsekwencji dotychczas obowiązujący harmonogram uległ dezaktualizacji. PHH złożyła do Skarbu Państwa wniosek z 31 stycznia 2024 r. o wprowadzenie zmian w *Umowie inwestycyjnej z 2021 r.*, w zakresie harmonogramu, bez przesunięcia ostatecznego terminu zakończenia inwestycji (2028 r.). Do dnia 31 maja 2024 r. wniosek ten pozostał bez rozpatrzenia.

- **(M)** *poprawa efektywności działania w wybranych obszarach poprzez utworzenie Centrum Usług Wspólnych (CUW)*

(wd1) *dalsza optymalizacja kosztów – generowanie GOP⁷⁷ na poziomie co najmniej 22% przychodów operacyjnych dla każdej Spółki z Grupy PHH.*

PHH, dążąc docelowo do utworzenia (do 2028 r.) CUW w centrali Spółki, świadczyła w 2023 r. szereg usług wspólnych na rzecz pozostałych spółek z GK PHH w poszczególnych obszarach. W obszarze zakupów nastąpiły:

- standaryzacja procesów zakupowych poprzez wprowadzenie Jednolitych Zasad Zakupowych, systemu obiegu dokumentów, w tym modułu zakupowego i wyznaczenie koordynatorów zakupów w każdej ze spółek;
- ulepszanie i dążenie do spójności procesów w ramach GK, zarządzanie umowami w ramach zakupów standardowych, tworzenie planów zakupowych i realizacja skonsolidowanych postępowań wspólnych dla całej GK;
- wykorzystanie korzyści skali zarówno ilościowych, jak i związanych z lokalizacją obiektów,
- wdrażanie i poprawa jakości pracy poprzez wymianę doświadczeń, wzajemne korzystanie z wypracowanych wzorów dokumentów zakupowych.

W obszarze księgowości:

⁷⁷ GOP – wskaźnik sprawności operacyjnej hotelu. Jest to marża Zysku Operacyjnego Brutto wyrażona w procentach (GOP%). Wskaźnik ten definiuje się jako iloraz wartości Zysku Operacyjnego Brutto (GOP) i Przychodów Ogółem (Total Revenue) x 100%. Wpływ na wysokość tego wskaźnika mają Dochody Operacyjne uzyskiwane w każdym z Centrów Zysków. Ponieważ charakterystyka marży dochodów jest zróżnicowana w poszczególnych departamentach operacyjnych, zatem zakres funkcji hotelu ma zasadniczy wpływ na wysokość wskaźnika GOP%. Najwyższą sprawnością charakteryzują się obiekty, w których funkcja noclegowa jest dominująca, zaś pozostałe funkcje (np. F&B) ograniczone do niezbędnego minimum. Przykładem takim są hotele budżetowe, gdzie śniadanie jest sprowadzone do najprostszego, bardzo ograniczonego asortymentowo posiłku. Hotele wyższych kategorii ze względu na większy zakres funkcji posiadają niższą sprawność, jednak wyrażony wartościowo GOP jest zdecydowanie wyższy.

źródło: www.controllingirachunkowosc.pl/zarzadzanie/jak-ocenic-sprawnosc-operacyjna-hotelu-1

- od 1 stycznia 2023 r. Biuro Księgowości przejęło prowadzenie ksiąg rachunkowych spółki PHN PM (Regent) oraz Holtur. Kroki te miały na celu prowadzenie księgowości zgodnie z polityką rachunkowości GK PHH (w przypadku Holtur) oraz umożliwienie sporządzania raportów zarządczych w formacie USALI, pozwalających na lepsze zarządzanie obiektami, zgodnie ze standardami rynku hotelarskiego w przypadku PHN PM i Holtur;
- utworzono podatkową grupę kapitałową w zakresie CIT – zawarcie umowy PGK i jej rejestracja w urzędzie skarbowym w IV kwartale 2023 r.;
- przeprowadzono postępowanie zakupowe dotyczące wyboru zewnętrznego doradcy podatkowego w zakresie analizy możliwości, korzyści i ewentualnych zagrożeń związanych z funkcjonowaniem w PGK oraz wsparcia w utworzeniu PGK w zakresie CIT;
- zarekomendowano wprowadzenie jednolitego nowoczesnego systemu finansowo-księgowego we wszystkich spółkach GK PHH⁷⁸.

W 2023 r. wyniki powyżej wartości docelowych GOP na 2028 r. (tj. na poziomie co najmniej 22% przychodów operacyjnych dla każdej spółki z Grupy PHH) osiągnęły: PHH (33,6%), Holtur (36,7%), IF (27,9%) i IMSPA (31,4%). Wynik niższy od docelowego uzyskały PHH Hotele (-10,1%), WPUT (-68,8%) ze względu na zaawansowany proces modernizacyjny obiektów oraz ich częściowe lub całkowite zamknięcie. Wyniki Geovita (11%), Elbest (13,1%) i GAT (9,6%) związane były z brakiem wykonania planowanych przychodów, w związku z niższym obłożeniem w obiektach od planowanego. W Raporcie rocznym z monitoringu Strategii GK PHH (za 2023 r.) wskazano, że powyższe wartości GOP przez poszczególne spółki miały swoje odzwierciedlenie w stopniu dojrzałości procesów operacyjnych spółek, stopniu zaawansowania procesów inwestycyjnych oraz indywidualnych uwarunkowań. Wskazano, że zarządy spółek sporządzając budżety na lata następne, będą brały pod uwagę wzrastające moce operacyjne poszczególnych obiektów, możliwe do wypracowania przychody i towarzyszące im koszty, tak aby założone w strategii wyniki zostały osiągnięte.

(wd2) *zwiększenie rentowności operacyjnej majątku, na skutek wykorzystania synergii pomiędzy spółkami – generowanie EBITDA na poziomie co najmniej 20% dla każdej spółki z Grupy PHH*

Wskaźniki EBITDA (według USALI) przedstawione przez PHH za 2023 r. oprócz stricte działalności operacyjnej zawartej w GOP, uwzględniają również wszystkie koszty stałe, pozostałe przychody i koszty operacyjne oraz przychody i koszty finansowe bez odsetek od kredytów i pożyczek. Wskaźniki uzyskane w 2023 r. przez większość spółek (z wyjątkiem PHH) odbiegają od przyjętej w strategii docelowej do 2028 r. rocznej wartości EBITDA na poziomie 20%. Możliwe jest jej osiągnięcie (podobnie jak w przypadku wskaźnika GOP) po przeprowadzeniu pełnego procesu inwestycyjnego, osiągnięciu pełnej zdolności operacyjnej obiektów, zoptymalizowaniu kosztów stałych i kosztów zarządzania.

Wykonanie EBITDA w 2023 r. w spółkach GK PHH przedstawia się następująco: PHH + 49,3%, IMPSA + 17,9%, IFSA + 17,8%, Holtur + 15%, PHH Hotele - 10,3%, GAT - 10,8%, Elbest - 0,9%, Geovita - 14,7%, WPUT - 111,75%. Największą różnicę pomiędzy wskaźnikiem docelowym a wykonanym odnotowała WPUT, co miało

⁷⁸ Korzyści w skali całej GK PHH: zautomatyzowanie procesu rejestracji faktur poprzez wprowadzenie OCR (rozpoznanie tekstu na fakturze), możliwość tworzenia spójnych raportów finansowych dla wszystkich spółek, zautomatyzowanie procesu raportowania statutowego oraz zarządczego, efektywność kontroli wykonania wyników w skali całej GK.

związek z początkowo częściowym, a od dnia września 2023 r. całkowitym zamknięciem Hotelu Katowice.

Drugi cel: Nowoczesne zarządzanie hotelami i obiektami

- **(M)** *poprawa jakości i standardu obsługi klientów:*
(wd1) *wprowadzenie procedur operacyjnych w spółkach zależnych, obowiązujących w PHH – miernik 0/1*

W 2022 r. wprowadzono procedury kontroli operacyjnej w spółkach GK PHH i następnie objęto szkoleniami dyrektorów operacyjnych poszczególnych spółek zależnych. Przeprowadzono także szereg szkoleń⁷⁹ dotyczących funkcjonowania systemu HACCP⁸⁰ oraz opracowano lub zaktualizowano księgi HACCP dla sześciu obiektów.

W 2023 r. przeprowadzono dla pracowników obiektów spółek zależnych szkolenia z polityki oraz zasad bezpieczeństwa systemów informatycznych obowiązujących w GK PHH.

(wd2) *pozytywne wyniki audytów jakościowych*

Przeprowadzono audyty jakościowe. Otrzymane wyniki były pozytywne lub nie przyznawano ocen punktowych (audyt zerowy).

- **(M)** *wprowadzenie nowej marki hotelowej*
(wd1) *otwarcie do 2028 r. 14 obiektów pod marką własną*

W 2023 r. prowadzono działania związane z przygotowaniem do wprowadzenia marki własnej na rynek, w tym m.in.: sfinalizowano prace nad standardami marki własnej, przygotowano koncepcję oznakowania obiektów wchodzących do marki własnej wraz z częścią projektów wykonawczych, przeprowadzono postępowanie zakupowe na ich produkcję i montaż, przygotowano Katalog wytycznych projektowych, zrealizowano prace nad stroną www – podpisano umowę na jej wykonanie oraz zebrano niezbędne materiały, przygotowano materiały drukowane dla obiektów marki własnej, przygotowano KV⁸¹ kampanii marketingowej dla marki własnej (m.in. filmy, projekty reklam oraz przeformatowania do kampanii digital), przygotowano katalog uniformów, przygotowano projekty oraz zlecono produkcję gadżetów.

W dniu 16 października 2023 r. ogłoszono wprowadzenie marki własnej na rynek z ofertą trzech hoteli: Halo Szczyrk, Halo Hel, Halo Toruń. Tego dnia uruchomiona została również strona internetowa marki własnej (www.halohotele.pl) oraz kampania online (Google Ads i Social Media) wspierająca sprzedaż oferty obiektów. W dniu 8 marca 2024 r. został otwarty Halo Szczecin (d. Hotel Rycerski).

Zgodnie z założeniami Biznesplanu z 2019 r. do wprowadzenia marki własnej zostały wskazane: obiekt Cassubia na Helu, Hotel Rycerski w Szczecinie, Hotel Kopernik w Toruniu oraz OTS Zagroń w Szczyrku.

Z kolei według Biznesplanu z 2021 r. do wprowadzenia marki własnej zostały zarekomendowane obiekty: Chalkozyn w Kołobrzegu, Cechsztyń I oraz Cechsztyń II w Ustroniu Morskim, Argentyt w Dąbkach (ostatecznie nie przychyłono się do rekomendacji wprowadzania marki własnej w tym obiekcie ze względu na dominujący profil klienta – kontrakty NFZ), Bornit w Szklarskiej Porębie, Geovita

⁷⁹ Szkolenia obejmowały omówienie m.in. zasad dobrej praktyki higienicznej i produkcyjnej, określenie celów i tolerancji do krytycznych punktów kontroli, omówienie krytycznych punktów kontroli, monitorowania systemu, sposobów weryfikacji systemu, procedur i instrukcji dotyczących poszczególnych zakresów w tym: higiena personelu, przyjęcia i magazynowania żywności, produkcji żywności.

⁸⁰ System HACCP (z ang. *Hazard Analysis and Critical Control Point* – system analizy zagrożeń i krytycznych punktów kontroli) to postępowanie ukierunkowane na zapewnienie bezpieczeństwa żywności.

Źródło: <https://ncez.pzh.gov.pl/informacje-dla-producentow/haccp-definicja-i-cele/>

⁸¹ Z ang. *Key visual* – to powtarzające się elementy graficzne w komunikacji marketingowej firmy w ramach prowadzonej kampanii reklamowej lub w sposób ciągły we wszystkich materiałach marki. Zastosowanie key visual jest bardzo skutecznym sposobem na budowanie rozpoznawalności marki, a także długotrwałych relacji z klientami. Źródło: <https://v-intal.com/marketing/key-visual/>

Zakopane, Geovita Wisła, Geovita Dźwirzyno, Hotel Krynica w Krynicy Zdroju, Hotel Wolin w Międzyzdrojach, Hotel Wodnik w Słoku k. Bełchatowa. Dyrektor Pionu Handlowego wyjaśniła⁸², że obiekty wskazane w Biznesplanie z 2021 r. będą rozpoczynać działalność pod nową marką sukcesywnie po zakończonych modernizacjach.

(wd2) opracowanie standardów pozwalających wyjść na rynek z ofertą franczyzową – miernik 0/1

Zakończono prace nad założeniami i treścią umowy licencyjnej. Umowa została podpisana przez spółki PHH Hotele dla obiektów Halo Hel, Halo Toruń, Halo Szczecin oraz przez GAT dla obiektu Halo Szczyrk.

Trzeci cel: Realizacja projektów hotelowych w spółkach SP

- **(m)** realizacja projektów rozwojowych spoza Biznesplanów
(wd) zawarcie do 2028 r., [...], umów o zarządzanie/dzierżawę hotelami spoza Grupy PHH – 3 nowe projekty

Według stanu na koniec 2023 r. były prowadzone prace w ramach projektów rozwojowych realizowanych w Spółce i Grupie PHH poza Biznesplanami. Należały do nich, m.in.:

- modernizacje hoteli Rycerski w Szczecinie i Kopernik w Toruniu, objęte marką własną – nakłady na te inwestycje w tych hotelach nie pochodziły ze środków FR i FIK;
- w zakresie projektu Hotel Regent prowadzono ustalenia z PHN w sprawie rekomendacji dotyczących wyboru franczyzodawcy dla obiektu oraz dalszych niezbędnych do podjęcia działań. Zrealizowane zostały również działania zmierzające do przekształcenia formy spółki PHN PM w spółkę z o.o.;
- PHH w IV kwartale 2022 r. przekazał do spółki Centralny Port Komunikacyjny wstępną propozycję współpracy w zakresie uczestnictwa w procesie inwestycyjnym obejmującym budowę hoteli Airport City. Ze spółką CPK prowadzony był dialog w zakresie proponowanych przez CPK założeń projektowych, a także miały miejsce spotkania projektowe, na których przekazywane były dalsze szczegóły dotyczące projektu.

Cel czwarty: Zbudowanie pozycji lidera w polskim sektorze turystycznym

- **(M)** rozwijanie własnego portalu rezerwacyjnego
(wd1) zbudowanie zasięgów na poziomie ok. 600 tys. odsłon rocznie
(wd2) przyrost liczby użytkowników o ok. 240 tys. rocznie.

Spółki GK PHH wykorzystywały portal www.wpolscenajlepiej.pl, jako narzędzie do komunikacji oferty marketingowej.

W 2023 r. stronę odwiedziło łącznie 255,8 tys. użytkowników, generując 1 030 tys. wyświetleń. Dla porównania w 2022 r. liczba użytkowników wyniosła niespełna 95 tys., natomiast liczba odsłon wyniosła 230 tys.

- **(M)** wdrażanie rozwiązań z zakresu zrównoważonego rozwoju
(wd1) osiągnięcie realizacji wszystkich 17 celów Zrównoważonego Rozwoju do 2024 r. (ZR SDGs).

Wdrażanie rozwiązań z zakresu zrównoważonego rozwoju, realizujących 17 celów ZR SDGs było prowadzone w trzech aspektach: działań społecznych, środowiskowych i gospodarczych. Przykładowo działania społeczne obejmowały min: przyjmowanie cudzoziemców do pracy, zatrudnianie mieszkańców regionu

⁸² Pismo z dnia 20 października 2020 r.

w usługach turystycznych, współpracę z lokalnymi społecznościami i ofertę turystyczną z cechami regionalnymi. Proces zarządzania w aspektach Zrównoważonego Rozwoju ma charakter periodyczny i kompleksowy. Opracowano i przyjęto Strategię Zrównoważonego Rozwoju GK PHH do 2028 r.

(wd2) wdrożenie co najmniej trzech rozwiązań korporacyjnych ESC obniżających ślad węglowy, zużycie wody, zużycie energii – do 2027 r.

PHH podejmowała działania w celu zmniejszenia negatywnego wpływu na środowisko i otoczenie jako elementu realizacji celów zrównoważonego rozwoju. Przykłady podejmowanych działań to m.in.: stosowanie energooszczędnych rozwiązań, takich jak wykorzystanie energooszczędnych źródeł światła LED, termomodernizacja budynków i wykorzystanie systemów zarządzania budynkami (BMS), ograniczanie emisji zanieczyszczeń poprzez stosowanie oszczędnej gospodarki energetycznej, zmniejszanie ilości odpadów i ich segregacja, oszczędne gospodarowanie zasobami wody poprzez kontrolę i optymalizację jej zużycia oraz wykorzystanie urządzeń oszczędzających wodę.

W ramach prowadzonych inwestycji realizowane są modernizacje i wymiana urządzeń, mające wpływ na zmniejszanie zużycia energii, wody oraz obniżanie śladu węglowego.

- *(M) ugruntowanie pozycji firmy odpowiedzialnej społecznie*

(wd1) zdobycie wyróżnienia jako najlepszy pracodawca do 2024 r.

PHH w 2023 r. otrzymała dwie nagrody: Friendly Workplace oraz Employer Brand Management Award. Pracownicy mają dostęp do szeregu benefitów. Opracowana została strategia HR GK PHH.

(wd2) podejmowanie corocznie akcji charytatywnych

PHH realizowała m.in. następujące działania pomocowe: wsparcie dla podopiecznych z domu dziecka, paczki dla Rodaka i Bohatera na Kresach, pomoc dla Ukrainy (noclegi, posiłki świąteczne, zorganizowanie darów dla Ukraińców), pomoc ze środków Fundacji Hotele dla Medyków także dla osób w trudnej sytuacji życiowej.

(akta kontroli str. 312-321, 564-570)

Dyrektorzy czterech Pionów w PHH⁸³ wyjaśnili m.in., że procedura monitoringu realizacji Strategii Grupy PHH opiera się na cyklicznym (kwartalnym) procesie zbierania i analizowania danych, zgodnie z opracowanym w PHH planem monitoringu realizacji Strategii Grupy PHH. W rocznym raporcie z monitoringu realizacji tej Strategii za 2023 r. nie odnotowano zagrożeń w realizacji określonych tam wartości docelowych.

(akta kontroli str. 152-153)

Projekt dotyczący Regent Warsaw Hotel przeprowadzany poprzez PHN Property Management PHN K Spółka z o.o. S.K.A.

PHH oraz Polski Holding Nieruchomości SA⁸⁴ zawarły w dniu 25 maja 2020 r. umowę o partnerstwie inwestycyjnym. Strony wyraziły zainteresowanie współpracą poprzez wzięcie udziału w dwóch postępowaniach ogłoszonych przez syndyka masy upadłości Cosmar Polska sp. z o.o. w upadłości, tj. na dzierżawę z prawem pierwokupu oraz na sprzedaż zorganizowanej części przedsiębiorstwa w upadłości (ZCP) funkcjonującej pod nazwą handlową Regent Warsaw Hotel. Ustalono zostały zasady i etapy współpracy, m.in. dotyczące powołania spółki celowej, przystąpienia spółki celowej do każdego z ww. postępowań, wyposażenia spółki celowej w kapitał

⁸³ Pismo z dnia 4 grudnia 2023 r. podpisane przez Dyrektorów: Pionu Rozwoju, Pionu Prawnego, Pionu Finansowego i Pionu Jakości i Bezpieczeństwa.

