

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI ARCHE S.A.
z siedzibą przy ul. Puławskiej 361 w Warszawie
za rok obrotowy 01.01.2023 – 31.12.2023

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

31.12.2022r.	06.02.2023r.	08.02.2023r.	31.12.2023r.
Władysław Grochowski - Prezes Zarządu	Władysław Grochowski - Prezes Zarządu	Władysław Grochowski - Prezes Zarządu	Władysław Grochowski - Prezes Zarządu
Paweł Grochowski – Członek Zarządu		Grzegorz Radzikowski – Członek Zarządu	Grzegorz Radzikowski – Członek Zarządu

Kapitał podstawowy

Lp	AKCJONARIUSZ	31.12.2022r.		31.12.2023r.	
		PLN	%	PLN	%
1.	Władysław Grochowski	2 199 679,00	72,70	2 351 258,00	78,84
2.	Ryszard Grochowski	590 621,00	20,86	439 042,00	14,72
3.	Fundacja Leny Grochowskiej	119 000,00	3,99	119 000,00	3,99
4.	Elżbieta Osińska	73 000,00	2,45	28 300,00	0,95
5.	Akcje własne			44 700,00	1,50
		2 982 300,00	100,00	2 982 300,00	100,00

Po dniu bilansowym:

Lp	AKCJONARIUSZ	15.01.2024r		15.03.2024r		11.04.2024r	
		PLN	%	PLN	%	PLN	%
1.	Władysław Grochowski	2 351 258	78,84	2 319 679	77,78	2 319 679	77,78
2.	Ryszard Grochowski	379 174	12,71	379 174	12,71	319 305	10,71
3.	Fundacja Leny Grochowskiej	119 000	3,99	150 579	5,05	210 448	7,06
4.	Elżbieta Osińska	28 300	0,95	28 300	0,95	0	0,00
5.	Akcje własne	104 568	3,51	104 568	3,51	132 868	4,45
		2 982 300	100,00	2 982 300	100,00	2 982 300	100,00

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, Gdańsku i Mielnie. Spółka zarządza też siecią 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 przenoszenie prawa własności na nabywcę nieruchomości. Proces realizacji takich inwestycji przekracza 1 rok. Wpłacane zaliczki przez nabywców z tytułu podpisanych umów, po zwolnieniu ich z rachunku powierniczego ewidencjonowane są w rozliczeniach międzyokresowych przychodów. Wartość wpłaconych zaliczek pozostaje na koncie zaliczek na dostawy do przeniesienia / rozliczenia z tego tytułu przychodu na podstawie przeniesienia własności na nabywcę.

III. Opis zmian, które nastąpiły w roku sprawozdawczym.

W minionym roku sprawozdawczym nastąpiły zmiany w strukturze własnościowej kapitału podstawowego , co jest wykazane poniżej:

Kapitał podstawowy		
Akcjonariusz	31.12.2022r.	31.12.2023r.
Władysław Grochowski kupujący od Ryszarda Grochowskiego 151 579 akcji	2 199 679,00 PLN	2 351 258,00 PLN
Ryszard Grochowski sprzedający dla Władysława Grochowskiego 151 579 akcji	590 621,00 PLN	439 042,00 PLN
Elżbieta Osińska sprzedająca dla Arche SA 44 700 akcji	73 000,00 PLN	28 300,00 PLN
Akcje własne 44 700 akcji nabyte od Elżbiety Osińskiej		44 700,00 PLN

W dniu 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

31.12.2022r.	07.02.2023r.	09.02.2023r.
Wojciech Grochowski	Wojciech Grochowski	Katarzyna Dębińska
Grzegorz Radzikowski	Katarzyna Dębińska	Piotr Grochowski
Rafał Matuszczyk	Piotr Grochowski	Agnieszka Korbut
Katarzyna Dębińska	Agnieszka Korbut	
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 32-letniej historii Spółki wybudowanych zostało około 7000 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 oraz w Warszawie.

