

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI

ARCHE S.A.

z siedzibą przy ul. Puławskiej 361 w Warszawie

za rok obrotowy 01.01.2020-31.12.2020

I. Informacja o jednostce:

Nazwa: ARCHE S.A.

Adres: ul. Puławska 361, 02-801 Warszawa

Forma prawna: spółka akcyjna

W dniu 28.02.2020r. na podstawie art. 551 § 1 Kodeksu spółek handlowych nastąpiło przekształcenie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę akcyjną.

Przedmiot działalności

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

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

68.10.Z - Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek

11.05.Z - Produkcja piwa

55.10.Z - Hotele i podobne obiekty zakwaterowania

56.10.Z - Restauracje i inne placówki gastronomiczne

56.21.Z – Przygotowywanie i dostarczanie żywności dla odbiorców zewnętrznych (katering)

68.20.Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi

90.04.Z – Działalność obiektów kulturalnych

93.11.Z – Działalność obiektów sportowych

73.1 – Reklama

Skład zarządu

Na 31.12.2020r.	Na 05.01.2021r.
Władysław Grochowski - Prezes Zarządu	Władysław Grochowski - Prezes Zarządu
Paweł Grochowski – Członek Zarządu	Paweł Grochowski – Członek Zarządu
	Agnieszka Mitura - Członek Zarządu

Kapitał podstawowy

Kapitał podstawowy Arche S.A. wynosi 3 001 500,00 PLN i został objęty przez:

1.	Władysława Grochowskiego	2 168 100,00 PLN	72,24%
2.	Ryszarda Grochowskiego	622 200,00 PLN	20,73%
3.	Fundację Leny Grochowskiej	119 000,00 PLN	3,96%
4.	Elżbietę Osińską	73 000,00 PLN	2,43%
5.	Akcje własne – w celu umorzenia	19 200,00 PLN	0,64%

Posiadane oddziały i ich siedziby

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

Obecnie spółka prowadzi działalność deweloperską w Warszawie, Piasecznie, Łodzi, Ożarowie Mazowieckim, Żninie, Łochowie, Pile, Wrocławiu Gdańsku, a działalność hotelową w Warszawie, Siedlcach, Łodzi, Janowie Podlaskim, Łochowie, Lublinie, Częstochowie i Górze Kalwarii i Żninie.

W 2021r. zostaną dopuszczone do użytkowania nowe obiekty hotelowe w Warszawie, Wrocławiu i Pile. Spółka będzie też tworzyła sieć hoteli rozproszonych na terenie całego kraju Arche Camp.

II. Opis zmian, które nastąpiły w roku sprawozdawczym.

W minionym roku sprawozdawczym w dniu 28.02.2020r. na podstawie art. 551 § 1 Kodeksu spółek handlowych nastąpiło przekształcenie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę akcyjną.

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

Nie wystąpiły żadne zmiany w grupie kapitałowej,

W dniu 05.02.2021r do zarządu została powołana Agnieszka Mitura.

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

Skład rady nadzorczej

Na 28.02.2020r.	Na 31.12.2020r.	Na 31.03.2021r.
Wojciech Grochowski	Wojciech Grochowski	Wojciech Grochowski
Lena Grażyna Grochowska	Lena Grażyna Grochowska	Lena Grażyna Grochowska
Marta Jędrzejczak	Rafał Matuszczyk	Rafał Matuszczyk
		Katarzyna Dębińska
		Ryszard Grochowski

III. Przegląd informacji o działalności spółki

A. DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA

Głównym przedmiotem działalności Arche S.A. 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 6500 mieszkań i domów. Spółka obecna jest przede wszystkim na rynku Aglomeracji Warszawskiej oraz w Łodzi. 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 roku bilansowym

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba lokali (szt.)	Powierzchnia lokali (m ²)
Bema K	Piaseczno	84	4 704,84
Bema L	Piaseczno	84	4 814,77
Bema M	Piaseczno	76	4 501,97
Poloneza D1	Warszawa	103	5 487,86
Poloneza A2-A5	Warszawa	146	7 930,84
Poloneza B2-B5	Warszawa	146	7 968,50
Poloneza C2-C5	Warszawa	146	7 977,56
Bociania	Warszawa	16	2 335,65
Domki w Łochowie	Łochów	180	5 894,67
Żnin (A1+A3)	Żnin	310	19 588,16
RAZEM		1 141	71 204,82

Lokale sprzedane w ciągu okresu

Poniższa tabela przedstawia informacje na temat całkowitej liczby sprzedanych lokali (tzn. lokali dla których spółka podpisała z klientami przedwstępną umowę sprzedaży) w roku bilansowym

Nazwa projektu	Lokalizacja	Lokale sprzedane do 31.12.2019r.	Lokale sprzedane w 2020r.	Lokale dostępne na 31.12.2020	RAZEM
LOKALE MIESZKALNE					
Bema J	Piaseczno	81	2	1	84
Bema K	Piaseczno	70	13	1	84
Bema L	Piaseczno	62	21	1	84

