

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI ARCHE S.A.
z siedzibą przy ul. Puławskiej 361 w Warszawie
za rok obrotowy 01.01.2024 – 31.12.2024

I. Informacja o jednostce:

Nazwa: ARCHE S.A.

Adres: ul. Puławska 361, 02-801 Warszawa

Forma prawna: spółka akcyjna

Przedmiot działalności

Podstawowym przedmiotem działalności, wynikającym z umowy i wpisu do właściwego rejestru jest:

41.20.Z – Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych

68.10.Z - Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek

11.05.Z - Produkcja piwa

55.10.Z - Hotele i podobne obiekty zakwaterowania

56.10.Z - Restauracje i inne 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

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.

II. Informacje o zasadach przyjętych przy sporządzaniu sprawozdania, w tym informacje o zmianach zasad (polityki) rachunkowości

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2024 r. poz. 619 ze zmianami).

Rzeczowe aktywa trwałe

Aktywa trwałe wykazywane są według ceny nabycia lub kosztów wytworzenia pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne (z wyjątkiem posiadanych gruntów, które nie są użytkowaniem wieczystym). W ewidencji ujmowane są środki trwałe o wartości początkowej wyższej lub równej 10 000.00 PLN, natomiast składniki o wartości niższej są ujmowane jako koszt zużycia materiałów, dopuszcza się wyjątki przy ewidencji samochodów; kas fiskalnych i komputerów. Amortyzacja naliczana jest metodą liniową przez okres użytkowania danego składnika aktywów.

Inwestycje długoterminowe

Akcje i udziały w jednostkach zależnych i stowarzyszonych wykazywane są według cen zakupu.

Zapasy

Zapasy rzeczowych składników majątku obrotowego stanowią materiały, produkcja w toku, wyroby gotowe, towary oraz zaliczki na dostawy.

Dla materiałów i towarów prowadzona jest ewidencja ilościowo-wartościowa z wyjątkiem materiałów na budowach, a wyceniane są wg cen zakupu nie wyższych od cen sprzedaży netto.

Produkcja w toku wyceniana jest wg rzeczywistych kosztów wytworzenia z uwzględnieniem zasad obowiązujących dla produktów gotowych. Koszt gruntu zakupionego z przeznaczeniem do prowadzenia procesu deweloperskiego traktowany jest jak materiał i ujmowany w pozycji produkcji w toku.

Wyroby gotowe to przede wszystkim lokale mieszkalne, użytkowe i miejsca parkingowe. Wyroby gotowe wyceniane są według kosztu ich wytworzenia a ewidencja ilościowo-wartościowa prowadzona jest dla każdej inwestycji i dla każdego samodzielnego lokalu

Zaliczki na dostawy i usługi to wpłacone zaliczki na przyszłe dostawy, które zostaną zrealizowane w kolejnych okresach sprawozdawczych.

Czynne rozliczenia międzyokresowe

Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów są dokonywane dla kosztów, które dotyczą więcej niż jednego okresu sprawozdawczego.

Należności i zobowiązania

Na dzień nabycia lub powstania należności krótkoterminowe ujmuje się według wartości nominalnej, czyli według wartości określonej przy ich powstaniu (np. kwota brutto faktury). Natomiast na dzień bilansowy należności wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożności.

Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego, zaliczanego odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych - zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący.

Zobowiązania ujmuje się w księgach rachunkowych w kwocie wymagającej zapłaty.

Kaucje gwarancyjne, które stanowią zabezpieczenie roszczeń wobec podwykonawców wykazywane są w pasywach jako pozostałe zobowiązania z tytułu dostaw i usług, długo i krótkoterminowe.

Należności i zobowiązania wyrażone w walutach obcych wykazuje się na dzień ich powstania według średniego kursu Narodowego Banku Polskiego ogłoszonego dla danej waluty z dnia poprzedzającego ten dzień.

Lokaty bankowe powyżej trzech miesięcy

Lokaty bankowe z okresem zapadalności powyżej trzech miesięcy prezentowane są w pozycji „Krótkoterminowe aktywa finansowe”.

Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe z okresem zapadalności do trzech miesięcy wykazywane są w bilansie w wartości nominalnej i obejmują środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe o pierwotnym okresie zapadalności nie przekraczającym trzech miesięcy.

Spółka korzysta z otwartych mieszkaniowych rachunków powierniczych. Należące do niego rachunki powiernicze w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe służą gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez nabywcę, na cele określone w umowie deweloperskiej, z którego wypłata zdeponowanych środków następuje zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w tej umowie. Bank wypłaca Spółce środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym, po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego, przed dokonaniem wypłaty z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na rzecz Spółki, na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego przez wyznaczoną przez bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane.

Zgromadzone na rachunkach powierniczych środki stanowią środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania.

Kapitały

Kapitały własne wyceniane są w wartości nominalnej.

Kapitał podstawowy wykazuje się w wysokości określonej w statucie i wpisanej w rejestrze sądowym.

Do czasu zarejestrowania podwyższenia kapitału kwoty wniesione przez udziałowców wykazane są w księgach rachunkowych jako rozrachunki, a prezentowane w sprawozdaniu finansowym jako pozostałe kapitały rezerwowe.

Do pozycji zyski (straty) z lat ubiegłych odnosi się skutki istotnych błędów lat poprzednich. Za istotny błąd lat poprzednich zgodnie z art. 54 ust. 3 ustawy o rachunkowości należy uznać taki błąd, w następstwie którego sprawozdanie finansowe za rok lub lata poprzednie nie może być uznane za spełniające wymagania określone w art. 4 ust. 1 ustawy o rachunkowości, tzn. że błąd powoduje, iż sprawozdanie finansowe nie przedstawia w sposób rzetelny i prawidłowy sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego jednostki. Za istotny błąd lat poprzednich uznaje się błąd, w wyniku którego zostanie spełniony jeden z poniższych warunków:

- wynik finansowy brutto odchyli się o więcej niż 10% i suma bilansowa odchyli się o więcej niż 1%.
- wynik finansowy brutto odchyli się o więcej niż 10% i przychody netto ze sprzedaży odchyli się o więcej niż 1%.

W sytuacji stwierdzenia wystąpienia istotnego błędu lat poprzednich kwotę korekty odnosi się na kapitał (fundusz) własny i wykazuje w pozycji zysk (strata) z lat ubiegłych. Korekta błędu jest odnoszona w kwocie netto, tzn. po uwzględnieniu wpływu błędu na zobowiązania podatkowe (zarówno o charakterze bieżącym, jak i wynikające z tytułu odroczonego podatku dochodowego).

Rezerwy

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Spółce ciąży istniejący obowiązek wynikający ze zdarzeń przyszłych i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność zapłaty oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania.

Ujmowanie przychodów

Podstawą działalności Spółki jest realizowanie kontraktów deweloperskich. Cechą charakterystyczną kontraktów deweloperskich jest budowa lokali mieszkalnych i użytkowych, które finansowane są z reguły przez zamawiającego w czasie całego projektu poprzez wpłatę określonych umową zaliczek, a następnie po zakończeniu procesu inwestycyjnego następuje przeniesienie prawa własności na nabywcę mieszkania. Proces realizacji takich kontraktów przekracza 12 miesięcy. Wpłacone przez nabywców zaliczki z tytułu zawartych umów ewidencjonowane są w zaliczkach na dostawy. Przeniesienie kontroli i znaczącego ryzyka z tytułu własności mieszkania lub lokalu użytkowego następuje najpóźniej w dniu zawarcia umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego.

Przychody z tytułu sprzedaży nieruchomości Spółka ujmuje w dacie podpisania umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego.

Przychody ze sprzedaży towarów, materiałów ujmowane są w dniu wykonania sprzedaży tj, wydania towaru lub materiału i wystawienia faktury.

Przychody ze sprzedaży usług ujmuje się w momencie realizacji usługi potwierdzonej przez nabywcę w protokole odbioru. Jeżeli umowa z kontrahentem tak przewiduje, możliwe jest również ujęcie przychodów z tytułu częściowej realizacji usługi, ustalonej na podstawie indywidualnie zawartej umowy, po potwierdzeniu przez nabywcę częściowego odbioru usługi.

