

**SKONSOLIDOWANY BILANS**

na dzień 30 czerwca 2022r.

	(w zł)	(w zł)	(w zł)
<b>AKTYWA</b>	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2021-06-30</b>
<b>A. Aktywa trwałe</b>	<b>448 934 624,94</b>	<b>426 278 601,21</b>	<b>384 801 974,61</b>
<b>I. Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>413 368,12</b>	<b>553 408,75</b>	<b>400 227,39</b>
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-	-
2. Wartość firmy	-	-	-
3. Inne wartości niematerialne i prawne	413 368,12	553 408,75	400 227,39
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	-	-	-
<b>II. Wartość firmy jednostek podporządkowanych</b>			
1. Wartość firmy - jednostki zależne	-	-	-
2. wartość firmy - jednostki współzależne	-	-	-
<b>III. Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>441 127 065,46</b>	<b>418 331 001,10</b>	<b>382 670 172,10</b>
1. Środki trwałe	423 757 270,32	403 630 179,48	370 962 703,68
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	30 791 440,06	29 091 899,74	26 411 064,00
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	370 048 401,58	354 152 437,36	328 519 212,43
c) urządzenia techniczne i maszyny	11 644 312,78	11 626 242,51	10 986 141,36
d) środki transportu	2 418 298,33	1 810 247,68	1 706 213,75
e) inne środki trwałe	8 854 816,57	6 949 352,19	3 340 072,14
2. Środki trwałe w budowie	17 369 795,14	14 700 821,62	11 707 468,42
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-	-
<b>IV. Należności długoterminowe</b>			
1. Od jednostek powiązanych	-	-	-
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	-
3. Od pozostałych jednostek	-	-	-
<b>V. Inwestycje długoterminowe</b>	<b>5 000 000,00</b>	<b>5 000 000,00</b>	<b>-</b>
1. Nieruchomości	-	-	-
2. Wartości niematerialne i prawne	-	-	-
3. Długoterminowe aktywa finansowe	5 000 000,00	5 000 000,00	-
a) w jednostkach zależnych i współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną	5 000 000,00	5 000 000,00	-
* udziały lub akcje	5 000 000,00	5 000 000,00	-
* inne papiery wartościowe	-	-	-
* udzielone pożyczki	-	-	-
* inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-	-
b) w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności	-	-	-
* udziały lub akcje	-	-	-
* inne papiery wartościowe	-	-	-
* udzielone pożyczki	-	-	-
* inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-	-
c) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	-
* udziały lub akcje	-	-	-
* inne papiery wartościowe	-	-	-
* udzielone pożyczki	-	-	-
* inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-	-
d) w pozostałych jednostkach	-	-	-
* udziały lub akcje	-	-	-
* inne papiery wartościowe	-	-	-
* udzielone pożyczki	-	-	-
* inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-	-
4. Inne inwestycje długoterminowe	-	-	-
<b>VI. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>2 394 191,36</b>	<b>2 394 191,36</b>	<b>1 731 575,12</b>
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	489 488,00	489 488,00	316 857,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	1 904 703,36	1 904 703,36	1 414 718,12
<b>B. Aktywa obrotowe</b>	<b>440 592 203,85</b>	<b>478 272 746,65</b>	<b>531 541 412,05</b>
<b>I. Zapasy</b>	<b>383 580 966,27</b>	<b>412 048 747,37</b>	<b>482 324 064,16</b>
1. Materiały	3 517 892,61	2 505 343,68	940 317,87
2. Półprodukty i produkty w toku	181 679 585,04	156 209 376,97	356 678 635,56
3. Produkty gotowe	178 012 336,71	239 781 779,55	107 435 612,22
4. Towary	2 737 415,22	2 681 007,81	2 477 852,95
5. Zaliczki na dostawy	17 633 798,69	10 891 238,36	14 791 645,56
<b>II. Należności krótkoterminowe</b>	<b>21 623 806,95</b>	<b>8 192 006,91</b>	<b>8 659 669,44</b>
1. Należności od jednostek powiązanych	-	749 423,59	280 098,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	-	446 383,59	-
* do 12 miesięcy	-	446 383,59	-
* powyżej 12 miesięcy	-	-	-
b) inne	-	303 040,00	280 098,00
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	-
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	-	-	-
* do 12 miesięcy	-	-	-
* powyżej 12 miesięcy	-	-	-
b) inne	-	-	-
3. Należności od pozostałych jednostek	21 623 806,95	7 442 583,32	8 379 571,44
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	18 870 124,67	6 865 758,79	6 919 138,80
* do 12 miesięcy	-	6 865 758,79	6 919 138,80
* powyżej 12 miesięcy	-	-	-
b) z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	2 309 612,62	34 476,38	544 375,67
c) inne	444 069,66	542 348,15	455 433,10
d) dochodzone na drodze sądowej	-	-	460 623,87
<b>III. Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>30 785 846,55</b>	<b>51 137 723,11</b>	<b>38 328 519,84</b>
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	30 785 846,55	51 137 723,11	38 328 519,84
a) w jednostkach zależnych i współzależnych	-	-	-
* udziały lub akcje	-	-	-
* inne papiery wartościowe	-	-	-
* udzielone pożyczki	-	-	-
* inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-	-
b) w jednostkach stowarzyszonych	-	-	-
* udziały lub akcje	-	-	-
* inne papiery wartościowe	-	-	-
* udzielone pożyczki	-	-	-
* inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-	-
c) w pozostałych jednostkach	1 226 332,73	226 332,73	5 000 000,00
* udziały lub akcje	-	-	-
* inne papiery wartościowe	-	-	-
* udzielone pożyczki	1 226 332,73	226 332,73	5 000 000,00
* inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-	-
d) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	29 559 513,82	50 911 390,38	33 328 519,84
* środki pieniężne w kasie i na rachunkach	4 044 897,19	4 365 328,28	4 453 872,63
* inne środki pieniężne	25 514 616,63	46 546 062,10	28 874 647,21
* inne aktywa pieniężne	-	-	-
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	-	-	-
<b>IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>4 601 584,08</b>	<b>6 894 269,26</b>	<b>2 229 158,61</b>
<b>C. Należne wpłaty na kapitał podstawowy</b>			
<b>D. Udziały (akcje) własne</b>	<b>10 458 383,50</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>899 985 212,29</b>	<b>904 551 347,86</b>	<b>916 343 386,66</b>

## SKONSOLIDOWANY BILANS

na dzień 30 czerwca 2022r.

