

## Arche S.A.

## BILANS - AKTYWA

Sporządzony na dzień 30.06.2021 r.

| Lp  | Wyszczególnienie | Nr noty      | Stan na                 | Stan na                 | Stan na                   |
|---|------------------|--------------|-------------------------|-------------------------|---------------------------|
|   |                  |              | 30.06.2021<br>w złotych | 31.12.2020<br>w złotych | 30.06.2020r.<br>w złotych |
| 1   | 2                | 3            | 4                       | 4                       | 4                         |
| <b>A. Aktywa trwałe</b>   |                  |              | <b>384 789 505,76</b>   | <b>382 307 257,88</b>   | <b>383 180 183,33</b>     |
| <b>I. Wartości niematerialne i prawne</b>   |                  | <b>1, 1A</b> | <b>400 227,39</b>       | <b>428 234,41</b>       | <b>362 010,63</b>         |
| 1. Koszty zakończonych prac rozwojowych   |                  | 1B           | 0,00                    |                         |                           |
| 2. Wartość firmy  |                  | 1C           | 0,00                    |                         |                           |
| 3. Inne wartości niematerialne i prawne   |                  |              | 400 227,39              | 428 234,41              | 362 010,63                |
| 4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne  |                  |              | 0,00                    |                         |                           |
| <b>II. Rzeczowe aktywa trwałe</b>   |                  | <b>2</b>     | <b>378 364 739,75</b>   | <b>375 854 484,85</b>   | <b>372 615 475,69</b>     |
| 1. Środki trwałe  |                  |              | 366 657 271,33          | 372 934 297,44          | 257 313 849,42            |
| a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)  |                  |              | 26 382 391,45           | 26 387 587,75           | 21 146 577,89             |
| b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej                                       |                  |              | 325 269 233,29          | 332 945 163,03          | 225 933 972,96            |
| c) urządzenia techniczne i maszyny  |                  |              | 10 239 458,49           | 9 068 135,82            | 5 018 531,57              |
| d) środki transportu  |                  |              | 1 622 686,73            | 800 459,37              | 822 934,02                |
| e) inne środki trwałe   |                  |              | 3 143 501,37            | 3 732 951,47            | 4 391 832,98              |
| 2. Środki trwałe w budowie  |                  | 2F           | 11 707 468,42           | 2 920 187,41            | 115 301 626,27            |
| 3. Zaliczki na środki trwałe w budowie  |                  |              | 0,00                    |                         |                           |
| <b>III. Należności długoterminowe</b>   |                  | <b>3</b>     | <b>0,00</b>             | <b>0,00</b>             | <b>0,00</b>               |
| 1. Od jednostek powiązanych   |                  |              | 0,00                    |                         |                           |
| 2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale                               |                  |              | 0,00                    |                         |                           |
| 3. Od pozostałych jednostek   |                  |              | 0,00                    |                         |                           |
| <b>IV. Inwestycje długoterminowe</b>  |                  | <b>4</b>     | <b>4 337 985,50</b>     | <b>4 337 985,50</b>     | <b>9 587 985,50</b>       |
| 1. Nieruchomości  |                  |              | 0,00                    |                         |                           |
| 2. Wartości niematerialne i prawne  |                  |              | 0,00                    |                         |                           |
| 3. Długoterminowe aktywa finansowe  |                  | 4A           | 4 337 985,50            | 4 337 985,50            | 9 587 985,50              |
| a) w jednostkach powiązanych  |                  |              | 4 337 985,50            | 4 337 985,50            | 4 337 985,50              |
| – udziały lub akcje - AAIV3a  |                  |              | 4 337 985,50            | 4 337 985,50            | 4 337 985,50              |
| – inne papiery wartościowe  |                  |              | 0,00                    |                         |                           |
| – udzielone pożyczki  |                  |              | 0,00                    |                         |                           |
| – inne długoterminowe aktywa finansowe  |                  |              | 0,00                    |                         |                           |
| b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale                              |                  |              | 0,00                    | 0,00                    | 0,00                      |
| – udziały lub akcje   |                  |              | 0,00                    |                         |                           |
| – inne papiery wartościowe  |                  |              | 0,00                    |                         |                           |
| – udzielone pożyczki  |                  |              | 0,00                    |                         |                           |
| – inne długoterminowe aktywa finansowe  |                  |              | 0,00                    |                         |                           |
| c) w pozostałych jednostkach  |                  |              | 0,00                    | 0,00                    | 5 250 000,00              |
| – udziały lub akcje   |                  |              | 0,00                    |                         |                           |
| – inne papiery wartościowe  |                  |              | 0,00                    |                         |                           |
| – udzielone pożyczki  |                  |              | 0,00                    |                         | 5 250 000,00              |
| – inne długoterminowe aktywa finansowe  |                  |              | 0,00                    |                         |                           |
| 4. Inne inwestycje długoterminowe   |                  |              | 0,00                    |                         |                           |
| <b>V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>   |                  |              | <b>1 686 553,12</b>     | <b>1 686 553,12</b>     | <b>614 711,51</b>         |
| 1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego  |                  | 5            | 271 835,00              | 271 835,00              | 469 464,00                |
| 2. Inne rozliczenia międzyokresowe  |                  | 5A           | 1 414 718,12            | 1 414 718,12            | 145 247,51                |
| <b>B. Aktywa obrotowe</b>   |                  |              | <b>528 051 099,89</b>   | <b>565 312 060,48</b>   | <b>515 612 973,62</b>     |
| <b>I. Zapasy</b>  |                  | <b>6</b>     | <b>481 978 761,24</b>   | <b>521 014 135,07</b>   | <b>470 219 014,42</b>     |
| 1. Materiały  |                  |              | 905 795,71              | 981 307,36              | 606 632,32                |
| 2. Półprodukty i produkty w toku  |                  |              | 356 678 635,56          | 345 278 636,14          | 354 945 669,08            |
| 3. Produkty gotowe  |                  |              | 107 435 612,22          | 166 241 092,19          | 105 252 320,35            |
| 4. Towary   |                  |              | 2 167 072,19            | 1 802 971,42            | 2 595 792,66              |
| 5. Zaliczki na dostawy  |                  |              | 14 791 645,56           | 6 710 127,96            | 6 818 600,01              |
| <b>II. Należności krótkoterminowe</b>   |                  | <b>7</b>     | <b>7 654 279,74</b>     | <b>13 385 856,10</b>    | <b>21 936 074,59</b>      |
| 1. Należności od jednostek powiązanych  |                  | 7A           | 280 098,00              | 1 563 427,27            | 1 253 040,00              |
| a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:   |                  |              | 0,00                    | 1 260 387,27            | 0,00                      |
| – do 12 miesięcy - AB11a  |                  |              | 0,00                    |                         | -                         |
| – powyżej 12 miesięcy   |                  |              | 0,00                    |                         |                           |
| b) inne - AB11b   |                  |              | 280 098,00              | 303 040,00              | 1 253 040,00              |
| 2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale                    |                  | 7A           | 0,00                    | 0,00                    | 0,00                      |
| a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:   |                  |              | 0,00                    | 0,00                    | 0,00                      |
| – do 12 miesięcy  |                  |              | 0,00                    |                         |                           |
| – powyżej 12 miesięcy   |                  |              | 0,00                    |                         |                           |
| b) inne   |                  |              | 0,00                    |                         |                           |
| 3. Należności od pozostałych jednostek  |                  |              | 7 374 181,74            | 11 822 428,83           | 20 683 034,59             |
| a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:   |                  | 7C           | 6 449 264,65            | 4 383 595,56            | 18 636 965,42             |
| – do 12 miesięcy - AB3a   |                  |              | 6 449 264,65            | 4 383 595,56            | 18 571 465,42             |
| – powyżej 12 miesięcy   |                  |              | 0,00                    |                         | 65 500,00                 |
| b) z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych |                  |              | 391 261,00              | 7 391 349,80            | 1 868 342,50              |
| c) inne - AB3c  |                  |              | 73 032,22               | 47 483,47               | 177 726,67                |
| d) dochodzone na drodze sądowej - AB3d  |                  |              | 460 623,87              |                         |                           |
| <b>III. Inwestycje krótkoterminowe</b>  |                  | <b>8</b>     | <b>36 257 612,22</b>    | <b>26 179 849,78</b>    | <b>22 335 365,10</b>      |
| 1. Krótkoterminowe aktywa finansowe   |                  |              | 36 257 612,22           | 26 179 849,78           | 22 335 365,10             |
| a) w jednostkach powiązanych  |                  |              | 0,00                    | 0,00                    | 0,00                      |
| – udziały lub akcje   |                  |              | 0,00                    |                         |                           |
| – inne papiery wartościowe  |                  |              | 0,00                    |                         |                           |
| – udzielone pożyczki  |                  |              | 0,00                    |                         |                           |
| – inne krótkoterminowe aktywa finansowe   |                  |              | 0,00                    |                         |                           |
| b) w pozostałych jednostkach  |                  |              | 5 000 000,00            | 5 250 000,00            | 0,00                      |
| – udziały lub akcje   |                  |              | 0,00                    |                         |                           |
| – inne papiery wartościowe  |                  |              | 0,00                    |                         |                           |
| – udzielone pożyczki - AB111b   |                  |              | 5 000 000,00            | 5 250 000,00            |                           |
| – inne krótkoterminowe aktywa finansowe   |                  |              | 0,00                    |                         |                           |
| c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne   |                  |              | 31 257 612,22           | 20 929 849,78           | 22 335 365,10             |
| – środki pieniężne w kasie i na rachunkach  |                  |              | 2 594 008,56            | 6 400 072,69            | 2 405 071,08              |
| – inne środki pieniężne   |                  |              | 28 663 603,66           | 14 529 777,09           | 19 929 294,02             |
| – inne aktywa pieniężne   |                  |              | 0,00                    |                         |                           |
| 2. Inne inwestycje krótkoterminowe  |                  |              | 0,00                    |                         |                           |
| <b>IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>   |                  | <b>9</b>     | <b>2 160 446,69</b>     | <b>4 732 219,53</b>     | <b>1 122 519,51</b>       |
| <b>C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy</b>  |                  | <b>10</b>    | <b>0,00</b>             |                         |                           |
| <b>D. Udziały (akcje) własne</b>  |                  | <b>11</b>    | <b>0,00</b>             | <b>1 821 149,50</b>     |                           |
| <b>Aktywa razem</b>   |                  |              | <b>912 840 605,65</b>   | <b>949 440 467,86</b>   | <b>898 793 156,95</b>     |

