

# G A Z E T A A R C H E

ISSN 2545-2401

## INWESTOWANIE W NIERUCHOMOŚCI

*Witamy optymistycznie*



Arche SA od kilkunastu lat tworzy polską sieć hoteli, gdzie każdy hotel jest inny. Większość powstaje w obiektach zabytkowych, które dostają nowe życie i pełnią nowe funkcje. Coraz częściej mówimy o naszej sieci, że jest kolekcją. Mamy ambicje, aby być i największą, i najciekawszą polską marką hotelową.

Obecnie mamy 16 hoteli z 3500 pokojami oraz 3 lokalizacje Arche Siedliska- Ujny, Piłka i Rogacze. Te najbardziej znane to **Zamek Janów Podlaski, Pałac i Folwark Łochów, Cukrownia Żnin, Dwór Uphagena Gdańsk**. W budowie są kolejne, a w przygotowaniu kilkanaście następnych.

Nigdy nie zwalniamy. Lubię trudne wyzwania, bo to napędza mnie do działania. To jest mój czas. Pojawiają się świetne pomysły. Jak ten z 2021 roku kiedy uruchomiliśmy produkcję jednostek hotelowych na bazie kontenerów morskich, rozstawionych w różnych ciekawych miejscach w ramach hoteli rozproszonych pod marką Arche Siedlisko. Takie hotele już przyjmują gości. W Ujnach w województwie świę-

tokrzyskim, Piłce w województwie śląskim i Rogaczach w województwie podlaskim.

Ale nasze hotele istniejące i powstające też się zmieniają. Pojawiły się własne marki **Krainy Polskie i Kraina Zdrowia** oraz **Arche Podróże**. Oprócz tradycyjnej działalności hotelarskiej pełnią wiele innych funkcji. Są to lokalne centra dla społeczności, Centra Kultury( Arche Księgarnia, Arche Muzeum sKraj Kultur), przestrzenie do pracy biurowej, pokoje z aneksami kuchennymi na długie pobyty, delikatesy z produktami regionalnymi.

Będą też miejscem oddziałów Fundacji Leny Grochowskiej z miejscami pracy dla osób niepełnosprawnych, Uniwersytetami Trzeciego Wieku. Fundacja posiada już swoje oddziały na terenie Pałacu i Folwarku Łochów, Arche Hotelu Poloneza w Warszawie, a w przygotowaniu jest oddział w Gdańsku w Dworze Uphagena.

Inwestowanie w nieruchomości to najczęstsza i najbardziej bezpieczna lokata kapitału. A inwestowanie w zabytki jest podwójnie bezpieczne. Wartość zabytków w czasie będzie

rosła szybciej niż innych nieruchomości.

Zabytków mamy w Polsce mało, wojny i komuna zrobiły swoje. Po transformacji w roku 1990 wiele zabytków dotknęły pożary i katastrofy. W dodatku PRL nie zostawił nam wiele wybitnej architektury. Inwestując w zabytki można czuć się patriotą, ponieważ jest to ochrona naszego dziedzictwa narodowego oraz historii.

Na początku marca do życia została powołana WG INWESTYCJE SA Alternatywna Spółka Inwestycyjna SKA . Jej nadrzędnym celem jest rewitalizacja zabytkowych obiektów i przywracanie im świetności przy współpracy z lokalną społecznością. Tym samym tworzymy nowy model inwestycji m.in. w hotele powstające w zabytkowych obiektach. Jedną z pierwszych ofert będzie długookresowy dom senioralny w Siemionowicach Śląskich w sąsiedztwie z a b y t k o w e g o P a ł a c u Donnersmarcków.

Inwestowanie w **SYSTEMIE ARCHE**®, gdzie nabywca pokoju hotelowego czerpie z jego najmu oraz całej powierzchni pracującej w hotelu

(tj. restauracji, sal konferencyjnych i spa) zyski nie martwiąc się o jego obłożenie, jest coraz bardziej popularne. Ta bezobstugowa inwestycja możliwa jest dzięki zarządzaniu prowadzonemu przez Arche. Cały czas pracujemy nad doskonaleniem zarządzania.

Uzyskujemy ponadprzeciętne wyniki, a w przyszłości będą one jeszcze lepsze. Transparentne zasady rozliczeń z całego hotelu dają gwarancję inwestorom, którzy zainwestowali z firmą Arche. Zaufały nam już setki osób. Razem budujemy silną, wyróżniającą się markę.

Arche ma już kapitały własne w wysokości ok. 375 mln zł, jest firmą rodzinną w trakcie przeprowadzanej sukcesji, która ma jej zagwarantować długie życie. Wszystkie działalności są prowadzone w jednej firmie, Arche jest też inwestorem w lokale hotelowe lub całe obiekty.

Z nami nikt nigdy nie stracił pieniędzy. Pamiętajcie Państwo świetne hasło reklamowe: „Duży może więcej”. Jesteśmy w kraju największą polską grupą hotelową. M a m y 1 6 o b i e k t ó w i 3,5 tys. pokoi. Rzeczywiście możemy

więcej, ponieważ mamy wielką skalę działania i nieustannie powiększa się nasz zasób doświadczeń. Poszczególne hotele je ze sobą wymieniają. Jednocześnie zachowujemy w każdym hotelu indywidualny charakter, specyfiką lokalnych atrakcji i walory miejscowej kuchni. Zachęcam do odwiedzenia wszystkich naszych hoteli i sprawdzenia, czy mówię prawdę. Będziecie Państwo z pewnością zadowoleni. Wszędzie jest inaczej, ale są też cechy wspólne: przyjazna, sprawna obsługa, poczucie bezpieczeństwa, domowa atmosfera. Mogą Państwo również kupić lokal dziecku lub wnukowi, aby nauczył się gospodarować własnymi środkami. Naszym inwestorom dajemy możliwość wymiany zakupionego pokoju na nowy w ciekawszej inwestycji w trakcie umowy rezerwacyjnej.

Inwestując w **SYSTEM ARCHE**® wspierasz Fundację Leny Grochowskiej, pośrednio pomagasz repatriantom w powrocie do Polski, a osobom z niepełnosprawnością w podjęciu pracy.

Władysław Grochowski

Licz na siebie,  
inwestuj w  
System Arche

### KLUB INWESTORA

Kolekcja 16 hoteli  
Stopa zwrotu min. 5% rocznie przez 10 lat  
Wypłata zysków co miesiąc  
Własność lokalu  
10-letnia umowa najmu  
30 lat doświadczenia  
Pokoje z aneksami kuchennymi  
23% Vat do odliczenia



Usługa hotelowa - noclegi indywidualne  
Eventy, szkolenia  
Inwestycje/pokoje hotelowe  
Udział w ASI  
Mieszkania  
Vouchery/Prezenty Świąteczne  
Arche Podróże

## AKTUALNIE W SPRZEDAŻY



PIŁA

Arche Hotel Piła  
ul. Piłsudskiego 1, 64-920 Piła  
www.archehotelpila.pl



POWIERZCHNIA POKOJU  
**od 14 do 59 m<sup>2</sup>**



INWESTYCJA  
**od 133 000 zł netto**



ZYSK ROCZNY  
**od 6 650 zł / od 5% rocznie**



Arche Hotel Piła powstał w centrum miasta na Placu Pocztowym przy ul. J. Piłsudskiego. Tuż obok biegnie jedna z głównych ulic miasta Aleja Piastów. Budynek zlokalizowany jest w niedalekiej odległości od Urzędu Miasta, w pobliżu znajdują się kawiarnie, oddziały banków, Poczta Polska, Park na Wyspie, Galeria Handlowa VIVO i Dworzec PKP.

