

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI ARCHE S.A. ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ ARCHE

z siedzibą przy ul. Mirkowskiej 45A w Konstancinie Jeziornie
za rok obrotowy 01.01.2025-31.12.2025

I. INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ

Grupę kapitałową ARCHE S.A. tworzą:

1. ARCHE S.A. – SPÓŁKA DOMINUJĄCA

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 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

31.12.2024r.	01.01.2025r.	30.06.2025r.	31.12.2025r.
Władysław Grochowski - Prezes Zarządu	Władysław Grochowski - Prezes Zarządu	Władysław Grochowski - Prezes Zarządu	Władysław Grochowski - Prezes Zarządu
Grzegorz Radzikowski – Członek Zarządu	Grzegorz Radzikowski – Członek Zarządu	Klaudia Romanowicz – Członek Zarządu	Klaudia Romanowicz – Członek Zarządu
	Klaudia Romanowicz – Członek Zarządu		

Prokurenci

31.12.2025r.
Dominik Poręcki
Karol Dobrzycki
Grzegorz Radzikowski

Kapitał podstawowy

Kapitał podstawowy Arche S.A. wynosi 2 982 300,00 PLN i został objęty przez:

Lp	AKCJONARIUSZ	31.12.2024r.		31.12.2025r.	
		PLN	%	PLN	%
1.	Władysław Grochowski	2 319 679,00	77,78	2 519 246,00	84,47
2.	Ryszard Grochowski	259 436,00	8,70	0,00	0,00
3.	Fundacja Leny Grochowskiej	270 317,00	9,06	290 744,00	9,75
4.	Akcje własne	132 868,00	1,50	172 310,00	5,78
	RAZEM	2 982 300,00	100,00	2 982 300,00	100,00

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

W minionym okresie spółka prowadziła działalność deweloperską w Ożarowie Mazowieckim, Krakowie, Wrocławiu, Muszynie, Bytomiu, Konstancinie Jeziornej, Białymstoku, Tarnowie, Otwocku, Żninie, Siemianowicach Śląskich, Szczecinie, Nałęczowie.

W przyszłym roku planowane jest rozpoczęcie inwestycji w Poznaniu, Koszalinie, Łodzi, Mielnie, Zabrzu i Drohiczynie.

Działalność hotelowa prowadzona jest w Warszawie, Siedlcach, Łodzi, Janowie Podlaskim, Łochowie, Lublinie, Częstochowie, Górze Kalwarii, Żninie, Pile, Wrocławiu, Gdańsku, Mielnie i Nałęczowie, Muszynie.

Opis zmian, które nastąpiły w roku sprawozdawczym.

W minionym roku sprawozdawczym nastąpiły zmiany w strukturze własnościowej kapitału podstawowego, co jest wykazane poniżej:

Kapitał podstawowy		
Akcjonariusz	31.12.2024r.	31.12.2025r.
Władysław Grochowski kupujący 199 567 akcji od R. Grochowskiego	2 319 679,00 PLN	2 519 246,00 PLN
Ryszard Grochowski sprzedający: - 39 442 akcji dla Arche SA - 20 427 akcji dla Fundacji Leny Grochowskiej - 199 567 akcji dla Władysława Grochowskiego	259 436,00 PLN	0,00 PLN
Fundacja Leny Grochowskiej: - 20 427 akcji nabytych od Ryszarda Grochowskiego	270 317,00 PLN	290 744,00 PLN
Akcje własne: - 39 442 akcji nabytych od Ryszarda Grochowskiego	132 868,00 PLN	172 310,00 PLN

W roku sprawozdawczym wystąpiły zmiany w składzie zarządu spółki. Od 1 stycznia 2025r. funkcję członka zarządu pełni Pani Klaudia Romanowicz. Od 30 czerwca 2025r. funkcję członka zarządu przestał pełnić Grzegorz Radzikowski.

W minionym roku sprawozdawczym nie nastąpiły zmiany w radzie nadzorczej, skład przedstawia poniższa tabela.

Skład rady nadzorczej

31.12.2025r.
Agnieszka Korbut – Przewodnicząca Rady Nadzorczej
Katarzyna Dębińska – Członek Rady Nadzorczej
Piotr Grochowski - Członek Rady Nadzorczej

2. [ARCHE RESTAURACJE SP. Z O.O – SPÓŁKA ZALEŻNA – 99,09 % udziałów objętych przez Arche S.A.](#)

Adres: ul. Myśliwska 9, 07-130 Łochów

Forma prawna: spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Przedmiot działalności

56.10.A - Restauracje i pozostałe placówki gastronomiczne

56.29.Z – Pozostała usługowa działalność gastronomiczna

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

Skład Zarządu

Marta Jędrzejczak – Prezes Zarządu

Kapitał podstawowy

Kapitał podstawowy Arche Restauracje Sp. z o.o. wynosi 2 800 000,00 PLN i został objęty przez:

1.	Arche S.A.	2 774 500,00 PLN
2.	Byli pracownicy	25 500,00 PLN

Skład Rady Nadzorczej:

1. Władysław Grochowski

2. Mirosława Grochowska

3. Marcin Grochowski

Posiadane oddziały i ich siedziby

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

Obecnie spółka prowadzi działalność gastronomiczną w Warszawie, natomiast działalność usługową - usługi warsztatowe i handlową w zakresie sprzedaży paliw i części samochodowych w Łochowie.

Opis zmian, które nastąpiły w roku sprawozdawczym.

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

3. ARCHE ADMINISTRACJA SP. Z O.O (dawna: Arche Podróże) – SPÓŁKA ZALEŻNA – 100 % udziałów objętych przez Arche S.A.

Adres: ul. Puławska 361, 02-801 Warszawa

Forma prawna: spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Przedmiot działalności

68.32.Z - Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie

81.00 – Działalność usługowa związana z utrzymaniem porządku w budynkach i zagospodarowaniem terenów zieleni

63.99.Z - Pozostała działalność usługowa w zakresie informacji, gdzie indziej niesklasyfikowana

68 - Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości

70.22.Z - Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania

73.20.Z - Badanie rynku i opinii publicznej

68.10.Z - Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek

68.20.Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi

68.3 - Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości wykonana na zlecenie

78.30.Z - Pozostała działalność związana z udostępnieniem pracowników

Skład Zarządu

Elżbieta Felińska – Prezes Zarządu

Kapitał podstawowy

Kapitał podstawowy Arche Administracja Sp. z o.o. wynosi 300 000,00 PLN i został objęty przez:

1.	Arche S.A.	300 000,00 PLN
----	------------	----------------

Posiadane oddziały i ich siedziby

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

Opis zmian, które nastąpiły w roku sprawozdawczym.

W minionym okresie sprawozdawczym Zarząd Spółki Arche Administracja Sp. z o.o. skoncentrował się zarządzaniu nieruchomościami. Obecnie spółka zarządza 4 wspólnotami mieszkaniowymi w Warszawie, Łodzi i Ożarowie Mazowieckim, jak również drogą wewnątrzosiedlową w Warszawie przy ul. Bysławskiej oraz budynkami biurowo magazynami w Ożarowie Mazowieckim. Trwały intensywne działania aby powiększyć portfel zarządzanych nieruchomości. W przyszłym roku dołączą dwie nowe wspólnoty mieszkaniowe w Ożarowie Mazowieckim oraz w Otwocku.

