

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
ARCHE S.A.
z siedzibą przy ul. Puławskiej 361 w Warszawie
za rok obrotowy 01.01.2022 - 31.12.2022

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

31.12.2021r.	01.02.2022r.	31.12.2022r.	06.02.2023r.	08.02.2023r.
Władysław Grochowski - Prezes Zarządu	Władysław Grochowski - Prezes Zarządu	Władysław Grochowski - Prezes Zarządu	Władysław Grochowski - Prezes Zarządu	Władysław Grochowski - Prezes Zarządu
Paweł Grochowski – Członek Zarządu	Paweł Grochowski – Członek Zarządu	Paweł Grochowski – Członek Zarządu		Grzegorz Radzikowski – Członek Zarządu
Agnieszka Mitura - Członek Zarządu				

Kapitał podstawowy

		31.12.2021r.		31.12.2022r.	
1.	Władysław Grochowski	2 168 100,00 PLN	72,70%	2 199 679,00 PLN	73,76%
2.	Ryszard Grochowski	622 200,00 PLN	20,86%	590 621,00 PLN	19,80%
3.	Fundacja Leny Grochowskiej	119 000,00 PLN	3,99%	119 000,00 PLN	3,99%
4.	Elżbieta Osińska	73 000,00 PLN	2,45%	73 000,00 PLN	2,45%
		2 982 300,00 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, Mielnie i Wrocławiu. Działalność hotelowa prowadzona jest 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, Roztoczu 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 2023 r. poz. 120 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 Spółki 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 przenoszenia prawa własności na nabywcę nieruchomości. Proces realizacji takich inwestycji przekracza 1 rok. Wpłacone 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 większościowych, co jest wykazane poniżej

Kapitał podstawowy		
Akcjonariusz	31.12.2021r.	31.12.2022r.
Władysław Grochowski	2 168 100,00 PLN	2 199 679,00 PLN
Ryszard Grochowski	622 200,00 PLN	590 621,00 PLN

Dnia 01.02.2022 r. Agnieszka Mitura zrezygnowała z funkcji Członka Zarządu.

Dnia 06.02.2023r. Paweł Grochowski zrezygnował z funkcji Członka Zarządu.

W dniu 08.02.2023r. na Członka Zarządu został powołany Grzegorz Radzikowski

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

Skład rady nadzorczej

31.12.2021r.	31.01.2022 r.	31.12.2022r.	07.02.2023r.	09.02.2023r.
Wojciech Grochowski	Wojciech Grochowski	Wojciech Grochowski	Wojciech Grochowski	Katarzyna Dębińska
Grzegorz Radzikowski	Grzegorz Radzikowski	Grzegorz Radzikowski	Katarzyna Dębińska	Piotr Grochowski
Rafał Matuszczyk	Rafał Matuszczyk	Rafał Matuszczyk	Piotr Grochowski	Agnieszka Korbut
Katarzyna Dębińska	Katarzyna Dębińska	Katarzyna Dębińska	Agnieszka Korbut	
Ryszard Grochowski	Piotr 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 w Łodzi.

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 dwulokalne i segmenty mieszkalne.

Zakończone projekty

W minionym okresie nie zostały zakończone nowe projekty (tj. nie uzyskano pozwolenia na użytkowanie)

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 31.12.2021	Lokale sprzedane w okresie	Lokale dostępne na 31.12.2022r.	RAZEM
LOKALE MIESZKALNE					
Poloneza D2-D3	Warszawa	97	1	0	98
Zięby III	Warszawa	108	2	0	110
Zięby IV	Warszawa	75	18	3	96
Villa Imielin	Warszawa	8	5	3	16
Osiedle Polnych Kwiatów ABC	Ożarów Maz.	107	18	3	128
Osiedle Polnych Kwiatów DE	Ożarów Maz	95	2	3	100
Osiedle Polnych Kwiatów FG	Ożarów Maz		16	83	99
Osiedle Polnych Kwiatów H	Ożarów Maz	16	11	3	30
Matejki	Łódź	311	2	12	325
Kilińskiego	Łódź	125	13	8	146
Bysławska I - domy	Warszawa	6	8	6	20
Bysławska II - domy	Warszawa		1	27	28
Tobaco II	Łódź		25	129	154
Willa Kasprowicza	Wrocław		1	23	24
Pozostałe			1	9	10
		948	124	312	1 384
LOKALE HOTELOWE					
Arche Hotel Poloneza H2-H4	Warszawa	33	60	90	183
Arche Dwór Uphagena Gdańsk	Gdańsk	180	39	30	249
Arche Hotel Piła	Piła	73	0	194	267
Arche Klasztor Wrocław	Wrocław	36	13	34	83
Arche Hotel Lublin	Lublin	66	0	66	132
Łochów domki	Łochów	55		125	180
Arche Fabryka Samolotów Mielno H6	Mielno	31		84	115
Arche Sanatorium Milicyjne Nałęczów	Nałęczów	38	39	231	308
Arche Hotel Gdańsk Lotnisko (sprzedano w 2023r.)	Gdańsk		5	153	158
Arche Sanatorium Metalowiec Muszyna	Złockie		26	38	64
Pozostałe			11	5	16
		512	193	1 050	1 755