Bema M	Piaseczno	52	17	7	76
Lanciego	Warszawa	221	2	0	223
Poloneza C1	Warszawa	100	2	1	103
Poloneza D1	Warszawa	95	7	1	103
Poloneza A2-A5	Warszawa	127	18	1	146
Poloneza B2-B5	Warszawa	113	30	3	146
Poloneza C2-C5	Warszawa	53	87	6	146
Poloneza D2-D3	Warszawa		17	81	98
Zięby III	Warszawa	98	10	2	110
Zięby IV	Warszawa	15	31	48	94
Villa Imielin	Warszawa		9	7	16
Osiedle Polnych Kwiatów ABC	Ożarów Maz.	41	29	58	128
Osiedle Polnych Kwiatów DE	Ożarów Maz		30	70	100
Matejki	Łódź	288	15	22	325
Kilińskiego	Łódź		57	87	144
Pozostałe			5	0	
		1 316	402	397	2 210
LOKALE HOTELOWE					
Hotel Poloneza H1	Warszawa	155	3	1	159
Hotel Poloneza H2-H4	Warszawa	2	16	228	246
Hotel Al. Krakowska	Warszawa	317	1	6	324
Hotel Geologiczna	Warszawa	81	2	7	90
Hotel Gdańsk	Gdańsk	62	50	143	255
Hotel Piła	Piła	67	2	176	245
Hotel Wrocław Lotnisko	Wrocław	95	20	2	117
Hotel Wrocław Klasztor	Wrocław		8	82	90
Hotel Lublin	Lublin	45	11	44	100
Hotel Żnin	Żnin	56	26	44	126
Łochów domki	Łochów		49	131	180
		879	188	864	1 932

W roku bilansowym spółka sprzedała łącznie 590 lokali w tym 402 lokali mieszkalnych i 188 lokali hotelowych. Na dzień bilansowy w ofercie znajdowało się 1 261 lokali w tym 397 lokali mieszkalnych i 864 lokali hotelowych.

W styczniu 2021r. oferta poszerzyła się o sprzedaż lokali hotelowych w nowej inwestycji wieloetapowe w Mielnie gdzie będzie ponad 300 pokoi hotelowych rozmieszczonych w 5 budynkach hotelowych.

Projekty w realizacji na dzień bilansowy

Nazwa projektu	Termin ukończenia budowy	Liczba lokali	PUM m ²	Sprzedaż na 31.12.2020	Średnia cena netto/m ²	Marża brutto na sprzedaży w mln zł.
Zięby IV, W-wa	2Q2021	94	5 326,21	65%	9000	23,77
Poloneza D2-D3, W-wa	2Q2021	98	6 119,50	15%	7900	42,6
Kamińskiego bud.ABC, Ożarów Mazowiecki	1Q2021	128	7 600,60	46%	5700	35,9
Kamińskiego bud.DE Ożarów Mazowiecki	2Q2021	100	4 556,67	31%	5900	29,66
Kilińskiego, Łódź	1Q2021	144	6 668,42	39%	5400	19,31
Piła, condohotel, mieszkania	1Q2021	24	6 569,90	25%	7900	6,70
Gdańsk condohotel	2Q2021	255	6 505,82	42,91%	14900	34,73
Wrocław condohotel	2Q2021	117	2 166,45	98%	11900	1
Poloneza H2-H4, condohotel	Q2021	246	7 225,22	13%	9900	30,71

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 12 hoteli (ponad 1 800 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 sprzedaniu 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
HOTELE DZIAŁAJĄCE			
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.	Żnin	310	hotel, condohotel
		1 841	
HOTELE W BUDOWIE			
1.	Arche Hotel Gdańsk	255	condohotel
2.	Arche Hotel Poloneza II	246	condohotel
3.	Arche Hotel Piła	245	condohotel
4.	Arche Hotel Wrocław	117	condohotel
		863	

IV. Analiza ekonomiczna

Przedmiotem analizy ekonomiczno-finansowej są wybrane dane finansowe zawierające podstawową pozycję sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2020.

1. Struktura i dynamika bilansu

	AKTYWA	Stan na 31.12.2020r. (zł)	Struktura (%)	Stan na 31.12.2019r. (zł)	Struktura (%)	Dynamika (%)
A	Aktywa trwałe	382 307 257,88	40,27%	365 181 581,30	39,22%	104,69%
I	Wartości niematerialne i prawne	428 234,41	0,05%	492 958,45	0,06%	86,87%
II	Rzeczowe aktywa trwałe	375 854 454,85	39,59%	354 485 925,84	38,07%	106,03%
III	Należności długoterminowe	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00%
IV	Inwestycje długoterminowe	4 337 985,50	0,46%	9 587 985,50	1,02%	45,24%
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 686 553,12	0,17%	614 711,51	0,07%	274,36%
B	Aktywa obrotowe	565 312 060,48	59,54%	565 982 614,27	60,78%	99,88%
I	Zapasy	521 014 135,07	54,86%	463 194 695,07	49,74%	112,48%
II	Należności krótkoterminowe	13 385 856,10	1,41%	8 668 082,94	0,93%	154,43%
III	Inwestycje krótkoterminowe	26 179 849,78	2,77%	89 317 529,41	9,59%	29,31%
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 732 219,53	0,50%	4 802 306,85	0,52%	98,54%
C	Należne wpłaty na kapitał podstawowy	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00%
D	Udziały (akcje) własne	1 821 149,50	0,19%	0,00	0,00%	0,00%
	Suma aktywów	949 440 467,86	100,00%	931 164 195,57	100,00%	101,96%

Bilans sporządzony na dzień 31.12.2020r. wykazuje sumę bilansową 949 440 467,86 zł, która w stosunku do ubiegłego roku wzrosła o 18 276 272,29 zł, tj. o 1,96%.