4. ENERGETYKA KONSTANCIN 1 SP. Z O.O – SPÓŁKA ZALEŻNA – 100 % udziałów objętych przez Arche S.A.

Adres: ul. Puławska 361, 02-801 Warszawa

Forma prawna: spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Przedmiot działalności

- 35.11 Wytwarzanie energii elektrycznej
- 35.14 Handel energią elektryczną
- 36.00.Z Pobór, uzdatnianie i dostarczanie wody
- 37.00 Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków
- 38.21.Z Obróbka i usuwanie odpadów innych niż niebezpieczne
- 38.3 Odzysk surowców
- 39.00.Z Działalność związana z rekultywacją i pozostała działalność usługowa związana z gospodarką odpadami
- 41.10 Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
- 41.20 Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych
- 42.22 Roboty związane z budową linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych

Skład Zarządu

Władysław Grochowski – Prezes Zarządu

Kapitał podstawowy

Kapitał podstawowy Energetyka Konstancin 1 Sp. z o.o. wynosi 1 000 000,00 PLN i został objęty przez:

1.	Arche S.A.	1 000 000,00 PLN
----	------------	------------------

Posiadane oddziały i ich siedziby

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

Obecnie spółka prowadzi działalność w Warszawie, a swoje zadania realizuje na terenie całej Polski.

Opis zmian, które nastąpiły w roku sprawozdawczym.

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

II. OPIS ZMIAN, KTÓRE NASTĄPIŁY W ROKU SPRAWOZDAWCZYM.

W minionym roku sprawozdawczym wystąpiły zmiany w spółce dominującej Arche S.A. opisane wyżej. Zmieniała się też struktura Grupy Kapitałowej. W dniu 13.10.2025r. KRS wydał orzeczenie o połączeniu spółek Arche S.A. (spółka przejmująca) oraz Młyn Szancera Sp. z o.o. (spółka przejmowana) oraz WG 1 SPV Sp. z o.o. (spółka przejmowana).

III. INFORMACJE O DZIAŁALNOŚCI GRUPY

A. DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA W SPÓŁCE DOMINUJĄCEJ ARCHE S.A.

Spółka Arche rozpoczęła działalność deweloperską w roku 1991 od inwestycji mieszkaniowej w Warszawie. W 34-letniej historii Spółki wybudowanych zostało około 7000 mieszkań i domów. Inwestycje mieszkaniowe budowane są przede wszystkim na rynku Aglomeracji Warszawskiej oraz w Łodzi. W minionym okresie prowadzona były inwestycje budynków wielorodzinnych w Ożarowie Mazowieckim, Otwocku i Wrocławiu oraz domów jednorodzinnych dwulokalowych na warszawskim Wawrze.

Spółka poprzez prowadzoną działalność budowlaną rewitalizuje obiekty zabytkowe, często przemysłowe lub o znaczeniu historycznym, którym nadawane są nowe funkcje hotelowe, społeczne, usługowe, integracyjne i kulturalne dla lokalnych społeczności. Działalność ta prowadzona jest przez spółkę na terenie całej Polski, bardzo często w nieoczywistych lokalizacjach z uwagi na lokalizację zabytku. W minionym okresie spółka prowadziła działalność deweloperską w Ożarowie Mazowieckim, Krakowie, Wrocławiu, Muszynie, Bytomiu, Konstancinie Jeziornej, Białymstoku, Tarnowie, Otwocku, Żninie, Siemianowicach Śląskich, Szczecinie, Nałęczowie.

W ramach prowadzonej działalności deweloperskiej Spółka występuje w roli inwestora i generalnego wykonawcy organizując cały proces projektowy i budowlany zlecając prace budowlane podwykonawcom specjalizującym się w konkretnych pracach budowlanych. W strukturze spółki występują też architekci wnętrz pracujący nad wystrojem rewitalizowanych obiektów w ścisłej współpracy z konserwatorami zabytków.

Projekty zrealizowane obejmują kilka segmentów rynkowych - od funkcjonalnych mieszkań, przez przestronne apartamenty i lofty aż po domy dwulokalowe i segmenty mieszkalne.

Zakończone projekty

Poniższa tabela przedstawia informacje dotyczące zakończonych projektów (tj. wykonano wszystkie roboty budowlane i uzyskano pozwolenie na użytkowanie) w roku bilansowym

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba lokali (szt.)	Powierzchnia lokali (m ²)
Kamińskiego - budynek I,J,K	Ożarów Mazowiecki	126	6 462,46
Łochów domki	Łochów	26	2 432,52
Łochów sala konferencyjna	Łochów		1 300,00
Hotel modułowy	Siedlce	40	1 079,00
Hotel ul. Kasprowicza „Marianum”	Wrocław	36	1 898,34
Wrocław ul. Kasprowicza - mieszkania	Wrocław	24	2 021,16
RAZEM		252	15 193,448

Lokale sprzedane w ciągu okresu

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

Nazwa projektu	Lokalizacja	Lokale sprzedane do 31.12.2024r	Lokale sprzedane w okresie	Lokale dostępne na 31.12.2025r.	RAZEM
LOKALE MIESZKALNE					
Osiedle Polnych Kwiatów IJK	Ożarów Maz	99	26	1	126
Osiedle Polnych Kwiatów LM	Ożarów Maz	0	35	31	66
Bysławska II - domy	Warszawa	21	5	2	28
Tobaco II	Łódź	99	24	33	156
Willa Kasprowicza	Wrocław	2	5	17	24
Otwock Dwór Bojarów	Otwock	0	39	91	130
Pozostałe					
		221	134	175	530
LOKALE HOTELOWE					
Arche Hotel Piła	Piła	77	62	128	267
Arche Klasztor Wrocław	Wrocław	83	0		83
Arche Hotel Lublin	Lublin	114	12	6	132
Łochów domki - jednostki pokojowe	Łochów	211	10	1	222
Łochów domki etap IV	Łochów		26	0	26
Arche Fabryka Samolotów Mielno H6	Mielno	44	33	38	115
Arche Sanatorium Milicyjne Nałęczów	Nałęczów	304	4	0	308
Arche Sanatorium Metalowiec Muszyna	Złockie	150	125	98	373
Wrocław Klasztor – „Marianum”	Wrocław	9	2	25	36
Hotel Kraków	Kraków	110	36	3	149
Hotel Białystok Garnizon	Białystok	38	8	163	209
Hotel Młyn Szancera Tarnów	Tarnów		54	116	170
Hotel Żnin II etap	Żnin		91	19	110
Hotel Wrocław Lotnisko II etap	Wrocław		156	2	158
Hotel Szczecin Olejarnia	Szczecin			187	187
		1140	619	786	2545

W roku bilansowym spółka sprzedała łącznie 753 lokali w tym 134 lokali mieszkalnych i 619 lokali zarządzanych w systemie Arche.

Projekty w realizacji na dzień bilansowy

Nazwa projektu	Termin ukończenia budowy	Liczba lokali na sprzedaż	PUU/PUM	Sprzedaż % na 31.12.2025	Sprzedaż mln. zł na 31.12.2025
			m ²		
Kamińskiego bud. LM Ożarów Mazowiecki	3Q2026	66	3 702,05	50,30%	19,80
Hotel Muszyna	1Q2026	373	9 363,61	73,17%	106,10
Hotel Kraków	2Q2026	143	2 950,06	98,06%	55,16
Hotel Białystok Garnizon	4Q2026	209	3 759,83	24,08%	11,76
Hotel Ożarów Mazowiecki	2Q2026	210	6 851,74	50,30%	19,85
Hotel Wrocław Lotnisko II	2Q2027	158	3 684,22	99,01%	56,47
Hotel Tarnów	3Q2027	170	3 939,23	31,44%	13,48
Otwock Dwór Bojarów	4Q2026	130	6 059,71	26,56%	20,01
Hotel Żnin II etap bud. AB	1Q2027	110	3 582,44	81,78%	37,79

Hotel Żnin II etap bud. CDE	3Q2027	175	7 097,56	0,00%	0,00
Konstancin Jeziorna Papiernia	1Q2028	470	30 300,00		
Bytom Elektrociepłownia Szombierki	4Q2027	200	30 745,02		
Hotel Szczecin Olejarnia	3Q2027	187	7 427,37		
RAZEM		2601	119 462,84		340,42