⁸⁴ Dalej: PHN (spółka SP). W umowie wskazano, że PHN jest największym w kraju podmiotem w sektorze nieruchomości komercyjnych; portfel grupy kapitałowej PHN obejmuje ok. 150 wyodrębnionych biznesowo nieruchomości.

obrotowy na potrzeby ww. postępowań czy warunków przystąpienia PHH do spółki celowej jako akcjonariusza.

Powołana przez PHN spółka celowa PHN PM zawarła z syndykiem umowę dzierżawy ZCP w dniu 5 czerwca 2020 r.

W dniu 20 lipca 2020 r. PHH nabyła od PHN 500 akcji PHN PM (stanowiących 50% kapitału zakładowego) o łącznej wartości 25 tys. zł.

PHH i PHN zawarły w dniu 22 grudnia 2020 r. drugą umowę inwestycyjną, w której zdefiniowały cele dalszego partnerstwa inwestycyjnego. W umowie określono cel współpracy jako kontynuowanie działalności gospodarczej ZCP i odbudowanie jej pozycji i renomy (nawiązanie współpracy nastąpiło na podstawie umowy o partnerstwie inwestycyjnym zawartej w dniu 25 maja 2020 r.). Strony postanowiły przystąpić do postępowania na wyłonienie nabywcy⁸⁵ bądź skorzystanie z prawa pierwokupu. Określiły w umowie zasady kupna Regent Warsaw Hotel, zasady kontynuowania działalności hotelarskiej przez ZCP, zapewnienie finansowania współpracy, w tym celem ograniczenia finansowania ze środków własnych – pozyskanie finansowania zewnętrznego.

PHN PM w dniu 5 lutego 2021 r. kupił od syndyka ZCP za kwotę 130,5 mln zł⁸⁶. Zgodę na ten zakup udzieliło NWZ PHN PM w dniu 20 grudnia 2020 r. W skład ZCP wchodził: udział 9 268/10 000 części we współużytkowaniu wieczystym nieruchomości, przy ulicy Belwederskiej 23 i ulicy Spacerowej 2 w Warszawie, prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, budynek hotelowy, ruchomości (m.in. zapasy, wyposażenie), ogół praw – wartości niematerialne i prawne, w tym należności oraz tzw. „goodwill” (wartość firmy pozostała po identyfikacji i wycenie wszystkich innych wartości niematerialnych i prawnych).

W wyniku kolejnych zmian w udziale w kapitale zakładowym PHN PM, zarejestrowanych w KRS udział PHH w tej spółce zmalał i od 17 lutego 2021 r. wynosił 25% (spółka powiązana).

(akta kontroli str. 154-209)

Według stanu na 24 listopada 2023 r. zaangażowanie finansowe PHH w spółce PHN PM polegało na udzieleniu dwóch pożyczek:

- na kwotę [...] zł, zgodnie z umową z 9 czerwca 2020 r. i aneksami z września 2020 r., stycznia 2021 r. i czerwca 2022 r. (z terminem spłaty do końca 2028 r.) z przeznaczeniem na realizację projektu polegającego m.in. na wzięciu udziału w dwóch postępowaniach dotyczących ZCP: pierwszego – na jej dzierżawę z prawem pierwokupu i drugiego – na zakup.

Pożyczkę w całości przekazano PHN PM w trakcie 2020 r. oraz w styczniu 2021 r. Pożyczka w lutym 2021 r. została częściowo spłacona na kwotę [...] zł oraz odsetki – [...] zł. Pozostała kwota do spłaty wynosiła [...] zł, w tym odsetki [...] zł;

- na kwotę [...] zł przekazaną na podstawie umowy z 3 lutego 2021 r. (z terminem spłaty do końca 2028 r.), na potrzeby PHN PM związane ze sfinansowaniem zakupu ZCP.

Częściowe rozliczenie pożyczki zostało dokonane w grudniu 2021 r. oraz w marcu 2023 r., na łączną kwotę [...] zł. Pozostała kwota do spłaty wynosiła [...] zł, w tym odsetki [...] zł.

Środki finansowe przeznaczone na udzielenie pożyczek dla PHN PM pochodziły ze środków własnych PHH.

⁸⁵ Tj. trzeciego postępowania ogłoszonego przez syndyka; dwa wcześniejsze postępowania z określoną ceną sprzedaży 145 mln zł zostały zakończone niepowodzeniem z uwagi na brak ofert.

⁸⁶ Cena ustalona na podstawie operatu szacunkowego z kwietnia 2019 r.

Według sprawozdania z działalności PHN PM za 2022 r. podmiot ten prowadził działalność związaną z prowadzeniem Hotelu Regent (z wyłączeniem okresów, w których z uwagi na ograniczenia związane z epidemią COVID-19 działalność ta nie była dozwolona).

Spółka uzyskała w okresie od czerwca 2021 r. do 30 kwietnia 2024 r. – na podstawie umowy z 2021 r. zawartej pomiędzy PHN PM, PHN a PHH w zakresie świadczenia usług wsparcia i nadzoru zarządczego nad realizacją działalności PHN PM – przychody z tytułu wsparcia działalności Hotelu Regent na łączną kwotę 1 696,8 tys. zł. Koszty w tym samym okresie wyniosły 930,0 tys. zł i dotyczyły wynagrodzenia oraz jego pochodnych i innych świadczeń dla oddelegowanego pracownika PHH.

(akta kontroli str. 154-209, 312-321, 579-582, 618-634)

Stwierdzone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

2.2 Realizacja Umowy inwestycyjnej z 27 września 2019 r.

W *Umowie inwestycyjnej z 2019 r.*, zawartej pomiędzy Skarbem Państwa reprezentowanym przez Prezesa RM a PHH określono przeznaczenie i zasady wykorzystania środków pochodzących z FR w wysokości 250 mln zł, wniesionych przez SP tytułem opłacenia objętych udziałów w Spółce.

Zgodnie z pkt 3 tej umowy powyższe środki powinny być wykorzystane wyłącznie w celu finansowania inwestycji związanych z modernizacją dziewięciu obiektów hotelowych⁸⁷, zgodnie z załączonym do umowy Biznesplanem z 2019 r. i harmonogramem, przygotowanym przez doradcę inwestycyjnego [...]. Według [...] na podstawie analiz, w tym w szczególności kompleksowych badań otoczenia rynkowego, uwzględniających wyniki analiz wykonalności rynkowej przeprowadzone przez globalnego lidera usług doradczych w sektorze hotelarstwa i turystyki, dokonano określenia docelowych parametrów działalności oraz brandingu przejmowanych obiektów celem podniesienia ich wartości, biorąc pod uwagę w każdym przypadku opłacalność inwestycji koniecznych do podniesienia standardu obiektu. Określono, na podstawie wstępnych audytów technicznych, zakres koniecznych do poniesienia nakładów w poszczególne obiekty hotelowe wraz z harmonogramem ich realizacji. Analizie poddano również założenia operacyjne dla poszczególnych obiektów hotelowych/noclegowych, poziom możliwych do uzyskania przychodów, poziom kosztów działalności, w tym kosztów i potencjalnej struktury zatrudnienia. Wybrano obiekty najbardziej atrakcyjne z perspektywy inwestycyjnej, dla których w pierwszej kolejności zostaną przeprowadzone prace remontowe. Dla obiektów, które zostaną objęte pracami remontowymi w późniejszym czasie, przeanalizowano założenia operacyjne przy założeniu kontynuacji działalności w obiekcie o niezmiennym standardzie. Przyjęto, że PHH będzie dalej monitorować sytuację rynkową w wybranych lokalizacjach, a prace modernizacyjne zostaną wykonane po potwierdzeniu możliwości uzyskania oczekiwanego zwrotu z inwestycji.

Zaplanowano, że na modernizację ww. obiektów wydatki łączne w wysokości 250 789 tys. zł poniesione zostaną w okresie do 30 czerwca 2022 r. Według załączonych do umowy: Biznesplanu z 2019 r. oraz raportu z TPI, wykonanych na zlecenie PHH przez doradcę inwestycyjnego [...], istniała zasadność inwestowania we wskazane obiekty hotelowe.

⁸⁷ Obiekty należące do spółki PHH Hotele: Royal w Krakowie, Huzar w Lublinie, Reymont w Łodzi, Ikar w Poznaniu, Hetman w Rzeszowie, Wieniawa we Wrocławiu; należący do spółki GAT – Zagroń w Szczyrku; należący do spółki PHH – Kopernik w Olsztynie; należący do spółki WPUT – Katowice w Katowicach.

W pkt 4 *Umowy inwestycyjnej z 2019 r.* strony określiły obowiązki sprawozdawcze, precyzując rodzaje sprawozdań (półroczne, roczne i końcowe), ich zawartość oraz wymagane załączniki.

(akta kontroli str. 226-237)

Aneks nr 1 z 22 grudnia 2020 r. został zmieniony harmonogram stanowiący załącznik do *Umowy inwestycyjnej z 2019 r.*, wydłużając realizację zadań do 30 czerwca 2023 r. Zmianę harmonogramu uzasadniono sytuacją pandemiczną (COVID-19), która wpływała na sposób funkcjonowania obiektów hotelarskich oraz rynek usług, w tym budowlanych.

W dniu 11 stycznia 2022 r. PHH skierowała do KPRM następny wniosek o zmianę harmonogramu realizacji zadań. Wniosek uzasadniono spowolnieniem działalności biznesowej zarówno w Spółce, jak i u kontrahentów/wykonawców, oraz wydłużonymi terminami uzyskiwania zgód i decyzji administracyjnych. W dniu 1 kwietnia 2022 r. strony zawarły aneks nr 2 wydłużający harmonogram do 30 czerwca 2025 r.

W dniu 8 listopada 2022 r. PHH skierowała kolejny wniosek do KPRM o zmianę *Umowy inwestycyjnej z 2019 r.*, obejmujący m.in. zmianę Biznesplanu z 2019 r. w zakresie wielkości koniecznych nakładów oraz harmonogramu realizacji zadań. Konieczność zmiany uzasadniono: sytuacją po pandemiczną, wybuchem wojny w Ukrainie, pojawieniem się wysokiej inflacji, jak również ujawnieniem w trakcie realizacji części zadań gorszego niż spodziewany pierwotnie, stanu niektórych obiektów objętych modernizacją. Główne zmiany Biznesplanu z 2019 r. wynikały ze wzrostu wartości uprzednio oszacowanych nakładów inwestycyjnych oraz zmian zakresu rzeczowego skutkujące poszerzeniem robót modernizacyjnych. PHH przedstawił nowy (uaktualniony) Biznesplan z 2022 r. oraz ponownie sporządzony test prywatnego inwestora, który potwierdzał zasadność inwestowania. Wnioskując o zwiększenie finansowania z FR założono, że część wydatków PHH pokryje ze środków własnych. Łączna wielkość nakładów na modernizację dziewięciu obiektów hotelowych, przyjęta w nowym harmonogramie, wyniosła 551 195,4 tys. zł, z tego 450 000,0 tys. zł wnioskowano o pokrycie ze środków FR, 101 195,4 tys. zł ze środków własnych PHH, a realizację zadań planowano wydłużyć, adekwatnie do stanu zaawansowania robót w poszczególnych obiektach, do 31 grudnia 2025 r. Biznesplan z 2022 r., raport z TPI oraz nowy harmonogram przygotował (jak poprzednio) doradca inwestycyjny – [...].

(akta kontroli str. 65-73, str. 238-260)

Aneks nr 3 do *Umowy inwestycyjnej z 2019 r.* został zawarty 29 grudnia 2022 r. i obejmował wymienione powyżej zmiany wielkości nakładów i harmonogramu realizacji zadań. Ograniczono również zakres wydatków kwalifikowanych do pokrycia środkami z FR, wykluczając (dopuszczoną uprzednio) możliwość sfinansowania „nowymi środkami” wydatków związanych z opłatami notarialnymi, podatkiem VAT, podatkiem od czynności cywilno-prawnych, a także ewentualnych kosztów sądowych związanych z podwyższeniem kapitału zakładowego PHH, oraz wprowadzono zmianę w zakresie obowiązku informacyjnego w sprawozdaniach, rezygnując z obowiązku sprawozdawania realizacji zadań z wyodrębnieniem każdego z modernizowanych obiektów hotelowych.

Według wyjaśnień Dyrektor Pionu Rozwoju⁸⁸, projekty dokumentów takich jak umowy inwestycyjne i aneksy były redagowane przez KPRM i przedkładane do zapoznania wnioskodawcy. Miały charakter tzw. dokumentów adhezyjnych (przystąpienia), a projekt aneksu nr 3 był przedmiotem opinii Prokuratury Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej, oraz został zaopiniowany przez Ministra Finansów.

⁸⁸ Pismo z dnia 17 października 2023 r. (odpowiedź na pismo NIK nr 12).

Zapisy w dzienniku księgowym wykazały, że zarówno przed, jak i po terminie zawarcia aneksu nr 3, rozliczenia wykorzystanych środków FR obejmowały wydatki bezpośrednio związane z procesem inwestycyjnym, tj. wydatki na modernizację obiektów hotelowych. Wydatki ponoszone w związku z finansowaniem innych kosztów (opłaty notarialne, podatek od czynności cywilno-prawnych, wyceny lub okresowe finansowanie VAT) zostały pokryte ze środków własnych PHH.

W sprawozdaniach składanych do KPRM, jak również sprawozdaniach składanych przez spółki zależne do PHH, rozliczenia wykorzystanych środków były prezentowane z podziałem na poszczególne modernizowane obiekty hotelowe.

(akta kontroli str. 312-321)

PHH zobowiązana była do otwarcia wyodrębnionego rachunku bankowego z przeznaczeniem dla prowadzenia rozliczeń przekazanych jej „nowych środków”⁸⁹, na którym mogły znajdować się wyłącznie *nowe środki i uzyskane pożytki*⁹⁰. Spółka otworzyła rachunek bankowy, na którym zaewidencjonowano w dniu 30 września 2019 r. wpływ środków na kwotę 250 000 tys. zł. Ww. środki pod datą wpływu zostały przeniesione na lokaty terminowe⁹¹. Do końca 2019 r., jak również w latach następnych, niezaangażowane środki lokowano krótkoterminowo. Zgodnie z *Umową inwestycyjną z 2019 r.* PHH mogła osiągać pożytki w postaci odsetek od pożyczek udzielonych spółkom zależnym lub depozytów bankowych od „nowych środków”, a osiągnięte pożytki mogły być wykorzystywane wyłącznie w celu sfinansowania inwestycji zgodnie z harmonogramem i w zakresie określonym w Biznesplanie z 2019 r.

Środki kolejnego dokapitalizowania w wysokości 200 000,0 tys. zł (w związku z aneksem nr 3 do *Umowy inwestycyjnej z 2019 r.*) wpłynęły na wyodrębniony rachunek spółki w dniu 29 grudnia 2022 r., tj. w dniu podpisania aneksu nr 3. Kontrola zapisów księgowych wskazała, że otrzymane środki również były przekazywane na lokaty terminowe.

Realizacja zadań inwestycyjnych prowadzona była przez spółkę GK PHH, w której znajdował się modernizowany obiekt hotelowy.

Przyjęto zasadę, iż środki na realizację zadań spółki zależne będą otrzymywały w formie pożyczek. Przyjęty sposób finansowania opierał się na przekazywaniu transz udzielonych pożyczek na wniosek spółki zależnej, zabezpieczając potrzeby bieżących płatności związanych z modernizacją obiektu hotelowego. Pożyczki były oprocentowane w skali roku według zmiennej stopy procentowej składającej się z WIBOR 3M publikowanego na koniec kwartału kalendarzowego przez Narodowy Bank Polski powiększonego o stałą marżę w wysokości [...] %⁹², a odsetki naliczane w okresach trzymiesięcznych na koniec każdego kwartału.

PHH bezpośrednio realizowała modernizację jednego obiektu (Hotel Kopernik w Olsztynie). Pozostałe zadania realizowały spółki zależne, tj.:

- PHH Hotele modernizowała hotele: Royal w Krakowie, Huzar w Lublinie, Reymont w Łodzi, Ikar w Poznaniu, Hetman w Rzeszowie, Wieniawa we Wrocławiu,

⁸⁹ Kwota wynosząca 450 000 000 zł otrzymana przez Spółkę jako wkład, który zostanie wniesiony przez Skarb Państwa tytułem objęcia nowych udziałów: 1) utworzonych w wyniku Podwyższenia Kapitału Zakładowego, w liczbie 2 500 000 (po cenie wynoszącej 100 zł za każdy udział, tj. za łączną cenę wynoszącą 250 000 000 zł na zasadach i w terminach określonych w odrębnej Umowie Objęcia Udziałów („Nowe Środki I”), oraz 2) utworzonych w wyniku Ponownego Podwyższenia Kapitału Zakładowego, w liczbie 2 000 000, po cenie wynoszącej 100 zł za każdy udział, tj. za łączną cenę wynoszącą 200 000 000 zł na zasadach i w terminach określonych w odrębnej Ponownej Umowie Objęcia Udziałów („Nowe Środki II”).

⁹⁰ Wszelkie pożytki należne od Nowych Środków, w szczególności odsetki od pożyczek udzielonych przez Spółkę na rzecz Spółek Zależnych lub odsetki od depozytów bankowych od Nowych Środków uzyskane bezpośrednio przez Spółkę, pomniejszone o należne obciążenia publiczno-prawne.

⁹¹ Jednomiesięczną (100 000 tys. zł) oraz trzymiesięczną (150 000 tys. zł).

⁹² Zastrzeżono, iż, w przypadku, gdy oprocentowanie, o którym mowa w umowie będzie wyższe niż odsetki maksymalne w rozumieniu art. 359 § 2[1] k.c. zastosowanie będą miały odsetki maksymalne.

- GAT modernizowała obiekt Zagroń w Szczyrku,
- WPUT modernizowała Hotel Katowice w Katowicach.

PHH, w odniesieniu do realizacji zadania w obiekcie hotelowym Kopernik w Olsztynie, zapewniła wyodrębnienie ewidencyjne w księgach rachunkowych, zarówno w zakresie przepływów finansowych (płatności), jak i wydatków rzeczowych rozliczanych z kontrahentami. Spółka prowadziła wyodrębnione ewidencje księgowe, które pozwalały na wydzielenie z ogółu zapisów księgowych zapisów związanych z realizacją zadań wynikających z umów inwestycyjnych. W systemie rachunkowości PHH wyodrębniono dzienniki księgowe – dalej zestawienia obrotów i sald, wszystkich operacji gospodarczych związanych z funkcjonowaniem obiektu Kopernik w Olsztynie (księgozbiór o symbolu H11), a na koncie księgowym „080 – środki trwałe w budowie” ewidencje analityczne pozwalały na ustalenie wartości początkowej zmodernizowanych lub wytworzonych środków trwałych.

