

Oferta Obligacji serii J Arche S.A.

*Warszawa, październik 2022 r.
Materiał marketingowy*

Zastrzeżenia prawne

INWESTOWANIE W OBLIGACJE KORPORACYJNE WIĄŻE Z RYZYKIEM UTRATY CZĘŚCI LUB CAŁOŚCI ZAINWESTOWANYCH ŚRODKÓW.

NINIEJSZY MATERIAŁ MA CHARAKTER WYŁĄCZNIE PROMOCYJNY I REKLAMOWY, STANOWI INFORMACJĘ HANDLOWĄ W ROZUMIENIU USTAWY Z DNIA 18 LIPCA 2002 R. O ŚWIADCZENIU USŁUG DROGĄ ELEKTRONICZNĄ (T.J: DZ.U. Z 2020 R. POZ. 344) I ZOSTAŁ SPORZĄDZONY PRZEZ MICHAEL / STRÖM DOM MAKLERSKI S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE („FIRMA INWESTYCYJNA”), ADRES: AL. JEROZOLIMSKIE 100, 00-807 WARSZAWA, ADRES E-MAIL: OFERTY@MICHAELSTROM.PL

INFORMACJE ZAWARTE W NINIEJSZEJ PREZENTACJI DOTYCZĄ OFERTY PUBLICZNEJ OBLIGACJI NA OKAZICIELA SERII J („OFERTA”, „OBLIGACJE”) EMITOWANYCH PRZEZ ARCHE S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE, ADRES: UL. PUŁAWSKA 361, 02-801 WARSZAWA, ADRES E-MAIL: ARCHE@ARCHE.PL („EMITENT”).

W ZWIĄZKU Z OFERTĄ SPORZĄDZONE ZOSTAŁO MEMORANDUM INFORMACYJNE, O KTÓRYM MOWA W ART. 37B USTAWY Z DNIA 29 LIPCA 2005 ROKU O OFERCIE PUBLICZNEJ I WARUNKACH WPROWADZANIA INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH DO ZORGANIZOWANEGO SYSTEMU OBROTU ORAZ O SPÓŁKACH PUBLICZNYCH (T.J. DZ. U. Z 2020 R. poz. 2080) („MEMORANDUM”). MEMORANDUM OPUBLIKOWANE ZOSTAŁO NA STRONIE INTERNETOWEJ FIRMY INWESTYCYJNEJ POD ADRESEM WWW.MICHAELSTROM.PL OFEROWANIE OBLIGACJI ODBYWA SIĘ WYŁĄCZNIE NA WARUNKACH I ZGODNIE Z ZASADAMI OKREŚLONYMI W MEMORANDUM, KTÓRE JEST JEDYNYM PRAWNIE WIĄŻĄCYM DOKUMENTEM ZAWIERAJĄCYM INFORMACJE O OBLIGACJACH, OFERCIE I EMITENCIE.

MEMORANDUM NIE ZOSTAŁO ZATWIERDZONE PRZEZ KOMISJĘ NADZORU FINANSOWEGO ANI ŻADEN INNY ORGAN. PRZED PODJĘCIEM DECYZJI INWESTYCYJNEJ, KAŻDY INWESTOR POWINIEN ZAPOZNAĆ SIĘ Z TREŚCIĄ MEMORANDUM, A TAKŻE Z EWENTUALNYMI SUPLEMENTAMI LUB KOMUNIKATAMI AKTUALIZUJĄCYMI DO MEMORANDUM, KTÓRE MOGĄ ZOSTAĆ OPUBLIKOWANE W TEN SAM SPOSÓB CO MEMORANDUM.

OFERTA JEST PRZEPROWADZANA JEDYNIEM NA TERYTORIUM RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ. ZAMIESZCZONE W NINIEJSZEJ PREZENTACJI INFORMACJE NIE SĄ PRZEZNACZONE DO PUBLIKACJI LUB DYSTRYBUCJI POZA GRANICAMI RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ. PRZEPISY NIEKTÓRYCH KRAJÓW MOGĄ OGRANICZAĆ ROZPOWSZECHNIANIE INFORMACJI ZAWARTYCH W NINIEJSZYM MATERIALE. OBLIGACJE NIE SĄ OFEROWANE NA RZECZ: (I) JAKICHKOLWIEK OBYWATELI ROSYJSKICH LUB OSÓB FIZYCZNYCH ZAMIESZKAŁYCH W ROSJI LUB JAKICHKOLWIEK OSÓB PRAWNYCH, PODMIOTÓW LUB ORGANÓW Z SIEDZIBĄ W ROSJI, (II) JAKICHKOLWIEK OBYWATELI BIAŁORUSKICH LUB OSÓB FIZYCZNYCH ZAMIESZKAŁYCH NA BIAŁORUSI LUB JAKICHKOLWIEK OSÓB PRAWNYCH, PODMIOTÓW LUB ORGANÓW Z SIEDZIBĄ NA BIAŁORUSI. POWYŻSZE OGRANICZENIE NIE MA ZASTOSOWANIA DO OBYWATELI PAŃSTWA SZCZĘCZONKOWSKIEGO LUB OSÓB FIZYCZNYCH POSIADAJĄCYCH ZEZWOLENIE NA POBYT CZASOWY LUB STAŁY W PAŃSTWIE CZŁONKOWSKIM. KAŻDY INWESTOR ZAMIESZKAŁY BĄDŹ MAJĄCY SIEDZIBĘ POZA GRANICAMI RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ POWINIEN ZAPOZNAĆ SIĘ Z PRZEPISAMI PRAWA POLSKIEGO ORAZ PRZEPISAMI PRAWA INNYCH PAŃSTW, KTÓRE MOGĄ MIEĆ DO NIEGO ZASTOSOWANIE.

Z INWESTOWANIEM W OBLIGACJE ZWIĄZANY JEST SZEREG CZYNNIKÓW RYZYKA. SZCZEGÓŁOWY OPIS PODSTAWOWYCH CZYNNIKÓW RYZYKA ZOSTAŁ ZAMIESZCZONY W MEMORANDUM INFORMACYJNYM. NINIEJSZY MATERIAŁ NIE STANOWI REKOMENDACJI ANI PORADY INWESTYCYJNEJ.

MICHAEL/STRÖM
DOM MAKLERSKI



Inwestowanie w obligacje przedsiębiorstw obarczone jest ryzykiem utraty części lub całości środków.

Opis czynników ryzyka związanych z Emitentem, Obligacjami i ofertą został zamieszczony w Memorandum.

Przed podjęciem decyzji o dokonaniu inwestycji w Obligacje potencjalni Inwestorzy powinni starannie przeanalizować czynniki ryzyka przedstawione poniżej oraz inne informacje zawarte w Memorandum. Realizacja jednego lub kilku z wymienionych ryzyk samodzielnie lub w połączeniu z innymi okolicznościami może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność Spółki, jego sytuację finansową, wyniki działalności lub płynność finansową, co z kolei może skutkować obniżeniem lub utratą przez Spółkę zdolności do wykonania zobowiązań z Obligacji, tj. terminowej spłaty kapitału lub odsetek od Obligacji, a tym samym poniesieniem przez obligatariuszy straty równej całości lub części inwestycji w Obligacje. Nie można wykluczyć, że z upływem czasu ryzyka określone poniżej nie będą stanowiły kompletnej ani wyczerpującej listy i w związku z tym na datę Propozycji Nabycia przedstawione poniżej ryzyka nie mogą być traktowane jako jedyne, na które Spółka jest narażona. Spółka może być narażona na dodatkowe ryzyka i niewiadome, które nie są obecnie znane Spółce.

Do głównych czynników ryzyka związanych z działalnością Emitenta zalicza się:

- Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na terenie Ukrainy
- Ryzyko związane z koniunkturą makroekonomiczną
- Ryzyko związane z epidemią koronawirusa
- Ryzyko konkurencji ze strony innych podmiotów
- Ryzyko braku odpowiedniego banku ziemi
- Ryzyko stopy procentowej
- Ryzyko braku dostępności finansowania zewnętrznego
- Ryzyko braku finansowania dla projektów z segmentu condo
- Ryzyko cen produktów i towarów
- Ryzyko związane z płynnością
- Ryzyko związane z zależnością od osób pełniących kluczowe funkcje kierownicze
- Ryzyko związane z możliwością zaprzestania finansowania poprzez emisję Obligacji

Inwestowanie w obligacje przedsiębiorstw obarczone jest ryzykiem utraty części lub całości środków.

Opis czynników ryzyka związanych z Emitentem, Obligacjami i ofertą został zamieszczony w Memorandum.

Do głównych czynników ryzyka związanych z Obligacjami i ofertą Obligacji zalicza się:

- Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji
- Ryzyko niedojścia do skutku emisji Obligacji
- Ryzyko stopy procentowej
- Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji
- Ryzyko związane z wartością zabezpieczenia Obligacji
- Ryzyko niewpisania hipoteki lub wpisania hipoteki z niższy pierwszeństwem
- Ryzyko związane z administratorem zabezpieczeń
- Ryzyko nieprzydzielenia obligacji

Agenda



MICHAEL/STRÖM
DOM MAKLERSKI

1. Zastrzeżenie prawne
2. Parametry emisji
3. Informacje o Emitencie i jego projektach
4. Harmonogram projektów
5. Sprzedaż historyczna
6. Segment hotelarski
7. Wybrane skonsolidowane dane finansowe
8. Przedmiot zabezpieczenia
9. Otoczenie rynkowe
10. Załączniki
11. Kontakt

Parametry emisji serii J



Emitent	Arche S.A.
Wartość Emisji	Do 12 mln zł
Okres do wykupu	3 lata
Oprocentowanie	WIBOR 3M + marża 4,70%
Wypłata odsetek	Co 3 miesiące
Cel emisji	Po odliczeniu Kosztów Emisji środki z emisji zostaną wykorzystane na refinansowanie obligacji serii E Emitenta
Zabezpieczenie	<p>Na Dzień Emisji Obligacje nie są zabezpieczone. Zabezpieczenie zostanie ustanowione w terminach wskazanych w Warunkach Emisji.</p> <p>Hipoteka na lokalach użytkowych, wchodzących w skład budynku hotelowego Arche Dwór Uphagena zlokalizowanego w Gdańsku, o wartości 17,7 mln zł, zgodnie z sporządzonym operatem szacunkowym. Oszacowana wartość stanowi 148% maksymalnej kwoty emisji.</p>
Wartość nominalna	1 000 zł
Cena emisyjna	Równa wartości nominalnej
Minimalny zapis	25 obligacji
Catalyst	Emitent planuje wprowadzenie Obligacji do obrotu na Rynku ASO Catalyst
Informacje dodatkowe	Opcja wcześniejszego wykupu po stronie Emitenta
Termin subskrypcji	Do 26.10.2022 r.
Planowany termin przydziału i rozliczenia transakcji	03.11.2022 r.