Warszawa, dn. 23.09.2021 r.

Władysław Grochowski - Prezes Zarządu

Paweł Grochowski - Członek Zarządu

Agnieszka Mitura - Członek Zarządu

Malwina Kotaś - Główna Księgowa

## Arche S.A.

## BILANS - PASYWA

Sporządzony na dzień 30.06.2021r.

| Lp                  | Wyszczególnienie  | Nr noty      | Stan na               | Stan na               | Stan na               |
|---------------------|---|--------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                     |   |              | 30.06.2021            | 31.12.2020            | 30.06.2020            |
|                     |   |              | w złotych             | w złotych             | w złotych             |
| 1                   | 2   | 3            | 4                     | 4                     | 4                     |
| <b>A.</b>           | <b>Kapitał (fundusz) własny</b>   |              | <b>467 749 317,76</b> | <b>439 185 258,10</b> | <b>429 041 910,32</b> |
| I.                  | Kapitał (fundusz) podstawowy  | 12,12A       | 2 982 300,00          | 3 001 500,00          | 3 001 500,00          |
| II.                 | Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:  | 13           | 433 224 676,20        | 389 985 286,50        | 288 599 534,74        |
|                     | nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)           |              | -                     |                       |                       |
| III.                | Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:   | 13A          | -                     |                       |                       |
|                     | - z tytułu aktualizacji wartości godziwej   |              | -                     |                       |                       |
| IV.                 | Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:   | 13B          | -                     |                       |                       |
|                     | - tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki  |              | -                     |                       |                       |
|                     | - na udziały (akcje) własne   |              | -                     |                       |                       |
| V.                  | Zysk (strata) z lat ubiegłych   |              | -                     |                       | 101 385 751,76        |
| VI.                 | Zysk (strata) netto   |              | 31 542 341,56         | 46 198 471,60         | 36 055 123,82         |
| VII.                | Odписy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)                                      |              | -                     |                       |                       |
| <b>B.</b>           | <b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>   |              | <b>445 091 287,89</b> | <b>510 255 209,76</b> | <b>469 751 246,63</b> |
| <b>I.</b>           | <b>Rezerwy na zobowiązania</b>  |              | <b>5 761 744,57</b>   | <b>6 020 828,06</b>   | <b>49 523,47</b>      |
| 1.                  | Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego  | 15A          | 54 719,00             | 54 719,00             | 48 994,00             |
| 2.                  | Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne   | 15           |                       |                       |                       |
|                     | - długoterminowa  |              | -                     |                       |                       |
|                     | - krótkoterminowa   |              | -                     |                       |                       |
| 3.                  | Pozostałe rezerwy   | 15           | 5 707 025,57          | 5 966 109,06          | 529,47                |
|                     | - długoterminowe - PB3  |              | 5 707 025,57          | 5 624 376,00          |                       |
|                     | - krótkoterminowe - PB3   |              | -                     | 341 733,06            | 529,47                |
| <b>II.</b>          | <b>Zobowiązania długoterminowe</b>  | <b>16</b>    | <b>187 155 086,89</b> | <b>190 583 332,81</b> | <b>169 110 798,82</b> |
| 1.                  | Wobec jednostek powiązanych   | 16A          | -                     |                       |                       |
| 2.                  | Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale                   | 16B          | -                     |                       |                       |
| 3.                  | Wobec pozostałych jednostek   |              | 187 155 086,89        | 190 583 332,81        | 169 110 798,82        |
| a)                  | kredyty i pożyczki  | 16C          | 85 352 042,55         | 91 980 955,46         | 87 739 487,67         |
| b)                  | z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych   | 16D          | 96 687 000,00         | 96 687 000,00         | 81 000 000,00         |
| c)                  | inne zobowiązania finansowe   | 16E          | 5 116 044,34          | 1 915 377,35          | 371 311,15            |
| d)                  | zobowiązania wekslowe   |              | -                     |                       |                       |
| e)                  | inne  |              | -                     |                       |                       |
| <b>III.</b>         | <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>   | <b>16,17</b> | <b>252 174 456,43</b> | <b>313 651 048,89</b> | <b>300 590 924,34</b> |
| 1.                  | Zobowiązania wobec jednostek powiązanych  | 16A          | 1 368 937,76          | 168 793,73            | 35 787,22             |
| a)                  | z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:  |              | -                     | 136 381,73            | 3 375,22              |
|                     | - do 12 miesięcy  |              | -                     | 136 381,73            | 3 375,22              |
|                     | - powyżej 12 miesięcy   |              | -                     |                       |                       |
| b)                  | inne - PBIII1b  |              | 1 368 937,76          | 32 412,00             | 32 412,00             |
| 2.                  | Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale      | 16B          | -                     |                       |                       |
| a)                  | z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:  |              |                       |                       |                       |
|                     | - do 12 miesięcy  |              | -                     |                       |                       |
|                     | - powyżej 12 miesięcy   |              | -                     |                       |                       |
| b)                  | inne  |              | -                     |                       |                       |
| 3.                  | Zobowiązania wobec pozostałych jednostek  |              | 250 805 518,67        | 313 482 255,16        | 300 555 137,12        |
| a)                  | kredyty i pożyczki  | 16C          | 8 398 413,51          | 13 714 690,15         | 4 773 238,42          |
| b)                  | z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych   | 16D          | -                     | 454 828,49            | 10 000 000,00         |
| c)                  | inne zobowiązania finansowe   | 16E          | 567 027,27            | 567 027,27            | 272 677,82            |
| d)                  | z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:  |              | 57 504 502,59         | 63 447 963,77         | 35 802 388,23         |
|                     | - do 12 miesięcy - PBIII2d  |              | 51 734 061,31         | 57 677 522,49         | 30 226 304,96         |
|                     | - powyżej 12 miesięcy   |              | 5 770 441,28          | 5 770 441,28          | 5 576 083,27          |
| e)                  | zaliczki otrzymane na dostawy   |              | 179 796 018,68        | 226 887 284,65        | 245 297 359,40        |
| f)                  | zobowiązania wekslowe   |              | -                     |                       |                       |
| g)                  | z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych |              | 2 136 023,25          | 7 010 062,19          | 2 908 196,38          |
| h)                  | z tytułu wynagrodzeń  |              | 2 090 857,38          | 1 101 764,46          | 1 315 761,79          |
| i)                  | inne - PBIII1i  |              | 312 675,99            | 298 634,18            | 185 515,08            |
| 4.                  | Fundusze specjalne  |              | -                     |                       |                       |
| <b>IV.</b>          | <b>Rozliczenia międzyokresowe</b>   | <b>19</b>    | <b>-</b>              | <b>-</b>              | <b>-</b>              |
| 1.                  | Ujemna wartość firmy  | 19A          | -                     |                       |                       |
| 2.                  | Inne rozliczenia międzyokresowe   |              | -                     |                       |                       |
|                     | - długoterminowe  |              | -                     |                       |                       |
|                     | - krótkoterminowe   |              | -                     |                       |                       |
| <b>Pasywa razem</b> |   |              | <b>912 840 605,65</b> | <b>949 440 467,86</b> | <b>898 793 156,95</b> |

Warszawa, dn. 23.09.2021 r.