Arche Hotel Piła to nowoczesny i funkcjonalny budynek, podzielony na część hotelową oraz na lokale

mieszkalne przewidziane na długoterminowy wynajem. Dodatkowo lokale usługowe na parterze budynku. W hotelu znajduje się: 158 komfortowych, klimatyzowanych pokoi o standardzie trzech i czterech gwiazdek. 108 mieszkań, restauracja Marchew, serwująca wszystkie możliwe dania przygotowane z tytułowego warzywa, bar, centrum konferencyjne o pow. ok. 600m<sup>2</sup>, sauną i siłownią.



PAŁAC I FOLWARK  
ŁOCHÓW

Pałac i Folwark Łochów  
ul. M. Konopnickiej 1, 07-130 Łochów  
www.palacifolwarklochow.pl



POWIERZCHNIA POKOJU  
**od 26 do 29 m<sup>2</sup> / cały domek**



INWESTYCJA  
**od 247 000 zł netto**



ZYSK ROCZNY  
**od 12 350 zł / od 5% rocznie**



Zespół Domków całorocznych powstał na terenie PAŁACU I FOLWARKU ŁOCHÓW nad rzeką Liwiec, zaledwie godzinę drogi od Warszawy. To III etap kompleksu konferencyjno – wypoczynkowego, na który składają się m.in. zabytkowy XIX-wieczny zespół pałacowo-parkowy, SPA & Wellness z basenem, strefą saun oraz jacuzzi, domki ziemieślnicze, stawy, Wyspa Pisarzy i Poetów, Galeria Leny Grochowskiej, zagroda ze zwierzętami oraz dwie restauracje z doskonałą, lokalną kuchnią na terenie obiektu.

Spokojnie płynąca pośród rozległych łąk i lasów rzeka Liwiec umożliwi relaks i oderwanie od zgiełku dużego miasta.

Na zespół domków jednorodzinnych składa się kilka rodzajów budynków. Aby zainwestować można nabyć pojedynczy apartament z łazienką oraz częścią salonowo-wypoczynkową lub cały segment. Domki są wykończone „pod klucz” z pełnym umeblowaniem, wyposażonymi aneksami kuchennymi oraz łazienkami.

## AKTUALNIE W SPRZEDAŻY


**DWÓR  
UPHAGENA**  
GDAŃSK

Dwór Uphagena Gdańsk  
ul. Kieturakisa 1, 80-742 Gdańsk  
www.archedoruphagena.pl

OSTATNIE POKOJE  
W SPRZEDAŻY



POWIERZCHNIA POKOJU  
**od 21 do 41 m<sup>2</sup>**  
POWIERZCHNIA MIESZKANIA  
**od 26 do 90 m<sup>2</sup>**



INWESTYCJA  
**od 325 500 zł netto**



ZYSK ROCZNY  
**od 16 275 zł / od 5% rocznie**



Zabytkowy Dwór Uphagena mieści się przy ul. Kieturakisa 1 w Centrum Gdańska nieopodal południowego optywu Motławy oraz pozostałości po bastionach z lat 1623-38. W grudniu 2021 została otwarta część hotelowa z 256 pokojami i 28 apartamentami mieszkaniowymi.

W głównym budynku, w miejscu zabytkowej kuchni z oknami skierowanymi na zielony dziedziniec znajduje się restauracja, a w strefie

wejściowej otwartej na ulicę Kieturakisa powstał lobby bar. Wewnątrz zielonego dziedzińca znajduje się budynek z kawiarnią oraz kapliczka.

Pojawiło się także mini SPA. Funkcją towarzyszącą są sale konferencyjne o łącznej pow. ok. 520 m<sup>2</sup>.

Dwór Uphagena jest miejscem otwartym, odzwierciedlającym charakter Dolnego Miasta.


**ARCHE  
HOTEL**  
POLONEZA

Arche Hotel Poloneza  
ul. Poloneza 87, 02-826 Warszawa  
www.archehotelpoloneza.pl

DRUGI ETAP  
W SPRZEDAŻY



POWIERZCHNIA POKOJU  
**od 19 do 40 m<sup>2</sup>**



INWESTYCJA  
**od 264 000 zł netto**



ZYSK ROCZNY  
**od 13 200 zł / od 5% rocznie**



Hotel Arche Poloneza to wyjątkowy hotel w którym z pewnością chciałoby się zamieszkać. Ideą stworzenia hotelu Poloneza było połączenie doskonałej funkcji mieszkalnej, biznesowej oraz wyjątkowego klimatu. Całość wyróżnia niepowtarzalny wystrój stworzony dla osób ceniących wysoką jakość i styl życia.

HOTEL zlokalizowany jest na warszawskim Ursynowie w pobliżu dzielnicy biznesowej Mokotów i Lotniska Chopina. W sprzedaży

znajdują się pokoje hotelowe z II etapu. Większość apartamentów z aneksami kuchennymi przeznaczona jest na pobyty długoterminowe. W hotelu znajduje się: 245 klimatyzowanych pokoi jedno i dwuosobowych o pow. od 18 do 38 m<sup>2</sup> oraz apartamenty 40 m<sup>2</sup>, restauracja, bar, sale konferencyjne mieszczące około 500 osób, sala coworking, sprzęt audiowizualny, sala fitness, sauna, ogród na wewnętrznym dziedzińcu z tarasem i kinem letnim, garaż podziemny.

## WYPOWIEDZI INWESTORÓW

System inwestycyjny Arche istnieje już od ponad 20 lat, co przekłada się na wielu zadowolonych klientów.

Postanowiliśmy niektórym z naszych inwestorów zadać kilka pytań dotyczących inwestowania w systemie Arche.

### Dlaczego postanowili Państwo zainwestować w Systemie Arche®?

„Z Systemem inwestycyjnym spotkałem się pierwszy raz w roku 2000 będąc na nartach w niemieckich Alpach. Od osoby zarządzającej obiektem uzyskałem informacje dotyczącą funkcjonowania hotelu. Położenie było korzystne, zapewniało dobre obłożenie w sezonach urlopowych i poza nim, wtedy frekwencję robili emeryci, ponieważ miejscowość była uzdrowiskowa. Zostałem zapewniony, że inwestorzy tego hotelu są bardzo zadowoleni z inwestycji. W roku 2008 natknąłem się na ofertę Arche i na jej pierwszą inwestycję na ul. Puławskiej.

na własność. Nie bez znaczenia jest także fakt, że Polska cały czas bardzo odstaje od średniej europejskiej pod względem ilości miejsc hotelowych przypadających na 1000 mieszkańców czego konsekwencją jest stały, stabilny wzrost zapotrzebowania na usługi hotelarskie w naszym kraju. W mojej ocenie dobrze to wróży nie tylko bieżącym przychodom z działalności operacyjnych hoteli, ale także wzrostowi wartości samych lokali typu Arche.” - opiniuje Tomasz Biegała.