Informacje o Emitencie



MICHAEL/STRÖM
DOM MAKLERSKI

SEGMENT HOTELOWY



17 ZREALIZOWANYCH
OBIEKTÓW HOTELOWYCH

3 447 LICZBA POKOI W
ZARZĄDZANIU

508 LICZBA POKOI W
BUDOWIE

250 POKOJE SPRZEDANE W
2021 R.



LIDER RYNKU CONDO/APARTHOTELI W
POLSCE¹

SEGMENT MIESZKANIOWY



30 LAT DOŚWIADCZENIA

7 000 MIESZKANIA
WYBUDOWANE

333 MIESZKANIA SPRZEDANE
W 2021 R.

1 300 LOKALE W BANKU ZIEMI

SKONSOLIDOWANE WYNIKI FINANSOWE W 2021:

477 MLN ZŁ
PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

100 MLN ZŁ
WYNIK EBITDA

496 MLN ZŁ
KAPITAŁ WŁASNY

0,29 DŁUG NETTO /
KAPITAŁ WŁASNY

Źródło: Emitent

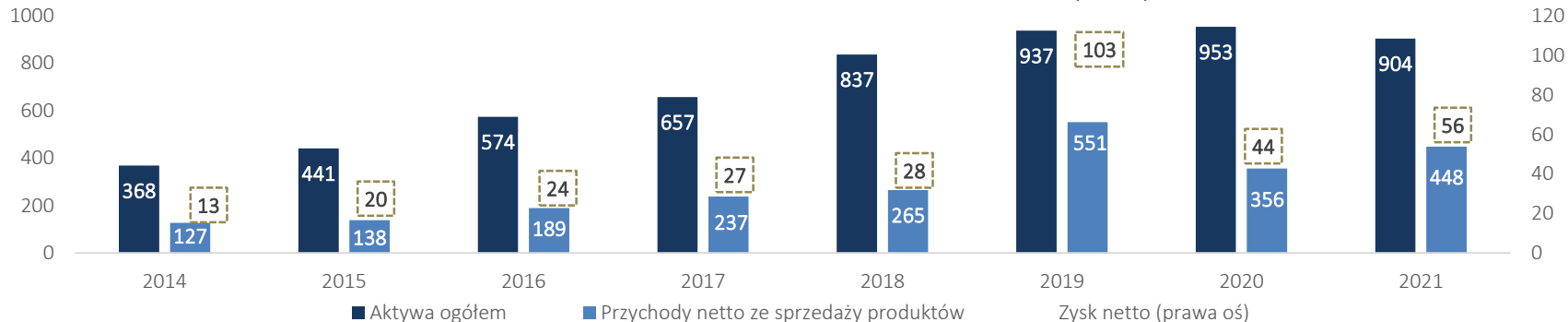
¹ zgodnie z raportem „Aparthotele/condohotele w największych miastach w Polsce” autorstwa Inwestycje w Kurortach.pl oraz Fortech Consulting

Informacje o Emitencie



- Głównym przedmiotem działalności Arche S.A. jest **budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych i hotelowych (w Systemie Arche®) oraz działalność hotelarska**. W ramach **Systemu Arche®** Spółka sprzedaje apartamenty hotelowe, którymi po sprzedaży zarządza na zlecenie właścicieli.
- Arche rozpoczęło działalność w roku 1991 od inwestycji mieszkaniowej w Warszawie. W **30-letniej historii** Spółki wybudowanych zostało **około 7000 mieszkań i domów**. Spółka obecna jest przede wszystkim na rynku **Aglomeracji Warszawskiej, w Łodzi oraz Wrocławiu**. 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. Pokoje hotelowe, będące obecnie w ofercie, znajdują się w hotelach miejskich, w takich lokalizacjach jak: Warszawa, Wrocław, Gdańsk, Lublin, a także w hotelach o charakterze wypoczynkowym w takich miejscowościach jak: Łochów, Mielno, Nałęczów.
- **Do sieci Arche należy 17 hoteli (prawie 3 500 pokoi)**, z których 4 są w całości własnością Grupy, a w pozostałych Emitent, pełni rolę zarządzającego (apartamenty sprzedane inwestorom) oraz właściciela części obiektu, w tym pomieszczeń pełniących funkcje dodatkowe (administracyjne, konferencyjne, gastronomiczne).
- Spółka jest kontrolowana przez rodzinę Grochowskich. Głównym akcjonariuszem i Prezesem Spółki jest Pan Władysław Grochowski, posiadający 73,76% akcji Spółki.

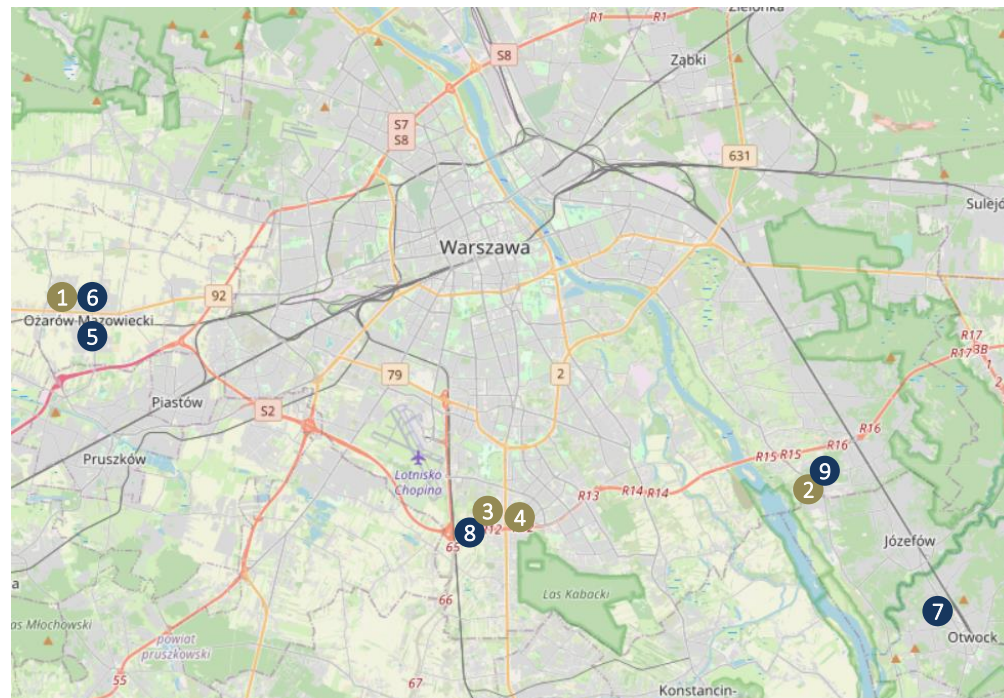
Podstawowe roczne skonsolidowane dane finansowe Emitenta (mln zł)



Lokalizacja projektów mieszkaniowych



	Liczba lokali/domów w ofercie
Wybrane projekty w ofercie (30.06.2022):	
Tobaco Park II, Łódź	144
Matejki, Łódź	14
1 Osiedle Polnych Kwiatów, Ożarów Mazowiecki	105
Kilińskiego, Łódź	13
2 Bysławska (domy), Warszawa	13
3 Villa Imielin, Warszawa	4
4 Zięby, Warszawa	5
RAZEM	298
Bank ziemi:	
5 Nowy Projekt, Ożarów Mazowiecki	400
6 Osiedle Polnych Kwiatów II, Ożarów Mazowiecki	200
Fabryka Samolotów, Mieleno	316
7 Nowy Projekt*, Otwock	270
Al. Kasprowicza, Wrocław	70
8 Ursynów domy, Warszawa	50
9 Wawer domy, Warszawa	28
RAZEM	1 334



Źródło: Emitent; ©autorzy OpenStreetMap, www.openstreetmap.org

* Grunt zabezpieczony podpisaną umową przedwstępną lub warunkową umową sprzedaży

Lokalizacja projektów w SYSTEMIE ARCHE®



MICHAEL/STRÖM
DOM MAKLERSKI

W realizacji / ukończone (30.06.2022)

- 1 Dwór Uphagena, Gdańsk
- 2 Hotel Nałęczów
- 3 Hotel Piła
- 4 Hotel Poloneza II, Warszawa
- 5 Fabryka Samolotów, Mielno
- 6 Hotel Wrocław Klasztor
- 7 Folwark Łochów domki
- 8 Hotel Lublin

RAZEM

Liczba pokoi w ofercie:

43
248
194
203
88
44
125
66

1 011

W przygotowaniu:

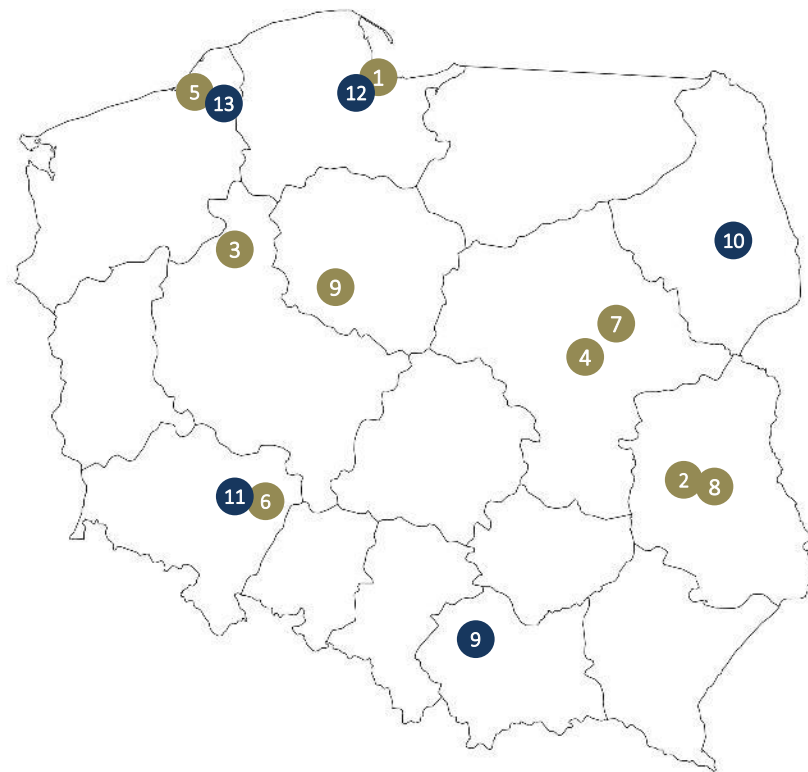
- 9 Wysockiej, Kraków
- 10 Depowa, Białystok
- 11 Lotnisko II, Wrocław
- 12 Lotnisko, Gdańsk
- 13 Mielno

RAZEM

Liczba lokali

100
200
100
150
322

872



Projekty w realizacji



W poniższej tabeli przedstawione są podstawowe parametry projektów, które na dzień 30.06.2022 r. były w realizacji (tzn. nie rozpoczęły się dla nich proces podpisywania ostatecznych umów sprzedaży):

Projekt	Termin ukończenia budowy	Liczba lokali	PUM (m ²)	Zaawansowanie sprzedaży (30.06.2022)	Lokale w ofercie (30.06.2022)	Średnia cena netto sprzedaży / PUM (zł)
Bysławska, Warszawa (domy)	3Q 2023	20	3 400	35%	13	9 300
Tobaco Park II, Łódź	4Q 2023	154	9 100	6%	144	9 100
Ożarów Mazowiecki budynek H*	3Q 2022	26	1 200	100%	0	8 100
Ożarów Mazowiecki budynki F,G	4Q 2023	99	5 000	1%	97	9 200
Suma - projekty mieszkaniowe		299	18 700	15%	254	
Hotel Wrocław Klasztor	4Q 2023	84	2 100	46%	44	15 900
Hotel Fabryka Samolotów (Mielno)	4Q 2023	116	4 600	24%	88	15 000
Hotel Nałęczów	4Q 2023	308	8 300	19%	248	11 000
Suma - projekty aparthotelowe zarządzane w SYSTEMIE ARCHE®		508	15 036	25%	380	

* Ponadto w ramach etapu H powstają 4 lokale usługowe o łącznej powierzchni ok. 900 m², które na dzień 30.06.2022 r. nie były sprzedane.

- Na dzień 30.06.2022 r. w ofercie Emitenta znajdowały się 634 lokale w projektach, w których proces podpisywania ostatecznych umów sprzedaży został już rozpoczęty. Pokoje w hotelach zarządzanych przez Emitenta stanowiły ok. 60% lokali wciąż będących w ofercie, a pozostała część oferty to mieszkania.
- W 2022 r. został wprowadzony do sprzedaży tylko jeden projekt – kolejne 99 mieszkań w ramach wieloetapowego Osiedla Polnych Kwiatów w Ożarowie Mazowieckim. Emitent dysponuje pokaźnym bankiem ziemi przeznaczonym zarówno pod projekty mieszkaniowe (m.in. w nowej lokalizacji w Otwocku) jak i hotelowe, ale tempo wprowadzania do oferty nowych produktów uzależnia od sytuacji rynkowej.

Projekty ukończone



W poniższej tabeli przedstawione są podstawowe parametry gotowych projektów, będących w ofercie, dla których na dzień 30.06.2022 r. rozpoczął się proces przekazywania lokali:

Projekt	Typ projektu	Termin ukończenia budowy	Liczba lokali	PUM (m ²)	Zaawansowanie sprzedaży (30.06.2022)	Lokale w ofercie (30.06.2022)
Kilińskiego, Łódź	mieszkaniowy	2Q 2021	146	6 663	90%	13
Ożarów Mazowiecki A,B,C,D,E	mieszkaniowy	1Q 2021	228	12 400	96%	8
Zięby, Warszawa	mieszkaniowy	4Q 2021	206	13 400	98%	5
Villa Imielin, Warszawa	mieszkaniowy	2Q 2020	16	2 335	75%	4
Arche Hotel Poloneza II	System Arche®	3Q 2021	246	7 178	17%	203
Arche Hotel Piła	System Arche®	3Q 2021	267	6 662	27%	194
Arche Pałac i Folwark Łochów (domki)	System Arche®	2Q 2020	180	3 254	31%	125
Arche Hotel Lublin	System Arche®	4Q 2018	132	3 907	50%	66
Arche Dwór Uphagena Gdańsk	System Arche®	4Q 2021	249	6 624	83%	43
Matejki (Łódź)	System Arche®	4Q 2018	325	15 320	96%	14
Pozostałe	mieszkaniowy/System Arche®					24
Suma – projekty ukończone						699

Źródło: Emitent

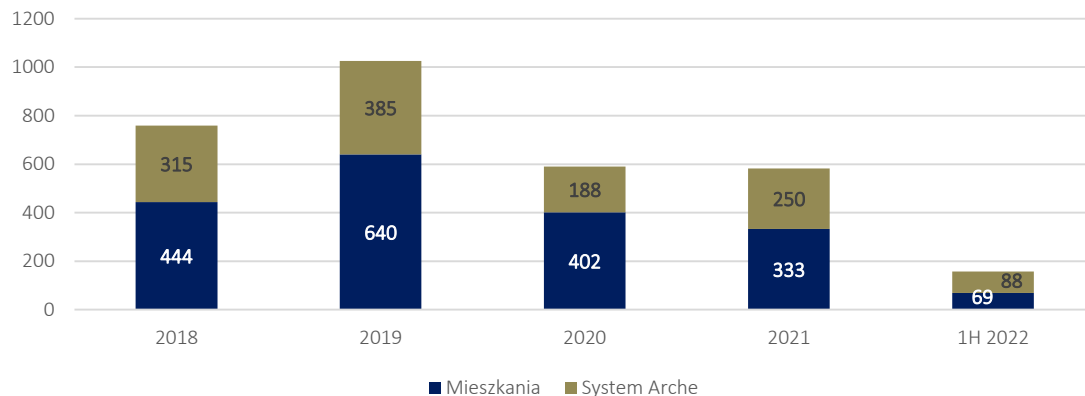
- Na dzień 30.06.2022 r. w ofercie Emitenta znajdowało się prawie 700 lokali w projektach, w których proces podpisywania ostatecznych umów sprzedaży został już rozpoczęty. Pokoje w hotelach zarządzanych przez Emitenta stanowiły ok. 95% lokali wciąż będących w ofercie, a pozostała część oferty to mieszkania.
- Za większość oferty (w sumie 522 jednostki) odpowiadały pokoje hotelowe w takich obiektach jak: Arche Hotel Poloneza II, Arche Hotel Piła, Hotel Łochów. W okresie, w którym pokoje są niesprzedane, Emitent osiąga korzyści z ich wynajmu.
- W przypadku powyższych projektów Emitent na dzień 30.06.2022 r. nie musi ponosić żadnych kosztów realizacji.

Sprzedaż historyczna



Źródło: Emitent

Historyczna sprzedaż mieszkań i pokoi hotelowych



- **W 2019 r. Emitent sprzedał rekordowe 1 025 lokali netto, co było wynikiem lepszym o 23,4% niż w roku poprzednim (780).** Na tę liczbę złożyła się sprzedaż 606 lokali mieszkalnych oraz 412 apartamentów hotelowych. O tak dobrym wyniku zadecydował wysoki popyt rynkowy oraz atrakcyjna oferta, w której dominowały kolejne etapy osiedli mieszkaniowych: Bema w Piasecznie (133 umowy w 2019 r.) oraz Poloneza w Warszawie (244).
- **W 2020 r. Spółka sprzedała 590 lokali.** Na tę liczbę złożyła się sprzedaż 402 mieszkań oraz 188 pokoi hotelowych. Na spadek rocznej sprzedaży wpływ miał II kwartał, w którym ze względu na wybuch pandemii liczba klientów odwiedzających biura sprzedaży była istotnie mniejsza.
- W 2021 r. 35% sprzedaży wygenerował nowy, wieloetapowy projekt w Ożarowie Mazowieckim, ale jednocześnie wyprzedano prawie wszystkie mieszkania na Osiedlu Poloneza (27% sprzedaży z 2021 r.). Spółka istotnie zwiększyła ofertę pokoi w **Systemie Arche®**, dzięki czemu ich sprzedaż wzrosła o 54% r/r.
- W związku z pogorszeniem warunków rynkowych (sytuacja geopolityczna, wzrost stóp procentowych, spadek zdolności kredytowej nabywców) oraz zmniejszeniem oferty mieszkaniowej (ok. 260 na koniec 2021 r.), sprzedaż w pierwszym półroczu 2022 r. wyniosła 157 jednostek. Oferta w II połowie 2022 r. może powiększyć się za sprawą kolejnych etapów osiedla w Ożarowie oraz nowego projektu planowanego w Otwocku.