	(w zł)	(w zł)	(w zł)
PASYWA	2022-06-30	2021-12-31	2021-06-30
<b>A. Kapitał (fundusz) własny</b>	<b>541 719 422,69</b>	<b>495 868 926,46</b>	<b>471 900 723,56</b>
<b>I. Kapitał (fundusz) podstawowy</b>	<b>2 982 300,00</b>	<b>2 982 300,00</b>	<b>2 982 300,00</b>
<b>II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:</b>	<b>491 183 406,00</b>	<b>436 695 395,31</b>	<b>436 695 395,31</b>
* nadwyżka wartości sprzedaży/emisyjnej nad wartością nominalną udziałów (akcji)			
<b>III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny</b>			
* z tytułu aktualizacji wartości godziwej			
<b>IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:</b>			
* tworzone zgodnie z umową/ statutem spółki			
<b>V. Różnice kursowe z przeliczenia</b>			
<b>VI. Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>	<b>546 088,06</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>VII. Zysk (strata) netto</b>	<b>47 007 628,63</b>	<b>56 191 231,15</b>	<b>32 223 028,25</b>
<b>VIII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)</b>			
<b>B. Kapitały mniejszości</b>	<b>74 829,82</b>	<b>77 272,10</b>	<b>78 509,16</b>
<b>C. Ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych</b>			
<b>I. Ujemna wartość firmy - jednostki zależne</b>			
<b>II. Ujemna wartość firmy - jednostki współzależne</b>			
<b>D. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>358 190 959,78</b>	<b>408 605 149,30</b>	<b>444 364 153,94</b>
<b>I. Rezerwy na zobowiązania</b>	<b>6 842 672,36</b>	<b>6 946 087,36</b>	<b>5 761 744,57</b>
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	141 833,00	141 833,00	54 719,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne			
* długoterminowa			
* krótkoterminowa			
3. Pozostałe rezerwy	6 700 839,36	6 804 254,36	5 707 025,57
* długoterminowe	5 624 376,00	5 624 376,00	5 707 025,57
* krótkoterminowe	1 076 463,36	1 179 878,36	
<b>II. Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>132 929 626,36</b>	<b>114 733 465,30</b>	<b>187 192 148,23</b>
1. Wobec jednostek powiązanych		-	-
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
3. Wobec pozostałych jednostek	132 929 626,36	114 733 465,30	187 192 148,23
a) kredyty i pożyczki	79 779 657,88	63 573 046,38	85 352 042,55
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	46 687 000,00	46 687 000,00	96 724 061,34
c) inne zobowiązania finansowe	6 462 968,48	4 473 418,92	5 116 044,34
d) zobowiązania wekslowe		-	-
e) inne			
<b>III. Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>218 415 562,72</b>	<b>286 904 089,56</b>	<b>251 219 955,11</b>
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	4 024 024,40	406 790,22	1 364 268,62
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	-	406 790,22	-
* do 12 miesięcy		406 790,22	-
* powyżej 12 miesięcy		-	-
b) inne	4 024 024,40	-	1 364 268,62
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności			
* do 12 miesięcy		-	-
* powyżej 12 miesięcy		-	-
b) inne			
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	214 270 534,36	286 402 721,16	249 749 632,34
a) kredyty i pożyczki	9 923 805,20	26 762 096,77	8 398 413,51
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	50 000 000,00	50 636 117,03	-
c) inne zobowiązania finansowe	1 415 487,88	1 257 926,71	782 478,49
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	45 445 499,83	39 825 712,94	57 932 208,82
* do 12 miesięcy	40 768 464,14	35 148 677,25	52 161 767,54
* powyżej 12 miesięcy	4677035,69	4 677 035,69	5 770 441,28
e) zaliczki otrzymane na dostawy	98 054 083,00	156 578 051,96	177 745 208,69
f) zobowiązania wekslowe	-	-	-
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	5 253 648,78	8 485 375,20	2 318 630,99
h) z tytułu wynagrodzeń	4 013 615,97	2 609 102,07	2 257 334,53
i) inne	164 393,70	248 338,48	315 357,31
4. Fundusze specjalne	121 003,96	94 578,18	106 054,15
<b>IV. Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>3 098,34</b>	<b>21 507,08</b>	<b>190 306,03</b>
1. Ujemna wartość firmy		-	-
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	3 098,34	21 507,08	190 306,03
* długoterminowe		-	-
* krótkoterminowe	3 098,34	21 507,08	190 306,03
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>899 985 212,29</b>	<b>904 551 347,86</b>	<b>916 343 386,66</b>

## SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

sporządzony za okres 01.01.2022 r. - 30.06.2022 r.

(wariant porównawczy)

(w zł)

(w zł)

Wyszczególnienie	Okres zakończony 30.06.2022 r.	Okres zakończony 30.06.2021 r.
<b>A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>	<b>250 172 742,11</b>	<b>179 442 340,04</b>
• od jednostek powiązanych (osobowo) nieobjętych metodą konsolidacji pełnej	2 769 898,87	1 256 602,53
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	244 940 013,73	214 428 537,87
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	- 37 052 352,13	- 48 233 900,89
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	26 965 956,24	181 373,79
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	15 319 124,27	13 066 329,27
<b>B. Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>192 474 428,65</b>	<b>141 145 180,79</b>
I. Amortyzacja	12 159 594,69	10 533 302,84
II. Zużycie materiałów i energii	62 813 913,35	35 019 045,32
III. Usługi obce	67 693 573,97	64 251 738,06
IV. Podatki i opłaty	2 719 420,60	2 117 478,53
• w tym podatek akcyzowy	1 460,00	-
V. Wynagrodzenia	25 724 332,33	13 755 691,35
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	4 123 055,73	2 159 116,05
• emerytalne	175 395,22	134 944,00
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	3 705 080,58	2 060 040,03
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	13 535 457,40	11 248 768,61
<b>C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)</b>	<b>57 698 313,46</b>	<b>38 297 159,25</b>
<b>D. Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>1 062 406,91</b>	<b>2 405 825,24</b>
I. Zysk z tyt. rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	570 468,07	338 408,39
II. Dotacje	13 838,00	1 656 478,51
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	110 969,38	110 079,78
IV. Inne przychody operacyjne	367 131,46	300 858,56
<b>E. Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>3 196 729,84</b>	<b>1 423 226,87</b>
I. Strata z tyt. rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	140 160,18
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-
III. Inne koszty operacyjne	3 196 729,84	1 283 066,69
<b>F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)</b>	<b>55 563 990,53</b>	<b>39 279 757,62</b>
<b>G. Przychody finansowe</b>	<b>184 082,71</b>	<b>5 359,52</b>
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
a) od jednostek powiązanych, w tym:		
• w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
b) od jednostek pozostałych, w tym:		
• w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II. Odsetki, w tym:	172 828,11	5 328,63
• od jednostek powiązanych		
III. Zysk z tyt. rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
• w jednostkach powiązanych		
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V. Inne	11 254,60	30,89
<b>H. Koszty finansowe</b>	<b>5 298 982,89</b>	<b>3 664 032,90</b>
I. Odsetki, w tym:	5 282 623,52	3 567 792,48
• dla jednostek powiązanych		
II. Strata z tyt. rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
• w jednostkach powiązanych		
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV. Inne	16 359,37	96 240,42
<b>I. Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych</b>		
<b>J. Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H+/-I)</b>	<b>50 449 090,35</b>	<b>35 621 084,24</b>
<b>K. Odpis wartości firmy</b>		
I. Odpis wartości firmy - jednostki zależne		
II. Odpis wartości firmy - jednostki współzależne		
<b>L. Odpis ujemnej wartości firmy</b>		
I. Odpis wartości firmy - jednostki zależne		
II. Odpis wartości firmy - jednostki współzależne		
<b>M. Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności</b>		
<b>N. Zysk (strata) brutto (J-K+L+/-M)</b>	<b>50 449 090,35</b>	<b>35 621 084,24</b>
<b>O. Podatek dochodowy</b>	<b>3 443 904,00</b>	<b>3 391 800,00</b>
<b>P. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku(zwiększenia straty)</b>		
<b>R. Zyski (straty) mniejszości</b>	<b>- 2 442,28</b>	<b>6 255,99</b>
<b>S. Zysk (strata) netto (N-O-P+/-R)</b>	<b>47 007 628,63</b>	<b>32 223 028,25</b>

Warszawa, dn. 12.09.2022 r.

Agnieszka Mitura - Dyrektor Finansowy

Władysław Grochowski - Prezes Zarządu

Paweł Grochowski - Członek Zarządu

ARCHE S.A.

**SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH**

(metoda pośrednia)

na dzień 30 czerwca 2022 r.

Lp.	WYSZCZEGÓLNIENIE	2022-06-30	2021-06-30
<b>A.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
<b>I.</b>	<b>Wynik finansowy netto (zysk/strata)</b>	<b>47 007 628,63</b>	<b>32 223 028,25</b>
<b>II.</b>	<b>Korekty razem</b>	<b>- 17 190 426,22</b>	<b>5 851 755,89</b>
1.	Zyski (straty) mniejszości	- 2 442,28	6 255,99
2.	Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności		
3.	Amortyzacja	12 159 594,69	10 533 302,84
4.	Odpisy wartości firmy		
5.	Odpisy ujemnej wartości firmy		
6.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	585,77	- 81 309,67
7.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	5 282 623,52	3 567 792,48
8.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	- 570 468,07	478 568,57
9.	Zmiana stanu rezerw	- 103 415,00	- 346 407,86
10.	Zmiana stanu zapasów	28 467 781,10	39 045 231,46
11.	Zmiana stanu należności	- 13 431 800,04	5 540 522,22
12.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	- 51 171 679,41	- 55 503 286,55
13.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	2 274 276,44	2 611 086,41
14.	Inne korekty z działalności operacyjnej	- 95 482,94	
<b>III.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)</b>	<b>29 817 202,41</b>	<b>38 074 784,14</b>
<b>B.</b>	<b>Przepływ środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
<b>I.</b>	<b>Wpływy</b>	<b>1 101 037,48</b>	<b>991 021,71</b>
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	1 101 037,48	741 021,71
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3.	Zbycie aktywów finansowych, w tym	-	250 000,00
a)	w jednostkach wycenianych metodą praw własności		
b)	w pozostałych jednostkach	-	250 000,00
•	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>29 005 832,72</b>	<b>9 718 340,04</b>
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	28 005 832,72	9 718 340,04
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3.	Na aktywa finansowe, w tym	1 000 000,00	-
a)	w jednostkach wycenianych metodą praw własności		
b)	w pozostałych jednostkach	1 000 000,00	-
•	nabycie aktywów finansowych		
•	udzielone pożyczki długoterminowe	1 000 000,00	
4.	Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom) mniejszościowym		
5.	Inne wydatki inwestycyjne		
<b>III.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)</b>	<b>- 27 904 795,24</b>	<b>- 8 727 318,33</b>
<b>C.</b>	<b>Przepływ środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
<b>I.</b>	<b>Wpływy</b>	<b>20 728 741,36</b>	<b>13 500 000,00</b>
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		
2.	Kredyty i pożyczki	20 728 741,36	13 500 000,00
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych		
4.	Inne wpływy finansowe		
<b>II.</b>	<b>Wydatki</b>	<b>43 993 025,09</b>	<b>32 599 071,47</b>
1.	Nabycie udziałów (akcji) własnych	7 187 343,50	
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	21 356 043,77	26 561 172,46
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych	636 117,03	454 828,49
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych		-
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	9 533 205,70	858 145,81
8.	Odsetki	5 279 729,32	3 567 792,31
9.	Inne wydatki finansowe	585,77	
<b>III.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>	<b>- 23 264 283,73</b>	<b>- 19 099 071,47</b>
<b>D.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto razem (A.III+/-B.III+/-C.III)</b>	<b>- 21 351 876,56</b>	<b>10 248 394,34</b>
<b>E.</b>	<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym</b>	<b>- 21 351 876,56</b>	<b>10 248 394,34</b>
•	zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
<b>F.</b>	<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>50 911 390,38</b>	<b>23 080 125,50</b>
<b>G.</b>	<b>Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym</b>	<b>29 559 513,82</b>	<b>33 328 519,84</b>
•	o ograniczonej możliwości dysponowania	4 468 561,05	23 330 223,63

