

# Uzupełnienie półrocznego raportu Arche SA za I półrocze 2020r.

Zarząd Arche S.A z siedzibą w Warszawie („Emitent”) niniejszym przekazuje korektę półrocznego raportu za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2020r., opublikowanego w dniu 30 września 2020r. (raport EBI nr 10/2020)

## **Raport półroczny za okres od 1 stycznia do 31 czerwca 2020r. zostaje uzupełniony o:**

### **1. Informacje o zasadach przyjętych przy sporządzaniu raportu, w tym informacje o zmianach stosowanych 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 odchylił 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 ujmovane 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.

## **2. Komentarz emitenta na temat okoliczności i zdarzeń istotnie wpływających na działalność emitenta, jego sytuację finansową i wyniki osiągnięte w I półroczu 2020r.**

W związku z pandemią wirusa COVID-19 w Polsce oraz na świecie sytuacja finansowa Spółki oraz jej wyniki w krótko- i średnioterminowej perspektywie mogą ulec pogorszeniu na skutek utrudnień związanych z realizacją projektów deweloperskich na które składają się budynki mieszkalne jak i condohotele, które buduje spółka. Emitent odnotował spadek liczby zawartych umów sprzedaży lokali mieszkalnych w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego tj. w okresie styczeń-czerwiec 2019 i styczeń-czerwiec 2020 o 19 % a lokali hotelowych o 40%.

W omawianym okresie zarząd spółki podejmował działania mające na celu kontynuację działalności w stopniu optymalnym z punktu widzenia sytuacji płynnościowej oraz wyników planowanych w przyszłości do osiągnięcia.

Kryzys finansowy i spowolnienie gospodarcze mogą również negatywnie wpływać na płynność i sytuację finansową nabywców lokali mieszkalnych i użytkowych, co z kolei może skutkować osłabieniem popytu na lokale oferowane przez Emitenta. Zarząd Spółki ocenia, że wprowadzone ograniczenia wynikające z ogłoszenia stanu epidemii w Polsce nie będą miały istotnego wpływu na wyniki ze sprzedaży lokali gdyż wskazuje na to poziom przedsprzedaży i zaawansowanie inwestycji, które będą ukończone w bieżącym roku lub w roku następnym.

Jako najbardziej istotne z punktu widzenia działalności Spółki w ciągu najbliższych 12 miesięcy Zarząd wskazuje planowane ukończenie budowy prawie 1200 lokali mieszkalnych, z których na koniec 2019 r. ponad połowa zakontraktowana była na podstawie umów deweloperskich. Poziom kontraktacji zwiększył się w I kwartale 2020 r., ponieważ do początku marca skutki pandemii nie były odczuwalne w biurach sprzedaży Emitenta. Do najważniejszych projektów należy zaliczyć Osiedle Poloneza w Warszawie, Osiedle Bema w Piasecznie oraz Osiedle Polnych Kwiatów w Ożarowie Mazowieckim. Wszystkie te projekty są zadaniami wieloetapowymi, cieszącymi się uznaniem wśród nabywców z aglomeracji warszawskiej. Emitent szacuje, że suma wpłat oczekiwanych od klientów na podstawie umów deweloperskich podpisanych do końca 2019 r. istotnie przewyższa wartość nakładów wymaganych do poniesienia w celu ukończenia budowy realizowanych w tym czasie projektów mieszkaniowych.

Jednocześnie należy podkreślić, że w okresie pandemii Emitent identyfikuje ryzyko związane z możliwymi opóźnieniami prac na budowach na skutek mniejszej dostępności materiałów budowlanych oraz odpływem pracowników z zagranicy, ale na chwilę obecną nie uznaje tego czynnika za bardzo istotny. Ponadto nie wyklucza się ryzyka odstępowania klientów od podpisanych umów w związku z ich możliwym pogorszeniem sytuacji finansowej oraz potencjalnie zaostrzonymi kryteriami

przyznawania kredytów hipotecznych, przy czym zjawisko to nie jest jeszcze obserwowane na chwilę obecną. Ewentualne przedłużenie okresu pandemii może zwiększyć prawdopodobieństwo wystąpienia opisanych powyżej czynników ryzyka i wpłynąć na obniżenie wyniku finansowego Emitenta w 2020 r.

Zarząd Emitenta zwraca również uwagę, że branża hotelarska jest wymieniana na samym początku wśród tych, które najpoważniej ucierpią na skutek pandemii, a sieć hoteli pod marką Arche, należących do Emitenta, liczy obecnie już 13 obiektów. W efekcie bieżących wydarzeń i ograniczeń w ruchu turystycznym bardzo silnemu spadkowi uległ poziom obłożenia hoteli. Jednocześnie należy zauważyć, że niewynajęte obiekty hotelowe mogą generować istotne straty w związku z wysokim poziomem kosztów stałych, do których przede wszystkim zalicza się wynagrodzenia pracowników hoteli. Zarząd Arche podjął decyzję o czasowym wygaszeniu działalności hoteli należących do Spółki, aby minimalizować straty z działalności hotelarskiej. Do dziś wygaszono działalność 5 obiektów, a docelowo podobne działania obejmą całą sieć hoteli Arche. Zarząd zakłada kontynuację budowy projektów będących obecnie w realizacji – w Gdańsku, we Wrocławiu oraz w Pile. W tym miejscu warto zwrócić uwagę, że I etap najnowszego projektu pod nazwą Cukrownia Żnin, stanowiący przedmiot zabezpieczenia obligacji Arche serii E, został ukończony i oddany do użytkowania. Jednocześnie Zarząd Spółki oczekuje, że w bardziej sprzyjających warunkach będzie w stanie w krótkim czasie odbudować skalę działalności w tym segmencie.

Epidemia koronawirusa wpłynie negatywnie na przyszłe wyniki finansowe spółki jednak nie spowoduje zagrożenia kontynuowania dalszej działalności spółki.

### **3. Opis organizacji grupy kapitałowej.**

Grupę kapitałową tworzą:

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

Ul. Puławska 361, 02-801 Warszawa

NIP: 821-16-39-335, 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: 824-000-30-54, 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.**

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

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 2020 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.

Agnieszka Mitura  
Główna Księgowa

Władysław Grochowski  
Prezes Zarządu

Paweł Grochowski  
Członek Zarządu