

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI ARCHE S.A. ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ ARCHE

z siedzibą przy ul. Puławskiej 361 w Warszawie
za rok obrotowy 01.01.2022-31.12.2022

I. INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ

Grupę kapitałową ARCHE S.A. tworzą:

1. ARCHE S.A. – SPÓŁKA DOMINUJĄCA

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

Kapitał podstawowy Arche S.A. wynosi 2 982 300,00 PLN i został objęty przez:

		Na 31.12.2021r.		Na 31.12.2021r.	
1.	Władysław Grochowski	2 168 100,00 PLN	72,24%	2 199 679,00 PLN	73,76%
2.	Ryszard Grochowski	622 200,00 PLN	20,73%	590 621,00 PLN	19,80%
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%
		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, 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.

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		

2. ARCHE RESTAURACJE SP. Z O.O – SPÓŁKA ZALEŻNA – 99,09 % udziałów objętych przez Arche S.A.

Adres: ul. Myśliwska 9, 07-130 Łochów

Forma prawna: spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Przedmiot działalności

56.10.A - Restauracje i pozostałe placówki gastronomiczne

56.29.Z – Pozostała usługowa działalność gastronomiczna

45.20.Z – Konserwacja i naprawa pojazdów samochodowych z wyłączeniem motocykli

45.32.Z – Sprzedaż detaliczna części i akcesoriów do pojazdów samochodowych z wyłączeniem motocykli

47.30.Z – Sprzedaż detaliczna paliw do pojazdów silnikowych na stacjach paliw

Skład Zarządu

Marta Jędrzejczak – Prezes Zarządu

Kapitał podstawowy

Kapitał podstawowy Arche Restauracje Sp. z o.o. wynosi 2 800 000,00 PLN i został objęty przez:

1.	Arche S.A.	2 774 500,00 PLN
2.	Byli pracownicy	25 500,00 PLN

Skład Rady Nadzorczej:

1. Władysław Grochowski
2. Mirosława Grochowska
3. Marcin Grochowski

Posiadane oddziały i ich siedziby

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

Obecnie spółka prowadzi działalność gastronomiczną w Warszawie, natomiast działalność usługową - usługi warsztatowe i handlową w zakresie sprzedaży paliw i części samochodowych w Łochowie.

Opis zmian, które nastąpiły w roku sprawozdawczym.

W minionym roku sprawozdawczym w spółce zależnej nie wystąpiły żadne zmiany dotyczące formy prawnej, zmian w grupie kapitałowej, zakresu działalności, składu zarządu.

3. ARCHE PODRÓŻE SP. Z O.O – SPÓŁKA ZALEŻNA – 100 % udziałów objętych przez Arche S.A.

Adres: ul. Puławska 361, 02-801 Warszawa

Forma prawna: spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Przedmiot działalności

79.12.Z - Działalność organizatorów turystyki

55.10.Z – Hotele i podobne obiekty zakwaterowania

79.11.A - Działalność Agentów Turystycznych

79.11.B - Działalność Pośredników Turystycznych

90.01.Z – Działalność związana z wystawianiem przedstawień artystycznych

90.02.Z – Działalność wspomagająca wystawianie przedstawień artystycznych

90.04.Z – Działalność obiektów kulturalnych

93.29.B – Pozostała działalność rozrywkowa i rekreacyjna, gdzie indziej niesklasyfikowana

Skład Zarządu

Dorota Todorska – Prezes Zarządu

Kapitał podstawowy

Kapitał podstawowy Arche Podróże Sp. z o.o. wynosi 100 000,00 PLN i został objęty przez:

1.	Arche S.A.	100 000,00 PLN
----	------------	----------------

Posiadane oddziały i ich siedziby

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

Obecnie spółka prowadzi działalność w Warszawie, a swoje zadania realizuje na terenie całej Polski.

Opis zmian, które nastąpiły w roku sprawozdawczym.

