

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI

ARCHE S.A.

ORAZ

GRUPY KAPITAŁOWEJ ARCHE

z siedzibą przy ul. Puławskiej 361 w Warszawie
za rok obrotowy 01.01.2024-31.12.2024

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.
Władysław Grochowski - Prezes Zarządu	Władysław Grochowski - Prezes Zarządu
Grzegorz Radzikowski – Członek Zarządu	Grzegorz Radzikowski – Członek Zarządu
	Klaudia Romanowicz – Członek Zarządu

Kapitał podstawowy

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

Lp	AKCJONARIUSZ	31.12.2023r.		31.12.2024r.	
		PLN	%	PLN	%
1.	Władysław Grochowski	2 351 258,00	78,84	2 319 679,00	77,78
2.	Ryszard Grochowski	439 042,00	14,72	259 436,00	8,70
3.	Fundacja Leny Grochowskiej	119 000,00	3,99	270 317,00	9,06
4.	Elżbieta Osińska	28 300,00	0,95	0,00	0,0
5.	Akcje własne	44 700,00	1,50	132 868,00	4,46
	RAZEM	2 982 300,00	100,00	2 982 300,00	100,00

Po dniu bilansowym:

Lp	AKCJONARIUSZ	29.01.2025r		17.03.2025r	
		PLN	%	PLN	%
1.	Władysław Grochowski	2 519 246,00	84,47	2 519 246,00	84,47
2.	Ryszard Grochowski	59 869,00	2,01	0,00	0,00
3.	Fundacja Leny Grochowskiej	270 317,00	9,06	290 744,00	9,75
4.	Elżbieta Osińska	0,00	0,00	0,00	0,00
5.	Akcje własne	132 868,00	4,46	172 310,00	5,78
	RAZEM	2 982 300,00	100,00	2 982 300,00	100,00

Posiadane oddziały i ich siedziby

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

Obecnie spółka prowadzi działalność deweloperską w Ożarowie Mazowieckim, Krakowie, Wrocławiu, Muszynie. W przyszłym okresie nowe inwestycje rozpoczną się w Bytomiu, Konstancinie Jeziornej, Białymstoku, Tarnowie, Otwocku, Żninie, Łochowie.

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

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	31.12.2023r.	31.12.2024r.
Władysław Grochowski sprzedający 31 579 akcji dla Fundacji Leny Grochowskiej	2 351 258,00 PLN	2 319 679,00 PLN
Ryszard Grochowski sprzedający: - 59 868 akcji dla Arche SA - 119 738 akcji dla Fundacji Leny Grochowskiej	439 042,00 PLN	259 436,00 PLN

Fundacja Leny Grochowskiej: - 31 579 akcji nabytych od Władysława Grochowskiego - 59 868 akcji nabytych od Ryszarda Grochowskiego	119 000,00 PLN	270 317,00 PLN
Elżbieta Osińska sprzedająca dla Arche SA 28 300 akcji	28 300,00 PLN	0,00 PLN
Akcje własne: - 28 300 akcji nabytych od Elżbiety Osińskiej - 59 868 akcji nabytych od Ryszarda Grochowskiego	44 700,00 PLN	132 868,00 PLN

W roku sprawozdawczym nie wystąpiły zmiany w składzie zarządu spółki. Zmiana nastąpiła po dniu bilansowym tj. od 1 stycznia 2025r. do zarządu została powołana Pani Klaudia Romanowicz

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

Skład rady nadzorczej

31.12.2024r.
Katarzyna Dębińska
Piotr Grochowski
Agnieszka Korbut

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.

Spółka Arche Administracja Sp. z o.o. (dawna: Arche Podróże Sp. z o.o.) została zawiązana umową w dniu 27.07.2022 r zmienionej w dniu 09.12.2022 r., 28.02.2023 r., 30.05.2023 r. W dniu 18.09.2024r. Nadzwyczajnie Zgromadzenie Wspólników Spółki aktem notarialny nr Rep. A Nr 5164/2024 zadecydowało o

zmianie umowy Spółki w szczególności w zakresie przedmiotu działalności gospodarczej, zmianie firmy spółki, uchylenie całej dotychczasowej treści umowy Spółki i nadanie nowej treści oraz odwołaniu Prezesa Zarządu Pani Doroty Klajbor i powołaniu nowego Prezesa Zarządu Pana Władysława Grochowskiego. W dniu 19 września 2024 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki odwołało z funkcji Prezesa Zarządu Pana Władysława Grochowskiego i w dniu 20 września 2024 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki na funkcję Prezesa Zarządu powołało Panią Elżbietę Felińską. Wszystkie powyższe zmiany zostały zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy XIII Wydział Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 28.10.2024 r.