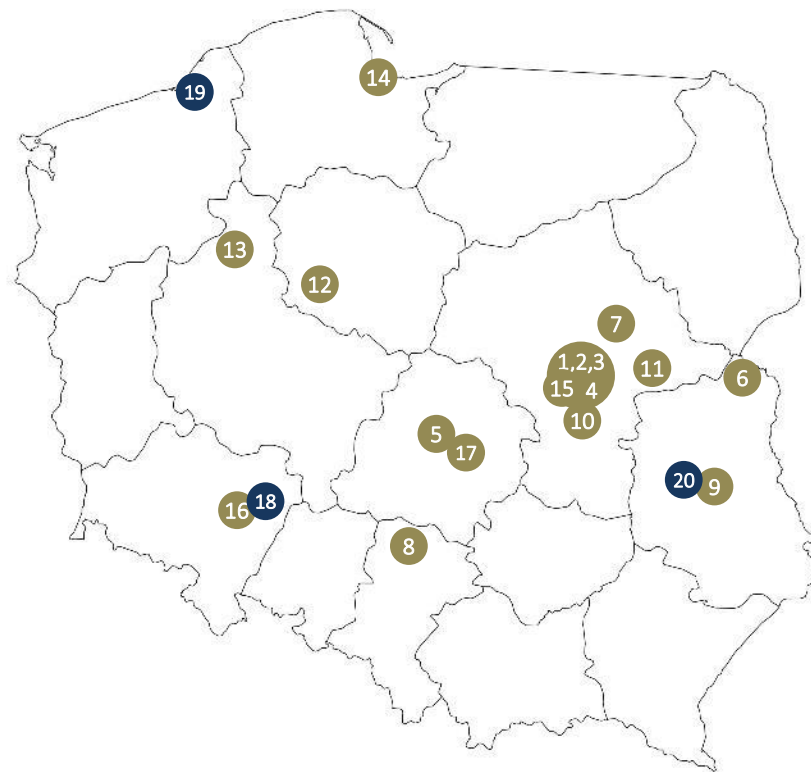
Segment hotelowy



	Liczba pokoi:
Ukończone hotele	
1 Hotel Puławska Residence	197
2 Hotel Poloneza	146
3 Hotel Aleja Krakowska	344
4 Hotel Geologiczna	80
5 Hotel Tobacco	115
6 Zamek Biskupi	199
7 Pałac i Folwark Łochów	470
8 Hotel Arche Częstochowa	126
9 Hotel Arche Lublin	132
10 Koszary Góra Kalwaria	131
11 Hotel Arche Siedlce	80
12 Cukrownia Żnin	314
13 Arche Hotel Piła	267
14 Dwór Uphagena	261
15 Hotel Poloneza II	245
16 Hotel Wrocław Lotnisko	117
17 Arche Residence Łódź	223
Hotele w realizacji	
18 Hotel Wrocław Klasztor	84
19 Fabryka Samolotów Mielno	116
20 Hotel Nałęczów	308

RAZEM 3 447

RAZEM 508



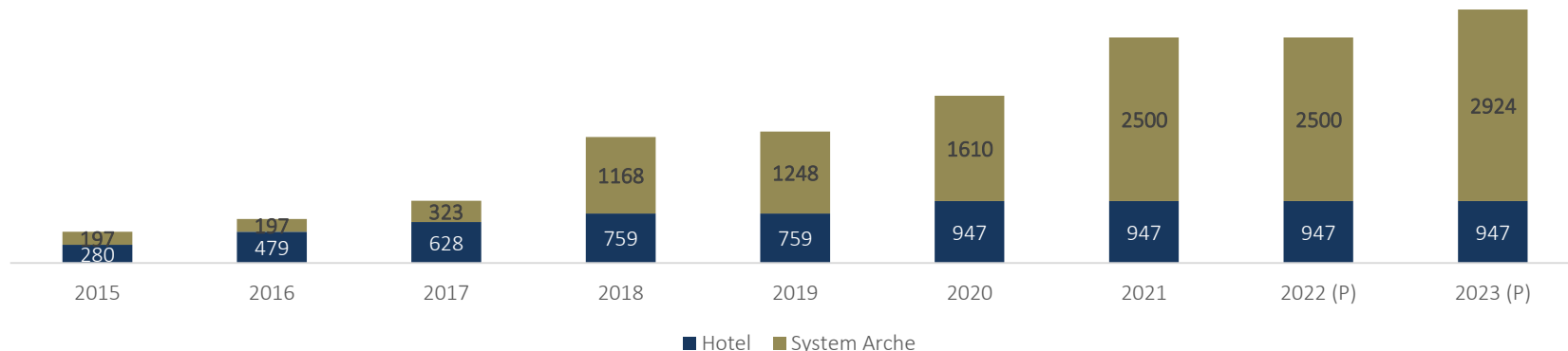
Segment hotelowy



Grupa Arche jest właścicielem dynamicznie rozwijającej się sieci hoteli. W jej skład wchodzi rewitalizowane hotele historyczne oraz hotele miejskie. Łącznie funkcjonuje 17 hoteli, z czego 11 obiektów zlokalizowanych jest w promieniu 150 km od Warszawy. Obiekty mają zróżnicowany standard. Część hoteli zlokalizowana jest w unikalnych, historycznych budynkach. W wybranych lokalizacjach funkcje hotelowe łączone są z usługami SPA, organizacją przyjęć okolicznościowych i konferencji.

Segment hotelowy oferuje łącznie prawie **3 500 pokoi i około 5 000 miejsc noclegowych**. Spółka ma zabezpieczone grunty na kolejne hotele (w Krakowie, Białymstoku, Wrocławiu, Gdańsku, Mielnie i Muszynie), a w trakcie budowy znajdują się 3 obiekty (Wrocław, Mielno, Nałęczów). Grupa Arche jest obecnie **jedną z największych prywatnych sieci hotelarskich w Polsce**. Liczba pokoi na koniec przyszłego roku może wynieść prawie 4 000.

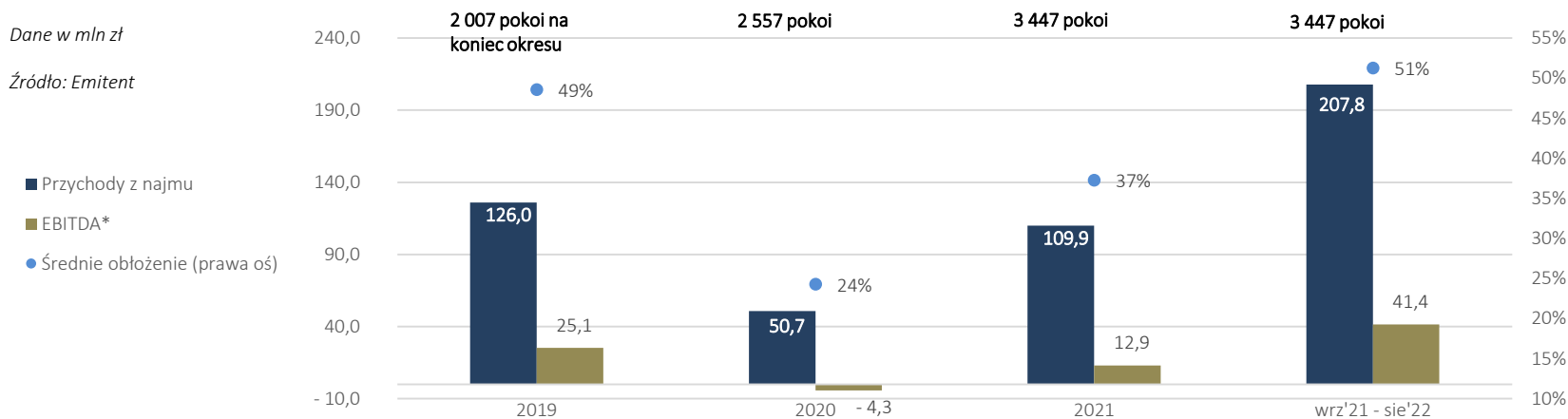
Liczba pokoi hotelowych należących do sieci Arche



Segment hotelowy



Poniżej zaprezentowano łączne wyniki ukończonych hoteli, należących do sieci Arche, wypracowane w okresie od 2019 r. (ostatni rok przed wybuchem pandemii), przez lata 2020 i 2021 (okres obostrzeń administracyjnych i spowolnienie ruchu turystycznego) aż do sierpnia 2022 r.



* Wynik operacyjny hoteli, który nie uwzględnienia amortyzacji, ale uwzględnia wypłatę zysku przysługującemu właścicielom pokoi w Systemie Arche®

- Dzięki zwiększeniu liczby pokoi w zarządzaniu, ale również dzięki poprawie wskaźnika obłożenia, w ciągu ostatnich 12 miesięcy, udało się wygenerować **208 mln zł przychodów z działalności hotelowej oraz wynik EBITDA dla Emitenta** (już po odjęciu wynagrodzenia wypłaconego inwestorom w Systemie Arche®) **na poziomie 41 mln zł**.
- Średnie obłożenie z ostatnich 12 miesięcy przekroczyło poziom z 2019 r. i wyniosło 51%.
- Na powyższym wykresie widoczny jest wyraźny spadek obłożenia oraz przychodów w latach 2020 oraz 2021 w porównaniu z rokiem 2019, co w oczywisty sposób wynika z istotnie mniejszego natężenia ruchu turystycznego oraz zamknięcia obiektów hotelowych w okresie lockdownu.
- Przed wybuchem pandemii Grupa Arche wygenerowała ok. 25 mln zł wyniku operacyjnego przypisanego obiektom i powierzchniom posiadanym przez Grupę.