Władysław Grochowski - Prezes Zarządu

Paweł Grochowski - Członek Zarządu

Agnieszka Mitura - Członek Zarządu

Malwina Kotaś - Główna Księgowa

## Arche S.A.

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT  
(wariant porównawczy)

Sporządzony za okres 01.01.2021r. - 30.06.2021r.

| LP.       | Wyszczególnienie  | Nr noty      | 30.06.2021            | 30.06.2020            |
|-----------|---|--------------|-----------------------|-----------------------|
| 1         | 2   | 3            | 4                     |                       |
| <b>A.</b> | <b>A.Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>                           |              | <b>170 915 037,94</b> | <b>196 439 219,03</b> |
| -         | -od jednostek powiązanych   |              | 1 228 943,86          | 48 243,89             |
| I.        | I.Przychody netto ze sprzedaży produktów  | II.1A        | 211 501 026,92        | 181 435 265,96        |
| II.       | II.Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna) | II.1C        | (48 233 900,89)       | 7 765 710,45          |
| III.      | III.Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki                              |              | 181 373,79            | 1 813 196,55          |
| IV.       | IV.Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów                                      | II,1A        | 7 466 538,12          | 5 425 046,07          |
| <b>B.</b> | <b>B.Koszty działalności operacyjnej</b>  | <b>II.2</b>  | <b>131 796 292,83</b> | <b>153 650 685,97</b> |
| I.        | I.Amortyzacja   |              | 10 151 580,66         | 4 978 330,52          |
| II.       | II.Zużycie materiałów i energii   |              | 34 013 701,51         | 35 485 724,22         |
| III.      | III.Uслуги obce   |              | 63 000 831,79         | 93 631 377,73         |
| IV.       | IV.Podatki i opłaty, w tym:   |              | 2 046 149,95          | 1 148 864,41          |
| -         | -podatek akcyzowy   |              | 0,00                  |                       |
| V.        | V.Wynagrodzenia   |              | 12 354 398,15         | 11 044 393,06         |
| VI.       | VI.Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:                                     |              | 1 882 587,79          | 1 986 000,70          |
| -         | -emerytalne   |              | 0,00                  | 1 022 683,16          |
| VII.      | VII.Pozostałe koszty rodzajowe  |              | 2 037 077,90          | 950 658,70            |
| VIII.     | VIII.Wartość sprzedanych towarów i materiałów   |              | 6 309 965,08          | 4 425 336,63          |
| <b>C.</b> | <b>C.Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)</b>   |              | <b>39 118 745,11</b>  | <b>42 788 533,06</b>  |
| <b>D.</b> | <b>D.Pozostałe przychody operacyjne</b>   | <b>II.3</b>  | <b>744 020,06</b>     | <b>1 670 543,44</b>   |
| I.        | I.Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych                                  |              | 338 408,39            | 1 072 145,74          |
| II.       | II.Dotacje  |              | 0,00                  | 0,00                  |
| III.      | III.Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych  |              | 110 079,78            |                       |
| IV.       | IV.Inne przychody operacyjne  |              | 295 531,89            | 598 397,70            |
| <b>E.</b> | <b>E.Pozostałe koszty operacyjne</b>  | <b>II.4</b>  | <b>1 277 079,72</b>   | <b>874 821,70</b>     |
| I.        | I.Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych                                |              | 0,00                  | 0,00                  |
| II.       | II.Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych   |              | 0,00                  |                       |
| III.      | III.Inne koszty operacyjne  |              | 1 277 079,72          | 874 821,70            |
| <b>F.</b> | <b>F.Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)</b>                                 |              | <b>38 585 685,45</b>  | <b>43 584 254,80</b>  |
| <b>G.</b> | <b>G.Przychody finansowe</b>  | <b>II.5</b>  | <b>5 358,62</b>       | <b>218 414,02</b>     |
| I.        | I.Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:   |              | 0,00                  | 0,00                  |
| a)        | a)od jednostek powiązanych, w tym:  |              | 0,00                  |                       |
| -         | -w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale                                     |              | 0,00                  |                       |
| b)        | b)od jednostek pozostałych, w tym:  |              | 0,00                  |                       |
| -         | -w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale                                     |              | 0,00                  |                       |
| II.       | II.Odsetki, w tym:  |              | 5 327,73              | 218 414,02            |
| -         | -od jednostek powiązanych   |              | 0,00                  |                       |
| III.      | III.Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:                                    |              | 0,00                  |                       |
| -         | -w jednostkach powiązanych  |              | 0,00                  |                       |
| IV.       | IV.Aktualizacja wartości aktywów finansowych  |              | 0,00                  |                       |
| V.        | V.Inne  |              | 30,89                 |                       |
| <b>H.</b> | <b>H.Koszty finansowe</b>   | <b>II.6</b>  | <b>3 656 902,51</b>   | <b>4 438 869,00</b>   |
| I.        | I.Odsetki, w tym :  |              | 3 560 662,09          | 4 438 869,00          |
| -         | -dla jednostek powiązanych  |              | 0,00                  |                       |
| II.       | II.Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:                                   |              | 0,00                  |                       |
| -         | -w jednostkach powiązanych  |              | 0,00                  |                       |
| III.      | III.Aktualizacja wartości aktywów finansowych   |              | 0,00                  |                       |
| IV.       | IV. Inne  |              | 96 240,42             |                       |
| <b>I.</b> | <b>I.Zysk (strata) brutto (F+G-H)</b>   |              | <b>34 934 141,56</b>  | <b>39 363 799,82</b>  |
| <b>J.</b> | <b>J.Podatek dochodowy</b>  | <b>II.10</b> | <b>3 391 800,00</b>   | <b>3 308 676,00</b>   |
| -         | -część bieżąca  |              | 3 391 800,00          | 3 308 676,00          |
| -         | -część odroczone  |              | 0,00                  |                       |
| <b>K.</b> | <b>K.Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>                    |              | 0,00                  |                       |
| <b>L.</b> | <b>L.Zysk (strata) netto (I-J-K)</b>  |              | <b>31 542 341,56</b>  | <b>36 055 123,82</b>  |

Warszawa, dn. 23.09.2021 r.

Władysław Grochowski - Prezes Zarządu

Paweł Grochowski - Członek Zarządu

Agnieszka Mitura - Członek Zarządu

Małwina Kotaś - Główna Księgowa

**Arche S.A.**

**RACHUNEK PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH SPORZĄDZONY NA DZIEŃ 30.06.2021 r.  
(metoda pośrednia)**