Projekty w przygotowaniu na dzień bilansowy

Lp.	Miejscowość	Rodzaj/nazwa projektu	Ilość pokoi	Ilość mieszkań	PUU/PUM	Realizacja
					dane w tys. m ²	
1.	Siemianowice Śląskie	Pałac Donnersmarcków	280		16,00	2026-2028
2.	Konstancin Jeziorna	Papiernia Królewska - mieszkania		458	28,00	2026-2028
3.	Ożarów Mazowiecki	Hotel H2-H6	374		30,30	2027-2030
4.	Krzesk	Dwór Marchockich - hotel, mieszkania	98		3,50	2026-2028
5.	Poznań	Fort VI	171		4,40	2026-2028
6.	Łódź	Famuły - mieszkania		260	11,70	2027-2029
7.	Łódź	Famuły - hotel	400		13,00	2027-2029
8.	Koszalin	Młyn Paula Heisinga - mieszkania		107	4,00	2027-2029
9.	Koszalin	Młyn Paula Heisinga - hotel	138		3,70	2027-2029
10.	Żnin III	Budynki mieszkalne		202	9,70	2027-2029
11.	Mielno	Hotel	445		18,00	2027-2029
12.	Nałęczów II	Hotel	200		7,70	2027-2029
13.	Szklarska Poręba	Huta Julia	300		13,50	2027-2029
14.	Gdańsk	Akademik	90		2,10	2027-2029
15.	Warszawa	Fort Szczęśliwice	1000		67,70	2027-2030
16.	Warszawa	Budynki jednorodzinne w zabudowie szeregowej		111	14,80	2027-2029
17.	Zabrze	Elektrociepłownia	220		30,00	2027-2029
18.	Bytom	Hotel rozbudowa	356		13,20	2027-2029
19.	Sosnowiec	Hotel	180		18,00	2027-2029
20.	Janów Podlaski	Zamek Biskupi - hotel II	80		2,80	2027-2028
			4332	1138	312,10	

B. DZIAŁALNOŚĆ HOTELOWA W SPÓŁCE DOMINUJĄCEJ ARCHE S.A.

Spółka jest właścicielem i zarządzającym dynamicznie rozwijającej się polskiej sieci hoteli. W jej skład wchodzi hotele miejskie, rewitalizowane hotele historyczne i hotele w zaadoptowanych budynkach zabytkowych o nietuzinkowych wnętrzach, wykorzystywanych w przeszłości jako budynki produkcyjne. Do Kolekcji zarządzanej przez Arche należy obecnie 21 hoteli oraz obiekt Arche Residence Łódź oraz sieć hoteli

rozproszonych „Arche Siedlisko”. Obecnie spółka zarządza 4 194 pokojami i 150 sztukami ecoboxów. Hotele istniejące i powstające ciągle się zmieniają, to miejsca pełne historii, ciekawych ludzi i nietuzinkowych wnętrz, w których wykorzystywane są własne marki: Krainy Polskie, Kraina Zdrowia, Arche Spiżarnia, Rewitalizacja Mebli. We wnętrzach wykorzystuje się wszystkie zachowane i oryginalne elementy architektoniczne, a także rękodzieło wykonane przez osoby z niepełnosprawnościami intelektualnymi zatrudnionymi w Fundacji Leny Grochowskiej, a także przez osadzonych w zakładach karnych w Łowiczy, Siedlcach i Warszawie. Jest to projekt aktywizujący osoby wykluczone społecznie.

Oprócz tradycyjnej działalności hotelarskiej i organizacji konferencji w segmencie MICE oraz imprez okolicznościowych, pełnią też rolę centrów kultury poprzez organizowane koncerty, spotkania z pisarzami, warsztaty ceramiczne, malarskie, cukiernicze, czy wystawy wraz markami własnymi jakimi są Arche Księgarnia i Arche Muzeum Skraj Kultur. W hotelach otwierane są oddziały Fundacji Leny Grochowskiej, która niesie wszechstronną pomoc osobom wykluczonym społecznie i buduje trwałe podstawy reintegracji społecznej, wspiera osoby z niepełnosprawnościami i w kryzysie bezdomności, pomaga uchodźcom i organizuje wydarzenia kulturalne i sportowe.

Hotele należące do spółki na dzień bilansowy

SYSTEM ARCHE jest zupełnie wyjątkowym, stworzonym przez spółkę systemem inwestycyjnym w Polsce. Pozwala on Polakom na lokowanie nadwyżek finansowych w zakup pokoju hotelowego – lokalu niemieszkalnego na własność nie martwiąc się o jego wynajem. Arche SA buduje, sprzedaje i zarządza hotelami. Model zarządzania w SYSTEMIE ARCHE opiera się na transparentnym rozliczaniu wyników obiektów, gdzie nabywca pokoju hotelowego czerpie zyski z całej działalności operacyjnej hotelu (tj. restauracji, pokoi, sal konferencyjnych, spa oraz innych usług, które są dostępne w hotelu) proporcjonalnie do wielkości posiadanych lokali. Spółka dąży do sprzedaży inwestorom wszystkich pokoi hotelowych i pozostawienia na rzeczowych aktywach trwałych lokali pełniących funkcje dodatkowe (administracyjne, konferencyjne, gastronomiczne). SYSTEM ARCHE to również filozofia biznesowa oparta na zestawie zasad etycznych, moralnych i biznesowych. Rzetelności, otwartości i profesjonalizmu, bez komercyjnej agresywności ale działaniach skierowanych na dobre relacje z inwestorami, klientami, pracownikami i gośćmi. Łączy z sukcesem działania biznesowe z ochroną dziedzictwa narodowego oraz funkcji społecznych.

Poniższa tabela przedstawia obiekty hotelowe należące do Spółki oraz zarządzane przez Spółkę w formule SYSTEMU ARCHE.

Lp.	Hotel	Liczba pokoi	Charakterystyka
HOTELE / OBIEKTY DZIAŁAJĄCE			
1.	Arche Hotel Puławska Residence, Warszawa	197	SYSTEM ARCHE
2.	Arche Hotel Poloneza, Warszawa	147	SYSTEM ARCHE
3.	Arche Hotel Poloneza II, Warszawa	245	SYSTEM ARCHE
4.	Arche Hotel Krakowska, Warszawa	343	SYSTEM ARCHE

5.	Arche Hotel Geologiczna, Warszawa	77	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 Janów Podlaski	199	Hotel
10.	Arche Pałac i Folwark Łochów	473	Hotel/ SYSTEM ARCHE
11.	Arche Koszary Góra Kalwaria	138	Hotel
12.	Arche Hotel Siedlce	80	Hotel
13.	Arche Hotel Modułowy w Siedlcach	40	Hotel
14.	Arche Cukrownia Żnin	310	Hotel/ SYSTEM ARCHE
15.	Arche Dwór Uphagena Gdańsk	256	SYSTEM ARCHE
16.	Arche Hotel Piła	267	SYSTEM ARCHE
17.	Arche Hotel Wrocław	117	SYSTEM ARCHE
18.	Arche Residence Łódź	223	SYSTEM ARCHE
19.	Arche Fabryka Samolotów Mielno	115	SYSTEM ARCHE
20.	Arche Nałęczów dawne „Sanatorium Milicyjne”	308	SYSTEM ARCHE
21.	Arche Klasztor Wrocław	122	SYSTEM ARCHE
22.	Arche Hotel Gdańsk Lotnisko	164	Arche jako operator hotelu
23.	Sieć hoteli rozporozzonych „Arche Siedlisko”	150	Ecoboxy
		4 344	
HOTELE W BUDOWIE			
1.	Arche Metalowiec Muszyna	373	SYSTEM ARCHE
2.	Arche Hotel Kraków	143	SYSTEM ARCHE
3.	Arche Garnizon Białystok	209	SYSTEM ARCHE
4.	Arche Hotel Ożarów Mazowiecki	210	SYSTEM ARCHE
5.	Hotel Wrocław Lotnisko II	158	SYSTEM ARCHE
6.	Hotel Tarnów	170	SYSTEM ARCHE
7.	Hotel Żnin II etap	110	SYSTEM ARCHE
8.	Hotel Szczecin Olejarnia	187	SYSTEM ARCHE
9.	Konstancin Jeziorna Papiernia	470	
10.	Bytom Elektrociepłownia Szombierki	200	
		2230	

C. DZIAŁALNOŚĆ PRODUKCYJNA W SPÓŁCE DOMINUJĄCEJ ARCHE S.A.

W ramach kontynuacji działalności hala produkcyjna Arche Prefabrykacja w 2025 zajmowała się produkcją konstrukcji stalowych i mebli głównie na potrzeby własnych inwestycji takich jak Metalowiec Muszyna, Papiernia Konstancin Jeziorna, Sala Wielofunkcyjna Nałęczów, Garnizon Białystok, Olejarnia Szczecin, Młyn Tarnów, Dwór Bojarów Otwock i innych.