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

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

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba lokali (szt.)	Powierzchnia lokali (m ²)
Kamińskiego - budynek H	Ożarów Mazowiecki	30	2 107,21
Bysławska I etap - domy	Warszawa	20	4 229,00
RAZEM		50	6 336,21

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 31.12.2022r	Lokale sprzedane w okresie	Lokale dostępne na 31.12.2023r.	RAZEM
LOKALE MIESZKALNE					
Villa Imielin	Warszawa	13	3	0	16
Osiedle Polnych Kwiatów FG	Ożarów Maz	16	77	6	99
Osiedle Polnych Kwiatów H	Ożarów Maz	27	3	0	30
Osiedle Polnych Kwiatów IJK	Ożarów Maz	0	19	107	126
Matejki	Łódź	313	12	0	325
Bysławska I - domy	Warszawa	14	6	0	20
Bysławska II - domy	Warszawa	1	4	23	28
Tobaco II	Łódź	25	75	57	157
Willa Kasprowicza	Wrocław	1	1	22	24
Pozostałe			49	16	65
		410	249	231	890
LOKALE HOTELOWE					
Arche Hotel Poloneza H2-H4	Warszawa	111	135	0	246
Arche Dwór Uphagena Gdańsk	Gdańsk	219	30	0	249
Arche Hotel Piła	Piła	73	2	192	267
Arche Klasztor Wrocław	Wrocław	49	27	7	83
Arche Hotel Lublin	Lublin	81	28	23	132

Łochów domki	Łochów	55	12	113	180
Arche Fabryka Samolotów Mielno H6	Mielno	30		85	115
Arche Sanatorium Milicyjne Nałęczów	Nałęczów	82	87	139	308
Arche Sanatorium Metalowiec Muszyna	Złockie	26	26	321	373
Pozostałe			36		36
		726	383	880	1 989

W roku bilansowym spółka sprzedała łącznie 632 lokale w tym 249 lokali mieszkalnych i 383 lokali hotelowych. Na dzień bilansowy w ofercie znajdowało się 2 879 lokale w tym 890 lokali mieszkalnych i 1 989 lokali hotelowych.

Projekty w realizacji na dzień bilansowy

Nazwa projektu	Termin ukończenia budowy	Liczba lokali	Liczba lokali na sprzedaż	PUM m ²	Sprzedaż na 31.12.2023	Średnia cena netto/m ²	Marża brutto na sprzedaży w mln zł.
Wrocław Klasztor – hotel w SYSTEMIE ARCHE	2Q2024	95	83	3 110,70	88%	20 000	7,7
Nałęczów – hotel w SYSTEMIE ARCHE	2Q2024	325	308	13 318,96	52%	15 000	42,8
Bysławska II Warszawa	3Q2024	28	28	5 641,60	18%	10 100	27,0
Kamińskiego bud. F,G Ożarów Mazowiecki	1Q2024	99	99	4 975,60	88%	10 800	18,8
Kamińskiego bud. I,J,K Ożarów Mazowiecki	2Q2025	126	126	6 469,39	13%	10 100	25,7
Narożnik Łódź	4Q2023	157	157	9 124,79	56%	10 200	33,9
Muszyna	1Q2026	373	373	14 156,08	13%	15 700	71,0

B. DZIAŁALNOŚĆ HOTELOWA

Spółka jest właścicielem lub 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 17 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 3560 pokojami i 150 sztukami ecoboxów. Hotele istniejące i powstające ciągle się zmieniają. Pojawiły się własne marki: Krainy Polskie, Kraina Zdrowia, Arche Podróże, Arche Spiżarnia, Rewitalizacja Mebli. 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	147	SYSTEM ARCHE
3.	Arche Hotel Poloneza II, Warszawa	245	SYSTEM ARCHE
4.	Arche Hotel Krakowska, Warszawa	343	SYSTEM ARCHE
5.	Arche Hotel Geologiczna, Warszawa	77	SYSTEM ARCHE
6.	Arche Hotel Częstochowa	126	SYSTEM ARCHE
7.	Arche Hotel Lublin	132	SYSTEM ARCHE
8.	Arche Tobacco, Łódź	115	Hotel
9.	Arche Zamek Biskupi Janów Podlaski	199	Hotel
10.	Arche Pałac i Folwark Łochów	473	Hotel/ SYSTEM ARCHE
11.	Arche Koszary Góra Kalwaria	138	Hotel
12.	Arche Hotel Siedlce	80	Hotel
13.	Arche Cukrownia Żnin	310	Hotel/ SYSTEM ARCHE
14.	Arche Dwór Uphagena Gdańsk	256	SYSTEM ARCHE
15.	Arche Hotel Piła	267	SYSTEM ARCHE
16.	Arche Hotel Wrocław	117	SYSTEM ARCHE
17.	Arche Residence Łódź	223	SYSTEM ARCHE

