

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI ARCHE S.A.

z siedzibą przy ul. Puławskiej 361 w Warszawie
za rok obrotowy 01.01.2021 - 31.12.2021

I. Informacja o jednostce:

Nazwa: ARCHE S.A.

Adres: ul. Puławska 361, 02-801 Warszawa

Forma prawna: spółka akcyjna

Przedmiot działalności

Podstawowym przedmiotem działalności, wynikającym z umowy i wpisu do właściwego rejestru jest:

41.20.Z – Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych

68.10.Z - Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek

11.05.Z - Produkcja piwa

55.10.Z - Hotele i podobne obiekty zakwaterowania

56.10.Z - Restauracje i inne placówki gastronomiczne

56.21.Z - Przygotowywanie i dostarczanie żywności dla odbiorców zewnętrznych (katering)

68.20.Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi

90.04.Z – Działalność obiektów kulturalnych

93.11.Z – Działalność obiektów sportowych

73.1 – Reklama

Skład zarządu

Na 31.12.2021r.	Na 01.02.2022r.
Władysław Grochowski - Prezes Zarządu	Władysław Grochowski - Prezes Zarządu
Paweł Grochowski – Członek Zarządu	Paweł Grochowski – Członek Zarządu
Agnieszka Mitura - Członek Zarządu	

Kapitał podstawowy

		Na 31.12.2020r.		Na 31.12.2021r.	
1.	Władysław Grochowski	2 168 100,00 PLN	72,24%	2 168 100,00 PLN	72,70%
2.	Ryszard Grochowski	622 200,00 PLN	20,73%	622 200,00 PLN	20,86%
3.	Fundacja Leny Grochowskiej	119 000,00 PLN	3,96%	119 000,00 PLN	3,99%
4.	Elżbieta Osińska	73 000,00 PLN	2,43%	73 000,00 PLN	2,45%
5.	Akcje własne – w celu umorzenia	19 200,00 PLN	0,64%	Umorzone	
		3 001 500,00 PLN	100%	2 982 300,00 PLN	100%

Posiadane oddziały i ich siedziby

Spółka nie posiada oddzielnie działających oddziałów, które rozliczałyby się samodzielnie.

Obecnie spółka prowadzi działalność deweloperską w Warszawie, Ożarowie Mazowieckim, Nałęczowie i Mielnie a działalność hotelową w Warszawie, Siedlcach, Łodzi, Janowie Podlaskim, Łochowie, Lublinie, Częstochowie, Górze Kalwarii, Żninie, Pile, Wrocławiu i Gdańsku. Spółka tworzy Sieć Hoteli Rozproszonych – „Arche Siedlisko” ecoboxów łączących świat hotelowego komfortu z otoczeniem natury, blisko lokalnych społeczności, obecnie usytuowanych na Podlasiu, Śląsku oraz w województwie Świętokrzyskim.

II. Informacje o zasadach przyjętych przy sporządzaniu sprawozdania, w tym informacje o zmianach zasad (polityki) rachunkowości

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2021 r. poz. 217 ze zmianami).

Rzeczowe aktywa trwałe

Aktywa trwałe wykazywane są według ceny nabycia lub kosztów wytworzenia pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne (z wyjątkiem posiadanych gruntów, które nie są użytkowaniem wieczystym). W ewidencji ujmowane są środki trwałe o wartości początkowej wyższej lub równej 10 000.00 PLN, natomiast składniki o wartości niższej są ujmowane jako koszt zużycia materiałów, dopuszcza się wyjątki przy ewidencji samochodów; kas fiskalnych i komputerów. Amortyzacja naliczana jest metodą liniową przez okres użytkowania danego składnika aktywów.

Inwestycje długoterminowe

Akcje i udziały w jednostkach zależnych i stowarzyszonych wykazywane są według cen zakupu.

Zapasy

Zapasy rzeczowych składników majątku obrotowego stanowią materiały, produkcja w toku, wyroby gotowe, towary oraz zaliczki na dostawy.

Dla materiałów i towarów prowadzona jest ewidencja ilościowo-wartościowa z wyjątkiem materiałów na budowach, a wyceniane są wg cen zakupu nie wyższych od cen sprzedaży netto.

Produkcja w toku wyceniana jest wg rzeczywistych kosztów wytworzenia z uwzględnieniem zasad obowiązujących dla produktów gotowych. Koszt gruntu zakupionego z przeznaczeniem do prowadzenia procesu deweloperskiego traktowany jest jak materiał i ujmowany w pozycji produkcji w toku.

Wyroby gotowe to przede wszystkim lokale mieszkalne, użytkowe i miejsca parkingowe. Wyroby gotowe wyceniane są według kosztu ich wytworzenia a ewidencja ilościowo-wartościowa prowadzona jest dla każdej inwestycji i dla każdego samodzielnego lokalu

Zaliczki na dostawy i usługi to wpłacone zaliczki na przyszłe dostawy, które zostaną zrealizowane w kolejnych okresach sprawozdawczych.

Czynne rozliczenia międzyokresowe

Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów są dokonywane dla kosztów, które dotyczą więcej niż jednego okresu sprawozdawczego.

Należności i zobowiązania

Na dzień nabycia lub powstania należności krótkoterminowe ujmuje się według wartości nominalnej, czyli według wartości określonej przy ich powstaniu (np. kwota brutto faktury). Natomiast na dzień bilansowy należności wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożności.

Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego, zaliczanego odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych - zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący.

Zobowiązania ujmuje się w księgach rachunkowych w kwocie wymagającej zapłaty.

Kaucje gwarancyjne, które stanowią zabezpieczenie roszczeń wobec podwykonawców wykazywane są w pasywach jako pozostałe zobowiązania z tytułu dostaw i usług, długo i krótkoterminowe.

Należności i zobowiązania wyrażone w walutach obcych wykazuje się na dzień ich powstania według średniego kursu Narodowego Banku Polskiego ogłoszonego dla danej waluty z dnia poprzedzającego ten dzień.

Lokaty bankowe powyżej trzech miesięcy

Lokaty bankowe z okresem zapadalności powyżej trzech miesięcy prezentowane są w pozycji „Krótkoterminowe aktywa finansowe”.

Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe z okresem zapadalności do trzech miesięcy wykazywane są w bilansie w wartości nominalnej i obejmują środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe o pierwotnym okresie zapadalności nie przekraczającym trzech miesięcy.

Spółka korzysta z otwartych mieszkaniowych rachunków powierniczych. Należące do niego rachunki powiernicze w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe służą gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez nabywcę, na cele określone w umowie deweloperskiej, z którego wypłata zdeponowanych środków następuje zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w tej umowie. Bank wypłaca Spółce środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym, po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego, przed dokonaniem wypłaty z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na rzecz Spółki, na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy potwierdzonego przez wyznaczoną przez bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane

Zgromadzone na rachunkach powierniczych środki stanowią środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania.

Kapitały

Kapitały własne wyceniane są w wartości nominalnej.

Kapitał podstawowy wykazuje się w wysokości określonej w statucie i wpisanej w rejestrze sądowym.

Do czasu zarejestrowania podwyższenia kapitału kwoty wniesione przez udziałowców wykazane są w księgach rachunkowych jako rozrachunki, a prezentowane w sprawozdaniu finansowym jako pozostałe kapitały rezerwowe.

Do pozycji zyski (straty) z lat ubiegłych odnosi się skutki istotnych błędów lat poprzednich. Za istotny błąd lat poprzednich zgodnie z art. 54 ust. 3 ustawy o rachunkowości należy uznać taki błąd, w następstwie którego sprawozdanie finansowe za rok lub lata poprzednie nie może być uznane za spełniające wymagania określone w art. 4 ust. 1 ustawy o rachunkowości, tzn. że błąd powoduje, iż sprawozdanie finansowe nie przedstawia w sposób rzetelny i prawidłowy sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego jednostki. Za istotny błąd lat poprzednich uznaje się błąd, w wyniku którego zostanie spełniony jeden z poniższych warunków:

- wynik finansowy brutto odchyli się o więcej niż 10% i suma bilansowa odchyli się o więcej niż 1%.
- wynik finansowy brutto odchyli się o więcej niż 10% i przychody netto ze sprzedaży odchyli się o więcej niż 1%.

W sytuacji stwierdzenia wystąpienia istotnego błędu lat poprzednich kwotę korekty odnosi się na kapitał (fundusz) własny i wykazuje w pozycji zysk (strata) z lat ubiegłych. Korekta błędu jest odnoszona w kwocie netto, tzn. po uwzględnieniu wpływu błędu na zobowiązania podatkowe (zarówno o charakterze bieżącym, jak i wynikające z tytułu odroczonego podatku dochodowego).