Spółka Arche Podróże Sp. z o.o. została zawiązana w dniu 25.08.2022r.

W minionym roku sprawozdawczym w spółce zależnej nie wystąpiły żadne zmiany dotyczące formy prawnej, zmian w grupie kapitałowej, zakresu działalności, składu zarządu.

4. MŁYN SZANCERA Sp. z o.o. – SPÓŁKA ZALEŻNA – 91 % udziałów objętych przez Arche S.A.

Adres: ul. Bernardyńska 25/1, 33-100 Tarnów

Forma prawna: spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Przedmiot działalności

- 41.10.Z – Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
- 41.20.Z – Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych
- 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)
- 68.10.Z - Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
- 68.20.Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
- 90.04.Z – Działalność obiektów kulturalnych

Skład zarządu

Piotr Kudelski – Prezes Zarządu

Kapitał podstawowy

Kapitał podstawowy Arche Podróże Sp. z o.o. wynosi 10 000,00 PLN i został objęty przez:

1.	Arche S.A.	9 100,00 PLN
2.	Piotr Kudelski	900,00 PLN

Posiadane oddziały i ich siedziby

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

Obecnie spółka prowadzi działalność w Warszawie, a swoje zadania realizuje na terenie całej Polski.

Opis zmian, które nastąpiły w roku sprawozdawczym.

Spółka Młyn Szancera Sp. z o.o. została zawiązana aktem notarialnym Rep. A nr 2774/2022 w dniu 07.04.2022r. w Kancelarii Notarialnej Ernest Kołcun, Daria Stojak-Kowalik S.C. w Warszawie. Została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 29.07.2022r. pod numerem KRS 0000984980, nadano Regon 522706977 oraz NIP 8733286054. Spółka została zawiązana w celu realizacji projektu inwestycyjnego polegającego na przebudowie i rewitalizacji zabytkowego Młynu Szancerów na nieruchomości zlokalizowanej w Tarnowie, którą wniósł aportem akcjonariusz mniejszościowy. W wyniku tych działań zostanie zbudowany obiekt o przeznaczeniu hotelowym oraz gastronomiczno-usługowym o przewidywanej wartości 45-50 mln złotych. W minionym okresie podejmowano wspólne działania w celu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na potrzeby wykonania inwestycji.

W minionym roku sprawozdawczym w spółce zależnej nie wystąpiły żadne zmiany dotyczące formy prawnej, zmian w grupie kapitałowej, zakresu działalności, składu zarządu.

II. OPIS ZMIAN, KTÓRE NASTĄPIŁY W ROKU SPRAWOZDAWCZYM.

W minionym roku sprawozdawczym wystąpiły zmiany w spółce dominującej Arche S.A. opisane wyżej. Grupa Kapitałowa powiększyła się o nowo powołane spółki Arche Podróże Sp. z o.o. oraz Młyn Szancera Sp. z o.o., które zostały objęte konsolidacją.

Konsolidacją nie została objęta spółka WG Inwestycje S.A. ze względu na fakt, że akcje posiadane przez jednostkę dominującą to akcje nieme (bez prawa głosu).

Konsolidacją nie została objęta spółka Inspiration Point S.A. ze względu na Uchwałę nr 3/II/2023 zarządu Arche S.A. z dnia 7 lutego 2023r. podjętą na podstawie art. 57 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, postanawia o następującej treści:

"W związku z wystąpieniem zdarzeń powodujących długoterminowe ograniczenia w sprawowaniu kontroli nad jednostką zależną – Spółką Inspiration Point S.A. w której Arche S.A. posiada większościowy pakiet akcji, które to zdarzenia wyłączają swobodne dysponowanie aktywami netto tej jednostki, Zarząd Spółki postanawia nie obejmować konsolidacją sprawozdania finansowego Inspiration Point S.A. w ramach rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Arche S.A. sporządzanego za rok obrotowy przypadający od 01.01.2022 do 31.12.2022 r."