18.	Arche Fabryka Samolotów Mielno	115	SYSTEM ARCHE
19.	Sieć hoteli rozporoszonych „Arche Siedlisko”	150	Ecoboxy
		3 710	
HOTELE W BUDOWIE			
1.	Arche Sanatorium Milicyjne Nałęczów	308	SYSTEM ARCHE
2.	Arche Klasztor Wrocław	83	SYSTEM ARCHE
3.	Arche Sanatorium Metalowiec Muszyna	373	SYSTEM ARCHE
		764	

C. DZIAŁALNOŚĆ PRODUKCYJNA

W minionym okresie sprawozdawczym hala produkcyjna w Siedlcach działająca pod marką „Arche Prefabrykacja”, kontynuowała prace związane z produkcją konstrukcji i elementów stalowych na zamówienia klientów zewnętrznych oraz na potrzeby prowadzonych inwestycji deweloperskich. 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 2023.

1. Struktura i dynamika bilansu

	AKTYWA	Stan na 31.12.2023r.	Struktura (%)	Stan na 31.12.2022 r.	Struktura (%)	Dynamika (%)
		(zł)		(zł)		
A	Aktywa trwałe	438 971 048,25	39,34%	453 544 981,90	49,51%	96,79%
I	Wartości niematerialne i prawne	273 125,95	0,02%	321 409,66	0,03%	84,98%
II	Rzeczowe aktywa trwałe	422 358 414,80	37,85%	436 185 604,74	39,09%	96,83%
III	Należności długoterminowe	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00%
IV	Inwestycje długoterminowe	15 937 985,50	1,43%	15 637 985,50	1,40%	101,92%
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	401 522,00	0,04%	1 399 982,00	0,13%	28,68%
B	Aktywa obrotowe	672 477 788,59	60,26%	462 464 578,82	50,49%	145,41%
I	Zapasy	597 863 615,56	53,58%	411 053 303,67	36,84%	145,45%

II	Należności krótkoterminowe	36 120 167,91	3,24%	22 693 599,08	2,03%	159,16%
III	Inwestycje krótkoterminowe	32 471 488,02	2,91%	22 565 178,97	2,02%	143,90%
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6 022 517,10	0,54%	6 152 497,10	0,55%	97,89%
C	Należne wpłaty na kapitał podstawowy	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00%
D	Udziały (akcje) własne	4 458 383,50	0,40%	0,00	0,00%	0,00%
	Suma aktywów	1 115 907 220,34	100%	916 009 560,72	100%	121,82%

Bilans sporządzony na dzień 31.12.2023 r. wykazuje sumę bilansową 1 115 907 220,34 zł , która w stosunku do ubiegłego roku wzrosła o 199 897 659,62 , tj. o 21,82%, głównie przez zakup nowych nieruchomości w Warszawie oraz w Konstancinie Jeziornej.

Aktywa trwałe w strukturze majątku Spółki ogółem stanowią 39,34% i zmniejszyły się o 3,21% w stosunku do roku poprzedniego.

Wśród aktywów obrotowych, które stanowią 60,26 % 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 31.12.2023 r. w kwocie **459 167 876,79 zł** stanowią m.in.:

- wieloetapowa inwestycja w Ożarowie Mazowieckim – 43 347 090,94 zł,
- budynek hotelowy we Wrocławiu przy ul. Kasprowicza – 36 012 915,62 zł,
- budynek mieszkalny w Łodzi przy ul. Kopernika – 46 309 814,40 zł,
- budynek hotelowy w Nałęczowie – 65 943 865,01 zł,
- domki mieszkalne w Łochowie – 3 101 087,85 zł,
- budynek hotelowy w Drohiczyń - 2 202 847,97 zł,
- domy szeregowe w Warszawie przy ul. Bysławskiej – 24 558 073,31 zł,
- budynek hotelowy w Poznaniu – 7 145 155,72 zł,
- domy szeregowe w Warszawie przy ul. Płasy – 16 871 438,74 zł,
- budynek konferencji i gastronomii w Mielnie – 20 262 832,06 zł,
- budynki hotelowe w Muszynie – 8 549 035,10 zł,
- grunt w Białymstoku (hotel) – 3 843 057,36 zł,
- grunt w Krakowie (hotel) – 2 150 434,20 zł,
- grunt w Ożarowie Mazowieckim przy ul. Żeromskiego (budownictwo mieszkaniowe) – 11 489 467,61 zł,
- grunt w Otwocku przy ul. Samorządowej – 4 735 442,82 zł
- grunt w Otwocku przy ul. Kraszewskiego – 3 274 256,72 zł
- grunt wraz z budynkiem w Bytomiu – 8 176 791,23 zł,
- grunty w Konstancinie Jeziornej – 80 693 994,57 zł,
- grunt w Krzesku (hotel) – 1 000 203,54 zł,
- grunt we Wrocławiu – 3 098 684,87 zł
- grunt w Szczecinie – 520 591,62 zł

- grunt w Warszawie (Fort Szczęśliwice) – 61 281 113,26 zł
- produkcja w toku w hali produkcyjnej w Siedlcach – 4 579 682,37 zł.

Wyroby gotowe na dzień 31.12.2023r. w kwocie: 124 513 304,73 zł. tworzą m.in.:

- lokale mieszkalne przy ul. Grochowskiego w Warszawie – 177 493,32 zł,
- lokale mieszkalne przy ul. Pileckiego w Warszawie – 1 949 167,07 zł,
- lokale mieszkalne przy ul. Zięby w Warszawie – 2 623 562,98 zł,
- lokale mieszkalne przy ul. Kopernika w Łodzi – 259 330,45 zł,
- lokale mieszkalne przy ul. Poloneza W Warszawie – 2 471 551,62 zł,
- lokale hotelowe przy ul. Zamojskiego w Lublinie – 6 114 449,44 zł,
- domki w Łochowie - 19 325 690,78 zł,
- lokale mieszkalne w Ożarowie Mazowieckim – 1 240 074,09 zł,
- lokale mieszkalne przy ul. Kilińskiego w Łodzi – 2 207 393,69 zł,
- lokale hotelowe w Pile – 28 738 843,74 zł,
- lokale hotelowe w Gdańsku – 3 920 539,92 zł.
- lokale hotelowe w Mielnie – 32 526 051,47 zł.
- domy szeregowe przy ul. Bysławskiej w Warszawie – 22 453 923,89 zł
- produkty gotowe boxy – 428 375,86 zł
- produkty gotowe meble – 130 856,41 zł

	PASywa	Stan na 31.12.2023r.	Struktura (%)	Stan na 31.12.2022 r.	Struktura (%)	Dynamika (%)
		(zł)		(zł)		
A	Kapitał (fundusz) własny	604 425 690,17	54,16%	558 263 865,76	60,95%	108,27%
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	2 982 300,00	0,27%	2 982 300,00	0,33%	100,00%
II	Kapitał (fundusz) zapasowy	538 281 565,76	48,24%	479 712 686,89	52,37%	112,21%
III	Kapitał z aktualizacji wyceny	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00%
IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	17 000 000,00	1,52%	8 000 000,00	0,87%	0,00%
V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00%
VI	Zysk (strata) netto	46 161 824,41	4,14%	67 568 878,87	7,38%	68,32%
B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	511 481 530,17	45,84%	357 745 694,96	39,05%	142,97%
I	Rezerwy na zobowiązania	2 247 355,83	0,20%	2 046 014,22	0,22%	109,84%
II	Zobowiązania długoterminowe	163 115 514,41	14,62%	143 068 433,13	15,62%	114,01%

III	Zobowiązania krótkoterminowe	345 984 222,57	31,00%	212 631 247,61	23,21%	162,72%
IV	Rozliczenia międzyokresowe	134 437,36	0,01%	0,00	0,00%	0,00%
	Suma pasywów	1 115 907 220,34	100%	916 009 560,72	100%	121,82%

Kapitały własne w strukturze źródeł finansowania majątku Spółki stanowią 54,16 %. Kapitały własne w stosunku do roku ubiegłego wzrosły o 8,27 % tj. o kwotę 46 161 824,41 zł i jest to zysk netto za 2023 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 45,84% całości pasywów. Zwiększyły się one w stosunku do roku ubiegłego o 42,97 % tj. o kwotę 153 735 835,21 zł.

