

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI ARCHE S.A.

z siedzibą przy ul. Mirkowskiej 45A w Konstancinie Jeziornie

za okres 01.01.2026 – 30.06.2026

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

30.06.2026
Władysław Grochowski - Prezes Zarządu
Klaudia Romanowicz – Członek Zarządu

Prokurenci

30.06.2026r.
Dominik Poręcki
Karol Dobrzycki
Grzegorz Radzikowski

Kapitał podstawowy

Lp	AKCJONARIUSZ	30.06.2026r.	
		PLN	%
1.	Władysław Grochowski	2 519 246,00	84,47
2.	Fundacja Leny Grochowskiej	290 744,00	9,75
3.	Akcje własne	172 310,00	5,78
	RAZEM	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, Białymstoku, Ostrołce, Tarnowie, Bytomiu, Żninie, Konstancinie Jeziornej, Łodzi, Siemianowicach Śląskich, Szczecinie.

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

II. Opis zmian, które nastąpiły w okresie sprawozdawczym.

W minionym okresie sprawozdawczym nie nastąpiły zmiany w strukturze własnościowej kapitału podstawowego,

III. Przegląd informacji o działalności spółki

A. DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA

Spółka Arche rozpoczęła działalność deweloperską w roku 1991 od inwestycji mieszkaniowej w Warszawie. Inwestycje mieszkaniowe budowane są przede wszystkim na rynku Aglomeracji Warszawskiej oraz w Łodzi. W minionym okresie spółka budowała budynki wielorodzinne w Ożarowie Mazowieckim i w Ostrołce. 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 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.

Zakończone projekty

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

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba lokali (szt.)	Powierzchnia lokali (m ²)
Kamińskiego - budynek L,M	Ożarów Mazowiecki	42	2 351,46
Hotel Muszyna	Muszyna Złockie	396	14 405,08
RAZEM		438	16 756,54

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 okresie sprawozdawczym

Nazwa projektu	Lokalizacja	Lokale sprzedane do 31.12.2025r	Lokale sprzedane w okresie	Lokale dostępne na 30.06.2026r.	RAZEM
LOKALE MIESZKALNE					
Osiedle Polnych Kwiatów LM	Ożarów Maz	35	29	2	66
Bysławska II - domy	Warszawa	26	1	1	28
Tobaco II	Łódź	123	11	22	156
Willa Kasprowicza	Wrocław	7	7	10	24
Otwock Dwór Bojarów	Otwock	39	59	32	130
Pozostałe			7		
		230	114	67	404
LOKALE HOTELOWE					
Arche Hotel Piła	Piła	139	2	126	267
Arche Fabryka Samolotów Mielno H6	Mielno	77	31	7	115
Arche Sanatorium Metalowiec Muszyna	Złockie	275	74	24	373
Wrocław Klasztor – Marianum	Wrocław	11		25	36
Hotel Kraków	Kraków	143		0	143
Hotel Białystok Garnizon	Białystok	46	9	144	199
Hotel Tarnów	Tarnów	54	4	112	170
Hotel Wrocław Lotnisko II	Wrocław	156		2	158
Hotel Szczecin Olejarnia	Szczecin	0	68	127	195
Żnin II etap	Żnin	91	80	104	275
Hotel Ożarów	Ożarów Maz		8	202	210
Pozostałe			4		4
		992	280	873	2145

W okresie sprawozdawczym spółka sprzedała łącznie 394 lokali w tym 114 lokali mieszkalnych i 280 lokali zarządzanych w systemie Arche.

Projekty w realizacji na dzień sprawozdawczy

Nazwa projektu	Termin ukończenia budowy	Liczba lokali na sprzedaż	PUM	Sprzedaż % na 30.06.2026	Sprzedaż mln. zł na 30.06.2026
			m ²		
Kamińskiego bud. LM Ożarów Mazowiecki	3Q2026	66	3 692,04	93,43%	37,70
Hotel Kraków	4Q2026	143	4 744,23	100,00%	56,20
Hotel Białystok Garnizon	4Q2026	199	5 900,00	27,50%	13,60
Hotel Wrocław Lotnisko II	2Q2027	158	5 587,72	99,00%	56,50
Hotel Tarnów	3Q2027	170	5 608,37	34,51%	15,00
Hotel Ożarów Mazowiecki	2Q2026	210	6 851,74	3,26%	2,30
Otwock Dwór Bojarów	4Q2026	130	6 633,26	74,04%	54,06
Żnin II etap	4Q2027	275	9 182,90	61,00%	68,30
Hotel Szczecin Olejarnia	4Q2027	195	7 808,02	36,24%	21,00
RAZEM			56 008,28		324,66

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 zaadaptowanych budynkach zabytkowych wykorzystywanych w przeszłości jako budynki produkcyjne. Do Kolekcji Arche należy obecnie 19 hoteli oraz obiekt Arche Residence Łódź. Obecnie spółka zarządza 3 954 pokojami i 150 sztukami ecoboxów. Hotele istniejące i powstające ciągle się zmieniają. Pojawiły się własne marki: Krainy Polskie, Kraina Zdrowia, Arche Spiżarnia, Rewitalizacja Mebli, Arche Prefabrykacja. 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 30.06.2026r.