Rezerwy

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Spółce ciąży istniejący obowiązek wynikający ze zdarzeń przyszłych i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność zapłaty oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania.

Ujmowanie przychodów

Podstawą działalności Emitenta jest realizowanie kontraktów deweloperskich. Cechą charakterystyczną kontraktów deweloperskich jest budowa lokali mieszkalnych i użytkowych, które finansowane są z reguły przez zamawiającego w czasie całego projektu poprzez wpłatę określonych umową zaliczek, a następnie po zakończeniu procesu inwestycyjnego następuje przenoszenie prawa własności na nabywcę mieszkania. Proces realizacji takich kontraktów przekracza 12 miesięcy. Wpłacone przez nabywców zaliczki z tytułu zawartych umów ewidencjonowane są w zaliczkach na dostawy. Przeniesienie kontroli i znaczącego ryzyka z tytułu własności mieszkania lub lokalu użytkowego następuje najpóźniej w dniu zawarcia umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego.

Przychody z tytułu sprzedaży nieruchomości Spółka ujmuje w dacie podpisania umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego.

Przychody ze sprzedaży towarów, materiałów ujmowane są w dniu wykonania sprzedaży tj, wydania towaru lub materiału i wystawienia faktury.

Przychody ze sprzedaży usług ujmuje się w momencie realizacji usługi potwierdzonej przez nabywcę w protokole odbioru. Jeżeli umowa z kontrahentem tak przewiduje, możliwe jest również ujęcie przychodów z tytułu częściowej realizacji usługi, ustalonej na podstawie indywidualnie zawartej umowy, po potwierdzeniu przez nabywcę częściowego odbioru usługi.

Przychody z tyt. świadczonych usług hotelowych i towarzyszących ujmowane są w momencie zakończenia świadczenia usługi a przy usługach ciągłych występują miesięczne okresy rozliczeniowe.

Przychody obejmują należne lub uzyskane kwoty ze sprzedaży, pomniejszone o podatek od towarów i usług (VAT).

Rozliczenia międzyokresowe przychodów

Podstawową działalnością Spółki jest realizowanie kontraktów deweloperskich. Ich cechą charakterystyczną jest budowa mieszkań, które finansowane są z reguły przez zamawiającego w czasie trwania całego projektu poprzez wpłatę określonych umową zaliczek, a następnie po zakończeniu procesu inwestycyjnego następuje przenoszenie prawa własności na nabywcę nieruchomości. Proces realizacji takich inwestycji przekracza 1 rok. Wpłacane zaliczki przez nabywców z tytułu podpisanych umów, po zwolnieniu ich z rachunku powierniczego ewidencjonowane są w rozliczeniach międzyokresowych przychodów. Wartość wpłaconych zaliczek pozostaje na koncie zaliczek na dostawy do przeniesienia / rozliczenia z tego tytułu przychodu na podstawie przeniesienia własności na nabywcę.

III. Opis zmian, które nastąpiły w roku sprawozdawczym.

W minionym roku sprawozdawczym nastąpiły niewielkie zmiany w strukturze własnościowej kapitału podstawowego na poziomie udziałowców mniejszościowych.

Kapitał podstawowy		
Na dzień 31.12.2020	Na dzień 30.06.2021	Na dzień 31.12.2021
3 001 500,00	2 982 300,00	2 982 300,00

W dniu 05.02.2021 r. do zarządu została powołana Agnieszka Mitura.

Dnia 01.02.2022 r. została złożona przez Agnieszkę Miturę rezygnacja z funkcji Członka Zarządu.

W minionym roku sprawozdawczym i w roku następnym nastąpiły zmiany w radzie nadzorczej, przedstawia je poniższa tabela.

Skład rady nadzorczej

Na 31.12.2020 r.	Na 14.01.2021 r.	Na 10.06.2021 r.	Na 31.12.2021 r.	Na 31.01.2022 r.
Wojciech Grochowski	Wojciech Grochowski	Wojciech Grochowski	Wojciech Grochowski	Wojciech Grochowski
Lena Grażyna Grochowska	Lena Grażyna Grochowska			
		Grzegorz Radzikowski	Grzegorz Radzikowski	Grzegorz Radzikowski
Rafał Matuszczyk	Rafał Matuszczyk	Rafał Matuszczyk	Rafał Matuszczyk	Rafał Matuszczyk
	Katarzyna Dębińska	Katarzyna Dębińska	Katarzyna Dębińska	Katarzyna Dębińska
	Ryszard Grochowski	Ryszard Grochowski	Ryszard Grochowski	
				Piotr Grochowski

IV. Przegląd informacji o działalności spółki

A. DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA

Spółka Arche rozpoczęła działalność deweloperską w roku 1991 od inwestycji mieszkaniowej w Warszawie. W 30-letniej historii Spółki wybudowanych zostało około 6700 mieszkań i domów. Inwestycje mieszkaniowe budowane są przede wszystkim na rynku Aglomeracji Warszawskiej oraz w Łodzi. Spółka poprzez prowadzoną działalność budowlaną rewitalizuje obiekty zabytkowe, często przemysłowe lub o znaczeniu historycznym, którym nadawane są nowe funkcje hotelowe, społeczne, usługowe, integracyjne i kulturalne dla lokalnych społeczności. Działalność ta prowadzona jest przez spółkę na terenie całej Polski, w minionym roku we Wrocławiu, Mielnie i Nałęczowie.

W ramach prowadzonej działalności deweloperskiej Spółka występuje w roli inwestora i generalnego wykonawcy organizując cały proces projektowy i budowlany zlecając prace budowlane podwykonawcom specjalizującym się w konkretnych pracach budowlanych. W strukturze spółki występują też architekci wnętrz pracujący nad wystrojem rewitalizowanych obiektów w ścisłej współpracy z konserwatorami zabytków. Projekty zrealizowane obejmują kilka segmentów rynkowych - od funkcjonalnych mieszkań, przez przestronne apartamenty i lofty aż po domy dwulokalowe i segmenty mieszkalne.

Zakończone projekty

Poniższa tabela przedstawia informacje dotyczące zakończonych projektów (tj. wykonano wszystkie roboty budowlane i uzyskano pozwolenie na użytkowanie) w roku bilansowym

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba lokali (szt.)	Powierzchnia lokali (m ²)
Kamińskiego - budynek A, B, C	Ożarów Mazowiecki	129	7 671,53
Kilińskiego	Łódź	146	6 893,78
Kamińskiego – budynek D, E	Ożarów Mazowiecki	100	4 729,90
Arche Hotel Piła	Piła	285	8 824,53
Arche Hotel Poloneza H2-H4	Warszawa	255	8 902,51
Arche Hotel Wrocław	Wrocław	120	2 961,07
Arche Dwór Uphagena Gdańsk	Gdańsk	260	6 777,11
Zięby IV	Warszawa	96	5 371,77
Poloneza D2-D3	Warszawa	102	6 169,14
RAZEM		1493	6777,11

Lokale sprzedane w ciągu okresu

Poniższa tabela przedstawia informacje na temat całkowitej liczby sprzedanych lokali (tzn. lokali dla których spółka podpisała z klientami przedwstępną umowę sprzedaży) w roku bilansowym.