„Od czasu, gdy działalność rozpoczęła Giełda Papierów Wartościowych wolne środki inwestowałem w akcje. Raz szło dobrze, raz gorzej. Giełda wymaga uwagi, stosowania analizy technicznej i trochę wiedzy dotyczącej fundamentów. Na to wszystko potrzeba czasu. Z powodu jego braku, w którymś momencie postanowiłem sprzedać większą część swojego portfela i kupić apartament w Zakopanem. To był dobry moment, ponieważ akcje były przewartościowane, a nieruchomości stały tuż



Prezentacja SYSTEMU ARCHE® - sala konferencyjna Łochów.

apartament był rentowny to tak, jak w przypadku akcji, trzeba mu

jest krucho i rezultat bywa często dziełem przypadku. Gdy więc tylko na rynku pojawiła się oferta Arche uznałem, że będzie to najodpowiedniejsze rozwiązanie. Tym bardziej, że moim jedynym zajęciem w tym przypadku miało być tylko odbieranie raz w miesiącu honorarium za wynajem hotelowego pokoju. Był to bardzo fajny pomysł na bycie rentierem i alternatywny dla ZUS filar emerytalny. Jedynym zgrzytem był kredyt frankowy, jaki temu zakupowi towarzyszył, ale to już inna historia, którą wszyscy znają, a niektórzy doświadczyli nawet na własnej skórze.” - opowiada Jacek Biątek

### Jakie są zalety takiej inwestycji?

„Poza wspomnianym powyżej bezpieczeństwem inwestycji oraz dobrymi prognozami rozwoju tego rynku w przyszłości oczywiście najważniejszy jest dla mnie stały miesięczny przychód oraz bardzo dobra stopa zwrotu, wyższa niż inne bezpieczne alternatywy typu obligacje skarbowe, lokaty bankowe czy fundusze rynku pieniężnego.

Dodatkowo, jako osoba aktywna zawodowo, cenię sobie bardzo komfort powierzenia całościowego zarządzania wynajmem lokali Arche profesjonalnej firmie przez co moje zaangażowanie jest ograniczone do minimum. Jest to po prostu bardzo wygodne i bezproblemowe.” T.B.

„Zamiast czuć nad efektywnością, raz w miesiącu otrzymujemy przelew i naszym jedynym zajęciem może być co najwyżej narzekanie, że mogłoby być lepiej albo radość z wyjątkowo udanego miesiąca. Po jakimś czasie przyzwyczajamy się do sezonowości w tym biznesie i przyjmujemy ją z dobrodziejstwem inwentarza. Oprócz słodkiego i dochodowego lenistwa dobrą stroną systemu jest wzrost wartości zakupionych lokali. Jeżeli mamy dobrą historię finansową swojego lokalu, to jego wartość jest odpowiednio wysoka.

W dobrych czasach przed pandemią był taki jeden rok, gdy Właściciele lokali w Hotelu Puławska Residence odnotowali rentowność w wysokości ok. 12% od zainwestowanego kapitału. Biorąc pod uwagę marne oprocentowanie lokat był to naprawdę świetny wynik.” J.B.

„Zaletą inwestycji w SYSTEMIE ARCHE® jest, w moim odczuciu, przejęcie za godziwą, procentową stawkę zależną od przychodów, zarządzania przez Arche. Daje to zadawalającą stopę zwrotu. Porównując mój nakład pracy przy inwestycji w SYSTEMIE ARCHE® z nakładem pracy przy własnym lokalu użytkowym stwierdzam, że różnica jest istotna i cenię to, że jedyną działalnością związaną z nadzorem właścicielskim jest kontrola wystawianych przez Arche faktur oraz analiza wyników finansowych.” P.Ł.



Arche Hotel Gdańsk, w przygotowaniu

Wg mojej wiedzy, była to wówczas jedna z pierwszych realizacji w tym systemie w Warszawie.

Z żoną podjęliśmy decyzję o zainwestowaniu.” - wspomina Piotr Łopata

„Głównym priorytetem, którym się kieruję przy inwestowaniu moich nadwyżek finansowych jest bezpieczeństwo lokowania kapitału oraz relatywnie wysoki zwrot z inwestycji. Z mojego doświadczenia taka zorganizowana forma wynajmu lokali, zapewnia wyższy zysk niż samodzielny wynajem pojedynczych lokali nawet uwzględniając dodatkowe koszty związane z zarządzaniem i obsługą hotelu typu Arche.

Jednocześnie system ten zapewnia podobne bezpieczeństwo inwestycji jak mieszkanie własnościowe. Każdy lokal, składający się na hotel, ma swoją odrębną księgę hipoteczną, a wraz z tym indywidualnie przypisa-

przed swoją wieloletnią hossą. Miałem trochę szczęścia, ale na tym czary mary się skończyły. Żeby

poświęcić dużo czasu. Kiedy się pracuje zawodowo i inwestycje są dodatkowym zajęciem, to z czasem