4. MŁYN SZANCERA Sp. z o.o. – SPÓŁKA ZALEŻNA – 91 % udziałów objętych przez Arche S.A.

Adres: ul. Puławska 361, 02-801 Warszawa

Forma prawna: spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Przedmiot działalności

68.12.B – Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków niemieszkalnych

68.12.A – Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków mieszkalnych

68.12.C – Realizacja pozostałych projektów budowlanych

41.00.B – Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków niemieszkalnych

43.99.Z – Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane

91.30.Z – Działalność w zakresie konserwacji i renowacji oraz pozostała działalność wspomagająca rzecz dziedzictwa kulturowego

55.10.Z - Hotele i podobne obiekty zakwaterowania

56.11.Z - Restauracje

68.20.Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi

Skład zarządu

Władysław Grochowski – Prezes Zarządu

Kapitał podstawowy

1.	Arche S.A.	9 100,00 PLN
2.	Piotr Kudelski	900,00 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. Zmiany wystąpiły po dniu bilansowym.

W dniu 7 stycznia 2025r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników odwołało z funkcji Prezesa Zarządu Pana Piotra Kudelskiego i powołało na funkcję Prezesa Zarządu Pana Władysława Grochowskiego. W dniu 12 lutego 2025r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników dokonało zmiany siedziby spółki z Tarnowa na ul. Puławską 361 w Warszawie oraz uchyliło zapisy umowy spółki i nadało im nowe brzmienie. Zmiany zostały zarejestrowane w KRS w dniu 27.02.2025r.

5. 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 100 000,00 PLN i został objęty przez:

1.	Arche S.A.	100 000,00 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.

6. WG 1 SPV 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

- 41.10.Z Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
- 41.20.Z Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych
- 56.10.A Restauracje i inne stałe placówki gastronomiczne
- 68.20.Z Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierzawionymi
- 82.30.Z Działalność związana z organizacją targów, wystaw i kongresów
- 90.04.Z Działalność obiektów kulturalnych
- 91.03.Z Działalność historycznych miejsc i budynków oraz podobnych atrakcji turystycznych

Skład Zarządu

Marta Grenda – Prezes Zarządu

Władysław Grochowski – Prezes Zarządu od 01.04.2025r.

Kapitał podstawowy

1.	Arche S.A.	10 005 000,00 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 18.12.2024r. KRS wydał orzeczenie o połączeniu spółek Arche S.A. (spółka przejmująca) oraz Grochowski Inwestycje S.A. (spółka przejmowana) oraz Arche S.A. S.K.A (spółka przejmowana). W wyniku połączenia Grupa Kapitałowa powiększyła się o przejętą spółkę WG 1 SPV Sp. z o.o., która była zależna od spółki Grochowski Inwestycje SA.

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 33-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 Łodzi, Ożarowie Mazowieckim i Wrocławiu oraz domów mieszkalnych 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, w minionym roku w Nałęczowie, Muszynie i Wrocławiu.

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 dwulokalne 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 (m²)
Kamińskiego - budynek F,G	Ożarów Mazowiecki	99	4 956,02
Bysławska II etap - domy	Warszawa	28	4 417,59
Hotel Nałęczów	Nałęczów	308	13 510,02
Hotel Wrocław Klasztor	Wrocław	106	2 970,87
RAZEM		541	25 854,50

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 31.12.2023r	Lokale sprzedane w okresie	Lokale dostępne na 31.12.2024r.	RAZEM
LOKALE MIESZKALNE					
Osiedle Polnych Kwiatów FG	Ożarów Maz	93	6	0	99
Osiedle Polnych Kwiatów IJK	Ożarów Maz	19	80	27	126

Osiedle Polnych Kwiatów LM	Ożarów Maz	0	0	66	66
Bysławska II - domy	Warszawa	5	16	7	28
Tobaco II	Łódź	100	26	30	156
Willa Kasprowicza	Wrocław	2	0	22	24
Pozostałe			3	0	3
		219	131	152	502
LOKALE HOTELOWE					
Arche Hotel Piła	Piła	75	2	190	267
Arche Klasztor Wrocław	Wrocław	76	7		83
Arche Hotel Lublin	Lublin	109	5	18	132
Łochów domki - jednostki pokojowe	Łochów	74	137	11	222
Arche Fabryka Samolotów Mielno H6	Mielno	30	14	71	115
Arche Sanatorium Milicyjne Nałęczów	Nałęczów	169	135	4	308
Arche Sanatorium Metalowiec Muszyna	Złockie	52	98	223	373
Wrocław Klasztor – Marianum	Wrocław	0	9	27	36
Hotel Kraków	Kraków		110	39	149
Hotel Białystok Garnizon	Białystok		38	169	207
Pozostałe			4	0	4
		585	559	752	1896

W roku bilansowym spółka sprzedała łącznie 690 lokali w tym 131 lokali mieszkalnych i 559 lokali zarządzanych w systemie Arche.