|             | <b>Wyszczególnienie</b>   | <b>30.06.2021</b>     | <b>30.06.2020</b>     |
|-------------|---|-----------------------|-----------------------|
| <b>A.</b>   | <b>Przeplýwy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>   |                       |                       |
| I.          | Zysk (strata) netto   | 31 542 341,56         | 36 055 123,82         |
| II.         | Korekty razem   | 5 343 493,68          | -82 526 021,06        |
| 1.          | Amortyzacja   | 10 151 580,66         | 4 978 330,52          |
| 2.          | Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych  | -81 309,67            |                       |
| 3.          | Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)   | 3 560 662,09          | 4 438 869,00          |
| 4.          | Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej  | 338 408,39            | -1 072 145,74         |
| 5.          | Zmiana stanu rezerw   | -259 083,49           | -1 003 478,35         |
| 6.          | Zmiana stanu zapasów  | 39 035 373,83         | -7 024 319,35         |
| 7.          | Zmiana stanu należności   | 5 731 576,36          | -13 267 991,65        |
| 8.          | Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów                                | -55 705 487,33        | -73 255 072,83        |
| 9.          | Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych   | 2 571 772,84          | 3 679 787,34          |
| 10.         | Inne korekty  |                       |                       |
| <b>III.</b> | <b>Przeplýwy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)</b>                                      | <b>36 885 835,24</b>  | <b>-46 470 897,24</b> |
| <b>B.</b>   | <b>Przeplýwy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>   |                       |                       |
| <b>I.</b>   | <b>Wpływy</b>   | <b>975 290,00</b>     | <b>2 510 010,00</b>   |
| 1.          | Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych                               | 725 290,00            | 2 510 010,00          |
| 2.          | Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne                                    |                       |                       |
| 3.          | Z aktywów finansowych, w tym:   | 250 000,00            | 0,00                  |
| a)          | w jednostkach powiązanych   |                       |                       |
| b)          | w pozostałych jednostkach   | 250 000,00            | 0,00                  |
| -           | zbycie aktywów finansowych  |                       |                       |
| -           | dywidendy i udziały w zyskach   |                       |                       |
| -           | splata udzielonych pożyczek długoterminowych  | 250 000,00            |                       |
| -           | odsetki   |                       |                       |
| -           | inne wpływy z aktywów finansowych   |                       |                       |
| 4.          | Inne wpływy inwestycyjne  |                       |                       |
| <b>II.</b>  | <b>Wydatki</b>  | <b>9 718 340,04</b>   | <b>24 824 625,45</b>  |
| 1.          | Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych                              | 9 718 340,04          | 24 824 625,45         |
| 2.          | Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne   |                       |                       |
| 3.          | Na aktywa finansowe, w tym:   | 0,00                  | 0,00                  |
| a)          | w jednostkach powiązanych   |                       |                       |
| b)          | w pozostałych jednostkach   | 0,00                  | 0,00                  |
| -           | nabycie aktywów finansowych   |                       |                       |
| -           | udzielone pożyczki długoterminowe   |                       |                       |
| 4.          | Inne wydatki inwestycyjne   |                       |                       |
| <b>III.</b> | <b>Przeplýwy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)</b>                                      | <b>-8 743 050,04</b>  | <b>-22 314 615,45</b> |
| <b>C.</b>   | <b>Przeplýwy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>  |                       |                       |
| <b>I.</b>   | <b>Wpływy</b>   | <b>13 500 000,00</b>  | <b>11 000 000,00</b>  |
| 1.          | Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału |                       |                       |
| 2.          | Kredyty i pożyczki  | 13 500 000,00         |                       |
| 3.          | Emisja dłużnych papierów wartościowych  | 0,00                  | 11 000 000,00         |
| 4.          | Inne wpływy finansowe   |                       |                       |
| <b>II.</b>  | <b>Wydatki</b>  | <b>31 315 022,76</b>  | <b>9 196 651,62</b>   |
| 1.          | Nabycie udziałów (akcji) własnych   | 0,00                  |                       |
| 2.          | Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli   | 1 157 132,40          |                       |
| 3.          | Inne niż wypłaty na rzecz właścicieli wydatki z tytułu podziału zysku                                     |                       |                       |
| 4.          | Splaty kredytów i pożyczek  | 25 446 692,46         | 4 482 134,14          |
| 5.          | Wykup dłużnych papierów wartościowych   | 454 828,49            |                       |
| 6.          | Z tytułu innych zobowiązań finansowych  | 0,00                  | 25 662,20             |
| 7.          | Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego   | 695 707,32            | 249 986,28            |
| 8.          | Odsetki   | 3 560 662,09          | 4 438 869,00          |
| 9.          | Inne wydatki finansowe  |                       |                       |
| <b>III.</b> | <b>Przeplýwy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>   | <b>-17 815 022,76</b> | <b>1 803 348,38</b>   |
| <b>D.</b>   | <b>Przeplýwy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)</b>   | <b>10 327 762,44</b>  | <b>-66 982 164,31</b> |
| <b>E.</b>   | <b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>   | <b>10 327 762,44</b>  | <b>-66 982 164,31</b> |
| -           | zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych  |                       |                       |
| <b>F.</b>   | <b>Środki pieniężne na początek okresu</b>  | <b>20 929 849,78</b>  | <b>89 317 529,41</b>  |
| <b>G.</b>   | <b>Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:</b>  | <b>31 257 612,22</b>  | <b>22 335 365,10</b>  |
| -           | o ograniczonej możliwości dysponowania (MRP)  | 23 224 169,48         | 10 670 024,93         |

Warszawa, dn. 23.09.2021 r.

Władysław Grochowski - Prezes Zarządu

Paweł Grochowski - Członek Zarządu

Agnieszka Mitura - Członek Zarządu

Malwina Kotaś - Główna Księgowa

**Arche S.A.**

**ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM NA DZIEŃ 30.06.2021**

| Wyszczególnienie  |  | 30.06.2021            | 31.12.2020            | 30.06.2020            |
|---|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)</b>  |  |                       |                       |                       |
| - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości  |  | 439 185 258,10        | 392 986 786,50        | 291 601 034,74        |
| - korekty błędów  |  |                       |                       |                       |
| <b>Ia. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach</b>   |  | <b>439 185 258,10</b> | <b>392 986 786,50</b> | <b>291 601 034,74</b> |
| <b>1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu</b>   |  | <b>3 001 500,00</b>   | <b>3 001 500,00</b>   | <b>3 001 500,00</b>   |
| <b>1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego</b>   |  | <b>-19 200,00</b>     |                       |                       |
| a) zwiększenie (z tytułu)   |  |                       |                       |                       |
| - wydania udziałów (emisji akcji)   |  |                       |                       |                       |
| - .....   |  |                       |                       |                       |
| b) zmniejszenie (z tytułu)  |  | 19 200,00             |                       |                       |
| - umorzenia udziałów (akcji)  |  | 19 200,00             |                       |                       |
| - .....   |  |                       |                       |                       |
| <b>1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu</b>   |  | <b>2 982 300,00</b>   | <b>3 001 500,00</b>   | <b>3 001 500,00</b>   |
| <b>2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu</b>   |  | <b>389 985 286,50</b> | <b>288 599 534,74</b> | <b>288 599 534,74</b> |
| <b>2.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego</b>   |  | <b>43 239 389,70</b>  | <b>101 385 751,76</b> | <b>0,00</b>           |
| a) zwiększenie (z tytułu)   |  | 45 041 339,20         | 101 385 751,76        | 0,00                  |
| - emisji akcji powyżej wartości nominalnej  |  |                       |                       |                       |
| - podziału zysku (ustawowo)   |  | 45 041 339,20         | 101 385 751,76        |                       |
| - podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)  |  |                       |                       |                       |
| - .....   |  |                       |                       |                       |
| b) zmniejszenie (z tytułu)  |  | 1 801 949,50          | 0,00                  |                       |
| - pokrycia straty   |  |                       |                       |                       |
| - umorzenia udziałów (akcji)  |  | 1 801 949,50          |                       |                       |
| <b>2.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu</b>  |  | <b>433 224 676,20</b> | <b>389 985 286,50</b> | <b>288 599 534,74</b> |
| <b>3. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości</b> |  |                       |                       |                       |
| <b>3.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny</b>  |  | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>           |                       |
| a) zwiększenie (z tytułu)   |  |                       |                       |                       |
| - .....   |  |                       |                       |                       |
| b) zmniejszenie (z tytułu)  |  | 0,00                  | 0,00                  |                       |
| - zbycia środków trwałych   |  |                       |                       |                       |
| - .....   |  |                       |                       |                       |
| <b>3.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu</b>  |  | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>           |                       |
| <b>4. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu</b>  |  |                       |                       |                       |
| <b>4.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych</b>   |  | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>           |                       |
| a) zwiększenie (z tytułu)   |  |                       |                       |                       |
| - .....   |  |                       |                       |                       |
| b) zmniejszenie (z tytułu)  |  |                       |                       |                       |
| - .....   |  |                       |                       |                       |
| <b>4.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu</b>  |  | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>           |                       |
| <b>5. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b>  |  | <b>46 198 471,60</b>  | <b>101 385 751,76</b> |                       |
| <b>5.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu</b>   |  | <b>46 198 471,60</b>  | <b>101 385 751,76</b> | <b>101 385 751,76</b> |
| - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości  |  |                       |                       |                       |
| - korekty błędów  |  |                       |                       |                       |
| <b>5.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach</b>   |  | <b>46 198 471,60</b>  | <b>101 385 751,76</b> |                       |
| a) zwiększenie (z tytułu)   |  | 0,00                  | 0,00                  |                       |
| - podziału zysku z lat ubiegłych  |  |                       |                       |                       |
| - .....   |  |                       |                       |                       |
| b) zmniejszenie (z tytułu)  |  | 46 198 471,60         | 101 385 751,76        | 0,00                  |
| - na zwiększenie kapitału zapasowego  |  | 45 041 339,20         | 101 385 751,76        |                       |
| - wypłata dywidendy   |  | 1 157 132,40          |                       |                       |
| <b>5.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu</b>   |  | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>           | <b>101 385 751,76</b> |
| <b>5.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu</b>   |  |                       |                       | -                     |
| - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości  |  |                       |                       |                       |
| - korekty błędów  |  |                       |                       |                       |
| <b>5.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach</b>   |  | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>           |                       |
| a) zwiększenie (z tytułu)   |  | 0,00                  | 0,00                  |                       |
| - przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia  |  |                       |                       |                       |
| - .....   |  |                       |                       |                       |
| b) zmniejszenie (z tytułu)  |  |                       |                       |                       |
| - .....   |  |                       |                       |                       |
| <b>5.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu</b>   |  |                       | <b>0,00</b>           |                       |
| <b>5.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu</b>  |  |                       | <b>0,00</b>           |                       |
| <b>6. Wynik netto</b>   |  | <b>31 542 341,56</b>  | <b>46 198 471,60</b>  | <b>36 055 123,82</b>  |
| a) zysk netto   |  | 31 542 341,56         | 46 198 471,60         | 36 055 123,82         |
| b) strata netto   |  |                       |                       |                       |
| c) odpisy z zysku   |  |                       |                       |                       |
| <b>II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)</b>   |  | <b>467 749 317,76</b> | <b>439 185 258,10</b> | <b>429 041 910,32</b> |
| <b>III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b>                   |  | <b>467 749 317,76</b> | <b>439 185 258,10</b> | <b>429 041 910,32</b> |

