

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI ARCHE S.A.**  
**z siedzibą przy ul. Mirkowskiej 45A w Konstancinie Jeziornie**  
**za rok obrotowy 01.01.2025 – 31.12.2025**

**I. Informacja o jednostce:**

**Nazwa: ARCHE S.A.**

**Adres:** ul. Mirkowska 45A, 05-520 Konstancin-Jeziorna

**Forma prawna:** spółka akcyjna

**Zmiana siedziby nastąpiła w dniu 8.12.2025r. wpisem przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.**

**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**

| <b>31.12.2024r.</b>                       | <b>01.01.2025r.</b>                       | <b>30.06.2025r.</b>                      | <b>31.12.2025r.</b>                      |
|---|---|--|--|
| Władysław Grochowski -<br>Prezes Zarządu  | Władysław Grochowski<br>- Prezes Zarządu  | Władysław Grochowski -<br>Prezes Zarządu | Władysław Grochowski -<br>Prezes Zarządu |
| Grzegorz Radzikowski –<br>Członek Zarządu | Grzegorz Radzikowski –<br>Członek Zarządu | Klaudia Romanowicz –<br>Członek Zarządu  | Klaudia Romanowicz –<br>Członek Zarządu  |
|   | Klaudia Romanowicz –<br>Członek Zarządu   |  |  |

**Prokurenci**

| <b>31.12.2025r.</b>  |
|----------------------|
| Dominik Poręcki      |
| Karol Dobrzycki      |
| Grzegorz Radzikowski |

## Kapitał podstawowy

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

## Posiadane oddziały i ich siedziby

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

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

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

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

## 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 przenoszenie 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 przenoszenie 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:

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

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

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

#### **Skład rady nadzorczej**

| <b>31.12.2025r.</b>                               |
|---|
| Agnieszka Korbut – Przewodnicząca Rady Nadzorczej |
| Katarzyna Dębińska – Członek Rady Nadzorczej      |
| Piotr Grochowski - Członek Rady Nadzorczej        |

### IV. Przegląd informacji o działalności spółki

#### **A. DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA**

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

Spółka poprzez prowadzoną działalność budowlaną rewitalizuje obiekty zabytkowe, często przemysłowe lub o znaczeniu historycznym, którym nadawane są nowe funkcje hotelowe, społeczne, usługowe, integracyjne i kulturalne dla lokalnych społeczności. Działalność ta prowadzona jest przez spółkę na terenie

całej Polski, bardzo często w nieoczywistych lokalizacjach z uwagi na lokalizację zabytku. W minionym okresie spółka prowadziła działalność deweloperską w Ożarowie Mazowieckim, Krakowie, Wrocławiu, Muszynie, Bytomiu, Konstancinie Jeziornej, Białymstoku, Tarnowie, Otwocku, Żninie, Siemianowicach Śląskich, Szczecinie, Nałęczowie.

W ramach prowadzonej działalności deweloperskiej Spółka występuje w roli inwestora i generalnego wykonawcy organizując cały proces projektowy i budowlany zlecając prace budowlane podwykonawcom specjalizującym się w konkretnych pracach budowlanych. W strukturze spółki występują też architekci wewnątrz 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 <sup>2</sup> ) |
|--------------------------------------|-------------------|----------------------|---------------------------------------|
| Kamińskiego - budynek I,J,K          | Ożarów Mazowiecki | 126                  | 6 462,46                              |
| Łochów domki                         | Łochów            | 26                   | 2 432,52                              |
| Łochów sala konferencyjna            | Łochów            |                      | 1 300,00                              |
| Hotel modułowy                       | Siedlce           | 40                   | 1 079,00                              |
| Hotel ul. Kasprowicza „Marianum”     | Wrocław           | 36                   | 1 898,34                              |
| Wrocław ul. Kasprowicza - mieszkania | Wrocław           | 24                   | 2 021,16                              |
| <b>RAZEM</b>                         |                   | <b>252</b>           | <b>15 193,448</b>                     |

### **Lokale sprzedane w ciągu okresu**

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

| Nazwa projektu              | Lokalizacja | Lokale sprzedane do 31.12.2024r | Lokale sprzedane w okresie | Lokale dostępne na 31.12.2025r. | RAZEM |
|-----------------------------|-------------|---------------------------------|----------------------------|---------------------------------|-------|
| <b>LOKALE MIESZKALNE</b>    |             |                                 |                            |                                 |       |
| Osiedle Polnych Kwiatów IJK | Ożarów Maz  | 99                              | 26                         | 1                               | 126   |
| Osiedle Polnych Kwiatów LM  | Ożarów Maz  | 0                               | 35                         | 31                              | 66    |
| Byławska II - domy          | Warszawa    | 21                              | 5                          | 2                               | 28    |
| Tobaco II                   | Łódź        | 99                              | 24                         | 33                              | 156   |
| Willa Kasprowicza           | Wrocław     | 2                               | 5                          | 17                              | 24    |
| Otwock Dwór Bojarów         | Otwock      | 0                               | 39                         | 91                              | 130   |
| Pozostałe                   |             |                                 |                            |                                 |       |