Aktywa trwałe w strukturze majątku Spółki ogółem stanowią 40,27% i zwiększyły się o 5% w stosunku do roku poprzedniego. Na wzrost majątku trwałego wpływ miało głównie:

- oddanie do użytkowania hotelu w Lublinie sal konferencyjnych oraz części kuchennej i lokalu garażowego o powierzchni 1 311,88 m²,
- oddanie do użytkowania sali weselnej w Janowie Podlaskim;
- oddanie do użytkowania wieloetapowej inwestycji w Żninie gdzie powstało centrum konferencyjno-wypoczynkowe, składającej się m. in. z budynku głównego, budynku konferencyjnego wraz z salką kinową, kręgielni oraz browaru w całości należących do spółki oraz budynku basenowego gdzie zostało

wyodrębnionych 126 pokoi przeznaczonych na sprzedaż. Łączna powierzchnia użytkowa tych budynków wynosi 20 043,38 m², w tym 3 134,20 m² pokoi przeznaczonych na sprzedaż, które na dzień bilansowy znajdują się w pozycji wyrobów gotowych.

Wśród aktywów obrotowych, które stanowią 59,54% sumy bilansowej dominujący udział w strukturze zajmują zapasy, które obejmują głównie produkcję w toku, czyli bank ziemi i nakłady poniesione na inwestycje trwające oraz wyroby gotowe.

Produkty w toku na dzień 31.12.2020r w kwocie 345 278 636,14 zł stanowią m.in.:

- wieloetapowa inwestycja przy ul. Poloneza w Warszawie (budynki D1-D4-mieszkalne,H2-H5-hotelowy i inne) - 71 412 842,11 zł.,
- wieloetapowa inwestycja w Ożarowie Mazowieckim – 44 801 649,00 zł.;
- budynek usługowo-mieszkalny ul. Zięby w Warszawie (budynek A) – 31 443 250,51 zł.,
- budynek hotelowy w Gdańsku – 34 276 262,17 zł.,
- budynek hotelowy w Gdańsku (Klukowo) – 9 011 446,00 zł.,
- budynek hotelowy we Wrocławiu (ul. Rdestowa)– 14 725 199,77 zł.,
- budynek hotelowy we Wrocławiu (ul.Kasprowicza) – 7 265 259,85 zł
- budynek hotelowo mieszkalny w Pile – 42 019 182,33 zł.,
- budynek mieszkalny w Łodzi przy ul. Kopernika – 4 433 471,23 zł.;
- budynek mieszkalny w Łodzi przy ul. Kilińskiego – 29 662 276,73 zł.;
- hale produkcyjne w Siedlcach – 5 161 329,17 zł.;
- domki mieszkalne w Łochowie – 1 446 554,45 zł.;
- grunt w Drohiczynie (hotel) - 2 086 423,73 zł.,
- grunt w Krakowie (hotel) – 1 915 558,00 zł.,
- grunt przy ul. Bysławskiej w Warszawie (domy szeregowy) – 6783372,46 zł.
- grunt w Białymstoku (hotel) – 3 669 836,67 zł.,
- grunt w Poznaniu (hotel) – 3 364 854,23.;
- grunt przy ul. Płasy w Warszawie pod domy szeregowy – 16 467 237,48 zł.;
- grunt w Mielnie pod hotel i budownictwo mieszkaniowe – 15 332 630,25 zł.;

Wyroby gotowe na dzień 31.12.2020r. w kwocie 166 241 092,19 zł. tworzą m.in.:

- lokale mieszkalne przy ul. Zięby w Warszawie – 4 398 731,01 zł.,
- lokale mieszkalne przy ul. Matejki w Łodzi – 7 104 087,65 zł.,
- lokale mieszkalne i usługowe przy ul. Poloneza – 47 602 560,39 zł
- lokale mieszkalne przy ul. Jasińskiego w Piasecznie - 25 165 149,33 zł.;
- lokale mieszkalne przy ul. Lanciego w Warszawie – 1 350 400,59 zł.;
- lokale hotelowe przy Al. Krakowskiej w Warszawie – 1 218 317,83 zł.,
- lokale hotelowe przy ul. Geologicznej w Warszawie – 2 626 344,67 zł.,
- lokale hotelowe przy ul. Janickiego w Żninie – 18 353 632,47 zł.,
- hotel przy ul. Zamojskiego w Lublinie – 12 085 494,63 zł.,
- lokale mieszkalne przy ul. Bocianie w Warszawie – 10 777 891,36 zł.,
- domki w Łochowie - 23 353 159,32 zł.,
- pozostałe lokale gdzie nie została przeniesiona własność

	PASYWA	Stan na 31.12.2020r. (zł)	Struktura (%)	Stan na 31.12.2019r. (zł)	Struktura (%)	Dynamika (%)
A	Kapitał (fundusz) własny	439 185 258,10	46,26%	392 986 786,50	35,03%	111,76%
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	3 001 500,00	0,32%	3 001 500,00	0,36%	0,00%
II	Kapitał (fundusz) zapasowy	389 985 286,50	41,08%	288 599 534,74	31,71%	135,13%
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%	0,00	-0,32%	0,00%
VI	Zysk (strata) netto	46 198 471,60	4,86%	101 385 751,76	3,28%	45,86%
B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	510 255 209,76	53,74%	538 177 409,07	64,97%	94,81%
I	Rezerwy na zobowiązania	6 020 828,06	0,63%	1 053 001,82	0,96%	571,78%
II	Zobowiązania długoterminowe	190 583 332,81	20,07%	153 099 377,65	13,30%	124,48%
III	Zobowiązania krótkoterminowe	313 651 048,89	33,04%	384 025 029,60	51,57%	84,68%
IV	Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00%
	Suma pasywów	949 440 467,86	100%	931 164 195,57	100%	111,86%

Kapitały własne w strukturze źródeł finansowania majątku Spółki stanowią 46,26%. Kapitały własne w stosunku do roku ubiegłego wzrosły o 11,76% tj. o kwotę 46 198 471,60 zł i jest to zysk netto za 2020r.