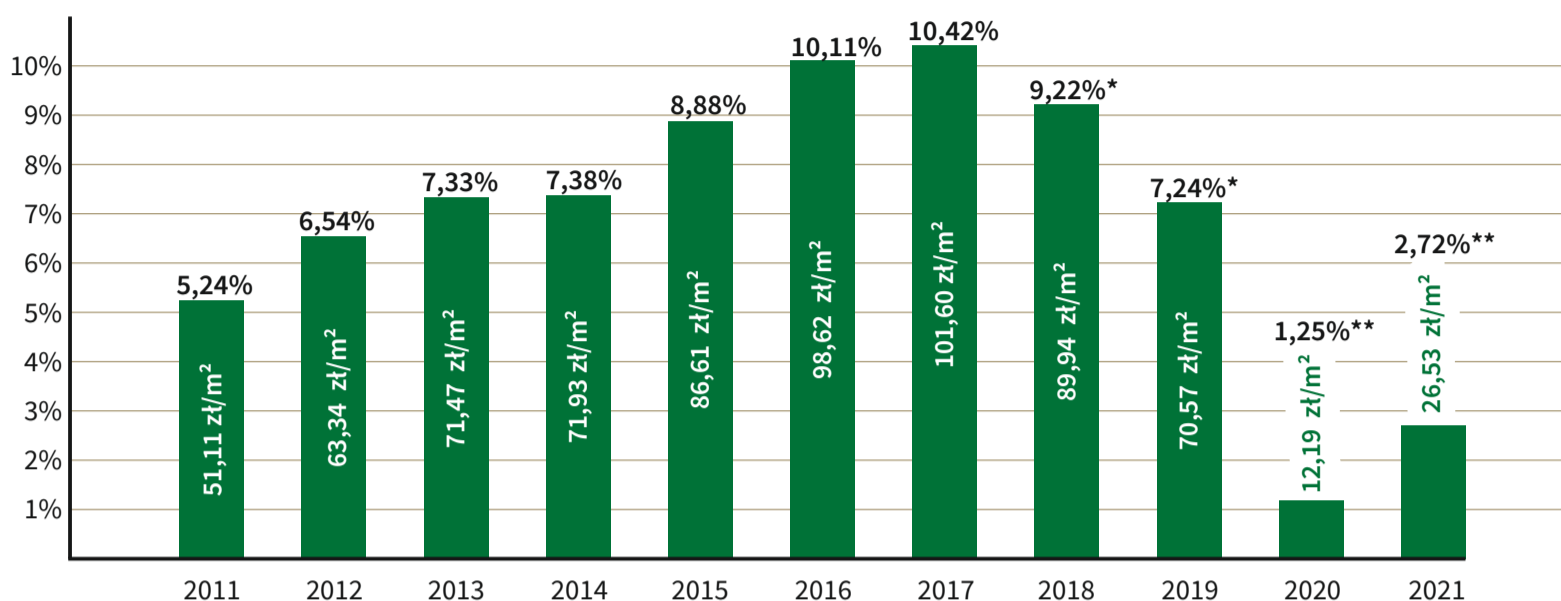


Arche Hotel Krakowska w Warszawie

## WYPOWIEDZI INWESTORÓW

## Dlaczego wybrali Państwo Arche?

„Na początku wybór Arche był dziełem przypadku. Po prostu była to jedna z nielicznych firm, system inwestycyjny wprowadziła do swojej oferty handlowej. Po jakimś czasie bardzo polubiłem tą spółkę. Po pierwsze dlatego, że jest to solidna firma i bardzo przyjazna dla inwestorów. Jej oferta Arche jest najlepsza na rynku. Sporo na ten temat czytałem i rozmawiałem, ponieważ po pierwszym pokoju postanowiłem zainwestować w drugi i zgodnie z zasadą dywersyfikacji rozglądałem się co mają inni deweloperzy do zaoferowania. Arche w tej analizie porównawczej okazało się zdecydowanym faworytem. O ile inni chcieli wycisnąć z inwestora maksymalnie dużą ilość gotówki, a dochodami dzielić się tylko od noclegów, to Arche było firmą o wiele bardziej hojną. Najważniejszym atutem było to, że do dochodów w których Właściciele mają udział, oprócz noclegów, zaliczają również wpływy z gastronomii i konferencji. Rozliczanie dochodów odbywa się raz w miesiącu. Od blisko 10 lat, jak jestem klientem Arche, nigdy nie było żadnych opóźnień. Wszystko jest jak w zegarku. Ponadto Arche nie obiecuje gruszek na wierzbie. W moim przypadku zakupowi nie towarzyszył żaden gwarantowany dochód, tylko realne wpływy. Oczywiście nie miałbym nic przeciwko, żeby w czasach pandemii takie gwarantowane 5 - 6% wpadało mi do portfela, ponieważ kredyt trzeba spłacać, ale miejmy nadzieję, że sytuacja w jakiejś sensownej perspektywie czasowej wróci do normy. Z powodów jak wyżej zdecydowałem się na zakup kolejnego pokoju w Hotelu Krakowska. Ponadto obserwując działalność Arche bardzo mi przypadła do gustu filozofia firmy, która konsekwentnie wzbogaca funkcje hotelu przekształcając je z noclegowni w centra kultury, miejsca aktywności lokalnej, atrakcyjne miejsca dla turystyki kulinarnej, historycznej i kulturalnej. Jest firmą zaliczaną do kategorii wrażliwych społecznie. Na uwagę zasługuje działalność Fundacji Leny Grochowskiej i jej liczne inicjatywy. Bardzo mi się podoba takie podejście, dlatego zainwestowałem w trzeci pokój. Tym razem mój wybór padł na Gdańsk i Dwór Uphagena należący do kolekcji hoteli historycznych. Idea rewitalizacji obiektów zabytkowych jest mi bardzo bliska i z satysfakcją przyglądam się takim inicjatywom jak np. Hotel Cukrownia w Żninie lub Hotel Klasztor we Wrocławiu. Żałuję tylko, że z powodu pandemii muszę zachować ostrożność nie tylko sanitarną, ale również finansową i nie mogę pozwolić sobie na kolejną

Średni zysk za m<sup>2</sup> w latach 2011-2021 Hotel Puławska Residence

\* w 2018 oraz 2019 roku ma miejsce modernizacja obiektu

\*\* Pandemia COVID-19

inwestycję. Są jednak inwestorzy ze znacznie zasobniejszymi portfelami i jestem przekonany, że inwestycje w hotele Arche, okażą się dla nich bardzo korzystne.” J. B.

„Rynek hotelarski nie jest prostym rynkiem, szczególnie w segmencie inwestycji na wynajem. Dużą wagę przywiązuję do wiarygodności i doświadczenia podmiotu, z którym współpracuję, zarówno w zakresie usług deweloperskich jak też usług związanych z zarządzaniem operacyjnym hoteli. Arche mając ponad 20-letnie doświadczenie pozytywnie się wyróżnia na tle innych tego typu podmiotów, które często nie posiadają odpowiedniej kadry do tego rodzaju działalności lub nie rozumieją do końca tego modelu biznesowego, traktując takie inwestycje bardziej jak projekty deweloperskie. Arche patrzy na ten biznes długoterminowo, ma strategię budowy całej sieci oraz duży nacisk kładzie na sferę operacyjnego działania Arche hoteli co dla mnie jako nabywcy jest fundamentalne, bo w tym biznesie liczy się przede wszystkim długofalowa możliwość generowania zysków. Proszę zauważyć, że firma Arche jest także współwłaścicielem większości swoich inwestycji, które wprowadza na rynek, czerpiąc z tego dodatkowe przychody na równych zasadach z innymi współinwestorami. Arche bezpośrednio zarządza hotelami, nie mamy tu do czynienia z tworzeniem specjalnych spółek celowych, aby wynieść ryzyko zarządzania hotelem i wypłacalności poza główny podmiot, jak to często ma miejsce na polskim rynku. Kolejnym bardzo istotnym elementem jest ciekawa oferta.

Każdy hotel jest inny, wpisuje się w jakąś niszę rynkową, przemyślaną lokalizację i pomysł na biznes. Nie koncentrują się, jak wiele innych tego typu firm, na obiektach w kurortach wypoczynkowych w pasie nadmorskim czy w górach. Osobiście preferuję inwestycję w Arche hotele w dużych miastach, zwłaszcza w tych z dodatnim przyrostem ludności jak np. Warszawa. Wypada mi także pochwalić Arche za elastyczne i indywidualne podejście do klienta oraz bardzo dobry model podziału zysków z wynajmowanych lokali, dzielimy się sprawiedliwie zyskami, ale także zyskami, które dzięki profesjonalnemu zarządzaniu, pomysłowości i chyba przede wszystkim trafnych decyzji Prezesa Władysława Grochowskiego w doborze sobie współpracowników, oceniam jako satysfakcjonujące.” T. B.

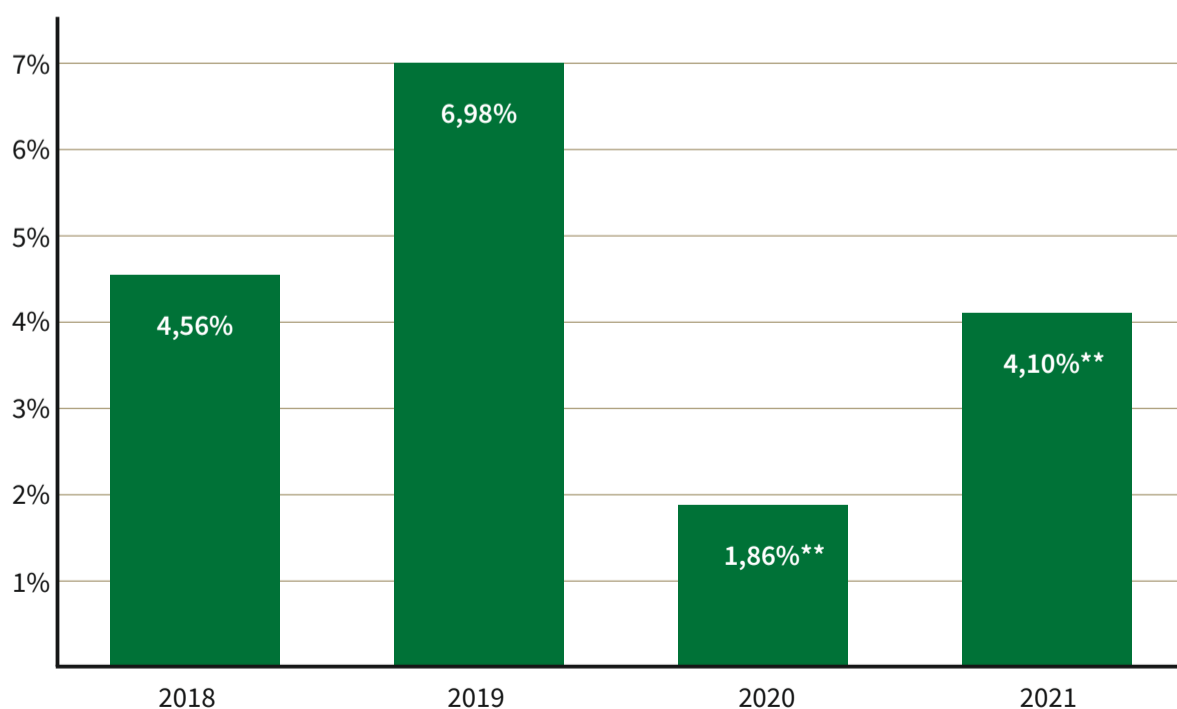
„Umowy z Arche są przyjazne dla inwestora. Krytyczny i jak najbardziej etyczny jest zapis, że rozliczany jest cały przychód generowany przez hotel. W umowach innych operatorów widziałem zapisy, że rozliczane są tylko zyski pochodzące z części hotelowej. Dla inwestora okazuje się to korzystne, szczególnie w przypadku hotelu w Częstochowie, gdzie udział przychodów z działalności restauracyjnej jest wyjątkowo duży, odbiega od średniej i dzięki temu poprawia wynik finansowy. Inną korzyścią jest gwarantowanie zysku na poziomie 5% przez pierwsze lata. Słuszność wyboru Arche potwierdziła się w ostatnim czasie pandemii, kiedy przy totalnym zatamaniu się rynku hotelarskiego Arche przejęło na siebie straty finansowe, jak również za rok 2020 wypłaciło wszystkie gwarancje. Z tego wnioskuje, że Arche jest silnym partnerem o dobrym, stabilnym