|                                     |           | 221         | 134        | 175        | 530         |
|-------------------------------------|-----------|-------------|------------|------------|-------------|
| <b>LOKALE HOTELOWE</b>              |           |             |            |            |             |
| Arche Hotel Piła                    | Piła      | 77          | 62         | 128        | 267         |
| Arche Klasztor Wrocław              | Wrocław   | 83          | 0          |            | 83          |
| Arche Hotel Lublin                  | Lublin    | 114         | 12         | 6          | 132         |
| Łochów domki - jednostki pokojowe   | Łochów    | 211         | 10         | 1          | 222         |
| Łochów domki etap IV                | Łochów    |             | 26         | 0          | 26          |
| Arche Fabryka Samolotów Mielno H6   | Mielno    | 44          | 33         | 38         | 115         |
| Arche Sanatorium Milicyjne Nałęczów | Nałęczów  | 304         | 4          | 0          | 308         |
| Arche Sanatorium Metalowiec Muszyna | Złockie   | 150         | 125        | 98         | 373         |
| Wrocław Klasztor – „Marianum”       | Wrocław   | 9           | 2          | 25         | 36          |
| Hotel Kraków                        | Kraków    | 110         | 36         | 3          | 149         |
| Hotel Białystok Garnizon            | Białystok | 38          | 8          | 163        | 209         |
| Hotel Młyn Szancera Tarnów          | Tarnów    |             | 54         | 116        | 170         |
| Hotel Żnin II etap                  | Żnin      |             | 91         | 19         | 110         |
| Hotel Wrocław Lotnisko II etap      | Wrocław   |             | 156        | 2          | 158         |
| Hotel Szczecin Olejarnia            | Szczecin  |             |            | 187        | 187         |
|                                     |           | <b>1140</b> | <b>619</b> | <b>786</b> | <b>2545</b> |

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

#### **Projekty w realizacji na dzień bilansowy**

| Nazwa projektu                        | Termin ukończenia budowy | Liczba lokali na sprzedaż | PUU/PUM           | Sprzedaż % na 31.12.2025 | Sprzedaż mln. zł na 31.12.2025 |
|---------------------------------------|--------------------------|---------------------------|-------------------|--------------------------|--------------------------------|
|                                       |                          |                           | m <sup>2</sup>    |                          |                                |
| Kamińskiego bud. LM Ożarów Mazowiecki | 3Q2026                   | 66                        | 3 702,05          | 50,30%                   | 19,80                          |
| Hotel Muszyna                         | 1Q2026                   | 373                       | 9 363,61          | 73,17%                   | 106,10                         |
| Hotel Kraków                          | 2Q2026                   | 143                       | 2 950,06          | 98,06%                   | 55,16                          |
| Hotel Białystok Garnizon              | 4Q2026                   | 209                       | 3 759,83          | 24,08%                   | 11,76                          |
| Hotel Ożarów Mazowiecki               | 2Q2026                   | 210                       | 6 851,74          | 50,30%                   | 19,85                          |
| Hotel Wrocław Lotnisko II             | 2Q2027                   | 158                       | 3 684,22          | 99,01%                   | 56,47                          |
| Hotel Tarnów                          | 3Q2027                   | 170                       | 3 939,23          | 31,44%                   | 13,48                          |
| Otwock Dwór Bojarów                   | 4Q2026                   | 130                       | 6 059,71          | 26,56%                   | 20,01                          |
| Hotel Żnin II etap bud. AB            | 1Q2027                   | 110                       | 3 582,44          | 81,78%                   | 37,79                          |
| Hotel Żnin II etap bud. CDE           | 3Q2027                   | 175                       | 7 097,56          | 0,00%                    | 0,00                           |
| Konstancin Jeziorna Papiernia         | 1Q2028                   | 470                       | 30 300,00         |                          |                                |
| Bytom Elektrociepłownia Szombierki    | 4Q2027                   | 200                       | 30 745,02         |                          |                                |
| Hotel Szczecin Olejarnia              | 3Q2027                   | 187                       | 7 427,37          |                          |                                |
| <b>RAZEM</b>                          |                          | <b>2601</b>               | <b>119 462,84</b> |                          | <b>340,42</b>                  |