Uzasadnienie brzmi: "W związku z utratą płynności finansowej, Spółka Inspiration Point S.A. w IV kwartale 2022 r. zaprzestała działalności operacyjnej i utraciła możliwość generowania jakichkolwiek przychodów. W stosunku do Spółki złożony został wniosek o ogłoszenie upadłości oraz wszczęte zostały liczne postępowania egzekucyjne. Projektowane sprawozdanie finansowe podmiotu za rok 2022 wykazuje ujemne kapitały własne w kwocie przekraczającej 21 mln zł. Kluczowe aktywa jednostki stanowią nieruchomości położone w Siemianowicach Śląskich, do których wszczęta została egzekucja komornicza. Objęcie tych nieruchomości postępowaniem egzekucyjnym wyłącza skuteczne dysponowanie nimi przez osoby zarządzające Spółką. Zgodnie z posiadanymi przez Spółkę operatami szacunkowymi, łączna wartość nieruchomości Inspiration Point S.A. jest znacznie niższa od wartości zobowiązań. Niezależnie zatem od tego czy dojdzie do skutecznego ogłoszenia upadłości spółki (aktualnie jednostka nie posiada płynnych aktywów, które pozwoliłyby na pokrycie kosztów postępowania co stanowi przesłankę do oddalenia wniosku) czy do kontynuowania przez wierzycieli postępowań komorniczych w celu uzyskania zaspokojenia, należy uznać, że w stosunku do podmiotu zależnego nastąpiła utrata kontroli przejawiająca się w braku możliwości swobodnego dysponowania jego aktywami. W świetle art. 57 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości umożliwia to nie obejmowanie jednostki zależnej konsolidacją. Dodatkowo należy zaznaczyć, że w stosunku do jednostki zależnej zachodzą również utrudnienia w pozyskaniu wiarygodnych danych finansowych. Sprawozdania finansowe za 2020 i 2021 r. nie zostały zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Spółki ani złożone do Repozytorium Dokumentów Finansowych KRS.

W zaistniałej sytuacji konsolidacja sprawozdań finansowych spowodowałaby znaczne zniekształcenie wyniku finansowego Grupy Kapitałowej Arche S.A."

III. INFORMACJE O DZIAŁALNOŚCI GRUPY

A. DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA W SPÓŁCE DOMINUJĄCEJ ARCHE S.A.

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 dwulokalowe 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
Nałęczów 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 W SPÓŁCE DOMINUJĄCEJ ARCHE S.A.

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 Spizarnia. 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 SPÓŁCE DOMINUJĄCEJ ARCHE S.A.

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.

D. DZIAŁALNOŚĆ GASTRONOMICZNA W SPÓŁCE ZALEŻNEJ ARCHE RESTAURACJE SP.Z O.O.

Rok 2022 to kolejny trudny okres pozostawiający gospodarkę nie tylko pod wpływem pandemii koronawirusa ale także agresji Rosji na Ukrainę oraz niesprzyjające warunki ekonomiczne jak rekordowy wzrost cen dóbr i usług. Napływający uchodźcy powoli wyodrębniają się jako nowa grupa odbiorców, szczególnie ceniąca sobie niedrogie, domowe obiady inspirowane kuchnią ukraińską. Bardzo pomocne są programy wsparcia przez państwo, jak m.in. dotacje przedmiotowe do posiłków sprzedawanych w barach mlecznych. Spodziewane jest zwiększenie sprzedaży porównywalne z okresem sprzed pandemicznym w obecnie prowadzonych 15 lokalach gastronomicznych na terenie Warszawy i 1 w Piasecznie.