Warszawa, dn. 23.09.2021 r.

Władysław Grochowski - Prezes Zarządu

Paweł Grochowski - Członek Zarządu

Agnieszka Mitura - Członek Zarządu

Małwina Kotaś - Główna Księgowa

# ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

## Z DZIAŁALNOŚCI ARCHE S.A.

z siedzibą przy ul. Puławskiej 361 w Warszawie

za okres 01.01.2021 - 30.06.2021

### I. Informacja o jednostce:

**Nazwa: ARCHE S.A.**

**Adres: ul. Puławska 361, 02-801 Warszawa**

**Forma prawna: spółka akcyjna**

#### **Przedmiot działalności**

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

41. 20. Z - Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych;

68. 10. Z - Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek;

11. 05. Z – Produkcja piwa;

55. 10. Z - Hotele i podobne obiekty zakwaterowania;

56. 10. Z - Restauracje i inne stałe 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**

Władysław Grochowski – Prezes Zarządu

Paweł Grochowski – Członek Zarządu

Agnieszka Mitura – Członek Zarządu

#### **Kapitał podstawowy**

Kapitał podstawowy Arche S.A. wynosi 2 982 300.00 PLN i został objęty przez:

|    |                                 | Na dzień 31.12.2020 |        | Na dzień 30.06.2021 |        |
|----|---------------------------------|---------------------|--------|---------------------|--------|
| 1. | Władysława Grochowskiego        | 2 168 100.00 PLN    | 72,24% | 2 168 100.00 PLN    | 72,70% |
| 2. | Ryszarda Grochowskiego          | 622 200.00 PLN      | 20,73% | 622 200.00 PLN      | 20,86% |
| 3. | Fundację Leny Grochowskiej      | 119 000.00 PLN      | 3,96%  | 119 000.00 PLN      | 3,99%  |
| 4. | Elżbietę Osińską                | 73 000.00 PLN       | 2,43%  | 73 000.00 PLN       | 2,45%  |
| 5. | Akcje własne - w celu umorzenia | 19 200.00 PLN       | 0,64%  | Umorzone            |        |

## **Posiadane oddziały i ich siedziby**

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

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

W 2021 r. zostanie dopuszczony do użytkowania nowy obiekt hotelowy w Gdańsku oraz zostaną uruchomione kolejne siedliska w różnych rejonach Polski.

## **II. Informacje o zasadach przyjętych przy sporządzaniu raportu. w tym informacje o zmianach zasad (polityki) rachunkowości**

Półroczne sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości ( Dz.U. z 2019 r. poz. 351 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 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 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 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.

Emitent korzysta z otwartych mieszkaniowych rachunków powierniczych. Należące do niego rachunek powierniczy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe służy 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 Emitentowi 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 Emitenta, 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/umowie 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 odchylą się o więcej niż 1%.

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

### Rezerwy

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

### Ujmowanie przychodów

Podstawą działalności Emitenta jest realizowanie kontraktów deweloperskich. Cechą charakterystyczną kontraktów deweloperskich jest budowa lokali mieszkalnych i użytkowych, które finansowane są z reguły przez zamawiającego w czasie całego projektu poprzez wpłatę określonych umową zaliczek, a następnie po zakończeniu procesu inwestycyjnego następuje przenoszenie prawa własności na nabywcę mieszkania. Proces realizacji takich kontraktów przekracza 12 miesięcy. Wpłacone przez nabywców zaliczki z tytułu zawartych umów ewidencjonowane są w rozliczeniach międzyokresowych przychodów. Przeniesienie kontroli i

znaczącego ryzyka z tytułu własności mieszkania lub lokalu użytkowego następuje najpóźniej w dniu zawarcia umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego.

Emitent przychody z tytułu sprzedaży nieruchomości 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 obejmują należne lub uzyskane kwoty ze sprzedaży, pomniejszone o podatek od towarów i usług (VAT).

#### Rozliczenia międzyokresowe przychodów

Podstawową działalnością Emitenta 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 rozliczeń międzyokresowych przychodów do przeniesienia / rozliczenia z tego tytułu przychodu na podstawie przeniesienia własności na nabywcę.

### **III. Opis zmian, które nastąpiły w roku sprawozdawczym.**

Nastąpiły niewielkie zmiany w strukturze własnościowej kapitału podstawowego na poziomie udziałowców mniejszościowych.

| <b>Kapitał podstawowy</b> |                     |
|---------------------------|---------------------|
| Na dzień 31.12.2020       | Na dzień 30.06.2021 |
| 3 001 500,00              | 2 982 300,00        |

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

W minionym roku sprawozdawczym i w roku następnym nastąpiły zmiany w radzie nadzorczej:

#### **Skład rady nadzorczej**

| <b>Na 31.12.2020 r.</b> | <b>Na 30.06.2021 r.</b> |
|-------------------------|-------------------------|
| Wojciech Grochowski     | Wojciech Grochowski     |
| Lena Grażyna Grochowska |                         |

|                  |                      |
|------------------|----------------------|
| Rafał Matuszczyk | Rafał Matuszczyk     |
|                  | Grzegorz Radzikowski |
|                  | Ryszard Grochowski   |
|                  | Katarzyna Dębińska   |

#### IV. Przegląd informacji o działalności spółki

##### A. DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA

Głównym przedmiotem działalności Arche SA. jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych oraz działalność hotelarska.

Arche rozpoczęło działalność w roku 1991 od inwestycji mieszkaniowej w Warszawie. W 30-letniej historii Spółki wybudowanych zostało ponad 7000 mieszkań i domów. Spółka obecna jest przede wszystkim na rynku Aglomeracji Warszawskiej i w Łodzi. Budując hotele i rewitalizując zabytki spółka rozszerza swoją działalność na teren całej Polski. W ramach prowadzonej działalności deweloperskiej Spółka występuje w roli inwestora i generalnego wykonawcy.

Projekty realizowane przez Arche obejmują kilka segmentów rynkowych - od funkcjonalnych mieszkań w korzystnych cenach, aż po przestronne apartamenty czy lofty.

##### Zakończone projekty

Poniższa tabela przedstawia informacje dotyczące zakończonych projektów (tj. wykonano wszystkie roboty budowlane i uzyskano pozwolenie na użytkowanie) w okresie 01.01.2021 r. - 30.06.2021 r.

| Nazwa projektu                | Lokalizacja       | Liczba lokali (szt.) | Powierzchnia lokali (m <sup>2</sup> ) |
|-------------------------------|-------------------|----------------------|---------------------------------------|
| Kamińskiego - budynek A, B, C | Ożarów Mazowiecki | 128                  | 7 671.53                              |
| Kilińskiego                   | Łódź              | 144                  | 6 662.73                              |
| Kamińskiego – budynek D, E    | Ożarów Mazowiecki | 100                  | 4 556.67                              |
| Condohotel                    | Piła              | 245                  | 6 569.90                              |
| Poloneza H2-H4                | Warszawa          | 246                  | 7 225.22                              |
| Hotel Wrocław                 | Wrocław           | 117                  | 2 166.45                              |
| <b>RAZEM</b>                  |                   | <b>980</b>           | <b>34 852.50</b>                      |