W roku bilansowym spółka sprzedała łącznie 317 lokale w tym 124 lokale mieszkalne i 193 lokali hotelowych. Na dzień bilansowy w ofercie znajdowało się 1 362 lokale w tym 312 lokali mieszkalnych i 1 050 lokali hotelowych.

Projekty w realizacji na dzień bilansowy

Nazwa projektu	Termin ukończenia budowy	Liczba lokali	PUM m ²	Sprzedaż na 31.12.2022	Średnia cena netto/m ²	Marża brutto na sprzedaży w mln zł.
Wrocław condohotel - Klasztor	4Q2023	83	2 135,60	57%	15 900	4,3
Mielno condohotel – Fabryka samolotów	4Q2023	115	4 645,10	29%	15 100	24,0
Naęczów condohotel	4Q2023	308	8 397,52	24%	12 200	13,5
Bysławska Warszawa	3Q2023	20	4 229,86	68%	8 200	7,2
Bysławska II Warszawa	3Q2024	28	5 620,18	3%	10 100	23,0
Kamińskiego bud. H Ożarów Mazowiecki	1Q2023	30	2 108,60	87%	8 900	6,5
Kamińskiego bud. F,G Ożarów Mazowiecki	4Q2023	99	4 975,47	12%	8 500	13,3
Narożnik Łódź	4Q2023	154	9 125,42	11%	8 900	32,2
Muszyna	4Q2025	64	1 856,74	37%	15 000	8,3

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, Celinach, Typinie, Hopkie, Piłce, Rogaczach, Augustynce, Gorodczynie i Gołubowszczyźnie. Obecnie spółka zarządza 3 447 pokojami i 150 sztukami ecoboxów. Hotele istniejące i powstające ciągle się zmieniają. Pojawiają się własne marki: Krainy Polskie, Kraina Zdrowia, Arche Podróże oraz Arche Spiżarnia. 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	146	SYSTEM ARCHE
3.	Arche Hotel Poloneza II, Warszawa	245	SYSTEM ARCHE
4.	Arche Hotel Krakowska, Warszawa	344	SYSTEM ARCHE
5.	Arche Hotel Geologiczna, Warszawa	80	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	199	Hotel
10.	Arche Pałac i Folwark Łochów	470	Hotel/ SYSTEM ARCHE
11.	Arche Koszary Góra Kalwaria	131	Hotel
12.	Arche Hotel Siedlce	80	Hotel
13.	Arche Cukrownia Żnin	314	Hotel/ SYSTEM ARCHE
14.	Arche Dwór Uphagena Gdańsk	267	SYSTEM ARCHE
15.	Arche Hotel Piła	117	SYSTEM ARCHE
16.	Arche Hotel Wrocław	261	SYSTEM ARCHE
17.	Arche Residence Łódź	223	SYSTEM ARCHE
18.	Sieć hoteli rozporoszonych „Arche Siedlisko”	150	Ecoboxy
		3 597	
HOTELE W BUDOWIE			

1.	Arche Sanatorium Milicyjne Nałęczów	308	SYSTEM ARCHE
2.	Arche Fabryka Samolotów Mielno (bud. H6)	115	SYSTEM ARCHE
3.	Arche Klasztor Wrocław	83	SYSTEM ARCHE
4.	Arche Sanatorium Metalowiec Muszyna (bud.H)	64	SYSTEM ARCHE
		570	

C. DZIAŁALNOŚĆ PRODUKCYJNA

W minionym okresie sprawozdawczym hala produkcyjna w Siedlcach działająca pod marką „Arche Prefabrykacja”, kontynuowała prace związane z przekształcaniem kontenerów morskich w jednostki mieszkalne „ecoboxy”. W zakładzie produkowane były konstrukcje i elementy stalowe na zamówienia klientów zewnętrznych oraz na potrzeby. Świadczone były również usługi w zakresie śrutowania i malowania stali. W „Arche Meblarni” produkowano meble głównie na potrzeby nowych inwestycji spółki Arche.