Projekty w realizacji na dzień bilansowy

Nazwa projektu	Termin ukończenia budowy	Liczba lokali na sprzedaż	PUM	Sprzedaż % na 31.12.2024	Sprzedaż mln. zł na 31.12.2024
			m²		
Wrocław Klasztor – mieszkania	2Q2025	24	2 036,02	9,74%	3,30
Wrocław Klasztor – Marianum	2Q2025	36	1 860,06	17,54%	6,40
Kamińskiego bud. I,J,K Ożarów Mazowiecki	2Q2025	126	6 464,78	74,38%	51,90
Kamińskiego bud. LM Ożarów Mazowiecki	3Q2026	66	3 702,05	0,00%	0,00
Muszyna	1Q2026	373	9 363,61	41,67%	59,00
Hotel Kraków	2Q2026	149	2 956,38	80,17%	45,00
Hotel Garnizon Białystok	4Q2026	207	3 759,83	20,15%	10,00
RAZEM		981	30 142,73		175,60

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

Spółka jest właścicielem i zarządzającym dynamicznie rozwijającej się Kolekcji Hoteli Arche. W jej skład wchodzi hotele miejskie, rewitalizowane hotele historyczne i hotele w zaadoptowanych budynkach zabytkowych wykorzystywanych w przeszłości jako budynki produkcyjne. Do Kolekcji Arche należy obecnie 19 hoteli oraz obiekt Arche Residence Łódź. Obecnie spółka zarządza 3 954 pokojami i 150 sztukami ecoboxów. Hotele istniejące i powstające ciągle się zmieniają. Pojawiły się własne marki: Krainy Polskie,

Kraina Zdrowia, Arche Spiżarnia, Rewitalizacja Mebli. Oprócz tradycyjnej działalności hotelarskiej i organizacji konferencji oraz imprez okolicznościowych, pełnią też rolę centr kultury poprzez organizowane koncerty, warsztaty, szkolenia i wystawy wraz markami Arche Księgarnia i Arche Muzeum Skraj Kultur oraz oddziałami Fundacji Leny Grochowskiej, zatrudniającej niepełnosprawnych artystów.

Hotele należące do spółki na dzień bilansowy

SYSTEM ARCHE jest zupełnie nową, stworzoną przez spółkę formą funkcjonowania z jednej strony inwestycji w pokoje i apartamenty hotelowe, z drugiej działania hoteli, które buduje, sprzedaje i zarządza nimi Arche SA. Model zarządzania w SYSTEMIE ARCHE opiera się na transparentnym rozliczaniu wyników obiektów, gdzie nabywca pokoju hotelowego czerpie zyski z jego najmu oraz z całej powierzchni pracującej w hotelu (tj. restauracji, sal konferencyjnych i spa) 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.

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 Biskupi 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 Cukrownia Żnin	310	Hotel/ SYSTEM ARCHE
14.	Arche Dwór Uphagena Gdańsk	256	SYSTEM ARCHE
15.	Arche Hotel Piła	267	SYSTEM ARCHE

16.	Arche Hotel Wrocław	117	SYSTEM ARCHE
17.	Arche Residence Łódź	223	SYSTEM ARCHE
18.	Arche Fabryka Samolotów Mielno	115	SYSTEM ARCHE
19.	Arche Sanatorium Milicyjne Nałęczów	308	SYSTEM ARCHE
20.	Arche Klasztor Wrocław	86	SYSTEM ARCHE
	Sieć hoteli rozporoszonych „Arche Siedlisko”	150	Ecoboxy
		4 104	
HOTELE W BUDOWIE			
1.	Arche Klasztor Wrocław - Marianum	36	SYSTEM ARCHE
2.	Arche Sanatorium Metalowiec Muszyna	373	SYSTEM ARCHE
3.	Arche Hotel Kraków	149	SYSTEM ARCHE
4.	Arche Garnizon Białystok	207	SYSTEM ARCHE
		765	

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

W minionym okresie sprawozdawczym hala produkcyjna w Siedlcach działająca pod marką „Arche Prefabrykacja”, kontynuowała prace związane z produkcją konstrukcji i elementów stalowych na zamówienia klientów zewnętrznych oraz na potrzeby prowadzonych inwestycji deweloperskich takich jak hotele w Nałęczowie, Wrocławiu, Muszynie i Mielnie. Świadczone były również usługi w zakresie śrutowania i malowania stali. W „Arche Meblarni” produkowano meble głównie na potrzeby nowych inwestycji spółki Arche.

Spółka Arche SA wykorzystując możliwości hali produkcyjnej w Siedlcach jest również wykonawcą:

- sali konferencyjnej na terenie Pałacu i Folwarku w Łochowie,
- „Ekofarmy” na zlecenie fundacji Leny Grochowskiej,
- hotelu modułowego w Siedlcach

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

Działalność gastronomiczna stale utrzymuje się w trendzie słabnącej dynamiki wzrostu przychodów. Zjawisko to wynika przede wszystkim z szybkiego tempa odrabiania strat po kryzysie pandemicznym zakłóconego wysoką inflacją z lat 2022-2023. Pomimo powolnego odradzania się rynku, w 2024 roku - po trudnym okresie pandemii - branża gastronomiczna musi stawić czoła nowym realiom ekonomicznym, które znacząco wpływają na jej kondycję finansową.