PHH wyodrębniła w księgach rachunkowych ewidencję środków przekazywanych spółkom zależnym, jak również przepływów związanych z lokowaniem wolnych środków. Operacje na rachunku obejmowały: lokowanie wolnych środków, zwrot tych środków wraz z pożytkami, przekazanie transz pożyczek inwestycyjnych dla PHH Hotele, GAT, WPUT oraz finansowanie modernizacji obiektu w Olsztynie i prowizje bankowe.

Rachunek bankowy miał swój odpowiednik w postaci konta księgowego nr 130/13, na którym księgowane były ww. przepływy, a dowody księgowe opatrywano symbolem BPP. Kapitał pożyczek inwestycyjnych udzielonych spółkom zależnym oraz odsetki były ewidencjonowane na odrębnych kontach rozrachunkowych, według pożyczkobiorców⁹³.

W związku z aneksem nr 3 do *Umowy inwestycyjnej z 2019 r.*, Spółka otworzyła następny odrębny rachunek bankowy, na który 29 grudnia 2022 r. wpłynęły środki w wysokości 200 000,0 tys. zł. Przepływy na ww. rachunku obejmowały (poza ww. wpływem środków): lokowanie wolnych środków, zwrot tych środków wraz z pożytkami, prowizje bankowe.

Rachunek bankowy miał swój odpowiednik w postaci konta księgowego nr 130/16, na którym księgowano wyłącznie przepływy związane z aneksem nr 3. Dowody księgowe opatrywano symbolem FRA.

(akta kontroli str. 312-321, 330)

Według wyjaśnień Dyrektor Pionu Rozwoju⁹⁴ wnioski o uruchomienie transzy pożyczki składane były po wielopoziomowym zatwierdzeniu przez spółkę zależną, przy aktywnym wsparciu Biura Technicznego i Realizacji Inwestycji w Pionie Rozwoju PHH, na podstawie faktur wystawianych przez wykonawców, w tym po potwierdzeniu zakresu wykonanych prac, a następnie wraz ze wszystkimi wymaganymi załącznikami podlegały procesowi akceptacji przez określone pionery merytoryczne w PHH. Wyplacane spółkom zależnym transze pożyczek były niezwłocznie wydatkowane w celu uregulowania otrzymanych i zatwierdzonych faktur od wykonawców, zatem nie występowała sytuacja, w której spółka zależna

⁹³ Konto 254/110X2097 – transze pożyczki wypłacone dla PHH Hotele, konto 254/110X2572 – transze pożyczki wypłacone dla WPUT, konto 254/110X2753 – transze pożyczki wypłacone dla GAT. Od 2022 roku dokonano przeksięgowania kapitału udzielonych pożyczek inwestycyjnych na następujące konta księgowe: 270/101 – 270/106 – transze pożyczki wypłacone dla PHH Hotele (poszczególne analityczne konta księgowe odpowiadały modernizowanym obiektom spółki PHH Hotele), 270/501 – transze pożyczki wypłacone dla WPUT, 270/601 – transze pożyczki wypłacone dla GAT. Odsetki od udzielonych pożyczek inwestycyjnych były księgowane na następujących kontach księgowych: 254/210X2097 – odsetki od transz pożyczki wypłaconych dla PHH Hotele, 254/210X2572 – odsetki od transz pożyczki wypłaconych dla WPUT, 254/210X2753 – odsetki od transz pożyczki wypłaconych dla GAT. Od 2023 roku odsetki od udzielonych pożyczek inwestycyjnych są księgowane na następujących kontach księgowych: 271/10 – odsetki od transz pożyczki wypłaconych dla PHH Hotele, 271/50 – odsetki od transz pożyczki wypłaconych dla WPUT, 271/60 – odsetki od transz pożyczki wypłaconych dla GAT.

⁹⁴ Wyjaśnienia udzielone przez Dyrektora Pionu Rozwoju – złożone w dniu 3 października 2023 r., dokument w formie elektronicznej.

dysponowała środkami z pożyczki w inny sposób. Wielkość wypłaconych środków (rozumiana jako wartość wypłaconych transz pożyczki) pozostawała tożsama z wielkością realizacji wydatków w związku z ponoszonymi nakładami i rozumiana jako wartość uregulowanych zobowiązań z tytułu realizacji inwestycji finansowanych z pożyczki.

(akta kontroli str. 312-321, 324-330)

PHH w ramach realizacji *Umowy inwestycyjnej z 2019 r.* zawarła umowy pożyczki w dniu:

- 22 lipca 2020 r. z PHH Hotele, na kwotę 181 913,4 tys. zł,
- 10 czerwca 2021 r. z GAT na kwotę 8 061,4 tys. zł,
- 31 lipca 2020 r. z WPUT na kwotę 56 482,0 tys. zł.

NIK wskazuje, że PHH zawarła umowy pożyczki z ww. spółkami zależnymi w odstępach czasu wynoszących od 9 miesięcy do 20 miesięcy od daty zawarcia *Umowy inwestycyjnej z 2019 r.* ze Skarbem Państwa.

Według wyjaśnień PHH⁹⁵, w grudniu 2019 r. zawarta została umowa wsparcia (SLA) ze spółkami, której jednym z celów było wsparcie w przygotowaniu i realizacji zadań inwestycyjnych, poprzez udostępnienie zasobów kadrowych PHH, udostępnienie wiedzy branżowej i menedżerskiej zagregowanej w PHH. Według PHH Biznesplan z 2019 r. określał zadania w poszczególnych obiektach konsolidowanych spółek, dlatego procesy przygotowawcze realizacji zadań inwestycyjnych mogły być wszczynane równolegle z procedowaniem umów pożyczek.

NIK wskazuje, że w umowach SLA nie ustalono zasad podziału zadań i kompetencji pomiędzy spółkami i PHH, oraz nie uszczegółowiono zakresu inwestycji w poszczególnych obiektach hotelowych. Według wyjaśnień PHH⁹⁶ spółka PHH Hotele prowadziła proces przygotowania inwestycji przy pomocy pracowników PHH na podstawie ww. umowy wsparcia, a uszczegółowienie zakresu poszczególnych inwestycji następowało wraz z zapoznaniem się z obiektami, warunkami i potrzebami inwestycyjnymi poszczególnych obiektów oraz pracą podmiotów trzecich na rzecz spółki w szczególności inwestorów zastępczych.

(akta kontroli str. 312-321)

W umowach pożyczki strony zawarły warunki realizacyjne i obowiązki sprawozdawcze dla pożyczkobiorcy, wzorowane na umowie inwestycyjnej, zawartej pomiędzy PHH a Skarbem Państwa. PHH zobowiązała się do przekazania pożyczkobiorcom wytycznych do opracowania zakresu inwestycji, a pożyczkobiorca do przekazania do PHH tego zakresu w terminie 14 dni od otrzymania wytycznych. PHH zobowiązała się do zatwierdzenia zakresu inwestycji, a pożyczkobiorca do uzyskania stosownych/wymaganych zgód korporacyjnych.

Opisanego powyżej postanowienia nie realizowano w sposób ustalony w umowie pożyczki. Według wyjaśnień Dyrektor Pionu Rozwoju⁹⁷, mając na względzie, że w pierwszym etapie konsolidacji do GK PHH dołączyły jedynie cztery spółki zależne (przy czym spółka Hotele Olsztyn została połączona z PHH już na początku 2020 r.), a PHH w pełni uczestniczyła w procesach inwestycyjnych wszystkich zależnych spółek, poczynając od ustalania wstępnego zakresu inwestycji, uruchamiania postępowań konkursowych na wybór poszczególnych wykonawców, poprzez cały proces modernizacji, skończywszy na udziale w odbiorach końcowych – nie zostało uznane za konieczne formalne przekazywanie do tych spółek wytycznych dotyczących realizacji inwestycji. Spółkom zależnym z pierwszego etapu konsolidacji

⁹⁵ Pismo z dnia 9 stycznia 2024 r.

⁹⁶ Pismo z dnia 9 stycznia 2024 r.

⁹⁷ Wyjaśnienia udzielone przez Dyrektor Pionu Rozwoju – złożone w dniu 3 października 2023 r. (dokument w formie elektronicznej).

udostępnione zostały wyciągi z Biznesplanu z 2019 r., na podstawie których podjęły się realizacji inwestycji w wybranych obiektach. Przedmiotowe wyciągi w pełni pokrywały się z zakresami inwestycji, wskazanymi w § 4 umów pożyczek, stąd ich odrębne przygotowanie i zatwierdzenie przez PHH, zdaniem Spółki, nie było konieczne i zasadne. Wszelkie wytyczne przekazywano spółkom zależnym niezwłocznie po zawarciu umów pożyczek, jak i na bieżąco na etapie wsparcia administracyjnego i operacyjnego. W aneksach nr 4 do umów pożyczki zawartych z PHH Hotele, GAT i WPUT formalnie zrezygnowano z ustaleń odnoszących się do odrębnego sporządzania zakresu inwestycji, wskazując jednocześnie, że *Spółka zobowiązuje się wykorzystać Nowe Środki oraz Pożytki wyłącznie w celu finansowania Inwestycji zgodnie z wyciągiem z Harmonogramu, na podstawie zakresu Inwestycji, rozumianego jako wyciąg z Biznesplanu odnoszący się do Inwestycji.*

Przyjęty sposób działania w praktyce spowodował, że zarówno PHH, jak i spółki zależne, nie dokonały przed zatrudnieniem inwestorów zastępczych i projektantów aktualizacji założeń pod względem urealnienia nakładów inwestycyjnych bądź też weryfikacji przyjętego zakresu rzeczowego. Biznesplan z 2019 r. opracowany z dużym wyprzedzeniem w stosunku do terminów wszczęcia procesów inwestycyjnych, polegających na modernizacji istniejących i użytkowanych środków trwałych, nie wskazywał precyzyjnie szczegółowego zakresu zadań, co było zadaniem zleconym inwestorom zastępczym i projektantom.

(akta kontroli str. 312-321, 324-330)

Sposób monitorowania i sprawozdawczości z realizacji zadań określonych w umowach pożyczek wzorowano na umowie inwestycyjnej, tj. ustalono taki sam sposób sprawozdawczości (półrocznej, rocznej i końcowej) co do terminów, zawartości sprawozdań oraz załączników.

Kontrola przedłożonej przez Spółkę dokumentacji wykazała, że w zakresie obszarów sprawozdawczości uzgodnionych w umowach pożyczek spółki zależne wypełniały przyjęte zobowiązania.

(akta kontroli str. 312-321)

W związku z realizacją *Umowy inwestycyjnej z 2019 r.* (z aneksami) PHH z kwoty 450 000,0 tys. zł otrzymanych środków z FR, na modernizację dziewięciu obiektów hotelowych według stanu na 31 grudnia 2023 r. wydatkowała 162 009,3 tys. zł, a ze środków własnych PHH wydatkowała 12 894,0 tys. zł. Ze środków z FR Spółka bezpośrednio wydatkowała kwotę 3 765,8 tys. zł prowadząc modernizację Hotelu Kopernik w Olsztynie⁹⁸, a 158 243,5 tys. zł przekazała spółkom zależnym jako transze udzielonych pożyczek.

Na rachunkach Spółki – według stanu na 31 grudnia 2023 r. – w związku z otrzymanym dokapitalizowaniem z FR w ramach *Umowy inwestycyjnej z 2019 r.*, pozostawała kwota 287 990,7 tys. zł jako kapitał, a pożytki uzyskane w związku z lokowaniem wolnych środków z dokapitalizowania wyniosły [...] zł. W sprawozdaniu z realizacji *Umowy inwestycyjnej z 2019 r.* wskazano, że do końca 2023 r. zaangażowanie wynikające z zawartych umów wyniosło 586 055,6 tys. zł, co oznacza wzrost nakładów o 34 860,3 tys. zł względem wielkości oszacowanej w Biznesplanie z 2022 r., który PHH zamierza pokryć ze środków własnych.

(akta kontroli str. 312-321, 331-338)

Sprawozdania z realizacji z *Umowy inwestycyjnej z 2019 r.* zawierały elementy określone w pkt 4.3. tej umowy oraz były terminowo przekazywane do KPRM. Do sprawozdań dołączano sprawozdania F-01 o przychodach, kosztach i wyniku

⁹⁸ Modernizacja została ukończona w lipcu 2021 r.

finansowym oraz o nakładach na środki trwałe, jak również zestawienia wydatków poniesionych na działania planowane w Biznesplanie z 2019 r. Przy sprawozdaniach rocznych przekazywano sprawozdania finansowe oraz opinie biegłego rewidenta o stanie wykorzystania środków uzyskanych z FR. W sprawozdaniu rocznym za 2020 r. z realizacji *Umowy inwestycyjnej z 2019 r.* PHH zmieniła sposób prezentacji wielkości uzyskanych pożytków. W sprawozdaniach półrocznych za 2020 r. stan pożytków prezentowano według metody memoriałowej, tj. wielkości odsetek należnych temu okresowi po zakończeniu lokat, natomiast w sprawozdaniu rocznym za 2020 r. i w sprawozdaniach za kolejne następne okresy stan pożytków odpowiadał wielkościom środków (odsetek), które wpłynęły na rachunek Spółki. O zmianie sposobu prezentacji stanu pożytków, PHH w sprawozdaniu nie zawarła żadnych informacji. Według wyjaśnień Dyrektor Pionu Finansów⁹⁹ PHH uznała, iż w sprawozdaniach z realizacji umowy inwestycyjnej będzie prezentować stan pożytków według formuły kasowej, która odpowiada wielkości środków pozostających w jej dyspozycji, a nieopisanie tej zmiany w treści sprawozdania wynikało z przeoczenia.

(akta kontroli str. 312-321, 543)

Realizacja inwestycji w obiektach wskazanych w *Umowie Inwestycyjnej z 2019 r.*

W celu opracowania Biznesplanu z 2019 r., w tym oszacowania wielkości nakładów modernizacyjnych, PHH wykonała w 2018 r. wstępne audyty techniczne obiektów potencjalnie podlegających późniejszej konsolidacji. Na podstawie wizyt technicznych na obiektach, wykonanej dokumentacji zdjęciowej, otrzymanej dokumentacji technicznej oraz przeprowadzonych rozmów z zarządzającymi obiektami, zostały wykonane wstępne szacunki nakładów inwestycyjnych, oparte również na realizowanych w tym czasie inwestycjach i modernizacjach w PHH. Następnie wspólnie z doradcą finansowym ([...]) zostały zweryfikowane proponowane nakłady inwestycyjne, stosując zasadę przyjętą w inwestycjach hotelowych, tj. Capex per pokój. Powyższe stanowiło podstawę analizy opłacalności wykonaną przez doradcę ([...]) w Biznesplanie z 2019 r.

Według wyjaśnień udzielonych przez Dyrektorów: Pionu Finansowego, Pionu Rozwoju, Pionu Bezpieczeństwa i Pionu Prawnego, każdy obiekt podlegał weryfikacji opłacalności inwestycji. Prace toczyły się w zespole roboczym PHH, w skład którego wchodził specjaliści finansowi, techniczni i operacyjni, oraz doradcy zewnętrzni. Celem analiz była maksymalizacja zwrotu z inwestycji, a planowane inwestycje były pozycjonowane według wskaźników opłacalności.

W 2019 r. działania związane z modernizacją 9 obiektów hotelowych¹⁰⁰ pozostawały w fazie przygotowawczej. Rzeczowe efekty dotyczyły m.in.: podpisania listu intencyjnego na markę Le Meridien, postępowania na wybór architekta na realizację wnętrza, postępowania na wybór inwestora zastępczego, rozeznania możliwości uzyskania dofinansowania na termomodernizację, otrzymanych wstępnych ofert od sieci franczyzowych Marriott, IHG, BW, Louvre oraz opracowania modeli finansowych pozwalających na porównanie warunków zaoferowanych przez poszczególne sieci.

Zgodnie z harmonogramem, zmienionym aneksem nr 1 do *Umowy inwestycyjnej z 2019 r.*, w drugiej połowie 2020 r. zaplanowano łącznie we wszystkich obiektach realizację zadań odpowiadających poniesieniu wydatków w wysokości 754,5 tys. zł. Do końca grudnia 2020 r. wydatkowano 196,2 tys. zł, tj. około 26% wielkości

⁹⁹ Wyjaśnienia złożone w toku narady śródkontrolnej w dniu 10 stycznia 2024 r.

¹⁰⁰ Obiekty należące do spółki PHH Hotele – Royal w Krakowie, Huzar w Lublinie, Reymont w Łodzi, Ikar w Poznaniu, Hetman w Rzeszowie, Wieniawa we Wrocławiu, należący do spółki GAT – OTS Zagroń w Szczyrku, należący do spółki PHH – Hotel Kopernik w Olsztynie oraz należący do spółki WPUT – Hotel Katowice w Katowicach.

planowanych. Wydatki dotyczyły pierwszej transzy pożyczki dla PHH Hotele na modernizację Hotelu Royal w Krakowie.

W sprawozdaniu za 2020 r. z realizacji *Umowy Inwestycyjnej z 2019 r.* Spółka wskazała, że druga fala pandemii COVID-19 spowodowała dalsze spowolnienie w realizacji założeń Biznesplanu z 2019 r., a GK PHH czynnie angażowała się w proces wsparcia administracji państwowej w walce z pandemią. Według wyjaśnień Dyrektora Pionu Jakości i Bezpieczeństwa¹⁰¹, PHH współpracowała z Rządowym Zespołem Zarządzania Kryzysowego, między innymi przy tworzeniu infolinii NFZ, przekazywała informacje o dostępnych miejscach na izolatoria w obiektach hotelowych GK PHH oraz udostępniła swoje obiekty. W dniu 29 marca 2020 r. otwarto pierwsze izolatorium w Hotelu Huzar w Lublinie. Bezpieczeństwo pracowników było dla GK PHH priorytetem, dlatego udział w pracach izolatoriów był dobrowolny. W kwietniu 2020 r. otwarto izolatoria w kolejnych obiektach GK PHH: Reymont w Łodzi, Wieniawa we Wrocławiu, Ikar w Poznaniu, Iskra w Radomiu i Belwederski w Warszawie, a w lipcu 2020 r. – w Royal w Krakowie. Do 31 lipca 2020 r. Hotel Royal w Krakowie pełnił rolę izolatorium, a w hotelach: Huzar, Reymont, Wieniawa i Ikar izolatoria funkcjonowały do końca 2020 r.

(akta kontroli str. 312-321, 341-354)

Zgodnie z harmonogramem *Umowy inwestycyjnej z 2019 r.*, w 2021 r. zaplanowano poniesienie wydatków w wysokości 71 076,2 tys. zł. W 2021 r. wydatkowano 8 823,7 tys. zł. W sprawozdaniu z realizacji tej umowy PHH poinformowała, że obowiązujący w 2021 r. harmonogram uwzględniał skutki pierwszej fali pandemii, która dotknęła gospodarkę w I półroczu 2020 r., natomiast II półrocze 2020 r., a także cały rok 2021, również upłynęły pod znakiem kolejnych lockdownów w wielu obszarach gospodarki, także w branży hotelarskiej, co skutkowało dalszym opóźnieniem w realizacji założeń Biznesplanu z 2019 r. Jednocześnie GK PHH dalej angażowała się w proces wsparcia administracji w walce z pandemią, co spowolniło proces inwestycyjny.