Spółka Arche SA wykorzystując możliwości hali produkcyjnej w Siedlcach jest również generalnym wykonawcą „Ekofarmy” na zlecenie fundacji Leny Grochowskiej.

V. Analiza ekonomiczna

Przedmiotem analizy ekonomiczno-finansowej są wybrane dane finansowe zawierające podstawową pozycję sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2022.

1. Struktura i dynamika bilansu

	AKTYWA	Stan na 31.12.2022 r.	Struktura (%)	Stan na 31.12.2021 r.	Struktura (%)	Dynamika (%)
		(zł)		(zł)		
A	Aktywa trwałe	453 544 981,90	49,51%	426 569 440,88	47,33%	106,32%
I	Wartości niematerialne i prawne	321 409,66	0,04%	553 408,75	0,06%	58,08%
II	Rzeczowe aktywa trwałe	436 185 604,74	47,62%	414 372 945,27	45,24%	105,26%
III	Należności długoterminowe	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00%
IV	Inwestycje długoterminowe	15 637 985,50	1,71%	9 337 985,50	1,02%	167,47%
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 399 982,00	0,15%	2 305 101,36	0,25%	60,73%
B	Aktywa obrotowe	462 464 578,82	50,49%	474 711 477,88	52,67%	97,42%

I	Zapasy	411 053 303,67	44,87%	411 688 713,01	44,94%	99,85%
II	Należności krótkoterminowe	22 693 599,08	2,48%	7 310 267,11	0,80%	310,43%
III	Inwestycje krótkoterminowe	22 565 178,97	2,46%	48 904 855,11	5,34%	46,14%
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6 152 497,10	0,67%	6 807 642,65	0,74%	90,38%
C	Należne wpłaty na kapitał podstawowy	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00%
D	Udziały (akcje) własne	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00%
	Suma aktywów	916 009 560,72	100%	901 280 918,76	100%	101,63%

Bilans sporządzony na dzień 31.12.2022 r. wykazuje sumę bilansową 916 009 560,72zł , która w stosunku do ubiegłego roku wzrosła o 14 728 641,96zł , tj. o 1,63%.

Aktywa trwałe w strukturze majątku Spółki ogółem stanowią 49,51% i zwiększyły się o 6,32% w stosunku do roku poprzedniego. Na wzrost majątku trwałego wpływ miało głównie oddanie do użytkowania hotelu w Gdańsku tj. apartamentów w części zabytkowej, sal konferencyjnych, restauracji i części kuchennej, lokali SPA, hali garażowej o łącznej powierzchni 3 567,07 m²,

Wśród aktywów obrotowych, które stanowią 50,49 % 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 31.12.2022 r. w kwocie 265 341 625,96 zł stanowią m.in.:

- wieloetapowa inwestycja w Ożarowie Mazowieckim – 26 115 309,52 zł,
- budynek hotelowy w Gdańsku (Klukowo) – 9 428 398,61 zł,
- budynek hotelowy we Wrocławiu przy ul. Kasprowicza – 18 616 106,57 zł,
- budynek mieszkalny w Łodzi przy ul. Kopernika – 24 610 653,83 zł,
- budynek hotelowy w Nałęczowie – 26 863 525,63 zł,
- domki mieszkalne w Łochowie – 2 967 576,35 zł,
- budynek hotelowy w Drohiczyźnie - 2 195 230,97 zł,
- domy szeregowe w Warszawie przy ul. Bysławskiej – 21 734 035,67 zł,
- budynek hotelowy w Poznaniu – 3 850 558,52 zł,
- domy szeregowe w Warszawie przy ul. Płasy – 16 799 069,23 zł,
- budynek mieszkalny i hotelowy w Mielnie – 36 731 200,20 zł,
- budynek hotelowy w Muszynie – 5 583 903,31 zł,
- grunt w Białymstoku (hotel) – 3 843 057,36 zł,
- grunt w Krakowie (hotel) – 2 034 327,00 zł,

- grunt w Ożarowie Mazowieckim przy ul. Kamińskiego (budownictwo mieszkaniowe) – 6 500 017,00 zł,
- grunt w Ożarowie Mazowieckim przy ul. Żeromskiego (budownictwo mieszkaniowe) – 11 309 687,94 zł,
- grunt w Siemianowicach Śląskich (hotel) – 2 399 859,53 zł
- grunt w Otwocku przy ul. Samorządowej – 4 553 769,88 zł
- grunt wraz z budynkiem w Bytomiu – 7 201 325,86 zł,
- grunty w Konstancinie Jeziornej – 21 077 846,04 zł,
- grunt w Krzesku (hotel) – 996 526,11 zł,
- produkcja w toku w hali produkcyjnej w Siedlcach – 2 235 784,91 zł.