Nazwa projektu	Lokalizacja	Lokale sprzedane do 31.12.2020	Lokale sprzedane w 2021 r.	Lokale dostępne na 31.12.2021	RAZEM
LOKALE MIESZKALNE					
Poloneza C1	Warszawa	101	0	2	103
Poloneza D1	Warszawa	101	0	2	103
Poloneza A2-A5	Warszawa	145	1	0	146
Poloneza B2-B5	Warszawa	143	3	0	146
Poloneza C2-C5	Warszawa	140	6	0	146
Poloneza D2-D3	Warszawa	17	80	1	98
Zięby III	Warszawa	108	0	2	110
Zięby IV	Warszawa	46	29	21	96
Villa Imielin	Warszawa	8	0	8	16
Osiedle Polnych Kwiatów ABC	Ożarów Maz.	70	37	21	128
Osiedle Polnych Kwiatów DE	Ożarów Maz	30	65	5	100
Matejki	Łódź	303	8	14	325
Kilińskiego	Łódź	57	68	21	146
Bysławska	Warszawa		6	14	20
Osiedle Polnych Kwiatów H	Ożarów Maz		16	14	30
Tobaco II	Łódź		11	141	152
Pozostałe			3	0	3
		1 269	333	266	1 868
LOKALE HOTELOWE					
Hotel Poloneza H1	Warszawa	158	1	0	159
Hotel Poloneza H2-H4	Warszawa	18	15	213	246
Hotel Al. Krakowska	Warszawa	318	0	6	324
Hotel Geologiczna	Warszawa	81	0	9	90
Hotel Gdańsk	Gdańsk	112	68	75	255
Hotel Piła	Piła	48	3	194	245

Hotel Wrocław Lotnisko	Wrocław	115	1	1	117
Hotel Wrocław Klasztor	Wrocław	8	28	48	84
Hotel Lublin	Lublin	56	10	66	132
Hotel Żnin	Żnin	82	44	0	126
Łochów domki	Łochów	49	6	125	180
Hotel Fabryka Samolotów	Mielno		36	80	116
Hotel Nałęczów	Nałęczów		38	270	308
		1 045	250	1 087	2 382

W roku bilansowym spółka sprzedała łącznie 583 lokale w tym 333 lokale mieszkalne i 250 lokali hotelowych. Na dzień bilansowy w ofercie znajdowało się 1 353 lokale w tym 266 lokali mieszkalnych i 1 087 lokali hotelowych.

Projekty w realizacji na dzień bilansowy

Nazwa projektu	Termin ukończenia budowy	Liczba lokali	PUM m ²	Sprzedaż na 31.12.2021	Średnia cena netto/m ²	Marża brutto na sprzedaży w mln zł.
Wrocław condohotel - Klasztor	1Q2024	84	2 146,00	43%	14 700	14,09
Mielno condohotel – Fabryka samolotów	2Q2023	116	4 629,00	31%	15 000	31,36
Nałęczów condohotel	3Q2023	308	8 260,54	12%	11 000	9,22
Byśławska Warszawa	3Q2023	20	3 439,34	29%	9 259	33,07
Kamińskiego bud. H Ożarów Mazowiecki	2Q2022	30	2 108,60	28%	8 100	30,50
Narożnik Łódź	4Q2023	152	9 039,53	9%	8 500	23,69

B. DZIAŁALNOŚĆ HOTELOWA

Spółka jest właścicielem i zarządzającym dynamicznie rozwijającej się Kolekcji Hoteli Arche. W jej skład wchodzi hotele miejskie, rewitalizowane hotele historyczne i hotele w zaadoptowanych budynkach zabytkowych wykorzystywanych w przeszłości jako budynki produkcyjne. Do Kolekcji Arche należy obecnie 16 hoteli, obiekt Arche Residence Łódź oraz Sieć Hoteli Rozproszonych – „Arche Siedlisko” zlokalizowana w Ujnach, Piłce i Rogaczach. Hotele istniejące i powstające ciągle się zmieniają. Pojawiają się własne marki: Krainy Polskie, Kraina Zdrowia oraz Arche Podróże. Oprócz tradycyjnej działalności hotelarskiej i organizacji konferencji oraz imprez okolicznościowych, pełnią też rolę centr kultury poprzez organizowane koncerty, warsztaty, szkolenia i wystawy wraz markami Arche Księgarnia i Arche Muzeum Skraj Kultur oraz oddziałami Fundacji Leny Grochowskiej, zatrudniającej niepełnosprawnych artystów.

Hotele należące do spółki na dzień bilansowy

SYSTEM ARCHE jest zupełnie nową, stworzoną przez spółkę formą funkcjonowania z jednej strony inwestycji w pokoje i apartamenty hotelowe, z drugiej działania hoteli, które buduje, sprzedaje i zarządza nimi Arche SA. Model zarządzania w SYSTEMIE ARCHE opiera się na transparentnym rozliczaniu wyników obiektów, gdzie nabywca pokoju hotelowego czerpie zyski z jego najmu oraz z całej powierzchni pracującej w hotelu (tj. restauracji, sal konferencyjnych i spa) proporcjonalnie do wielkości posiadanych lokali. Spółka dąży do sprzedaży inwestorom wszystkich pokoi hotelowych i pozostawienia na rzeczowych aktywach trwałych lokali pełniących funkcje dodatkowe (administracyjne, konferencyjne, gastronomiczne). SYSTEM ARCHE to również filozofia biznesowa oparta na zestawie zasad etycznych, moralnych i biznesowych. Rzetelności, otwartości i profesjonalizmu, bez komercyjnej agresywności ale działaniach skierowanych na dobre relacje z inwestorami, klientami, pracownikami i gośćmi.

Poniższa tabela przedstawia obiekty hotelowe należące do Spółki oraz zarządzane przez Spółkę w formule SYSTEMU ARCHE.

Lp.	Hotel	Liczba pokoi	Charakterystyka
HOTELE / OBIEKTY DZIAŁAJĄCE			
1.	Arche Hotel Puławska Residence, Warszawa	197	SYSTEM ARCHE
2.	Arche Hotel Poloneza, Warszawa	150	SYSTEM ARCHE
3.	Arche Hotel Poloneza II, Warszawa	244	SYSTEM ARCHE
4.	Arche Hotel Krakowska, Warszawa	343	SYSTEM ARCHE
5.	Arche Hotel Geologiczna, Warszawa	77	SYSTEM ARCHE
6.	Arche Hotel Częstochowa	126	SYSTEM ARCHE
7.	Arche Hotel Lublin	132	SYSTEM ARCHE
8.	Arche Tobacco, Łódź	115	Hotel
9.	Arche Zamek Biskupi Janów Podlaski	358	Hotel
10.	Arche Pałac i Folwark Łochów	473	Hotel/ SYSTEM ARCHE
11.	Arche Koszary Góra Kalwaria	82	Hotel
12.	Arche Hotel Siedlce	80	Hotel
13.	Arche Cukrownia Żnin	310	Hotel/ SYSTEM ARCHE
14.	Arche Dwór Uphagena Gdańsk	256	SYSTEM ARCHE
15.	Arche Hotel Piła	267	SYSTEM ARCHE
16.	Arche Hotel Wrocław	117	SYSTEM ARCHE
17.	Arche Residence Łódź	223	SYSTEM ARCHE
18.	Sieć hoteli rozporoszonych „Arche Siedlisko” – Ujny, Piłka, Rogacze, Gorodczyno		Ecoboxy, 31 sztuk
		3 550	

HOTELE W BUDOWIE			
1.	Arche Sanatorium Milicyjne Nałęczów	308	SYSTEM ARCHE
2.	Arche Fabryka Samolotów Mielno (bud. H6)	116	SYSTEM ARCHE
3.	Sieć hoteli rozproszonych „Arche Siedlisko”		Ecoboxy,
		424	

C. DZIAŁALNOŚĆ PRODUKCYJNA

W roku 2021 w Siedlcach została uruchomiona nowo wybudowana fabryka „Arche Prefabrykacja”, gdzie produkowane są konstrukcje i elementy stalowe do obiektów przemysłowych oraz „Arche Meblarnia” i „Arche Pracownia Rewitalizacji Mebli”. W minionym okresie głównym celem fabryki była rewitalizacja kontenerów morskich w jednostki mieszkalne „ecoboxy”. Umeblowane kontenery mieszkalne, rozstawione w różnych lokalizacjach na terenie Polski, w bliskim kontakcie z przyrodą tworzą Sieć Hoteli Rozproszonych „Arche Siedlisko”.

V. Analiza ekonomiczna

Przedmiotem analizy ekonomiczno-finansowej są wybrane dane finansowe zawierające podstawową pozycję sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2021.