Przychody z tyt. świadczonych usług hotelowych i towarzyszących ujmowane są w momencie zakończenia świadczenia usługi a przy usługach ciągłych występują miesięczne okresy rozliczeniowe.

Przychody obejmują należne lub uzyskane kwoty ze sprzedaży, pomniejszone o podatek od towarów i usług (VAT).

Rozliczenia międzyokresowe przychodów

Podstawową działalnością Spółki jest realizowanie kontraktów deweloperskich. Ich cechą charakterystyczną jest budowa mieszkań, które finansowane są z reguły przez zamawiającego w czasie trwania całego projektu poprzez wpłatę określonych umową zaliczek, a następnie po zakończeniu procesu inwestycyjnego następuje przeniesienie prawa własności na nabywcę nieruchomości. Proces realizacji takich inwestycji przekracza 1 rok. Wpłacane zaliczki przez nabywców z tytułu podpisanych umów, po zwolnieniu ich z rachunku powierniczego ewidencjonowane są w rozliczeniach międzyokresowych przychodów. Wartość wpłaconych zaliczek pozostaje na koncie zaliczek na dostawy do przeniesienia / rozliczenia z tego tytułu przychodu na podstawie przeniesienia własności na nabywcę.

III. Opis zmian, które nastąpiły w roku sprawozdawczym.

W minionym roku sprawozdawczym 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

IV. Przegląd informacji o działalności spółki

A. DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA

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 ma 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 (m ²)
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
			m ²		
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

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 Spizarnia, 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 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

V. 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	Struktura	Stan na	Struktura	Dynamika
		31.12.2024r.		31.12.2023r.		
		(zł)	(%)	(zł)	(%)	(%)
A	Aktywa trwałe	503 165 979,07	44,25%	438 971 048,25	39,34%	114,62%
I	Wartości niematerialne i prawne	215 059,24	0,02%	273 125,95	0,02%	78,74%
II	Rzeczowe aktywa trwałe	487 641 577,33	42,88%	422 358 414,80	37,14%	115,46%
III	Należności długoterminowe	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00%
IV	Inwestycje długoterminowe	14 942 985,50	1,31%	15 937 985,50	1,40%	93,76%
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	366 357,00	0,03%	401 522,00	0,04%	91,24%

B	Aktywa obrotowe	623 378 816,91	54,82%	672 477 788,59	60,26%	92,70%
I	Zapasy	558 342 885,61	49,10%	597 863 615,56	52,57%	93,39%
II	Należności krótkoterminowe	42 383 058,56	3,73%	36 120 167,91	3,18%	117,34%
III	Inwestycje krótkoterminowe	11 588 048,50	1,02%	32 471 488,02	2,86%	35,69%
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	11 064 824,24	0,97%	6 022 517,10	0,53%	183,72%
C	Należne wpłaty na kapitał podstawowy	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00%
D	Udziały (akcje) własne	10 641 272,50	0,94%	4 458 383,50	0,39%	0,00%
	Suma aktywów	1 137 186 068,48	100%	1 115 907 220,34	100%	101,91%

Bilans sporządzony na dzień 31.12.2024 r. wykazuje sumę bilansową 1 137 186 068,48 zł, która w stosunku do ubiegłego roku wzrosła o 21 278 848,14, tj. o 1,91%. Aktywa trwałe w strukturze majątku Spółki ogółem stanowią 44,25% i zwiększyły się o 14,62% w stosunku do roku poprzedniego. Wśród aktywów obrotowych, które stanowią 54,82 % 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.

Produkty w toku na dzień 31.12.2024 r. w kwocie **376 141 369,95** 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 Drohiczynie	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 Szcześliwice)	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	1 599 080,53