Warszawa, dn. 12.09.2022 r.

Agnieszka Mitura - Dyrektor Finansowy

Władysław Grochowski - Prezes Zarządu

Paweł Grochowski - Członek Zarządu

**SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM**

na dzień 30 czerwca 2022 r.

Lp.	WYSZCZEGÓLNIENIE	(w zł)	(w zł)	(w zł)
		2022-06-30	2021-12-31	2021-06-30
I	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	495 868 926,46	442 655 977,21	293 165 355,26
	• korekty błędów			
Ia	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach błędów	<b>495 868 926,46</b>	<b>442 655 977,21</b>	<b>293 165 355,26</b>
1.	Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	2 982 300,00	3 001 500,00	3 001 500,00
1.1.	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	-	- 19 200,00	
a)	zwiększenie (z tytułu)		-	
	• wydania udziałów (emisji akcji)			
b)	zmniejszenie (z tytułu)		19 200,00	
	• umorzenia udziałów (akcji)		19 200,00	
1.2.	Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	2 982 300,00	2 982 300,00	3 001 500,00
2.	Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	436 695 395,31	395 644 388,40	293 165 355,26
2.1	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	54 488 010,69	41 051 006,91	1 110 554,05
a)	zwiększenie (z tytułu)	54 488 010,69	45 041 339,20	1 110 554,05
	• emisji akcji powyżej wartości nominalnej			
	• podziału zysku (ustawowo)	54 488 010,69	45 041 339,20	1 093 312,21
	• podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)			
	• inne			17 241,84
b)	zmniejszenie (z tytułu)	-	3 990 332,29	
	• umorzenie udziałów		1 801 949,50	
	• pokrycia straty		2 188 382,79	
2.2.	Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	491 183 406,00	436 695 395,31	294 275 909,31
3.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu			
3.1.	Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny			
	• zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości			
a)	zwiększenie (z tytułu)			
b)	zmniejszenie (z tytułu)			
	• zbycia środków trwałych			
3.2.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu			
4.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu			
4.1.	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych			
a)	zwiększenie (z tytułu)			
b)	zmniejszenie (z tytułu)			
4.2.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu			
5.	Różnice kursowe z przeliczenia			
6.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	56 191 231,15	44 010 088,81	102 479 063,97
6.1.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	56 191 231,15	44 010 088,81	102 479 063,97
	• korekty błędów			
	• zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości			
6.2.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	56 191 231,15	44 010 088,81	102 479 063,97
a)	zwiększenie (z tytułu)			
	• podziału zysku lat ubiegłych			
b)	zmniejszenie (z tytułu)			
	• na kapitał zapasowy	55 645 143,11	44 010 088,83	1 093 312,21
	• na wypłatę dywidendy	1 157 132,42	1 157 132,42	1 093 312,21
6.3.	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	546 088,06	-	101 385 751,76
6.4.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu			
	• korekty błędów			
	• zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości			
6.5.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach			
a)	zwiększenie (z tytułu)			
	• przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia			
b)	zmniejszenie (z tytułu pokrycia straty z zysku)			
6.6.	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu			
6.7.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu			
7.	Wynik netto	47 007 628,63	56 191 231,15	34 835 206,74
a)	zysk netto	47 007 628,63	56 191 231,15	34 835 206,74
b)	strata netto			
c)	odpisy z zysku			
II.	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	541 719 422,69	495 868 926,46	433 498 367,81
III.	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	541 719 422,69	495 868 926,46	433 498 367,81

Warszawa, dn. 12.09.2022 r.

Agnieszka Mitura - Dyrektor Finansowy

Władysław Grochowski - Prezes Zarządu

Paweł Grochowski - Członek Zarządu

# ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

## Z DZIAŁALNOŚCI ARCHE S.A.

z siedzibą przy ul. Puławskiej 361 w Warszawie

za okres 01.01.2022 - 30.06.2022

### 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**

Na 31.12.2021r.	Na 30.06.2022r.
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 2 982 300.00 PLN i został objęty przez

		Na dzień 31.12.2021		Na dzień 30.06.2022	
1.	Władysława Grochowskiego	2 168 100.00 PLN	72,70%	2 168 100.00 PLN	72,70%
2.	Ryszarda Grochowskiego	622 200.00 PLN	20,86%	622 200.00 PLN	20,86%
3.	Fundację Leny Grochowskiej	119 000.00 PLN	3,99%	119 000.00 PLN	3,99%
4.	Elżbietę Osińską	73 000.00 PLN	2,45%	73 000.00 PLN	2,45%
5.	Akcje własne - w celu umorzenia	Umorzone		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, Łodzi, Nałęczowie i Wrocławiu a działalność hotelową w Warszawie, Siedlcach, Łodzi, Janowie Podlaskim, Łochowie, Lublinie, Częstochowie, Górze Kalwarii, Żninie, Pile i Wrocławiu. Spółka tworzy sieć Hotelu rozproszonych – „ Arche Siedlisko” ecoboxów łączących świat hotelowego komfortu z otoczeniem natury, blisko lokalnych społeczności, obecnie usytuowanych na Śląsku, w województwie Świętokrzyskim, na Podlasiu i Roztoczu.

## **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 2021 r. poz. 217 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 odchyli się o więcej niż 1%.

W sytuacji stwierdzenia wystąpienia istotnego błędu lat poprzednich kwotą 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.**

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

#### Skład rady nadzorczej

Na 31.12.2021 r.	Na 30.06.2022 r.
Wojciech Grochowski	Wojciech Grochowski
Grzegorz Radzikowski	Grzegorz Radzikowski
Rafał Matuszczyk	Rafał Matuszczyk
Katarzyna Dębińska	Katarzyna Dębińska
Ryszard Grochowski	
	Piotr Grochowski

### **IV. Przegląd informacji o działalności spółki**

#### **A. DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA**

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

W minionym okresie 01.01.2022 r. - 30.06.2022 r nie zostały zakończone nowe projekty (tj. nie uzyskano pozwolenia na użytkowanie)

### Lokale sprzedane w ciągu okresu

Poniższa tabela przedstawia informacje na temat całkowitej liczby sprzedanych lokali (tzn. lokali dla których spółka podpisała z klientami przedwstępną umowę sprzedaży) w okresie 01.01.2022 r. - 30.06.2022 r.