Obce źródła finansowania tj. zobowiązania i rezerwy na zobowiązania stanowią 53,74% całości pasywów. Zmniejszyły się one w stosunku do roku ubiegłego o 5,19% tj. o kwotę 27 922 199,31 zł.

Wzrost rezerw wynika z faktu, iż w grudniu 2020r. została utworzona rezerwa na podatek od nieruchomości za lata 2016-2020 wraz z odsetkami na łączną kwotę 5 624 376,00 zł. W dniu 16 lutego 2021r. do spółki wpłynęły decyzje z Urzędu Miejskiego w Żninie określające podatek od nieruchomości za lata 2016-2020 a przez to kwestionujące zastosowanie zwolnienia w trakcie trwania inwestycji, które zostało udzielone uchwałą nr X/104/2015 Rady Miejskiej w Żninie z dnia 2 września 2015r. Sprawa trafiła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w dniu 8 marca 2021r. rozpoczynając tym samym długi proces sądowy.

Zobowiązania długoterminowe wzrosły o 24,48% głównie z tyt. zwiększenia kredytu w rachunku bieżącym w Alior Banku z kwoty 25 mln zł do kwoty 40 mln zł oraz nowej emisji obligacji. Zobowiązania krótkoterminowe zmniejszyły się 15,32 %

2. Rachunek zysków i strat

Spółka w 2020 roku wykazuje zysk netto na poziomie 46 198 471,60 zł . Spółka wykazuje przychody ze sprzedaży w chwili podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność lokali wg. ceny sprzedaży. Wynik ten został ukształtowany głównie przez akty notarialne w inwestycjach dopuszczonych do użytkowania w roku bieżącym (Bema , Poloneza, Bociania) ale też oddanych w roku poprzednim (głównie Lanciego, Zięby III).

Szczegółowe informacje o kosztach i przychodach przedstawia poniższa tabela:

	Rachunek zysków i strat	Stan na 31.12.2020r. (zł)	Udział w sumie przychodów i zysków (%)	Stan na 31.12.2019r. (zł)	Udział w sumie przychodów i zysków (%)	Dynamika (%)
A	Przychody netto ze sprzedaży	430 011 607,99	99,39%	523 212 892,17	99,43%	82,19%
B	Koszty działalności operacyjnej	359 891 065,97	83,18%	388 170 027,99	73,76%	92,71%
C	Zysk (strata) ze sprzedaży	70 120 542,02	16,21%	135 042 864,18	25,66%	51,92%
D	Pozostałe przychody operacyjne	2 423 567,74	0,56%	2 950 039,37	0,56%	82,15%
E	Pozostałe koszty operacyjnej	4 038 923,37	0,93%	1 874 979,44	0,36%	215,41%
F	Zysk z działalności operacyjnej	68 505 186,39	15,83%	136 117 924,11	25,87%	50,33%
G	Przychody finansowe	237 271,55	0,05%	70 846,78	0,01%	334,91%
H	Koszty finansowe	10 238 013,34	2,37%	10 733 696,13	2,04%	95,38%
I	Zysk (strata) brutto	58 504 444,60	13,52%	125 455 074,76	23,84%	46,63%
J	Podatek dochodowy -część bieżąca	12 102 619,00	2,80%	24 091 677,00	4,58%	50,24%
	Część odroczone	203 354,00	0,05%	- 22 354,00	0,00%	0,00%
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku					
L	Zysk (strata) netto	46 198 471,60	10,68%	101 385 751,76	19,27%	45,57%
M	Razem przychody	432 672 447,28	100,00%	526 233 780,32	100,00%	82,22%
N	Razem koszty	374 168 002,68	86,48%	400 778 703,56	76,16%	93,36%

Przychody ogółem za 2020r. wynoszą 430 011 607,99 zł i spadły w stosunku do przychodów ubiegłorocznych o 17,81%.

Przychody ze sprzedaży wyniosły 430 011 607,99 zł. i stanowią		100%	Ilość lokali po akcie w (szt.)	Ilość lokali po akcie (%)
w tym:				
1.	Przychody ze sprzedaży wybudowanych lokali, w tym:	288 236 835,84 zł	67,03%	
	- przychody ze sprzedaży lokali przy ul. Bocianiej w Warszawie	8 201 400,60		6 37,50%
	- przychody ze sprzedaży lokali przy ul. Zięby w Warszawie	15 950 558,54		103 93,64%
	- przychody ze sprzedaży lokali przy ul. Lanciego w Warszawie	5 870 275,31		218 97,75%
	- przychody ze sprzedaży lokali przy ul. Jasińskiego bud. K w Piasecznie	27 880 832,45		83 98,80%
	- przychody ze sprzedaży lokali przy ul. Jasińskiego bud. L w Piasecznie	26 004 814,94		74 88,09%