Zobowiązania długoterminowe zwiększyły się o 14,01 %, głównie ze względu na emisję obligacji serii K. Zobowiązania krótkoterminowe zwiększyły się o 62,72 %, do czego w znacznym stopniu przyczyniły się zobowiązania z tyt. zakupu nieruchomości, które stanowią około 30% wzrostu zobowiązań krótkoterminowych.

2. Rachunek zysków i strat

Spółka w 2023 roku wykazuje zysk netto na poziomie 46 161 824,41 zł. Spółka wykazuje przychody ze sprzedaży w chwili podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność lokali wg. ceny sprzedaży. Wynik ten został ukształtowany głównie przez akty notarialne w inwestycjach dopuszczonych do użytkowania w latach poprzednich.

Szczegółowe informacje o kosztach i przychodach przedstawia poniższa tabela:

		Stan na 31.12.2023r.	Udział w sumie przychodów i zysków	Stan na 31.12.2022r.	Udział w sumie przychodów i zysków	Dynamika (%)
	Rachunek zysków i strat	(zł)	(%)	(zł)	(%)	
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	710 165 570,21	99,42%	525 456 540,04	97,42%	135,15%
B	Koszty działalności operacyjnej	624 506 469,68	87,43%	424 403 410,87	78,68%	147,15%
C	Zysk (strata) ze sprzedaży	85 659 100,53	11,99%	101 053 129,17	18,73%	84,77%
D	Pozostałe przychody operacyjne	3 045 239,78	0,43%	13 396 216,80	2,48%	22,73%
E	Pozostałe koszty operacyjnej	7 120 708,38	1,00%	9 917 168,19	1,84%	71,80%
F	Zysk z działalności operacyjnej	81 583 631,93	11,42%	104 532 177,78	19,38%	78,05%
G	Przychody finansowe	1 075 038,27	0,15%	546 658,23	0,10%	196,66%

H	Koszty finansowe	24 052 752,79	3,37%	23 480 032,14	4,35%	102,44%
I	Zysk (strata) brutto	58 605 917,41	8,19%	81 598 803,87	15,13%	71,82%
J	Podatek dochodowy -część bieżąca	11 589 903,00	1,62%	14 660 369,00	2,72%	79,06%
	Część odroczone	854 190,00	0,12%	-630 444,00	-0,12%	0,00%
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku					
L	Zysk (strata) netto	46 161 824,41	6,46%	67 568 878,87	12,53%	68,32%
M	Razem przychody	714 285 848,26	100,00%	539 399 415,07	100,00%	132,42%
N	Razem koszty	656 719 397,58	91,80%	457 800 611,20	84,87%	143,22%

Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi ogółem za 2023 r. wynoszą 710 165 570,21 zł i zwiększyły się w stosunku do przychodów ubiegłorocznych o 35,15%.

Przychody ze sprzedaży wyniosły 710 165 570,21 zł i stanowią		100%	Ilość lokali po akcie (%)
w tym:			
1. Przychody ze sprzedaży wybudowanych lokali, w tym:	163 282 144,91	22,99%	
- przychody ze sprzedaży lokali przy ul. Poloneza H2-H4 w Warszawie	58 917 495,18		98,37%
- przychody ze sprzedaży lokali przy ul. Poloneza D2-D3 w Warszawie	2 206 424,00		100,00%
- przychody ze sprzedaży lokali przy ul. Bocianie w Warszawie	5 556 787,65		100,00%
- przychody ze sprzedaży lokali w Ożarowie Mazowieckim bud. DE	1 892 591,69		100,00%
- przychody ze sprzedaży lokali w Ożarowie Mazowieckim bud. H	19 095 747,79		100,00%
- przychody ze sprzedaży lokali przy ul. Kilińskiego w Łodzi	2 697 533,33		95,89%
- przychody ze sprzedaży lokali przy ul. Matejki w Łodzi	6 100 035,72		100,00%
- przychody ze sprzedaży lokali w hotelu przy ul. Geologicznej w Warszawie	2 987 227,00		100,00%
- przychody ze sprzedaży lokali w hotelu w Lublinie	6 605 332,00		71,97%
- przychody ze sprzedaży lokali w hotelu w Gdańsku	14 524 053,50		94,38%