Główne produkty to m. in.:

- meble do pokoi i części wspólnych w Hotelach Muszyna, Gdańsk, Białystok, Ożarów, Wrocław,
- aneksy kuchenne Hotelu Modułowy Siedlce, domki w Łochowie, Hotel Wrocław
- konstrukcja stalowa Hali w Muszynie i Nałęczowie
- barierki, balustrady, konstrukcje dachów i wzmocnienia ścian na potrzeby inwestycji własnych.

Arche Prefabrykacja jest również generalnym wykonawcą sali wielofunkcyjnej w Nałęczowie, na terenie hotelu Arche Nałęczów dawne „Sanatorium Milicyjne”.

D. DZIAŁALNOŚĆ GASTRONOMICZNA W SPÓŁCE ZALEŻNEJ ARCHE RESTAURACJE SP. Z O.O.

Rok 2025 to okres, w którym polski sektor gastronomiczny zanotował stabilizację po okresie wahań związanych z pandemią i inflacją. Pomimo dużej ilości nowo otwieranych lokali gastronomicznych, które nie utrzymują się długo na rynku, ogólna liczba placówek wzrasta. Przedsiębiorcy na nowo uczą się zaufania do rynku i decydują się na kolejne inwestycje. Dużą popularność w sektorze zyskały franczyzy i koncepty mobilne, coraz liczniej zwraca się w kierunku kuchni tematycznych i lokali sezonowych. Przed właścicielami lokali pojawiło się wyzwanie efektywnego balansowania między rentownością a przystępnością oferty dla klienta.

Względem roku ubiegłego, średnia wartość rachunku uległa podwyższeniu. Wyższe ceny wynikają z rosnących kosztów wynagrodzeń oraz energii i surowców ale odzwierciedlają również gotowość konsumenta do płacenia za jakość i dobre doświadczenia. Trend ten charakteryzuje się częstszymi wizytami w lokalach typu premium oraz preferencji lokalnych, świeżych produktów oraz ofert sezonowych. Miniony rok to czas, w którym sektor skupia się na poprawie jakości usług, estetyce podania oraz lepszej organizacji pracy.

Nowe modele sprzedaży są automatyzowane, następuje zwrot w stronę systemów rezerwacji online oraz delivery food. Gastronomia eventowa oraz współpraca z firmami cateringowymi staje się koniecznością dla każdej rozwijającej się placówki.

Przeciętne zatrudnienie w sektorze przedsiębiorstw w 2025 roku było niższe niż w roku ubiegłym. Braki kadrowe stają się wyzwaniem dla branży – organizacja szkoleń i warsztatów to najczęściej stosowana próba zatrzymania u siebie pracownika.

Analiza sytuacji spółki Arche Restauracje Sp. z o.o. na tle branży gastronomicznej i całej gospodarki pozwala stwierdzić, że przedsiębiorstwo skutecznie przeszło przez okres kryzysu pandemicznego i obecnie znajduje się w fazie rozwoju.

Zgodnie z założeniami, w 2025 roku spółka szczególnie koncertowała się na rozwoju operacyjnym oraz na poprawie rentowności. W lutym nastąpiło zamknięcie nierentownego lokalu Kuchnia za Ścianą przy ulicy Puławskiej w Warszawie otwierając w jego miejsce nowy punkt o bardziej perspektywicznej lokalizacji przy ulicy Chrzanowskiego w Warszawie - tym samym udało się spółce utrzymać niezmienny poziom obecności na rynku. Brak zmian w strukturze kapitałowej oraz organizacyjnej świadczy o stabilności modelu zarządzania oraz zachowaniu ciągłości strategicznej.

Prowadzenie sieci restauracji umożliwia centralizację zakupów, negocjowanie korzystniejszych warunków z dostawcami oraz optymalizację kosztów stałych. Ponad czterokrotny wzrost zysku netto względem roku poprzedniego wskazuje na wzrost marży operacyjnej oraz poprawę efektywności kosztowej. Świadczy to o skutecznej restrukturyzacji kosztów po okresie pandemicznym.

Korzystnym rozwiązaniem dla Arche Restauracje Sp. z o.o. okazało się przekształcenie wszystkich lokali Kuchnia Za Ścianą w bary mleczne. Otrzymywana pomoc z Urzędu Izby Administracji Skarbowej w Warszawie z tytułu dotacji przedmiotowych do sprzedawanych posiłków stanowi znaczące wsparcie w utrzymaniu rentowności przy jednoczesnym zachowaniu niskich cen.

Spółka Arche Restauracje nawiązała współpracę z kilkoma firmami w zakresie świadczenia usług gastronomicznych, co przyczyniło się do uzyskania stałego źródła przychodów oraz zwiększenia stabilności finansowej. Działania te pozwoliły jednocześnie na rozszerzenie oferty dostosowanej do potrzeb klientów instytucjonalnych, wzmocnienie rozpoznawalności marki na rynku oraz budowanie trwałych relacji biznesowych, co pozytywnie wpływa na długofalowy rozwój spółki i jej pozycję konkurencyjną.

W związku z trudnościami ze znalezieniem i utrzymaniem pracowników, kadra zarządzająca wspiera inicjatywy zatrudniania osób z Ukrainy oraz młodzieży uczącej się zawodu. Organizowane są szkolenia zwiększające umiejętności pracowników. Poziom zatrudnienia nie uległ zmianie względem roku ubiegłego.

Przeгляд danych za 2025 rok to sygnał do działania dla całej polskiej branży gastronomicznej. Sektor stopniowo odbudowuje się, stawiając właścicieli restauracji pod presją elastyczności. Odpowiednio dobrana strategia pozostaje kluczem do przetrwania i rozwoju.

Analiza sytuacji spółki Arche Restauracje Sp. z o.o. wskazuje jasno, że znajduje się ona w fazie odbudowy i wzrostu po okresie kryzysu pandemicznego. Sieć lokali Kuchnia za Ścianą jest w dobrej kondycji finansowej i rozwija się w sposób stabilny, wykorzystując poprawę sytuacji w branży gastronomicznej oraz stopniową stabilizację gospodarki krajowej. Wzrost zysków w warunkach podwyższonych kosztów jasno wskazuje na stabilny popyt na oferowane usługi.

Obecna efektywność przemawia za podtrzymaniem obecnego modelu biznesowego - przedsiębiorstwo powinno koncentrować się na dalszej optymalizacji kosztów, wzmocnianiu pozycji rynkowej oraz stopniowej ekspansji, aby zwiększyć odporność na przyszłe wahania koniunkturalne.

IV. ANALIZA EKONOMICZNA

Przedmiotem analizy ekonomiczno-finansowej są wybrane dane finansowe zawierające podstawową pozycję sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2024.