- przychody ze sprzedaży lokali przy ul. Poloneza bud. A2-A5 w Warszawie	58 095 953,66		140	95,89%
- przychody ze sprzedaży lokali przy ul. Poloneza bud. B2-B5 w Warszawie	56 057 271,37		136	93,79%
- przychody ze sprzedaży lokali przy ul. Poloneza bud. D1 w Warszawie	37 673 586,30		96	93,20%
- przychody ze sprzedaży lokali przy ul. Poloneza bud. C1 w Warszawie	9 381 064,88		100	97,08%
- przychody ze sprzedaży lokali w hotelu przy ul. Zamojskiej w Lublinie	10 550 823,68		60	45,45%
- przychody ze sprzedaży lokali przy ul. Matejki w Łodzi	8 495 913,60		302	92,92%
- przychody ze sprzedaży lokali w hotelu przy ul. Poloneza (H1) w Warszawie	1 755 199,77		144	96,00%
- przychody ze sprzedaży lokali w hotelu przy Al. Krakowskiej w Warszawie	5 921 313,67		320	98,76%
- przychody ze sprzedaży lokali w hotelu przy ul. Geologicznej w Warszawie	1 196 693,32		78	87,64%
- przychody ze sprzedaży pozostałych lokali w innych lokalizacjach	15 201 133,75			
2. Przychody z usług świadczonych przez hotele	53 911 315,21 zł	12,54%	x	x
3. Usługi wynajmu i pozostałe	5 887 604,01 zł	1,37%	x	x
4. Sprzedaż towarów, w tym:	11 857 719,63 zł	2,76%	x	x
- sprzedaż mebli	4 321 681,63 zł		x	x
- sprzedaż na stacji paliw	5 559 916,39 zł		x	x
5. Zmiana stanu produktów	60 698 182,35 zł	14,12%	x	x
6. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	9 419 950,95 zł	2,18%	x	x

Koszty działalności operacyjnej według rachunków zysków i strat wynoszą 359 891 065,97 zł .

Największą pozycją kosztów są usługi obce i wynoszą 56,06% ogółem kosztów rodzajowych. Ponadto znaczącą pozycją kosztów są zużyte materiały do budowy a ich udział w kosztach wynosi 28,18%.

Pozostałe przychody operacyjne to przede wszystkim przychody ze sprzedaży środków trwałych (udziały w domkach w Łochowie) sprzedaż przyłączy i sieci, otrzymane odszkodowania i kary, umorzony podatek od nieruchomości, refundacja wynagrodzeń i inne .

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

3. Informacja o kredytach, obligacjach i gwarancjach.

W związku z faktem, że branża nieruchomości jest bardzo kapitałochłonna, rola sektora finansowego oraz jego zdolności i gotowość kredytowania są kluczowe dla Spółki, która opiera się na finansowaniu zewnętrznym, nie tylko w momencie zakupu działki, ale także w trakcie kolejnych etapów inwestycji, w tym także podczas etapu budowy. Spółka finansuje projekty głównie środkami pochodzącymi z kredytów bankowych oraz z emisji obligacji. Szczegółowe zestawienie zobowiązań kredytowych oraz z tyt. emisji obligacji przedstawiono w nocie 18, która jest załącznikiem do sprawozdania finansowego. Ponadto dostępność finansowania zewnętrznego jest kluczowa dla kształtowania popytu na mieszkania, gdyż większość klientów finansuje zakup mieszkania za pomocą kredytów hipotecznych.

Z uwagi na zapisy Ustawy Deweloperskiej wpłaty nabywców lokali dokonywane są na odpowiedni rachunek powierniczy, z którego środki mogą być przekazywane deweloperowi bądź po ukończeniu inwestycji i sprzedaży lokalu, bądź na cele związane z inwestycją w trakcie jej realizacji, po zakończeniu określonych etapów. Sytuacja ta powoduje konieczność zaangażowania własnych środków w znaczącej wielkości na etapie budowy wobec ograniczenia możliwości wykorzystania środków wpłacanych przez nabywców mieszkań. Alternatywą, którą dostrzega Spółka jest budowa hoteli i sprzedaż apartamentów hotelowych, która nie podlega zapisom Ustawy Deweloperskiej.

Poniższa tabela przedstawia kredyty oraz obligacje wraz z wykorzystaniem na dzień bilansowy.

Bank finansujący	Przyznana kwota (mln. zł)	Saldo na 31.12.2020 (mln. zł)	Termin spłaty	Cel finansowania
PKO BP	13,8	6,7	do 31.12.2027	kredyt inwestycyjny Hotel Tobacco (Łódź)
Alior Bank	40,0	19,2	do 16.09.2022	kredyt w rachunku bieżącym
Alior Bank	31,6	21,4	do 31.12.2027	kredyt inwestycyjny Hotel Janów Podlaski
Alior Bank	20,0	4,3	do 31.12.2021	kredyt nieodnawialny
Alior Bank	15,3	2,7	do 31.07.2024	kredyt inwestycyjny Hotel Lublin
Alior Bank	20,0	16,1	do 13.07.2022	kredyt nieodnawialny
Alior Bank	41,2	35,3	do 15.01.2029	kredyt inwestycyjny Łochów
Obligacje serii C	10,0	0,0	do 23.08.2020	spłacono
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 Żniniu
Obligacje serii F	11,00	11,00	do 25.06.2023r.	refinansowanie obligacji serii C
Obligacje serii G	15,7	15,7	do 24.11.2023r.	bieżąca działalność operacyjna
Suma		202,4		

Zadłużenie finansowe netto Spółki na dzień 31.12.2020r. wyniosło 176,2 a wskaźnik zadłużenie netto/Kapitał własny na dzień 31.12.2020r. wyniósł 0,40 wobec 0,22 na koniec 2019r.

Struktura wyszczególnionego zadłużenia ma w ponad 93% charakter długoterminowy, gdyż są to kredyty inwestycyjne obsługiwane z dochodu generowanego przez obiekty hotelowe lub z dochodu generowanego z działalności deweloperskiej a obligacje do spłaty w latach 2022-2023.