1. Struktura i dynamika bilansu

	AKTYWA	Stan na 31.12.2021 r.	Struktura (%)	Stan na 31.12.2020 r.	Struktura (%)	Dynamika (%)
		(zł)		(zł)		
A	Aktywa trwałe	426 569 440,88	47,33%	382 307 257,88	40,27%	111,58%
I	Wartości niematerialne i prawne	553 408,75	0,06%	428 234,41	0,05%	129,23%
II	Rzeczowe aktywa trwałe	414 372 945,27	45,98%	375 854 484,85	39,59%	110,25%
III	Należności długoterminowe	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00%
IV	Inwestycje długoterminowe	9 337 985,50	1,04%	4 337 985,50	0,46%	215,26%
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 305 101,36	0,26%	1 686 553,12	0,18%	136,68%
B	Aktywa obrotowe	474 711 477,88	52,67%	565 312 060,48	59,54%	83,97%
I	Zapasy	411 688 713,01	45,68%	521 014 135,07	54,88%	79,02%
II	Należności krótkoterminowe	7 310 267,11	0,81%	13 385 856,10	1,41%	54,61%
III	Inwestycje krótkoterminowe	48 904 855,11	5,43%	26 179 849,78	2,76%	186,80%
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6 807 642,65	0,76%	4 732 219,53	0,50%	143,86%
C	Należne wpłaty na kapitał podstawowy	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00%
D	Udziały (akcje) własne	0,00	0,00%	1 821 149,50	0,19%	0,00%
	Suma aktywów	901 280 918,76	100%	949 440 467,86	100,00%	94,93%

Bilans sporządzony na dzień 31.12.2021 r. wykazuje sumę bilansową 901 280 918,76 zł , która w stosunku do ubiegłego roku zmniejszyła się o 48 159 549,10 zł , tj. o 5,07%.

Aktywa trwałe w strukturze majątku Spółki ogółem stanowią 47,33% i zwiększyły się o 11,58% w stosunku do roku poprzedniego. Na wzrost majątku trwałego wpływ miało głównie:

- oddanie do użytkowania hotelu we Wrocławiu sal konferencyjnych oraz części kuchennej i lokalu Fitness o powierzchni 819,90 m²,
- oddanie do użytkowania hotelu w Pile sal konferencyjnych oraz części kuchennej i lokalu SPA oraz pomieszczeń gospodarczych o powierzchni 2 162,62 m²,
- oddanie do użytkowania hotelu w Warszawie – Poloneza II - sal konferencyjnych oraz części kuchennej i lokalu SPA i Fitness o powierzchni 1 417,01 m²,
- przekazanie do użytkowania z produkcji, ecoboxów do Sieci Hoteli Rozproszonych „Arche Siedlisko”.

Wśród aktywów obrotowych, które stanowią 52,67% sumy bilansowej dominujący udział w strukturze zajmują zapasy, które obejmują głównie produkcję w toku, czyli bank ziemi i nakłady poniesione na inwestycje trwające oraz wyroby gotowe.

Produkty w toku na dzień 31.12.2021 r. w kwocie 156 209 376,97 zł stanowią m.in.:

- wieloetapowa inwestycja w Warszawie przy ul. Poloneza (budynki D2-D3 – mieszkalne) – 28 466 827,36 zł,
- wieloetapowa inwestycja w Ożarowie Mazowieckim – 5 446 445,37 zł,
- budynek hotelowy H2 w Gdańsku – 3 590 226,53 zł,
- budynek hotelowy w Gdańsku (Klukowo) – 9 015 336,00 zł,
- budynek hotelowy we Wrocławiu przy ul. Kasprowicza – 8 237 461,74 zł,
- budynek mieszkalny w Łodzi przy ul. Kopernika – 6 281 407,66 zł,
- budynek hotelowy w Nałęczowie – 9 966 972,97 zł,
- domki mieszkalne w Łochowie – 701 177,99 zł,
- budynek hotelowy w Drohiczynie - 2 116 075,17 zł,
- domy szeregowe w Warszawie przy ul. Bysławskiej – 9 952 949,48 zł,
- budynek hotelowy w Poznaniu – 3 605 874,74,
- domy szeregowe w Warszawie przy ul. Płasy – 16 667 731,02 zł,
- budynek mieszkalny i hotelowy w Mielnie – 17 915 016,07 zł,
- grunt w Białymstoku (hotel) – 3 820 929,23 zł,
- grunt w Krakowie (hotel) – 1 918 293,00 zł,
- grunt w Warszawie przy ul. Hołubcowej – 3 797 050,30 zł,
- grunt w Ożarowie Mazowieckim przy ul. Kamińskiego (budownictwo mieszkaniowe) – 6 500 000 zł,
- grunt w Warszawie (Bysławska II – domy szeregowe) – 4 891 785,19 zł
- grunt w Siemianowicach Śląskich (hotel) – 2 079 070,00 zł
- grunt w Muszynie (hotel) – 3 848 276,25 zł
- grunt w Otwocku przy ul. Samorządowej – 2 079 070,00 zł

Wyroby gotowe na dzień 31.12.2021r. w kwocie 239 761 779,55 zł. tworzą m.in.:

- lokale mieszkalne przy ul. Zięby w Warszawie – 13 772 630,03 zł,
- lokale mieszkalne przy ul. Matejki w Łodzi – 3 853 376,15 zł,
- lokale mieszkalne i usługowe przy ul. Poloneza – 41 795 024,23 zł,
- lokale mieszkalne przy ul. Lanciego w Warszawie – 894 390,72 zł,
- lokale hotelowe przy Al. Krakowskiej w Warszawie – 1 046 983,81 zł,
- lokale hotelowe przy ul. Geologicznej w Warszawie – 2 257 204,87 zł,
- hotel przy ul. Zamojskiego w Lublinie – 11 315 031,78 zł,
- lokale mieszkalne przy ul. Bocianiej w Warszawie – 9 522 089,21 zł,
- domki w Łochowie - 20 547 040,98 zł,
- lokale mieszkalne w Ożarowie Mazowieckim – 12 162 541,86 zł,
- lokale mieszkalne przy ul. Kilińskiego w Łodzi – 7 588 586,28 zł,
- lokale hotelowe w Pile – 28 566 564,39 zł,
- lokale hotelowe przy ul. Granicznej we Wrocławiu – 1 904 804,61 zł,
- lokale hotelowe przy ul. Kieturakisa w Gdańsku – 74 198 487,35 zł.
- pozostałe lokale gdzie nie została przeniesiona własność

	PASYWA	Stan na	Struktura	Stan na	Struktura	Dynamika
		31.12.2021 r.		31.12.2020 r.		
		(zł)	(%)	(zł)	(%)	(%)
A	Kapitał (fundusz) własny	491 852 119,29	54,57%	439 185 258,10	46,26%	111,99%
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	2 982 300,00	0,33%	3 001 500,00	0,32%	99,36%
II	Kapitał (fundusz) zapasowy	433 224 676,20	48,07%	389 985 286,50	41,08%	111,09%
III	Kapitał z aktualizacji wyceny	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00%
IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00%
V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00%
VI	Zysk (strata) netto	55 645 143,09	6,17%	46 198 471,60	4,87%	120,45%
B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	409 428 799,47	45,43%	510 255 209,76	53,74%	80,24%
I	Rezerwy na zobowiązania	6 831 399,20	0,76%	6 020 828,06	0,63%	113,46%
II	Zobowiązania długoterminowe	114 730 903,43	12,73%	190 583 332,81	20,07%	60,20%
III	Zobowiązania krótkoterminowe	287 857 182,92	31,94%	313 651 048,89	33,04%	91,78%
IV	Rozliczenia międzyokresowe	9 313,92	0,00%	0,00	0,00%	0,00%
	Suma pasywów	901 280 918,76	100%	949 440 467,86	100%	94,93%

Kapitały własne w strukturze źródeł finansowania majątku Spółki stanowią 54,57%. Kapitały własne w stosunku do roku ubiegłego wzrosły o 11,99% tj. o kwotę 55 645 143,09 zł i jest to zysk netto za 2021 r. oraz

zmniejszenie kapitału podstawowego w związku z umorzeniem 19 200 udziałów o wartości nominalnej 19 200 zł.

Obce źródła finansowania tj. zobowiązania i rezerwy na zobowiązania stanowią 45,43% całości pasywów. Zmniejszyły się one w stosunku do roku ubiegłego o 19,76% tj. o kwotę 100 826 410,29 zł.

Rezerwa założona w grudniu 2020 r. na podatek od nieruchomości za lata 2016-2020 wraz z odsetkami na łączną kwotę 5 624 376,00 zł, nie została rozwiązana ze względu na toczące się nadal postępowanie sądowe.

Zobowiązania długoterminowe zmniejszyły się o 39,80% głównie z tyt. spłaty kredytu w rachunku bieżącym w Alior Banku w kwocie 19 mln zł oraz wykupu w 2022 roku emisji obligacji w wartości 50 000 000. Zobowiązania krótkoterminowe zmniejszyły się 8,22 %.