Segment hotelowy – system condo



- **Projekty hotelowe realizowane przez Emitenta, w których pokoje sprzedawane są inwestorom, prowadzone są w Systemie Arche®.** Usługom noclegowym towarzyszą funkcje dodatkowe, takie jak gastronomia, organizacja konferencji oraz imprez okolicznościowych, odnowa biologiczna, fitness. Obiekty hotelowe są też lokalnymi centrami kultury dla społeczności, w ramach marek Kraina Polskie, Arche Podróże, Arche Księgarnia, Arche Muzeum sKraj Kultur. Całym obiektem zarządza Emitent, a dochód ze wszystkich usług dzielony jest między właścicieli pokoi oraz Arche, proporcjonalnie do posiadanej powierzchni.
- Powierzchnie zapewniające funkcje dodatkowe pozostają w modelu **Systemu Arche®** własnością Arche. Dzięki temu Spółka ma większy wpływ na zarządzanie całym obiektem oraz uczestniczy w dochodzie hotelu proporcjonalnie do udziału swoich powierzchni w całości powierzchni znajdującej się w hotelu.
- **Jednocześnie inwestor otrzymuje od Arche gwarancję zysku** na pewien okres wynoszący przeważnie od 3 do 5 lat, obecnie dla nowych umów okres gwarancji został wydłużony do 10 lat. Wysokość gwarancji udzielanych inwestorom przez Arche wynosi 5%. W takich hotelach jak: Aleja Krakowska, Geologiczna, Lublin oraz Residence Łódź już tylko pojedyncze umowy są objęte gwarancjami.
- W związku z tym, że sprzedaż pokoi w **Systemie Arche®** odbywa się już od ponad 5 lat, gwarancje zysku systematycznie ulegają wygaszeniu. W 2024 r. wygasają gwarancje udzielone inwestorom w takich projektach jak Hotel Poloneza I oraz Hotel Piła. W kolejnych latach wciąż obowiązywać będą gwarancje dla następujących ukończonych obiektów: Dwór Uphagena w Gdańsku, Poloneza II, Łochów domki, Cukrownia Żnin, a także dla hoteli będących obecnie w budowie: Wrocław Klasztor, Fabryka Samolotów Mielno, Nałęczów.
- Należy mieć na uwadze, że wzrost atrakcyjności innych form lokowania nadwyżek pieniężnych, wynikający ze wzrostu stóp procentowych, może mieć wpływ na spadek zainteresowania inwestorów nabywaniem pokoi hotelowych w **Systemie Arche®**.
- W przypadku słabszego tempa sprzedaży i w konsekwencji niższych wskaźników komercjalizacji oferty, gotowe, niesprzedane pokoje pozostają własnością Emitenta, generując dla niego dochód z najmu. Przykładem jest drugi etap Hotelu Poloneza w Warszawie, który przy dużej liczbie niesprzedanych pokoi, w ciągu 12 miesięcy od września 2021 r. wygenerował dla Spółki dochód na poziomie ok. 6 mln zł.

Wybrane skonsolidowane dane finansowe



Bilans (dane w mln zł)	31.12.2020 badane	31.12.2021 badane	30.06.2021 niebadane	30.06.2022 niebadane
Aktywa trwałe, w tym:	382,9	426,3	384,8	448,9
Rzeczowe aktywa trwałe	380,7	418,3	382,7	441,1
Aktywa obrotowe, w tym:	586,7	478,3	531,5	440,6
Zapasy	521,4	412,0	482,3	383,6
Należności krótkoterminowe	14,2	8,2	8,7	21,6
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	23,1	50,9	33,3	29,6
Aktywa razem	953,4	904,6	916,3	900,0
Kapitał własny	442,7	495,9	471,9	541,7
Kapitały mniejszości	0,1	0,1	0,1	0,1
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	510,7	408,6	444,4	358,2
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	190,6	114,7	187,2	132,9
Kredyty i pożyczki	92,0	63,6	85,4	79,8
Obligacje	96,8	46,7	96,7	46,7
Inne zobowiązania finansowe	1,9	4,5	5,1	6,5
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	313,7	286,9	251,2	218,4
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	63,8	39,8	57,9	45,4
Kredyty i pożyczki	14,8	26,8	8,4	9,9
Obligacje	0,5	50,6	0,0	50,0
Zaliczki otrzymane	224,8	156,6	177,7	98,1
Pasywa razem	953,4	904,6	916,3	900,0
Dług odsetkowy	206,9	193,5	196,4	194,2
Dług netto	183,8	142,6	163,1	164,6
Dług netto/kapitał własny	0,42	0,29	0,35	0,30

Obiekty hotelowe należące do Grupy Arche oraz gotowe lokale (mieszkalne i komercyjne), utrzymywane przez Grupę w celu uzyskiwania przychodów z najmu.

Gotowe lokale (łącznie 178 mln zł), realizowane obecnie projekty mieszkaniowe i hotelowe (182 mln zł) oraz bank ziemi.

Wpłaty klientów na zakup lokali na podstawie umów, które jeszcze nie skonwertowały się na ostateczne akty sprzedaży.

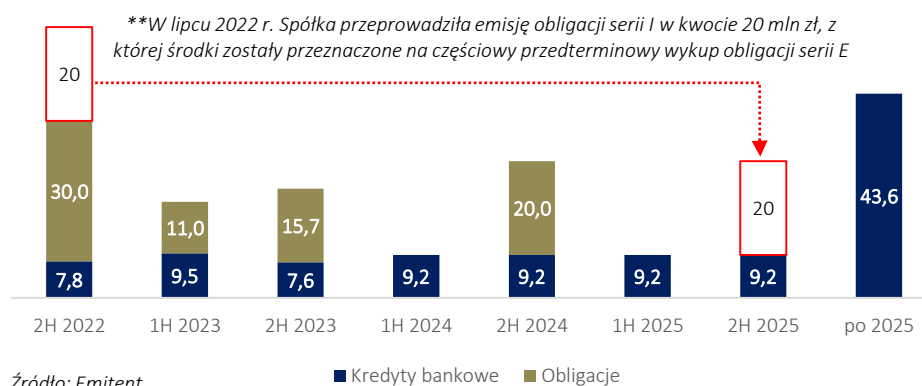
Niskie zadłużenie, zwłaszcza w kontekście istotnego udziału w bilansie ukończonych projektów hotelowych.

Wybrane skonsolidowane dane finansowe



Bank finansujący	Saldo na 30.06.2022	Termin spłaty	Cel finansowania
PKO BP	5,1	do 31.12.2027	kredyt inwestycyjny Hotel Tobacco (Łódź)
Alior Bank	17,0	do 31.12.2027	kredyt inwestycyjny Hotel Janów Podlaski
Alior Bank	0,9	do 31.07.2024	kredyt inwestycyjny Hotel Lublin
Alior Bank	19,4	do 15.12.2027	kredyt nieodnawialny
Alior Bank	29,2	do 15.01.2029	kredyt inwestycyjny Łochów
Alior Bank	4,6	do 15.12.2027	kredyt inwestycyjny - Nałęczów
Alior Bank	7,8	do 15.12.2027	kredyt inwestycyjny - Mielno
PEKAO S.A.	4,9	do 31.05.2028	kredyt inwestycyjny – Siedlce Hale
Obligacje serii E	50,0	15.11.2022**	finansowanie I etapu inwestycji w Żninie
Obligacje serii F	11,0	25.06.2023	refinansowanie obligacji serii C
Obligacje serii G	15,7	24.11.2023	bieżąca działalność operacyjna
Obligacje serii H	20,0	18.11.2024	refinansowanie obligacji serii D
Suma	185,6		

Harmonogram spłaty zadłużenia z tyt. kredytów i obligacji (mln zł) według stanu na dzień 30.06.2022



- Powyższy wykres uwzględnia harmonogram spłat kapitału określony w poszczególnych umowach kredytowych i warunkach emisji obligacji.
- Zadłużenie bilansowe netto Grupy Emitenta na dzień 30.06.2022 r. wyniosło 164,6 mln zł, a wskaźnik Zadłużenie netto/Kapitał własny wyniósł 0,3 i utrzymał się na poziomie zbliżonym do końca 2021 r.
- Za ponad 60% salda kredytów odpowiadają długoterminowe kredyty inwestycyjne, które w okresie ostatnich 12 miesięcy z nadwyżką obsługiwane były z dochodu generowanego przez obiekty hotelowe. Wydatki na roczną obsługę rat kapitałowo – odsetkowych dla hoteli należących do Emitenta (Tobaco, Janów Podlaski, Łochów) można szacować na ok. 13 - 14 mln zł przy 41 mln zł wyniku EBITDA wypracowanego dla Emitenta przez część hotelową.
- Emitent zakłada przeprowadzenie wykupu pozostałych obligacji serii E ze środków własnych, środków pozyskanych z emisji obligacji serii J oraz środków pozyskanych z kredytu w rachunku bieżącym w Alior Banku.

Wybrane skonsolidowane dane finansowe



Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów (dane w mln zł), wariant porównawczy	2020	2021	1H 2021	1H 2022
	badane	badane	niebadane	niebadane
Przychody ze sprzedaży, w tym	445,5	398,2	179,4	250,2
Przychody netto ze sprzedaży produktów, w tym:	355,5	448,0	214,4	244,9
Przychody ze sprzedaży lokali	288,2	324,1	177,3	126,0
Przychody z usług świadczonych przez hotele	53,9	110,0	31,1	107,1
Zmiana stanu produktów	60,7	-113,0	-48,2	-37,1
Przechody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	19,9	28,5	13,1	15,3
Koszty działalności operacyjnej	377,6	320,5	141,1	192,5
Zysk (strata) ze sprzedaży	67,9	77,7	38,3	57,7
Saldo pozostałych kosztów i przychodów	-1,7	0,6	1,0	-2,1
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	66,3	78,3	39,3	55,6
Saldo przychodów/kosztów finansowych	-10,0	-8,9	-3,7	-5,1
Zysk (strata) brutto	56,2	69,5	35,6	50,4
Zysk (strata) netto	44,0	56,2	32,2	47,0

Wartość lokali sprzedanych notarialnie klientom w danym roku, liczona **wg ceny sprzedaży**.

Wartość projektów, które były w budowie w danym roku, ale nie zostały dla nich podpisane notarialne umowy sprzedaży, liczona **wg kosztu wytworzenia**.

Przychody z pozostałej działalności Grupy Arche – głównie z hoteli oraz prowadzonej w nich działalności gastronomicznej.

W odróżnieniu od wariantu kalkulacyjnego, stosowanego przez większość deweloperów, w wariantcie porównawczym koszty operacyjne uwzględniają również koszt wybudowania mieszkań niesprzedanych notarialnie w danym okresie.