4. Podstawowe wskaźniki ekonomiczne.

	Nazwa wskaźnika	Wyliczenie	Wskaźnik za 2020r.	Wskaźnik za 2019r.	Zmiana wskaźnika
1	Rentowność netto sprzedaży	$\frac{\text{zysk netto}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	10,74%	19,38%	-8,64%
2	Rentowność podstawowej działalności operacyjnej	$\frac{\text{zysk (strata) ze sprzedaży}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	16,31%	25,81%	-9,50%
3	Rentowność majątku %	$\frac{\text{zysk netto}}{\text{aktywa ogółem}}$	4,87%	10,89%	-6,02%
4	Szybkość obrotu zapasów	$\frac{\text{Zapasy} \times 365}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	442,24%	323,13%	119,11%

5	Szybkość obrotu należności	Należn.z tyt. dostaw i usług x365	4,79%	5,12%	-0,33%
		przychody ze sprzedaży			
6	Możliwość spłaty zobowiązań	Zob.z tyt. dostaw i usług x365	53,97%	51,82%	2,15%
		przychody ze sprzedaży			

V. Przewidywany rozwój spółki

W przyszłym roku Spółka zamierza kontynuować działalność deweloperską na skalę zbliżoną do minionego roku. Zgromadzony bank ziemi oraz podpisane umowy przedwstępne na zakup gruntów gwarantują ciągłość procesów budowlanych w następnych latach zarówno w Aglomeracji Warszawskiej jak i na terenie Polski.

W przyszłym roku planowane jest rozpoczęcie kolejnych etapów budowy budynków mieszkalnych w Ożarowie Mazowieckim gdzie powstanie wieloetapowe osiedle na około 14 500 PUM.

Spółka rozwija się systematycznie i nabywa nowych doświadczeń szczególnie w budowanej sieci obiektów hotelowych, już istniejących jak i budowanych. Nowe obiekty hotelowe powstaną w Warszawie, Wrocławiu, Pile i Gdańsku oraz Nałęczowie i Mielnie. Wszystkie z wymienionych hoteli będą sprzedawane w tzw. systemie „condo”, który jest sprawdzoną propozycją inwestowania na rynku nieruchomości, którą proponuje i promuje spółka. Wpływ pandemii koronawirusa covid-19 na działalność spółki jest znaczący gdyż bardzo uderzył w branżę hotelową i gastronomiczną, która w następnym roku i kolejnych latach będzie się stopniowo odbudowywać. Spółka poszukuje nowych rynków i możliwości generowania przychodów zarówno w branży hotelowej jak i gastronomicznej. Pomysłem na nowe hotelarstwo jest nowa marka Arche Camp tzw. hotelarstwo rozporoszone, bazujące na kontenerach mieszkalnych umieszczonych w nieoczywistych lokalizacjach na terenie Polski w bliskim kontakcie z przyrodą.

Spółka systematycznie umacnia swoją pozycję jako dostawcy usług hotelarskich, i gastronomicznych poprzez budowanie polskiej sieci hoteli, jest sprawdzonym, stabilnym i doświadczonym operatorem hotelowym.

Wyzwaniem, które stoi przed spółką jest dostosowanie tempa uruchamiania nowych projektów do nowych warunków rynkowych a także zadbanie o utrzymanie poziomu sprzedaży na optymalnym poziomie pozwalającym utrzymać bufor płynności finansowej.

Misją firmy jest dalszy rozwój, zapewnianie nowych miejsc pracy, tworzenia najlepszych produktów za najniższą cenę dostosowywanych do indywidualnych potrzeb i wymagań klientów, obejmujących zmieniające się upodobania i preferencje. Umacniając markę Arche spółka podejmuje wysiłki aby budować szczęśliwe społeczności zarówno w odniesieniu do mieszkańców zamieszkujących w wybudowanych inwestycjach jak i wśród lokalnych społeczności w miastach i miejscowościach gdzie powstają hotele. Hasło wiodące Arche S.A. brzmi: „łączymy sprzeczności, ufamy wszystkim, zmieniamy siebie”.

VI. Główne ryzyka oraz inne czynniki istotne dla rozwoju Spółki

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.

Największy wpływ na działalność i rozwój spółki w minionym okresie miała pandemia koronawirusa covid-19. Prawodopodobnym skutkiem epidemii może być spowolnienie gospodarcze trudne do oszacowania na chwilę obecną. Od tego jak długo potrwa walka z epidemią zależy czy wpłynie ona również na

długoterminową działalność deweloperską i ceny aktywów nieruchomościowych. Z drugiej strony w przypadku pogorszenia na rynku nieruchomościowym można spodziewać się również spadku cen gruntów oraz kosztów budowy.

Epidemia koronawirusa oraz spowodowane nią decyzje rządu skutkowały czasowym zamknięciem obiektów hotelowych od połowy marca do początku maja. W tym okresie spółka praktycznie nie uzyskiwała przychodów z tych obiektów, ponosząc koszty ich funkcjonowania a szacowane utracone przychody to około 100 mln zł. Pomimo otwarcia obiektów hotelowych od 4 maja, ale z wieloma ograniczeniami, należy liczyć się z ryzykiem istotnego spadku obłożenia i wyników finansowych hoteli w porównaniu do okresów porównawczych.

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.

Takie warunki stanowią istotny czynnik ryzyka zarówno dla Spółki jak i dla innych deweloperów, ponieważ proces realizacji inwestycji (obejmujący etapy, takie jak zakup gruntów, przygotowanie terenu do robót budowlanych, proces budowy, a także sprzedaż) od jego rozpoczęcia do chwili zakończenia może trwać nawet kilka lat. Ważne jest, aby zrozumieć, że podejmowane decyzje muszą uwzględniać stosunkowo długi horyzont czasowy dla każdej inwestycji, jak również znaczące wahania cen gruntów, poziomu kosztów budowy i cen sprzedaży mieszkań w trakcie trwania projektów, które to czynniki mogą wywrzeć znaczący wpływ na rentowność Spółki i jej potrzeby finansowe.