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 31.12.2024r.	Struktura (%)	Stan na 31.12.2023r.	Struktura (%)	Dynamika (%)
		(zł)		(zł)		
A	Kapitał (fundusz) własny	699 598 547,43	61,52%	604 425 690,17	54,16%	115,75%
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	2 982 300,00	0,26%	2 982 300,00	0,27%	100,00%
II	Kapitał (fundusz) zapasowy	583 732 733,05	51,33%	538 281 565,76	48,24%	108,44%
III	Kapitał z aktualizacji wyceny	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00%
IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	18 617 711,12	1,64%	17 000 000,00	1,52%	0,00%
V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	-1 505 920,36	-0,13%	0,00	0,00%	0,00%
VI	Zysk (strata) netto	95 771 723,62	8,42%	46 161 824,41	4,14%	207,47%
B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	437 587 521,05	38,48%	511 481 530,17	45,84%	85,55%
I	Rezerwy na zobowiązania	3 246 139,20	0,29%	2 247 355,83	0,20%	144,44%
II	Zobowiązania długoterminowe	151 384 667,39	13,31%	163 115 514,41	14,62%	92,81%
III	Zobowiązania krótkoterminowe	282 848 091,50	24,87%	345 984 222,57	31,00%	81,75%
IV	Rozliczenia międzyokresowe	108 622,96	0,01%	134 437,36	0,01%	0,00%
	Suma pasywów	1 137 186 068,48	100%	1 115 907 220,34	100%	101,91%

Kapitały własne w strukturze źródeł finansowania majątku Spółki stanowią 61,52 %. Kapitały własne w stosunku do roku ubiegłego wzrosły o 115,09 % tj. o kwotę 95 172 857,26 zł i jest to zysk netto za 2024r. oraz zwiększenie kapitału zapasowego w wyniku połączenia spółek z Grupy Grochowski Inwestycje SA. Uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy został zwiększony kapitał rezerwowy z przeznaczeniem na realizację celu polegającego na nabywaniu akcji własnych.

Obce źródła finansowania tj. zobowiązania i rezerwy na zobowiązania stanowią 38,48% całości pasywów. Zmniejszyły się one w stosunku do roku ubiegłego o 14,45% tj. o kwotę 73 894 009,12 zł, głównie ze względu na spłatę zobowiązań z tyt. dostaw i usług. Zobowiązania długoterminowe zmniejszyły się o 7,19%, a zobowiązania krótkoterminowe zmniejszyły się o 18,25%.

2. Rachunek zysków i strat

Spółka w 2024 roku wykazuje zysk netto na poziomie 95 771 723,62 zł. Spółka wykazuje przychody ze sprzedaży w chwili podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność lokali wg. ceny sprzedaży oraz zgodnie z KRS nr 8 „Działalność deweloperska”, w momencie wydania nieruchomości kupującemu, dokonując wyceny bilansowej. Wynik ten został ukształtowany głównie przez akty notarialne w inwestycjach dopuszczonych do użytkowania w roku bieżącym.

Szczegółowe informacje o kosztach i przychodach przedstawia poniższa tabela:

		Stan na 31.12.2024r.	Udział w sumie przychodów i zysków	Stan na 31.12.2023r.	Udział w sumie przychodów i zysków	Dynamika (%)
	Rachunek zysków i strat	(zł)	(%)	(zł)	(%)	
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	721 065 091,98	99,65%	710 165 570,21	99,42%	101,53%
B	Koszty działalności operacyjnej	578 607 614,56	79,96%	624 506 469,68	87,43%	92,65%
C	Zysk (strata) ze sprzedaży	142 457 477,42	19,69%	85 659 100,53	11,99%	166,31%
D	Pozostałe przychody operacyjne	1 369 242,72	0,19%	3 045 239,78	0,43%	44,96%
E	Pozostałe koszty operacyjnej	7 610 937,07	1,05%	7 120 708,38	1,00%	106,88%
F	Zysk z działalności operacyjnej	136 215 783,07	18,82%	81 583 631,93	11,42%	166,96%
G	Przychody finansowe	1 156 690,73	0,16%	1 075 038,27	0,15%	107,60%
H	Koszty finansowe	22 264 540,18	3,08%	24 052 752,79	3,37%	92,57%
I	Zysk (strata) brutto	115 107 933,62	15,91%	58 605 917,41	8,20%	196,41%
J	Podatek dochodowy -część bieżąca	18 824 922,00	2,60%	11 589 903,00	1,62%	162,43%
	Część odroczone	511 288,00	0,07%	854 190,00	0,12%	0,00%
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku					
L	Zysk (strata) netto	95 771 723,62	13,24%	46 161 824,41	6,46%	207,47%

M	Razem przychody	723 591 025,43	100,00%	714 285 848,26	100,00%	101,30%
N	Razem koszty	608 483 091,81	84,09%	655 679 930,85	91,80%	92,80%

Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi ogółem za 2024 r. wynoszą 721 065 091,98 zł i zwiększyły się w stosunku do przychodów ubiegłorocznych o 1,53%.