Wynik na działalności operacyjnej jest kategorią porównywalną między wariantem porównawczym a kalkulacyjnym, więc można go odnosić do wyników innych podmiotów deweloperskich wygenerowanych na tym poziomie.

Źródło: Emitent

Wyniki osiągnięte w przeszłości nie stanowią gwarancji przyszłych wyników.

Wybrane skonsolidowane dane finansowe



Rachunek przepływów pieniężnych (dane w mln zł)	2020	2021	1H 2021	1H 2022
	badane	badane	niebadane	niebadane
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej, w tym:	-53,5	110,4	38,1	29,8
Wynik finansowy netto	44,0	56,2	32,2	47,0
Amortyzacja	10,8	21,7	10,5	12,2
Zmiana stanu zapasów	-57,7	109,3	39,0	28,5
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i pożyczek	-59,6	-89,3	-55,5	-51,2
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-28,4	-55,8	-8,7	-27,9
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	13,3	-26,7	-19,1	-23,3
Zmiana stanu środków pieniężnych	-68,6	27,8	10,2	-21,4
Środki pieniężne na koniec okresu	23,1	50,9	33,3	29,6

Źródło: Emitent

Wyniki osiągnięte w przeszłości nie stanowią gwarancji przyszłych wyników.

Zdolność do generowania bardzo solidnych przepływów z działalności operacyjnej – łącznie 303 mln zł od 2018 r.

Wydatki na zakup gruntów oraz wartość nakładów na mieszkania w budowie i na mieszkania gotowe, które nie zostały przekazane w danym roku.

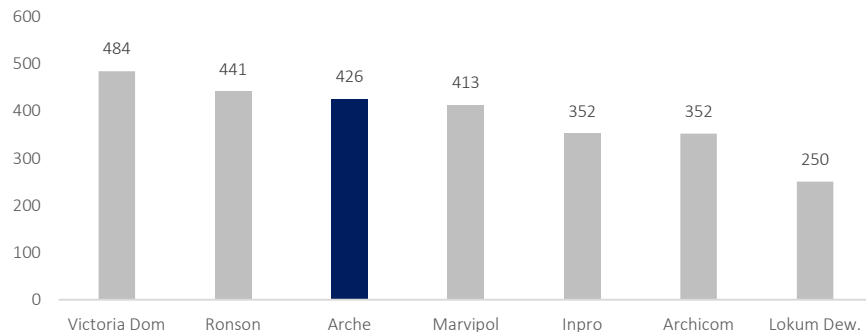
Przede wszystkim zmiana salda wpłat otrzymanych od klientów oraz salda zobowiązań handlowych wobec podwykonawców.

Głównie wydatki na realizację obiektów hotelowych, w których Emitent jest jedynym właścicielem. Łączne saldo wydatków z tytułu działalności inwestycyjnej od 2018 r. wyniosło 255 mln zł.

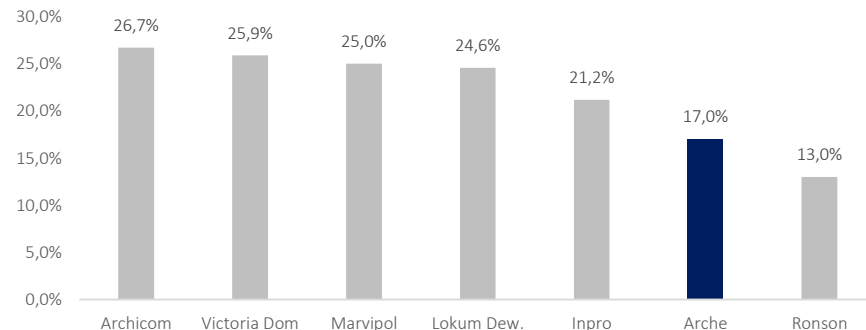
Wybrane dane finansowe na tle konkurencji



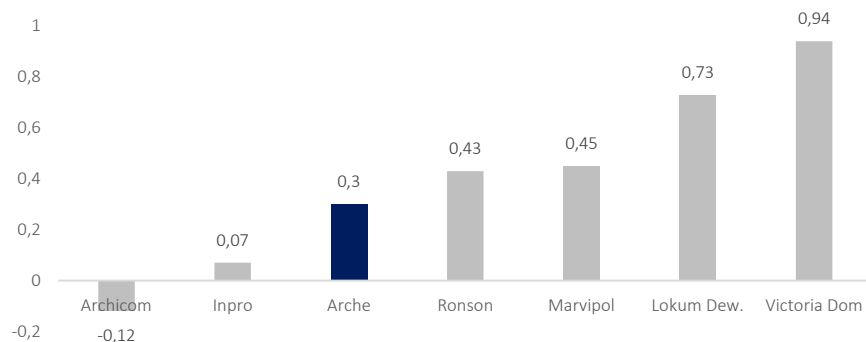
Przychody z rocznej sprzedaży (średnia dla lat 2020 i 2021, w mln zł)



Rentowność operacyjna¹ (średnia dla lat 2020 i 2021)



Dług netto/kapitał własny na koniec 30.06.2022



Główne parametry ostatnich emisji obligacji (>10 mln PLN)

	Wartość emisji (mln zł)	Data emisji	Tenor (lata)	Zabezpieczenie	Oprocentowanie
Victoria Dom	70	paź.21	3	brak	W6M + 5,50%
Arche	20	lip.22	3	hipoteka	W3M + 4,70%
Marvipol	70	lut.22	3,5	brak	W6M + 4,50%
Ronson	100	kwi.21	4	brak	W6M + 4,00%
Lokum Deweloper	50	paź.21	3,5	brak	W6M + 4,20%
Archicom	90	mar.22	2	brak	W3M + 3,20%
Inpro	35	paź.21	4	hipoteka	W6M + 2,75%

¹ Zysk z działalności operacyjnej / przychody ze sprzedaży;

Źródło: Skonsolidowane sprawozdania finansowe spółek za lata 2020-2021 oraz 1H 2022, GPW Catalyst

Opis przedmiotu zabezpieczenia obligacji



Przedmiot zabezpieczenia Obligacji stanowią będą lokale, znajdujące się na kondygnacjach 1, 2, 3, 4 i 5 budynku hotelowego położonego w Gdańsku przy ul. Kieturakisa (Dwór Uphagena Gdańsk). Parametry lokali przedstawia poniższa tabela:

Nr lokalu	Funkcja	Powierzchnia (m ²)	Wycena (w tys. zł)	Uwagi
14	gabinet SPA	15,73	196	Na dzień sporządzenia Warunków Emisji zostały ustanowione odrębne własności Lokali, wnioski o założenie ksiąg wieczystych dla lokali zostaną złożone w dniu złożenia oświadczenia o ustanowieniu hipoteki.
15	gabinet SPA	18,73	233	
16	gabinet SPA	16,85	210	
23	SPA	134,86	1679	
129	magazyn HR	22,27	277	
130	restauracja	509,26	6341	
131	repcja /lobby bar/ toalety	350,28	4362	
200	magazyn HR	58,20	725	
210	sala konferencyjna	193,41	2408	
400	magazyn HR	34,67	432	
626	sala zabaw – kids zone	26,10	325	
820	Pralnia dla gości	10,57	132	
821	magazyn czysty	10,75	134	
823	magazyn HR	18,24	227	
RAZEM		1 419,92	17 681	



Szczegółowe informacje o zabezpieczeniu Obligacji znajdują się w Memorandum Informacyjnym.

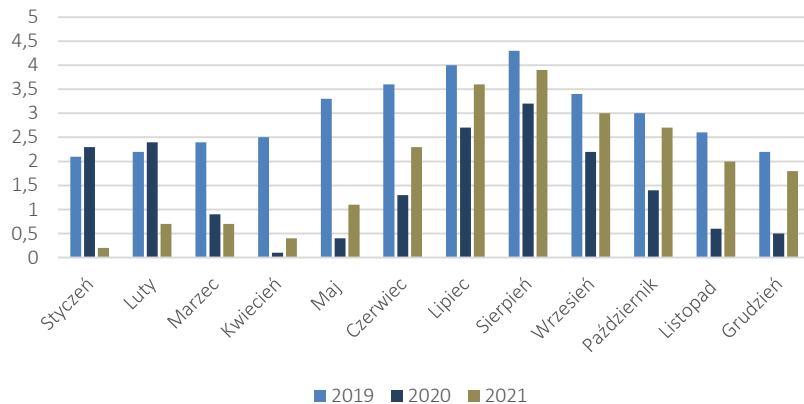
Przed wybuchem pandemii rynek hotelarski w Polsce przeżywał dynamiczny rozwój:

- Z danych GUS wynika, że rok 2019 był kolejnym, w którym odnotowano wzrost liczby turystów, korzystających z hoteli w Polsce. Liczba ta wyniosła 23,5 mln wobec 22,1 mln rok wcześniej (wzrost o 6,3%).
- Z raportu przygotowanego przez Emmerson Evaluation „Rynek hoteli oraz condohoteli w Polsce 2020” wynika, że średnioroczna stopa wzrostu (CAGR) liczby turystów korzystających z hoteli w Polsce dla okresu 2012-2019 wyniosła 8,3%, podczas gdy średnioroczny wzrost liczby miejsc noclegowych w hotelach wyniósł 5,4%. W efekcie znacząco wzrósł wskaźnik wykorzystania pokoi hotelowych (tzw. obłożenie) – z 44% w 2012 r. do 53,7 % w 2019 r.