##### 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 okresie 01.01.2021 r. - 30.06.2021 r.

| Nazwa projektu           | Lokalizacja | Lokale sprzedane do 31.12.2020 | Lokale sprzedane w 2021 r. | Lokale dostępne na 30.06.2021 | RAZEM |
|--------------------------|-------------|--------------------------------|----------------------------|-------------------------------|-------|
| <b>LOKALE MIESZKALNE</b> |             |                                |                            |                               |       |

|                             |             |              |                   |              |              |
|-----------------------------|-------------|--------------|-------------------|--------------|--------------|
| Poloneza C1                 | Warszawa    | 102          | 1                 | 0            | 103          |
| Poloneza D1                 | Warszawa    | 102          | 0                 | 0            | 102          |
| Poloneza A2-A5              | Warszawa    | 145          | 1                 | 0            | 146          |
| Poloneza B2-B5              | Warszawa    | 143          | 3                 | 0            | 146          |
| Poloneza C2-C5              | Warszawa    | 140          | 6                 | 0            | 146          |
| Poloneza D2-D3              | Warszawa    | 17           | 64                | 17           | 98           |
| Zięby III                   | Warszawa    | 108          | 0                 | 2            | 110          |
| Zięby IV                    | Warszawa    | 46           | 7                 | 41           | 94           |
| Villa Imielin               | Warszawa    | 9            | 0                 | 7            | 16           |
| Osiedle Polnych Kwiatów ABC | Ożarów Maz. | 70           | 26                | 32           | 128          |
| Osiedle Polnych Kwiatów DE  | Ożarów Maz  | 30           | 60                | 10           | 100          |
| Matejki                     | Łódź        | 303          | 5                 | 17           | 325          |
| Kilińskiego                 | Łódź        | 57           | 57                | 30           | 144          |
| Pozostałe                   |             |              | 10                | 0            | 10           |
|                             |             | <b>1 272</b> | <b><u>240</u></b> | <b>156</b>   | <b>1668</b>  |
| <b>LOKALE HOTELOWE</b>      |             |              |                   |              |              |
| Hotel Poloneza H1           | Warszawa    | 158          | 1                 | 0            | 159          |
| Hotel Poloneza H2-H4        | Warszawa    | 18           | 16                | 212          | 246          |
| Hotel Al. Krakowska         | Warszawa    | 318          | 0                 | 6            | 324          |
| Hotel Geologiczna           | Warszawa    | 83           | 0                 | 7            | 90           |
| Hotel Gdańsk                | Gdańsk      | 112          | 33                | 110          | 255          |
| Hotel Piła                  | Piła        | 69           | 0                 | 176          | 245          |
| Hotel Wrocław Lotnisko      | Wrocław     | 115          | 2                 | 0            | 117          |
| Hotel Wrocław Klasztor      | Wrocław     | 8            | 20                | 62           | 90           |
| Hotel Lublin                | Lublin      | 56           | 1                 | 43           | 100          |
| Hotel Żnin                  | Żnin        | 82           | 29                | 15           | 126          |
| Łochów domki                | Łochów      | 49           | 4                 | 127          | 180          |
| Hotel Fabryka Samolotów     | Mielno      |              | 27                | 89           | 116          |
| Hotel Nałęczów              | Nałęczów    |              | 0                 | 308          | 308          |
|                             |             | <b>1 068</b> | <b><u>133</u></b> | <b>1 155</b> | <b>2 356</b> |

W okresie sprawozdawczym 01.01-30.06.2021 r. spółka sprzedała łącznie 373 lokale w tym 240 lokali mieszkalnych i 133 lokali hotelowych. Na koniec okresu sprawozdawczego w ofercie znajdowało się 1 311 lokali w tym 156 lokali mieszkalnych i 1 155 lokali hotelowych.

## Projekty w realizacji na dzień bilansowy

| Nazwa projektu                                 | Termin ukończenia budowy | Liczba lokali | PUM m <sup>2</sup> | Sprzedaż na 30.06.2021 | Średnia cena netto/m <sup>2</sup> | Marża brutto na sprzedaży w mln zł. |
|--|--------------------------|---------------|--------------------|------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|
| Zięby IV. W-wa                                 | 3Q2021                   | 94            | 5 326.21           | 77%                    | 9 000                             | 24.74                               |
| Poloneza D2-D3. W-wa                           | 3Q2021                   | 98            | 6 119.50           | 83%                    | 7 900                             | 21.63                               |
| Kamińskiego bud. DE Ożarów Mazowiecki          | 3Q2021                   | 100           | 4 556.67           | 89%                    | 6 900                             | 32.70                               |
| Piła. condohotel. mieszkania                   | 3Q2021                   | 245           | 6 569.90           | 25%                    | 7 900                             | 5.39                                |
| Gdańsk condohotel                              | 3Q2021                   | 255           | 6 505.82           | 60%                    | 14 900                            | 28.79                               |
| Wrocław condohotel                             | 3Q2021                   | 117           | 2 166.45           | 98%                    | 11 900                            | 1                                   |
| Poloneza H2-H4. condohotel                     | 3Q2021                   | 246           | 7 225.22           | 19%                    | 9 900                             | 31.26                               |
| Hotel Wrocław Klasztor condohotel              | 2Q2023                   | 84            | 2146.00            | 40%                    | 14 700                            | 22.72                               |
| Hotel Fabryka Samolotów Mielno condohotel (H6) | 2Q2023                   | 116           | 4629.00            | 25%                    | 15 000                            | 31.68                               |
| Hotel Nałęczów condohotel                      | 3Q2023                   | 308           | 8260.54            | 10%                    | 10 000                            | 1                                   |

## **B. DZIAŁALNOŚĆ HOTELOWA**

Spółka jest właścicielem dynamicznie rozwijającej się sieci hoteli. W jej skład wchodzi rewitalizowane hotele historyczne oraz hotele miejskie. Do sieci Arche należy obecnie 15 hoteli (ponad 1 940 pokoi).

### **Hotele należące do spółki na dzień bilansowy**

Poniższa tabela przedstawia obiekty hotelowe należące do spółki oraz zarządzane przez spółkę (condohotele). Wyjaśnić należy, że model zarządzania w systemie condo, który przyjęła spółka polega na sprzedaży wszystkich pokoi hotelowych indywidualnym nabywcom a pozostawieniu na rzeczowych aktywach trwałych lokali pełniących funkcje dodatkowe (administracyjne, konferencyjne, gastronomiczne). W świadczeniu usług hotelarskich i towarzyszących uczestniczą wszystkie powierzchnie dlatego w zyskach dla inwestorów uczestniczą wszyscy w tym samym stopniu gdyż zysk jest dzielony w tej samej średniej wysokości na wszystkie metry kwadratowe powierzchni lokali uczestniczących w kalkulacji.

| Lp.                      | Hotel                              | Liczba pokoi | Charakterystyka |
|--------------------------|------------------------------------|--------------|-----------------|
| <b>HOTELE DZIAŁAJĄCE</b> |                                    |              |                 |
| 1.                       | Hotel Puławska Residence. Warszawa | 197          | condohotel      |

|                         |   |              |            |
|-------------------------|---|--------------|------------|
| 2.                      | Arche Hotel Poloneza. Warszawa              | 150          | condohotel |
| 3.                      | Arche Hotel Krakowska. Warszawa             | 322          | condohotel |
| 4.                      | Arche Hotel Geologiczna. Warszawa           | 80           | condohotel |
| 5.                      | Arche Hotel Częstochowa                     | 126          | condohotel |
| 6.                      | Arche Hotel Lublin                          | 132          | condohotel |
| 7.                      | Hotel Tobacco. Łódź                         | 115          | hotel      |
| 8.                      | Zamek Biskupi Janów Podlaski                | 199          | hotel      |
| 9.                      | Pałac i Folwark Łochów                      | 245          | hotel      |
| 10.                     | Koszary Góra Kalwaria                       | 82           | hotel      |
| 11.                     | Arche Hotel Siedlce                         | 80           | hotel      |
| 12.                     | Arche Hotel Żnin                            | 310          | hotel      |
| 13.                     | Arche Hotel Poloneza II                     | 246          | condohotel |
| 14.                     | Arche Hotel Piła                            | 245          | condohotel |
| 15.                     | Arche Hotel Wrocław                         | 117          | condohotel |
|                         |   | <b>2 646</b> |            |
| <b>HOTELE W BUDOWIE</b> |   |              |            |
| 1.                      | Arche Hotel Gdańsk                          | 255          | condohotel |
| 2.                      | Arche Hotel Fabryka Samolotów Mielno        | 116          | condohotel |
| 3.                      | Arche Hotel Nałęczów                        | 308          | condohotel |
| 4.                      | Arche Hotel Klasztor Wrocław                | 84           | condohotel |
| 5.                      | Sieć hoteli rozproszonych „Arche Siedlisko” |              |            |
|                         |   | <b>763</b>   |            |