PHH przygotowała aktualizację harmonogramu, który wraz z uzasadnieniem i wnioskiem o zmianę *Umowy inwestycyjnej z 2019 r.*, został w dniu 23 grudnia 2021 r. przekazany do KPRM. Harmonogram zmieniony aneksem nr 2 z 2 kwietnia 2022 r. do *Umowy inwestycyjnej z 2019 r.* zakładał, że do końca 2022 r. realizacja zadań będzie odpowiadać wydatkowaniu 78 336,8 tys. zł (narastająco), w tym w I półroczu w 2022 r. 20 197,9 tys. zł, w drugim 49 713,7 tys. zł. Według sprawozdania z realizacji tej umowy, do 30 czerwca 2022 r. wydatkowano 9 749 tys. zł, tj. około 48% wielkości planowanych. PHH poinformowała, że przyczynami opóźnień były: brak decyzji konserwatora zabytków (Royal Kraków), unieważnione postępowanie przetargowe na generalnego wykonawcę (Huzar Lublin), wydłużony proces decyzyjny konserwatora zabytków (Reymont Łódź), dwukrotne przesunięcia terminu postępowania na generalnego wykonawcę (Ikar Poznań) oraz ogólna sytuacja rynkowa wywołana wybuchem wojny w Ukrainie, wysoka inflacja, zerwane łańcuchy dostaw itp. utrudnienia.

W II półroczu 2022 r. PHH zweryfikowała stan realizacji zadań i zleciła doradcy ([...]) przygotowanie nowego Biznesplanu i harmonogramu, który uwzględni aktualne otoczenie gospodarcze, w tym skutki inflacji. Według uzasadnienia przedstawionego w nowym Biznesplanie z 2022 r., kontynuowanie opracowanych założeń inwestycyjnych w nowej rzeczywistości rynkowej, głównie w sytuacji wzrostu cen materiałów i usług budowlanych, wymagało rewizji założeń i ponownej analizy inwestycji.

¹⁰¹ Pismo z dnia 30 listopada 2023 r.

Według wyjaśnień PHH¹⁰² wzrost nakładów na zaplanowane przedsięwzięcia inwestycyjne był związany szczególnie z:

- globalną sytuacją na rynku, tj. istotnym wzrostem cen usług i towarów;
- modyfikacją pierwotnych założeń w związku z przeprowadzeniem szczegółowych analiz i odbytych rozmów z franczyzodawcami, a następnie z architektami, w tym podwyższeniem standardu z 3* do 4* niektórych obiektów lub zmianą liczby pokoi w związku z możliwością ujęcia ich w projekcie architektonicznym;
- ujawnieniem po rozpoczęciu robót modernizacyjnych prac koniecznych do przeprowadzenia nie ujętych w kalkulacjach z 2019 r., które nie były możliwe do przewidzenia na etapie wcześniejszym (np. nieplanowane wymiany instalacji lub wzmocnienia fundamentów);
- niepewnością wykonawców co do oferowanych cen spowodowaną rosnącą inflacją.

W związku z wynikami analiz i założeń Biznesplanu z 2022 r. PHH zaproponowała KPRM objęcie przez Skarb Państwa nowych udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki o łącznej wartości 200 000,0 tys. zł wskazując, że ww. kwota wynika z przeprowadzonych analiz/wycen i umożliwi realizację założonych w ww. zaktualizowanym dokumencie celów inwestycyjnych, zapewniając oczekiwaną stopę zwrotu z inwestycji (IRR 9,9%).

Zwiększono budżety zadań inwestycyjnych dla następujących hoteli:

- Royal Kraków z 68 343,0 tys. zł do 136 044,4 tys. zł, zakres modernizacji ponad pierwotne założenia obejmował: wymianę stolarki okiennej, zgodnie z programem konserwatorskim, adaptację dziedzińców wewnętrznych na części publiczne hotelu oraz utworzenie restauracji z „ogrodem zimowym”, wymianę wszystkich stropów, podbicia (wzmocnienia) fundamentów wszystkich czterech kamienic, modernizację dachu.
- Huzar Lublin z 17 186,7 tys. zł do 61 295,2 tys. zł zakres modernizacji ponad pierwotne założenia obejmował: modernizację istniejącego parkingu, wykonanie izolacji akustycznej dla wszystkich ścian wewnętrznych, wymianę stolarki okiennej, modernizację elewacji wraz z dachem, wzrost liczby pokoi ze 128 do 150, wymianę stolarki okiennej, instalację dodatkowego węża ciepłego dla budynku sąsiadującego (warunki przyłączeniowe obiektu od Lubelskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej), dodatkową klatkę schodową na całej wysokości budynku z uwagi na warunki ewakuacji, hydroizolację ścian fundamentowych, termoizolację ścian fundamentowych, budowę nowych szachtów windowych, wymianę dźwigów osobowych.
- Reymont Łódź z 14 198,2 tys. zł do 36 954,0 tys. zł, zakres modernizacji ponad pierwotne założenia obejmował: podbicia fundamentów, izolację pionową ścian piwnic, wymianę stropów na poziomie parteru i poziomach 1-3, wymianę konstrukcji drewnianej dachu, wymianę okien zgodnie z programem konserwatorskim.
- Ikar Poznań z 31 462,7 tys. zł do 89,249,9 tys. zł (zmiana standardu hotelu z 3* na 4*), zakres modernizacji ponad pierwotne założenia obejmował: wykonanie klimatyzacji, modernizację dachu, modernizację tarasu, budowę nowej kuchni z pełnym wyposażeniem wraz z zapleczem i instalacjami, wymianę stolarki okiennej.
- Hetman Rzeszów z 9 073,3 tys. zł do 14,723,6 tys. zł, zakres modernizacji ponad pierwotne założenia obejmował: wykonanie sali konferencyjnej,

¹⁰² Pismo z dnia 9 stycznia 2024 r. (odpowiedź na pismo NIK 26).

wykonanie elewacji wraz z dachem, wykonanie klimatyzacji na dwóch kondygnacjach, wymianę stolarki okiennej, zmianę liczby pokoi z 58 do 60.

- Wieniawa Wrocław z 41 649,4 tys. zł do 83,457,4 tys. zł (zmiana standardu z 3* na 4*), zakres modernizacji ponad pierwotne założenia obejmował: dostosowanie elewacji do obowiązujących przepisów, wymianę stolarki okiennej, utworzenie własnej restauracji hotelowej, wykonanie klimatyzacji w całym obiekcie, budowę nowej kuchni wraz z zapleczem i instalacjami.
- Zagroń w Szczyrku z 8 061,4 tys. zł do 17 655,7 tys. zł, zakres modernizacji ponad pierwotne założenia obejmował: zmianę liczby pokoi z 77 do 95 poprzez utworzenie nowych 18 pokoi, w tym dwóch dwukondygnacyjnych apartamentów, modernizację 77 pokoi wraz z korytarzami, dostosowanie do obowiązujących wymagań przeciwpożarowych, budowę drogi pożarowej, placu manewrowego oraz zbiornika pożarowego wraz z przyłączem, modernizację tarasu wypoczynkowego.
- Hotel Katowice z 56 482,0 tys. zł do 108 049,8 tys. zł, zakres modernizacji ponad pierwotne założenia obejmował: całkowitą wymianę okien, modernizację elewacji zgodnie z programem konserwatorskim, budowę nowych szachtów windowych, wymianę dźwigów osobowych, modernizację dziedzińca zewnętrznego, hydroizolację ścian fundamentowych, termoizolację ścian fundamentowych, modernizację parkingu.

Zmniejszono nakłady dla Hotelu Kopernik Olsztyn z 4 532,8 tys. zł do 3 765,8 tys. zł, ponieważ część robót już wykonano, finansując nakłady ze środków własnych.

W Biznesplanie z 2022 r. (po aktualizacji) uwzględniono również modernizacje hoteli finansowane w całości ze środków własnych: Hotel Kopernik w Toruniu – 11 719,8 tys. zł i Hotel Rycerski w Szczecinie – 13 246,9 tys. zł.

(akta kontroli str. 312-321)

NIK wskazuje na znaczący wzrost kosztów poszczególnych inwestycji (sięgający w niektórych przypadkach ponad 200%) oraz na brak przedstawienia przez Spółkę we wnioskach do KPRM szczegółowych wyliczeń, wskazujących, jakie okoliczności i w jakiej skali wpływały na takie zmiany wartości programu inwestycyjnego.

Przy uwzględnieniu zmiany harmonogramu z 29 grudnia 2022 r., na 2022 r. w związku z realizacją zaplanowanych modernizacji, odpowiednio zaplanowano wydatkowanie 30 663,1 tys. zł, a wydatkowano 34 326,5 tys. zł. Wyższe wydatki od zakładanych w nowym harmonogramie odnotowano w obiekcie OTS Zagroń wskazując, że celem zmniejszenia zagrożenia niedotrzymania terminu końcowego, rozpoczęto z wyprzedzeniem niektóre prace, jednocześnie jednorazowo dokonując zakupu materiałów wykończeniowych i wyposażenia na cały zakres prac. Kwota wydatkowana ponad plan została pokryta ze środków własnych GAT.

Realizacja zadania w obiekcie Kopernik w Olsztynie została zakończona, a zadania w sześciu innych obiektach realizowane były zgodnie ze znowelizowanym harmonogramem. W obiekcie Royal w Krakowie odnotowano opóźnienia z uwagi na konieczność robót geologicznych, których nie przewidywano, a które opóźniły przygotowanie projektu budowlanego i wykonawczego.

(akta kontroli str. 312-321)

W I półroczu 2023 r., zgodnie z uaktualnionym harmonogramem zaplanowano realizację zadań odpowiadających wydatkom w wysokości 88 702,3 tys. zł. W tym okresie wydatkowano 40 325,8 tys. zł (około 45% wielkości planowanej). Istotne odchylenia kosztów realizacji wydatków od wielkości ujętych w harmonogramie dotyczyły pięciu obiektów, w tym:

- Huzar (- 14 192,2 tys. zł) ze względu na niezbędne do wykonania prace dodatkowe, które wstrzymywały realizację niektórych prac planowanych;
- Reymont (- 3 322,2 tys. zł) w związku z ujawnieniem prac dodatkowych w postaci wzmocnień konstrukcji, zmiany okien wymaganej przez Konserwatora oraz zmiany niektórych elementów wyposażenia pokoi;
- Ikar (- 13 426,6 tys. zł) niezbędne prace dodatkowe, wynikające ze stanu technicznego obiektu, zidentyfikowanych kolizji oraz zmian materiałowych;
- Wieniawa (- 5 178,3 tys. zł), stan techniczny budynku wymagał działań naprawczych, których nie przewidywano, a których wykonanie determinowało prowadzenie dalszych prac;
- Katowice (- 8 252,4 tys. zł), przesunięcia założonych pierwotnie terminów spowodowane były koniecznością wykonywania w pierwszej kolejności robót dodatkowych, które wymagały rewizji dokumentacji projektowej i kosztorysów, jak również dodatkowych uzgodnień z najemcami powierzchni.

Inwestycja w obiekcie Hetman (-1 190,2 tys. zł) została zakończona w dniu 30 czerwca 2023 r. Całkowite rozliczenie zaplanowano po dokonaniu końcowych odbiorów, w tym odbioru franczyzodawcy, oraz pełnym rozliczeniu umów z wykonawcami.

Według stanu na 30 czerwca 2023 r. całkowite zaangażowanie środków z zawartych umów dla wszystkich obiektów ujętych w *Umowie inwestycyjnej z 2019 r.* (capex z umów) wyniosło 431 980,8 tys. zł, wobec nakładów inwestycyjnych ujętych w znowelizowanym Biznesplanie z 2022 r. na kwotę 551 195,4 tys. zł¹⁰³. W ośmiu obiektach zawarte umowy obejmowały całość zakresu zaplanowanych robót. Niezaangażowane dotychczas środki (wobec capex z ww. Biznesplanu) wyniosły 119 214,6 tys. zł i dotyczyły obiektu Royal w Krakowie. Wielkość niezaangażowanych środków była zbliżona do wielkości planowanej do poniesienia w tym obiekcie.

Według sprawozdania z realizacji *Umowy inwestycyjnej* na koniec 2023 r. (Biznesplan z 2019 r., zaktualizowany w 2022 r.) oraz dodatkowych wyjaśnień¹⁰⁴ udzielonych przez PHH, stan zaawansowania realizacji zadań na poszczególnych obiektach na 19 kwietnia 2024 r., był następujący:

- Royal Kraków – budżet planowany 136 044,4 tys. zł; wartość zawartych umów z wykonawcami 154 901,0 tys. zł; środki wydatkowane 15 583,4 tys. zł. Zakończono zakres robót związany z elewacją obiektu, a prace wewnętrzne (zaangażowanie 2,9%) były na etapie zatwierdzenia projektu przez konserwatora zabytków. Termin realizacji wskazany w harmonogramie do 31 grudnia 2025 r.
- Huzar w Lublinie – budżet planowany 61 295,2 tys. zł; wartość zawartych umów z wykonawcami 66 424,8 tys. zł, a środki wydatkowane 47 022,8 tys. zł (71,0%). Zaangażowanie rzeczowe oszacowano na 74,3%. PHH nie identyfikowała opóźnień wobec znowelizowanego harmonogramu. Termin realizacji wskazany w harmonogramie do 31 grudnia 2024 r.
- Reymont w Łodzi – budżet planowany 36 953,9 tys. zł; wartość zawartych umów z wykonawcami 39 961,0 tys. zł, a wydatkowane 68,6%. Zaangażowanie rzeczowe oszacowano na 74%. PHH nie identyfikuje opóźnień wobec znowelizowanego harmonogramu. Termin realizacji wskazany w harmonogramie do 30 czerwca 2024 r.

¹⁰³ Dla obiektów hotelowych ujętych w umowie inwestycyjnej, dofinansowanych ze środków FR.

¹⁰⁴ Wyjaśnienia udzielone przez Dyrektora Pionu Rozwoju – złożone w dniu 3 października 2023 r. (dokument w formie elektronicznej), uzupełnione wg stanu na 19 kwietnia 2024 r.

- Ikar w Poznaniu budżet – 89 249,9 tys. zł; wartość zawartych umów z wykonawcami 92 502,4 tys. zł; wydatkowane 28,0%. Zaangażowanie rzeczowe oszacowano na 27%. Zidentyfikowane opóźnienia względem harmonogramu generalnego wykonawcy, według PHH nie wpłyną na datę zakończenia realizacji *Umowy inwestycyjnej z 2019 r.*, której termin wskazano w harmonogramie do 31 grudnia 2024 r. Informacje uzyskane od PHH Hotele wskazują, że zleciła ona przeprowadzenie audytu inwestycji obejmującego analizę finansową scenariuszy kontynuacji lub odstąpienia od umowy z generalnym wykonawcą oraz doradztwo w zakresie realizacji projektu, co może wskazywać na istotne zagrożenie terminu zakończenia.
- Hetman w Rzeszowie – budżet 14 723,4 tys. zł; wartość zawartych umów z wykonawcami 17 114,1 tys. zł; wydatkowane 99,9%. Zadanie zrealizowane w 2023 r. Do rozliczenia pozostały płatności dla Inwestora Zastępczego za przeglądy pogwarancyjne.
- Wieniawa we Wrocławiu – budżet 83 457,3 tys. zł; wartość zawartych umów 85 254,9 tys. zł; wydatkowane środki 32 558,5 tys. zł (38%). Zaangażowanie rzeczowe oszacowano na 33%. Według wyjaśnień PHH, generalny wykonawca deklaruje zakończenie prac w umówionym terminie, tj. 31 grudnia 2024 r. Termin realizacji wskazany w harmonogramie to 30 czerwca 2025 r.
- Zagroń w Szczyrku – budżet 17 655,7 tys. zł; wartość zawartych umów z wykonawcami 18 470,0 tys. zł; wydatkowane środki 18 457,7 tys. zł (99,9%). Inwestycja zakończona w 2023 r. Do rozliczenia pozostały płatności za przeglądy pogwarancyjne.
- Kopernik w Olsztynie – budżet 3 765,8 tys. zł, wydatkowane 100%. Inwestycja zakończona w 2021 r. Hotel prowadzi działalność w zmodernizowanym obiekcie pod marką Best Western Plus. W pierwszym pełnym roku działalności po modernizacji hotel osiągnął założenia zakładane w Biznesplanie z 2019 r. Przychody operacyjne w 2022 r. wyniosły 5 927,1 tys. zł wobec zakładanych 4 059,0 tys. zł. Cena średnia za pokój w 2022 r. wyniosła 157 zł, a obłożenie na poziomie 77%, wobec zakładanych w ww. Biznesplanie wartości docelowych po trzecim roku działalności, odpowiednio: 150 zł i 65%.
- Katowice – budżet 108 049,8 tys. zł; wartość zawartych umów z wykonawcami 113 854,1 tys. zł; wydatkowane środki 31 336,0 tys. zł (28,0%). Zaangażowanie rzeczowe oszacowano na 26%. Według wyjaśnień PHH, generalny wykonawca deklaruje zakończenie prac w umówionym terminie, tj. do 30 listopada 2024 r. Termin realizacji wskazany w harmonogramie – do 30 grudnia 2024 r.

Wobec ww. obiektów, w których trwał proces modernizacji, mimo przesunięć ponoszonych wydatków pomiędzy ustalonymi wcześniej etapami harmonogramu, PHH nie identyfikowała zagrożeń niedotrzymania terminów końcowych realizacji zadań ustalonych w *Umowie inwestycyjnej z 2019 r.* (po zmianach). Wielkości nakładów ponad ustalone w Biznesplanie z 2019 r. PHH pokrywała i deklaruje pokrycie ze środków własnych oraz pożytków osiągniętych w związku z lokowaniem środków otrzymanego dokapitalizowania. Niemniej jednak NIK wskazuje, że proces inwestycyjny objęty ww. umową miał zostać pierwotnie ukończony do 30 czerwca 2022 r. z wykorzystaniem środków na kwotę 250,0 mln zł, co nie zostało osiągnięte, w tym m.in. z przyczyn niezależnych od PHH, tj. epidemii COVID-19 i wybuchu wojny w Ukrainie, ale również w związku z opóźnionym wszczynaniem procesów inwestycyjnych oraz istotnym rozszerzeniem zakresu robót, których pierwotnie nie przewidziano.

(akta kontroli str. 312-321)

Szczegółowej kontroli poddano proces inwestycyjny przeprowadzony przez PHH w Hotelu Kopernik w Olsztynie.