Jednym z wyzwań, z jakim mierzą się obecnie przedsiębiorcy gastronomiczni, jest gwałtowny wzrost kosztów żywności. Nieustannie rosnące ceny surowców bezpośrednio przekładają się na zwiększone koszty

prowadzenia działalności. Dodatkowym obciążeniem są wysokie koszty mediów oraz niedobór wykwalifikowanej kadry.

Rok 2024 udowodnił, że w gastronomii nie chodzi już wyłącznie o smak, ale o indywidualne podejście; personalizacja stała się podstawowym standardem umożliwiającym zdobycie ich lojalności. Niezastąpioną

w procesie zmian okazała się technologia, której systemy umożliwiające zapamiętywanie preferencji klientów pozwoliły na budowanie głębszych relacji. Zgodnie z analizami, utrzymujący się trend personalizacji może spowodować, że restauracje, stanowiące największą część rynku HoReCa będą w ciągu najbliższych lat stopniowo ustępować miejsca cateringowi indywidualnemu oraz gastronomii hotelowej.

Dla branży gastronomicznej rok 2024 zapoczątkował czas intensywnych zmian, które wymusiły na restauratorach przystosowanie się do nowej rzeczywistości. Celem spełnienia coraz bardziej świadomych oczekiwań klientów branża zwróciła się ku automatyzacji, personalizacji obsługi i zrównoważonemu rozwojowi. Te trzy filary nie tylko zdominowały dyskusje wśród ekspertów, ale też wyznaczyły kierunki przyszłego rozwoju gastronomii.

Szczególną pomoc dla przedsiębiorców stanowią programy wsparcia prowadzone przez państwo, jak m.in. dotacje przedmiotowe do posiłków sprzedawanych w barach mlecznych. Wszystkie z lokali Kuchnia za Ścianą zostały przekształcone w bary mleczne, gdzie sporządzane są posiłki dotowane przez Urząd Izby Administracji Skarbowej w Warszawie.

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 31.12.2024 r.	Struktura (%)	Stan na 31.12.2023 r.	Struktura (%)	Dynamika (%)
		(zł)		(zł)		
A	Aktywa trwałe	494 468 514,82	43,54%	441 024 848,32	39,35%	112,12%
I	Wartości niematerialne i prawne	215 059,24	0,02%	273 125,95	0,02%	78,74%
II	Rzeczowe aktywa trwałe	493 814 849,58	43,48%	429 281 358,37	38,30%	115,03%
III	Należności długoterminowe	0	0,00%	0	0,00%	0,00%
IV	Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00%	11 000 000,00	0,98%	0,00%
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	438 606,00	0,04%	470 364,00	0,04%	93,25%
B	Aktywa obrotowe	630 538 997,85	55,52%	675 212 066,65	60,25%	93,38%
I	Zapasy	562 054 692,70	49,49%	598 597 581,74	53,41%	93,90%

II	Należności krótkoterminowe	43 238 481,41	3,81%	36 974 738,78	3,30%	116,94%
III	Inwestycje krótkoterminowe	14 096 854,21	1,24%	33 530 742,85	2,99%	42,04%
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	11 148 969,53	0,98%	6 109 003,28	0,55%	182,50%
D.	Udziały (akcje) własne	10 641 272,50	0,94%	4 458 383,50	0,40%	238,68%
	Suma aktywów	1 135 648 785,17	100,00%	1 120 695 298,47	100,00%	101,33%

Bilans sporządzony na dzień 31.12.2024 r. wykazuje sumę bilansową 1 135 648 785,17 zł , która w stosunku do ubiegłego roku wzrosła o 14 953 486,70 zł , tj. o 1,33%.

Aktywa trwałe w strukturze majątku Grupy ogółem stanowią 43,54% i zwiększyły się o 12,12 % w stosunku do roku poprzedniego.