- przychody ze sprzedaży lokali w hotelu w Mielnie	14 955 085,40		21,74%
- przychody ze sprzedaży domów przy ul. Bysławskiej w Warszawie	3 818 739,47		10,00%
- przychody ze sprzedaży domów w Łochowie	2 186 549,00		35,00%
- przychody ze sprzedaży gruntów	14 868 000,00		
- przychody ze sprzedaży pozostałych lokali w innych lokalizacjach	6 870 543,18		
2. Przychody z usług świadczonych przez hotele	319 924 606,57	45,05%	x
3. Usługi wynajmu i pozostałe	9 168 872,71	1,29%	x
4. Prefabrykacja (boksy)	3 397 041,01	0,48%	
5. Sprzedaż towarów, w tym:	13 680 109,83	1,93%	x
- sprzedaż mebli	4 782 149,20		x
- sprzedaż na stacji paliw	7 881 971,21		x
6. Zmiana stanu produktów	192 879 912,55	27,16%	x
7. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	7 832 882,63	1,10%	x

Koszty działalności operacyjnej według rachunków zysków i strat wynoszą 624 506 469,68 zł.

Największą pozycją kosztów są usługi obce i wynoszą 40,70% ogółem kosztów rodzajowych. Ponadto znaczącą pozycją kosztów są zużyte materiały, a ich udział w kosztach wynosi 38,81%.

Pozostałe przychody operacyjne to przede wszystkim przychody ze sprzedaży środków trwałych, 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, obligacji, leasingów.

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 31.12.2023 (mln. zł)	Termin spłaty	Cel finansowania
PKO BP	13,8	3,7	do 31.12.2027	kredyt inwestycyjny Hotel Tobacco (Łódź)
Alior Bank	25,0	0,0	do 19.09.2024	kredyt w rachunku bieżącym
Alior Bank	31,6	13,0	do 31.12.2027	kredyt inwestycyjny Hotel Janów Podlaski
Alior Bank	41,2	23,0	do 15.01.2029	kredyt inwestycyjny Łochów
Alior Bank	5,0	3,3	do 15.12.2027	kredyt inwestycyjny Nałęczów
Alior Bank	8,5	5,7	do 15.12.2027	kredyt inwestycyjny Mielno
Alior Bank	20,0	14,1	do 15.12.2027	Kredyt nieodnawialny LKW
Alior Bank	15,0	9,9	do 16.10.2025	wykup obligacji serii E
Alior Bank	50,0	43,0	do 15.02.2029	finansowanie bieżącej działalności
PekaO S.A.	10,0	2,0	do 30.09.2023	kredyt w rachunku bieżącym
PekaO S.A.	5,4	3,6	do 31.05.2028	kredyt inwestycyjny Hala Siedlce
RAZEM KREDYTY	225,5	121,3		
Obligacje serii H	20,0	20,0	do 18.11.2024	refinansowanie obligacji serii D
Obligacje serii I	20,0	20,0	do 22.07.2025	refinansowanie obligacji serii E
Obligacje serii J	12,0	12,0	do 27.10.2025	refinansowanie obligacji serii E
Obligacje serii K	20,0	20,0	do 18.08.2026	refinansowanie obligacji serii G
RAZEM OBLIGACJE	72,0	72,0		
Suma	297,5	193,3		

Zadłużenie finansowe netto Spółki na dzień 31.12.2023r. wyniosło 188,7 mln zł i wzrosło w stosunku do roku poprzedniego o 23,5 mln zł. Wskaźnik zadłużenie netto/kapitał własny na dzień 31.12.2023r. wyniósł 0,31 wobec 0,30 na koniec 2022 r.

Struktura wyszczególnionego zadłużenia w 75% 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 20 mln a termin wykupu przypada na listopad.