finansowaniu i najwyższej etyce w biznesie.

Jako miłośnik architektury z najwyższym uznaniem przyjmuję prace Arche związane z zachowaniem i restaurowaniem historycznych budowli.

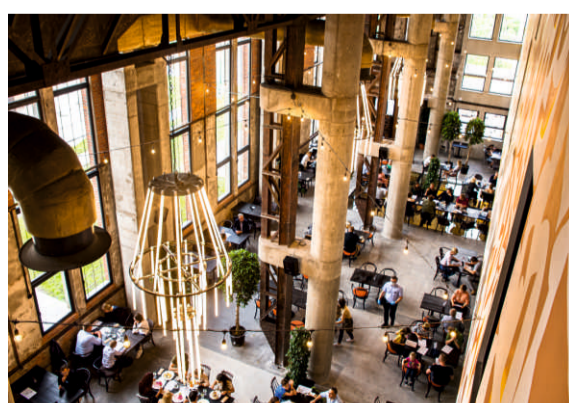
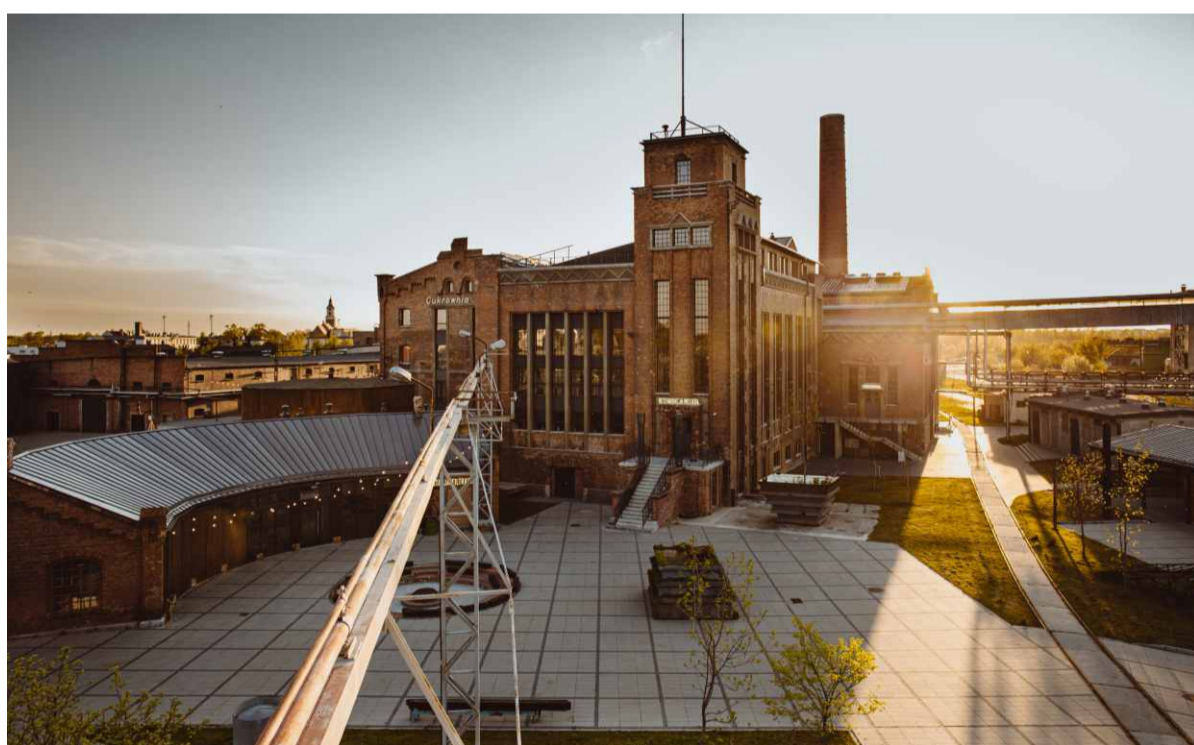
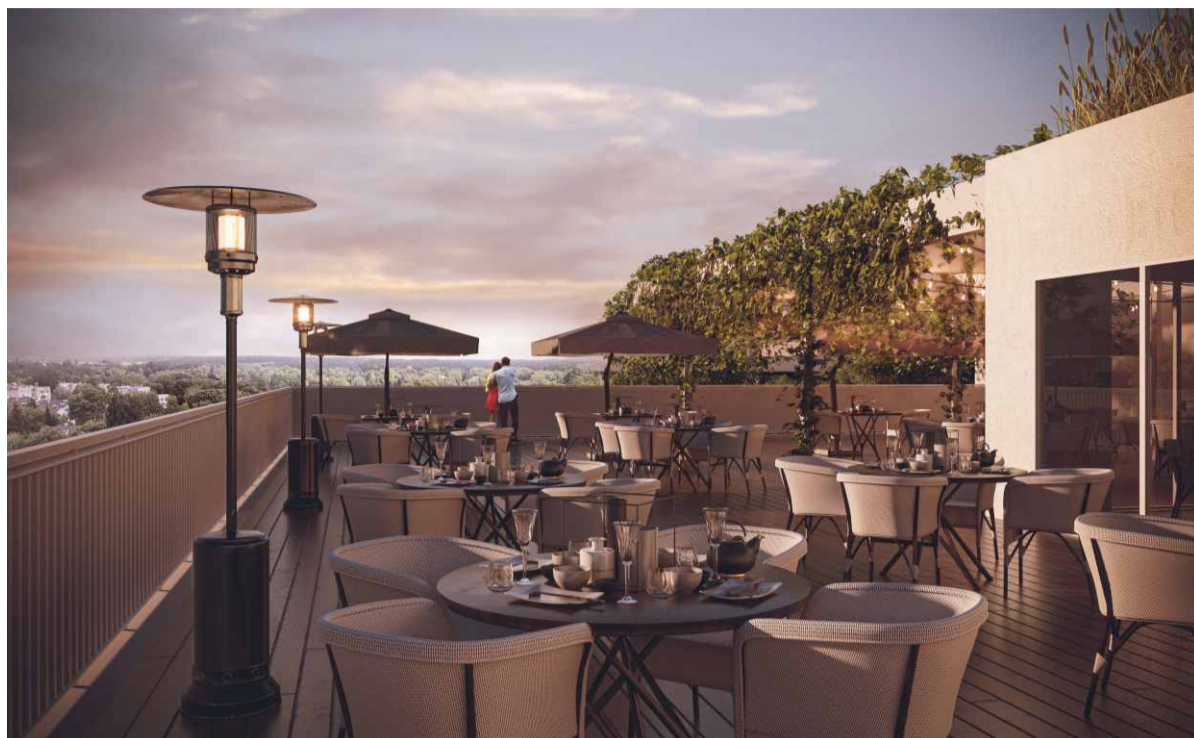
Obiekt w Żninie, wrocławski klasztor, Dwór Uphagena czy wreszcie Zamek w Janowie Podlaskim to unikalne zabytki kultury materialnej czy architektury przemysłowej.