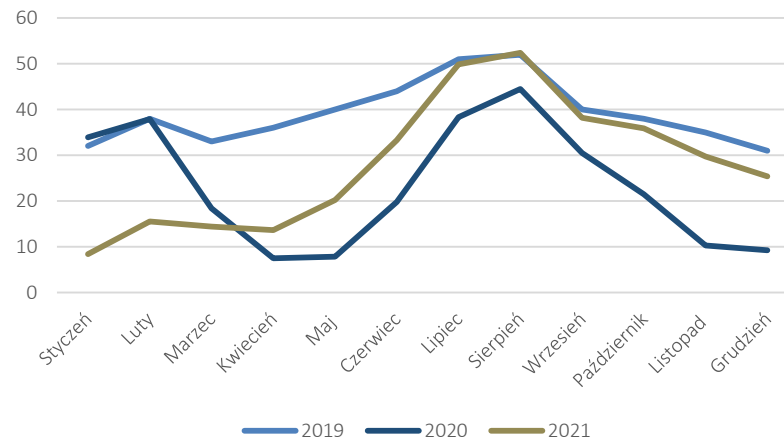
Rynek diametralnie zmienił się w marcu 2020 r.

- Podobnie jak w przypadku wielu innych branż, pandemia doprowadziła do sytuacji kryzysowej również na rynku hotelarskim. Przez większą część 2020r. hotele były zamknięte dla turystów. Wraz z nadejściem pandemii i związanymi z nią ograniczeniami administracyjnymi istotnie pogorszyły się wskaźniki hoteli - spadł zarówno poziom obłożenia, jak i przychód.
- Ograniczenia w ruchu turystycznym były kontynuowane w 2021 r., głównie ze względu na ponowny wzrost liczby zakażeń. Wg danych GUS w 2021 r. liczba gości hotelowych w Polsce wyniosła 14,4 mln osób, przy średniej z lat 2016 – 2019 wynoszącej 21,5 miliona. Spadł również udział gości zagranicznych – z 26% do 14% i taka tendencja z może zostać utrzymana również w 2022 r. W przypadku hoteli miejskich ewentualne ożywienie jest uzależnione nie tylko od poprawy w ruchu turystycznym, ale również od sytuacji w branży MICE, skupiającej się na organizacji różnego rodzaju konferencji, targów oraz eventów.
- W efekcie tak istotnego spadku koniunktury na rynku hotelowym, przy jednoczesnym ograniczonym dostępie do finansowania, wielu inwestorów opóźniło swoje plany budowy nowych obiektów lub zupełnie z nich zrezygnowało. Na koniec 2021 r. w Polsce funkcjonowało ok. 3 000 hoteli (prawie 152 000 pokoi). W ciągu ostatnich 2 lat otwierano jedynie ok. 20 hoteli rocznie, podczas gdy w 2019 r. na rynek dostarczono 59 obiektów.
- Aktywne pozostają największe sieci hotelowe, których uznana marka gwarantuje pewną odporność na zawirowania rynkowe. Należą do nich m.in.: Accor (właściciel takich marek jak Sofitel, Novotel, Mercure czy Ibis), Hilton, Marriott International, Radisson, Polski Holding Hotelowy oraz Arche.

Liczba turystów w turystycznych miejscach noclegowych (mln osób)



Stopień wykorzystania miejsc noclegowych (%)



Źródło: Główny Urząd Statystyczny

- Z danych GUS wynika, że średnie obłożenie pokoi hotelowych w ciągu ostatnich dwóch lat było istotnie niższe niż przed pandemią. W całym ubiegłym roku wyniosło ono 34,5% wobec 52,3% w latach 2016 – 2019. Widoczna jest wyraźna poprawa w tym zakresie począwszy od II połowy ubiegłego roku. W okresie lipiec – grudzień 2021 r. średnie obłożenie wyniosło 38,6% wobec 25,7% rok wcześniej oraz 41,2% w analogicznym okresie 2019 r.
- Liczba turystów w miejscach noclegowych, po bardzo słabym 2020 r., zbliżyła się w drugiej połowie 2021 r. do liczby zaobserwowanej w 2019 r. Wprawdzie była ona o 13% niższa (17 mln w porównaniu z 19,5 mln) niż w okresie lipiec – grudzień 2019, ale widać było znaczący 60-proc. wzrost w porównaniu do analogicznego okresu 2020 r., kiedy to odnotowano zaledwie 10,6 mln turystów.

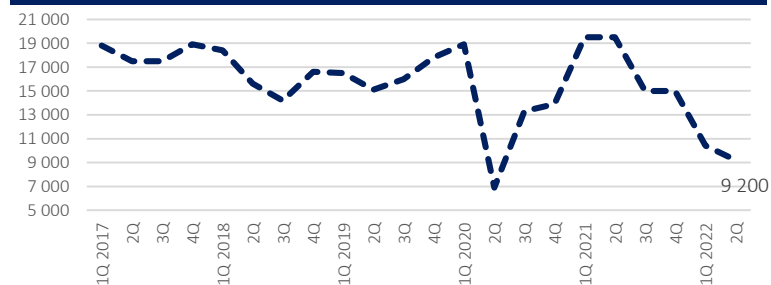
Otoczenie rynkowe – segment mieszkaniowy strona popytowa



MICHAEL/STRÖM
DOM MAKLERSKI

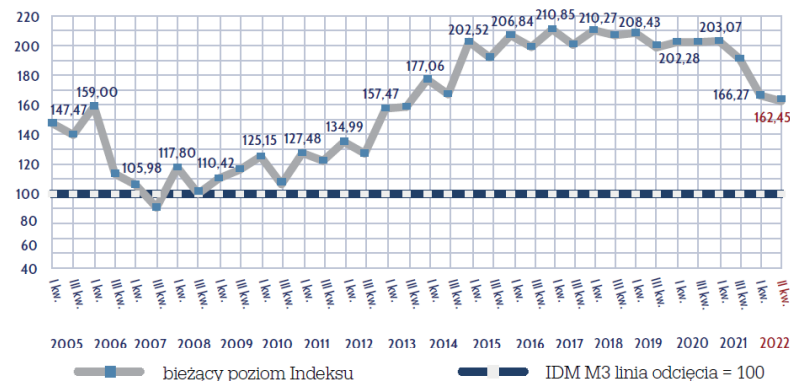
- W 2021 r. deweloperzy mieszkaniowi z GPW oraz najwięksi deweloperzy z rynku Catalyst zaraportowali sprzedaż ok. 27,8 tys. lokali w porównaniu do ok. 20,7 tys. lokali sprzedanych w 2020 r. (wzrost o 34% r/r). Należy jednak zauważyć, że tempo sprzedaży zmniejszyło się od 3Q 2021 r. W pierwszej połowie 2022 r. wyżej wymienieni deweloperzy zaraportowali sprzedaż ok. 9,3 tys. lokali (co oznacza spadek o 32% r/r).
- Dane raportowane przez JLL, obejmujące 6 największych rynków mieszkaniowych w Polsce (Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Łódź, Poznań), w 3Q 2021 r. wskazywały na spadek liczby sprzedanych mieszkań do 15,0 tys. i podobny poziom w 4Q 2021 r. Oznacza to wyraźny spadek wobec rekordowego poziomu 19,5 tys. zaobserwowanego zarówno w 1Q jak i 2Q 2021 r. (najlepsze półrocze w historii polskiego rynku mieszkaniowego). Spadek sprzedaży pogłębił się w I półroczu 2022 r., w 1Q 2022 wolumen sprzedaży wyniósł ok. 10,4 tys. lokali, a w 2Q 2022 r. ok. 9,2 tys. lokali.
- W 2H 2021 roku i 1H 2022 r. wpływ na spadek liczby transakcji miały:
 - Dynamiczny wzrost stóp procentowych (w tym m.in. wskaźnika WIBOR, decydującego o koszcie kredytu hipotecznego). Istotny wzrost oprocentowania kredytów spowodował znaczący spadek zdolności kredytowej potencjalnych nabywców mieszkań. Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3, publikowany w raporcie AMRON-SARFiN, uwzględniający zmiany dochodu rozporządzalnego oraz cen mieszkań, spadł z poziomu 203,07 na koniec 1Q2021 do 162,45 na koniec 2Q2022 r.
 - W 1H 2022 r. KNF wydał rekomendację dla banków, zgodnie z którą od kwietnia banki obliczając zdolność kredytową kredytobiorców muszą brać pod uwagę możliwość wzrostu stawki WIBOR o 5 p.p. (zamiast wcześniejszych 2,5 p.p.).
 - Dodatkowym czynnikiem ryzyka dla strony popytowej jest wybuch wojny w Ukrainie pod koniec lutego 2022 r.