Rozwój budownictwa hamowany jest przede wszystkim brakiem terenów z opracowanymi planami zagospodarowania przestrzennego. Istotny wpływ na poziom sprzedaży i pozyskiwanie nowych inwestorów ma zaostrzona polityka udzielania przez banki kredytów na cele mieszkaniowe, a w czasie pandemii wręcz wstrzymanie wszelkiego kredytowania. Hamuje to inwestorów w rozpoczynaniu nowych inwestycji.

Obserwowany jest ciągły wzrost cen gruntów co niekorzystnie wpływa na rentowność inwestycji. Spółka ma jednak zgromadzony bank ziemi co w przyszłych latach pozwoli prowadzić działalność na podobnym poziomie.

Poprzez działanie na rynku bardzo konkurencyjnym spółka narażona jest na wiele ryzyk dlatego rynek wymaga od firmy Arche stałego poprawiania swojej oferty, zarówno pod względem cenowym jak i asortymentowym. Firma nie ma bezpośredniego wpływu na działania przedsiębiorców konkurencyjnych, lecz dzięki swej przemyślanej strategii i elastycznemu reagowaniu na działania konkurencji jest w stanie z nimi skutecznie rywalizować i uzyskiwać nad nimi przewagę.

Działania firmy, które w wyniku złej oceny otoczenia, bądź nieumiejętnego dostosowania się do zmiennych warunków tego otoczenia okażą się nietrafne, mogą mieć istotny negatywny wpływ na sytuację finansowo – majątkową oraz wyniki firmy.

W zakresie ryzyka specyficznego dla sektora, w którym Spółka prowadzi swoją działalność najbardziej istotne obszary niepewności to:

- ryzyko związane z koniunkturą makroekonomiczną,
- ryzyko związane z pandemią koronawirusa covid-19,
- ryzyko związane z otoczeniem rynkowym,
- ryzyko konkurencji ze strony innych podmiotów,
- ryzyko braku odpowiedniego banku ziemi,
- ryzyko związane z niestabilnością systemu prawnego, w tym podatkowego
- ryzyko administracyjno-budowlane,
- ryzyko związane z sezonowością sprzedaży,
- ryzyko zmian dostępności finansowania zewnętrznego,
- ryzyko cen produktów i towarów,
- ryzyko kredytowe,
- ryzyko związane z płynnością,

- ryzyko związane z celami strategicznymi,
- ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich,
- ryzyko związane ze zmianą kosztów budowy,
- ryzyko odpowiedzialności z tytułu sprzedaży mieszkań,
- ryzyko związane z ochroną środowiska.

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.

VII. Personel

Na dzień 31.12.2020 r. w Spółce na umowę o pracę zatrudnionych było 259 osób. Zatrudnienie w poszczególnych obiektach przedstawia się następująco:

- 20 osób pracujących w Hotelu Tobacco w Łodzi
- 28 osoby pracujące w Arche Hotelu w Częstochowie
- 5 osób pracujących w Koszarach w Górze Kalwarii
- 27 osób pracujących w Centrum Konferencyjno-Wypoczynkowym w Janowie Podlaskim.
- 13 osób pracujących w Arche Hotelu w Lublinie
- 16 osoby pracujące w Arche Hotelu Krakowska w Warszawie
- 16 osób pracujących w Hotelu Puławska Residence w Warszawie
- 7 osób pracujących w Arche Hotelu Poloneza w Warszawie
- 6 osób pracujących w Arche Hotelu Siedlce
- 27 osób pracujące w Pałacu i Folwarku w Łochowie
- 4 osoby pracujące w Arche Hotelu Geologiczna w Warszawie
- 3 osoby pracujące w Arche Cukrownia Żnin
- 87 osób zatrudnionych w ramach działalności deweloperskiej i pozostałej

Stan zatrudnienia ze względu na koronawirusa covid-19 zmalał w stosunku do roku ubiegłego o 134 osoby zatrudnione na umowę o pracę.

W 2021r. planowany jest jednak wzrost zatrudnienia ze względu na nowo powstające hotele w Gdańsku, Pile, Wrocławiu.

VIII. Dodatkowe informacje

1. Przekształcenie spółki w spółkę akcyjną.

W dniu 28.02.2020r. nastąpiło przekształcenie spółki w spółkę akcyjną, zgodnie z art. 551 § 1 Kodeksu spółek handlowych.

2. Udziały własne

W minionym roku zostały nabyte udziały własne od udziałowca mniejszościowego w celu ich umorzenia. W dniu 1 października 2020r. w Monitorze Sądowym i Gospodarczym opublikowano ogłoszenie zamiaru umorzenia 19 200 szt. akcji co było elementem procedury konwokacyjnej. W dniu 25 lutego 2021r. został złożony wniosek do Krajowego Rejestru Sądowego. Na dzień podpisania sprawozdania finansowego wniosek nie został rozparzony.

3. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

Spółka nie podejmuje działań w dziedzinie badań i rozwoju.

4. Inwestycje

Arche S.A. na dzień 31.12.2020r. posiada następujące udziały i akcje spółki Arche Restauracje Sp. z o.o. – udział w kapitale wynosi 2 774 500,00 zł. tj. 99,09%.