W roku obrotowym 2022 r. spółka uzyskała przychody ze sprzedaży w wysokości 24 771 240,18 zł. Źródłem przychodów są przychody z działalności gastronomicznej 10 964 042,34 zł - w porównaniu do roku ubiegłego nastąpił wzrost przychodów o 36,32% spowodowany obniżeniem ograniczeń w działalności gastronomicznej związanych z pandemią. Przychody z działalności handlowej (sprzedaż paliw, części i akcesoriów do pojazdów) 13 744 649,06 zł, nastąpił wzrost sprzedaży w porównaniu do roku ubiegłego o 13,3%, który był spowodowany wyższymi cenami paliw oraz znacznie zwiększoną ilością sprzedanych paliw. Koszty działalności operacyjnej według rachunków zysków i strat wynoszą 25 555 346,04 zł.

Największą pozycją kosztów są wynagrodzenia, ich udział w kosztach wynosi 17,59% Znaczącą pozycją kosztów są zużycie materiałów i energii i wynoszą 14,45% kosztów rodzajowych ogółem oraz usługi obce wynoszący 11,22%.

Na wartość pozostałych przychodów operacyjnych składają się dotacje do baru mlecznego, otrzymane postojowe z WUP oraz refundacja kształcenia uczniów.

Spółka wykazała stratę netto w wysokości – 683 306,44 zł.

Ponadto, Spółka podjęła kroki w pierwszym kwartale 2023 roku wpływające na poprawę wyniku z działalności tj. zamknięcie dwóch lokali gastronomicznych przynoszących największe straty, poszerzenie współpracy z wieloma nowymi dostawcami w celu zakupu jak najtańszych surowców spożywczych na rynku, rozpoczęcie współpracy z klientami instytucjonalnymi tj. zapewnienie posiłków dla pracowników, grup turystycznych z biur podróży.

E. DZIAŁANOŚĆ TURYSTYCZNA W SPÓŁCE ZALEŻNEJ ARCHE PODRÓŻE SP. Z O.O

Spółka Arche Podróże Sp. z o.o. została zawiązana w dniu 25.08.2022r. w celu organizacji wycieczek krajowych skierowanych głównie do seniorów zarówno z dużych jak i małych miejscowości wykorzystując bazę noclegową obiektów zarządzanych przez Arche SA. Spółka zamierza zarówno rozwijać działalność na terenie całego kraju, aby móc docierać do jak najszerzej grupy odbiorców i mieć ciągłą płynność imprez turystycznych, jak i poszerzyć działania o działalność kulturalną i artystyczną.

Miniony rok przyniósł dobry początek współpracy z wieloma oddziałami Rad Seniora, Uniwersytetów III wieku, i organizacjami pozarządowymi, Ośrodkami Kultury oraz osobami prywatnymi – pasjonatami w dziedzinie turystyki, kultury, sztuki i animacji.

Działania Zarządu Spółki skierowane były w kierunku nawiązania stałych relacji z przedstawicielami samorządów m.in. Zbuczyn, Siedlce, Łochów, Gdańsk, Warszawa, Kałuszyn, Skórzec, Wodynie, Wiśniew, Konstancin, Mielno, Nałęczów, Żnin, Łódź, Lublin,

IV. ANALIZA EKONOMICZNA

	AKTYWA	Stan na 31.12.2022 r.	Struktura (%)	Stan na 31.12.2021 r.	Struktura (%)	Dynamika (%)
		(zł)		(zł)		
A	Aktywa trwałe	455 916 136,95	49,46%	426 278 601,21	47,13%	106,95%

I	Wartości niematerialne i prawne	321 409,66	0,03%	553 408,75	0,06%	58,08%
II	Rzeczowe aktywa trwałe	443 137 010,29	48,07%	418 331 001,10	46,25%	105,93%
III	Należności długoterminowe	0	0,00%	0,00	0,00%	0,00%
IV	Inwestycje długoterminowe	11 000 000,00	1,19%	5 000 000,00	0,55%	0,00%
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 457 717,00	0,16%	2 394 191,36	0,26%	60,89%
B	Aktywa obrotowe	465 852 590,43	50,54%	478 272 746,65	52,87%	97,40%
I	Zapasy	411 495 038,87	44,64%	412 048 747,37	45,55%	99,87%
II	Należności krótkoterminowe	23 673 363,71	2,57%	8 192 006,91	0,91%	288,98%
III	Inwestycje krótkoterminowe	24 500 143,51	2,66%	51 137 723,11	5,65%	47,91%
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6 184 044,34	0,67%	6 894 269,26	0,76%	89,70%
D.	Udziały (akcje) własne	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00%
	Suma aktywów	921 768 727,38	100,00%	904 551 347,86	100,00%	101,90%