## Projekty w przygotowaniu na dzień bilansowy

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

## **B. DZIAŁALNOŚĆ HOTELOWA**

Spółka jest właścicielem i zarządzającym dynamicznie rozwijającej się polskiej sieci hoteli. W jej skład wchodzi hotele miejskie, rewitalizowane hotele historyczne i hotele w zaadoptowanych budynkach zabytkowych o nietuzinkowych wnętrzach, wykorzystywanych w przeszłości jako budynki produkcyjne. Do Kolekcji zarządzanej przez Arche należy obecnie 21 hoteli oraz obiekt Arche Residence Łódź oraz sieć hoteli rozproszonych „Arche Siedlisko”. Obecnie spółka zarządza 4 194 pokojami i 150 sztukami ecoboxów. Hotele istniejące i powstające ciągle się zmieniają, to miejsca pełne historii, ciekawych ludzi i nietuzinkowych wnętrz, w których wykorzystywane są własne marki: Krainy Polskie, Kraina Zdrowia, Arche Spizarnia, Rewitalizacja Mebli. We wnętrzach wykorzystuje się wszystkie zachowane i oryginalne elementy architektoniczne, a także rękodzieło wykonane przez osoby z niepełnosprawnościami intelektualnymi

zatrudnionymi w Fundacji Leny Grochowskiej, a także przez osadzonych w zakładach karnych w Łowiczy, Siedlcach i Warszawie. Jest to projekt aktywizujący osoby wykluczone społecznie.

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

### **Hotele należące do spółki na dzień bilansowy**

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

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

| <b>Lp.</b>                         | <b>Hotel</b>                             | <b>Liczba pokoi</b> | <b>Charakterystyka</b> |
|------------------------------------|--|---------------------|------------------------|
| <b>HOTELE / OBIEKTY DZIAŁAJĄCE</b> |  |                     |                        |
| 1.                                 | Arche Hotel Puławska Residence, Warszawa | 197                 | SYSTEM ARCHE           |
| 2.                                 | Arche Hotel Poloneza, Warszawa           | 147                 | SYSTEM ARCHE           |
| 3.                                 | Arche Hotel Poloneza II, Warszawa        | 245                 | SYSTEM ARCHE           |
| 4.                                 | Arche Hotel Krakowska, Warszawa          | 343                 | SYSTEM ARCHE           |
| 5.                                 | Arche Hotel Geologiczna, Warszawa        | 77                  | SYSTEM ARCHE           |
| 6.                                 | Arche Hotel Częstochowa                  | 126                 | SYSTEM ARCHE           |

|                         |  |              |                            |
|-------------------------|--|--------------|----------------------------|
| 7.                      | Arche Hotel Lublin                           | 132          | SYSTEM ARCHE               |
| 8.                      | Arche Tobacco, Łódź                          | 115          | Hotel                      |
| 9.                      | Arche Zamek Janów Podlaski                   | 199          | Hotel                      |
| 10.                     | Arche Pałac i Folwark Łochów                 | 473          | Hotel/ SYSTEM ARCHE        |
| 11.                     | Arche Koszary Góra Kalwaria                  | 138          | Hotel                      |
| 12.                     | Arche Hotel Siedlce                          | 80           | Hotel                      |
| 13.                     | Arche Hotel Modułowy w Siedlcach             | 40           | Hotel                      |
| 14.                     | Arche Cukrownia Żnin                         | 310          | Hotel/ SYSTEM ARCHE        |
| 15.                     | Arche Dwór Uphagena Gdańsk                   | 256          | SYSTEM ARCHE               |
| 16.                     | Arche Hotel Piła                             | 267          | SYSTEM ARCHE               |
| 17.                     | Arche Hotel Wrocław                          | 117          | SYSTEM ARCHE               |
| 18.                     | Arche Residence Łódź                         | 223          | SYSTEM ARCHE               |
| 19.                     | Arche Fabryka Samolotów Mielno               | 115          | SYSTEM ARCHE               |
| 20.                     | Arche Nałęczów dawne „Sanatorium Milicyjne”  | 308          | SYSTEM ARCHE               |
| 21.                     | Arche Klasztor Wrocław                       | 122          | SYSTEM ARCHE               |
| 22.                     | Arche Hotel Gdańsk Lotnisko                  | 164          | Arche jako operator hotelu |
| 23.                     | Sieć hoteli rozporoszonych „Arche Siedlisko” | 150          | Ecoboxy                    |
|                         |  | <b>4 344</b> |                            |
| <b>HOTELE W BUDOWIE</b> |  |              |                            |
| 1.                      | Arche Metalowiec Muszyna                     | 373          | SYSTEM ARCHE               |
| 2.                      | Arche Hotel Kraków                           | 143          | SYSTEM ARCHE               |
| 3.                      | Arche Garnizon Białystok                     | 209          | SYSTEM ARCHE               |
| 4.                      | Arche Hotel Ożarów Mazowiecki                | 210          | SYSTEM ARCHE               |
| 5.                      | Hotel Wrocław Lotnisko II                    | 158          | SYSTEM ARCHE               |
| 6.                      | Hotel Tarnów                                 | 170          | SYSTEM ARCHE               |
| 7.                      | Hotel Żnin II etap                           | 110          | SYSTEM ARCHE               |
| 8.                      | Hotel Szczecin Olejarnia                     | 187          | SYSTEM ARCHE               |
| 9.                      | Konstancin Jeziorna Papiernia                | 470          |                            |
| 10.                     | Bytom Elektrociepłownia Szombierki           | 200          |                            |
|                         |  | <b>2230</b>  |                            |

### C. DZIAŁALNOŚĆ PRODUKCYJNA

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

Główne produkty to m. in.:

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

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

### V. Analiza ekonomiczna

Przedmiotem analizy ekonomiczno-finansowej są wybrane dane finansowe zawierające podstawową pozycję sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2025.