Wyroby gotowe na dzień 31.12.2022r. w kwocie: 124 890 646,48 zł. tworzą m.in.:

- lokale mieszkalne przy ul. Grochowskiego w Warszawie – 275 988,19 zł,
- lokale mieszkalne przy ul. Pileckiego w Warszawie – 1 949 167,07 zł,
- lokale mieszkalne przy ul. Zięby w Warszawie – 3 379 341,51 zł,
- lokale mieszkalne przy ul. Kopernika w Łodzi – 259 330,45 zł,
- lokale mieszkalne przy ul. Vogla w Warszawie – 546 526,58 zł,
- lokale mieszkalne przy ul. Belgradzkiej w Warszawie – 308 879,39 zł,
- lokale mieszkalne przy ul. Poloneza W Warszawie – 29 156 448,84 zł,
- lokale mieszkalne przy ul. Matejki w Łodzi – 3 503 098,14 zł,
- lokale mieszkalne przy ul. Lanciego w Warszawie – 894 390,72 zł,
- lokale hotelowe przy ul. Geologicznej w Warszawie – 1 757 617,72 zł,
- lokale hotelowe przy ul. Zamojskiego w Lublinie – 11 315 031,78 zł,
- lokale mieszkalne przy ul. Bocianiej w Warszawie – 4 018 779,96 zł,
- domki w Łochowie - 20 419 028,28 zł,
- lokale mieszkalne w Ożarowie Mazowieckim – 3 008 009,27 zł,
- lokale mieszkalne przy ul. Kilińskiego w Łodzi – 3 820 659,90 zł,
- lokale hotelowe w Pile – 28 738 843,74 zł,
- lokale hotelowe przy ul. Granicznej we Wrocławiu – 134 410,42 zł,
- lokale hotelowe w Gdańsku – 10 893 270,51 zł.
- produkty gotowe boxy – 268 009,36 zł
- produkty gotowe meble – 243 814,65 zł

	PASywa	Stan na	Struktura (%)	Stan na	Struktura (%)	Dynamika (%)
		31.12.2022r.		31.12.2021 r.		
		(zł)		(zł)		
A	Kapitał (fundusz) własny	558 263 865,76	60,95%	491 852 119,29	54,57%	113,50%
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	2 982 300,00	0,33%	2 982 300,00	0,33%	100,00%
II	Kapitał (fundusz) zapasowy	479 712 686,89	52,37%	433 224 676,20	48,07%	110,73%

III	Kapitał z aktualizacji wyceny	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00%
IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	8 000 000,00	0,87%	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	67 568 878,87	7,38%	55 645 143,09	6,17%	121,43%
B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	357 745 694,96	39,05%	409 428 799,47	45,43%	87,38%
I	Rezerwy na zobowiązania	2 046 014,22	0,22%	6 831 399,20	0,76%	29,95%
II	Zobowiązania długoterminowe	143 068 433,13	15,62%	114 730 903,43	12,73%	124,70%
III	Zobowiązania krótkoterminowe	212 631 247,61	23,21%	287 857 182,92	31,94%	73,87%
IV	Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00%	9 313,92	0,00%	0,00%
	Suma pasywów	916 009 560,72	100%	901 280 918,76	100%	101,63%

Kapitały własne w strukturze źródeł finansowania majątku Spółki stanowią 60,95%. Kapitały własne w stosunku do roku ubiegłego wzrosły o 13,50% tj. o kwotę 55 645 143,09zł i jest to zysk netto za 2021 r. Uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy został utworzony kapitał rezerwowy z przeznaczeniem na realizację celu polegającego na nabywaniu akcji własnych.

Obce źródła finansowania tj. zobowiązania i rezerwy na zobowiązania stanowią 39,05% całości pasywów. Zmniejszyły się one w stosunku do roku ubiegłego o 12,62% tj. o kwotę 51 683 104,51zł.

Rezerwa utworzona w grudniu 2020 r. na podatek od nieruchomości za lata 2016-2020 wraz z odsetkami na łączną kwotę 5 624 376,00zł, została rozwiązana ze względu na korzystny dla spółki wyrok WSA w Bydgoszczy.

Zobowiązania długoterminowe zwiększyły się o 24,7%, zobowiązania krótkoterminowe zmniejszyły się o 26,13 %.

2. Rachunek zysków i strat

Spółka w 2022 roku wykazuje zysk netto na poziomie 67 568 878,87zł. 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 latach poprzednich.