Wśród aktywów obrotowych, które stanowią 55,52 % 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 31.12.2024 r. w kwocie **379 472 771,41** zł stanowią m.in.:

- wieloetapowa inwestycja w Ożarowie Mazowieckim	57 494 552,17
- budynki mieszkalne we Wrocławiu przy ul. Kasprowicza	33 265 312,03
- domki mieszkalne w Łochowie	3 310 788,70
- budynek hotelowy w Drohiczyń	2 202 847,97
- budynek hotelowy w Poznaniu	4 333 607,35
- domy szeregowe w Warszawie przy ul. Płasy	16 872 772,91
- inwestycja w Mielnie	16 237 812,70
- budynki hotelowe w Muszynie	33 031 121,15
- budynki hotelowe w Białymstoku	4 055 025,73
- budynek hotelowy w Krakowie	6 307 429,52
- grunt w Otwocku przy ul. Samorządowej	5 263 877,62
- grunt w Otwocku przy ul. Kraszewskiego (mieszkania)	3 846 326,27
- grunt wraz z budynkiem w Bytomiu (hotel)	13 364 069,59
- grunty w Konstancinie Jeziornej (hotel+ mieszkania)	82 091 876,26
- grunt w Krzesku (hotel)	1 055 282,12
- grunt we Wrocławiu (hotel)	1 742 110,75
- grunt w Szczecinie (hotel)	845 362,54
- grunt w Warszawie (Fort Szczęśliwice)	61 786 274,24
- grunt oraz budynek hotelowy w Siemianowicach Śląskich	11 623 844,73
- grunt w Szklarskiej Porębie (hotel)	8 147 468,89
- grunt w Koszalinie (hotel)	3 057 754,40
- produkcja w toku w hali produkcyjnej w Siedlcach	4 606 771,78
- pozostałe	2 066 552,67

Wyroby gotowe na dzień 31.12.2024r. w kwocie: **161 671 681,97** zł. tworzą m.in.:

- lokale mieszkalne przy ul. Pileckiego w Warszawie	1 540 055,03
- lokale mieszkalne przy ul. Zięby w Warszawie	2 060 689,78
- lokale mieszkalne w Łodzi	24 607 474,22
- lokale mieszkalne przy ul. Poloneza W Warszawie	1 054 363,59
- lokale hotelowe przy ul. Zamojskiego w Lublinie	3 242 092,24
- domki w Łochowie - 19 325 690,78 zł,	2 076 021,86
- lokale mieszkalne w Ożarowie Mazowieckim	2 287 587,75

- lokale hotelowe w Pile	28 390 988,68
- lokale hotelowe w Mielnie	27 404 586,85
- domy szeregowe przy ul. Bysławskiej II w Warszawie	20 483 483,92
- lokale hotelowe w Nałęczowie	10 960 593,97
- lokale hotelowe we Wrocławiu	36 749 333,38
- pozostałe	814 410,70

	PASYWA	Stan na 31.12.2024 r.	Struktura (%)	Stan na 31.12.2023 r.	Struktura (%)	Dynamika (%)
		(zł)		(zł)		
A	Kapitał (fundusz) własny	704 214 070,67	62,84%	608 404 699,50	54,29%	115,75%
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	2 982 300,00	0,27%	2 982 300,00	0,27%	100,00%
II	Kapitał (fundusz) zapasowy	588 416 076,79	52,50%	544 581 440,08	48,59%	108,05%
III	Kapitał z aktualizacji wyceny	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00%
IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	18 617 711,12	1,66%	17 000 000,00	1,52%	109,52%
V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	-2 089 236,46	-0,19%	-160 999,52	-0,01%	1297,67%
VI	Zysk (strata) netto	96 287 219,22	8,59%	44 001 958,94	3,93%	218,82%
B	Kapitały mniejszości	371 715,43	0,03%	372 469,42	0,03%	99,80%
C	Ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00%
D	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	431 062 999,07	38,46%	511 918 129,54	45,68%	84,21%
I	Rezerwy na zobowiązania	3 371 102,24	0,30%	2 366 198,20	0,21%	142,47%
II	Zobowiązania długoterminowe	143 620 357,02	12,82%	163 115 514,41	14,55%	88,05%
III	Zobowiązania krótkoterminowe	283 956 699,53	25,34%	346 296 081,59	30,90%	82,00%
IV	Rozliczenie międzyokresowe	114 840,28	0,01%	140 335,34	0,01%	81,83%
	Suma pasywów	1 135 648 785,17	101%	1 120 695 298,47	100%	101,33%

Kapitały własne w strukturze źródeł finansowania majątku Grupy stanowią 62,84%. Kapitały własne w stosunku do roku ubiegłego wzrosły o 15,75 % tj. o kwotę 95 809 371,17 zł i jest to głównie zysk netto za 2024 r. wypracowany przez spółkę dominującą.

Obce źródła finansowania tj. zobowiązania i rezerwy na zobowiązania stanowią 38,46% całości pasywów. Zmniejszyły się one w stosunku do roku ubiegłego o 15,79% tj. o kwotę 80 855 130,47 zł, głównie przez spłatę zobowiązania za zakup gruntu przez spółkę dominującą

Zobowiązania długoterminowe zmniejszyły się o 11,95%, a krótkoterminowe zmniejszyły się o 18%.

2. Rachunek zysków i strat

Grupa Kapitałowa Arche S.A. w 2024 roku wykazuje zysk netto na poziomie 96 287 219,22 zł. Wynik ten został ukształtowany głównie przez sprzedaż w inwestycjach dopuszczonych do użytkowania w minionym roku.