#### 1. Struktura i dynamika bilansu

|     | AKTYWA                                     | Stan na                 | Struktura     | Stan na                 | Struktura     | Dynamika       |
|-----|--|-------------------------|---------------|-------------------------|---------------|----------------|
|     |  | 31.12.2025r.            |               | 31.12.2024r.            |               |                |
|     |  | (zł)                    | (%)           | (zł)                    | (%)           | (%)            |
| A   | <b>Aktywa trwale</b>                       | <b>575 407 508,99</b>   | <b>40,60%</b> | <b>503 165 979,07</b>   | <b>44,25%</b> | <b>114,36%</b> |
| I   | Wartości niematerialne i prawne            | 570 662,21              | 0,04%         | 215 059,24              | 0,02%         | 265,35%        |
| II  | Rzeczowe aktywa trwale                     | 557 068 740,44          | 39,31%        | 487 641 577,33          | 34,41%        | 114,24%        |
| III | Należności długoterminowe                  | 0,00                    | 0,00%         | 0,00                    | 0,00%         | 0,00%          |
| IV  | Inwestycje długoterminowe                  | 15 061 722,95           | 1,06%         | 14 942 985,50           | 1,05%         | 100,79%        |
| V   | Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe  | 2 706 383,39            | 0,19%         | 366 357,00              | 0,03%         | 738,73%        |
| B   | <b>Aktywa obrotowe</b>                     | <b>829 162 324,22</b>   | <b>58,51%</b> | <b>623 378 816,91</b>   | <b>54,82%</b> | <b>133,01%</b> |
| I   | Zapasy                                     | 711 426 264,28          | 50,20%        | 558 342 885,61          | 39,40%        | 127,42%        |
| II  | Należności krótkoterminowe                 | 32 288 332,32           | 2,28%         | 42 383 058,56           | 2,99%         | 76,18%         |
| III | Inwestycje krótkoterminowe                 | 73 853 461,91           | 5,21%         | 11 588 048,50           | 0,82%         | 637,32%        |
| IV  | Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 11 594 265,71           | 0,82%         | 11 064 824,24           | 0,78%         | 104,78%        |
| C   | Należne wpłaty na kapitał podstawowy       | 0,00                    | 0,00%         | 0,00                    | 0,00%         | 0,00%          |
| D   | Udziały (akcje) własne                     | 12 617 711,12           | 0,89%         | 10 641 272,50           | 0,75%         | 0,00%          |
|     | <b>Suma aktywów</b>                        | <b>1 417 187 544,33</b> | <b>100%</b>   | <b>1 137 186 068,48</b> | <b>100%</b>   | <b>124,62%</b> |

Bilans sporządzony na dzień 31.12.2025 r. wykazuje sumę bilansową 1 417 187 544,33 zł , która w stosunku do ubiegłego roku wzrosła o 280 001 475,85, tj. o 24,62%. Aktywa trwałe w strukturze majątku Spółki ogółem stanowią 40,60% i zwiększyły się o 14,36% w stosunku do roku poprzedniego. Wśród aktywów obrotowych, które stanowią 58,51 % 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 31.12.2025 r. w kwocie **566 762 197,36** zł stanowią m.in.:

|  |                |
|--|----------------|
| - wieloetapowa inwestycja w Ożarowie Mazowieckim         | 70 603 781,85  |
| - budynek hotelowy w Drohiczynie                         | 2 202 919,95   |
| - budynek hotelowy w Poznaniu                            | 4 571 235,47   |
| - domy szeregowe w Warszawie przy ul. Płasy              | 16 992 509,81  |
| - inwestycja w Mielnie                                   | 16 345 842,63  |
| - budynki hotelowe w Muszynie                            | 118 486 210,38 |
| - budynki hotelowe w Białymstoku                         | 26 999 980,51  |
| - budynek hotelowy w Krakowie                            | 15 142 273,44  |
| - grunt w Otwocku przy ul. Samorządowej                  | 5 312 475,39   |
| - budynki mieszkalne w Otwocku przy ul. Kraszewskiego    | 28 128 653,59  |
| - inwestycja w Bytomiu (hotel)                           | 8 433 780,79   |
| - inwestycja w Konstancinie Jeziornej (hotel+mieszkania) | 75 161 586,92  |
| - inwestycja w Krzesku (hotel)                           | 1 623 910,43   |
| - inwestycja we Wrocławiu (hotel)                        | 13 499 951,29  |
| - inwestycja w Szczecinie (hotel)                        | 2 947 455,54   |
| - grunt w Warszawie (Fort Szczęśliwice)                  | 62 126 849,97  |
| - grunt oraz budynek hotelowy w Siemianowicach Śląskich  | 15 550 873,41  |
| - grunt w Szklarskiej Porębie (hotel)                    | 8 357 040,21   |
| - grunt w Koszalinie (hotel)                             | 3 299 017,63   |
| - inwestycja hotelowa w Tarnowie                         | 13 429 863,24  |
| - wieloetapowa inwestycja w Łodzi                        | 38 186 622,46  |
| - inwestycja w Żnieniu - etap II                         | 2 896 971,48   |
| - grunty w Nałęczowie (hotel)                            | 3 828 908,95   |
| - grunt w Zabrze (hotel)                                 | 7 850 123,86   |
| - produkcja w toku w hali produkcyjnej w Siedlcach       | 4 037 662,79   |
| - pozostałe  | 745 695,37     |