1. Struktura i dynamika bilansu

	AKTYWA	Stan na 31.12.2025r.	Struktura (%)	Stan na 31.12.2024 r.	Struktura (%)	Dynamika (%)
		(zł)		(zł)		
A	Aktywa trwałe	572 590 467,74	40,34%	494 468 514,82	43,54%	115,80%
I	Wartości niematerialne i prawne	570 662,21	0,04%	215 059,24	0,02%	265,35%
II	Rzeczowe aktywa trwałe	560 109 900,15	39,47%	493 814 849,58	43,48%	113,43%
III	Należności długoterminowe	0	0,00%	0	0,00%	0,00%
IV	Inwestycje długoterminowe	9 130 902,99	0,64%	0,00	0,00%	0,00%
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 779 002,39	0,20%	438 606,00	0,04%	633,60%
B	Aktywa obrotowe	834 046 709,53	58,77%	630 538 997,85	55,52%	132,28%
I	Zapasy	711 865 307,07	50,16%	562 054 692,70	49,49%	126,65%

II	Należności krótkoterminowe	33 130 202,45	2,33%	43 238 481,41	3,81%	76,62%
III	Inwestycje krótkoterminowe	77 432 145,71	5,46%	14 096 854,21	1,24%	549,29%
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	11 619 054,30	0,82%	11 148 969,53	0,98%	104,22%
D.	Udziały (akcje) własne	12 617 711,12	0,89%	10 641 272,50	0,94%	118,57%
	Suma aktywów	1 419 254 888,39	100,00%	1 135 648 785,17	100,00%	124,97%

Bilans sporządzony na dzień 31.12.2025 r. wykazuje sumę bilansową 1 419 254 888,39 zł , która w stosunku do ubiegłego roku wzrosła o 23 606 103,22 zł , tj. o 24,97%.

Aktywa trwałe w strukturze majątku Grupy ogółem stanowią 40,34% i zwiększyły się o 15,80 % w stosunku do roku poprzedniego.

Wśród aktywów obrotowych, które stanowią 58,77% sumy bilansowej dominujący udział w strukturze zajmują zapasy, które obejmują głównie produkcję w toku, czyli bank ziemi i nakłady poniesione na inwestycje trwające oraz wyroby gotowe w działalności deweloperskiej.

Produkty w toku na dzień 31.12.2025 r. w kwocie **566 762 197,36 zł** stanowią m.in.:

- wieloetapowa inwestycja w Ożarowie Mazowieckim
- budynek hotelowy w Drohiczynie
- budynek hotelowy w Poznaniu
- domy szeregowe w Warszawie przy ul. Płasy
- inwestycja w Mielnie
- budynki hotelowe w Muszynie
- budynki hotelowe w Białymstoku
- budynek hotelowy w Krakowie
- grunt w Otwocku przy ul. Samorządowej
- budynki mieszkalne w Otwocku przy ul. Kraszewskiego
- inwestycja w Bytomiu (hotel)
- inwestycja w Konstancinie Jeziornej (hotel+mieszkania)
- inwestycja w Krzesku (hotel)
- inwestycja we Wrocławiu (hotel)
- inwestycja w Szczecinie (hotel)
- grunt w Warszawie (Fort Szczęśliwice)
- grunt oraz budynek hotelowy w Siemianowicach Śląskich
- grunt w Szklarskiej Porębie (hotel)
- grunt w Koszalinie (hotel)
- inwestycja hotelowa w Tarnowie
- wieloetapowa inwestycja w Łodzi
- inwestycja w Żninie - etap II
- grunty w Nałęczowie (hotel)
- grunt w Zabrzcu (hotel)
- produkcja w toku w hali produkcyjnej w Siedlcach
- pozostałe

Wyroby gotowe na dzień 31.12.2025r. w kwocie: **129 160 809,71 zł.** tworzą m.in.:

- lokale mieszkalne przy ul. Zięby w Warszawie
- lokale mieszkalne w Łodzi
- lokale hotelowe przy ul. Zamojskiego w Lublinie

- domki w Łochowie
- lokale mieszkalne w Ożarowie Mazowieckim
- lokale hotelowe w Pile
- lokale hotelowe w Mielnie
- domy szeregowe przy ul. Bysławskiej II w Warszawie
- lokale hotelowe w Nałęczowie
- lokale hotelowe i mieszkalne we Wrocławiu
- pozostałe

	PASywa	Stan na 31.12.2025	Struktura (%)	Stan na 31.12.2024	Struktura (%)	Dynamika (%)
		r. (zł)		r. (zł)		
A	Kapitał (fundusz) własny	734 361 484,17	51,74%	704 214 070,67	62,01%	104,28%
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	2 982 300,00	0,21%	2 982 300,00	0,26%	100,00%
II	Kapitał (fundusz) zapasowy	666 314 472,29	46,95%	588 416 076,79	51,81%	113,24%
III	Kapitał z aktualizacji wyceny	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00%
IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	23 617 711,12	1,66%	18 617 711,12	1,64%	126,86%
V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	-19 137 021,15	-1,35%	-2 089 236,46	-0,18%	915,98%
VI	Zysk (strata) netto	60 584 021,91	4,27%	96 287 219,22	8,48%	62,92%
B	Kapitały mniejszości	66 219,35	0,00%	371 715,43	0,03%	17,81%
C	Ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00%
D	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	684 827 184,87	48,25%	431 062 999,07	37,96%	158,87%
I	Rezerwy na zobowiązania	1 331 349,50	0,09%	3 371 102,24	0,30%	39,49%
II	Zobowiązania długoterminowe	268 587 897,10	18,92%	143 620 357,02	12,65%	187,01%
III	Zobowiązania krótkoterminowe	414 683 563,16	29,22%	283 956 699,53	25,00%	146,04%
IV	Rozliczenie międzyokresowe	224 375,11	0,02%	114 840,28	0,01%	195,38%
	Suma pasywów	1 419 254 888,39	100%	1 135 648 785,17	100%	124,97%

Kapitały własne w strukturze źródeł finansowania majątku Grupy stanowią 51,74%. Struktura kapitałów własnych w stosunku do roku ubiegłego spadła o 10,27%, jednocześnie nastąpił wzrost kwotowy kapitałów własnych o 30 147 413,50 zł. składa się na to zysk netto za 2024r pomniejszony o wypłaconą dywidendę oraz straty z lat ubiegłych.

Obce źródła finansowania tj. zobowiązania i rezerwy na zobowiązania stanowią 48,25% całości pasywów. Zwiększyły się one w stosunku do roku ubiegłego o 10,30% tj. o kwotę 253 764 185,80 zł, głównie przez nowe zadłużenie finansowe oraz z tyt. zobowiązań względem nabywców wpłacających zaliczki na zakup lokali.

Zobowiązania długoterminowe zwiększyły się o 87,01%, a krótkoterminowe zwiększyły się o 46,04%.

2. Rachunek zysków i strat

Grupa Kapitałowa Arche S.A. w 2025 roku wykazuje zysk netto na poziomie 60 309 461,03 zł. Wynik ten został ukształtowany w około 60% przez sprzedaż lokali oraz w około 40% przez działalność hotelową i gastronomiczną.