Postępowanie o udzielenie zamówienia, w formule *zaprojektuj i zbuduj*, przeprowadzono w oparciu o *Procedurę Zakupową Spółki*. Wybór wykonawcy przeprowadzono zgodnie z *Regulaminem Konkursu Wyboru Wykonawcy*. W regulaminie zawarto specyfikację istotnych warunków zamówienia, opis przedmiotu zamówienia oraz projekt umowy o prace projektowe i roboty budowlane. Zapytanie ofertowe skierowano do 47 podmiotów z branży budowlanej. Oferty wpłynęły od czterech podmiotów, spośród których wyłoniono ofertę najkorzystniejszą. Spółka zawarła umowę o prace projektowe i roboty budowlane, w której ustalono wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości 3 548,0 tys. zł, wobec wysokości 4 600,0 tys. zł oszacowanej na etapie Biznesplanu z 2019 r. Rozbieżność wynikała głównie ze zmniejszenia ilości modernizowanych pokoi w związku z wcześniejszą modernizacją części pokoi przewidzianych w ww. Biznesplanie, sfinansowaną ze środków własnych. W umowie z wykonawcą interes Spółki zabezpieczono poprzez określenie kar umownych.

W toku realizacji robót ujawniła się konieczność wykonania robót dodatkowych i zamiennych, np.: wymiana części wykładzin, tapet, modernizacja łazienki i inne dodatkowe zakupy wyposażenia oraz dostosowanie do wymogów franczyzy pozostałej niemodernizowanej części obiektu. Łącznie sporządzono 20 protokołów, w których przedstawiono zakres i kosztorys robót łącznie podwyższający koszt zadania o 217,8 tys. zł (o około 6% wobec pierwotnie ustalonego wynagrodzenia wykonawcy). W związku z powyższym dwukrotnie aneksowano umowę zwiększając wynagrodzenie wykonawcy do kwoty ogółem 3 765,8 tys. zł. Zakres robót/zakupów, w tym dodatkowych, był uzasadniony i związany z realizacją zadania.

PHH, zgodnie z procedurą zakupową powołała komisję odbiorową, która dokonała odbioru robót. Po przeprowadzeniu testów urządzeń i odbiorów poszczególnych modernizowanych pokoi, komisja potwierdziła wykonanie umowy w pełnym zakresie rzeczowym i zgodnie z przekazaną dokumentacją projektową. Zastrzeżone usterki zostały usunięte w wyznaczonych terminach. Spółka uregulowała zobowiązania wobec wykonawcy w wysokości ustalonej w umowie. Odpowiedzialność wykonawcy za wykonane roboty i sprawność zainstalowanych urządzeń, zapewniono poprzez gwarancję wykonawcy oraz wniesienie kaucji gwarancyjnej na usunięcie wad i usterek w wysokości 3% wynagrodzenia umownego, podlegającej zwrotowi po upływie okresu gwarancji. Zadanie zrealizowano w terminie przyjętym w harmonogramie.

(akta kontroli str. 312-321)

Stwierdzone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następujące nieprawidłowości:

1. PHH, uzyskując we wrześniu 2019 r. środki finansowe z Funduszu Reprywatyzacji na modernizację dziewięciu obiektów hotelowych, nie zapewniła sprawnego wszczęcia procesów inwestycyjnych w obiektach należących do spółek zależnych PHH Hotele i GAT. Skutkowało to nieefektywnym wykorzystaniem otrzymanych środków, wpływając na wydłużenie terminów realizacji zadań, a w konsekwencji także zwiększenie kosztów ich realizacji. Przekazany spółkom harmonogram modernizacji obiektów hotelowych, ustalony na etapie opracowania Biznesplanu z 2019 r. oraz zawarcia *Umowy inwestycyjnej z 2019 r.*, miał charakter ogólny określający jedynie horyzonty (półroczne) wielkości wydatków, które powinny być zrealizowane w tych okresach. Nie ustalono natomiast harmonogramów operacyjnych określających terminy i zakresy działań, które spółki zależne powinny podjąć niezwłocznie

po otrzymaniu przez PHH środków finansowych z FR, aby sprawnie i kompletnie przeprowadzić proces inwestycyjny. W związku z *Umową inwestycyjną z 2019 r.*, w której planowano udzielenie pożyczek spółkom zależnym, w grudniu 2019 r. PHH zawarła umowy wsparcia (SLA), w których zobowiązała się do wsparcia spółek, między innymi w zakresie opracowania projektów inwestycyjnych i realizacji inwestycji, jednak nie określono przejrzystych zasad podziału kompetencji pomiędzy PHH a spółkami zależnymi. Dopiero dziewięć miesięcy później na etapie zawarcia umowy pożyczki z PHH Hotele sp. z o.o., PHH zobowiązała się do przekazania wytycznych do opracowania zakresu inwestycji finansowanych ze środków FR, a później do jego weryfikacji i zatwierdzenia, jednak zaniechano tego działania, uzasadniając, iż wystarczającym było przekazanie harmonogramu finansowego do umowy inwestycyjnej. Według wyjaśnień PHH¹⁰⁵, celem zawarcia umowy SLA było wsparcie spółek, w szczególności w przeprowadzeniu prac modernizacyjnych i budowlanych, w tym w opracowaniu analiz rynkowych, współpracy z franczyzodawcami, negocjowania i zawierania umów. Według PHH, w proces, poza *slużbami inwestycyjnymi* zaangażowano wielu innych pracowników PHH, w zależności od stopnia skomplikowania i złożoności danego projektu inwestycyjnego. Natomiast uszczegółowienie rzeczowego zakresu zadań następowało wraz z zapoznaniem się z obiektami, warunkami i potrzebami inwestycyjnymi (w tym w szczególności inwestorów zastępczych), a kolejne decyzje dotyczące uszczegółowienia zakresu rzeczowego inwestycji podejmowano na etapie zawierania umów o opracowanie projektu architektonicznego, umów z wykonawcami robót budowlanych.

Wszczęcie procesów inwestycyjnych powinno nastąpić bez zbędnej zwłoki niezwłocznie po zawarciu *Umowy inwestycyjnej z 2019 r.*, zwłaszcza w sytuacji przekazania całości środków finansowych.

Umowę inwestycyjną zawarto 27 września 2019 r., środki z FR w wysokości 250,0 mln zł wpłynęły na rachunek spółki 29 września 2019 r., natomiast pierwsze decyzje w zakresie złożenia wniosku o wyłonienie inwestora zastępczego podejmowano, odpowiednio dla poszczególnych Hoteli: Reymont – 21 października 2020 r., Huzar – 16 lutego 2021 r., Ikar – 14 września 2020 r., Wieniawa – 14 września 2020 r., Katowice – 26 listopada 2020 r., Hetman – 28 stycznia 2021 r., Zagroń – 29 października 2020 r., Kopernik – 3 sierpnia 2020 r., tj. po upływie 10-16 miesięcy od uzyskania środków dofinansowania. Decyzja dla Hotelu Royal była wcześniejsza (19 grudnia 2019 r.), ponieważ modernizację podjęto przed zawarciem ww. *Umowy Inwestycyjnej z 2019 r.*

Powyższe (obok skutków spowodowanych wystąpieniem COVID-19 i wojną w Ukrainie) wpłynęło na niezrealizowanie procesów inwestycyjnych w pierwotnie ustalonych terminach i na kwotę przyznanych środków z FR w ramach *Umowy inwestycyjnej z 2019 r.*

(akta kontroli str. 226-260, 312-321, 521-542)

2. PHH z opóźnieniem wprowadziła do umów pożyczek zmiany dotyczące rezygnacji PHH z opracowania i przekazania spółkom zależnym (PHH Hotele, GAT) wytycznych do opracowania zakresu inwestycji finansowanych ze środków FR.

Obowiązek przekazania wytycznych wynikał z § 4 umów pożyczek zawartych przez PHH ze spółkami zależnymi, w którym postanowiono: „Spółka zobowiązuje się wykorzystać Nowe Środki oraz Pożytki wyłącznie w celu finansowania Inwestycji, na podstawie zakresu Inwestycji opracowanego przez Spółkę,

¹⁰⁵ Pismo PHH z dnia 9 stycznia 2024 r. podpisane przez czworo przedstawicieli kadry zarządzającej PHH.

zgodnie z wytycznymi PHH. Wytyczne PHH zostaną oparte na Harmonogramie oraz Biznesplanie. Spółka opracuje i prześle PHH do zatwierdzenia zakres Inwestycji w terminie 14 dni kalendarzowych od daty otrzymania wytycznych PHH. Po zatwierdzeniu zakresu Inwestycji przez PHH, Spółka zobowiązuje się uzyskać z odpowiednim wyprzedzeniem stosowne zgody korporacyjne (zatwierdzenie korporacyjne), o ile przyjęcie do realizacji lub realizacja zakresu Inwestycji będzie tego wymagała”.

Obowiązek przygotowania wytycznych wynikał z umów pożyczek zawartych w lipcu 2020 r. i czerwcu 2021 r., a jego zniesienie nastąpiło dopiero w wyniku zawarcia aneksu nr 4 do umów pożyczek w czerwcu i sierpniu 2023 r. Według NIK opóźnienie we wprowadzeniu powyższej zmiany do umów było działaniem nierzetelnym.

(akta kontroli str. 312-321, 324-330)

3. PHH, działając nierzetelnie, nie poinformowała o zmianie sposobu prezentacji pożytków. PHH w sprawozdaniu rocznym za 2020 r. z realizacji *Umowy inwestycyjnej z 2019 r.*, złożonym do KPRM, zmieniła dotychczasowy sposób prezentacji pożytków uzyskanych w związku z lokowaniem środków otrzymanego dofinansowania z metody memorialowej na kasową, nie informując w sprawozdaniu o dokonaniu takiej zmiany. W kolejnych sprawozdaniach stosowano już metodę kasową. Niezamieszczenie informacji o zmianie sposobu prezentacji wielkości osiągniętych pożytków było działaniem nierzetelnym, ponieważ zmiana sposobu prezentacji spowodowała, iż nie zapewniono porównywalności sprawozdań z poprzednich okresów. Według wyjaśnień Dyrektora Pionu Finansów, PHH uznała, iż w sprawozdaniach z realizacji umowy inwestycyjnej będzie prezentować stan pożytków według formuły kasowej, która odpowiada wielkości środków pozostających w dyspozycji Spółki, a nieopisanie tej zmiany w sprawozdaniach wynikało z przeoczenia.

(akta kontroli 312-321)

2.3 Realizacja *Umowy inwestycyjnej z 21 grudnia 2021 r.*

Opis stanu
faktycznego

W *Umowie inwestycyjnej z 2021 r.* pomiędzy Skarbem Państwa a PHH, Spółka zobowiązała się wykorzystać „nowe środki” oraz należne od nich pożytki wyłącznie w celu finansowania inwestycji zgodnie z harmonogramem oraz w zakresie określonym w Biznesplanie z 2021 r., w szczególności na nabycie akcji lub udziałów spółek wskazanych w Biznesplanie z 2021 r.¹⁰⁶ lub na modernizację wybranych 20 obiektów hotelowych wskazanych w tym dokumencie¹⁰⁷. Mogło to nastąpić w drodze nabycia akcji lub udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym/akcyjnym danej spółki zależnej (z koniecznością zawarcia z nią umowy inwestycyjnej) lub w formie pożyczki udzielonej spółce zależnej (na podstawie umowy pożyczki).

(akta kontroli str. 284-310)

PHH otworzyła rachunki bankowe:

- dla środków z FIK, który miał swój odpowiednik w postaci konta księgowego nr 130/23, a ewidencjonowane w księgach rachunkowych dowody księgowe opatrywano symbolem FIK;
- dla środków z FR, który miał swój odpowiednik w postaci konta księgowego 130/15, a ewidencjonowane dowody księgowe opatrywano symbolem FRP.

¹⁰⁶ Geovita, IFSA, Elbest, IMSPA.

¹⁰⁷ Chalkozyn w Kołobrzegu, Cechsztyń w Ustroniu Morskim, Malachit w Świeradowie Zdroju, Argentyt w Dąbkach, Bornit w Szklarskiej Porębie, Interferie Medica SPA w Świnoujściu, Krynica Zdrój, obiekt Złockie, obiekt Zakopane, obiekt Łądek Zdrój, obiekt Wisła, obiekt Dąbki, obiekt Dźwirzyno, Hotel Krynica, Hotel Wolin, Hotel Solina, Hotel Sport w Belchatowie, Hotel Wodnik, DW Belchatów w Szklarskiej Porębie, Sanatorium Uzdrowskie Holtur w Kołobrzegu.

W dniu 29 grudnia 2021 r. PHH otrzymała przelew środków z FR na kwotę 351 300,0 tys. zł na przeznaczony dla nich rachunek bankowy. Na ww. rachunku realizowane były przepływy (poza ww. wpływem środków) związane z lokowaniem wolnych środków, nabyciem akcji/udziałów w spółkach: Geovita, Elbest, IFSA, IMSPA, prowizje bankowe.

Wartość nabytych akcji/udziałów ewidencjonowano na kontach księgowych, wyodrębnionych dla każdej ze spółek, w sposób pozwalający na ustalenie ich wartości początkowej.

W wyniku podjętych działań konsolidacyjnych PHH przeprowadziła do końca czerwca 2022 r. transakcje związane z nabyciem akcji i udziałów w czterech ww. spółkach o łącznej wartości 349 280,1 tys. zł (wobec limitu środków 350 000,0 tys. zł, założonych w Biznesplanie z 2021 r.). Pozostałe środki z otrzymanego dokapitalizowania (2 019,9 tys. zł) stanowiły oszczędność i pozostawały do wykorzystania na zadania inwestycyjne w obiektach hotelowych.
(akta kontroli str. 312-321)

W dniu 29 grudnia 2021 r. Spółka otrzymała przelew środków z FIK na przeznaczony dla nich rachunek bankowy na kwotę 398 700,0 tys. zł, które zgodnie z umową były przeznaczone na modernizację 20 obiektów hotelowych wymienionych w Biznesplanie z 2021 r.

Na rachunku bankowym dla środków z FIK realizowane były przepływy (poza ww. wpływem środków): lokowanie wolnych środków; zwrot tych środków wraz z pożytkami; udzielenie transz pożyczek inwestycyjnych dla Geovita, Elbest, IMSPA, IFSA, prowizje bankowe.

Kapitał udzielonych pożyczek inwestycyjnych oraz uzyskiwane odsetki były ewidencjonowane na wyodrębnionych kontach księgowych, adekwatnie dla kapitału i odsetek każdej ze spółek.

(akta kontroli str. 312-321)

W Biznesplanie z 2021 r. przyjęto, że łącznie nakłady na modernizację 20 obiektów wyniosą 497 691 647 zł, a źródła ich sfinansowania będą następujące:

- 390 700,0 tys. zł z FIK,
- 35 176,2 tys. zł środki własne lub środki FR pozostałe po zrealizowaniu transakcji nabycia akcji i udziałów spółek,
- 63 815,5 tys. zł kredyt inwestycyjny przyznany spółce Interferie na inwestycję w obiekcie Chalkozyn.

Według stanu na koniec III kwartału 2023 r. PHH udzieliła pożyczki spółkom na łączną kwotę 433 876,2 tys. zł, z tego dla: Interferie 135 184,8 tys. zł, IMSPA 54 033,1 tys. zł, Geovita 127 977,1 tys. zł, Elbest 94 625,0 tys. zł, Holtur 22 056,2 tys. zł.

(akta kontroli str. 312-321)

Według PHH¹⁰⁸, w związku z tym, że w drugim etapie konsolidacji, w którym do GK PHH włączono pięć spółek dotychczas zarządzanych przez grupy kapitałowe spoza rynku hotelarskiego oraz z uwagi na rozbudowanie w wyniku tej transakcji GK PHH, która ponad dwukrotnie zwiększyła liczbę podmiotów zależnych uznano, że zasadne będzie formalne przekazanie nowo przejętym spółkom zależnym wytycznych do realizacji inwestycji objętych Biznesplanem z 2021 r. Wytyczne takie zostały opracowane i przekazane w dniu 9 września 2022 r. Wszystkim przejętym spółkom zależnym przekazano również wyciągi z Biznesplanu z 2021 r. odnoszące się do poszczególnych obiektów hotelowych. Jak wyjaśniła dyrektor Pionu Rozwoju

¹⁰⁸ Pismo z dnia 16 października 2023 r. (odpowiedź na pismo NIK nr KGP.410.6.3.2023/4).

PHH¹⁰⁹, spółki przejęte w ramach drugiego etapu konsolidacji podjęły próby opracowania zakresów inwestycji, które wskazano w § 4 umów pożyczek, jednak opracowane dokumenty co do zasady w pełni musiały opierać się na treści Biznesplanu z 2021 r., w efekcie czego – zdaniem PHH – stanowiły wręcz powielenie jego zapisów i nie wносиły do procesów inwestycyjnych żadnej wartości dodanej, zarówno z punktu widzenia PHH, jak i samych spółek zależnych. Analogicznie jak w przypadku spółek objętych pierwszym etapem konsolidacji, również w odniesieniu do spółek z etapu drugiego uznano, że opracowanie odrębnych zakresów inwestycji nie było konieczne. Wobec powyższego PHH w sierpniu 2023 r. zawarła aneksy do umów pożyczek. Proces aneksowania umów miał na celu doprecyzowanie zapisów § 4, którego nowe brzmienie wskazuje, że „spółka zobowiązuje się wykorzystać Nowe Środki oraz Pożytki wyłącznie w celu finansowania Inwestycji zgodnie z wyciągiem z Harmonogramu, na podstawie zakresu Inwestycji, rozumianego jako wyciąg z Biznesplanu odnoszący się do Inwestycji.”

(akta kontroli str. 312-321)

PHH wykonywała obowiązki sprawozdawcze, których zasady ustalono w *Umowie inwestycyjnej z 2021 r.* Sprawozdania obejmowały zakres informacji ustalony w ww. umowie i były składane w wyznaczonych terminach. Do sprawozdań dołączono sprawozdania F-01 o przychodach, kosztach i wyniku finansowym oraz o nakładach na środki trwałe spółek zależnych, opinie biegłego rewidenta obejmującą ocenę prawidłowości wydatkowania środków uzyskanych z FR i FIK oraz uchwały Rady Nadzorczej w sprawie zaopiniowania sprawozdania rocznego z realizacji *Umowy inwestycyjnej z 2021 r.* Informacje o realizacji zadań przez spółki zależne, w tym o zaangażowaniu finansowym, zgodności z harmonogramem oraz o ewentualnych zagrożeniach realizacji harmonogramu podawano odrębnie dla każdego z modernizowanych obiektów hotelowych.

Podstawą sporządzenia przez PHH sprawozdań z realizacji *Umowy inwestycyjnej z 2021 r.* były sprawozdania składane przez spółki zależne, w związku z udzielonymi tym spółkom pożyczkami ze środków FIK. Sprawozdania składane przez spółki zależne odpowiadały wymogom określonym w umowach pożyczek.

(akta kontroli str. 312-321)

PHH zawarła ze spółkami zależnymi umowy, w których przyjmuje zlecenie i zobowiązuje się do odpłatnego świadczenia na rzecz spółek zależnych usług w zakresie wsparcia i standaryzacji, które obejmowało m.in. prowadzenie spraw ekonomiczno-finansowych, proces budżetowania i raportowania, opracowanie projektów inwestycyjnych i realizację inwestycji, proces negocjowania i zawierania umów, organizacji i pomocy prawnej.