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

|  |               |
|--|---------------|
| - lokale mieszkalne przy ul. Zięby w Warszawie       | 1 622 474,37  |
| - lokale mieszkalne w Łodzi                          | 15 853 424,15 |
| - lokale hotelowe przy ul. Zamojskiego w Lublinie    | 1 229 825,55  |
| - domki w Łochowie                                   | 14 034 774,90 |
| - lokale mieszkalne w Ożarowie Mazowieckim           | 5 852 420,03  |
| - lokale hotelowe w Pile                             | 21 829 777,78 |
| - lokale hotelowe w Mielnie                          | 16 481 351,92 |
| - domy szeregowe przy ul. Bysławskiej II w Warszawie | 5 082 854,21  |
| - lokale hotelowe w Nałęczowie                       | 1 722 666,94  |
| - lokale hotelowe i mieszkalne we Wrocławiu          | 43 409 323,90 |
| - pozostałe  | 2 041 915,96  |

|          | PASYWA  | Stan na<br>31.12.2025r. | Struktura (%) | Stan na<br>31.12.2024r. | Struktura<br>(%) | Dynamika<br>(%) |
|----------|---|-------------------------|---------------|-------------------------|------------------|-----------------|
|          |   | (zł)                    |               | (zł)                    |                  |                 |
| <b>A</b> | <b>Kapitał (fundusz) własny</b>               | <b>732 456 207,83</b>   | <b>51,68%</b> | <b>699 598 547,43</b>   | <b>61,52%</b>    | <b>104,70%</b>  |
| I        | Kapitał (fundusz) podstawowy                  | 2 982 300,00            | 0,21%         | 2 982 300,00            | 0,26%            | 100,00%         |
| II       | Kapitał (fundusz) zapasowy                    | 664 766 489,34          | 46,91%        | 583 732 733,05          | 51,33%           | 113,88%         |
| III      | Kapitał z aktualizacji wyceny                 | 0,00                    | 0,00%         | 0,00                    | 0,00%            | 0,00%           |
| IV       | Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe       | 23 617 711,12           | 1,67%         | 18 617 711,12           | 1,64%            | 126,86%         |
| V        | Zysk (strata) z lat ubiegłych                 | -18 580 257,99          | -1,31%        | -1 505 920,36           | -0,13%           | 1233,81%        |
| VI       | Zysk (strata) netto                           | 59 669 965,36           | 4,21%         | 95 771 723,62           | 8,42%            | 62,30%          |
| <b>B</b> | <b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b> | <b>684 731 336,50</b>   | <b>48,32%</b> | <b>437 587 521,05</b>   | <b>38,48%</b>    | <b>156,48%</b>  |
| I        | Rezerwy na zobowiązania                       | 1 178 220,11            | 0,08%         | 3 246 139,20            | 0,29%            | 36,30%          |
| II       | Zobowiązania długoterminowe                   | 268 587 897,10          | 18,95%        | 151 384 667,39          | 13,31%           | 177,42%         |
| III      | Zobowiązania krótkoterminowe                  | 414 746 699,61          | 29,27%        | 282 848 091,50          | 24,87%           | 146,63%         |
| IV       | Rozliczenia międzyokresowe                    | 218 519,68              | 0,02%         | 108 622,96              | 0,01%            | 201,17%         |
|          | <b>Suma pasywów</b>                           | <b>1 417 187 544,33</b> | <b>100%</b>   | <b>1 137 186 068,48</b> | <b>100%</b>      | <b>124,62%</b>  |

Kapitały własne w strukturze źródeł finansowania majątku Spółki stanowią 51,68%. Kapitały własne w stosunku do roku ubiegłego wzrosły o 4,70 % tj. o kwotę 32 857 660,40 zł.