Szczegółowe informacje o kosztach i przychodach przedstawia poniższa tabela:

	Stan na 31.12.2024 r.	Udział w sumie przychodów i zysków	Stan na 31.12.2023 r.	Udział w sumie przychodów i zysków	Dynamika (%)
Rachunek zysków i strat	(zł)	(%)	(zł)	(%)	
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	743 928 740,01	100,00%	731 798 419,55	100,00%	101,66%
Koszty działalności operacyjnej	601 692 748,75	82,22%	647 480 356,06	88,48%	92,93%
Zysk (strata) ze sprzedaży	142 235 991,26	19,44%	84 318 063,49	11,52%	168,69%
Pozostałe przychody operacyjne	1 929 332,19	0,26%	3 363 265,87	0,46%	57,36%
Pozostałe koszty operacyjnej	7 637 290,49	1,04%	8 305 343,19	1,13%	91,96%
Zysk z działalności operacyjnej	136 528 032,96	18,66%	79 375 986,17	10,85%	172,00%
Przychody finansowe	1 178 484,73	0,16%	1 100 131,77	0,15%	107,12%
Koszty finansowe	22 087 249,47	3,02%	24 067 512,06	3,29%	91,77%
Zysk (strata) brutto	115 619 268,22	15,80%	56 408 605,88	7,71%	204,97%
Podatek dochodowy -część bieżąca	18 824 922,00	2,57%	11 589 903,00	1,58%	162,43%
Część odroczone	507 881,00	0,07%	843 083,00	0,12%	60,24%
Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00%
Zyski (straty) mniejszości	-754,00	0,00%	-26 339,06	0,00%	2,86%
Zysk (strata) netto	96 287 219,22	13,16%	44 001 958,94	6,01%	218,82%

Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi ogółem za 2024 r. wynoszą 743 928 740,01 zł i wzrosły w stosunku do przychodów ubiegłorocznych o 1,66%, w tym przychody ze sprzedaży produktów i usług kształtują się na poziomie 696 690 211,97 zł a przychody ze sprzedaży towarów wyniosły 24 603 045,39 zł.

Koszty działalności operacyjnej według rachunków zysków i strat wynoszą 601 691 748,75 zł.

Największą pozycją kosztów są usługi obce i wynoszą 47,94 % ogółem kosztów rodzajowych. Ponadto znaczącą pozycją kosztów są zużyte materiałów a ich udział w kosztach wynosi 25,48%.

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

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

Koszty finansowe w spółce dominującej to odsetki od kredytów, obligacji, leasingów.

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

Przychody ze sprzedaży wyniosły <u>743 928 740,01 zł</u> i stanowią		100%	Ilość lokali po akcie (%)
w tym:			
1. Przychody ze sprzedaży wybudowanych lokali, w tym:	308 885 505,80	41,52%	
- przychody ze sprzedaży lokali w Nałęczowie	96 552 769,86		85,72%
- przychody ze sprzedaży lokali przy ul. Poloneza H2-H4 w Warszawie	1 473 701,00		100,00%
- przychody ze sprzedaży lokali w Ożarowie Maz. bud. FG	46 788 982,84		100,00%
- przychody ze sprzedaży lokali przy ul. Kilińskiego w Łodzi	1 785 319,49		99,00%
- przychody ze sprzedaży lokali w hotelu w Lublinie	3 627 184,62		84,85%
- przychody ze sprzedaży lokali w hotelu w Gdańsku	8 860 717,00		100,00%
- przychody ze sprzedaży lokali w hotelu w Mielnie	6 875 947,92		35,65%
- przychody ze sprzedaży domów przy ul. Bysławskiej I w Warszawie	28 990 875,27		100,00%
- przychody ze sprzedaży domów przy ul. Bysławskiej II w Warszawie	23 327 810,13		39,29%
- przychody ze sprzedaży domów w Łochowie	37 359 402,77		97,41%
- przychody ze sprzedaży lokali przy ul. Kopernika w Łodzi	48 418 149,86		66,67%
- przychody ze sprzedaży pozostałych lokali w innych lokalizacjach	4 824 645,04		
2. Przychody z usług świadczonych przez hotele	366 699 306,21	49,29%	x
3. Przychody z usług gastronomicznych spółki zależnej	12 450 499,86	1,67%	
4. Usługi wynajmu i pozostałe	8 654 900,10	1,16%	x
5. Sprzedaż towarów, w tym:	24 603 045,39	3,31%	x
- sprzedaż mebli	4 884 195,23		x
- sprzedaż na stacji paliw Siedlce	8 470 014,33		x
- sprzedaż na stacji paliw Łochów	10 373 299,74		
- pozostałe	875 536,09		
6. Zmiana stanu produktów	-40 894 216,67	-5,50%	x
7. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	63 529 699,32	8,54%	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 nocie 18, która jest załącznikiem do sprawozdania finansowego. Ponadto dostępność finansowania zewnętrznego jest kluczowa dla kształtowania popytu na mieszkania, gdyż większość klientów finansuje zakup mieszkania za pomocą kredytów hipotecznych.