Realizacją postanowień ww. umów było bieżące wsparcie w obsłudze procesów inwestycyjnych na etapie projektowania, udzielenia zamówień i wykonywanych robót, polegające w szczególności na akceptowaniu przez PHH dowodów potwierdzających wykonanie robót (faktur, protokołów odbioru itp.), których poprawność warunkowała uruchamianie kolejnych transz pożyczek. Zatem, PHH prowadziła bieżący nadzór i kontrolę procesów modernizacji obiektów hotelowych finansowanych w ramach umów inwestycyjnych.

W ramach *Umowy inwestycyjnej z 2021 r.* dokonano dokapitalizowania PHH o wartości 750 000,0 tys. zł, z tego: ze środków FR 351 300,0 tys. zł z przeznaczeniem na nabycie (konsolidację) aktywów hotelowych, których dotychczasowymi właścicielami były inne spółki z udziałem Skarbu Państwa, oraz ze środków FIK 398 700,0 tys. zł na modernizację kolejnych 20 obiektów hotelowych.

¹⁰⁹ Jw.

Z otrzymanych środków PHH wydatkowała do 31 grudnia 2023 r.:

- 349 282,9 tys. zł ze środków FR na zakup aktywów hotelowych, a zaplanowany proces konsolidacji został zakończony; na rachunku pozostała kwota kapitału 2 017,1 tys. zł oraz pożytki (odsetki od lokat) [...] zł,
- 8 260,3 tys. zł ze środków FIK na modernizację obiektów hotelowych (około 2% środków dokapitalizowania); do wykorzystania pozostała kwota 390 439,7 tys. zł oraz pożytki (odsetki od lokat) [...] zł.

PHH w dniu 31 stycznia 2024 r. złożyła wniosek do KPRM o zmianę harmonogramu wykorzystania środków z otrzymanego dokapitalizowania na podstawie *Umowy inwestycyjnej z 2021 r.* W uzasadnieniu wniosku wskazano, że Biznesplan z 2021 r. i harmonogram inwestycji przygotowano w drugim półroczu 2021 r., a początek 2022 r. przyniósł negatywne w skutkach wydarzenia, które zakłóciły proces realizacji przedsięwzięć inwestycyjnych, powodując odchylenia w realizacji harmonogramu, zdaniem PHH z przyczyn niezależnych od Spółki. W nowej propozycji harmonogramu przesunięto wielkości wydatków w okresach półrocznych bez zmiany daty końcowej (30 czerwca 2028 r.) realizacji *Umowy inwestycyjnej z 2021 r.*

(akta kontroli str. 312-321, 410-445)

Realizacja inwestycji w obiektach wskazanych w *Umowie inwestycyjnej z 2021 r.*

W Biznesplanie z 2021 r. wskazano 20 obiektów hotelowych¹¹⁰, na modernizację których oszacowano łączny budżet w wysokości 497 691,6 tys. zł.

Dla 13 obiektów przewidziano tzw. scenariusz inwestycyjny, który zakładał znaczną modernizację o istotnym poziomie nakładów (na obiekt od 6 843,7 tys. zł do 57 073,2 tys. zł). Dla pozostałych siedmiu obiektów przewidziano niższe budżety (na obiekt od 588 tys. zł do 1 938,0 tys. zł), które zapewniały przeprowadzenie modernizacji w zakresie niezbędnym do prawidłowego funkcjonowania obiektu (np. spełnienie warunków przeciwpożarowych), co do zasady nie zwiększając standardów obiektu (tzw. scenariusz akwizycyjny).

Z całości zaplanowanych nakładów inwestycyjnych na modernizację 20 obiektów hotelowych (497 691,6 tys. zł) na koniec 2023 r. wydatkowano 8 260,3 tys. zł, tj. 1,7% (planowane były wydatki w tym okresie w kwocie 21 725,9 tys. zł). Natomiast w zawartych umowach zaangażowano 67 036,7 tys. zł.¹¹¹ Jedno z 20 zadań zostało zrealizowane w zaplanowanym terminie¹¹², sześć zadań¹¹³ o odpowiednio niższym budżecie i zakresie nie zostało zakończone mimo upływu w 2023 r. terminu ich realizacji, z tego w dwóch przyczyną był stan techniczny gorszy od zakładanego na etapie tworzenia biznesplanu, w dwóch brak ofert wykonawców, w jednym wartości ofert przekraczały zaplanowany budżet i w jednym przewlekłość decyzji administracyjnych. Modernizację obiektów hotelowych, wskazanych w *Umowie inwestycyjnej z 2021 r.*, realizowane były przez spółki zależne z Grupy PHH. PHH przed uruchomieniem kolejnych transz pożyczki weryfikowała prawidłowość poniesienia wydatków, których źródłem finansowania były środki funduszy celowych.

PHH złożyła wniosek do KPRM w dniu 1 lutego 2024 r. o zmiany terminów zakończenia inwestycji przewidzianych do realizacji w ramach *Umowy inwestycyjnej z 2021 r.* podobnie, jak to miało miejsce w przypadku realizacji *Umowy inwestycyjnej z 2019 r.* Na tym etapie zmianie nie uległ termin końcowy całego przedsięwzięcia

¹¹⁰ (a) Obiekty Interferie: Chalkozyn, Cechsztyń, Malachit, Argentyt, Bomit; (b) Spółka Interferie Medical SPA obiekt w Świnoujściu; (c) obiekty Geovita: Krynica Zdrój, Złockie, Zakopane, Łądek Zdrój, Wisła, Dąbki, Dzwirzyno (d) obiekty Elbest: Hotel Krynica, Hotel Wolin, Hotel Solina, Hotel Sopot, Hotel Wodnik, DW Belchatów, (e) Holtur – Sanatorium Uzdrowskie.

¹¹¹ Dane w sprawozdaniu z realizacji *Umowy inwestycyjnej z 2021 r.* za II półrocze 2023 r.

¹¹² Obiekt Argentyt w Dąbkach (budżet 6 843,7 tys. zł).

¹¹³ Malachit w Świeradowie budżet 777,4 tys. zł; Obiekt Łądek Zdrój 1 938,0 tys. zł; Hotel Sport w Belchatowie 588,0 tys. zł; DW Belchatów w Szklarskiej Porębie 1 212,0 tys. zł; Obiekt Złockie 1 470,0 tys. zł; Obiekt Solina 1 690,0 tys. zł.

inwestycyjnego, ponieważ jest on jeszcze odległy (2028 r.) niemniej jednak, to jak przebiegały poszczególne inwestycje wymagało korekt w przyjętym harmonogramie, o co PHH wnioskowała. Zmianę harmonogramu PHH tłumaczyła koniecznością optymalnego zaplanowania zasobów ludzkich do uruchomienia wymaganych postępowań i nadzoru nad realizacją inwestycji.

(akta kontroli str. 312-321)

Stwierdzone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

OCENA CZĄSTKOWA

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia działalność PHH w zakresie realizacji strategii rozwoju GK PHH, obejmującej: konsolidację spółek i aktywów hotelowych należących do Skarbu Państwa lub do spółek z jego udziałem. W wyniku konsolidacji bazy hotelowo-rekreacyjnej GK PHH zarządzała łącznie 54 hotelami i obiektami, oferującymi blisko 6 tys. pokoi. Skuteczność działań Spółki została obniżona z powodu nierzetelnego przygotowania uruchomienia programu inwestycyjnego. Brak uwzględnienia części ryzyk związanych ze stanem technicznym obiektów, długotrwałość realizacji prac poprzedzających wybór wykonawców oraz konieczność powtarzania niektórych postępowań powodowały przedłużanie poszczególnych projektów i wpłynęło na o wzrost kosztów.

Niezależnie od okoliczności związanych z epidemią COVID-19 oraz wybuchem wojny w Ukrainie, nieefektywne zarządzanie procesami inwestycyjnymi spowodowało konieczność przesunięć pierwotnych terminów wynikających z *Umowy Inwestycyjnej z 2019 r.*: m.in. z powodu niezapewnienia wystarczających zasobów dla sprawnego wszczęcia procesów inwestycyjnych w obiektach należących do spółek zależnych niezwłocznie po uzyskaniu we wrześniu 2019 r. środków finansowych z FR na modernizację dziewięciu obiektów hotelowych, niezbędnego wobec przyjętego harmonogramu, niedostateczne skoordynowanie tego procesu, w tym przygotowania umów SLA i pożyczek oraz przygotowania postępowań na wybór wykonawców prac. Skutkiem wskazanych powyżej okoliczności, w sytuacji wydłużania się procesów inwestycyjnych oraz zmian otoczenia rynkowego, PHH wystąpiła z wnioskiem o aneks nr 3 do *Umowy Inwestycyjnej z 2019 r.* o podwyższenie o 200 mln zł dokapitalizowania środkami z FR, w którym zwiększono również zakresy niektórych zadań.

Spółka wykorzystywała środki uzyskane na podstawie umów inwestycyjnych zgodnie z ich przeznaczeniem. Wywiązywała się też z postanowień umów w zakresie wyodrębnienia rachunków bankowych oraz ewidencji księgowej, które zapewniały kontrolę przepływów środków i monitorowanie realizacji zadań.

PHH monitorowała i realizowała cztery cele strategiczne określone w Strategii GK PHH do 2028 r., w tym także obejmujące założenia z trzech Biznesplanów. Efekty monitoringu zostały zawarte w raporcie rocznym za 2023 r. Do zakończenia kontroli spośród 29 obiektów objętych konsolidacją, inwestycje ze środków FR i FIK ukończono w czterech obiektach oraz w dwóch ze środków własnych PHH. PHH nie stwierdziła zagrożeń dla wyznaczonych celów i wartości docelowych, w tym m.in. ukończenia inwestycji w pozostałych obiektach – wskazanych w Biznesplanie z 2022 r. oraz w Biznesplanie z 2021 r., w końcowych terminach ustalonych w harmonogramach do *Umów Inwestycyjnych*, tj. odpowiednio do końca 2025 r. i końca 2028 r. W 2023 r. wyniki powyżej wartości docelowych GOP ustalonych do osiągnięcia w 2028 r. (tj. na poziomie co najmniej 22% przychodów operacyjnych dla każdej spółki z Grupy PHH) osiągnęły cztery spółki w GK PHH: Holtur (36,7%), PHH (33,6%), IMSPA (31,4%) i IF (27,9%). Dodatni wskaźnik jednak poniżej wartości docelowej uzyskały trzy spółki: Elbest (13,1%), Geovita (11%) i GAT (9,6%), z uwagi na niższe obłożenie. Wyniki ujemne uzyskały dwie pozostałe spółki, tj. PHH Hotele

(-10,1%) i WPUT (-68,8%) ze względu na proces modernizacyjny obiektów oraz ich częściowe lub całkowite zamknięcie.

NIK wskazuje, że stopień zaawansowania prac w niektórych obiektach może wskazywać na istotne ryzyko niedotrzymania terminu zakończenia tych inwestycji i rozliczenia realizacji *Umowy Inwestycyjnej z 2019 r.* do końca 2025 r. Zdaniem NIK występuje ryzyko nieterminowego ukończenia modernizacji Hotelu Ikar w Poznaniu. Termin ten przewidziany jest na koniec stycznia 2025 r., lecz zaangażowanie rzeczowe według stanu na 30 marca 2024 r. wynosiło zaledwie 27%. Kwestie sporne z generalnym wykonawcą nie pozostawały bez wpływu na proces realizacji modernizacji w tym obiekcie. W niektórych innych hotelach stan zaawansowania prac również odbiegał od przyjętych założeń. W Hotelu Royal stanowił on 2,9% w zakresie remontu wnętrz (remont elewacji został ukończony) – ukończenie całej inwestycji przewidziano do września 2025 r. W hotelach Katowice i Wieniawa wynosił on odpowiednio 26% i 33% z terminem ukończenia inwestycji w listopadzie i grudniu 2024 r.

3. Zarządzanie majątkiem Grupy PHH oraz realizacja planów ekonomiczno-finansowych PHH

3.1 Zarządzanie majątkiem PHH w odniesieniu do zadań realizowanych poprzez Fundację Hotele dla Medyków

Opis stanu faktycznego

W dniu 25 marca 2020 r. Prezes Zarządu PHH złożył oświadczenie w formie aktu notarialnego o utworzeniu przez PHH Fundacji Hotele dla Medyków¹¹⁴ i przyjęciu jej statutu. Na zawiązanie Fundacji Zarząd otrzymał pozytywną opinię RN Spółki (Uchwała nr 15/2020 z dnia 24 marca 2020 r.) oraz zgodę Zgromadzenia Wspólników wyrażoną w uchwale nr 1 z dnia 24 marca 2020 r. Według wyjaśnień PHH¹¹⁵ Fundacja powstała w związku potrzebą realnego przeciwdziałania skutkom pandemii i włączenia się w pomoc w zwalczaniu COVID-19.

Do celów Fundacji należało:

- organizowanie, finansowanie lub współfinansowanie przedsięwzięć mających na celu zapobieganie, przeciwdziałanie i zwalczanie COVID-19,
- organizowanie, finansowanie lub współfinansowanie przedsięwzięć mających na celu poprawę stanu zdrowotnego społeczeństwa, a w szczególności wspieranie działań na rzecz ochrony życia i zdrowia,
- organizowanie pomocy dla służby zdrowia,
- świadczenie pomocy społecznej w zakresie ochrony zdrowia i życia,
- organizowanie, finansowanie lub współfinansowanie pomocy na rzecz wyposażenia placówek medycznych w sprzęt medyczny.

Fundusz założycielski Fundacji wynosił 1 mln zł. Źródłem były środki własne PHH. Fundusz Fundacji zasilany również darowizny otrzymane w 2020 r. od: PHN (1 000,0 tys. zł), fundacji Polskiej Wytwórni Papierów Wartościowych (500,0 tys. zł), Przedsiębiorstwo Polskie Porty Lotnicze (750,0 tys. zł). Analiza sprawozdań finansowych Fundacji za lata 2020–2022 wskazała, że poza wymienionymi, Fundacja nie uzyskiwała wsparcia z innych źródeł, w tym ze środków publicznych. Powyższe potwierdza PHH w złożonych wyjaśnieniach¹¹⁶.

W 2022 r. postanowiono o rozszerzeniu zakresu działalności Fundacji o obszary związane z działalnością charytatywną, działalnością na rzecz integracji cudzoziemców, działalnością na rzecz osób niepełnosprawnych, turystyką

¹¹⁴ Dalej: Fundacja.

¹¹⁵ Pismo z dnia 9 października 2023 r. (odpowiedź na pismo NIK).

¹¹⁶ Pismo PHH z dnia 9 października 2023 r.

i krajoznawstwem, ratownictwem i ochroną ludności, pomocą ofiarom katastrof, klęsk żywiołowych, konfliktów zbrojnych i wojen w kraju i za granicą. Rada Nadzorcza Spółki pozytywnie odniosła się do zamiaru rozszerzenia działalności Fundacji (posiedzenie w dniu 7 listopada 2022 r.). Postanowieniem fundatora nr 1/2022 z dnia 31 sierpnia 2022 r. dokonano zmiany statutu fundacji, wpisując w cele Fundacji ww. zadania. Fundacja została również wpisana na listę organizacji pożytku publicznego. (akta kontroli str. 312-321)

Fundacja finansowała m.in. usługi *Hotele dla Medyków* oraz usługi pobytu w izolatoriach. Zarząd Fundacji opracował i wdrożył zasady finansowania ww. usług, na które składały się:

- regulamin finansowania usługi Hotele dla Medyków oraz usługi pobytu w izolatoriach „Fundacji Hotele dla Medyków”,
- wykaz szpitali jednoimiennych, wyznaczonych do przeciwdziałania COVID-19,
- wzór umowy na finansowanie usługi Hotele dla Medyków,
- wzór umowy na finansowanie usługi pobytu w izolatorium.

Wydatki Fundacji w latach 2020-2023 wyniosły 2 178,7 tys. zł¹¹⁷. Koszty administracyjne (ogólnego zarządu) stanowiły około 0,01% i dotyczyły: podatków i opłat, usług prawnych oraz zakupu wartości niematerialnych i prawnych. Ze środków Fundacji nie wypłacano wynagrodzeń.

Środki wydatkowano następująco:

- 531,8 tys. zł na finansowanie kosztów usługi hotelarskiej dla personelu medycznego szpitali jednoimiennych w kraju,
- 692,9 tys. zł na zapewnienie finansowania usługi pobytowej dla osób objętych opieką w obiekcie (izolatorium) utworzonym przez szpital, w związku z przeciwdziałaniem COVID-19,
- 524,0 tys. zł przekazane jako darowizny w związku z przeciwdziałaniem COVID-19, poprzez dofinansowanie zakupu sprzętu lub aparatury medycznej, dofinansowania do zakupu komputerów oraz oprogramowania dla Uniwersytetu w Szczecinie, zakup wózków transportowych oraz sprzętu rehabilitacyjnego dla dzieci i młodzieży; zakup ambulansu wyjazdowego; dofinansowania sprzętu/aparatury medycznej pozwalającej na zabezpieczenie łóżek covidowych w szpitalach,
- 430,0 tys. zł na działalność charytatywną¹¹⁸, w tym m.in. na dofinansowanie operacji, walkę z chorobą nowotworową itp.

(akta kontroli str. 312-321, 623-628)

PHH jako fundator analizował i monitorował sposób wydatkowania środków poprzez realizację umowy o nieodpłatne świadczenie usług z dnia 17 sierpnia 2020 r. zawartej pomiędzy Fundacją a PHH, na mocy której PHH świadczyła na rzecz Fundacji usługi wsparcia niezbędne do jej funkcjonowania oraz wykonywania statutowej działalności, w tym: prowadzenia spraw ekonomiczno-finansowych, sporządzania sprawozdań finansowych, obsługi realizacji płatności, współpracy z instytucjami zewnętrznymi, tworzenia i negocjowania umów, organizacji pomocy prawnej, prowadzenia działalności operacyjnej, obsługi IT.

W wyniku kontroli udostępnionego przez PHH wykazu wydatków Fundacji nie stwierdzono ponoszenia wydatków niezgodnych z celami statutowymi Fundacji.

¹¹⁷ W 2020 r. 656,5 tys. zł, w 2021 r. 863,2 tys. zł, w 2022 r. 229,0 tys. zł, w 2023 r. 421,0 tys. zł.

¹¹⁸ PHH przekazała zestawienie tabelaryczne, w którym zawarto wielkości udzielonego wsparcia dla poszczególnych podmiotów/osób.

Fundacja Hotele dla Medyków nie finansowała działań prowadzonych w obiektach PHH, ani GK PHH.

(akta kontroli str. 312-321, 353-355)

Zarządzanie bazą hotelową w okresie epidemii COVID-19

Szpitala, które otrzymały od wojewodów polecenie uruchomienia izolatoriów, zawierały umowy na odpłatne funkcjonowanie izolatoriów, według wzorów udostępnionych przez NFZ, bezpośrednio z obiektami hotelowymi.

GK PHH nie otrzymała w związku z prowadzeniem izolatoriów bezpośredniego wsparcia z budżetu państwa lub funduszy celowych. Za udostępnienie obiektów spółki GK PHH otrzymały wynagrodzenie od szpitali tworzących izolatoria, zgodnie z umowami podpisanymi z tymi szpitalami.