Bliższe poznanie p. prezesa Grochowskiego, dla którego mam najwyższy szacunek i uznanie, również dla działalności charytatywnej, jego wizji firmy i współpracy z inwestorami skłoniło nas do kolejnych inwestycji z Arche.” P. Ł.

Średni zysk za m<sup>2</sup> w latach 2018-2021 Hotel Poloneza I etap■ Stopa zwrotu przy cenie 8.900 zł netto / 1 m<sup>2</sup>

\*\* Pandemia COVID-19. Gwarancja 5% wypłacona w całości

## AKTUALNIE W SPRZEDAŻY



ARCHE  
HOTEL  
NAŁĘCZÓW

Arche Hotel Nałęczów  
ul. Spółdzielcza 4b, 24-150 Nałęczów  
www.archehotelnalecwow.pl

JUŻ  
W SPRZEDAŻY



POWIERZCHNIA POKOJU  
**od 19 do 60 m<sup>2</sup>**



INWESTYCJA  
**od 209 000 zł netto**



ZYSK ROCZNY  
**od 10 450 zł / od 5% rocznie**

Nałęczów to miasto położone w woj. lubelskim, w powiecie puławskim. To jedyne w Polsce uzdrowisko o profilu wyłącznie kardiologicznym. W centrum znajduje się 25 - hektarowy park Zdrojowy ze stawem i z historyczną zabudową: pałacem Małachowskich, sanatorium „Książę Józef”, Starymi Łazienkami, Domkiem Gotyckim i nowszymi budowlami takimi jak np. Termy Pałacowe. Przy ul. Spółdzielczej 4b znajduje się

pustostan – niedokończone sanatorium milicyjne z lat 80-tych. W 2020 roku Arche SA nabyło nieruchomości i jest w trakcie budowy inwestycji hotelowej z dużym zapleczem rekreacyjno-rehabilitacyjnym. W obiekcie znajdzie się około 300 pokoi, basen, spa, centrum rehabilitacyjne, centrum konferencyjne, restauracja, bar na tarasie z pięknym widokiem. Zostanie oddany do użytkowania w 3/4 kwartale 2023 r.

CUKROWNIA  
ŻNIN

Cukrownia Żnin  
ul. Kl. Janickiego 1, 88-400 Żnin  
www.cukrowniaznin.pl

WYPRZEDANY



Postindustrialne wnętrza przenoszą w niepowtarzalny klimat dawnej fabryki cukru, a jednocześnie zastosowanie nowoczesnych rozwiązań architektonicznych pozwoliło na tchnięcie nowego życia w ponad 100-letnie mury. W obiekcie znajduje się 310 pokoi i apartamentów, 11 sal konferencyjnych, Browar, Kęgielnia, Przystań wodna z plażą, Centrum SPA, Strefa Wellness, Basen/Aquapark. Bezpośrednie położenie Cukrowni

nad jeziorem sprawia, że jest to idealne miejsce do aktywnego spędzania czasu oraz uprawiania sportów wodnych. Dla gości spragnionych relaksu powstało 5 gabinetów SPA. Cukrownia to także unikalna przestrzeń konferencyjna z największą salą o pow. 1360 m<sup>2</sup>, której wystrój podkreślają wiszące na ścianach oryginalne worki cukru. Specjalnie wydzielony budynek dla rodzin z dziećmi i atrakcji dla nich.

## INWESTYCJE W PRZYGOTOWANIU


**KLASZTOR  
WROCLAW**

 Klasztor Wrocław  
 al. J. Kasprowicza 64-66,  
 51-137 Wrocław

**JUŻ**
**W REZERWACJI**

**POWIERZCHNIA POKOJU  
od 16 m<sup>2</sup> do 60 m<sup>2</sup>**

**INWESTYCJA  
od 254 400 zł netto**

**ZYSK ROCZNY  
od 12 720 zł / od 5% rocznie**

Zabytkowy KLASZTOR we Wrocławiu przy al. Kasprowicza na Karłowicach, zostanie zaadaptowany na stylowy obiekt. Unikatowy charakter obiektu związany jest z jego bogatą historią oraz współczesnym kontekstem sąsiedztwa, zakonu. Inwestycja obejmie rewitalizację pięknego zabytkowego założenia klasztorno-parkowego, tworząc wyjątkowe i unikalne miejsce w skali Wrocławia z wewnętrznym parkiem o pow. 4,5 ha. Główny budynek przyjmie funkcję hotelową. Znajdą się w nim ok. 90 pokoi (1-4 osobowe), w tym pokoje

przystosowane dla osób niepełnosprawnych, a także ogólnodostępna restauracja z przyległym patio, sala konferencyjna, SPA, siłownia oraz sauna.

Wszystkie wyżej wymienione usługi będą dostępne także dla sąsiadów Klasztoru. Założenie parkowe zostanie odświeżone i wzbogacone o małą architekturę oraz otwarte dla mieszkańców Wrocławia. Arche otrzymało właśnie pozwolenie na budowę w głębi parku trzech małych, kameralnych apartamentowców.


**FABRYKA  
SAMOLOTÓW  
MIELNO**
**JUŻ**
**W SPRZEDAŻY**

**POWIERZCHNIA POKOJU  
od 35 m<sup>2</sup> do 100 m<sup>2</sup>**

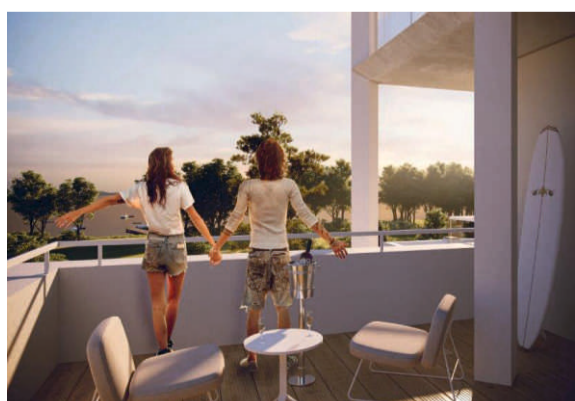
**INWESTYCJA  
od 525 000 zł netto**

**ZYSK ROCZNY  
od 26 250 zł / od 5% rocznie**

Fabryka Samolotów w Mielnie to unikalne miejsce, leżące pomiędzy jeziorem Jamno a Morzem Bałtyckim. Teren inwestycji obejmuje obszar zabytkowej bazy lotnictwa wodnego o pow. ok. 6,5 ha. Z kompleksu wojskowego zachowały się dwa budynki z czego najważniejszym i najokazalszym jest hangar o powierzchni 3 500 m<sup>2</sup>. W ramach inwestycji planowana jest rewitalizacja zabytkowego z wykorzystaniem przestrzeni hali na funkcje: kultural-