4. Podstawowe wskaźniki ekonomiczne

	Nazwa wskaźnika	Wyliczenie	Wskaźnik za 2023 r.	Wskaźnik za 2022 r.	Zmiana wskaźnika
1	Rentowność netto sprzedaży	zysk netto	6,50%	12,86%	-6,36%
		przychody ze sprzedaży			
2	Rentowność podstawowej działalności operacyjnej	zysk (strata) ze sprzedaży	12,06%	19,23%	-7,17%
		przychody ze sprzedaży			
3	Rentowność majątku %	zysk netto	4,14%	7,38%	-3,24%
		aktywa ogółem			
4	Szybkość obrotu zapasów	Zapasy x 365	307,37%	285,53%	21,84%
		przychody ze sprzedaży			
5	Szybkość obrotu należności	Należn.z tyt. dostaw i usług x365	16,98%	12,62%	4,36%
		przychody ze sprzedaży			
6	Możliwość spłaty zobowiązań	Zob.z tyt. dostaw i usług x365	53,21%	33,43%	19,78%
		przychody ze sprzedaży			

VI. Przewidywany rozwój spółki

W roku 2023 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 50 hoteli. W kolejnych okresach zostaną ukończone hotele Arche Klasztor Wrocław i Arche Sanatorium Milicyjne Nałęczów.

W banku ziemi przeznaczonym pod inwestycje hotelowe są grunty w Białymstoku, Drohiczynie, Poznaniu, Krakowie, Muszynie, Wrocławiu, Szczecinie, Konstancinie Jeziornej, Mielnie, Ożarowie, Krzesku, Tarnowie, Otwocku, Bytomiu i ostatnio nabyty grunt w Warszawie obejmujący Fort Szczęśliwice. Obecnie spółka planuje największe inwestycje, są to:

1. Elektrociepłownia Szombierki, gigantyczny gmach, jedna z najrozleglejszych budowli przemysłowych w Europie, gdzie w starych odrestaurowanych murach oprócz planowanych 400 pokoi hotelowych i restauracji zmieszczą się hale na duże koncerty i festiwale, sale na spektakle operowe lub teatralne, pomieszczenia na targi i wystawy, biura, muzeum i klub muzyczny.
2. Królewska Papiernia w Konstancinie Jeziornej, gdzie oprócz około 400 pokoi powstanie wielofunkcyjna przestrzeń komercyjno-społeczna, łącząca ofertę usługowo-handlową, biznesową, rozrywkową i kulturalno-oświatową.
3. Fort Szczęśliwice na warszawskiej Ochocie, gdzie powstaną pokoje hotelowe, restauracje i sala konferencyjna o powierzchni około 5 000 m².

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. A są to inwestycje w Konstancinie, Bytomiu i Konstancinie Jeziornej.

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 pandemii koronawirusa covid-19 nadeszły trudne czasy związane z rosyjską agresją na Ukrainę w dniu 24.02.2022r. Związana z nią skala działań (sankcje 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 pracowników z Ukrainy zatrudnianych przez podwykonawców. Jednak w ocenie spółki z tego powodu nie ma zagrożenia zaprzestania prowadzonych inwestycji. Większe ryzyko jakie odnotowuje spółka jest związane z inflacją, rosnącymi kosztami oraz nadal wysokimi stopami procentowymi a przez to wzrostem 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. Napływ imigracji do Polski długoterminowo podnosi potencjał siły roboczej i PKB, obniża presję płacową oraz inflacyjną i może generować dodatkowy popyt na rynku mieszkaniowym.

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.

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 przemysłanej 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 otoczeniem rynkowym,
- ryzyko konkurencji ze strony innych podmiotów,
- ryzyko braku odpowiedniego banku ziemi,
- ryzyko braku dostępności finansowania zewnętrznego,
- 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,
- ryzyko związane z zależnością od osób pełniących kluczowe funkcje kierownicze

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. Spółka nie widzi zagrożenia kontynuacji działalności gospodarczej w przyszłym okresie z uwzględnieniem zdarzeń po dniu bilansowym.

VIII. Personel

Na dzień 31.12.2023r. w Spółce na umowę o pracę zatrudnionych było 429 osób, w tym:

- 328 osób zatrudnionych w hotelach
- 101 osób zatrudnionych w ramach działalności deweloperskiej i pozostałej.