Obce źródła finansowania tj. zobowiązania i rezerwy na zobowiązania stanowią 48,32% całości pasywów. Zwiększyły się one w stosunku do roku ubiegłego o 56,48 % tj. o kwotę 247 143 815,45 zł, głównie ze względu na nową emisję obligacji, nowe kredyty bankowe oraz wzrost zobowiązań z tyt. dostaw i usług. Zobowiązania długoterminowe zwiększyły się o 77,42 %, a zobowiązania krótkoterminowe zwiększyły się o 46,63 %.

## 2. Rachunek zysków i strat

Spółka w 2025 roku wykazuje zysk netto na poziomie 59 669 965,36 zł. Spółka wykazuje przychody ze sprzedaży w chwili podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność lokali wg. ceny sprzedaży. Struktura przychodów w podziale na branże to: ponad 62% przychody z branży hotelowej i około 30% z branży deweloperskie. Natomiast wynik finansowy w 2025r w został ukształtowany w ponad 60% przez

działalność deweloperską i handlową, branża hotelowa przez specyfikę Systemu Arche generuje dochód dla spółki na poziomie ponad 30%.

Szczegółowe informacje o kosztach i przychodach przedstawia poniższa tabela:

|          | Rachunek zysków i strat                           | Stan na<br>31.12.2025r. | Udział w<br>sumie<br>przychodów i<br>zysków | Stan na<br>31.12.2024r. | Udział w<br>sumie<br>przychodów i<br>zysków | Dynamika<br>(%) |
|----------|---|-------------------------|---|-------------------------|---|-----------------|
|          | Rachunek zysków i strat                           | (zł)                    | (%)   | (zł)                    | (%)   |                 |
| A        | Przychody netto ze sprzedaży i<br>zrównane z nimi | 882 169 128,24          | 99,64%                                      | 721 065 091,98          | 99,65%                                      | 122,34%         |
| B        | Koszty działalności operacyjnej                   | 776 028 578,21          | 87,65%                                      | 578 607 614,56          | 79,96%                                      | 134,12%         |
| <b>C</b> | <b>Zysk (strata) ze sprzedaży</b>                 | 106 140 550,03          | 11,99%                                      | 142 457 477,42          | 19,69%                                      | 74,51%          |
| D        | Pozostałe przychody operacyjne                    | 2 180 463,37            | 0,25%                                       | 1 369 242,72            | 0,19%                                       | 159,25%         |
| E        | Pozostałe koszty operacyjnej                      | 7 094 126,23            | 0,80%                                       | 7 610 937,07            | 1,05%                                       | 93,21%          |
| <b>F</b> | <b>Zysk z działalności operacyjnej</b>            | 101 226 887,17          | 11,43%                                      | 136 215 783,07          | 18,82%                                      | 74,31%          |
| G        | Przychody finansowe                               | 990 638,01              | 0,11%                                       | 1 156 690,73            | 0,16%                                       | 85,64%          |
| H        | Koszty finansowe                                  | 27 438 949,82           | 3,10%                                       | 22 264 540,18           | 3,08%                                       | 123,24%         |
| <b>I</b> | <b>Zysk (strata) brutto</b>                       | 74 778 575,36           | 8,45%                                       | 115 107 933,62          | 15,91%                                      | 64,96%          |
| J        | Podatek dochodowy -część bieżąca                  | 15 196 729,00           | 1,72%                                       | 18 824 922,00           | 2,60%                                       | 80,73%          |
|          | Część odroczone                                   | -88 119,00              | -0,01%                                      | 511 288,00              | 0,07%                                       | -17,23%         |
| K        | Pozostałe obowiązkowe<br>zmniejszenia zysku       |                         |   |                         |   |                 |
| <b>L</b> | <b>Zysk (strata) netto</b>                        | <b>59 669 965,36</b>    | 6,74%                                       | <b>95 771 723,62</b>    | 13,24%                                      | 62,30%          |
| M        | Razem przychody                                   | 885 340 229,62          | 100,00%                                     | 723 591 025,43          | 100,00%                                     | 122,35%         |
| N        | Razem koszty                                      | 810 561 654,26          | 91,55%                                      | 608 483 091,81          | 84,09%                                      | 133,21%         |

Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi ogółem za 2025 r. wynoszą 882 169 128,24 zł i zwiększyły się w stosunku do przychodów ubiegłorocznych o 22,34%.