Szczegółowe informacje o kosztach i przychodach przedstawia poniższa tabela:

		Stan na 31.12.2022 r.	Udział w sumie przychodów i zysków	Stan na 31.12.2021 r.	Udział w sumie przychodów i zysków	Dynamika (%)
	Rachunek zysków i strat	(zł)	(%)	(zł)	(%)	
A	Przychody netto ze sprzedaży	525 456 540,04	97,42%	378 084 771,89	99,47%	138,98%
B	Koszty działalności operacyjnej	424 403 410,87	78,68%	299 238 374,91	78,73%	141,83%
C	Zysk (strata) ze sprzedaży	101 053 129,17	18,73%	78 846 396,98	20,74%	128,16%
D	Pozostałe przychody operacyjne	13 396 216,80	2,48%	1 965 712,49	0,52%	681,49%
E	Pozostałe koszty operacyjnej	9 917 168,19	1,84%	3 005 873,67	0,79%	329,93%
F	Zysk z działalności operacyjnej	104 532 177,78	19,38%	77 806 235,80	20,47%	134,35%
G	Przychody finansowe	546 658,23	0,10%	43 162,69	0,01%	1266,51%
H	Koszty finansowe	23 480 032,14	4,35%	8 895 172,06	2,34%	263,96%
I	Zysk (strata) brutto	81 598 803,87	15,13%	68 954 226,43	18,14%	118,34%
J	Podatek dochodowy -część bieżąca	14 660 369,00	2,72%	13 350 532,34	3,51%	109,81%
	Część odroczone	-630 444,00	-0,12%	-41 449,00	-0,01%	0,00%
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku					
L	Zysk (strata) netto	67 568 878,87	12,53%	55 645 143,09	14,64%	121,43%
M	Razem przychody	539 399 415,07	100,00%	380 093 647,07	100,00%	141,91%
N	Razem koszty	457 800 611,20	84,87%	311 139 420,64	81,86%	147,14%

Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi ogółem za 2022 r. wynoszą 525 456 540,04 zł i zwiększyły się w stosunku do przychodów ubiegłorocznych o 38,98%.

Przychody ze sprzedaży wyniosły <u>525 456 540,04 zł</u>		100%	Ilość lokali po akcie w (szt.)	Ilość lokali po akcie (%)
w tym:				
1. Przychody ze sprzedaży wybudowanych lokali, w tym:	210 399 568,31	40,04%		
- przychody ze sprzedaży lokali w hotelu w Gdańsku	69 087 577,25		176	80,37%
- przychody ze sprzedaży lokali przy ul. Zięby w Warszawie	15 822 197,60		87	90,63%
- przychody ze sprzedaży lokali przy ul. Poloneza H2-H4 w Warszawie	19 656 663,52		84	34,15%
- przychody ze sprzedaży lokali przy ul. Poloneza D2-D3 w Warszawie	57 291 881,62		98	100,00%
- przychody ze sprzedaży lokali w hotelu przy ul. Pileckiego w Warszawie	5 800 000,00		28	84,85%
- przychody ze sprzedaży lokali przy ul. Bocianiej w Warszawie	8 619 893,86		13	81,25%
- przychody ze sprzedaży lokali w Ożarowie Mazowieckim bud. ABC	11 048 780,05		127	94,78%
- przychody ze sprzedaży lokali w Ożarowie Mazowieckim bud. DE	4 772 937,08		97	97,00%
- przychody ze sprzedaży lokali przy ul. Kilińskiego w Łodzi	5 884 812,59		134	91,78%
- przychody ze sprzedaży lokali w hotelu we Wrocławiu	2 803 957,92		116	99,15%
- przychody ze sprzedaży pozostałych lokali w innych lokalizacjach	9 610 866,82			
2. Przychody z usług świadczonych przez hotele	254 605 726,37	48,45%	x	x
3. Usługi wynajmu i pozostałe	5 958 915,08	1,13%	x	x
4. Prefabrykacja (boksy)	24 234 324,70	4,61%		
5. Sprzedaż towarów, w tym:	17 142 730,73	3,26%	x	x
- sprzedaż mebli	4 715 677,40		x	x
- sprzedaż na stacji paliw	10 445 347,30		x	x
6. Zmiana stanu produktów	-19 349 561,61	-3,68%	x	x
7. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	32 464 836,46	6,18%	x	x

Koszty działalności operacyjnej według rachunków zysków i strat wynoszą 424 403 410,87 zł.

Największą pozycją kosztów są usługi obce i wynoszą 41,56% ogółem kosztów rodzajowych. Ponadto znaczącą pozycją kosztów są zużyte materiały do budowy, a ich udział w kosztach wynosi 32,21%.

Pozostałe przychody operacyjne to przede wszystkim przychody ze sprzedaży nieruchomości otrzymane odszkodowania i kary, rozwiązanie rezerw i odpisów.