Nazwa projektu	Lokalizacja	Lokale sprzedane do 31.12.2021	Lokale sprzedane w okresie	Lokale dostępne na 30.06.2022r.	RAZEM
<b>LOKALE MIESZKALNE</b>					
Poloneza D2-D3	Warszawa	96	2	0	98
Zięby III	Warszawa	109	0	1	110
Zięby IV	Warszawa	75	17	4	96
Villa Imielin	Warszawa	7	5	4	16
Osiedle Polnych Kwiatów ABC	Ożarów Maz.	116	7	5	128
Osiedle Polnych Kwiatów DE	Ożarów Maz	95	2	3	100
Osiedle Polnych Kwiatów FG	Ożarów Maz		2	97	99
Osiedle Polnych Kwiatów H	Ożarów Maz	16	10	4	30
Matejki	Łódź	311	0	14	325
Kilińskiego	Łódź	124	9	13	146
Bysławska I - domy	Warszawa	6	1	13	20
Bysławska II - domy	Warszawa		1	27	28
Tobaco II	Łódź		10	144	154
Willa Kasprowicza	Wrocław		1	23	24
Pozostałe			2	12	14
		<b>955</b>	<b>69</b>	<b>364</b>	<b>1 388</b>
<b>LOKALE HOTELOWE</b>					
Arche Hotel Poloneza H2-H4	Warszawa	31	12	203	246
Arche Dwór Uphagena Gdańsk	Gdańsk	172	34	43	249
Arche Hotel Piła	Piła	73	0	194	267
Arche Klasztor Wrocław	Wrocław	29	11	44	84
Arche Hotel Lublin	Lublin	66	0	66	132
Łochów domki	Łochów	55		125	180
Arche Fabryka Samolotów Mielno	Mielno	24	4	88	116
Arche Sanatorium Milicyjne Nałęczów	Nałęczów	46	14	248	308
Arche Hotel Gdańsk Lotnisko	Gdańsk		5	153	158
Pozostałe			8	12	20
		<b>496</b>	<b>88</b>	<b>1 176</b>	<b>1 760</b>

W okresie sprawozdawczym spółka sprzedała łącznie 157 lokali w tym 69 lokali mieszkalnych i 88 lokali hotelowych. Na koniec okresu sprawozdawczego w ofercie znajdowało się 1 540 lokali w tym 364 lokali mieszkalnych i 1 176 lokali hotelowych.

### **Projekty w realizacji na dzień 30.06.2022r.**

Nazwa projektu	Termin ukończenia budowy	Liczba lokali	PUM m <sup>2</sup>	Sprzedaż na 30.06.2022	Średnia cena netto/m <sup>2</sup>	Marża brutto na sprzedaży w mln zł.
Kamińskiego bud. H Ożarów Mazowiecki	3Q2022	30	2 108,60	85%	8 100	5,1
Kamińskiego bud. FG Ożarów Mazowiecki	4Q2023	99	4 968,78	1%	9 200	10,5
Bysławska I etap – domy, Warszawa	3Q2023	20	3 439,34	35%	9 250	5,1
Bysławska II etap – domy, Warszawa	3Q2024	28	5 620,18	3%	10 100	28,1
Tobaco II, Łódź	4Q2023	154	9 125,42	5%	9 100	35,4
Hotel Wrocław Klasztor SYSTEM ARCHE®	2Q2023	84	2 146,00	40%	15 900	5,3
Hotel Fabryka Samolotów Mielno SYSTEM ARCHE® (H6)	4Q2023	116	4 629,00	26%	15 000	31,68
Hotel Nałęczów SYSTEM ARCHE®	4Q2023	308	8 260,54	19%	11 000	4,2
Willa Kasprowicza, Wrocław	3Q2024	24	2 036,00	0%	17 350	11,9
Gdańsk Lotnisko, SYSTEM ARCHE®	4Q2023	158	3 292,85	5%	13 900	1,9

### **B. DZIAŁALNOŚĆ HOTELOWA**

Spółka jest właścicielem dynamicznie rozwijającej się sieci hoteli. W jej skład wchodzi rewitalizowane hotele historyczne oraz hotele miejskie. Arche zarządza obecnie 16 hotelami, apartamentowcem oraz siecią hoteli rozproszonych Arche Siedlisko (3 447 pokoi i 150 ecoboxów).

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

Poniższa tabela przedstawia obiekty hotelowe należące do spółki oraz zarządzane przez spółkę w SYSTEMIE ARCHE®. SYSTEM ARCHE® jest to autorski model zarządzania wypracowany przez spółkę, która jest najbardziej doświadczonym polskim deweloperem, który stawia na transparentne zasady rozliczeń. SYSTEM ARCHE® opiera się na podziale zysków spółki z inwestorami, którzy zakupili pokoje i apartamenty

hotelowe, w sposób transparentny zarówno z najmu pokoi jak i całej powierzchni pełniące funkcje dodatkowe, jak restauracje, sale konferencyjne, spa oraz powierzchnie usługowe. Do tego spółka oferuje pobyty właścicielskie bez ograniczeń i Klub Inwestora uprawniający do wielu zniżek.

Lp.	Hotel	Liczba pokoi	Charakterystyka
<b>HOTELE DZIAŁAJĄCE</b>			
1.	Arche Hotel Puławska Residence, Warszawa	197	SYSTEM ARCHE®
2.	Arche Hotel Poloneza, Warszawa	146	SYSTEM ARCHE®
3.	Arche Hotel Poloneza II, Warszawa	245	SYSTEM ARCHE®
4.	Arche Hotel Krakowska, Warszawa	344	SYSTEM ARCHE®
5.	Arche Hotel Geologiczna, Warszawa	80	SYSTEM ARCHE®
6.	Arche Hotel Częstochowa	126	SYSTEM ARCHE®
7.	Arche Hotel Lublin	132	SYSTEM ARCHE®
8.	Arche Tobacco, Łódź	115	hotel
9.	Arche Zamek Biskupi Janów Podlaski	199	hotel
10.	Arche Pałac i Folwark Łochów	470	Hotel/ SYSTEM ARCHE®
11.	Arche Koszary Góra Kalwaria	131	hotel
12.	Arche Hotel Siedlce	80	hotel
13.	Arche Cukrownia Żnin	314	Hotel/ SYSTEM ARCHE®
14.	Arche Hotel Piła	267	SYSTEM ARCHE®
15.	Arche Hotel Wrocław	117	SYSTEM ARCHE®
16.	Arche Dwór Uphagena Gdańsk	261	SYSTEM ARCHE®
17.	Arche Residence Łódź	223	SYSTEM ARCHE®
18.	Arche Siedlisko – sieć hoteli rozproszonych	<b>150</b>	ECOBOXY
		<b>3 597</b>	
<b>HOTELE W BUDOWIE</b>			
1.	Arche Fabryka Samolotów Mielno	116	SYSTEM ARCHE®
2.	Arche Sanatorium Milicyjne Nałęczów	308	SYSTEM ARCHE®
3.	Arche Klasztor Wrocław	84	SYSTEM ARCHE®
4.	Arche Hotel Gdańsk	158	SYSTEM ARCHE®
		<b>666</b>	
<b>HOTELE PRZYGOTOWANIU</b>			
1.	Arche Garnizon Białystok		
2.	Arche Dwór Marchockich Krzesk		
3.	Arche Sanatorium Sejmikowe Otwock		
4.	Arche Papiernia Królewska Konstancin Jeziorna		
5.	Arche Fort VI Poznań		
6.	Arche Hotel Kraków		

7.	Arche Hotel sKraj Kultur Drohiczyn		
8.	Arche Pałac Donnersmarcków Siemianowice Śląskie		
9.	Arche Elektrownia Bytom		

### C. ARCHE PREFABRYKACJA

W roku 2021 w Siedlcach została uruchomiona nowo wybudowana fabryka „Arche Prefabrykacja”, gdzie produkowane są konstrukcje i elementy stalowe do obiektów przemysłowych oraz „Arche Meblarnia” i „Arche Pracownia Rewitalizacji Mebli”. W minionym okresie głównym celem fabryki była rewitalizacja kontenerów morskich w jednostki mieszkalne „ecoboxy”. Umeblowane kontenery mieszkalne, rozstawione w różnych lokalizacjach na terenie Polski, w bliskim kontakcie z przyrodą tworzą Sieć Hoteli Rozproszonych „Arche Siedlisko”. Na terenie fabryki działa również Arche Meblarnia oraz Arche Pracownia Rewitalizacji Mebli.

### V. Analiza ekonomiczna

Przedmiotem analizy ekonomiczno-finansowej są wybrane dane finansowe zawierające podstawowe pozycje sprawozdania finansowego za okres 01.01.2022-30.06.2022r.