| <b>Przychody ze sprzedaży wyniosły <u>882 169 128,24 zł</u> i stanowią</b> |                       | <b>100%</b>   | <b>Ilość lokali po akcie (%)</b> |
|--|-----------------------|---------------|----------------------------------|
| w tym:   |                       |               |                                  |
| <b>1. Przychody ze sprzedaży wybudowanych lokali, w tym:</b>               | <b>243 407 486,92</b> | 27,59%        |                                  |
| - przychody ze sprzedaży lokali w Nałęczowie                               | 33 966 236,56         |               | 97,73%                           |
| - przychody ze sprzedaży lokali przy ul. Kasprowicza we Wrocławiu          | 30 306 875,38         |               | 88,37%                           |
| - przychody ze sprzedaży lokali w Ożarowie Mazowieckim                     | 62 643 013,98         |               | 86,51%                           |
| - przychody ze sprzedaży lokali przy ul. Bysławskiej II w Łodzi            | 51 367 703,07         |               | 85,71%                           |
| - przychody ze sprzedaży domów w Łochowie                                  | 10 857 368,02         |               | 69,23%                           |
| - przychody ze sprzedaży lokali w hotelu w Mielnie                         | 18 337 629,00         |               | 37,60%                           |
| - przychody ze sprzedaży lokali przy ul. Kopernika w Łodzi                 | 17 374 822,77         |               | 76,92%                           |
| - przychody ze sprzedaży lokali przy ul. Piłsudskiego w Pile               | 11 256 687,52         |               | 43,82%                           |
| - przychody ze sprzedaży pozostałych lokali w innych lokalizacjach         | 7 297 150,62          |               |                                  |
| <b>2. Przychody z usług świadczonych przez hotele</b>                      | <b>434 428 522,88</b> | <b>49,25%</b> | x                                |
| <b>3. Usługi wynajmu i pozostałe</b>                                       | <b>7 706 339,86</b>   | 0,87%         | x                                |
| <b>4. Sprzedaż towarów, w tym m.in.:</b>                                   | <b>15 216 235,91</b>  | 1,72%         | x                                |
| - sprzedaż mebli   | 5 454 563,33          |               | x                                |
| - sprzedaż na stacji paliw   | 7 723 113,55          |               | x                                |
| <b>5. Zmiana stanu produktów</b>   | <b>126 789 893,35</b> | 14,37%        | x                                |
| <b>6. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby</b>                   | <b>54 620 649,32</b>  | 6,19%         | x                                |

Koszty działalności operacyjnej według rachunków zysków i strat wynoszą 776 028 578,21 zł.

Największą pozycją kosztów są usługi obce i wynoszą 50,59% ogółem kosztów rodzajowych. Ponadto znaczącą pozycją kosztów są zużyte materiały, a ich udział w kosztach wynosi 26,70%.

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.

Z uwagi na zapisy ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Ustawy Deweloperskiej).

wpłaty nabywców lokali dokonywane są na odpowiedni rachunek powierniczy, z którego środki mogą być przekazywane deweloperowi bądź po ukończeniu inwestycji i sprzedaży lokalu, bądź na cele związane z inwestycją w trakcie jej realizacji, po zakończeniu określonych etapów. Sytuacja ta powoduje konieczność zaangażowania własnych środków w znaczącej wielkości na etapie budowy wobec ograniczenia możliwości wykorzystania środków wpłacanych przez nabywców mieszkań. Sprzedaż apartamentów hotelowych nie podlega zapisom Ustawy Deweloperskiej, co pozwala na bieżące finansowanie inwestycji z zaliczek wpłacanych przez Inwestorów.

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

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

|                 |              |              |            |                                    |
|-----------------|--------------|--------------|------------|------------------------------------|
| <b>POŻYCZKI</b> | <b>5,4</b>   | <b>5,0</b>   | 20.11.2026 | finansowanie bieżącej działalności |
| <b>Suma</b>     | <b>474,6</b> | <b>315,5</b> |            |                                    |

W minionym okresie spółka podpisała dwie umowy o dofinansowaniu inwestycji Elektrociepłowni Szombierki w Bytomiu.

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

Zadłużenie finansowe netto Spółki na dzień 31.12.2025r. wyniosło 262,82 mln zł i wzrosło w stosunku do roku poprzedniego o 44,25 mln zł. Wskaźnik zadłużenie netto/kapitał własny na dzień 31.12.2025r. wyniósł 0,3588 i wzrósł w stosunku do roku poprzedniego 0,05.

Struktura wyszczególnionego zadłużenia w 78% ma charakter długoterminowy, gdyż są to kredyty obsługiwane z dochodu generowanego przez obiekty hotelowe lub z dochodu generowanego z działalności deweloperskiej, natomiast obligacje do spłaty w roku 2026 wynoszą 20 mln a termin wykupu przypada na listopad.

Przewidywana sytuacja finansowa spółki jest stabilna i na bieżąco monitorowana przez Zarząd. Obok dotychczasowych źródeł finansowania Spółka poszukuje nowych źródeł korzystając z pozycji jaką osiągnęła na rynku finansowym oraz z wieloletniej współpracy z bankami. W przyszłym roku planowane jest zwiększenie wyniku finansowego ze względu na ukończenie i sprzedaż kilku inwestycji deweloperskich.