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

Koszty finansowe to odsetki od kredytów i obligacji, odsetki od leasingów oraz odpis na akcje Inspiration Point SA.

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 31.12.2022 (mln. zł)	Termin spłaty	Cel finansowania
PKO BP	13,8	4,7	do 31.12.2027	kredyt inwestycyjny Hotel Tobacco (Łódź)
Alior Bank	25			kredyt w rachunku bieżącym
Alior Bank	31,6	15,8	do 31.12.2027	kredyt inwestycyjny Hotel Janów Podlaski
Alior Bank	41,2	27,1	do 15.01.2029	kredyt inwestycyjny Łochów
Alior Bank	5	4,2	do 15.12.2027	kredyt inwestycyjny Nałęczów

Alior Bank	8,5	7,1	do 15.12.2027	kredyt inwestycyjny Mielno
Alior Bank	20	17,6	do 15.12.2027	Kredyt nieodnawialny LKW
Alior Bank	15	15	do 16.10.2025	wykup obligacji serii E
PekaO S.A.	10	9,3	do 30.09.2023	kredyt w rachunku bieżącym
PekaO S.A.	5,4	4,5	do 31.05.2028	kredyt inwestycyjny Hala Siedlce
RAZEM KREDYTY	210,78	105,3		
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
Obligacje serii I	20	20	do 22.07.2025	refinansowanie obligacji serii E
Obligacje serii J	12	12	do 27.10.2025	refinansowanie obligacji serii E
Naliczone odsetki od obligacji		1,4	31.03.2023	odsetki
RAZEM OBLIGACJE	78,70	80,1		
SUMA	289,48	185,4		

Zadłużenie finansowe netto Spółki na dzień 31.12.2022 r. wyniosło 165,2 mln., a wskaźnik zadłużenie netto/Kapitał własny na dzień 31.12.2022r. wyniósł 0,30 wobec 0,28 na koniec 2021 r.

Struktura wyszczególnionego zadłużenia w ponad 69% 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 roku 2023 wynoszą 26,7 mln zł oraz odsetki 1,4 mln zł.

4. Podstawowe wskaźniki ekonomiczne

	Nazwa wskaźnika	Wyliczenie	Wskaźnik za 2022 r.	Wskaźnik za 2021 r.	Zmiana wskaźnika
1	Rentowność netto sprzedaży	zysk netto przychody ze sprzedaży	12,86%	14,72%	-1,86%
2	Rentowność podstawowej działalności operacyjnej	zysk (strata) ze sprzedaży przychody ze sprzedaży	19,23%	20,85%	-1,62%
3	Rentowność majątku %	zysk netto aktywa ogółem	7,38%	6,17%	1,21%
4	Szybkość obrotu	Zapasy x 365	285,53%	397,44%	-111,91%

	zapasów	przychody ze sprzedaży			
5	Szybkość obrotu należności	Należn.z tyt. dostaw i usług x365	12,62%	6,50%	6,12%
		przychody ze sprzedaży			
6	Możliwość spłaty zobowiązań	Zob.z tyt. dostaw i usług x365	33,43%	38,30%	-4,87%
		przychody ze sprzedaży			

VI. Przewidywany rozwój spółki

W roku 2022 większościowy akcjonariusz rozpoczął odkup akcji od akcjonariuszy mniejszościowych. Cały proces odkupu będzie trwał w kolejnych latach, aż do 2026r. Planowane jest przeprowadzenie sukcesji biznesu poprzez wprowadzenie majątku do fundacji rodzinnej. Na zabezpieczeniu firmy rodzinnej na pokolenia skorzysta rodzina, pracownicy i inwestorzy mając zapewnioną ciągłość funkcjonowania firmy.

Zarząd spółki Arche działa racjonalnie, planując szybki rozwój 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.

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 świetnie wyposażony hotel z bogatą ofertą spa i rehabilitacji.

W banku ziemi przeznaczonym pod inwestycje hotelowe są grunty w Białymstoku, Drohiczynie, Poznaniu, Krakowie, i Muszynie. Silne emocje budzi Elektrociepłownia Szombierki w Bytoniu i pałac Donnersmarcków w Siemianowicach Śląskich. 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. W przyszłym okresie planowana jest zmiana nazwy na Grochowski Inwestycje SA Alternatywna Spółka Inwestycyjna SKA.

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 ze 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 w przyszłości może 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,
- ryzyko kryzysu finansowego,
- ryzyka związane z wojną na Ukrainie.