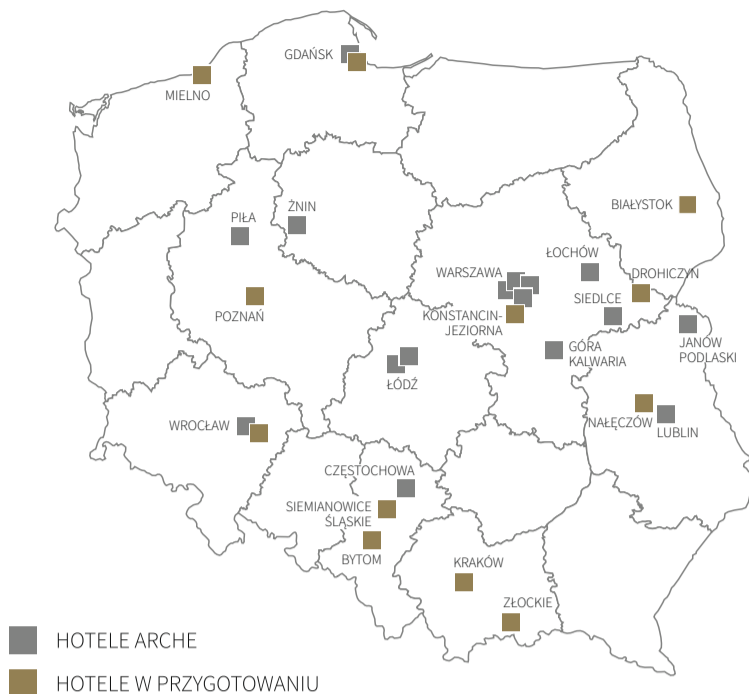
ne, widowiskowe, sportowe oraz rekreacyjne. W budynku H6 znajdować się będzie 120 lokali hotelowych, 6 apartamentów z widokiem na morze i jezioro, restauracja, a także tarasy wypoczynkowe na dachu.

Oddanie obiektu do użytku zostało zaplanowane na trzeci kwartał 2023 roku.



## KOLEKCJA ARCHE HOTELI - ciesz się wolnym czasem i korzystaj z życia!

Ostatni rok był kolejnym rokiem wyzwań, nowych pomysłów, rozpoczętych projektów. W roku 2021 wprowadziliśmy do sprzedaży kolejną inwestycję w Nałęczowie. Przed nami remont i rozbudowa obiektu, który w latach 80-tych był budowany jako sanatorium dla Milicji. Nigdy nie został ukończony, aż do teraz. Przy ul. Spółdzielczej 4b powstaje piękny kompleks hotelowy, którego otwarcie planowane jest na jesień 2023 roku - **Arche Sanatorium Milicyjne Nałęczów**. Znajdzie się w nim największa jak do tej pory w sieci Arche część rehabilitacyjno-rekreacyjna. Na powierzchni około 1000 m<sup>2</sup> powstaną gabinety i sala rehabilitacyjna, gabinety masażu, SPA, tężnia i pokoje solankowe. Dodatkowo basen z zewnętrznym tarasem z jacuzzi. Sala konferencyjna, restauracja, lobby bar. W przyziemiu dodatkowo klub z barem, z bilardem i sala zabaw dla dzieci. Na pierwszym piętrze piękny taras widokowy na panoramę Nałęczowa oraz bar letni. W hotelu znajdzie nocleg około 600 osób. W ciągu ostatnich dwóch lat rynek nieruchomości zmienił się przede wszystkim pod kątem cen. Galopowały aż do końca 2021 roku, kiedy to popyt przewyższał podaż, Polacy uciekali ze swoimi oszczędnościami z banków lub mieli odpowiednią zdolność do podejmowania kolejnych zobowiązań w bankach. Koniec roku spowodował zmniejszenie dostępności kredytów, a w zasadzie wzrost stóp procento-



wych, co w konsekwencji wpłynęło na popyt. Spokojny trend inwestycyjny został zaburzony także przez rosnącą inflację, Polski Ład i inne niewiadome, które towarzyszą Polakom nadal. Dlatego też wynajem mieszkania stał się mniej rentowny. Płacąc wysoką cenę za mieszkanie nie uzyska się już tak wysokiej stopy zwrotu z najmu jak przed 2020 rokiem. Dodatkowo wg nowelizacji przepisów nie można skorzystać z amortyzacji mieszkania. Jedno jest pewne i niezmiennie. Wiarygodny Partner, bezpieczny i wyjątkowy jest zawsze poszukiwany.

Arche budując od 1991 r., a zarządzając od ponad 20 lat nieruchomościami na wynajem pozyskał wiedzę i niezbędne doświadczenie, które pozwala inwestorom czuć się bezpiecznie. Przed wszystkim buduje hotele w obiektach zabytkowych, które są świadectwem naszej historii. Arche oferuje właścicielom pokoi hotelowych podział z zysków generowanych przez działalność całego hotelu na poziomie nie mniejszym niż 5% rocznie od ceny netto inwestycji. Górnej granicy zysku nie ma. W 2020 i 2021 roku Arche wypłaciło zyski wszystkim swoim

inwestorom, nie zmieniając umowy najmu w **SYSTEMIE ARCHE**, ani jej warunków. Inwestorzy mogą korzystać z największej polskiej sieci hoteli, a mamy ich już 16 plus najnowsze 17 dziecko - **Arche Siedlisko**.

Jako Arche SA budujemy i sprzedajemy wszystkie typy lokali i do zakupu każdego z nich Państwa zachęcam, niemniej trzeba to zrobić jak najbardziej świadomie. Najlepiej po odpowiedzi na pytanie: Co jest dla mnie najważniejsze?

Kupując pokój hotelowy (często pokoje są wyposażone w aneksy kuchenne) lub mieszkanie w **SYSTEMIE ARCHE** inwestor jest właścicielem nieruchomości (księga wieczysta), a umowę najmu zawiera na min 10 lat.

Dla przykładu, inwestując netto 300 tys. złotych przez 10 lat uzyskuje zysk na poziomie 15 tys. zł. rocznie. Nie mniej, ponieważ to jest rękojmia, a jeśli hotel wypracuje w ciągu roku większy zysk to otrzymuje tyle ile hotel zarobi. Inwestycja jest bezobsługowa. Dodatkowo w zależności od formy zakupu może odliczyć 23% Vat, a także zyskać 10% amortyzację w przypadku zakupu pokoju w obiekcie zabytkowym. Amortyzacja została utrzymana w stosunku do lokali użytkowych.

Nie tylko budujemy, ale jesteśmy zaangażowani w wiele inicjatyw kulturalnych, społecznych. Wspieramy osoby z niepełnosprawnością, od lat współpracujemy z **Fundacją Leny Grochowskiej**.

Prace młodzieży i pracowników Fundacji są obecne w naszych hotelach. Prowadzą warsztaty, produkują ozdoby, czasami nawet elementy wykończenia wnętrz do naszych hoteli. Jesteśmy im wdzięczni za uśmiech, radość życia i cierpliwość, której nas uczą. Jako Arche jesteśmy otwarci na wszystkich ludzi, chętni do spotkań, rozmów, wymiany doświadczeń. Angażujemy się w lokalne życie społeczne w miejscach naszych inwestycji, korzystamy z usług lokalnych przedsiębiorców. W 2021 roku otworzyliśmy kolejny oddział Fundacji w Arche Hotel Poloneza w Warszawie, a obecnie powstaje kolejny w Dworze Uphagenaw Gdańsku. Dodatkowo w każdym hotelu została otwarta Księgarnia Arche, w której goście mogą kupić, ale i poczytać ciekawą książkę.