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

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

Bank finansujący	Przyznana kwota (mln. zł)	Saldo na 31.12.2024 (mln. zł)	Termin spłaty	Cel finansowania
PKO BP	13,8	2,5	do 31.12.2027	kredyt inwestycyjny Hotel Tobaco (Łódź)
Alior Bank	25,0	0,2	do 19.09.2026	kredyt w rachunku bieżącym
Alior Bank	31,6	9,8	do 31.12.2027	kredyt inwestycyjny Hotel Janów Podlaski
Alior Bank	41,2	18,9	do 15.01.2029	kredyt inwestycyjny Łochów
Alior Bank	8,5	4,2	do 15.12.2027	kredyt inwestycyjny Mielno
Alior Bank	20,0	10,6	do 15.12.2027	Kredyt nieodnawialny LKW
Alior Bank	15,0	4,3	do 16.10.2025	wykup obligacji serii E
Alior Bank	50,0	34,7	do 15.02.2029	finansowanie bieżącej działalności
Alior Bank	36,0	32,6	do 10.04.2031	finansowanie bieżącej działalności
Alior Bank	40,0	0,0	do 15.05.2032	finansowanie bieżącej działalności
PekaO S.A.	15,0	5,5	do 30.09.2025	kredyt w rachunku bieżącym
PekaO S.A.	5,4	2,6	do 31.05.2028	kredyt inwestycyjny Hala Siedlce
RAZEM KREDYTY	301,5	125,9		
Obligacje serii I	20,0	20,0	do 22.07.2025	refinansowanie obligacji serii E
Obligacje serii J	12,0	12,0	do 27.10.2025	refinansowanie obligacji serii E
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
RAZEM OBLIGACJE	73,5	73,5		
Suma	375,0	199,4		

Zadłużenie finansowe netto Grupy Kapitałowej Arche S.A. na dzień 31.12.2024 r. wyniosło 207,97 mln., a wskaźnik zadłużenie netto/Kapitał własny na dzień 31.12.2024r. wyniósł 0,30 wobec 0,31 na koniec 2023 r. Struktura wyszczególnionego zadłużenia w 69% 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 2025 wynoszą 32 mln a termin wykupu przypada na lipiec (20 mln zł) i październik (12 mln zł.).

4. Podstawowe wskaźniki ekonomiczne.

	Nazwa wskaźnika	Wyliczenie	Wskaźnik za 2024 r.	Wskaźnik za 2023 r.	Zmiana wskaźnika
1	Rentowność netto sprzedaży	zysk netto	12,94%	6,01%	6,93%
		przychody ze sprzedaży			
2	Rentowność podstawowej działalności operacyjnej	zysk (strata) ze sprzedaży	19,12%	11,52%	7,60%
		przychody ze sprzedaży			
3	Rentowność majątku %	zysk netto	8,48%	3,92%	4,56%
		aktywa ogółem			
4	Szybkość obrotu zapasów	Zapasy x 365	275,77%	298,56%	-22,79%
		przychody ze sprzedaży			
5	Szybkość obrotu należności	Należn.z tyt. dostaw i usług x365	18,89%	16,76%	2,13%
		przychody ze sprzedaży			
6	Możliwość spłaty zobowiązań	Zob.z tyt. dostaw i usług x365	30,37%	52,03%	-21,66%
		przychody ze sprzedaży			

V. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ GRUPY

W roku 2023 większościowy akcjonariusz spółki dominującej rozpoczął odkup akcji od akcjonariuszy mniejszościowych. Cały proces odkupu będzie trwał w kolejnych latach, tj. do 2025r. Planowane jest przeprowadzenie sukcesji biznesu poprzez wprowadzenie majątku do fundacji rodzinnej. 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 w nowo wybudowanej hali produkcyjnej. Oprócz lokali budowanych w Ożarowie Mazowieckim i Wrocławiu oraz planowanych w Otwocku, Warszawie i Łodzi, spółka angażuje się przede wszystkim w prace budowlane przywracające do życia obiekty zabytkowe nadając im nowe funkcje i różnicowane 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 kolejnych okresach zostaną ukończone hotele Arche Klasztor Wrocław i Arche Sanatorium Milicyjne Nałęczów.