Zarząd firmy w celu ograniczenia ryzyk 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 31.12.2022r. w Spółce na umowę o pracę zatrudnionych było 363 osoby. Zatrudnienie w poszczególnych obiektach przedstawia się następująco:

- 23 osoby pracujące w Hotelu Tobacco w Łodzi
- 28 osób pracujących w Arche Hotelu w Częstochowie
- 3 osoby pracujące w Koszarach w Górze Kalwarii
- 36 osób pracujących w Centrum Konferencyjno-Wypoczynkowym w Janowie Podlaskim.
- 10 osób pracujących w Arche Hotelu w Lublinie
- 8 osób pracujących w Arche Hotelu Krakowska w Warszawie
- 21 osób pracujących w Hotelu Puławska Residence w Warszawie
- 13 osób pracujących w Arche Hotelu Poloneza w Warszawie

- 8 osób pracujących w Arche Hotelu Siedlce
- 50 osób pracujących w Pałacu i Folwarku w Łochowie
- 2 osoby pracujące w Arche Hotelu Geologiczna w Warszawie
- 29 osób pracujących w Arche Cukrownia Żnin
- 9 osób pracujących w Hotelu we Wrocławiu
- 7 osób pracujących w Hotelu w Pile
- 23 osoby pracujące w Dworze Uphagena w Gdańsku
- 3 osoby pracujące w Arche Siedlisko
- 32 osoby pracujące w zakładzie produkcyjnym w Siedlcach
- 58 osób zatrudnionych w ramach działalności deweloperskiej i pozostałej.

IX. Dodatkowe informacje

1. Udziały własne

W dniu 10.10.2022r. została podpisana warunkowa umowa sprzedaży akcji z akcjonariuszem mniejszościowym na odkup 44 700 szt. akcji pod warunkiem, że Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa nie wykona prawa pierwokupu przysługującego mu na podstawie art. 3a ust 1 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Termin do złożenia oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu przez KOWR przypada na dzień 8 maja 2023r. Spółka nabędzie w.w. akcje w celu dalszej odsprzedaży za łączną kwotę 7 433 500,50 zł z czego do dnia 31.12.2022r. wypłacono zaliczki w wysokości 4 458 383,50 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 31.12.2022 r. posiada następujące udziały i akcje:

- Arche Restauracje Sp. z o.o. - udział w kapitale wynosi 2 774 500,00 zł. tj. 99,09%,
- Inspiration Point SA - udział w kapitale wynosi 4 999 999,50 zł. tj. 90,00%,
- Arche Podróże Sp. z o.o. - udział w kapitale wynosi 100 000 zł. tj. 100,00%,
- Młyn Szancera Sp. z o.o. - udział w kapitale wynosi 9 100 zł. tj. 91,00%,
- WG Inwestycje SA Alternatywna Spółka Inwestycyjna spółka komandytowo-akcyjna – 99,10 % akcji – akcje nieme bez prawa głosu. Planowana jest zmiana nazwy na Grochowski Inwestycje SA Alternatywna Spółka Inwestycyjna spółka komandytowo-akcyjna.

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
- Konkurs Szukamy Nikifora – organizator
- Targi Rękodzieła Artystycznego - organizator
- Programy dla członków Stowarzyszenia:
 - 500+ - świadczenie z tytułu urodzenia dziecka lub zawarcia związku małżeńskiego

Działania Fundacji Leny Grochowskiej:

- prowadzenie 5 domów uchodźczych i udzielenie ponad 310 tysięcy bezpłatnych osobo-noclegów wraz z wyżywieniem
- Tworzenie miejsc pracy dla osób z niepełnosprawnościami
- Otworzenie kolejnego oddziału Fundacji (w Gdańsku)
- 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.

W lutym 2022 roku Arche SA znalazło się w gronie laureatów prestiżowego rankingu magazynu Forbes – Diamentów Forbes'a 2022. W rankingu województwa mazowieckiego spółka zajęła 88 miejsce, wśród firm z przychodami powyżej 250 mln zł. Diamenty Forbesa to zestawienie najszybciej rozwijających się firm w Polsce, które w ciągu trzech ostatnich lat zwiększały swoją wartość.

Następnie Prezes Grupy Arche Władysław Grochowski otrzymał tytuł „Lider 6 poziomu” – spójne przywództwo. Nagroda została wręczona na IX Konferencji dla Liderów Biznesu organizowaną przez Instytut Humanities. Podczas wystąpienia Prezes Władysław Grochowski, odnosząc się do dotychczasowych działań Fundacji Leny Grochowskiej zaznaczył, że każdy zasługuje na godność, a pieniądze w tym wszystkim mają drugorzędne znaczenie.