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

1. Struktura i dynamika bilansu

Bilans sporządzony na dzień 31.12.2022 r. wykazuje sumę bilansową 921 768 727,37 zł, która w stosunku do ubiegłego roku wzrosła o 17 217 379,52 zł, tj. o 1,90%.

Aktywa trwałe w strukturze majątku Grupy ogółem stanowią 49,46% i zwiększyły się o 6,95% w stosunku do roku poprzedniego. Na wzrost majątku trwałego Arche SA 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 50,54 % sumy bilansowej dominujący udział w strukturze zajmują zapasy, które obejmują głównie produkcję w toku, czyli banki ziem i nakłady poniesione na inwestycje trwające oraz wyroby gotowe w działalności deweloperskiej.

Produkty w toku na dzień 31.12.2022 r. w kwocie 265 458 292,60 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 Drohiczynie - 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 31.12.2022 r.	Struktura (%)	Stan na 31.12.2021 r.	Struktura (%)	Dynamika (%)
		(zł)		(zł)		
A	Kapitał (fundusz) własny	564 609 505,15	61,25%	495 868 926,46	54,82%	113,86%
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	2 982 300,00	0,32%	2 982 300,00	0,33%	0,00%

II	Kapitał (fundusz) zapasowy	486 896 409,37	52,82%	436 695 395,31	48,28%	111,50%
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	66 730 795,78	7,24%	56 191 231,15	6,21%	118,76%
B	Kapitały mniejszości	398 893,18	0,04%	77 272,10	0,01%	516,22%
C	Ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00%
D	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	356 760 329,05	38,70%	408 605 149,30	45,17%	87,31%
I	Rezerwy na zobowiązania	2 171 402,86	0,24%	6 946 087,36	0,77%	31,26%
II	Zobowiązania długoterminowe	143 068 433,13	15,52%	114 733 465,30	12,68%	124,70%
III	Zobowiązania krótkoterminowe	211 515 562,42	22,95%	286 904 089,56	31,72%	73,72%
IV	Rozliczenie międzyokresowe	4 930,64	0,00%	21 507,08	0,00%	22,93%
	Suma pasywów	921 768 727,38	100%	904 551 347,86	100%	101,90%

Kapitały własne w strukturze źródeł finansowania majątku Grupy stanowią 61,25%. Kapitały własne w stosunku do roku ubiegłego wzrosły o 13,86 % tj. o kwotę 68 740 578,69 zł i jest to zysk netto za 2021 r. wypracowany przez spółkę dominującą. Wszystkie spółki zależne w 2022r. wygenerowały stratę.

Obce źródła finansowania tj. zobowiązania i rezerwy na zobowiązania stanowią 38,70% całości pasywów. Zmniejszyły się one w stosunku do roku ubiegłego o 12,69% tj. o kwotę 51 844 820,25 zł.

Zobowiązania długoterminowe zwiększyły się o 24,70% a krótkoterminowe zmniejszyły się o 26,28 % wynika to głównie z tyt. spłaty wymagalnych kredytów i emisji obligacji w roku 2022 oraz przedłużenia finansowania na lata następne.