#### 1. Struktura i dynamika bilansu

	<b>AKTYWA</b>	<b>Stan na 30.06.2022 r. (zł)</b>	<b>Struktura (%)</b>	<b>Stan na 30.06.2021 r. (zł)</b>	<b>Struktura (%)</b>	<b>Dynamika (%)</b>
<b>A</b>	<b>Aktywa trwale</b>	<b>449 578 198,53</b>	<b>50,11 %</b>	<b>384 789 505,76</b>	<b>42,15 %</b>	<b>116,84 %</b>
I	Wartości niematerialne i prawne	413 368,12	0,05 %	400 227,39	0,04 %	103,28 %
II	Rzeczowe aktywa trwale	437 521 743,55	48,77 %	378 364 739,75	41,45 %	115,63 %
III	Należności długoterminowe	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00 %
IV	Inwestycje długoterminowe	9 331 985,50	1,03 %	4 337 985,50	0,48 %	215,12 %
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 305 101,36	0,26 %	1 686 553,12	0,18 %	136,68 %
<b>B</b>	<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>437 163 380,94</b>	<b>48,73 %</b>	<b>528 051 099,89</b>	<b>57,85 %</b>	<b>82,79 %</b>
I	Zapasy	383 007 104,49	42,69 %	481 978 761,24	52,80 %	79,47 %
II	Należności krótkoterminowe	20 610 302,18	2,30 %	7 654 279,74	0,84 %	269,27 %
III	Inwestycje krótkoterminowe	28 976 957,19	3,23 %	36 257 612,22	3,97 %	79,92 %
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 569 017,08	0,51 %	2 160 446,69	0,24 %	211,49 %
<b>C</b>	<b>Należne wpłaty na kapitał podstawowy</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00 %</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00 %</b>	<b>0,00 %</b>
<b>D</b>	<b>Udziały (akcje) własne</b>	<b>10 458 383,50</b>	<b>1,16 %</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00 %</b>	<b>0,00 %</b>
	<b>Suma aktywów</b>	<b>897 199 962,97</b>	<b>100,00 %</b>	<b>912 840 605,65</b>	<b>100,00 %</b>	<b>98,29 %</b>

	<b>PASYWA</b>	<b>Stan na 30.06.2022r. (zł)</b>	<b>Struktura (%)</b>	<b>Stan na 30.06.2021 r. (zł)</b>	<b>Struktura (%)</b>	<b>Dynamika (%)</b>
<b>A</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny</b>	<b>537 968 349,64</b>	<b>59,96 %</b>	<b>467 749 317.76</b>	<b>51.24 %</b>	<b>115,01 %</b>
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	2 982 300,00	0,33 %	2 982 300.00	0.33 %	0,00 %
II	Kapitał (fundusz) zapasowy	487 712 686,89	54,36 %	433 224 676.20	47.46 %	112,58 %
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	0,00 %	0,00 %
VI	Zysk (strata) netto	47 273 362,75	5,27 %	31 542 341.56	3.45%	149,87 %
<b>B</b>	<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>359 231 613,33</b>	<b>40,04 %</b>	<b>445 091 287.89</b>	<b>48.76 %</b>	<b>80,71 %</b>
I	Rezerwy na zobowiązania	6 842 672 ,36	0,76 %	5 761 744.57	0.63 %	118,76 %
II	Zobowiązania długoterminowe	132 929 626,36	14,82 %	187 155 086.89	20.50 %	71,03 %
III	Zobowiązania krótkoterminowe	219 459 314,61	24,46 %	252 174 456.43	27.63 %	87,03 %
IV	Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00 %	0.00	0,00 %	0,00 %
	<b>Suma pasywów</b>	<b>897 199 962,97</b>	<b>100 %</b>	<b>912 840 605.65</b>	<b>100 %</b>	<b>98,29 %</b>

## 2. Rachunek zysków i strat

W okresie 01.01.2022-30.06.2022 spółka wykazuje zysk netto na poziomie 47 273 362,75 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 poprzednim (Ożarów Mazowiecki budynek ABC, DE, Poloneza D2-D3, Kilińskiego oraz Dwór Uphagena Gdańsk). 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 30.06.2022 r. (zł)	Udział w sumie przychodów (%)	Stan na 30.06.2021 r. (zł)	Udział w sumie przychodów (%)	Dynamika (%)
A	Przychody netto ze sprzedaży	238 498 977,38	95,50%	170 915 037,94	99,56%	139,54%
B	Koszty działalności operacyjnej	180 510 662,99	72,28%	131 796 292,83	76,78%	136,96%
C	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży</b>	57 988 314,39	23,22%	39 118 745,11	22,79%	148,24%
D	Pozostałe przychody operacyjne	974 873,31	0,39%	744 020,06	0,43%	131,03%
E	Pozostałe koszty operacyjnej	3 133 914,14	1,25%	1 277 079,72	0,74%	245,40%
F	<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>	55 829 273,56	22,35%	38 585 685,45	22,48%	144,69%
G	Przychody finansowe	184 081,88	0,07%	5 358,62	0,00%	3 435,25%
H	Koszty finansowe	5 296 088,69	2,12%	3 656 902,51	2,13%	144,82%
I	<b>Zysk (strata) brutto</b>	50 717 266,75	20,31%	39 363 799,82	20,35%	128,84%
J	Podatek dochodowy -część bieżąca	3 443 904,00	1,37%	3 391 800,00	1,98%	101,54%
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku					
L	<b>Zysk (strata) netto</b>	47 273 362,75	18,93%	31 542 341,56	18,37%	149,87%
M	Razem przychody	<b>249 744 328,46</b>	100,00%	<b>171 664 416,62</b>	100,00%	145,48%
N	Razem koszty	188 940 665,82	75,65%	136 730 275,06	79,65%	138,18%

Przychody ze sprzedaży ogółem w okresie sprawozdawczym 01.01.2022 r. - 30.06.2022 r. wynoszą 238 498 977,38 zł i wzrosły w stosunku do przychodów w analogicznym okresie ubiegłego roku o 39,54%.

<b>Przychody ze sprzedaży wyniosły 238 498 977,38 zł i stanowią</b>		<b>100%</b>
w tym:		
1. Przychody ze sprzedaży wybudowanych lokali	126 011 973,90 zł	52,84 %
2. Przychody z usług świadczonych przez hotele	107 108 967,98 zł	44,91 %
3. Usługi wynajmu i pozostałe	6 955 078,26 zł	2,92 %
4. Sprzedaż towarów, w tym:	8 509 353,13 zł	3,57 %
- sprzedaż mebli	1 964 578,10 zł	0,82 %
- sprzedaż na stacji paliw	5 279 626,21 zł	2,21 %
5. Zmiana stanu produktów	(37 052 352,13) zł	-15,54%
6. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	26 965 956,24 zł	21,40%

### 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 30.06.2022r.

Bank finansujący	Przyznana kwota (mln. zł)	Saldo na 30.06.2022 (mln. zł)	Termin spłaty	Cel finansowania
PKO BP	13,8	5,1	do 31.12.2027	kredyt inwestycyjny Hotel Tobacco (Łódź)
Alior Bank	40,0	25,0	do 16.09.2022	kredyt w rachunku bieżącym
Alior Bank	31,6	17,0	do 31.12.2027	kredyt inwestycyjny Hotel Janów Podlaski
Alior Bank	15,3	0,9	do 31.07.2024	kredyt inwestycyjny Hotel Lublin SPŁACONO 07.2022
Alior Bank	20,0	0,00	do 13.07.2022	kredyt nieodnawialny SPŁACONO 03.2022
Alior Bank	41,2	29,2	do 15.01.2029	kredyt inwestycyjny Łochów
PeKaO S.A.	5,0	0,7	do 30.09.2021	kredyt w rachunku bieżącym
Alior Bank	5,0	4,6	do 15.12.2027	Kredyt inwestycyjny Hotel Nałęczów
Alior Bank	8,5	7,8	do 15.12.2027	Kredyt inwestycyjny Hotel Mielno
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	Bieżąca działalność operacyjna
Obligacje serii H	20,0	20,2	do 18.11.2024	refinansowanie obligacji serii D
<b>Suma</b>		<b>187,2</b>		

#### 4. Podstawowe wskaźniki ekonomiczne.

	Nazwa wskaźnika	Wyliczenie	Wskaźnik na 30.06.2022 r.	Wskaźnik na 30.06.2021 r.	Zmiana wskaźnika
1	Rentowność netto sprzedaży	$\frac{\text{zysk netto}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	19,82%	18,45%	1,37%
2	Rentowność podstawowej działalności operacyjnej	$\frac{\text{zysk (strata) ze sprzedaży}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	24,31%	22,89%	1,42%
3	Rentowność majątku %	$\frac{\text{zysk netto}}{\text{aktywa ogółem}}$	5,27%	3,46%	1,81%
4	Szybkość obrotu zapasów	$\frac{\text{Zapasy} \times 365}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	586,16%	873,71%	-287,55%

5	Szybkość obrotu należności	Należn.z tyt. dostaw i usług x365	27,79%	13,77%	14,02%
		przychody ze sprzedaży			
6	Możliwość spłaty zobowiązań	Zob.z tyt. dostaw i usług x365	69,08%	122.80%	-53,72%
		przychody ze sprzedaży			