Podczas gali finałowej Impact'22 nagrodzono najbardziej innowacyjne firmy i ludzi, którzy w nieschematyczny, otwarty i nowoczesny sposób patrzą na biznes i wyznaczają jego trendy.

Władysław Grochowski Prezes Zarządu Arche SA otrzymał prestiżową nagrodę w kategorii Przedsiębiorca Roku. Jak pisze redakcja Money.pl Władysław Grochowski to jeden z najbardziej cenionych przedsiębiorców z branży nieruchomości. A po wojnie nie szukając poklasku ruszył z pomocą potrzebującym uchodźcom z Ukrainy zapewniając im schronienie w sieci Arche Hoteli.

Grupa ARCHE została laureatem konkursu „Dobra Firma 2022” w kategorii "Najlepszy Inwestor i Firma Wspierająca Inwestycje - firmy średnie i duże", organizowanym przez Związek Przedsiębiorców i Pracodawców. Nagrody są przyznawane na podstawie twardych danych z KRS dostarczonych przez agencję wywiadu gospodarczego, opracowanych na podstawie odpowiednio zważonych wskaźników finansowych przygotowanych przez ekspertów ZPP.

Grupa Arche została laureatem Best Managed Companies. Deloitte Polska wyróżnił najlepiej zarządzane firmy prywatne w Polsce. Konkurs jest organizowany przez firmę doradcą Deloitte, która bardzo

skrupulatnie weryfikuje firmy pod kątem prowadzenia biznesu. W ocenie brano pod uwagę między innymi wdrożoną strategię oraz sposoby zarządzania zasobami i kulturę organizacyjną przedsiębiorstwa.

Krzyżem oficerskim orderu odrodzenia Polski uhonorowany został, Władysław Grochowski Prezes Zarządu Arche SA. za wybitne zasługi w działalności na rzecz rozwoju polskiej gospodarki, za działalność społeczną i charytatywną. 25 czerwca podczas uroczystej Gali obchodów Ogólnopolskiego Dnia Przedsiębiorcy w Operze i Filharmonii Podlaskiej w Białymstoku, Sekretarz Stanu w Kancelarii Prezydenta RP Minister Andrzej Dera wręczył, nadane przez Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej Andrzeja Dudę, ordery i odznaczenia zasłużonym przedsiębiorcom.

Następnie przyznane zostały statuetki Prime Property Prize 2022. W kategorii Człowiek Roku PropertyNews.pl nagrodę otrzymał Władysław Grochowski, Prezes Grupy Arche.

28 września na Zamku Królewskim w Warszawie, podczas Uroczystej Gali ogłoszono zwycięzców trwającego od 1996 roku Ogólnopolskiego Otwartego Konkursu Modernizacja Roku & Budowa XXI w. Laureatem nagrody w kategorii obiekty mieszkalno-usługowe został Arche Dwór Uphagena Gdańsk, zaprojektowany przez Piotra Grochowskiego, głównego architekta Arche, współzałożyciela Less is core

We wrześniu 2022 roku odbyła się kolejna edycja Gali Eurobuild CEE Awards, podczas której nagrodzono najlepsze osobowości, firmy oraz projekty w branży nieruchomości w Polsce i Europie Centralnej. Wśród nagrodzonych znalazł się ponad 200-letni Dwór Uphagena w Gdańsku należący do Grupy Arche, który otrzymał nagrodę w kategorii Hotel Roku 2022.

Należący do Grupy Arche, Arche Dwór Uphagena Gdańsk zdobył trzy wyróżnienia podczas Gali Profit Hotel Awards, która odbyła się 5 grudnia w jednym ze stołecznych hoteli. Dwór Uphagena otrzymał statuetki w kategoriach finalista: najlepszy wystrój/design, zwycięzca: hotel/obiekt historyczny/zabytkowy, zwycięzca: obiekt noclegowy nieskategoryzowany.

Nagrodę Honorową SZKLANE DOMY 2022 otrzymał od redakcji Kwartalnika „Finansowe Nieruchomości” Prezes zarządu Grupy Arche Władysław Grochowski. Nagroda przyznawana jest w uznaniu zasług i osiągnięć przez Portal Finansowy BANK.pl. Celem Nagrody jest nagradzanie najlepszych działań i projektów z różnych dziedzin związanych z rynkiem finansowania nieruchomości. Wierzymy, że Nagroda SZKLANE DOMY stanie się jednym ze sposobów wzmacniania tego rynku, wspierania inicjatyw i najlepszych praktyk.

Warszawa, dnia 10.05.2023 r.

Zarząd: Władysław Grochowski - Prezes Zarządu

Grzegorz Radzikowski - Członek Zarządu