2. Rachunek zysków i strat

Spółka w 2021 roku wykazuje zysk netto na poziomie 55 645 143,09 zł. Spółka wykazuje przychody ze sprzedaży w chwili podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność lokali wg. ceny sprzedaży. Wynik ten został ukształtowany głównie przez akty notarialne w inwestycjach dopuszczonych do użytkowania w roku bieżącym (Zięby IV, Ożarów Mazowiecki, Łódź ul. Kilińskiego, Piła, Wrocław) ale też oddanych w roku poprzednim (głównie Poloneza, Jasińskiego, Matejki, Żnin)

Szczegółowe informacje o kosztach i przychodach przedstawia poniższa tabela:

		Stan na 31.12.2021 r.	Udział w sumie przychodów i zysków	Stan na 31.12.2020 r.	Udział w sumie przychodów i zysków	Dynamika (%)
	Rachunek zysków i strat	(zł)	(%)	(zł)	(%)	
A	Przychody netto ze sprzedaży	378 084 771,89	99,47%	430 011 607,99	99,43%	87,92%
B	Koszty działalności operacyjnej	299 238 374,91	78,73%	359 891 065,97	83,22%	83,15%
C	Zysk (strata) ze sprzedaży	78 846 396,98	20,74%	70 120 542,02	16,21%	112,44%
D	Pozostałe przychody operacyjne	1 965 712,49	0,52%	2 206 131,36	0,51%	89,10%
E	Pozostałe koszty operacyjnej	3 005 873,67	0,79%	3 821 486,99	0,88%	78,66%
F	Zysk z działalności operacyjnej	77 806 235,80	20,47%	68 505 186,39	15,84%	113,58%
G	Przychody finansowe	43 162,69	0,01%	237 271,55	0,05%	18,19%
H	Koszty finansowe	8 895 172,06	2,34%	10 238 013,34	2,37%	86,88%
I	Zysk (strata) brutto	68 954 226,43	18,14%	58 504 444,60	13,53%	117,86%

J	Podatek dochodowy -część bieżąca	13 350 532,34	3,51%	12 102 619,00	2,80%	110,31%
	Część odroczone	-41 449,00	-0,01%	203 354,00	0,05%	0,00%
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku					
L	Zysk (strata) netto	55 645 143,09	14,64%	46 198 471,60	10,68%	120,45%
M	Razem przychody	380 093 647,07	100,00%	432 455 010,90	100,00%	87,89%
N	Razem koszty	311 139 420,64	81,86%	373 950 566,30	86,47%	83,20%

Przychody ogółem za 2021 r. wynoszą 378 084 771,89 zł i spadły w stosunku do przychodów ubiegłorocznych o 12,08%.

Przychody ze sprzedaży wyniosły 378 084 771,89 zł i stanowią		100%	Ilość lokali po akcie w (szt.)	Ilość lokali po akcie (%)
w tym:				
1. Przychody ze sprzedaży wybudowanych lokali, w tym:	324 116 843,30	85,73%		
- przychody ze sprzedaży lokali przy ul. Zięby III w Warszawie	4 519 249,06		108	98,18%
- przychody ze sprzedaży lokali przy ul. Zięby IV w Warszawie	32 951 734,52		49	51,04%
- przychody ze sprzedaży lokali przy ul. Poloneza bud. B2-B5 w Warszawie	6 279 174,72		145	99,32%
- przychody ze sprzedaży lokali przy ul. Poloneza bud. C2-C5 w Warszawie	64 074 820,58		146	100,00%
- przychody ze sprzedaży lokali przy ul. Poloneza bud. H2-H4 w Warszawie	9 971 111,04		20	8,13%
- przychody ze sprzedaży lokali w hotelu przy ul. Geologicznej w Warszawie	520 519,00		80	89,89%
- przychody ze sprzedaży lokali w hotelu przy ul. Pileckiego w Warszawie	332 600,00		18	54,55%
- przychody ze sprzedaży lokali przy ul. Bocianiej w Warszawie	2 637 222,23		8	50,00%
- przychody ze sprzedaży lokali przy ul. Jasińskiego bud. L w Piasecznie	4 422 178,76		84	100,00%
- przychody ze sprzedaży lokali przy ul. Jasińskiego bud. M w Piasecznie	28 275 318,51		75	98,68%
- przychody ze sprzedaży lokali przy ul. Mątejskiej w Łodzi	4 020 318,02		309	95,08%
- przychody ze sprzedaży lokali w hotelu przy ul. Zamojskiej w Lublinie	839 013,61		64	48,48%
- przychody ze sprzedaży lokali w hotelu w Żninie	25 253 943,55		123	97,62%
- przychody ze sprzedaży domków w Hotelu Łochów	4 313 114,01		54	30,00%
- przychody ze sprzedaży lokali w Ożarowie Mazowieckim bud. A, B, C	35 322 360,64		106	79,10%
- przychody ze sprzedaży lokali w Ożarowie Mazowieckim bud. D, E	25 754 355,38		82	82,00%
- przychody ze sprzedaży lokali przy ul. Kilińskiego w Łodzi	30 930 326,56		117	80,14%
- przychody ze sprzedaży lokali przy ul. Kopernika w Łodzi	511 404,71		191	95,50%

- przychody ze sprzedaży lokali w hotelu w Pile	11 169 203,76		72	26,97%
- przychody ze sprzedaży lokali w hotelu ww Wrocławiu	18 647 177,15		101	85,59%
- przychody ze sprzedaży pozostałych lokali w innych lokalizacjach	13 371 697,49			
2. Przychody z usług świadczonych przez hotele	109 982 018,33	29,09%	x	x
3. Usługi wynajmu i pozostałe	6 135 164,28	1,62%	x	x
4. Sprzedaż towarów, w tym:	16 167 907,24	4,28%	x	x
- sprzedaż mebli	4 842 343,90		x	x
- sprzedaż na stacji paliw	9 030 267,55		x	x
5. Zmiana stanu produktów	-113 048 956,25	-29,90%	x	x
6. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	34 731 794,99	9,19%	x	x

Koszty działalności operacyjnej według rachunków zysków i strat wynoszą 299 238 374,91 zł.

Największą pozycją kosztów są usługi obce i wynoszą 42,89% ogółem kosztów rodzajowych. Ponadto znaczącą pozycją kosztów są zużyte materiały do budowy a ich udział w kosztach wynosi 30,18%.

Pozostałe przychody operacyjne to przede wszystkim przychody ze sprzedaży środków trwałych (udziały w domkach w Łochowie) sprzedaż przyłączy i sieci, otrzymane odszkodowania i kary, umorzony podatek od nieruchomości, refundacja wynagrodzeń i inne .

Przychody finansowe to uzyskane odsetki od depozytów overnight i rachunków bankowych oraz od kontrahentów za nieterminowe płatności.

3. Informacja o kredytach, obligacjach i gwarancjach

W związku z faktem, że branża nieruchomości jest bardzo kapitałochłonna, rola sektora finansowego oraz jego zdolności i gotowość kredytowania są kluczowe dla Spółki, która opiera się na finansowaniu zewnętrznym, nie tylko w momencie zakupu działki, ale także w trakcie kolejnych etapów inwestycji, w tym także podczas etapu budowy. Spółka finansuje projekty głównie środkami pochodzącymi z kredytów bankowych oraz z emisji obligacji. Szczegółowe zestawienie zobowiązań kredytowych oraz z tyt. emisji obligacji przedstawiono w nocie 18, która jest załącznikiem do sprawozdania finansowego. Ponadto dostępność finansowania zewnętrznego jest kluczowa dla kształtowania popytu na mieszkania, gdyż większość klientów finansuje zakup mieszkania za pomocą kredytów hipotecznych.

Z uwagi na zapisy Ustawy Deweloperskiej wpłaty nabywców lokali dokonywane są na odpowiedni rachunek powierniczy, z którego środki mogą być przekazywane deweloperowi bądź po ukończeniu inwestycji i sprzedaży lokalu, bądź na cele związane z inwestycją w trakcie jej realizacji, po zakończeniu określonych etapów. Sytuacja ta powoduje konieczność zaangażowania własnych środków w znaczącej wielkości na etapie budowy wobec ograniczenia możliwości wykorzystania środków wpłacanych przez nabywców mieszkań. Alternatywą, którą dostrzega Spółka jest budowa hoteli i sprzedaż apartamentów hotelowych, która nie podlega zapisom Ustawy Deweloperskiej.

Poniższa tabela przedstawia kredyty oraz obligacje wraz z wykorzystaniem na dzień bilansowy.