## VI. Opis podstawowych zagrożeń i ryzyk

### ***Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na terenie Ukrainy***

Pod koniec lutego 2022 r. nastąpiła inwazja wojsk rosyjskich na terenie Ukrainy, kraju sąsiadującego z Polską. W wyniku konfliktu państwa europejskie, USA, Australia oraz poszczególne kraje azjatyckie (m.in. Japonia, Korea Południowa, Singapur) nałożyły sankcje finansowe i handlowe na Rosję oraz częściowo na Białoruś. W wyniku tego wymiana handlowa z tymi krajami oraz Ukrainą, która jest w stanie wojny, uległa załamaniu. Wg danych Eurostatu w 2021 r. udział Rosji, Ukrainy i Białorusi w polskim imporcie wyniósł odpowiednio 5,7%, 1,5% oraz 0,5%. Głównymi produktami importowanymi z tych krajów są: drewno, produkty chemiczne (Białoruś), półprodukty z żelaza i stali, produkty roślinne (Ukraina), surowce energetyczne, stal, metale przemysłowe (Rosja). W wyniku tego mogą nastąpić krótkoterminowe braki tych produktów i/lub może nastąpić gwałtowny wzrost cen tych dóbr. Duża część tych produktów jest wykorzystywana w branży budownictwa, w tym mieszkaniowego i hotelowego, co może mieć wpływ na wzrost kosztów wykonawstwa inwestycji. Ponadto, wojna podniesie też ryzyko polityczne w regionie Europy Wschodniej i Środkowo-Wschodniej, tym samym osłabi złotego, podnosząc inflację i zwiększając presję na podwyżki stóp procentowych, co może wpłynąć na spadek popytu na usługi turystyczne, na sprzedaż mieszkań i lokali hotelowych oraz spadek rentowności wynikający z wyższych stóp procentowych (wyższe koszty odsetkowe). Z drugiej strony, konflikt na wschodzie oznacza wzmożenie napływu imigracji do Polski, co długoterminowo podnosi potencjał siły roboczej i PKB, obniża presję płacową oraz inflacyjną i może generować dodatkowy popyt na rynku mieszkaniowym. Krótkoterminowo napływ uchodźców także zwiększył poziom obłożenia w hotelach należących do sieci Arche.

Opisane powyżej czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na perspektywy rozwoju, osiągnięte wyniki i sytuację finansową. Spółka ocenia istotność oraz prawdopodobieństwo wystąpienia powyższego ryzyka jako wysokie.

### ***Ryzyko związane z koniunkturą makroekonomiczną***

Sytuacja finansowa branży deweloperskiej w Polsce, a więc i sytuacja finansowa Spółki, jest ściśle związana z wieloma czynnikami ekonomicznymi, takimi jak zmiany PKB, wysokość stóp procentowych, bezrobocie, inflacja. Wszystkie przyszłe niekorzystne zmiany jednego lub więcej z powyższych czynników 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.

Sytuacja podmiotów prowadzących działalność w branży hotelarskiej (w tym obiektów należących do Arche) w znacznym stopniu zależy od będącej poza jej kontrolą, ogólnej sytuacji makroekonomicznej. Do głównych czynników ryzyka wpływających na popyt na usługi hotelarskie należy zaliczyć: recesję lub stagnację gospodarczą, wpływającą na popyt na usługi hotelarskie ze strony klientów. Pogorszenie się sytuacji materialnej

i wzrost bezrobocia nie tylko ogranicza możliwości finansowe, ale oddziałuje niekorzystnie na nastroje i skłonność do podróżowania; wzrost cen paliw, energii i żywności, który przekłada się na poziom kosztów operacyjnych obiektów hotelowych; umocnienie się waluty lokalnej, wpływające się na pogorszenie atrakcyjności kraju dla turystów zagranicznych; zmieniającą się niekorzystnie sytuację geopolityczną, w tym w wyniku konfliktów, ataków terrorystycznych lub napięć społecznych, skutkującą zmniejszeniem się liczby osób podróżujących. Istotność powyższego czynnika ryzyka Spółka określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową mogłaby być dość znacząca. Spółka ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako wysokie.

#### ***Ryzyko związane z epidemią koronawirusa***

Epidemia koronawirusa Covid-19 oraz spowodowane nią decyzje rządu skutkowały czasowym zamknięciem obiektów hotelowych przez większą część 2020 r. oraz część pierwszego półrocza 2021 r. W tym okresie Grupa Arche praktycznie nie uzyskiwała przychodów z tych obiektów, ponosząc koszty ich funkcjonowania. Grupa Arche zdecydowała się znacząco ograniczyć koszty obiektów hotelowych m.in. ograniczając zatrudnienie.

W 2021 r. nastąpił powrót wyników większości hoteli Arche do poziomu sprzed wybuchu pandemii, a w pierwszym półroczu 2022r. wyniki znacznie przekroczyły poziomy sprzed wybuchu pandemii.

Jednak istnieje ryzyko, że zainteresowanie organizacją konferencji oraz eventów nie wróci szybko do poziomów obserwowanych wcześniej. Istnieje również ryzyko, że w przypadku kolejnej fali zachorowań w późniejszym okresie nastąpią ponowne spadki popytu na pokoje hotelowe w obiektach zarządzanych przez Arche, co wpłynie negatywnie na jego perspektywy rozwoju, osiągnięte wyniki i sytuację finansową.

W segmencie mieszkaniowym, podobnie jak w przypadku większości podmiotów deweloperskich działających na polskim rynku, zahamowanie popytu z powodu koronawirusa było przejściowe i skończyło się już w połowie 2020 r. Istotność powyższego czynnika ryzyka Spółka określa jako dużą, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową mogłaby być dość znacząca. Spółka ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako wysokie.

#### ***Ryzyko konkurencji ze strony innych podmiotów***

Na wyniki osiągnięte przez Grupę Arche może mieć wpływ strategia obrona przez firmy konkurencyjne, ich pozycja finansowa oraz zdolność do pozyskiwania kapitału na korzystnych warunkach, a przede wszystkim zdolność do pozyskiwania gruntów w odpowiednich lokalizacjach, za odpowiednią cenę i w odpowiednim studium przygotowania pod proces inwestycyjny. W wyniku działalności podmiotów konkurencyjnych w stosunku do Arche i realizacji przez nie dużej liczby projektów deweloperskich na obszarach, gdzie skoncentrowana jest działalność Spółki, może powstać zwiększona podaż mieszkań i domów, co może mieć wpływ na ich cenę i długość okresu potrzebnego do ich zbycia. Ponadto zwiększona konkurencja może spowodować wzrost zapotrzebowania na materiały budowlane oraz usługi wykonawców i podwykonawców, co z kolei może powodować dla Spółki wyższe koszty realizacji projektów deweloperskich. Nasilenie się konkurencji na rynku usług hotelowych, w tym budowa nowych obiektów w lokalizacjach konkurencyjnych do obiektów Spółki, może mieć niekorzystny wpływ na wysokość ceny, poziom obłożenia obiektów hotelowych oraz liczbę organizowanych przyjęć okolicznościowych prowadzonych przez Spółkę a w konsekwencji na osiągnięte wyniki finansowe. Istotność powyższego czynnika ryzyka Spółka określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację

finansową mogłaby być dość znacząca. Spółka ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

### ***Ryzyko braku odpowiedniego banku ziemi***

Sukces Arche, a także wyniki finansowe przez nią osiągnięte zależą w znaczącym stopniu od zdolności i sprawności pozyskiwania atrakcyjnych nieruchomości w konkurencyjnych cenach, ich właściwego zabezpieczenia i zagospodarowania terenu robót, a następnie sprzedaży mieszkań w odpowiednim terminie i za odpowiednią cenę. Pozyskiwanie gruntów pod inwestycje jest procesem czasochłonnym i trudnym. Spółka może napotkać konkurencję ze strony innych deweloperów, w szczególności na etapie identyfikacji i pozyskiwania gruntów. Nie można również wykluczyć, że grunty pozyskane przez Spółkę pomimo prawidłowej oceny z formalno-prawnego punktu widzenia okażą się niemożliwe do zagospodarowania z uwagi na konieczność budowy kosztownej infrastruktury, ochrony środowiska czy protesty społeczne, a w końcu decyzje niezależne od Spółki podejmowane przez organy samorządowe wydające decyzje w sprawie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz w sprawie pozwolenia na budowę.