Jesteśmy stabilni i wiarygodni. Nasze hotele od zawsze działają kreatywnie, współpracują ze sobą, dzielą się pomysłami i doświadczeniami. Ponadto można korzystać z pobytów właścicielskich bez ograniczeń czasowych. Każdy, kto kupi u nas pokój staje się członkiem Klubu Inwestora w ramach którego korzysta z wielu wydarzeń w hotelach na preferencyjnych warunkach. Zachęcam do dołączenia do nas.

Magdalena Sidorowicz  
Dyrektor Sprzedaży Arche SA

## INNOWACYJNE INWESTOWANIE

**1. SYSTEM ARCHE** jest zupełnie nową, stworzoną przez nas koncepcją funkcjonowania z jednej strony inwestycji w pokoje i apartamenty hotelowe, z drugiej zaś mechanizmu działania hoteli. Jest to koncepcja wynikająca z zestawu zasad etycznych, moralnych i biznesowych, jakie sformułował **Prezes Grupy Arche Władysław Grochowski**.

**2. Zasady te daty fundament filozofii biznesowej Grupy i są bardzo konsekwentnie stosowane.**

**3. Jesteśmy inni, co w SYSTEMIE ARCHE** widać na pierwszy rzut oka. Bardzo sprawni organizacyjnie i biznesowo, ale bez komercyjnej agresywności. Chcemy do dobrych reakcji wobec nas zachęcić i skłonić klienta, a nie próbować wymusić to na nim skoncentrowanym naciskiem reklamowym i marketingowym.

**4. Naszym znakiem firmowym jest uśmiech. Prawdziwy, nie wymuszony przez regulamin i szefów.**

**5. Grupa Arche** autentycznie inaczej prowadzi interesy. Hasło, które Prezes Grochowski często powtarza: „Łączymy sprzeczności, ufamy wszystkim, zmieniamy siebie” jest w działalności gospodarczej z pewnością nietypowe. Zawiera jednak głęboki sens i prawdę. Biznes jest powszechnie określany jako „walka”. My go definiujemy jako „współpracę”.

**6. Nie ma żadnych niedomówień, ukrytych klauzul czy pułapek prawnych w naszych umowach. Co więcej, bardzo ściśle ich przestrzegamy. Nie stwarzamy konfliktowych sytuacji, unikamy toksycznych dyskusji i przewlekłych procesów.**

**7. Tworzymy kulturę przyjaznej współpracy, w której wszyscy dobrze się czują. Pracownicy – bo widzą pozytywne reakcje gości. Goście – ponieważ czują się w naszych hotelach jak u siebie w domu, w niemal rodzinnej atmosferze.**

**8. W SYSTEMIE ARCHE** kładziemy bardzo silny nacisk na bezpieczeństwo.

**9. Z nami nikt nigdy nie stracił pieniędzy. Pamiętajcie Państwo świetne hasło reklamowe: „Duży może więcej”. Jesteśmy w kraju największą polską grupą hotelową. Mamy 17 obiektów i 3,5 tys. pokoi. Rzeczywiście możemy więcej, ponieważ mamy wielką skalę działania i nieustannie powiększa się nasz zasób doświadczeń. Jednocześnie zachowujemy w każdym hotelu indywidualny charakter, specyfiką lokalnych atrakcji i walory miejscowej kuchni.**

**10. W Grupie Arche** panuje specyficzna kultura i tradycja działania. Stworzył ją Prezes firmy Władysław Grochowski. One nie są narzucane. Zachowanie otoczenia i relacje między przełożonymi i podwładnymi są bardzo partnerskie.

**11. Zasada przekonywania, przedstawiania argumentów zamiast**

ataków i walki budzi coraz większe poparcie otoczenia.

**12. Wyraźnie widać w działaniach naszej firmy zastępowanie pytania „za ile?”, które powszechnie rządzi biznesem, przez prospołeczne „po co?”, programując nasze działania rynkowe. Wbrew pozorom działania przy pełnym zrozumieniu potrzeb społecznych i służące ich zaspokajaniu nie są jakąś szlachetną mrzonką. Takie sprężenie zwrotne między potrzebami i ich spełnieniem jest najsilniejszym mechanizmem usprawniania biznesu i zwiększania jego rentowności. Kiedy dajemy klientowi dokładnie to, co chce, produkt najwyższej jakości, po rozsądnych cenach, wówczas budujemy trwałe relacje, a to w biznesie jest najcenniejsze.**

**13. Świadomość wspólnej gry SYSTEMU ARCHE** i naszych inwestorów oraz gości, którzy z niego korzystają, jest dla nas bardzo silna i zobowiązująca. Nie mamy konfliktów

w, notujemy wiele gestów poparcia i chęci współpracy. To bardzo ważne dla biznesu, który w ostatnich czasach poszedł za daleko w kierunku wskaźników, aplikacji komputerowych, robotyzacji prac hotelowych i dyktatury bezwzględności zysku.

**14. Elementy emocjonalne, które bardzo silnie występują w strukturze Grupy Arche** i systemie jej działalności są naszym bardzo silnym atutem. Jeśli dołączyć do tego ponad 30 lat nieustannie doskonalonych doświadczeń, mamy bardzo silną pozycję marketingową. Wiemy jak zachować się na rynku, bo wiemy jak przynosić satysfakcję ludziom, którzy mają z nami kontakt, czy to jako inwestorzy, czy jako goście hotelowi. To bardzo mocny fundament działania i dlatego też ze spokojem oczekujemy przyszłości, a plany Grupy Arche na przyszłe lata są rzeczywiście imponujące. Będziemy się szybko rozwijać.

Masz pytania? Zadzwoń

**DZIAŁ SPRZEDAŻY**, ul. Puławska 361, 02-801 Warszawa, tel. 500 068 069, tel. 022 319 80 80, sprzedaz@arche.pl, www.arche.pl **DZIAŁ HOTELOWY**, tel. 570 593 557



Andrzej Wojtaszewski  
501 131 946  
awojtaszewski@arche.pl



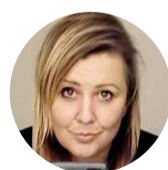
Artur Sotomski  
570 850 219  
asotomski@arche.pl



Magdalena Sidorowicz  
536 862 661  
msidorowicz@arche.pl



Robert Pelchner  
535 457 973  
rpelchner@arche.pl



Marta Malinowska  
536 453 276  
mmalinowska@arche.pl



Agnieszka Banaszekiewicz  
531 486 215  
abanaszekiewicz@arche.pl



Adam Molasy  
504 133 144  
amolasy@arche.pl



Krystyna Sochoń  
537 863 840  
ksochon@arche.pl

**Wydawca**  
Stowarzyszenie Wspólnota Arche

**Redaktor Naczelny**  
Monika Wojciechowska

**Redakcja**  
Magdalena Sidorowicz  
Władysław Grochowski  
Jacek Szwarz

**Dyrektor Artystyczny**  
Michał Wielogórski

**Adres redakcji**  
ul. Brzeska 134, 08-110 Siedlce  
tel. 25 644 14 64  
[www.gazetaarche.pl](http://www.gazetaarche.pl)