Bank finansujący	Przyznana kwota (mln. zł)	Saldo na 31.12.2021 (mln. zł)	Termin spłaty	Cel finansowania
PKO BP	13,8	5,6	do 31.12.2027	kredyt inwestycyjny Hotel Tobacco (Łódź)
Alior Bank	40	0	do 16.09.2022	kredyt w rachunku bieżącym
Alior Bank	31,6	18,5	do 31.12.2027	kredyt inwestycyjny Hotel Janów Podlaski
Alior Bank	20	0	do 31.12.2021	kredyt nieodnawialny
Alior Bank	15,3	1,3	do 31.07.2024	kredyt inwestycyjny Hotel Lublin
Alior Bank	20	14,8	do 13.07.2022	kredyt nieodnawialny
Alior Bank	41,2	31,3	do 15.01.2029	kredyt inwestycyjny Łochów
Alior Bank	5	5	do 15.12.2027	kredyt inwestycyjny Nałęczów
Alior Bank	8,5	8,5	do 15.12.2027	kredyt inwestycyjny Mielno
PeKaO SA	5,4	5,4	do 31.05.2028	kredyt inwestycyjny Hala Siedlce
Obligacje serii D	20	0	do 22.06.2022	spłacono
Obligacje serii E	50	50	do 15.11.2022	refinansowanie obligacji serii B dokończenie I etapu inwestycji w Żninie
Obligacje serii F	11	11	do 25.06.2023	refinansowanie obligacji serii C
Obligacje serii G	15,7	15,7	do 24.11.2023	bieżąca działalność operacyjna
Obligacje serii H	20	20	do 18.11.2024	refinansowanie obligacji serii D
Naliczone odsetki od obligacji		0,6	do 31.03.2021	odsetki
Suma	317,5	187,7		

Zadłużenie finansowe netto Spółki na dzień 31.12.2021 r. wyniosło 139,0 a wskaźnik zadłużenie netto/Kapitał własny na dzień 31.12.2021 r. wyniósł 0,28 wobec 0,40 na koniec 2020 r.

Struktura wyszczególnionego zadłużenia ma w ponad 63% ma charakter długoterminowy, gdyż są to kredyty inwestycyjne obsługiwane z dochodu generowanego przez obiekty hotelowe lub z dochodu generowanego z działalności deweloperskiej, natomiast obligacje do spłaty w latach 2022-2024.

4. Podstawowe wskaźniki ekonomiczne

	Nazwa wskaźnika	Wyliczenie	Wskaźnik za 2021 r.	Wskaźnik za 2020 r.	Zmiana wskaźnika
1	Rentowność netto sprzedaży	zysk netto przychody ze sprzedaży	14,72%	10,74%	3,98%
2	Rentowność podstawowej działalności operacyjnej	zysk (strata) ze sprzedaży przychody ze sprzedaży	20,85%	16,31%	4,54%
3	Rentowność majątku %	zysk netto	6,17%	4,87%	1,30%

		aktywa ogółem			
4	Szybkość obrotu zapasów	Zapasy x 365	397,44%	442,24%	-44,80%
		przychody ze sprzedaży			
5	Szybkość obrotu należności	Należn.z tyt. dostaw i usług x365	6,50%	4,79%	1,71%
		przychody ze sprzedaży			
6	Możliwość spłaty zobowiązań	Zob.z tyt. dostaw i usług x365	38,30%	53,97%	-15,67%
		przychody ze sprzedaży			

VI. Przewidywany rozwój spółki

Zarząd spółki Arche działa racjonalnie, kalkuluje precyzyjnie, planuje szybki rozwój i stara się działać sprawnie. W przyszłym roku Spółka zamierza kontynuować zarówno działalność deweloperską, hotelarsko-gastronomiczną jak i handlową oraz rozwijać działalność produkcyjną w nowo wybudowanej hali produkcyjnej. Oprócz lokali mieszkalnych i domów budowanych w Warszawie, Łodzi, Ożarowie Mazowieckim i planowanych w Otwocku i Wrocławiu, spółka angażuje się przede wszystkim w prace budowlane przywracające do życia obiekty zabytkowe nadając im nowe funkcje i zróżnicowane przeznaczenie i przywracając świetność starym, odrestaurowanym murom. Spółka nie zwalnia tempa mimo dramatycznych wydarzeń za granicą i planuje swoje inwestycje w założeniu, że ten segment rynku będzie wzrastać dynamicznie. Arche SA od kilkunastu lat tworzy polską sieć hoteli, które ciągle się zmieniają i trend ten zostanie zachowany w przyszłości. Plany zarządu są bardzo rozległe ale realne, do 2030r. w Systemie Arche może znaleźć się 100 hoteli. W kolejnych okresach zostaną ukończone hotele Arche Klasztor Wrocław, Arche Sanatorium Milicyjne Nałęczów, pierwszy etap Arche Fabryka Samolotów Mielno-wieloetapowej inwestycji położonej w atrakcyjnym miejscu na Pomorzu pomiędzy jeziorem Jamno a Bałtykiem, gdzie powstaje radosny, świetnie wyposażony hotel z bogatą ofertą spa i rehabilitacji. W banku ziemi przeznaczonym pod inwestycje hotelowe są grunty w Białymstoku, Drohiczyń, Poznaniu, Krakowie, i Muszynie. Silne emocje budzi Elektrociepłownia Szombierki w Bytoniu, pałac Donnersmarcków w Siemianowicach Śląskich i huta szkła w Szklarskiej Porębie. Największy projekt i największe wyzwanie to Elektrociepłownia Szombierki, gigantyczny gmach, jedna z najrozleglejszych budowli przemysłowych w Europie, gdzie w starych odrestaurowanych murach oprócz hoteli i restauracji zmieszczą się hale na duże koncerty i festiwale, sale na spektakle operowe lub teatralne, pomieszczenia na targi i wystawy oraz nowatorskie plany uczelni skoncentrowanej na promowaniu odważnego i kreatywnego myślenia.

W minionym okresie została powołana spółka WG Inwestycje SA Alternatywna Spółka Inwestycyjna SKA. Jej nadrzędnym celem jest rewitalizacja zabytkowych obiektów i przywracanie im świetności przy współpracy z lokalną społecznością w danym regionie Polski. Zamiarem spółki nie będą objęte tylko działania zmierzające wyłącznie do renowacji czy odbudowy takich miejsc ale przede wszystkim nadanie im nowych funkcji społecznych, usługowych i integracyjnych. Jest to sposób na obniżenie progu inwestycyjnego poprzez kupno akcji Alternatywnej Spółki Inwestycyjnej, finansujących rewitalizację oraz późniejsze pobieranie dywidendy z funkcjonującego obiektu hotelowego.

Misją Arche SA jest „budowanie szczęśliwych społeczności”, hasłem „Arche łączy ludzi” a wizją: „tworzenie Kolekcji Arche – wzoru nowego hotelarstwa poprzez rewitalizację zabytków, będąc blisko lokalnych społeczności, inspirując ludzi do pozytywnych zmian” wraz z wyznawanymi, ponadczasowymi wartościami i społeczną odpowiedzialnością biznesu.

VII. Główne ryzyka oraz inne czynniki istotne dla rozwoju Spółki

Wyzwaniem, które stoi przed spółką jest pozyskanie finansowania zewnętrznego na ukończenie ambitnych inwestycji, które są planowane w najbliższych latach, przy dynamicznie zmieniających się warunkach rynkowych.

Sytuacja finansowa branży deweloperskiej w Polsce, a więc i sytuacja finansowa Spółki zależy od wydarzeń o zasięgu globalnym oraz ich skutków dla polskiej gospodarki. Najbardziej istotne czynniki makroekonomiczne to stopa wzrostu gospodarczego Polski, poziom stóp procentowych w Polsce, wyniki banków oraz ich zdolność do zapewnienia finansowania deweloperom i ich klientom, jak również możliwości pozostałych instytucji finansowych do inwestycji w obligacje korporacyjne oraz rosnące ceny materiałów i surowców.

Po trudnym czasie pandemi koronawirusa covid-19 nadeszły trudne czasy związane z rosyjską agresją na Ukrainę w dniu 24.02.2022r. Związana z nią skala działań (sankcji i pomocy) podejmowanych przez społeczność międzynarodową, to sytuacja nadzwyczajna, której konsekwencje są przewidywalne tylko w niewielkiej części. Konflikt w Ukrainie może przekładać się na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostek gospodarczych nie tylko w perspektywie kolejnych okresów sprawozdawczych, ale także może mieć wpływ na obecną na sytuację finansową wielu firm. Ponieważ spółka działa w branży budowlanej, do niedawna zatrudniającej znaczną ilość pracowników budowlanych pochodzenia ukraińskiego odnotowany został odpływ około 20% pracowników z Ukrainy zatrudnianych przez podwykonawców, którzy wrócili bronić swojego kraju. Jednak w ocenie spółki z tego powodu nie ma zagrożenia zaprzestania prowadzonych inwestycji. Większe ryzyko jakie odnotowuje spółka jest związane z wzrostem cen i dostępnością materiałów budowlanych, zwłaszcza stali i ropy naftowej oraz rosnącą inflacją i podnoszeniem stóp procentowych a przez to kosztów finansowania dłużnego, które jest niezbędne dla spółki.