2. Rachunek zysków i strat

Grupa Kapitałowa Arche S.A. w 2022 roku wykazuje zysk netto na poziomie 66 730 880,47 zł. W tym miejscu warto podkreślić, że w działalności deweloperskiej grupa 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 i zrównane z nimi	550 136 664,88	100,00%	398 202 965,78	100,00%	138,15%
B	Koszty działalności operacyjnej	450 036 364,85	81,80%	320 456 913,62	80,48%	140,44%
C	Zysk (strata) ze sprzedaży	100 100 300,03	18,20%	77 746 052,16	19,52%	128,75%
D	Pozostałe przychody operacyjne	13 589 408,60	2,47%	3 765 117,62	0,95%	360,93%
E	Pozostałe koszty operacyjnej	9 981 404,96	1,81%	3 172 677,78	0,80%	314,61%
F	Zysk z działalności operacyjnej	103 708 303,67	18,85%	78 338 492,00	19,67%	132,38%
G	Przychody finansowe	555 270,03	0,10%	43 164,56	0,01%	1286,40%
H	Koszty finansowe	23 482 961,53	4,27%	8 920 391,14	2,24%	263,25%
I	Zysk (strata) brutto	80 780 612,17	14,68%	69 461 265,42	17,44%	116,30%
J	Podatek dochodowy -część bieżąca	14 061 280,00	2,56%	13 350 532,34	3,35%	105,32%
	Część odroczone	0,00	0,00%	-85 517,00	-0,02%	0,00%
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00%
L	Zyski (straty) mniejszości	-11 463,61	0,00%	5 018,93	0,00%	-228,41%
M	Zysk (strata) netto	66 730 795,78	12,13%	56 191 231,15	14,11%	118,76%

Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi ogółem za 2022 r. wynoszą 550 136 664,88 zł i wzrosły w stosunku do przychodów ubiegłorocznych o 38,15%, w tym przychody ze sprzedaży produktów i usług kształtują się na poziomie 505 763 107,79 zł a przychody ze sprzedaży towarów wyniosły 31 141 615,50 zł.

Koszty działalności operacyjnej według rachunków zysków i strat wynoszą 450 036 364,85 zł.

Największą pozycją kosztów są usługi obce i wynoszą 39,82% ogółem kosztów rodzajowych. Ponadto znaczącą pozycją kosztów są zużyte materiałów a ich udział w kosztach wynosi 31,20%.

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

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

Koszty finansowe w spółce dominującej to odsetki od kredytów i obligacji, odsetki od leasingów oraz odpis na akcje Inspiration Point SA (spółka zależna postawiona w stan upadłości)

Struktura przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Arche S.A. przedstawia się następująco:

Przychody ze sprzedaży wyniosły <u>550 136 664,88 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	38,24%		
- 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	89,89%
- 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	100,00%
- 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 lokali w hotelu w Gdańsku	69 087 577,25		176	80,37%
- przychody ze sprzedaży pozostałych lokali w innych lokalizacjach	9 610 866,82			
2. Przychody z usług świadczonych przez hotele	254 605 726,37	46,28%	x	x
3. Przychody z usług gastronomicznych	10 974 042,34	1,99%		
4. Usługi wynajmu i pozostałe	5 816 480,77	1,06%	x	x
5. Prefabrykacja (boksy)	24 234 324,70	4,41%		
6. Sprzedaż towarów, w tym:	30 874 580,90	5,61%	x	x
- sprzedaż mebli	4 715 677,40		x	x
- sprzedaż na stacji paliw Siedlce	10 445 347,30		x	x
- sprzedaż na stacji paliw Łochów	13 788 762,94			
- pozostałe	8 434,90			
7. Zmiana stanu produktów	-19 232 894,97	-3,50%	x	x
8. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	32 464 836,46	5,90%	x	x

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 Grupy, 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 dominująca finansuje projekty głównie środkami pochodzącymi z kredytów bankowych oraz z emisji obligacji. 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 dominująca jest budowa hoteli i sprzedaż apartamentów hotelowych, która nie podlega zapisom Ustawy Deweloperskiej.