Szczegółowe informacje o kosztach i przychodach przedstawia poniższa tabela:

		Stan na 31.12.2025 r.	Udział w sumie przychodów i zysków	Stan na 31.12.2024 r.	Udział w sumie przychodów i zysków	Dynamika (%)
	Rachunek zysków i strat	(zł)	(%)	(zł)	(%)	
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	905 767 287,89	100,00%	743 928 740,01	100,00%	121,75%
B	Koszty działalności operacyjnej	799 535 161,71	88,27%	601 692 748,75	80,88%	132,88%
C	Zysk (strata) ze sprzedaży	106 232 126,18	11,73%	142 235 991,26	19,12%	74,69%
D	Pozostałe przychody operacyjne	3 013 992,26	0,33%	1 929 332,19	0,26%	156,22%
E	Pozostałe koszty operacyjnej	7 134 451,22	0,79%	7 637 290,49	1,03%	93,42%
F	Zysk z działalności operacyjnej	102 111 667,22	11,27%	136 528 032,96	18,35%	74,79%
G	Przychody finansowe	1 043 009,12	0,12%	1 178 484,73	0,16%	88,50%
H	Koszty finansowe	27 451 152,09	3,03%	22 087 249,47	2,97%	124,29%
I	Zysk (strata) brutto	75 703 524,25	8,36%	115 619 268,22	15,54%	65,48%
J	Podatek dochodowy -część bieżąca	15 198 255,00	1,68%	18 824 922,00	2,53%	80,73%
	Część odroczone	-88 119,00	-0,01%	507 881,00	0,07%	-17,35%
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku	370,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00%
L	Zyski (straty) mniejszości	9 736,34	0,00%	-754,00	0,00%	-1291,29%
M	Zysk (strata) netto	60 584 021,91	6,69%	96 287 219,22	12,94%	62,92%

Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi ogółem za 2025 r. wynoszą 905 767 287,89 zł i wzrosły w stosunku do przychodów ubiegłorocznych o 21,75%, w tym przychody ze sprzedaży produktów i usług kształtują się na poziomie 698 902 491,27 zł a przychody ze sprzedaży towarów wyniosły 25 454 253,95 zł.

Koszty działalności operacyjnej według rachunków zysków i strat wynoszą 799 535 161,71 zł.

Największą pozycją kosztów są usługi obce i wynoszą 49,54 % ogółem kosztów rodzajowych. Ponadto znaczącą pozycją kosztów są zużyte materiałów a ich udział w kosztach wynosi 26,51%.

Pozostałe przychody operacyjne to przede wszystkim przychody ze sprzedaży środków trwałych, otrzymane odszkodowania i kary, rozwiązanie rezerw i odpisów.

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

Koszty finansowe to odsetki od kredytów, obligacji, leasingów.

Struktura przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Arche S.A. przedstawia się następująco:

Przychody ze sprzedaży wyniosły 905 767 287,89 zł i stanowią		100%	Ilość lokali po akcie (%)
w tym:			
1. Przychody ze sprzedaży wybudowanych lokali, w tym:	243 407 486,92	26,87%	
- przychody ze sprzedaży lokali w Nałęczowie	33 966 236,56		97,73%
- przychody ze sprzedaży lokali przy ul. Kasprowicza we Wrocławiu	30 306 875,38		88,37%
- przychody ze sprzedaży lokali w Ożarowie Mazowieckim	62 643 013,98		86,51%
- przychody ze sprzedaży lokali przy ul. Bysławskiej II w Łodzi	51 367 703,07		85,71%
- przychody ze sprzedaży domów w Łochowie	10 857 368,02		69,23%
- przychody ze sprzedaży lokali w hotelu w Mielnie	18 337 629,00		37,60%
- przychody ze sprzedaży lokali przy ul. Kopernika w Łodzi	17 374 822,77		76,92%
- przychody ze sprzedaży lokali przy ul. Piłsudskiego w w Pile	11 256 687,52		43,82%
- przychody ze sprzedaży pozostałych lokali w innych lokalizacjach	7 297 150,62		
2. Przychody z usług świadczonych przez hotele	434 428 522,88	47,96%	x
3. Przychody z usług gastronomicznych spółki zależnej	13 470 104,33	1,49%	
4. Przychody z usług zarządzania nieruchomościami spółki zależnej	455 896,98	0,05%	
5. Usługi wynajmu i pozostałe	7 536 325,32	0,83%	x
6. Sprzedaż towarów, w tym m.in.:	25 058 408,79	2,77%	x
- sprzedaż mebli	5 454 563,33		x
- sprzedaż na stacji paliw	17 641 557,15		x
7. Zmiana stanu produktów	126 789 893,35	14,00%	x
8. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	54 620 649,32	6,03%	x

3. Informacja o kredytach, obligacjach i gwarancjach.

W związku z faktem, że branża nieruchomości jest bardzo kapitałochłonna, rola sektora finansowego oraz jego zdolności i gotowość kredytowania są kluczowe dla Spółki, która opiera się na finansowaniu zewnętrznym, nie tylko w momencie zakupu działki, ale także w trakcie kolejnych etapów inwestycji, w tym także podczas etapu budowy. Spółka finansuje projekty głównie środkami pochodzącymi z kredytów bankowych oraz z emisji obligacji. Szczegółowe zestawienie zobowiązań kredytowych oraz z tyt. emisji obligacji przedstawiono w notcie 18, która jest załącznikiem do sprawozdania finansowego.

Z uwagi na zapisy na ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (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. Sprzedaż apartamentów hotelowych nie podlega zapisom Ustawy Deweloperskiej, co pozwala na bieżące finansowanie inwestycji z zaliczek wpłacanych przez Inwestorów.

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

Bank finansujący	Przyznana kwota (mln. zł)	Saldo na 31.12.2025 (mln. zł)	Termin spłaty	Cel finansowania
Alior Bank	25,0	0,2	do 19.09.2026	kredyt w rachunku bieżącym
Alior Bank	31,6	7,0	do 31.12.2027	kredyt inwestycyjny Hotel Janów Podlaski
Alior Bank	41,2	14,8	do 15.01.2029	kredyt inwestycyjny Łochów
Alior Bank	8,5	2,8	do 15.12.2027	kredyt inwestycyjny Mielno
Alior Bank	20,0	7,1	do 15.12.2027	Kredyt nieodnawialny LKW
Alior Bank	50,0	26,4	do 15.02.2029	finansowanie bieżącej działalności
Alior Bank	36,0	27,4	do 10.04.2031	finansowanie bieżącej działalności
Alior Bank	40,0	37,4	do 15.05.2032	finansowanie bieżącej działalności
Alior Bank	38,5	37,8	do 15.05.2032	finansowanie bieżącej działalności
PekaO S.A.	25,0	0,0	do 30.09.2025	kredyt w rachunku bieżącym
PekaO S.A.	5,4	1,6	do 31.05.2028	kredyt inwestycyjny Hala Siedlce
RAZEM KREDYTY	321,2	162,46		
Obligacje serii K	20,0	20,0	do 18.08.2026	refinansowanie obligacji serii G
Obligacje serii L	21,5	21,5	do 02.04.2027	finansowanie bieżącej działalności
Obligacje serii M	106,5	106,5	do 18.06.2028	refinansowanie obligacji serii G
RAZEM OBLIGACJE	148,0	148,0		
POŻYCZKI	5,4	5,0	20.11.2026	finansowanie bieżącej działalności
Suma	474,6	315,5		

W minionym okresie spółka dominująca Arche S.A. podpisała dwie umowy o dofinansowaniu inwestycji Elektrociepłowni Szombierki w Bytomiu.

1. W dniu 10.01.2025r. została podpisana umowa z Województwem Śląskim - Śląskim Centrum Przedsiębiorczości z siedzibą w Chorzowie, pełniącym rolę Instytucji Pośredniczącej dla Programu Fundusze Europejskie dla Śląskiego 2021-2027 o dofinansowanie projektu ze środków unijnych z Funduszu na rzecz Sprawiedliwej na „Utworzenie ogólnodostępnej infrastruktury sportowo-rekreacyjnej w ramach rewitalizacji zespołu zabudowy Elektrociepłowni Szombierki w Bytomiu”. Koszt realizacji dofinansowanego projektu (z podatkiem VAT) ma wynieść 83.417.969,01 zł, kwota wydatków kwalifikowanych, podlegających dofinansowaniu (bez podatku VAT) 67.819.487 zł, zaś wartość dofinansowania 46.420.000 zł. Projekt jest częścią przedsięwzięcia polegającego na modernizacji i rewitalizacji całego obiektu Elektrociepłowni Szombierki w Bytomiu z przeznaczeniem go na usługi hotelowe, gastronomiczne, konferencyjne, aktywność sportowo-rekreacyjną i kulturalną.
2. W dniu 2.10.2025r. została podpisana umowa z Województwem Śląskim - Śląskim Centrum Przedsiębiorczości z siedzibą w Chorzowie, pełniącym rolę Instytucji Pośredniczącej dla Programu Fundusze Europejskie dla Śląskiego 2021-2027 o dofinansowanie projektu ze środków unijnych które będzie uzupełniać dofinansowanie przyznane na podstawie umowy zawartej 10.01.2025r.