Wieloletnia współpraca z dostawcami oraz doświadczona kadra zajmująca się zaopatrzeniem to potencjał na bardzo szybkie reagowanie na trudności z pozyskiwaniem materiałów budowlanych. Będąc inwestorem i generalnym wykonawcą spółka może pozwolić sobie na szybką korektę rozwiązań materiałowych bez obniżania standardu realizowanego projektu. Trudno jest obecnie ocenić skalę problemów w przyszłości jednak ryzyko ograniczane jest przez poszukiwanie alternatywnych materiałów od lokalnych dostawców oraz własny zakład prefabrykacji, który jest w stanie zabezpieczyć kluczowe elementy do realizacji projektów deweloperskich.

Druga branża w której działa spółka tj. działalność hotelarska poprzez konflikt wojenny odnotowała wzrost przychodów. Fala uchodźców którzy pojawili się w Polsce i ogromny popyt na usługi noclegowe i gastronomiczne sprawił, że w tej branży znacząco poprawiła się sytuacja finansowa. Jednak istnieje ryzyko iż w nadchodzącym sezonie turystycznym nie pojawią się turyści z zagranicy a tym samym baza noclegowa w Polsce nie odnotuje dużego obłożenia, co będzie miało również negatywny wpływ na przychody hoteli

należących do spółki Arche. Branża hotelowa nie odnotowała odpływu pracowników pochodzenia ukraińskiego a wręcz przeciwnie pojawiły się nowe osoby chętne do pracy w hotelarstwie i gastronomii.

Wszystkie przyszłe niekorzystne zmiany mogą doprowadzić do spadku popytu na nowe mieszkania oraz usługi hotelarskie, a także do galopującego wzrostu kosztów obsługi zadłużenia, co w efekcie mogłoby mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Spółki.

Takie warunki stanowią istotny czynnik ryzyka zarówno dla Spółki jak i dla innych deweloperów, ponieważ proces realizacji inwestycji (obejmujący etapy, takie jak zakup gruntów, przygotowanie terenu do robót budowlanych, proces budowy, a także sprzedaż) od jego rozpoczęcia do chwili zakończenia może trwać nawet kilka lat. Ważne jest, aby zrozumieć, że podejmowane decyzje muszą uwzględniać stosunkowo długi horyzont czasowy dla każdej inwestycji, jak również znaczące wahania cen gruntów, poziomu kosztów budowy i cen sprzedaży mieszkań w trakcie trwania projektów, które to czynniki mogą wywrzeć znaczący wpływ na rentowność Spółki i jej potrzeby finansowe.

Rozwój budownictwa hamowany jest przede wszystkim brakiem terenów z opracowanymi planami zagospodarowania przestrzennego. Istotny wpływ na poziom sprzedaży i pozyskiwanie nowych inwestorów ma zaostrzona polityka udzielania przez banki kredytów na cele mieszkaniowe, a w czasie pandemii i okresu wojny wręcz wstrzymanie wszelkiego kredytowania. Hamuje to inwestorów w rozpoczynaniu nowych inwestycji.

Obserwowany jest ciągły wzrost cen gruntów co niekorzystnie wpływa na rentowność inwestycji. Spółka ma jednak zgromadzony bank ziemi co w przyszłych latach pozwoli prowadzić działalność na podobnym poziomie.

Poprzez działanie na rynku bardzo konkurencyjnym spółka narażona jest na wiele ryzyk dlatego rynek wymaga od firmy Arche stałego poprawiania swojej oferty, zarówno pod względem cenowym jak i asortymentowym. Firma nie ma bezpośredniego wpływu na działania przedsiębiorców konkurencyjnych, lecz dzięki swej przemyślanej strategii i elastycznemu reagowaniu na działania konkurencji jest w stanie z nimi skutecznie rywalizować i uzyskiwać nad nimi przewagę.

Działania firmy, które w wyniku złej oceny otoczenia, bądź nieumiejętnego dostosowania się do zmiennych warunków tego otoczenia okażą się nietrafne, mogą mieć istotny negatywny wpływ na sytuację finansowo – majątkową oraz wyniki firmy.

W zakresie ryzyka specyficznego dla sektora, w którym Spółka prowadzi swoją działalność najbardziej istotne obszary niepewności to:

- ryzyko związane z koniunkturą makroekonomiczną,
- ryzyko związane z pandemią koronawirusa covid-19,
- ryzyko związane z otoczeniem rynkowym,
- ryzyko konkurencji ze strony innych podmiotów,
- ryzyko braku odpowiedniego banku ziemi,
- ryzyko związane z niestabilnością systemu prawnego, w tym podatkowego
- ryzyko administracyjno-budowlane,
- ryzyko związane z sezonowością sprzedaży,

- ryzyko zmian dostępności finansowania zewnętrznego,
- ryzyko cen produktów i towarów,
- ryzyko kredytowe,
- ryzyko związane z płynnością,
- ryzyko związane z celami strategicznymi,
- ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich,
- ryzyko związane ze zmianą kosztów budowy,
- ryzyko odpowiedzialności z tytułu sprzedaży mieszkań,
- ryzyko związane z ochroną środowiska.

Zarząd firmy w celu ograniczenia tego ryzyka na bieżąco analizuje czynniki, które mogą mieć niekorzystny wpływ na wyniki oraz działalność firmy, a w razie potrzeby podejmuje niezbędne decyzje oraz działania stale dbając o stabilną pozycję spółki.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania trudno przewidzieć jak długo będzie trwał konflikt w Ukrainie, jednak w obecnej chwili można z całą stanowczością stwierdzić, że armia ukraińska odnosi sukcesy. Zakładając, że dalsze wsparcie militarne innych państw nie pozwoli na dalszą eskalację konfliktu na inne tereny, w tym Polskę, spółka nie widzi zagrożenia kontynuacji działalności gospodarczej w przyszłym okresie z uwzględnieniem zdarzeń po dniu bilansowym.

VIII. Personel

Na dzień 31.12.2021 r. w Spółce na umowę o pracę zatrudnionych było 316 osób. Zatrudnienie w poszczególnych obiektach przedstawia się następująco:

- 22 osób pracujących w Hotelu Tobacco w Łodzi
- 28 osoby pracujące w Arche Hotelu w Częstochowie
- 3 osób pracujących w Koszarach w Górze Kalwarii
- 31 osób pracujących w Centrum Konferencyjno-Wypoczynkowym w Janowie Podlaskim.
- 10 osób pracujących w Arche Hotelu w Lublinie
- 7 osoby pracujące w Arche Hotelu Krakowska w Warszawie
- 15 osób pracujących w Hotelu Puławska Residence w Warszawie
- 10 osób pracujących w Arche Hotelu Poloneza w Warszawie
- 7 osób pracujących w Arche Hotelu Siedlce
- 31 osób pracujące w Pałacu i Folwarku w Łochowie
- 2 osoby pracujące w Arche Hotelu Geologiczna w Warszawie
- 26 osoby pracujące w Arche Cukrownia Żnin
- 9 osób pracujących w Hotelu we Wrocławiu
- 6 osób pracujących w Hotelu w Pile
- 6 osób pracujących w Dworze Uphagena w Gdańsku

- 1 osoba pracująca w Arche Siedlisko
- 102 osoby zatrudnione w ramach działalności deweloperskiej i pozostałej

IX. Dodatkowe informacje

1. Udziały własne

W minionym roku zostały umorzone 19 200 akcji o wartości nominalnej 19 200 zł.

2. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

Spółka nie podejmuje działań w dziedzinie badań i rozwoju.

3. Inwestycje

Arche S.A. na dzień 31.12.2021 r. posiada następujące udziały i akcje spółki Arche Restauracje Sp. z o.o. – udział w kapitale wynosi 2 774 500,00 zł. tj. 99,09%.