Poniższa tabela przedstawia zadłużenie z tyt. zaciągniętych kredytów oraz emisji obligacji wraz z wykorzystaniem na dzień bilansowy 31.12.2022r.:

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 seii 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 Grupy Kapitałowej Arche S.A. na dzień 31.12.2022 r. wyniosło 163,30 mln., a wskaźnik zadłużenie netto/Kapitał własny na dzień 31.12.2022r. wyniósł 0,29 wobec 0,28 na koniec 2021 r. Struktura wyszczególnionego zadłużenia w ponad 70% 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 2024 wynoszą 25,7 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	12,13%	14,11%	-1,98%
		przychody ze sprzedaży			
2	Rentowność podstawowej działalności operacyjnej	zysk (strata) ze sprzedaży	18,20%	19,52%	-1,32%
		przychody ze sprzedaży			
3	Rentowność majątku %	zysk netto	7,24%	6,21%	1,03%
		aktywa ogółem			
4	Szybkość obrotu zapasów	Zapasy x 365	273,02%	377,69%	-104,67%
		przychody ze sprzedaży			
5	Szybkość obrotu należności	Należn.z tyt. dostaw i usług x365	11,59%	6,70%	4,89%
		przychody ze sprzedaży			
6	Możliwość spłaty zobowiązań	Zob.z tyt. dostaw i usług x365	32,16%	36,88%	-4,72%
		przychody ze sprzedaży			

V. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ GRUPY

W roku 2022 większościowy akcjonariusz spółki dominujące Arche S.A. 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 Arche S.A. do fundacji rodzinnej. Na zabezpieczeniu firmy rodzinnej na pokolenia skorzysta rodzina, pracownicy i inwestorzy mając zapewnioną ciągłość funkcjonowania firmy.

Zarząd spółki Arche S.A. 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.

Zarząd spółki Arche Podróże Sp. z o.o. zamierza kontynuować działalność turystyczną, ale także poszerzyć działania o działalność kulturalną i artystyczną. Ponadto spółka zamierza poszerzyć gałęzie działalności, które będą wiązały się z ruchem turystycznym oraz pozyskiwaniem kolejnych grup klientów. Projekt Arche Podróże zakłada ścisłą współpracę z animatorami hoteli sieci Arche, ale także z seniorami, którzy będą mieli możliwość zatrudnienia w charakterze pilotów wycieczek i operatorów turystycznych.

Zarząd spółki Młyn Szancera Sp. z o.o. zamierza kontynuować działania nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz uzyskaniem pozwolenia na przebudowę i rewitalizację zabytkowego Młynu Szancerów z przeznaczeniem na działalność hotelową oraz gastronomiczno-usługową. Podejmowane będą również intensywne działania w celu pozyskania inwestorów, którzy będą wnosili wkłady pieniężne przeznaczone na sfinansowanie projektu.

Misją Grupy 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.

VI. GŁÓWNE RYZYKA ORAZ INNE CZYNNIKI ISTOTNE DLA ROZWOJU GRUPY

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.

VII. PERSONEL

Na dzień 31.12.2022 r. w Grupie na umowę o pracę zatrudnionych było 399 osób. Zatrudnienie w poszczególnych obiektach przedstawia się następująco:

- 273 osoby pracujące w 17 hotelach i Arche Siedlisko
- 35 osób pracujących w lokalach gastronomicznych „Kuchnia za ścianą”
- 32 osoby pracujące w zakładzie produkcyjnym w Siedlcach
- 59 osób zatrudnionych w ramach działalności deweloperskiej i pozostałej

VIII. DODATKOWE INFORMACJE

1. Udziały własne

W spółce Arche S.A. 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

Grupa 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% (spółka objęta postępowaniem upadłościowym),
- 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.

1. 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.

2. 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.

3. 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

4. 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, order 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 wzmocnienia tego rynku, wspierania inicjatyw i najlepszych praktyk.

Warszawa, dnia 17.05.2023 r.

Zarząd: Władysław Grochowski - Prezes Zarządu
Grzegorz Radzikowski - Członek Zarządu