Od połowy 2020 r. obserwowana jest wzmożona aktywność deweloperów mieszkaniowych na rynku gruntów. W efekcie zmniejszyła się dostępność gruntów, zwłaszcza takich, na których istnieje możliwość szybkiego rozpoczęcia procesu budowlanego. W naturalny sposób doprowadziło to do istotnego wzrostu cen gruntów. Arche, doświadczając trudności w nabywaniu banku ziemi w Warszawie, koncentruje się na budowaniu oferty w miejscowościach sąsiednich, takich jak Ożarów Mazowiecki, Otwock, Konstancin Jeziorna. Istotność powyższego czynnika ryzyka Spółka określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową mogłaby być dość znacząca. Spółka ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

### ***Ryzyko stopy procentowej***

Spółka finansuje projekty głównie środkami pochodzącymi z kredytów bankowych oraz z obligacji. Oprocentowanie kredytów bankowych i obligacji jest w większości 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. Grupa zarządza kosztami oprocentowania poprzez korzystanie z zobowiązań o oprocentowaniu zmiennym. Oprocentowanie zadłużenia oparte jest o wskaźniki WIBOR. Obserwowany w ostatnim okresie wzrost stóp procentowych powoduje spadek zdolności kredytowej klientów, co może przełożyć się na mniejszy popyt w tym segmencie. Zmalała także atrakcyjność inwestycyjna mieszkania czy condohotelu w porównaniu do innych instrumentów finansowych. Istotność powyższego czynnika ryzyka Spółka określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową mogłaby być dość znacząca. Spółka ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako wysokie.

### ***Ryzyko braku dostępności finansowania zewnętrznego***

W związku z faktem, że branża nieruchomości jest bardzo kapitałochłonna, rola sektora finansowego oraz jego zdolności i gotowość kredytowania są kluczowe dla Spółki opierającej się na finansowaniu zewnętrznym, nie tylko w momencie nabycia działki, ale także w trakcie kolejnych etapów inwestycji, w tym także podczas etapu budowy. Ponadto dostępność finansowania zewnętrznego jest kluczowym czynnikiem stymulacji popytu na mieszkania, jako że większość klientów finansuje zakup mieszkania za pomocą kredytów hipotecznych.

Brak stabilności rynków finansowych może spowodować chwiejność i niepewność światowych rynków kapitałowych i rynku nieruchomości. W efekcie, poziomy cen mogą ulegać znacznym zmianom w związku z bieżącymi warunkami rynkowymi. W odniesieniu do inwestycji hotelowych istotne znaczenie ma dostęp i warunki finansowania zarówno do kredytów z przeznaczeniem na budowę obiektów jak i do kredytów inwestycyjnych dla prosperujących obiektów. Uzyskanie finansowanie bankowego na budowę może być utrudnione w szczególności dla budowy hoteli zlokalizowanych poza głównymi aglomeracjami.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Spółka określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową mogłaby być dość znacząca. Spółka ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

#### ***Ryzyko braku finansowania dla projektów zarządzanych przez autorski SYSTEM ARCHE®***

W przeciwieństwie do projektów mieszkaniowych segment nieruchomości hotelowych budowanych i sprzedawanych w systemie condo, w którym Arche SA jest bardzo aktywna, nie może liczyć na finansowanie bankowe. W związku z tym Spółka jest zmuszona realizować tego typu projekty ze środków własnych oraz z wpłat nabywców pokoi. Istnieje ryzyko, że w sytuacji istotnego spadku popytu na lokale hotelowe, zmniejszy się wartość środków wpłacanych przez klientów, a tym samym do ukończenia budowy Spółka będzie musiała zaangażować więcej środków własnych. W scenariuszu, w którym zapotrzebowanie projektów hotelowych na kapitał własny przekroczy możliwości finansowe Spółki, może dojść do spadku tempa realizacji prac budowlanych lub całkowitego zatrzymania prac.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Spółka określa jako wysoką, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową mogłaby być dość znacząca. Spółka ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

#### ***Ryzyko cen produktów i towarów***

Inwestycje budowlane są realizowane z wykorzystaniem znacznej liczby materiałów budowlanych, których ceny są uzależnione od zmian cen podstawowych surowców. Implikuje to ryzyko nieprzewidywalnego wzrostu kosztów realizowanych inwestycji w przypadku ewentualnego wzrostu cen tych materiałów i surowców. Taki wzrost kosztów nie musi jednak przekładać się na wzrost cen mieszkań, co z kolei może obniżać rentowność inwestycji. Wzrost kosztów materiałów budowlanych bądź usług może mieć niekorzystny wpływ na sytuację finansową Spółki. Poczynienie błędnych założeń co do konkretnych projektów polegające na niewłaściwej ocenie atrakcyjności lokalizacji, pożądanych powierzchni mieszkań, ich standardu, ceny, może doprowadzić do trudności w sprzedaży lokali nawet pomimo istniejącego dużego popytu na pierwotnym rynku nieruchomości, co może spowodować pogorszenie sytuacji finansowej Spółki.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Spółka określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową mogłaby być dość znacząca. Spółka ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako wysokie.

#### ***Ryzyko związane z płynnością***

Arche SA realizuje projekty inwestycyjne o charakterze długoterminowym (powyżej roku), które cechuje długi cykl rotacji gotówki i długi okres zwrotu. W początkowym okresie realizacji projektów Spółka może nie generować istotnych wpływów gotówkowych z tytułu przedsprzedaży mieszkań. W przypadku nieterminowego spływu należności od klientów lub – w skrajnym przypadku – braku wpływów pieniężnych w wymaganej

wysokości, Spółka może mieć trudności w utrzymaniu płynności finansowej. Ewentualne problemy z płynnością mogą negatywnie wpłynąć na możliwość wywiązania się przez z zobowiązań, a co za tym idzie spowodować konieczność zapłaty kar lub odszkodowań. Problemy z płynnością finansową mogą również ograniczyć możliwość pozyskiwania przez Spółkę podwykonawców oraz wpłynąć na wzrost kosztów oferowanych przez nich usług. Na Spółce, jako deweloperze, ciąży ponadto obowiązek stosowania w relacjach z klientami rachunków powierniczych, co powoduje konieczność uzupełnienia brakującego finansowania (przekazywanego przez bank deweloperowi dopiero po zakończeniu określonego etapu inwestycji) ze środków własnych lub poprzez finansowanie dłużne, jak również konieczność ponoszenia opłat za usługi świadczone przez bank. Wiąże się to ze wzrostem kosztów Spółki, co może mieć negatywny wpływ na jego płynność finansową. Spółka stara się ograniczać powyższe ryzyko, systematycznie monitorując realizowane projekty zarówno pod kątem płynności finansowej, jak również zawierając umowy na dostawy materiałów i usług z odroczonymi terminami płatności. Spółka zarządza ryzykiem utraty płynności finansowej poprzez bieżące monitorowanie spływu należności oraz dokonywanie projekcji przepływów finansowych dla każdego z realizowanych projektów osobno, jak i w skali całego przedsiębiorstwa. W przeszłości Spółka nie miała problemów z płynnością finansową.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Spółka określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową mogłaby być dość znacząca. Spółka ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

#### ***Ryzyko związane z zależnością od osób pełniących kluczowe funkcje kierownicze***

Sukces Arche SA jest zależny od działań osób pełniących funkcje kierownicze, a w szczególności członków Zarządu. Osoby zajmujące kierownicze stanowiska w Spółce posiadają szerokie doświadczenie zdobyte na rynku nieruchomości w zakresie wyszukiwania atrakcyjnych gruntów, pozyskiwania finansowania, organizowania procesu budowy, marketingu i zarządzania projektami deweloperskimi.