W spółce PHH tylko jeden obiekt (Moxxy Poznań Airport) został udostępniony na izolatorium. Umowa w tym zakresie została zawarta w dniu 6 listopada 2020 r. na okres do zakończenia stanu epidemiologicznego na terenie Polski z możliwością przedłużenia na kolejny okres, w uzgodnionym zakresie. Udostępniono 59 pokoi jednoosobowych i 61 pokoi dwuosobowych. W okresie obowiązywania umowy szpital nie skierował jednak żadnych osób na pobyt w izolatorium prowadzonym w Moxxy Poznań Airport. Za gotowość PHH zgodnie z umową otrzymała wynagrodzenie: w 2020 r. 134,4 tys. zł oraz w 2021 r. 276,0 tys. zł.

W 2020 r. na izolatoria udostępniono również siedem innych obiektów hotelowych należących do spółek z Grupy Kapitałowej PHH¹¹⁹. Łącznie zakwaterowano w nich 31 308 osób (osobo/nocy) uzyskując przychód 3 314,1 tys. zł.

W 2021 r. izolatoria funkcjonowały w trzech hotelach należących do spółki PHH Hotele. Zakwaterowano 7 949 osób (osobo/nocy), uzyskując przychód łączny 1 559,7 tys. zł.

PHH zgłosiła chęć pomocy w zakresie bezpłatnego zapewnienia miejsc hotelowych tzw. białemu personelowi medycznemu (hotele dla medyków), która była koordynowana przez MSWiA. Zarząd uzyskał zgodę Rady Nadzorczej na nieodpłatne świadczenie usług w związku z przeciwdziałaniem COVID-19 poprzez zapewnienie usług noclegowych na rzecz podmiotu leczniczego, który wskaże pracowników oraz inne osoby świadczące pomoc medyczną dla osób chorych. W efekcie PHH zawarła trzy umowy na nieodpłatne świadczenie usług¹²⁰. W jej obiektach udostępniono łącznie 7 057 pokoi/nocy kwaterując 8 201 osób (osobo/nocy)¹²¹:

Poza usługami „hotele dla medyków” świadczonych pro bono, cztery obiekty hotelowe należące do PHH¹²² świadczyły później, również odpłatnie, usługi w tym zakresie. Do świadczenia usług noclegowych obiekty wybierane były w otwartym postępowaniu przetargowym lub zapytaniu ofertowym, przeprowadzanym przez szpitale. Wybrane w postępowaniach obiekty podpisywały umowy z NFZ przy udziale szpitala, dla kadry którego świadczone miały być usługi. Wynagrodzenie za ww. usługi realizowane było na podstawie wystawianych przez hotele faktur w oparciu o stawki z umowy oraz faktyczne wykorzystanie. W 2021 r. PHH osiągnęła z tego tytułu przychód w wysokości 750,1 tys. zł, a w 2022 r. – 1 651,8 tys. zł.

¹¹⁹ Hotel Belwederski w Warszawie, w którym zakwaterowano 1042 osoby (osobo/noce) uzyskując przychód 197,5 tys. zł, Hotel Wieniawa we Wrocławiu – 6083 osobo/noce – przychód 419,8 tys. zł, Hotel Ikar w Poznaniu – 14 632 osobo/noce – przychód 1 130,2 tys. zł, Hotel Huzar w Lublinie – 6063 osobo/noce – przychód 970,7 tys. zł, Hotel Reymont w Łodzi – 2082 osobo/noce – przychód 451,3 tys. zł, Hotel Royal w Krakowie – 874 osobo/noce – przychód 86,6 tys. zł, Hotel Iskra w Radomiu – 532 osobo/noce – przychód 144,6 tys. zł.

¹²⁰ Courtyard Warszawa – umowa z 29.03.2020 r., okres obowiązywania marzec-lipiec 2020 r.; Moxxy Poznań – umowa z 20.04.2020 r., okres obowiązywania kwiecień-listopad 2020 r. (do 4.11.2020 r.); Holiday Inn Express Rzeszów – umowa z 08.04.2020 r., okres obowiązywania kwiecień-grudzień 2020 r.

¹²¹ W Courtyard by Marriott Warsaw Airport 6866 pokoi/nocy kwaterując 8010 osób (osobo/nocy); w Moxxy Poznań Airport 126 pokoi/nocy 126 osobo/nocy; w Holiday Inn Express Rzeszów Airport 65 pokoi/nocy – 65 osobo/nocy.

¹²² Moxxy Katowice, Golden Tulip Residence Gdańsk, Hampton by Hilton Warszawa, Courtyard Warszawa.

Usługi pod nazwą „hotele dla medyków” świadczyły również inne hotele z GK PHH: w 2020 r. dwa hotele¹²³ osiągając przychód 271,2 tys. zł, a w 2021 r. trzy¹²⁴ hotele osiągając przychód 1 703,1 tys. zł. W 2022 r. cztery hotele¹²⁵, osiągając przychód 111,8 tys. zł.

(akta kontroli str. 312-321, 341-354)

3.2 Realizacja planów ekonomiczno-finansowych PHH

Opis stanu
faktycznego

Sporządzone przez Zarząd PHH plany rzeczowo-finansowe¹²⁶, były opiniowane przez Radę Nadzorczą. Wskazywały założenia ekonomiczno-finansowe i obejmowały, w szczególności: plan marketingowy, rachunek wyników w układzie USALI¹²⁷ dla obiektów i centrali Spółki, plan wydatków inwestycyjnych i plan zakupów.

Według wyjaśnień Dyrektora Pionu Finansów¹²⁸, osiąganie wyników finansowych i operacyjnych było monitorowane co miesiąc w zakresie rachunkowości operacyjnej w układzie USALI, raportów finansowych, w układzie tygodniowym rachunku przepływów pieniężnych oraz prognoz wykonania kolejnych trzech miesięcy, a także w układzie dziennym przychodów. Raporty wykonania kolejnych miesięcy dla poszczególnych obiektów hotelowych, działalności cateringowej i centrali PHH sporządzano w porównaniu do budżetu w ujęciu miesięcznym, jak i narastająco. Jak wynika z przywołanych uprzednio wyjaśnień, odchylenia były na bieżąco analizowane i wyjaśniane ich przyczyny, a szczegółowe analizy omawiane z dyrektorami obiektów na spotkaniach operacyjnych z udziałem kluczowych pracowników PHH i Zarządu. Wyniki wraz z oceną sytuacji ekonomiczno-finansowej przedstawiano RN.

(akta kontroli str. 312-321, 356-363)

W kontrolowanym okresie (2019–2023) w PHH zachodziły zmiany, które istotnie wpływały na sytuację majątkową i finansową Spółki, tj. pierwsza i druga konsolidacja obiektów branży hotelarskiej, w trakcie których Spółka przejmowała/nabywała akcje i udziały innych spółek oraz trzykrotne dokapitalizowanie przez Skarb Państwa. Istotny wpływ na wyniki ekonomiczne prowadzonej działalności i sytuację majątkową PHH miały również ograniczenia w związku z sytuacją pandemiczną (COVID-19).

Na koniec 2019 r. PHH w 10 posiadanych obiektach hotelowych¹²⁹ użytkowała 1 152 pokoje, co odpowiadało liczbie 420,2 tys. pokoi/nocy (zdolność eksploatacyjna). W 2019 r. sprzedano 302,3 tys. pokoi/nocy, przyjmując 435,3 tys. gości hotelowych. Obłożenie pokoi osiągnięto na poziomie 71,9%. Średnia cena sprzedanego pokoju¹³⁰ wyniosła 320 zł, przy średniej cenie dostępnego pokoju 230 zł. Wymienione powyżej wielkości stanowiły od 98% do 102% wielkości przyjętych w planie rzeczowo-finansowym. Przychody ze sprzedaży ogółem wyniosły 154 450,0 tys. zł, co odpowiadało 99% wielkości planowanej. W strukturze przychodów 63% stanowiły przychody ze sprzedaży noclegów (pokoiów),

¹²³ Royal w Krakowie (50 osobo/nocy – przychód 5,8 tys. zł); Hotel Katowice (2286 pokoi/nocy – przychód 264,4 tys. zł).

¹²⁴ Royal w Krakowie (796 osobo/nocy – przychód 92,1 tys. zł); Hotel Katowice (13 772 pokoi/noce – przychód 1 594,0 tys. zł); Rycerski w Szczecinie (100 osobo/nocy – przychód 17,0 tys. zł).

¹²⁵ Royal w Krakowie (349 osobo/nocy – przychód 40,4 tys. zł); Hotel Iskra w Radomiu (20 pokoi/nocy – przychód 2,3 tys. zł); Rycerski w Szczecinie (202 osobo/noce – przychód 34,6 tys. zł); Reymont w Łodzi (307 osobo/nocy 34,5 tys. zł).

¹²⁶ Dalej: PRF.

¹²⁷ PRF w obszarze budżetowania przygotowany był w schemacie międzynarodowych standardów rachunkowości zarządczej dla hotelarstwa *Uniform System of Accounts for the Lodging Industry (USALI)*.

¹²⁸ Pismo PHH z dnia 20 października 2023 r.

¹²⁹ 1. Courtyard By Marriot Warsaw Airport ; 2. Renaissance Warsaw Airport; 3. Hampton By Hilton Warsaw Airport; 4. Best Western Hotel Jurata; 5. Hampton by Hilton Airport w Gdańsku; 6. Moxi Katowice Airport w Katowicach- Pyrzowicach; 7. Moxi Poznań Airport w Poznaniu-Lawicy; 8. Holiday Inn Exoress Airport w Rzeszowie-Jasionce; 9. Golden Tulip Gdańsk Residence w Gdańsku; 10. Golden Tulip Międzyzdroje Residence w Międzyzdrojach.

¹³⁰ Cena pokoju dla konkretnego segmentu (ADR – Average Daily Rate) – to średnia cena pokoju w segmencie sprzedaży np. biznesowej. Segmentacja gości hotelowych jest ważna również ze względu na planowanie przychodów w danych działach. Dzięki temu uzyskujemy informację jaki typ gościa – płaci najlepszą kwotę za pokój. Wskaźnik ten liczymy jako przychody ze sprzedaży pokoi w segmencie podzielone przez liczbę pokoi sprzedanych w segmencie. Średnia cena dostępnego pokoju jest średnią arytmetyczną oferowanych cen w określonym czasie.

31% sprzedaż gastronomii i 6% pozostała działalność (catering, rekreacja, inne)¹³¹. Ogółem przychody ze sprzedaży i z nimi zrównane wyniosły 154 835,9 tys. zł, koszty działalności operacyjnej 148 066,8 tys. zł, co dało zysk ze sprzedaży w wysokości 6 769,2 tys. zł. Rentowność sprzedaży wyniosła 4,4%. Po uwzględnieniu pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych, oraz przychodów i kosztów finansowych zysk brutto wyniósł 5 949,6 tys. zł, a rentowność całej działalności Spółki – 3,8%.

Sytuacja majątkowa PHH według wartości bilansowej na 31 grudnia 2019 r. kształtowała się następująco:

- aktywa trwałe 755,9 mln zł, w tym wartości niematerialne i prawne 3,2 mln zł, rzeczowe aktywa trwałe 561,6 mln zł, inwestycje długoterminowe (akcje i udziały w innych podmiotach) 187,7 mln zł, rozliczenia międzyokresowe 3,4 mln zł;
- aktywa obrotowe 387,8 mln zł, w tym zapasy 1,3 mln zł, należności 15,3 mln zł, środki pieniężne 369,2 mln zł (w tym dokapitalizowanie z FR 250 mln zł), inne rozliczenia międzyokresowe 1,9 mln zł.

Wskaźnik bieżącej płynności na koniec 2019 r. wynosił 10,4. Główny wpływ na to miało gotówkowe dokapitalizowanie Spółki ze środków FR (250 mln zł – otrzymane 30 września 2019 r.).

Kapitał własny PHH był źródłem sfinansowania 86,7%, aktywów. Pozostałe 13,3% aktywów finansowały zobowiązania, z tego 9,8% stanowiły kredyty i pożyczki długoterminowe.

(akta kontroli str. 312-321, 364-377)

W 2020 r. w działalności PHH odnotowano istotne zakłócenia w związku z epidemią COVID-19. W 2020 r. w 11 obiektach hotelowych użytkowano 1222 pokoje, co odpowiadało liczbie 454,4 tys. dostępnych pokoi/nocy. W 2020 r. sprzedano 161,3 tys. pokoi/nocy przyjmując 237,9 tys. gości hotelowych. Obłożenie pokoi osiągnięto na poziomie 35,5%. Plan rzeczowy w zakresie sprzedanych pokoi/nocy, liczby gości i obłożenia zrealizowano na poziomie, odpowiednio 43,9%, 45,5% i 43,0%. Średnia cena sprzedanego pokoju wyniosła 258 zł, przy średniej cenie dostępnego pokoju 92 zł. Wymienione wielkości stanowiły odpowiednio 85% i 43% przyjętych w PRF.

Przychody ze sprzedaży ogółem w 2020 r. wyniosły 71 257,5 tys. zł (41% wielkości planowanej). Struktura przychodów była porównywalna do roku poprzedniego. Koszty działalności operacyjnej wyniosły 115 241,0 tys. zł, co skutkowało stratą na działalności operacyjnej w wysokości 43 938,5 tys. zł. Po uwzględnieniu pozostałych przychodów i kosztów (w tym dofinansowania w związku z COVID-19 w wysokości 2 606,1 tys. zł) oraz przychodów i kosztów finansowych strata za 2020 r. wyniosła: 39 601,6 tys. zł. Sytuacja majątkowa PHH w stosunku do roku poprzedniego nie uległa istotnym zmianom. W dalszym ciągu PHH dysponowała wysokim zapasem środków pieniężnych, a wskaźnik płynności (11,5) zwiększył się o 1,1 pkt w stosunku do stanu na koniec roku poprzedniego.

(akta kontroli str. 312-321, 378-380)

W 2021 r. na działalność operacyjną PHH w dalszym ciągu oddziaływały skutki ograniczeń wprowadzonych w związku z sytuacją pandemiczną. Spółka użytkowała 1 321 pokoi (94,7% wielkości planowanej w PRF), w których w ciągu roku dostępnych było 477,7 tys. pokoi/nocy. Z tej wielkości sprzedano 227,9 tys. pokoi/nocy (89,9% PRF), przyjmując 329,4 tys. gości (82,4% PRF). Wskaźnik obłożenia wyniósł

¹³¹ Kontrola przychodów w następnych okresach wskazała, że struktura przychodów we wszystkich kontrolowanych okresach była porównywalna.

47,7% wobec planowanego do osiągnięcia 49,9%. Średnia cena sprzedanego pokoju wyniosła 255,2 zł, a średnia cena dostępnego pokoju 121,8 zł.

Przychody ze sprzedaży wyniosły 97 727,2 tys. zł (82,2% PRF), a koszty działalności operacyjnej 126 022,6 tys. zł. Wynikiem działalności operacyjnej była strata 28 295,4 tys. zł. W 2021 r. odnotowano istotną wielkość pozostałych przychodów operacyjnych (14 100,9 tys. zł), których źródłem było dofinansowanie w związku z COVID-19¹³² na kwotę 4 666,3 tys. zł oraz częściowo umorzona pożyczka z PFR SA¹³³ w wysokości 9 187,5 tys. zł. Po uwzględnieniu przychodów i kosztów finansowych wynik za 2021 r. zamknął się stratą na kwotę 20 493,8 tys. zł.

W 2021 r. istotnie zmieniła się sytuacja majątkowa PHH. W dniu 22 grudnia 2021 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podwyższyło kapitał zakładowy PHH o kwotę 755 632,0 tys. zł. Nowe udziały zostały objęte przez Skarb Państwa w zamian za wkład pieniężny na kwotę 750 000,0 tys. zł, ze środków FR i FIK, oraz w zamian za wkład niepieniężny (aport) w postaci należących do SP udziałów w spółce Holtur o wartości 5 632,0 tys. zł.

Na koniec 2021 r. aktywa trwale wyniosły 783,5 mln zł, natomiast aktywa obrotowe 1 045,1 mln zł, w tym, środki pieniężne 1 010,3 mln zł. Do poziomu 29,0 wzrósł wskaźnik płynności bieżącej.

Kapitał własny PHH na 31 grudnia 2021 r. (1 685,3 mln zł) był źródłem sfinansowania 92,2% aktywów. Pozostałe aktywa (7,8%) finansowały zobowiązania, z tego 5,5% stanowiły kredyty i pożyczki długoterminowe.

(akta kontroli str. 312-321, 378-380)

W 2022 r. PHH odnotowała znacznie lepsze wyniki finansowe niż w latach poprzednich, głównie w związku ze wzrostem sprzedaży usług hotelowych. W tym okresie Spółka użytkowała 1 493 pokoje zapewniając dostępność 545,7 tys. pokoi/nocy (99,6% wielkości przyjętej w PRF), z których sprzedano 410,3 tys. pokoi/nocy (126,9% wielkości PRF), przyjmując 601,6 tys. gości (127,4% wielkości PRF). Średnia cena sprzedanego pokoju wyniosła 339 zł, a średnia cena pokoju dostępnego 255 zł. Wskaźnik obłożenia wyniósł 75,2% wobec planowanego do osiągnięcia 59,0%.

Przychody z działalności operacyjnej wyniosły 222 501,9 tys. zł, koszty 195 131,8 tys. zł, zatem po dwuletnim okresie głębokich strat na działalności operacyjnej PHH odnotowała zysk 27 370,1 tys. zł i rentowność z działalności operacyjnej na poziomie 12,3%.

W 2022 r. na wynik finansowy istotnie wpłynęły pozostałe przychody operacyjne (11 100,1 tys. zł) osiągnięte głównie w związku z umorzeniem części pożyczki z PFR SA¹³⁴ (10 803,4 tys. zł) oraz przychody finansowe (27 809,2 tys. zł) osiągnięte

¹³² Dofinansowanie zostało udzielone na podstawie ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem Covid-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych art.15g oraz 15gga i rozporządzenia Rady Ministrów z 19 stycznia 2021 r. w sprawie wsparcia uczestników obrotu gospodarczego poszkodowanych wskutek pandemii Covid-19. Pomoc udzielona przez Dyrektora WUP w Warszawie wyniosła 1 810 974,43 zł w 2021 r. Kwoty te zostały wykazane w pozycji pozostałe przychody operacyjne w odpowiednich latach. Na podstawie ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem Covid-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych – art. 31zy ust. 1, oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 26 lutego 2021 r. w sprawie wsparcia uczestników obrotu gospodarczego poszkodowanych wskutek pandemii Covid-19 - § 10 ust. 1 i 2 Spółka uzyskała zwolnienie z opłacania składek ZUS za okres grudzień 2020-luty 2021 na kwotę 2 855 275,64 zł. Zostało ono wykazane w pozycji pozostałe przychody operacyjne w 2021 r.