5. Instrumenty finansowe

Arche S.A. finansuje projekty głównie środkami pochodzącymi z kredytów bankowych oraz z emisji obligacji. Oprocentowanie kredytów bankowych i obligacji jest zmienne. Wzrost/spadek stóp procentowych wpływa na koszt pieniądza, a tym samym na wzrost/zmniejszenie kosztów finansowania projektów. Ryzyko związane ze zmianami stóp procentowych dotyczy przede wszystkim długoterminowych zobowiązań finansowych. Spółka zarządza kosztami oprocentowania poprzez korzystanie z zobowiązań o oprocentowaniu zmiennym. Oprocentowanie zadłużenia oparte jest o wskaźniki WIBOR. Spółka gromadzi i analizuje bieżące informacje z rynku na temat aktualnej i przyszłej ekspozycji na ryzyko zmiany stóp procentowych. W minionym roku przez pandemię koronawirusa covid-19 zostały obniżone stopy procentowe kredytów udzielanych przez banki natomiast emisje obligacji opierały się na stałym oprocentowaniu oscylującym w okolicach 6%.

6. Środowisko naturalne

Realizacja projektów deweloperskich wymaga uzyskiwania szeregu zgód i zezwoleń z zakresu ochrony środowiska, gospodarki odpadami i pozwoleń wodnoprawnych oraz ponoszenia opłat za korzystanie ze środowiska. Obowiązujące przepisy w istotny sposób ograniczają swobodę prowadzenia przedsięwzięć deweloperskich, przede wszystkim w zakresie kosztów za korzystanie ze środowiska. Opłaty administracyjne, kary pieniężne z tytułu zanieczyszczeń i korzystania z przekształconego środowiska powodują, że istnieje ryzyko podwyższenia kosztów działalności.

7. Działalność charytatywna

W ramach Grupy Arche działają dwie Organizacje Pożytku Publicznego, które realizują misje społeczne:

Stowarzyszenie Wspólnota Arche oraz Fundacja Leny Grochowskiej.

Podstawowe działania Stowarzyszenia Wspólnota Arche:

- Rajd Rowerowy Szlakiem Nadbużańskich Dworów i Pensjonatów na Podlasiu
- Operacja Czysta Rzeka (partner)
- Arche Cup - turniej piłki nożnej dla dzieci
- Arche Chef - konkurs dla szefów kuchni
- Noc Świętojańska w Łochowie (współorganizator)
- Eko Dzień w Janowie Podlaskim
- Pomoc w zebraniu środków na wyjazd młodzieży na finał konkursu Odyseja Umysłu do USA
- Programy dla członków Stowarzyszenia:
 - 500+ - świadczenie z tytułu urodzenia dziecka lub zawarcia związku małżeńskiego

- Pasja+ - stypendia dla uzdolnionych dzieci i młodzieży
- Zdrowie + - program wspierający rzucanie palenia
- Pomoc osobom potrzebującym w regionie

Działania Fundacji Leny Grochowskiej:

- Tworzenie miejsc pracy dla osób niepełnosprawnych intelektualnie
- Zapewnienie mieszkania treningowego dla podopiecznych Specjalnego Ośrodka Szkolno-Wychowawczego w Siedlcach
- Praktyki dla uczniów z niepełnosprawnością
- Sprowadzanie do kraju polskich rodzin z terenów byłych republik radzieckich, zapewnienie im mieszkań i pracy
- Kolonie dla dzieci i młodzieży z Ukrainy
- Utworzenie w Siedlcach mieszkań chronionych dla osób niepełnosprawnych intelektualnie.

Działania wspólne:

- Triathlon i Paratriathlon Kraina Bugu
- Targi Rękodzieła Artystycznego w Siedlcach
- Konkursy i plenery sztuki nieprofesjonalnej Szukamy Nikifora

8. Szczególne zdarzenia

W minionym roku spółka Arche otrzymała wiele nagród i wyróżnień co jest dużym sukcesem i przyjemnością zarówno dla zarządu jak i pracowników spółki.

Dużym sukcesem minionego roku dla Arche jest nagroda za debiut w rankingu organizowanym przez Rzeczpospolitą „Lista 500” największych firm w Polsce za działalność i wyniki finansowe w roku 2019r.

W listopadzie 2020r. Instytut Europejskiego Biznesu zbadał wyniki finansowe ponad 68 tysięcy polskich przedsiębiorstw – największych Brylantów Polskiej Gospodarki 2020r - i umieścił wartość rynkową spółki Arche na 240 miejscu wyceniając ją na wartość 2 329,60 mln złotych.

Arche jest właścicielem prężnie rozwijającej się sieci hoteli. W minionym roku została otwarta Cukrownia Żnin, która wzbudziła niezwykle zainteresowanie otrzymując nagrody i wyróżnienia. Decyzją redakcji Rzeczpospolitej otrzymała nagrodę w ramach IV edycji Real Estate Impactor 2020 przyznawanej firmom i osobom, których projekty, decyzje i działania mają znaczący wpływ na rozwój branży nieruchomości oraz kształtują jakość życia w mieście na miarę dzisiejszych i nadchodzących czasów.

W konkursie „Hotelarza” Hotel z Pomysłem 2020 Cukrownia Żnin okazała się bezkonkurencyjna. „Wizja i rozmach”, „nietuzinkowy pomysł, oryginalne rozwiązania”, „cudowny przykład podarowania drugiego życia zabytkowemu budynkowi z duszą”, „przenosi do innej rzeczywistości” – uzasadniali swój wybór członkowie 25-osobowego jury, składającego się z najlepszych ekspertów na rynku hotelarskim.

Warszawa, dnia 23.04.2021r.

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