Zadłużenie finansowe netto Grupy Kapitałowej Arche S.A. na dzień 31.12.2025 r. wyniosło 259,2 mln., a wskaźnik zadłużenie netto/Kapitał własny na dzień 31.12.2025r. wyniósł 0,35 wobec 0,30 na koniec 2024r.

Struktura wyszczególnionego zadłużenia w 80% ma charakter długoterminowy, gdyż są to kredyty inwestycyjne obsługiwane z dochodu generowanego przez obiekty hotelowe lub z dochodu generowanego z działalności deweloperskiej, natomiast obligacje do spłaty w roku 2026 wynoszą 20 mln a termin wykupu przypada na sierpień 2026r.

4. Podstawowe wskaźniki ekonomiczne.

	Nazwa wskaźnika	Wyliczenie	Wskaźnik za 2025 r.	Wskaźnik za 2024 r.	Zmiana wskaźnika
1	Rentowność netto sprzedaży	zysk netto	6,66%	12,94%	-6,28%
		przychody ze sprzedaży			
2	Rentowność podstawowej działalności operacyjnej	zysk (strata) ze sprzedaży	11,85%	19,12%	-7,27%
		przychody ze sprzedaży			
3	Rentowność majątku %	zysk netto	4,26%	8,48%	-4,22%
		aktywa ogółem			
4	Szybkość obrotu zapasów	Zapasy x 365	286,86%	275,77%	11,09%
		przychody ze sprzedaży			
5	Szybkość obrotu należności	Należn.z tyt. dostaw i usług x365	12,43%	18,89%	-6,46%
		przychody ze sprzedaży			
6	Możliwość spłaty zobowiązań	Zob.z tyt. dostaw i usług x365	37,65%	30,37%	7,28%
		przychody ze sprzedaży			

V. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ GRUPY

W roku 2023 większościowy akcjonariusz rozpoczął odkup akcji od akcjonariuszy mniejszościowych. Zakończenie całego procesu odkupu zakończyło się, tak jak planowano, w 2025r. Planowane jest przeprowadzenie sukcesji biznesu poprzez przeniesienie akcji Arche SA będących własnością Pana Władysława Grochowskiego do fundacji rodzinnej Grochowscy Fundacja Rodzinna zarejestrowanej w dniu 21.01.2025r. w Rejestrze Fundacji Rodziny pod nr RFR 1997. Na zabezpieczeniu firmy rodzinnej na pokolenia skorzysta rodzina, pracownicy i inwestorzy mając zapewnioną ciągłość funkcjonowania firmy.

Zarząd spółki Arche działa racjonalnie, planując szybki rozwój stara się działać sprawnie. W przyszłym roku Spółka zamierza kontynuować zarówno działalność deweloperską, hotelarsko-gastronomiczną jak i handlową oraz rozwijać działalność produkcyjną hali produkcyjnej. Oprócz budowy typowych budynków mieszkalnych, spółka angażuje się przede wszystkim w prace budowlane przywracające do życia obiekty zabytkowe nadając im nowe funkcje i zróżnicowane przeznaczenie i przywracając świetność starym, odrestaurowanym murom.

Arche SA od kilkunastu lat tworzy polską sieć hoteli, które ciągle się zmieniają i trend ten zostanie zachowany w przyszłości. Plany zarządu są bardzo rozległe ale realne, do 2030r. w Systemie Arche może znaleźć się 50 hoteli. W kolejnym okresie zostaną ukończone hotele w Muszynie, Krakowie, Białymstoku, Ożarowie Mazowieckim.

W banku ziemi przeznaczonym pod inwestycje hotelowe są grunty w Drohiczynie, Poznaniu, Krzesku, Siemianowicach Śląskich, Szklarskiej Porębie, Warszawie (Fort Szczęśliwice), Szczecinie, Koszalinie, Łodzi i Zabrzu . W minionym okresie spółka rozpoczęła największe inwestycje, są to:

1. Elektrociepłownia Szombierki, gigantyczny gmach, jedna z najrozleglejszych budowli przemysłowych w Europie, gdzie w starych odrestaurowanych murach oraz nowych budynkach oprócz planowanych ponad 450 pokoi hotelowych i licznych restauracji zmieszczą się hale na duże koncerty i festiwale, przestrzenie przeznaczone na sport i rekreację, pomieszczenia na targi i wystawy, biura i muzeum.
2. Królewska Papiernia w Konstancinie Jeziornej, gdzie oprócz ponad 400 pokoi powstanie wielofunkcyjna przestrzeń komercyjno-społeczna, łącząca ofertę usługowo-handlową, biznesową, rozrywkową i kulturalno-oświatową.

W kolejnym okresie planowane jest rozpoczęcie inwestycji w Szczecinie, Poznaniu, Koszalinie, Łodzi, Mielnie, Zabrzu, Nałęczowie, Warszawie przy ul. Płasy.

Misją Arche SA jest „**budowanie szczęśliwych społeczności**”, hasłem „**Arche łączy ludzi**” a wizją: „**tworzenie Kolekcji Arche – wzoru nowego hotelarstwa poprzez rewitalizację zabytków, będąc blisko lokalnych społeczności, inspirując ludzi do pozytywnych zmian**” wraz z wyznawanymi, ponadczasowymi wartościami i społeczną odpowiedzialnością biznesu.

VI. GŁÓWNE RYZYKA ORAZ INNE CZYNNIKI ISTOTNE DLA ROZWOJU GRUPY

Wyzwaniem, które stoi przed spółką jest pozyskanie finansowania zewnętrznego na ukończenie ambitnych inwestycji, które są planowane w najbliższych latach, przy dynamicznie zmieniających się warunkach rynkowych, w szczególności w Bytomiu i Konstancinie Jeziornej.

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

- ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na terenie Ukrainy
- ryzyko związane z koniunkturą makroekonomiczną,
- ryzyko związane z otoczeniem rynkowym,
- ryzyko konkurencji ze strony innych podmiotów,
- ryzyko braku odpowiedniego banku ziemi,
- ryzyko stóp procentowych,
- ryzyko braku dostępności finansowania zewnętrznego,
- ryzyko braku finansowania dla projektów z segmentu condo,
- ryzyko związane z niestabilnością systemu prawnego, w tym podatkowego
- ryzyko administracyjno-budowlane,
- ryzyko związane z sezonowością sprzedaży,
- ryzyko cen produktów i towarów,
- ryzyko związane z płynnością,
- ryzyko związane z celami strategicznymi,
- ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich,
- ryzyko związane ze zmianą kosztów budowy,
- ryzyko odpowiedzialności z tytułu sprzedaży mieszkań,
- ryzyko związane z ochroną środowiska,
- ryzyko kryzysu finansowego,
- ryzyko polityczne
- ryzyko związane z zależnością od osób pełniących kluczowe funkcje kierownicze

Zarząd firmy w celu ograniczenia ryzyk na bieżąco analizuje czynniki, które mogą mieć niekorzystny wpływ na wyniki oraz działalność firmy, a w razie potrzeby podejmuje niezbędne decyzje oraz działania stale dbając o stabilną pozycję spółki. Spółka nie widzi zagrożenia kontynuacji działalności gospodarczej w przyszłym okresie z uwzględnieniem zdarzeń po dniu bilansowym.