Liczba mieszkań sprzedanych kwartalnie na 6 największych rynkach



Źródło: Raporty kwartalne autorstwa JLL

Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3



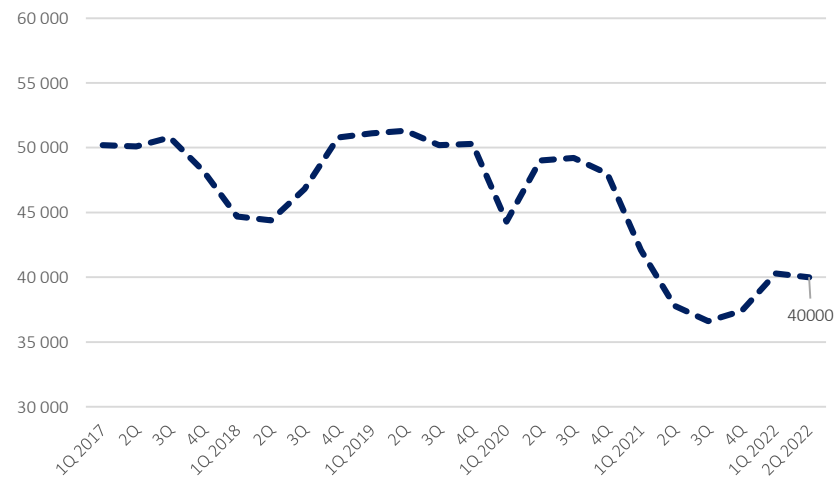
Źródło: Raport AMRON-SARFiN 2/2022

Otoczenie rynkowe – segment mieszkaniowy strona podażowa



- W 2021 r. deweloperzy mieszkaniowi nie byli w stanie dostosować tempa wprowadzania nowych projektów do szybko rosnącego tempa sprzedaży. W ubiegłym roku, wg danych JLL, na 6 największych rynkach sprzedano łącznie 69 tys. lokali (więcej mieszkań w jednym roku kalendarzowym sprzedano tylko w roku 2017), podczas gdy w tym samym czasie do oferty wprowadzono ok. 58 tys. jednostek.
- **Efektom tej nierównowagi była rekordowo niska liczba lokali oferowanych do sprzedaży** - na koniec 3Q 2021 r. spadła ona, wg danych JLL, poniżej 37 tys. lokali. Zmniejszająca się systematycznie do tego momentu oferta w połączeniu z wysokim popytem obserwowanym od jesieni 2020 r. spowodowała niespotykaną dotąd presję na wzrost cen mieszkań. Na połowę 2021 r. czas potrzebny do całkowitej wyprzedaży oferty przy notowanym wtedy popycie wynosił statystycznie nieco ponad 2 kwartały, podczas gdy za okres odpowiadający równowadze rynkowej uznaje się okres dwukrotnie dłuższy.
- Trudności w zwiększeniu podaży przez deweloperów spowodowane były głównie przez:
 - Problem z pozyskaniem nowych gruntów, które w krótkim czasie mogłyby zostać przeznaczone pod zabudowę.
 - Długotrwałe procesy administracyjne związane z uzyskiwaniem decyzji o warunkach zabudowy oraz pozwolenia na budowę.
- Efektem niskiej podaży przy obserwowanym do połowy 2021 r. rekordowo wysokim popycie był bardzo wyraźny wzrost cen mieszkań oferowanych przez deweloperów.
- **Sytuacja na rynku mieszkaniowym uległa istotnej zmianie od połowy 2021 r.** W związku z istotnym spadkiem popytu obserwowany jest powolny wzrost liczby lokali w ofercie, przy czym nadal jest ona na relatywnie niskim poziomie (w porównaniu do ostatnich lat), tj. ok. 40 tys. lokali na 30.06.2022 r.
- Obecnie istotny wpływ na podaż mieszkań ma duża niepewność dotycząca wielkości popytu przy obecnym poziomie stóp procentowych i kosztów budowy.

Liczba mieszkań w ofercie na 6 największych rynkach



Źródło: Raporty kwartalne autorstwa JLL



Załączniki

Zrealizowane inwestycje hotelowe - przykłady



MICHAEL/STRÖM
DOM MAKLERSKI

Arche Hotel Gdańsk



Arche Hotel Dwór Uphagena powstał w zabytkowym budynku przy ul. Kieturakisa 1 w centrum Gdańska, na Dolnym Mieście. Podstawą inwestycji jest hotel z 261 pokojami, charakteryzujący się minimalistycznym wystrojem w industrialnym stylu. W głównym budynku, w miejscu zabytkowej kuchni, znajduje się restauracja z oknami skierowanymi na zielony dziedziniec.

Budynek został oddany do użytkowania w 4Q 2021 r. Na dzień 30.06.2022 r. inwestycja była sprzedana w 83% w Systemie Arche®.

Hotel Tobacco - Łódź



Hotel powstał w dawnej fabryce wełny, która po wojnie stała się siedzibą wytwórni papierosów. W 2013 r. Grupa Arche zakończyła rewitalizację budynku tworząc trzygwiazdkowy hotel

Zlokalizowany w centrum miasta hotel oferuje 115 pokoi. Obiekt uzyskał wiele nagród za designerskie wnętrza, nawiązujące do industrialnej architektury.

Pałac i Folwark Łochów



Zespół pałacowo - parkowy w Łochowie to XIX - wieczny obiekt, który został odbudowany i odrestaurowany przez Grupę Arche w latach 2004 – 2008. Pałac położony jest godzinę drogi od Warszawy. W zespole znajdują się 85 pokoje, 11 sal konferencyjnych, restauracja oraz zaplecze rekreacyjne (SPA).

We wrześniu 2017 roku Centrum Konferencyjno - Wypoczynkowe Pałac Łochów wzbogaciło się o nową część – Folwark, która dodatkowo oferuje 149 pokoi hotelowych. W 2020 r. oddano do użytkowania całoroczne domki, które oferują 236 pokoi.

Zamek Biskupi Janów Podlaski



Zamek Biskupi, malowniczo położony w sercu Parku Krajobrazowego Podlaski Przełom Bugu, sięga swoją historią XV wieku, a zachowane mury Zamku - XVIII wieku.

Odrestaurowany w 2015 r. obiekt oferuje 199 pokoi, 15 sal konferencyjnych i strefę Wellness. Część apartamentów zlokalizowanych w oficynach Zamku odtworzono w XVIII - wiecznym stylu. Kompleks wraz z parkiem zajmuje powierzchnię 40 ha.

Zrealizowane inwestycje hotelowe - przykłady



MICHAEL/STRÖM
DOM MAKLERSKI

Cukrownia Żnin



Cukrownia w Żninie została już w części zaadaptowana na Centrum Konferencyjno-Wypoczynkowe. Główny budynek produkcyjny pełni funkcję hotelową (oddany do użytkowania w 1Q 2020, 184 pokoje), zaś budynki magazynowe spełniają funkcję konferencyjną z zapleczem gastronomicznym. Drugi etap z 126 pokojami, sprzedawany w Systemie Arche®, został ukończony w 3Q 2020 r.

Łącznie w obiekcie mieści się 314 pokoi hotelowych i centrum konferencyjne o powierzchni 1500 m².

Arche Hotel Wrocław



Arche Hotel Wrocław znajduje się w doskonałej lokalizacji, w odległości 400 m od terminala lotniska, 4 min jazdy samochodem od AOW (autostradowa obwodnicy Wrocławia). W 8-kondygnacyjnym obiekcie powstało 117 pokoi hotelowych i apartamentów, sala fitness oraz sauna.

Budynek został oddany do użytkowania w 2Q 2021 r. Wszystkie pokoje zostały sprzedane w Systemie Arche®.

Osiedle Bema – Piaseczno



Wieloetapowa, całkowicie zakończona inwestycja zlokalizowana w Piasecznie – 5 minut pieszo od dworca PKP. Osiedle oferuje niską zabudowę i windy w każdej z klatek. Pierwszy etap został oddany do użytkowania w 2010 roku. Licząc narastająco, w 12 etapach oddano do użytkowania ok. 1400 mieszkań/lokali.

Na dzień 30.06.2022 r. sprzedane były wszystkie wybudowane mieszkania.

Osiedle Poloneza - Warszawa



Wieloetapowa inwestycja, charakteryzująca się niską zabudową, zlokalizowana w zachodniej części Ursynowa, składająca się z 7 etapów, w ramach których powstało ok. 940 lokali o łącznej powierzchni użytkowej ponad 50 tys. m². Osiedle Poloneza to drugi największy projekt mieszkaniowy Emitenta. Realizacja ostatniego etapu zakończyła się w 4Q 2021 r.

Na dzień 31.03.2022 r. w ramach całego osiedla w ofercie zostało 8 gotowych mieszkań.

Fabryka Samolotów - Mielno



W grudniu 2020 r. Emitent nabył grunt po dawnym kompleksie wojskowym, zlokalizowany w Mielnie, między Jeziorem Jamno, a Morzem Bałtyckim, przy ul. Generała Maczka 40. Zamierza na nim wybudować wieloetapowy projekt o składający się z 300 mieszkań oraz 450 pokoi hotelowych. Dodatkowo na terenie inwestycji ma powstać duża sala konferencyjna, restauracje oraz ogród letni.

Zakończenie budowy pierwszego, hotelowego etapu, planowane jest na 3Q 2023 r. Na dzień 30.06.2022 r. sprzedanych było 24% pokoi w Systemie Arche®.

Sanatorium Milicyjne - Nałęczów



W listopadzie 2020 r. Emitent nabył od Agencji Mienia Wojskowego, w drodze przetargu, niedokończony budynek sanatorium z lat 80., zlokalizowany w Nałęczowie. Obecnie prowadzone są prace mające na celu przebudowę obiektu na nowoczesny, ponad 300-pokojowy, hotel z zapleczem rekreacyjno-rehabilitacyjnym.

Hotel położony będzie na wzniesieniu, dzięki czemu zaoferuje piękne widoki na panoramę miasta. Pokoje sprzedawane są w Systemie Arche®. Na dzień 30.06.2022 r. sprzedanych było 19% pokoi.

Bieżące inwestycje mieszkaniowe – przykłady



MICHAEL/STRÖM
DOM MAKLERSKI

Osiedle Polnych Kwiatów – Ożarów Mazowiecki



Lokalizacja osiedla w centrum Ożarowa Mazowieckiego zapewnia dogodne połączenie z Centrum Warszawy. Do stacji Kolei Miejskiej jest tylko 300 m – 15 min pociągiem do Warszawy. W najbliższej okolicy znajdują się przedszkola, Szkoły Podstawowe, Urząd Miasta, Galeria Handlowa, Ośrodek Sportowy.

Na dzień 30.06.2022 r. w realizacji są dwa etapy na łącznie 125 lokali o łącznym PUM 6,2 tys. m². Etap H, w ramach którego powstaje 26 lokali jest sprzedany w 100%.

Tobaco Park II - Łódź



Największym obecnie projektem mieszkaniowym realizowanym przez Arche jest ostatni etap osiedla Tobaco Park, zlokalizowanego w centrum Łodzi, przy skrzyżowaniu ul. Kopernika z Al. Włókniarzy. Najwyższy z budynków ma liczyć 16 kondygnacji o łącznej wysokości 53 metrów.

Planowany termin zakończenia budowy to 4Q 2023, od niedawna prowadzona jest sprzedaż mieszkań w projekcie.

Wszelkie pytania dotyczące emisji obligacji
Arche S.A. prosimy kierować na adres:

Departament Corporate Finance

Michael / Ström Dom Maklerski S.A.

+48 22 128 59 00

oferty@michaelstrom.pl

Al. Jerozolimskie 100 (Equator IV, 7 p.)

00-807 Warszawa

MICHAEL/STRÖM
DOM MAKLESKI