IX. Dodatkowe informacje

1. Akcje własne

W dniu 20.07.2023r. spółka nabyła 44 700 akcji od akcjonariusza mniejszościowego za cenę 4 458 383,50 zł, Z tym samym akcjonariuszem mniejszościowym w dniu 11.04.2024r. podpisano umowę warunkową na zakup 28 300 akcji za cenę 3 182 903,52 zł, płatną w ratach do 15.04.2025r.

W dniu 23.03.2023r. z mniejszościowym akcjonariuszem została podpisana przedwstępna umowa sprzedaży 439 042 akcji za łączną cenę 22 mln zł płatną w ratach do 30.06.2026r.

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%,
- 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%,
- Energetyka Konstancin 1 Sp. z o.o. – udział w kapitale 100 000 zł. tj. 100,00%
- WG Inwestycje SA SKA – 99,10 % akcji – akcje nieme bez prawa głosu.

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.

Stowarzyszenie Wspólnota Arche jest organizatorem: Jarmarku Tradycji Wielkanocnych i Targów Rękodzieła Artystycznego w Siedlcach, Charytatywnego Drużynowego Triathlon i Paratriathlon Kraina Bugu w Janowie Podlaskim, Konkursu Szukamy Nikifora; współorganizatorem Rajdu Rowerowego Szlakiem Nadbużańskich Dworów i Pensjonatów w Janowie Podlaskim, Nocy Świętojańskiej w Łochowie oraz partnerem Operacji Czysta Rzeka. Wspiera finansowo członków poprzez wypłaty stypendium w zakresie sportu, kultury lub nauki lub jednorazowego wsparcia finansowego z tytułu urodzenia dziecka lub zawarcia związku małżeńskiego.

Fundacja Leny Grochowskiej niesie wszechstronną pomoc osobom wykluczonym społecznie i buduje trwałe podstawy reintegracji społecznej.

1. Wspiera osoby z niepełnosprawnościami poprzez Warsztat Rękodzieła Artystycznego. Zatrudnia ponad 70 osób z niepełnosprawnością intelektualną, zespołem Downa, Aspergera czy w spektrum autyzmu. W czterech oddziałach fundacji tworzą oni niepowtarzalną ceramikę, dekoracje wnętrz, obrazy, tekstylia oraz rzemieślnicze wypieki. Fundacja prowadzi także sieć społecznych **toMy kawiarni**, której produkty są dostępne stacjonarnie oraz w sklepie KupujeszPomagasz.pl.
2. Fundacja pomaga uchodźcom z Ukrainy w Stworzonej sieci pięciu **Domów Uchodźcy**, w których udzielane jest długoterminowe wsparcie osobom uciekającym przed wojną. Każdego dnia 1300 osób może liczyć na wsparcie.
3. Fundacja wspiera osoby w kryzysie bezdomności w ramach projektu **OdBudowa**. Tworzone są stabilne miejsca zamieszkania i oferowana kompleksowa pomoc na drodze do odzyskania niezależności.
4. Fundacja organizuje wydarzenia kulturalne i sportowe łącząc świat sztuki amatorskiej i profesjonalnej. Wspiera rozwój młodych talentów i prezentuje twórczość osób z niepełnosprawnościami. Organizujemy również Triathlon i Paratriathlon Kraina Bugu w Janowie Podlaskim oraz Paratriathlon Kraina Bugu w Łochowie.

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.

-Profit Awards 2023: Dwór Uphagena w Gdańsku– Najlepszy hotel nieskaterygowany; Grupa Arche - Najlepsza nowatorska strategia marketingowa

-Wyróżnienie w rankingu miesięcznika Forbes Forum Firm Rodzinnych 2023 w kategorii firm o przychodach powyżej 100 mln zł w woj. Mazowieckim

-Nagroda BuilderPolska - Grupa Arche – Budowlana Firma Roku 2023

-Międzynarodowa Nagroda Nansena za działania na rzecz uchodźców z Ukrainy, którą otrzymała Fundacja Leny Grochowskiej.

Warszawa, dnia 29.05.2024 r.

Zarząd: Władysław Grochowski - Prezes Zarządu

Grzegorz Radzikowski - Członek Zarządu