Tymczasowa bądź stała utrata możliwości świadczenia usług przez któregokolwiek z członków Zarządu, osób kierowniczych lub kluczowych pracowników, może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki i perspektywy rozwoju Spółki.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Spółka określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową mogłaby być dość znacząca. Spółka ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

#### ***Ryzyko związane z możliwością zaprzestania finansowania poprzez emisję Obligacji***

Arche SA finansuje swoją działalność środkami własnymi oraz głównie w postaci obligacji oraz kredytów. Spółka wykorzystuje środki z obligacji głównie w celu finansowania bieżącej działalności. W przypadku ograniczenia możliwości emisji obligacji (między innymi w skutek spadku popytu na obligacje, spadku konkurencyjności oprocentowania obligacji w stosunku do lokat bankowych, większej awersji inwestorów do ryzyka i inwestowania w obligacje, braku wykupu obligacji przez innych emitentów na rynku, mniejszej ilości dostępnych środków pieniężnych do inwestowania w obligacje) istnieje ryzyko związane z możliwością zaprzestania finansowania przez emisję obligacji dla Spółki, co będzie się wiązać z mniejszą skalą prowadzonej działalności operacyjnej.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Spółka określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową mogłaby być dość znacząca. Spółka

ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

### **Czynniki ryzyka związane z Obligacjami i ofertą Obligacji**

#### ***Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji***

Obligacje nie stanowią lokaty bankowej i nie są objęte żadnym systemem gwarantowania depozytów, co wiąże się z ryzykiem utraty całości lub części zainwestowanych środków. Spełnienie świadczeń przez Spółkę z obligacji polega na wykupie obligacji poprzez zapłatę wartości nominalnej obligacji oraz na zapłacie odsetek. Świadczenia te mogą nie zostać wykonane, albo ich wykonanie może ulec opóźnieniu, jeżeli na skutek pogorszenia sytuacji finansowej, Spółka nie będzie dysponować odpowiednimi środkami pieniężnymi w terminie ich wymagalności. Zdolność Spółki do obsługi zobowiązań z tytułu obligacji może ulec pogorszeniu w przypadku nadmiernego zwiększenia poziomu jego zadłużenia lub istotnego pogorszenia wyników finansowych Spółki. Skutkiem niedokonania wykupu obligacji w terminie może być upadłość Spółki, co w konsekwencji dla inwestora oznacza ryzyko utraty całości lub części środków zainwestowanych w obligacje. Odsetki mogą także nie zostać wypłacone na skutek zajęcia środków pieniężnych Spółki w egzekucji prowadzonej przeciwko Spółce lub problemów technicznych. Dodatkowo Warunki Emisji Obligacji zawierają szereg klauzul, których naruszenie daje prawo Obligatariuszowi (po spełnieniu określonych działań i wypełnieniu odpowiedniej procedury) do żądania wcześniejszego wykupu obligacji. W szczególności istnieje ryzyko, że w przypadku zażądania wcześniejszego wykupu obligacji, Spółka nie będzie posiadała wystarczających środków na realizację takiego żądania wcześniejszego wykupu Obligacji.

Spółka ocenia istotność powyższego ryzyka jako wysokie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

#### ***Ryzyko niedojścia do skutku emisji Obligacji***

Emisja obligacji może nie dojść do skutku w przypadku, gdy do dnia zakończenia terminu przyjmowania zapisów nie zostanie poprawnie złożony i prawidłowo opłacony co najmniej jeden zapis. Zaistnienie powyższego przypadku może spowodować zamrożenie środków finansowych na pewien czas i utratę potencjalnych korzyści przez inwestorów, bowiem wpłacone kwoty zostaną zwrócone subskrybentom bez żadnych odsetek i odszkodowań.

Spółka ocenia istotność powyższego ryzyka jako średnie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

#### ***Ryzyko stopy procentowej***

Oprocentowanie obligacji ma charakter zmienny i zależy od kształtowania się poziomu Stopy Bazowej w okresie do dnia wykupu. Zmiana stopy bazowej w konsekwencji może spowodować, że inwestor zrealizuje dochód niższy od oczekiwanego (ryzyko dochodu). Jednocześnie zmienność stopy procentowej powoduje, że inwestor nie jest w stanie przewidzieć po jakiej stopie będzie mógł reinwestować otrzymywane płatności odsetkowe z obligacji (ryzyko reinwestycji). Spółka ocenia istotność powyższego ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

Spółka ocenia istotność powyższego ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

#### ***Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji***

Stosownie do postanowień Warunków Emisji Obligacji, Spółka będzie uprawniona do wcześniejszego wykupu całości lub części obligacji, przy czym wówczas Spółka zapłaci Obligatariuszom premię na zasadach określonych w warunkach emisji. W takim wypadku, obligacje będą podlegać wykupowi przed dniem wykupu

wskazanym w warunkach emisji obligacji, a Inwestor nie będzie mógł uzyskiwać przychodów z odsetek w założonym przez inwestora horyzoncie inwestycyjnym.

Spółka ocenia istotność powyższego ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

#### ***Ryzyko związane z wartością zabezpieczenia obligacji***

Zabezpieczeniem roszczeń Obligatariuszy wynikających z obligacji jest hipoteka umowna łączna ustanowiona na nieruchomościach lokalowych na rzecz administratora hipoteki, który wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rzecz obligatariuszy z hipoteki łącznej, do kwoty odpowiadającej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych obligacji.

Ze względu na zmienność rynku nieruchomości w Polsce, wartość przedmiotu zabezpieczenia może ulec zmianie. Istnieje ryzyko, że wartość, za którą możliwa będzie sprzedaż przedmiotu zabezpieczenia, w związku z zaspokojeniem roszczeń Obligatariuszy w przypadku niewykupienia obligacji przez Spółkę, okaże się niższa od wyceny sporządzonej przez biegłego, a również, że będzie ona niewystarczająca na pokrycie całości zobowiązań z Obligacji, co oznacza możliwość poniesienia strat przez inwestora.

Spółka ocenia istotność powyższego ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

#### ***Ryzyko niewpisania hipoteki lub wpisania hipoteki z niższy pierwszeństwem***

Zgodnie z postanowieniami warunków emisji obligacji, Spółka zobowiązana jest spowodować by hipoteka została wpisana z najwyższym pierwszeństwem do ksiąg wieczystych prowadzonych dla lokali będących zabezpieczeniem w określonym czasie. Tym samym obligatariusze uzyskają zabezpieczenie ewentualnych roszczeń wynikających z obligacji najpóźniej w ciągu roku od dnia emisji i przez cały ten okres nie będzie im przysługiwać uprawnienie do żądania natychmiastowego wykupu posiadanych obligacji z uwagi na brak wpisu hipoteki. W konsekwencji w przypadku ewentualnego niespełnienia lub nieprawidłowego spełnienia świadczeń z obligacji do czasu ustanowienia zabezpieczenia wierzytelności z obligacji, istnieje ryzyko braku możliwości egzekucji z aktywa mającego być przedmiotem zabezpieczenia obligacji (nieruchomość).

Spółka ocenia istotność powyższego ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

#### ***Ryzyko związane z administratorem zabezpieczeń***

Otrzymanie przez obligatariusza środków z egzekucji z przedmiotu zabezpieczenia uzależnione jest od podjęcia określonych działań przez administratora zabezpieczeń. W efekcie obligatariusz może być narażony na ryzyko związane z: niepodejmowaniem działań przez danego administratora zabezpieczeń, nienależytym działaniem danego administratora zabezpieczeń, czasowym brakiem administratora zabezpieczeń w związku z jego zmianą, likwidacją lub upadłością.

Spółka ocenia istotność powyższego ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

#### ***Ryzyko nieprzydzielenia obligacji***

Warunkiem przydzielenia inwestorowi obligacji jest prawidłowe złożenie zapisu na obligacje oraz opłacenie zapisu w kwocie wynikającej z iloczynu liczby obligacji objętych zapisem i ceny emisyjnej.

Spółka ocenia istotność powyższego ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.



## VII. Opis organizacji Grupy Kapitałowej Arche SA

Na dzień 30.06.2022r. Grupę Kapitałową Arche SA 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%.**

### **Inspiration Point S.A – SPÓŁKA ZALEŻNA**

Ul. Nowa 32, 41-500 Chorzów

NIP: 6272360460, REGON 522933029, KRS: 0000485716

Przedmiot działalności:

10 – Produkcja artykułów spożywczych

11 – Produkcja napojów

39.00.Z - Działalność związana z rekultywacją i pozostała działalność usługowa związana z gospodarką odpadami

41 – Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków

43 - Roboty budowlane specjalistyczne

46 - Handel hurtowy z wyłączeniem handlu pojazdami samochodowymi

47 – Handel detaliczny, z wyłączeniem handlu detalicznego pojazdami samochodowymi

55 - Zakwaterowanie

56 – Działalność usługowa związana z wyżywieniem

58 – Działalność wydawnicza

**Udział posiadany przez spółkę dominującą w kapitale podstawowym jednostki zależnej wynosi 90%.**

**Arche SA tworzący Grupę Kapitałową wraz ze spółkami zależnymi Arche Restauracje Sp. z o.o. i Inspiration Point SA. Przy czym na dzień 30.06.2022r. konsolidacją została objęta spółka zależna Arche Restauracje Sp. z o.o. Na podstawie art. 57 p.1 p.3 konsolidacją nie została objęta spółka Inspiration Point SA gdyż na dzień sporządzania niniejszego sprawozdania nie uzyskano rzetelnych informacji niezbędnych do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego.**

Warszawa, dnia 09.09.2022 r.

Zarząd: Władysław Grochowski - Prezes Zarządu  
Paweł Grochowski - Członek Zarządu