## V. Analiza ekonomiczna

|     | <b>AKTYWA</b>                   | <b>Stan na<br/>30.06.2021 r.<br/>(zł)</b> | <b>Struktura<br/>(%)</b> | <b>Stan na<br/>30.06.2020r.<br/>(zł)</b> | <b>Struktura<br/>(%)</b> | <b>Dynamika<br/>(%)</b> |
|-----|---------------------------------|---|--------------------------|--|--------------------------|-------------------------|
| A   | <b>Aktywa trwałe</b>            | <b>384 789 505.76</b>                     | <b>42.15%</b>            | <b>383 180 183.33</b>                    | <b>42.63%</b>            | <b>100.42%</b>          |
| I   | Wartości niematerialne i prawne | 400 227.39                                | 0.04%                    | 362 010.63                               | 0.04%                    | 110.56%                 |
| II  | Rzeczowe aktywa trwałe          | 378 364 739.75                            | 41.45%                   | 372 615 475.69                           | 41.46%                   | 101.54%                 |
| III | Należności długoterminowe       | 0.00                                      | 0.00%                    | 0.00                                     | 0.00%                    | 0.00%                   |
| IV  | Inwestycje długoterminowe       | 4 337 985.50                              | 0.48%                    | 9 587 985.50                             | 1.07%                    | 45.24%                  |

|          |  |                       |                |                       |                |                |
|----------|--|-----------------------|----------------|-----------------------|----------------|----------------|
| V        | Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe  | 1 686 553.12          | 0.18%          | 614 711.51            | 0.06%          | 274.36%        |
| <b>B</b> | <b>Aktywa obrotowe</b>                     | <b>528 051 099.89</b> | <b>57.85%</b>  | <b>515 612 973.62</b> | <b>57.37%</b>  | <b>102.41%</b> |
| I        | Zapasy                                     | 481 978 761.24        | 52.80%         | 470 219 014.42        | 52.32%         | 102.50%        |
| II       | Należności krótkoterminowe                 | 7 654 279.74          | 0.84%          | 21 936 074.59         | 2.44%          | 34.89%         |
| III      | Inwestycje krótkoterminowe                 | 36 257 612.22         | 3.97%          | 22 335 365.10         | 2.49%          | 162.33%        |
| IV       | Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 2 160 446.69          | 0.24%          | 1 122 519.51          | 0.12%          | 192.46%        |
|          | <b>Suma aktywów</b>                        | <b>912 840 605.65</b> | <b>100.00%</b> | <b>898 793 156.95</b> | <b>100.00%</b> | <b>101.56%</b> |

Przedmiotem analizy ekonomiczno-finansowej są wybrane dane finansowe zawierające podstawowe pozycje sprawozdania finansowego za okres 01.01.2021-30.06.2021.

## 1. Struktura i dynamika bilansu

|          | PASYWA  | Stan na 1<br>30.06.2021 r.<br>(zł) | Struktura<br>(%) | Stan na<br>30.06.2020 r.<br>(zł) | Struktura<br>(%) | Dynamika<br>(%) |
|----------|---|------------------------------------|------------------|----------------------------------|------------------|-----------------|
| <b>A</b> | <b>Kapitał (fundusz) własny</b>               | 467 749 317.76                     | 51.24%           | 429 041 910.32                   | 47.74            | 109.02%         |
| I        | Kapitał (fundusz) podstawowy                  | 2 982 300.00                       | 0.33%            | 3 001 500.00                     | 0.33%            | 0.00%           |
| II       | Kapitał (fundusz) zapasowy                    | 433 224 676.20                     | 47.46%           | 288 599 534.74                   | 32.11%           | 0.00%           |
| III      | Kapitał z aktualizacji wyceny                 | 0.00                               | 0.00%            | 0.00                             | 0.00%            | 0.00%           |
| IV       | Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe       | 0.00                               | 0.00%            | 0.00                             | 0.00%            | 0.00%           |
| V        | Zysk (strata) z lat ubiegłych                 | 0.00                               | 0.00%            | 101 385 751.76                   | 11.28%           | 0.00%           |
| VI       | Zysk (strata) netto                           | 31 542 341.56                      | 3.45%            | 36 055 123.82                    | 4.02%            | 87.48%          |
| <b>B</b> | <b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b> | 445 091 287.89                     | 48.76%           | 469 751 246.63                   | 52.26%           | 94.75%          |
| I        | Rezerwy na zobowiązania                       | 5 761 744.57                       | 0.63%            | 48 994.00                        | 0.01%            | 11 760.10%      |
| II       | Zobowiązania długoterminowe                   | 187 155 086.89                     | 20.50%           | 169 110 798.82                   | 18.82%           | 110.67%         |
| III      | Zobowiązania krótkoterminowe                  | 252 174 456.43                     | 27.63%           | 300 590 924.34                   | 33.43%           | 83.89%          |
| IV       | Rozliczenia międzyokresowe                    | 0.00                               | 0.00%            | 0.00                             | 0.00%            | 0.00%           |
|          | <b>Suma pasywów</b>                           | <b>912 840 605.65</b>              | <b>100%</b>      | <b>898 793 156.95</b>            | <b>100%</b>      | <b>101.56%</b>  |

## 2. Rachunek zysków i strat

W okresie 01.01.2021-30.06.2021 spółka wykazuje zysk netto na poziomie 31 542 341.56 zł. Spółka wykazuje przychody ze sprzedaży z działalności deweloperskiej w chwili podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność lokali wg. ceny sprzedaży. Wynik ten został ukształtowany głównie przez akty notarialne w inwestycjach dopuszczonych do użytkowania w roku bieżącym (Ożarów Mazowiecki budynek ABC, DE) ale też oddanych w roku ubiegłym (głównie Poloneza C2-CD, D2-D3). Poniżej znajduje się szczegółowa struktura przychodów wypracowanych w okresie sprawozdawczym.

Szczegółowe informacje o kosztach i przychodach przedstawia poniższa tabela:

|   | Rachunek zysków i strat                  | Stan na<br>30.06.2021 r.<br>(zł) | Udział w sumie<br>przychodów<br>(%) | Stan na<br>30.06.2020 r.<br>(zł) | Udział w sumie<br>przychodów<br>(%) | Dynamika<br>(%) |
|---|--|----------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|-----------------|
| A | Przychody netto ze sprzedaży             | 170 915 037.94                   | 99.56%                              | 196 439 219.03                   | 99.05%                              | 87.01%          |
| B | Koszty działalności operacyjnej          | 131 796 292.83                   | 76.78%                              | 153 650 685.97                   | 77.47%                              | 85.78%          |
| C | <b>Zysk (strata) ze sprzedaży</b>        | 39 118 745.11                    | 22.79%                              | 42 788 533.06                    | 21.57%                              | 91.42%          |
| D | Pozostałe przychody operacyjne           | 744 020.06                       | 0.43%                               | 1 670 543.44                     | 0.84%                               | 44.54%          |
| E | Pozostałe koszty operacyjnej             | 1 277 079.72                     | 0.74%                               | 874 821.70                       | 0.44%                               | 145.98%         |
| F | <b>Zysk z działalności operacyjnej</b>   | 38 585 685.45                    | 22.48%                              | 43 584 254.80                    | 21.98%                              | 88.53%          |
| G | Przychody finansowe                      | 5 358.62                         | 0.00%                               | 218 414.02                       | 0.11%                               | 2.45%           |
| H | Koszty finansowe                         | 3 656 902.51                     | 2.13%                               | 4 438 869.00                     | 2.24%                               | 82.38%          |
| I | <b>Zysk (strata) brutto</b>              | 39 363 799.82                    | 20.35%                              | 39 363 799.82                    | 19.85%                              | 88.75%          |
| J | Podatek dochodowy -część bieżąca         | 3 391 800.00                     | 1.98%                               | 3 308 676.00                     | 1.66%                               | 102.51%         |
| K | Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku |                                  |                                     |                                  |                                     |                 |
| L | <b>Zysk (strata) netto</b>               | 31 542 341.56                    | 18.37%                              | 36 055 123.80                    | 18.18%                              | 87.48%          |
| M | Razem przychody                          | <b>171 664 416.62</b>            | 100.00%                             | <b>198 328 176.49</b>            | 100.00%                             | 86.56%          |
| N | Razem koszty                             | 136 730 275.06                   | 79.65%                              | 158 964 376.67                   | 80.15%                              | 86.01%          |

Przychody ze sprzedaży ogółem w okresie sprawozdawczym 01.01.2021 r. - 30.06.2021 r. wynoszą 170 915 037.94 zł i zmalały w stosunku do przychodów w analogicznym okresie ubiegłego roku o 12.99%.