#### 4. Podstawowe wskaźniki ekonomiczne

|   | Nazwa wskaźnika            | Wyliczenie                           | Wskaźnik za 2025 r. | Wskaźnik za 2024 r. | Zmiana wskaźnika |
|---|----------------------------|--------------------------------------|---------------------|---------------------|------------------|
| 1 | Rentowność netto sprzedaży | zysk netto<br>przychody ze sprzedaży | 6,76%               | 13,28%              | -6,52%           |
| 2 | Rentowność podstawowej     | zysk (strata) ze sprzedaży           | 12,03%              | 19,76%              | -7,72%           |

|   |                             |                                   |        |        |        |
|---|-----------------------------|-----------------------------------|--------|--------|--------|
|   | działalności operacyjnej    | przychody ze sprzedaży            |        |        |        |
| 3 | Rentowność majątku %        | zysk netto                        | 4,21%  | 8,42%  | -4,21% |
|   |                             | aktywa ogółem                     |        |        |        |
| 4 | Szybkość obrotu zapasów     | Zapasy x 365                      | 294,35 | 282,63 | 11,72  |
|   |                             | przychody ze sprzedaży            |        |        |        |
| 5 | Szybkość obrotu należności  | Należn.z tyt. dostaw i usług x365 | 10,15  | 19,21  | -9,07  |
|   |                             | przychody ze sprzedaży            |        |        |        |
| 6 | Możliwość spłaty zobowiązań | Zob.z tyt. dostaw i usług x365    | 34,07  | 31,36  | 2,71   |
|   |                             | przychody ze sprzedaży            |        |        |        |

## VI. Przewidywany rozwój spółki

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

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

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

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

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

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

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

## **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 konfliktem na Bliskim Wschodzie
- 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 ryzyka 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 31.12.2025r. w Spółce na umowę o pracę zatrudnionych było 558 osób, w tym:

- 467 osób zatrudnionych w hotelach
- 91 osób zatrudnionych w ramach działalności deweloperskiej i pozostałej.

## IX. 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.           | 39 442,00                             | 39 442,00                                       | 39 442,00   |
| <b>RAZEM</b> | <b>39 442,00</b>                      | <b>39 442,00</b>                                | <b>39 442,00</b>  |

- c) Cena nabycia akcji własnych: 1 976 438,62 PLN
- d) Akcje własne na dzień bilansowy nabyte w 2025r.

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

### 2. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

Spółka nie podejmuje działań w dziedzinie badań i rozwoju.

### 3. Inwestycje

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

- Arche Restauracje Sp. z o.o. - udział w kapitale wynosi 2 774 500,00 zł. tj. 99,09%,

- Arche Administracja Sp. z o.o. - udział w kapitale wynosi 300 000 zł. tj. 100,00%,
- Energetyka Konstancin 1 Sp. z o.o. – udział w kapitale 1 000 000 zł. tj. 100,00%

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

1. Fundacja wspiera osoby z niepełnosprawnościami poprzez Warsztat Rękodzieła Artystycznego oraz sieć kawiarni społecznych „toMy”. Zatrudnia blisko 100 osób z niepełnosprawnościami w 4 miastach – w Siedlcach, Łochowie, Warszawie i Gdańsku – oraz przygotowuje uruchomienie 3 kolejnych oddziałów, w których zatrudnienie znajdzie min. 20 osób z niepełnosprawnościami. W pracowniach powstają m.in. produkty ceramiczne, tekstylne i wypieki.

2. Fundacja kontynuuje wsparcie dla uchodźców z Ukrainy, zapewniając długoterminowe zakwaterowanie i pomoc integracyjną. Od początku działań udzielono wsparcia 18 tysiącom osób, zapewniając blisko milion noclegów. Obecnie działania koncentrują się w Domu Uchodźcy w Siedlcach (ok. 500 miejsc).
3. W ramach programu „OdBudowa” Fundacja wspiera osoby w kryzysie bezdomności, prowadząc mieszkania treningowe oraz zapewniając kompleksowe wsparcie specjalistyczne, obejmujące m.in. pomoc psychologiczną, społeczną oraz aktywizację zawodową.
4. W 2025 roku Fundacja rozpoczęła realizację programu mieszkań ze wsparciem, skierowanego do osób z różnych grup zagrożonych wykluczeniem społecznym. Jednym z kluczowych projektów jest inwestycja w Piasecznie, w ramach której powstanie ponad 20 mieszkań w adaptowanej, wcześniej opuszczonej kamienicy. Równolegle prowadzone są przygotowania do realizacji kolejnych inwestycji, m.in. w Żninie.
5. W 2025 roku uruchomiono Farmę toMy w Wólce Konopnej, skierowaną do osób z niepełnosprawnością intelektualną. Na jej terenie funkcjonują mieszkania treningowe oraz przestrzeń pracy, w której uczestnicy zdobywają kompetencje zawodowe.

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

### Szczególne zdarzenia

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

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

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

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

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

Warszawa, dnia 29.05.2026r.

Zarząd: Władysław Grochowski - Prezes Zarządu

Klaudia Romanowicz – Członek Zarządu