W banku ziemi przeznaczonym pod inwestycje hotelowe są grunty w Białymstoku, Drohiczynie, Poznaniu, Krakowie, Muszynie, Wrocławiu, Szczecinie, Konstancinie Jeziornej, Mielnie, Ożarowie, Krzesku, Tarnowie, Otwocku, Bytomiu, Warszawie (Fort Szczęśliwice), Koszalinie, Siemianowicach Śląskich i Szklarskiej Porębie. Obecnie spółka planuje 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 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.
3. Fort Szczęśliwice na warszawskiej Ochocie, gdzie powstaną pokoje hotelowe, restauracje i sale konferencyjne o powierzchni kilku tysięcy m².

Warto w tym miejscu zwrócić uwagę, że w we wrześniu 2024 r. projekt spółki „Utworzenie ogólnodostępnej infrastruktury sportowo-rekreacyjnej w ramach rewitalizacji zespołu zabudowy Elektrociepłowni Szombierki w Bytomiu” został wybrany do dofinansowania ze środków unijnych z Funduszu na rzecz Sprawiedliwej Transformacji, a w dniu 10 stycznia 2025 r. spółka podpisała stosowną umowę w tym zakresie z Województwem Śląskim - Śląskim Centrum Przedsiębiorczości z siedzibą w Chorzowie, pełniącym rolę Instytucji Pośredniczącej dla Programu Fundusze Europejskie dla Śląskiego 2021-2027. 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

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 31.12.2024 r. w Grupie na umowę o pracę zatrudnionych było 492 osoby. Zatrudnienie w poszczególnych obiektach przedstawia się następująco:

- 390 osób zatrudnionych w hotelach
- 102 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

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.	28 300,00	28 300,00	28 300,00
2.	59 868,00	59 868,00	59 868,00
RAZEM	88 168,00	88 168,00	88 168,00

c) Cena nabycia akcji własnych: 6 182 899,00 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
RAZEM	132 868,00	132 868,00	132 868,00

e) Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

Grupa nie podejmuje działań w dziedzinie badań i rozwoju.

f) Inwestycje

Arche S.A. na dzień 31.12.2024 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%,
- Młyn Szancera Sp. z o.o. - udział w kapitale wynosi 9 100 zł. tj. 91,00%,
- Energetyka Konstancin 1 Sp. z o.o. – udział w kapitale 100 000 zł. tj. 100,00%
- WG 1 SPV Sp. z o.o. – udział w kapitale 10 005 000 zł. Tj. 100%.

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 niesie wszechstronną pomoc osobom wykluczonym społecznie i buduje trwałe podstawy reintegracji społecznej.

1. Wspiera osoby z niepełnosprawnościami poprzez Warsztat Rękodzieła Artystycznego. Zatrudnia ponad 70 osób z niepełnosprawnością intelektualną, zespołem Downa, Aspergera czy w spektrum autyzmu. W czterech oddziałach fundacji tworzą oni niepowtarzalną ceramikę, dekoracje wnętrz, obrazy, tekstylia oraz rzemieślnicze wypieki. Fundacja prowadzi także sieć społecznych **toMy kawiarni**, której produkty są dostępne stacjonarnie oraz w sklepie KupujeszPomagasz.pl.

2. Fundacja pomaga uchodźcom z Ukrainy w Stworzonej sieci pięciu **Domów Uchodźcy**, w których udzielane jest długoterminowe wsparcie osobom uciekającym przed wojną. Każdego dnia 1300 osób może liczyć na wsparcie.

3. Fundacja wspiera osoby w kryzysie bezdomności w ramach projektu **OdBudowa**. Tworzone są stabilne miejsca zamieszkania i oferowana kompleksowa pomoc na drodze do odzyskania niezależności.

4. Fundacja organizuje wydarzenia kulturalne i sportowe łącząc świat sztuki amatorskiej i profesjonalnej. Wspiera rozwój młodych talentów i prezentuje twórczość osób z niepełnosprawnościami. Organizujemy również Triathlon i Paratriathlon Kraina Bugu w Janowie Podlaskim oraz Paratriathlon Kraina Bugu w Łochowie.

j) Szczególne zdarzenia

Miniony rok dla firmy Arche obfity był w wysokiej rangi nagrody oraz wyróżnienia, co jest dużym sukcesem i przyjemnością zarówno dla Zarządu jak i Pracowników spółki.

- Prezes Władysław Grochowski został Laureatem nagrody Polskiej Rady Biznesu im. Jana Kulczyka. To wyróżnienie, które często określane jest mianem "biznesowych Oscarów", zostało przyznane w kategorii SUKCES za zrealizowanie spektakularnego projektu biznesowego
- EY Przedsiębiorca Roku 2024
- Nagroda im. Mieczysława Wilczka przyznana przez Centrum im. Adama Smitha
- indyjska Nagroda Matki Teresy z Kalkuty działania na rzecz sprawiedliwości społecznej, którą otrzymała Fundacja Leny Grochowskiej

Warszawa, dnia 24.04.2025r.

Zarząd: Władysław Grochowski - Prezes Zarządu

Grzegorz Radzikowski - Członek Zarządu

Klaudia Romanowicz – Członek Zarządu