| <b>Przychody ze sprzedaży wyniosły <u>170 915 037.94 zł</u> i stanowią</b> |                    | <b>100%</b> |
|--|--------------------|-------------|
| w tym:   |                    |             |
| 1. Przychody ze sprzedaży wybudowanych lokali                              | 177 306 839.65 zł  | 103.74%     |
| 2. Przychody z usług świadczonych przez hotele                             | 31 138 469.35 zł   | 18.22%      |
| 3. Usługi wynajmu i pozostałe  | 3 055 717.92 zł    | 1.79%       |
| 4. Sprzedaż towarów, w tym:  | 7 466 538.12 zł    | 4.37%       |
| - sprzedaż mebli   | 3 422 845.45zł     | 2.00%       |
| - sprzedaż na stacji paliw   | 4 043 692.67zł     | 2.37%       |
| 5. Zmiana stanu produktów  | (48 233 900.89) zł | -28.22%     |
| 6. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby                          | 181 373.79 zł      | 0.11%       |

### 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. 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 30.06.2021 (mln. zł) | Termin spłaty | Cel finansowania   |
|-------------------|---------------------------|-------------------------------|---------------|--|
| PKO BP            | 13.8                      | 6.1                           | do 31.12.2027 | kredyt inwestycyjny Hotel Tobacco (Łódź)                                 |
| Alior Bank        | 40.0                      | 0.0                           | do 16.09.2022 | kredyt w rachunku bieżącym   |
| Alior Bank        | 31.6                      | 19.9                          | do 31.12.2027 | kredyt inwestycyjny Hotel Janów Podlaski                                 |
| Alior Bank        | 20.0                      | 3.3                           | do 31.12.2021 | kredyt nieodnawialny   |
| Alior Bank        | 15.3                      | 2.1                           | do 31.07.2024 | kredyt inwestycyjny Hotel Lublin   |
| Alior Bank        | 20.0                      | 15.4                          | do 13.07.2022 | kredyt nieodnawialny   |
| Alior Bank        | 41.2                      | 33.3                          | do 15.01.2029 | kredyt inwestycyjny Łochów   |
| PeKaO S.A.        | 5.0                       | 0.00                          | do 30.09.2021 | kredyt w rachunku bieżącym   |
| Alior Bank        | 5.0                       | 5.0                           | do 15.12.2027 | Kredyt inwestycyjny Hotel Nałęczów                                       |
| Alior Bank        | 8.5                       | 8.5                           | do 15.12.2027 | Kredyt inwestycyjny Hotel Mielno   |
| Obligacje serii D | 20.0                      | 20.0                          | do 22.06.2022 | refinansowanie obligacji serii A   |
| Obligacje serii E | 50.0                      | 50.0                          | do 15.11.2022 | refinansowanie obligacji serii B dokończenie I etapu inwestycji w Żninie |
| Obligacje serii F | 11.0                      | 11.0                          | do 25.06.2023 | refinansowanie obligacji serii C   |
| Obligacje serii G | 15.7                      | 15.7                          | do 24.11.2023 |  |
| <b>Suma</b>       |                           | <b>183.50</b>                 |               |  |

#### 4. Podstawowe wskaźniki ekonomiczne.

|   | Nazwa wskaźnika                                 | Wyliczenie  | Wskaźnik na 30.06.2021 r. | Wskaźnik na 30.06.2020 r. | Zmiana wskaźnika |
|---|---|---|---------------------------|---------------------------|------------------|
| 1 | Rentowność netto sprzedaży                      | $\frac{\text{zysk netto}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$                 | 18.45%                    | 18.35%                    | 0.10%            |
| 2 | Rentowność podstawowej działalności operacyjnej | $\frac{\text{zysk (strata) ze sprzedaży}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$ | 22.89%                    | 21.78%                    | 1.11%            |

|   |                             |                                   |         |         |          |
|---|-----------------------------|-----------------------------------|---------|---------|----------|
| 3 | Rentowność majątku %        | zysk netto                        | 3.46%   | 4.01%   | -0.55%   |
|   |                             | aktywa ogółem                     |         |         |          |
| 4 | Szybkość obrotu zapasów     | Zapasy x 365                      | 282.00% | 873.71% | -591.71% |
|   |                             | przychody ze sprzedaży            |         |         |          |
| 5 | Szybkość obrotu należności  | Należn.z tyt. dostaw i usług x365 | 13.77%  | 34.63%  | -20.86%  |
|   |                             | przychody ze sprzedaży            |         |         |          |
| 6 | Możliwość spłaty zobowiązań | Zob.z tyt. dostaw i usług x365    | 122.80% | 66.53%  | 56.27%   |
|   |                             | przychody ze sprzedaży            |         |         |          |

## **VI. Komentarz na temat okoliczności i zdarzeń wpływających na działalność spółki, jej sytuację i wyniki osiągnięte w I półroczu 2021 r.**

Istotnym czynnikiem mającym znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe w raportowanym okresie był wpływ pandemii COVID-19.

Sytuacja związana z pandemią przyczynia się do wydłużenia procesu inwestycyjnego związanego z uzyskaniem pozwolenia na budowę, a co za tym idzie zmniejszenia oferty mieszkań w omawianym okresie oraz może wpływać negatywnie na płynność i sytuację finansową nabywców lokali mieszkalnych i użytkowych, co z kolei może skutkować osłabieniem popytu na lokale oferowane przez Spółkę. Sytuacja ta wpływa również negatywnie na branżę hotelarską.

Mimo nadal trwającej pandemii Spółce udało się utrzymać wynik na podobnym poziomie jak w analogicznym okresie roku poprzedniego.

Na dzień prezentacji niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności.

## **VII. Opis organizacji grupy kapitałowej**

Grupę kapitałową tworzą:

### **Arche S.A. – SPÓŁKA DOMINUJĄCA**

Ul. Puławska 361. 02-801 Warszawa

NIP: 8211639335. REGON: 710021277. KRS: 0000831001

Przedmiot działalności:

41.10.Z - Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych

41.20.A - Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek

55.10.Z - Hotele i podobne obiekty zakwaterowania

56.10.Z - Restauracje i pozostałe placówki gastronomiczne

68.20.Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami.

4759.Z – Sprzedaż detaliczna mebli, sprzętu oświetleniowego i pozostałych art. użytku domowego prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach.

### **Arche Restauracje Sp. z o.o. – SPÓŁKA ZALEŻNA**

Ul. Myśliwska 9. 07-130 Łochów

NIP: 8240003054. REGON: 000607021. KRS: 0000317505

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

**Udział posiadany przez spółkę dominującą w kapitale podstawowym jednostki zależnej wynosi 99.089%.**

**Nie występują akcje uprzywilejowane.**

- 1. Emitent tworzący Grupę Kapitałową wraz ze spółką zależną Arche Restauracje Sp. z o.o. i sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe.**
- 2. Opis podstawowych zagrożeń i ryzyk, które zdaniem emitenta są istotne dla oceny zdolności wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z wyemitowanych dłużnych instrumentów finansowych.**

### **VIII. Opis podstawowych zagrożeń i ryzyk**

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.

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

Polska gospodarka wciąż doświadcza wielu dynamicznych zmian, co sprawia, że może być bardziej podatna na wahania rynku. 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 mieszkań) 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. Wstrzymuje to inwestorów w rozpoczynaniu nowych inwestycji.

Obserwowany jest ciągły wzrost cen gruntów co nie korzystnie wpływa na rentowność inwestycji. Spółka ma jednak zgromadzony duży bank ziemi co w przyszłych latach pozwoli prowadzić działalność na dotychczasowym 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 ogromne znaczenie mają:

- potencjalny wzrost kosztów budowlanych.
- pozyskiwanie gruntów mimo ich wysokiej ceny przy jednoczesnym wpływie na marże nowych etapów i projektów.
- ryzyko niewykonania zobowiązań przez podwykonawców.
- ryzyko związane z finansowaniem .
- wydłużenie procedur administracyjnych.
- zmiany w ustawodawstwie.
- dostępność kredytów hipotecznych dla nabywców.
- ryzyko związane z interpretacją i zastosowaniem przepisów.
- ryzyko stopy procentowej.

oraz wzrost konkurencji na rynku stanowią najbardziej istotne obszary niepewności na rok obrotowy kończący się dnia 31 grudnia 2021 roku.

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

Warszawa, dnia 30.09.2021 r.

Zarząd: Władysław Grochowski - Prezes Zarządu  
Paweł Grochowski - Członek Zarządu  
Agnieszka Mitura – Członek Zarządu