4. Instrumenty finansowe

Arche S.A. finansuje projekty głównie środkami pochodzącymi z kredytów bankowych oraz z emisji obligacji. Oprocentowanie kredytów bankowych i obligacji jest zmienne. Wzrost stóp procentowych wpływa na koszt pieniądza, a tym samym na wzrost kosztów finansowania projektów. Ryzyko związane ze zmianami stóp procentowych dotyczy przede wszystkim długoterminowych zobowiązań finansowych. Spółka zarządza kosztami oprocentowania poprzez korzystanie z zobowiązań o oprocentowaniu zmiennym. Oprocentowanie zadłużenia oparte jest o wskaźniki WIBOR. Spółka gromadzi i analizuje bieżące informacje z rynku na temat aktualnej i przyszłej ekspozycji na ryzyko zmiany stóp procentowych.

5. Środowisko naturalne

Realizacja projektów deweloperskich wymaga uzyskiwania szeregu zgód i zezwoleń z zakresu ochrony środowiska, gospodarki odpadami i pozwoleń wodnoprawnych oraz ponoszenia opłat za korzystanie ze środowiska. Obowiązujące przepisy w istotny sposób ograniczają swobodę prowadzenia przedsięwzięć deweloperskich, przede wszystkim w zakresie kosztów za korzystanie ze środowiska. Opłaty administracyjne, kary pieniężne z tytułu zanieczyszczeń i korzystania z przekształconego środowiska powodują, że istnieje ryzyko podwyższenia kosztów działalności.

6. Działalność charytatywna

W ramach Grupy Arche działają dwie Organizacje Pożytku Publicznego, które realizują misje społeczne: Stowarzyszenie Wspólnota Arche oraz Fundacja Leny Grochowskiej.

Podstawowe działania Stowarzyszenia Wspólnota Arche:

- Jarmark Tradycji Wielkanocnych w Siedlcach – organizator
- Rajd Rowerowy Szlakiem Nadbużańskich Dworów i Pensjonatów Janów Podlaski- współorganizator

- Partner Operacji Czysta Rzeka cała Polska
- Noc Świętojańska Łochów – współorganizator
- Charytatywny Drużynowy Triathlon i Paratriathlon Kraina Bugu Janów Podlaski
- Rolkowiska Park Handlowy Arche Siedlce – współorganizator
- Akcja społeczna Ten sam sen - solidarność z uchodźcom na granicy z Białorusią
- Konkurs Szukamy Nikifora – organizator
- Konkurs fotograficzny - Pokaż nam swoją tradycję - organizator
- Targi Rękodzieła Artystycznego - organizator
- Programy dla członków Stowarzyszenia:
 - 500+ - świadczenie z tytułu urodzenia dziecka lub zawarcia związku małżeńskiego

Działania Fundacji Leny Grochowskiej:

- Tworzenie miejsc pracy dla osób z niepełnosprawnościami (do końca 2021 utworzonych 38 takich miejsc)
- Otworzenie kolejnego oddziału Fundacji (w Warszawie)
- Utworzenie w Siedlcach kawiarni Cafe Fryderyk zatrudniającej osoby z niepełnosprawnością
- Zapewnienie mieszkania treningowego dla podopiecznych Specjalnego Ośrodka Szkolno-Wychowawczego w Siedlcach
- Praktyki dla uczniów z niepełnosprawnością
- Zapewnienie mieszkania i opieki rodzinie uchodźców Afgańskich sprowadzonych przez rząd RP
- Przygotowania do budowy mieszkań chronionych dla osób z niepełnosprawnością w Wólce Konopnej k. Siedlec

Działania wspólne:

- Triathlon i Paratriathlon Kraina Bugu
- Targi Rękodzieła Artystycznego w Siedlcach
- Konkursy i plenery sztuki nieprofesjonalnej Szukamy Nikifora
- Utworzenie Arche Muzeum Skraj Kultur
- Cykl koncertów charytatywnych toMy
- Uruchomienie telewizji internetowej i hotelowej Arche TV

7. Szczególne zdarzenia

Miniony rok dla firmy Arche obfity był w wysokiej rangi nagrody oraz wyróżnienia, co jest dużym sukcesem i przyjemnością zarówno dla Zarządu jak i Pracowników spółki.

Na wstępie Konkurs Property Design Awards 2022, Cukrownia Żnin nagrodzona w dwóch kategoriach – bryła: hotel, design – wnętrza: Hotel.

Następnie tytuł „największa Polska sieć hotelarska”, nadany przez magazyn Hotelarz. W 2021 roku do sieci Arche dołączyły II etap Arche Hotel Poloneza, Arche Hotel Wrocław Airport, Arche Hotel Piła oraz Dwór Uphagena Arche Hotel Gdańsk. Nagroda 7 NAJ – Człowiek Roku Polskiego Hotelarstwa, wyróżnieni zostali

ludzie, hotele, marki i sieci za ich NAJwiększy wpływ na polski rynek hotelarski w mijającym roku, a wśród nich Prezes Zarządu Arche Władysław Grochowski, który został Hotelarzem roku 2021 (poprzedni tytuł Hotelarz roku 2016r.)

W następnej kolejności jedno z najważniejszych europejskich wyróżnień przyznawanych profesjonalistom związanym z branżą wnątrzarską oraz nieruchomościami European Property Awards 2021-2022.

W kategoriach wyróżniono:

commercial renovation/redevelopment - **Cukrownia Żnin**

hotel architecture - **Dwór Uphagena Arche Hotel Gdańsk**

hotel interior - **Arche Hotel Poloneza**

mixed use development - **Arche Hotel Piła**

new hotel construction & design - **Arche Hotel Wrocław Airport**

residential high rise development - **Tobacco Hotel**

Wyróżnienie Jurajski Produkt Roku 2021 w kategorii usługa za przywracanie do świetności zabytków, rozwój hoteli ARCHE na rzecz wysokich standardów i profesjonalną obsługę Gości i turystów odwiedzających Miasto Częstochowa.

Następnie projekt Cukrowni Żnin otrzymał jedną z najważniejszych i najbardziej prestiżowych nagród architektonicznych w Polsce - Nagrodę Roku Stowarzyszenia Architektów Polskich, w kategorii „Architektura w przestrzeni dziedzictwa”. Nagroda, jest dowodem, że działania są ważne i doceniane przez środowisko architektoniczne.

Podczas Gali BrandMe CEO 2021 kapituła przyznała nagrody najbardziej autentycznym liderom. Grupa Arche znalazła się pośród czołowych przedsiębiorców, którzy reprezentują różne typy zarządzania, a przede wszystkim osobowości. Kieruje nimi system wartości, etyka zarządzania, które wpływają na wizerunek firmy, ale przede wszystkim na ludzi, którzy wspólnie ją budują.

22 września podczas XXV edycji Ogólnopolskiego Konkursu Budowlanego Modernizacja Roku & Budowa XXI w., w trakcie uroczystej Gali na Zamku Królewskim w Warszawie, Prezes Grupy Arche Władysław Grochowski odebrał nagrodę w kategorii "Rewitalizacja obszarów i przestrzeni urbanistycznych" ponownie za projekt Cukrownia Żnin. Głównym twórcą projektu są architekt Piotr Grochowski, założyciel pracowni Less is core oraz architekt Marek Bulak z Bulak Projekt.

Zdaniem komisji miesięcznika Hotelarz, Władysław Grochowski Prezes Zarządu Grupa Arche to człowiek mający największy wpływ na branżę hotelarską w ostatnim 10-leciu. Podczas wydarzenia Hotel Trends Poland&CEE wyróżniono Hotelarzy Dekady.

Ponownie Cukrownia Żnin nominowana do najważniejszej, europejskiej nagrody architektonicznej czyli EU Prize for Contemporary Architecture - Mies van der Rohe Award. Wydarzeniem powiązaniem z nominacją,

była konferencja architektoniczna, która odbyła się w Barcelonie w słynnym Pawilonie Barcelońskim. Architekci Piotr Grochowski oraz Wojciech Kołęda zaprezentowali na niej projekty Arche oraz podejście do rewitalizacji i obiektów zapomnianych.

Nagroda Dobra Firma 2020, której firma Arche została laureatem w kategorii - Najlepszy inwestor i firma wspierająca inwestycje województwa mazowieckiego - duże i średnie firmy. Przyznana została przez Związek Przedsiębiorców i Pracodawców, który jest największą organizacją pracodawców w Polsce, gdyż reprezentuje głównie małych i średnich przedsiębiorców.

Warszawa, dnia 28.04.2022 r.

Zarząd: Władysław Grochowski - Prezes Zarządu
Paweł Grochowski - Członek Zarządu