Przychody ze sprzedaży wyniosły <u>721 065 091,98 zł i stanowią</u>		100%	Ilość lokali po akcie (%)
w tym:			
1. Przychody ze sprzedaży wybudowanych lokali, w tym:	308 885 505,80	42,84%	
- 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 Mazowieckim 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	50,86%	x
3. Usługi wynajmu i pozostałe	8 766 313,93	1,22%	x
4. Sprzedaż towarów, w tym m.in.:	14 253 483,35	1,98%	x
- sprzedaż mebli	4 884 195,23		x
- sprzedaż na stacji paliw	8 470 014,33		x

5. Zmiana stanu produktów	-41 069 216,63	-5,70%	x
6. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	63 529 699,32	8,81%	x

Koszty działalności operacyjnej według rachunków zysków i strat wynoszą 578 607 614,56 zł.

Największą pozycją kosztów są usługi obce i wynoszą 49,34% ogółem kosztów rodzajowych. Ponadto znaczącą pozycją kosztów są zużyte materiały, a ich udział w kosztach wynosi 25,75%.

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.

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		
POŻYCZKI	7,2	7,2	20.11.2026	finansowanie bieżącej działalności
Suma	382,2	206,6		

Zadłużenie finansowe netto Spółki na dzień 31.12.2024r. wyniosło 218,58 mln zł i wzrosło w stosunku do roku poprzedniego o 29,86 mln zł. Wskaźnik zadłużenie netto/kapitał własny na dzień 31.12.2024r. wyniósł 0,31 i nie zmienił się w stosunku do roku poprzedniego.

Struktura wyszczególnionego zadłużenia w 67% 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 i listopad.

4. Podstawowe wskaźniki ekonomiczne

	Nazwa wskaźnika	Wyliczenie	Wskaźnik za 2024 r.	Wskaźnik za 2023 r.	Zmiana wskaźnika
1	Rentowność netto sprzedaży	zysk netto przychody ze sprzedaży	13,28%	6,50%	6,78%
2	Rentowność podstawowej działalności operacyjnej	zysk (strata) ze sprzedaży przychody ze sprzedaży	19,76%	12,06%	7,69%
3	Rentowność majątku %	zysk netto aktywa ogółem	8,42%	4,14%	4,29%
4	Szybkość obrotu zapasów	Zapasy x 365 przychody ze sprzedaży	28263,07%	307,37%	27955,70%
5	Szybkość obrotu należności	Należn.z tyt. dostaw i usług x365 przychody ze sprzedaży	1921,37%	16,98%	1904,39%
6	Możliwość spłaty zobowiązań	Zob.z tyt. dostaw i usług x365 przychody ze sprzedaży	3174,80%	53,21%	3121,59%

VI. Przewidywany rozwój spółki

W roku 2023 większościowy akcjonariusz 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 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 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 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.

VII. Główne ryzyka oraz inne czynniki istotne dla rozwoju Spółki

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.

VIII. Personel

Na dzień 31.12.2024r. w Spółce na umowę o pracę zatrudnionych było 471 osób, w tym:

- 390 osób zatrudnionych w hotelach
- 81 osób zatrudnionych w ramach działalności deweloperskiej i pozostałej.

IX. Dodatkowe informacje

1. Akcje własne

a) Akcje własne nabyte 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

2. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

Spółka nie podejmuje działań w dziedzinie badań i rozwoju.

3. 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%.

4. 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.

5. 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.

6. 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 Rękodziela 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.

7. Szczególne zdarzenia

Miniony rok dla firmy Arche był kolejnym rokiem obfitującym 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 24.03.2025 r.

Zarząd: Władysław Grochowski - Prezes Zarządu

Grzegorz Radzikowski - Członek Zarządu

Klaudia Romanowicz – Członek Zarządu