VII. PERSONEL

Na dzień 31.12.2025 r. w Grupie na umowę o pracę zatrudnionych było 585 osób. Zatrudnienie w poszczególnych obiektach przedstawia się następująco:

- 467 osób zatrudnionych w hotelach
- 118 osoby zatrudnione w ramach działalności deweloperskiej i pozostałej.

VIII. DODATKOWE INFORMACJE

1. Akcje własne

a) Akcje własne nabyto w celu umorzenia lub dalszej odsprzedaży

b) Akcje własne nabyte w 2025r.

Lp.	Liczba nabytych akcji własnych w szt.	Wartość nominalna nabytych akcji własnych w PLN	Część kapitału podstawowego który reprezentują kupione akcje własne w PLN
1.	39 442,00	39 442,00	39 442,00
RAZEM	39 442,00	39 442,00	39 442,00

c) Cena nabycia akcji własnych: 1 976 438,62 PLN

d) Akcje własne na dzień bilansowy

Lp.	Liczba nabytych akcji własnych w szt.	Wartość nominalna nabytych akcji własnych w PLN	Część kapitału podstawowego który reprezentują kupione akcje własne w PLN
1.	44 700,00	44 700,00	44 700,00
2.	28 300,00	28 300,00	28 300,00
3.	59 868,00	59 868,00	59 868,00
4.	39 442,00	39 442,00	39 442,00
RAZEM	172 310,00	172 310,00	172 310,00

e) **Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju**

Grupa nie podejmuje działań w dziedzinie badań i rozwoju.

f) **Inwestycje**

Arche S.A. na dzień 31.12.2025 r. posiada następujące udziały i akcje:

- Arche Restauracje Sp. z o.o. - udział w kapitale wynosi 2 774 500,00 zł. tj. 99,09%,
- Arche Administracja Sp. z o.o. - udział w kapitale wynosi 300 000 zł. tj. 100,00%,
- Energetyka Konstancin 1 Sp. z o.o. – udział w kapitale 1 000 000 zł. tj. 100,00%

g) **Instrumenty finansowe**

Arche S.A. finansuje projekty głównie środkami pochodzącymi z kredytów bankowych oraz z emisji obligacji. Oprocentowanie kredytów bankowych i obligacji jest zmienne. Wzrost stóp procentowych wpływa na koszt pieniądza, a tym samym na wzrost kosztów finansowania projektów. Ryzyko związane ze zmianami stóp procentowych dotyczy przede wszystkim długoterminowych zobowiązań finansowych. Spółka zarządza kosztami oprocentowania poprzez korzystanie z zobowiązań o oprocentowaniu zmiennym. Oprocentowanie zadłużenia oparte jest o wskaźniki WIBOR. Spółka gromadzi i analizuje bieżące informacje z rynku na temat aktualnej i przyszłej ekspozycji na ryzyko zmiany stóp procentowych.

h) Środowisko naturalne

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

i) Działalność charytatywna

W ramach Grupy Arche działają dwie Organizacje Pożytku Publicznego, które realizują misje społeczne: Stowarzyszenie Wspólnota Arche oraz Fundacja Leny Grochowskiej.

Stowarzyszenie Wspólnota Arche jest organizatorem: Jarmarku Tradycji Wielkanocnych i Targów Rękodzieła Artystycznego w Siedlcach, Charytatywnego Drużynowego Triathlon i Paratriathlon Kraina Bugu w Janowie Podlaskim, Konkursu Szukamy Nikifora; współorganizatorem Rajdu Rowerowego Szlakiem Nadbużańskich Dworów i Pensjonatów w Janowie Podlaskim, Nocy Świętojańskiej w Łochowie oraz partnerem Operacji Czysta Rzeka. Wspiera finansowo członków poprzez wypłaty stypendium w zakresie sportu, kultury lub nauki lub jednorazowego wsparcia finansowego z tytułu urodzenia dziecka lub zawarcia związku małżeńskiego.

Fundacja Leny Grochowskiej prowadzi działania na rzecz osób zagrożonych wykluczeniem społecznym, koncentrując się na ich aktywizacji zawodowej i budowaniu warunków do samodzielnego życia.

1. Fundacja wspiera osoby z niepełnosprawnościami poprzez Warsztat Rękodzieła Artystycznego oraz sieć kawiarni społecznych „toMy”. Zatrudnia blisko 100 osób z niepełnosprawnościami w 4 miastach – w Siedlcach, Łochowie, Warszawie i Gdańsku – oraz przygotowuje uruchomienie 3 kolejnych oddziałów, w których zatrudnienie znajdzie min. 20 osób z niepełnosprawnościami. W pracowniach powstają m.in. produkty ceramiczne, tekstylne i wypieki.
2. Fundacja kontynuuje wsparcie dla uchodźców z Ukrainy, zapewniając długoterminowe zakwaterowanie i pomoc integracyjną. Od początku działań udzielono wsparcia 18 tysiącom osób, zapewniając blisko milion noclegów. Obecnie działania koncentrują się w Domu Uchodźcy w Siedlcach (ok. 500 miejsc).
3. W ramach programu „OdBudowa” Fundacja wspiera osoby w kryzysie bezdomności, prowadząc mieszkania treningowe oraz zapewniając kompleksowe wsparcie specjalistyczne, obejmujące m.in. pomoc psychologiczną, społeczną oraz aktywizację zawodową.

4. W 2025 roku Fundacja rozpoczęła realizację programu mieszkań ze wsparciem, skierowanego do osób z różnych grup zagrożonych wykluczeniem społecznym. Jednym z kluczowych projektów jest inwestycja w Piasecznie, w ramach której powstanie ponad 20 mieszkań w adaptowanej, wcześniej opuszczonej kamienicy. Równoległe prowadzone są przygotowania do realizacji kolejnych inwestycji, m.in. w Żninie.
5. W 2025 roku uruchomiono Farmę toMy w Wólce Konopnej, skierowaną do osób z niepełnosprawnością intelektualną. Na jej terenie funkcjonują mieszkania treningowe oraz przestrzeń pracy, w której uczestnicy zdobywają kompetencje zawodowe.

Fundacja realizuje także działania kulturalne i sportowe, m.in. konkurs „Szukamy Nikifora”, Triathlon i Paratriathlon Kraina Bugu czy Paratriathlon Kraina Liwca. Fundacja Leny Grochowskiej oraz jej założyciele – Lena i Władysław Grochowscy – zostali uhonorowani m.in. Nagrodą Nansena przyznawaną przez Wysokiego Komisarza Narodów Zjednoczonych ds. Uchodźców (2023) oraz Nagrodą im. Matki Teresy z Kalkuty za działania na rzecz sprawiedliwości (2024).

Szczególne zdarzenia

Rok 2025 był obfity w wyróżnienia dla Grupy Arche, naszych wyjątkowych hoteli i pracowników.

Jeden z najnowszych obiektów kolekcji, Arche Hotel Nałęczów, zachwyił branżę MICE uzyskując nagrodę MP Power Awards 2025.

Jak co roku Arche zauważone zostało również podczas plebiscytu Miesięcznika Hotelarz, gdzie Władysław Grochowski odebrał prestiżową statuetkę Człowieka Roku Polskiego Hotelarstwa. Tego samego wieczoru Hotelarzem do 35. Roku życia okrzyknięta została członkini zarządu Grupy Arche – Klaudia Romanowicz.

Ogromne wrażenie zrobiły też działania Fundacji Leny Grochowskiej, której założycielka – Lena Grochowska otrzymała tytuł Liderki Zmian Społecznych podczas gali ShEO Awards 2025 za wieloletnią pomoc osobom z niepełnosprawnościami oraz wsparcie w kryzysie bezdomności.

Każda z opisywanych nagród jest dla Grupy Arche ogromnym wyróżnieniem, ale przede wszystkim oznaką zaufania do wartości jakie wspólnie reprezentujemy.

Warszawa, dnia 29.05.2026r.

Zarząd: Władysław Grochowski - Prezes Zarządu
Klaudia Romanowicz – Członek Zarządu