¹³³ W dniu 30 grudnia 2020 r. Spółka podpisała z PFR SA umowę pożyczki preferencyjnej w ramach Programu Rządowego „Tarcza Finansowa Polskiego Funduszu Rozwoju Dla Dużych Firm” na kwotę 12 400 000,00 zł. Kwota pożyczki wpłynęła na rachunek bankowy Spółki w dniu 17 marca 2021 r. W dniu 24 września 2021 r. nastąpiło częściowe umorzenie pożyczki na kwotę 9 187 500,00 zł. W dniu 14 października 2021 r. Spółka dokonała całkowitej spłaty pożyczki.

¹³⁴ W dniu 18 marca 2022 r. PHH podpisała umowę pożyczki preferencyjnej w ramach Programu Rządowego „Tarcza Finansowa Polskiego Funduszu Rozwoju dla Dużych Firm” z Polskim Funduszem Rozwoju. Łączna wartość transz w ramach umowy pożyczki wyniosła 15 391 997,00 zł. W dniu 22 czerwca 2022 r. PHH otrzymała oświadczenie o częściowym zwolnieniu z długu. Umorzenie nastąpiło z dniem 23 czerwca 2022 r. w wysokości 10 803 361,50 zł. Ostatnia transza nieumorzonej części pożyczki została spłacona w dniu 18 lipca 2022 r.

w związku z lokowaniem wolnych środków i przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek na modernizację obiektów hotelowych spółkom zależnym. Po uwzględnieniu ww. przychodów i kosztów pozostałej działalności oraz działalności finansowej PHH za 2022 r. osiągnęła zysk (brutto) 57 683,7 tys. zł przy rentowności 25,9%.

Na koniec 2022 r. wzrosła suma bilansowa w związku z otrzymanym dokapitalizowaniem (200 000,0 tys. zł) oraz wartości aktywów trwałych w związku z nabyciem akcji/udziałów spółek (drugi etap konsolidacji) przy odpowiednim obniżeniu sumy aktywów obrotowych (środków pieniężnych) w związku z opłaceniem nabytych akcji/udziałów.

W bilansie na 31 grudnia 2022 r. PHH wykazała stan środków pieniężnych 891 960,0 tys. zł. Wskaźnik płynności bieżącej wyniósł 19,1.

Kapitał własny PHH na 31 grudnia 2022 r. (1 927,5 mln zł) był źródłem sfinansowania 92,9% aktywów. Pozostałe aktywa 7,1% finansowały zobowiązania, z tego 4,2% stanowiły kredyty i pożyczki długoterminowe¹³⁵.

(akta kontroli str. 312-321, 378-380)

Według sprawozdań z realizacji PRF za 2023 r. w PHH użytkowano 1 494 pokoje, w których liczba dostępnych pokoi/nocy wyniosła 545,1 tys. W 2023 r. sprzedano 416,9 tys. pokoi/nocy przyjmując 603,6 tys. gości, odpowiednio 107% i 102% wielkości zaplanowanych. Średnia cena sprzedanego pokoju wyniosła 403 zł, a średnia cena pokoju dostępnego 308 zł. Wskaźnik obłożenia wyniósł 76,5% wobec planowanego do osiągnięcia 71,1%. Przychody wyniosły 253 100,2 tys. zł (121% planowanych), a koszty około 167 963,9 tys. zł. Wynik operacyjny brutto za 2023 r. to zysk na kwotę około 85 136,3 tys. zł, zapewniający około 34% poziom rentowności operacyjnej. Wynik brutto po uwzględnieniu pozostałych przychodów i kosztów, przychodów i kosztów finansowych oraz amortyzacji, to zysk w wysokości 87 771,8 tys. zł. Około 70% udział w zysku brutto miały przychody finansowe (61 006,9 tys. zł).

(akta kontroli str. 312-321, 378-380)

W bilansie na 31 grudnia 2019 r. wartość netto rzeczowych składników majątku trwałego wynosiła 552 376,7 tys. zł, w tym środki trwałe 531 694,7 tys. zł, środki trwałe w budowie 19 889,9 tys. zł. Wymieniona powyżej wielkość obejmowała między innymi rozliczone w 2019 r. nakłady (80 960,2 tys. zł) głównie związane z budową dwóch nowych obiektów hotelowych (Moxi Poznań-Ławica i Holiday Inn – Jasionka). W latach 2020-2022 PHH nabywała i modernizowała składniki majątku trwałego. W 2020 r. stan środków trwałych zwiększył się o 48 886,2 tys. zł, a główne nakłady (44 842,2 tys. zł) dotyczyły modernizacji hotelu przy lotnisku Chopina (4* Courtyard by Marriott Warszawa).

W 2021 r. rozliczone nakłady na środki trwałe wyniosły 12 331,9 tys. zł. Główne nakłady dotyczyły modernizacji hotelu Best Western Hotel Jurata (7 867,4 tys. zł) oraz obiektu Best Western Plus Hotel Olsztyn Old Town (3 821,3 tys. zł).

W 2022 r. rozliczone nakłady na środki trwałe wyniosły 4 154,6 tys. zł. Były to głównie zakupy mebli, urządzeń hotelowych i zaciemnień okien w różnych obiektach.

Na 31 grudnia 2022 r. wartość netto rzeczowych składników majątku trwałego wyniosła 517 862,4 tys. zł, w tym: środki trwałe 517 354,6 tys. zł; środki trwałe w budowie 507,7 tys. zł.

¹³⁵ W dniu 28 grudnia 2017 roku została zawarta umowa pożyczki z Przedsiębiorstwem Państwowym Porty Lotnicze na maksymalną kwotę 110 000 000,00 zł. Data wymagalności spłaty pożyczki przypada na koniec 2030 r. Na 31 grudnia 2022 r. stan zadłużenia z ww. tytułu wyniósł 87 619,8 tys. zł.

W okresie styczeń–wrzesień 2023 r. nakłady na środki trwałe wyniosły 2 404,9 tys. zł i dotyczyły modernizacji różnych urządzeń hotelowych oraz zakupów wyposażenia.

(akta kontroli str. 312-321, 381-387)

W latach 2019-2023 PHH dokonywała sprzedaży zbędnych środków trwałych, których wartość według ceny sprzedaży wyniosła 2 148,5 tys. zł. W trybach przetargowych zbyto nieruchomości: dwa lokale mieszkalne (299,0 tys. zł i 430,0 tys. zł) oraz nieruchomość gruntową (1 304,5 tys. zł) stanowiące własność Hotelu Olsztyn, które nie były wykorzystywane w działalności operacyjnej. Zarząd uzyskał zgody RN na sprzedaż lokali oraz zgodę Walnego Zgromadzenia na zbycie nieruchomości gruntowej.

(akta kontroli str. 312-321, 381-387)

W PHH (w 11 obiektach hotelowych, działalności cateringowej i Centrali) użytkowanych było 27 samochodów osobowych i jeden ciężarowy (izoterma). Trzy samochody były własnością Spółki, pozostałe w najmie terminowym. W Centrali PHH użytkowano 11 samochodów, po dwa samochody w trzech oddziałach, a w pozostałych oddziałach po jednym. Dwa samochody (przypisane do Centrali PHH) użytkowano w PHH Hotele i WPUT/GAT.

Zarząd PHH uchwałą nr 55/2018 z 30 sierpnia 2018 r. określił zasady przydzielania samochodów osobowych pracownikom Spółki oraz ustalił regulamin użytkowania samochodów służbowych oraz prywatnych dojazd lokalnych.

(akta kontroli str. 312-321)

W kontrolowanym okresie (2019 r. do 30 września 2023 r.) zmniejszył się stan zatrudnienia w PHH ogółem z 533 do 461 osób, w tym w obiektach hotelowych stan pracowników produkcyjnych (tzw. fizycznych) z 396 do 317 osób, oraz umysłowych z 79 do 66 osób. Zwiększył się stan zatrudnienia pracowników umysłowych w Centrali Spółki z 58 do 78 osób.

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w 2019 r. wyniosło 6,6 tys. zł. W 2020 r. zmniejszyło się do 5,9 tys. zł (o 9,7%). W 2021 r. wyniosło 6,2 tys. zł, co oznacza wzrost o 3,9% do 2020 r. jednak mniej niż 2019 r. o 6,1%. W 2022 r. przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto wyniosło 8,1 tys. zł (wzrost o 30,7%), a w 2023 r. 9,2 tys. zł (wzrost o 14,0% rok do roku).

Łączne roczne koszty wynagrodzeń brutto Zarządu Spółki w latach 2019-2023 kształtowały się następująco: w 2019 r. – 510,8 tys. zł¹³⁶, w 2020 r. – 880,8 tys. zł¹³⁷; w 2021 r. – 1 101,8 tys. zł¹³⁸, w 2022 r. – 1 226,3 tys. zł¹³⁹, oraz za 9 miesięcy 2023 r. – 911,6 tys. zł.

W latach 2019-2021 Zarząd był organem jednoosobowym, a od 2022 r. dwuosobowym. W 2020 r., aneksem nr 1 z 24 kwietnia 2020 r. do umowy o zarządzanie zawartej z Prezesem Zarządu PHH, obniżono miesięczne wynagrodzenie stałe Prezesa Zarządu (o 8,8 tys. zł) w okresie maj-lipiec. Analogiczne obniżenie wynagrodzenia stałego wprowadzono w miesiącach luty-kwiecień w 2021 r. W 2022 r. miesięczne wynagrodzenie stałe Prezesa Zarządu podwyższono z 12-krotności do 14-krotności podstawy wymiaru ustalonej zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Aneksem nr 4 z 7 listopada 2022 r. do umowy o zarządzanie zawartej z Prezesem Zarządu, postanowiono, że w zakresie rozliczenia wynagrodzenia zmiennego

¹³⁶ W 2019 r. wypłacono tylko wynagrodzenie stałe.

¹³⁷ W 2020 r. wypłacono wynagrodzenie stałe za 2020 r. i zmienne za 2019 r.

¹³⁸ W 2021 r. wypłacono wynagrodzenie stałe za 2021 r. i zmienne za 2020 r.

¹³⁹ W 2022 r. wypłacono tylko wynagrodzenie stałe za 2022 r., a wypłatę wynagrodzenia zmiennego za 2021 r. odroczone na 2023 r.

za 2021 r. Rada Nadzorcza podejmie uchwałę w terminie do 31 marca 2023 r., a następnie aneksem nr 5 z 20 marca 2023 r. przedłużono ten termin do 15 listopada 2023 r. Uchwałę zatwierdzającą rozliczenie realizacji celów zarządczych za 2021 r. Rada Nadzorcza podjęła 7 września 2023 r., według której Prezes Zarządu zrealizował 100% celów zarządczych nałożonych na okres roku obrotowego 2021, zgodnie z *Kartą oceny realizacji celów*, przyznając tym wynagrodzenie zmienne za 2021 r., a datę wypłaty ustalono na dzień wypłaty wynagrodzenia za miesiąc październik 2023 r. Na tę datę ustalono również wypłatę części zmiennej wynagrodzenia należnego na 2022 r.

Kontrola umowy o zarządzanie zawartej z Prezesem Zarządu, celów zarządczych ustalanych przez RN oraz rozliczeń realizacji celów wskazała, że ustalone i wypłacone wynagrodzenie Prezesa Zarządu nie naruszało zasad ustalonych w *ustawie z dnia 9 czerwca 2016 r. o zasadach kształtowania wynagrodzeń osób kierujących niektórymi spółkami*.¹⁴⁰

(akta kontroli str. 312-321, 388-406)

PHH jako przedsiębiorca dominujący w grupie kapitałowej była zobowiązana do opublikowania (BIP) na stronie podmiotowej Spółki informacji o kształtowaniu wynagrodzeń członków organu zarządzającego spółek zależnych. Informację taką Spółka opublikowała dopiero w toku czynności kontrolnych.

Stwierdzone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następującą nieprawidłowość:

PHH jako podmiot dominujący w GK PHH nie publikowała w BIP na stronie podmiotowej Spółki informacji o kształtowaniu wynagrodzeń członków organu zarządzającego spółek zależnych.

Obowiązek taki wynikał z art. 11 *ustawy o zasadach kształtowania wynagrodzeń osób kierujących niektórymi spółkami*. PHH jako przedsiębiorca dominujący w rozumieniu art. 4 pkt 3 *ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów* była zobowiązana do opublikowania uchwały w sprawie zasad kształtowania wynagrodzeń członków organu zarządzającego, uchwały, o której mowa w art. 10 tej ustawy, uzasadnienia, o którym mowa w art. 4 ust. 3 tej ustawy oraz uzasadnienia, o którym mowa w art. 9 ust. 4 tej ustawy – z wyłączeniem informacji dotyczących celów zarządczych, wagi tych celów, a także kryteriów ich realizacji i rozliczania. Powyższe informacje są jawne, nie podlegają ochronie danych osobowych ani tajemnicy przedsiębiorstwa i powinny być publikowane w BIP na stronie podmiotowej podmiotu uprawnionego do wykonywania praw udziałowych.

Według wyjaśnień Dyrektora Pionu Prawnego¹⁴¹, PHH na bieżąco przegląda, aktualizuje i umieszcza informacje w swoim BIP i w ramach tych czynności wskazane uchwały zostały udostępnione na stronie BIP Spółki.

NIK wskazuje jednak, iż powyższej publikacji dokonano w dniu 4 grudnia 2023 r., tj. w dniu udzielenia wyjaśnień.

W związku z opublikowaniem przez Spółkę ww. dokumentów w toku czynności kontrolnych, NIK odstąpiła od formułowania wniosku pokontrolnego w tym zakresie.

(akta kontroli str. 407-408)

OCENA CZĄSTKOWA

PHH prawidłowo zarządzała swoim majątkiem. Znacząco wzrosły aktywa, kapitały oraz przychody i zysk, ponad siedmiokrotnie poprawił się wskaźnik rentowności. Aktywa Spółki na koniec 2022 r. (2075,4 mln zł) były o 86% wyższe w porównaniu do stanu na koniec 2019 r. (1143,5 mln zł). Kapitał własny PHH na 31 grudnia 2022 r.

¹⁴⁰ Dz. U z 2020 r., poz. 1907, ze zm.

¹⁴¹ Pismo PHH z dnia 4 grudnia 2023 r. (odpowiedź na KGP.410.6.32023/25).

(1927,5 mln zł) był o 94% wyższy niż na koniec 2019 r. (993,2 mln zł). Był on źródłem sfinansowania 92,9% aktywów, podczas gdy na koniec 2019 r. – 86,7% aktywów. Przychody ze sprzedaży Spółki w 2022 r. wyniosły 222,5 mln zł, a zysk brutto 57,7 mln zł przy rentowności 25,9%, podczas gdy w 2019 r. przychody ze sprzedaży wyniosły 154,5 mln zł, zysk brutto wyniósł 5,9 mln zł, a rentowność – 3,8%. Wyniki finansowe w kontrolowanym okresie, zarówno na działalności hotelarskiej, jak i pozostałej działalności Spółki, poza 2019 r. i 2023 r. ulegały znacznym wahaniom i odchyleniom od wielkości planowanych, których główną przyczyną były skutki wprowadzonych ograniczeń w działalności hotelarskiej w związku z pandemią COVID-19. W latach 2022 i 2023, po zniesieniu ww. ograniczeń, PHH osiągała zyski wyższe od planowanych oraz dodatnie wskaźniki rentowności. Poprawa sytuacji ekonomicznej PHH wynikała z wzrostu przychodów z podstawowej działalności Spółki (hotelarskiej) oraz istotnych przychodów finansowych związanych głównie z posiadaniem wysokiego salda środków otrzymanych na modernizację obiektów hotelowych, a dotychczas niewykorzystanych. Udział w zysku Spółki za 2022 r. (57 683,0 tys. zł) przychodów z odsetek wynosił około 48%, a za 2023 r. udział przychodów z odsetek w zysku (87 772,0 tys. zł) – około 70%. Wykorzystanie środków na modernizację obiektów hotelowych zaplanowano do 2028 r., zatem można założyć, iż w kolejnych okresach PHH również osiągać będzie wysokie dochody finansowe. Przychody z odsetek od środków finansowych uzyskanych na podstawie umów inwestycyjnych gromadzone były zgodnie z wymaganiami na wyodrębnionych rachunkach bankowych i ewidencjonowane na wyodrębnionych kontach księgowych z możliwością wykorzystania jedynie na sfinansowanie realizacji zadań inwestycyjnych.

Wydatki bieżące PHH były związane z prowadzoną działalnością, a wynagrodzenia członków organów zarządzających wynikały z obowiązujących w tym zakresie uregulowań. Zadania przyjęte w planach rzeczowo-finansowych były realizowane, jednak w latach 2020-2022 występowały silne zakłócenia spowodowane wpływem pandemii COVID-19.

Ustalona nieprawidłowość w zakresie niepublikowania zasad wynagradzania członków organów zarządczych spółek zależnych, usunięta w toku kontroli, nie wywiera istotnego wpływu na ocenę badanego obszaru.

IV. Wnioski

W związku ze stwierdzonymi nieprawidłowościami, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy o NIK, przedstawia następujące wnioski:

1. Poprawa zarządzania procesami inwestycyjnymi w zakresie planowania i realizacji inwestycji, w tym staranne przygotowywanie harmonogramów działań dotyczących inwestycji w obiektach hotelowych oraz wnikliwe określanie zakresu rzeczowego inwestycji, pozwalające na terminową realizację harmonogramu zadania.
2. Zapewnienie sprawnej organizacji kolejnych etapów procesów inwestycyjnych w celu ich ukończenia w planowanych terminach i podjęcia pełnej działalności w celu osiągnięcia optymalnych wskaźników GOP.

V. Pozostałe informacje i pouczenia

Wystąpienie pokontrolne zostało sporządzone w dwóch egzemplarzach; jeden dla kierownika jednostki kontrolowanej, drugi do akt kontroli.

Zgodnie z art. 54 ustawy o NIK kierownikowi jednostki kontrolowanej przysługuje prawo zgłoszenia na piśmie umotywowanych zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, w terminie 21 dni od dnia jego przekazania. Zastrzeżenia zgłasza się do dyrektora Departamentu Gospodarki, Skarbu Państwa i Prywatyzacji Najwyższej

Obowiązek
poinformowania
NIK o sposobie
wykonania wniosków

Izby Kontroli. Prawo zgłaszania zastrzeżeń, zgodnie z art. 61b ust. 2 ustawy o NIK, nie przysługuje do wystąpienia pokontrolnego zmienionego zgodnie z treścią uchwały w sprawie zastrzeżeń.

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK należy poinformować Najwyższą Izbę Kontroli, w terminie 21 dni od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykonania wniosków pokontrolnych oraz o podjętych działaniach lub przyczynach niepodjęcia tych działań.

W przypadku wniesienia zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, termin przedstawienia informacji liczy się od dnia otrzymania uchwały o oddaleniu zastrzeżeń w całości lub zmienionego wystąpienia pokontrolnego.

Warszawa, 29 października 2024 r.

Kontroler

/-/ Agnieszka Kowalska-Fraćzyk
gł. specjalista kp.

Najwyższa Izba Kontroli
Departament Gospodarki,
Skarbu Państwa i Prywatyzacji
p.o. Dyrektora
/-/ Jakub Niemczyk