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	122	SYSTEM ARCHE
21.	Arche Sanatorium Metalowiec Muszyna	373	SYSTEM ARCHE
	Sieć hoteli rozporoszonych „Arche Siedlisko”	150	Ecoboxy
		4 513	
HOTELE W BUDOWIE			
1.	Arche Hotel Kraków	143	SYSTEM ARCHE
2.	Arche Garnizon Białystok	199	SYSTEM ARCHE
3.	Arche Hotel Wrocław Lotnisko	158	SYSTEM ARCHE

4.	Arche Młyn Szancera	170	SYSTEM ARCHE
5.	Arche Ożarów Mazowiecki	210	SYSTEM ARCHE
6.	Żnin II etap	275	SYSTEM ARCHE
7.	Arche Olejarnia Szczecin	195	SYSTEM ARCHE
8.	Arche Papiernia Królewska Konstancin Jeziorna	478	
9.	Arche Elektrownia Bytom	567	
		2395	

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 oraz produkowano i rewitalizowano meble głównie na potrzeby nowych inwestycji hotelowych spółki Arche.

IV. Analiza ekonomiczna

Przedmiotem analizy ekonomiczno-finansowej są wybrane dane finansowe zawierające podstawową pozycję sprawozdania finansowego za okres 01.01.2026-30.06.2026.

1. Struktura i dynamika bilansu

	AKTYWA	Stan na 30.06.2026r.	Struktura (%)	Stan na 30.06.2025r.	Struktura (%)	Dynamika (%)
		(zł)		(zł)		
A	Aktywa trwałe	679 726 437,69	45,79%	501 453 463,38	37,98%	135,55%
I	Wartości niematerialne i prawne	630 543,66	0,04%	144 881,14	0,01%	435,21%
II	Rzeczowe aktywa trwałe	660 287 208,69	44,48%	482 499 239,74	36,54%	136,85%
III	Należności długoterminowe	0,00	0,00%	0,00	0,00%	
IV	Inwestycje długoterminowe	13 350 680,08	0,90%	18 442 985,50	1,40%	72,39%
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5 458 005,26	0,37%	366 357,00	0,03%	1489,81%
B	Aktywa obrotowe	792 040 904,11	53,36%	806 304 699,02	61,07%	98,23%
I	Zapasy	700 694 833,76	47,20%	679 222 722,28	51,44%	103,16%
II	Należności krótkoterminowe	43 278 894,23	2,92%	37 108 529,69	2,81%	116,63%
III	Inwestycje krótkoterminowe	35 853 045,38	2,42%	79 753 840,66	6,04%	44,95%
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	12 214 130,74	0,82%	10 219 606,39	0,77%	119,52%
C	Należne wpłaty na kapitał podstawowy	0,00	0,00%	0,00	0,00%	
D	Udziały (akcje) własne	12 617 711,12	0,85%	12 617 711,12	0,96%	100,00%
	Suma aktywów	1 484 385 052,92	100%	1 320 375 873,52	100%	112,42%

Bilans sporządzony na dzień 30.06.2026r. wykazuje sumę bilansową 1 484 385 052,92 zł, która w porównaniu do analogicznego okresu 2025r. wzrosła o 164 009 179,470 PLN, tj. o 12,42%. Aktywa trwałe w strukturze majątku Spółki ogółem stanowią 45,79% i zwiększyły się o 355,55% w stosunku do ubiegłego okresu. Wśród aktywów obrotowych, które stanowią 53,36% 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 30.06.2025 r. w kwocie 561,6 mln zł., stanowią m.in.:

- wieloetapowa inwestycja w Ożarowie Mazowieckim 83,90 mln zł.
- budynek hotelowy we Wrocławiu 20,50 mln zł.
- budynek hotelowy w Drohiczynie 2,20 mln zł.
- budynek hotelowy w Poznaniu 4,80 mln zł.
- budynek hotelowy w Siemianowicach Śląskich 18,80 mln zł.
- domy szeregowe w Warszawie przy ul. Płasy 17,00 mln zł.
- wieloetapowa inwestycja w Mielnie 16,70 mln zł.
- budynki hotelowe w Białymstoku 46,60 mln zł.
- budynek hotelowy w Krakowie 23,60 mln zł.
- budynek hotelowy w Tarnowie 23,40 mln zł.
- budynek hotelowy w Szczecinie 10,60 mln zł.
- budynki w Żninie II etap 7,70 mln zł.
- grunt w Otwocku przy ul. Samorządowej 5,40 mln zł.
- budynki mieszkalne w Otwocku (Dwór Bojarów) 37,40 mln zł.
- grunt wraz z budynkiem w Bytomiu (hotel) 8,80 mln zł.
- inwestycja wieloetapowa w Konstancinie Jeziornej (hotel+mieszkania) 89,70 mln zł.
- grunt w Krzesku (hotel) 1,70 mln zł.
- grunt we Wrocławiu (hotel) 2,40 mln zł.
- grunt w Warszawie (Fort Szczęśliwice) 62,20 mln zł.
- grunt w Szklarskiej Porębie (hotel) 8,70 mln zł.
- grunt w Koszalinie (hotel) 3,60 mln zł.
- grunt w Łodzi (hotel) 38,80 mln zł.
- grunt w Nałęczowie (hotel) 4,06 mln zł.
- grunt w Zabrze (hotel) 8,40 mln zł.
- grunt w Gdańsku (hotel) 3,70 mln zł.
- produkcja w toku w hali produkcyjnej w Siedlcach 7,70 mln zł.
- pozostałe 3,24 mln zł.

Wyroby gotowe na dzień 30.06.2025r. w kwocie: 120,7 mln zł., tworzą m.in.:

- lokale mieszkalne przy ul. Zięby w Warszawie 1,19 mln zł.
- lokale mieszkalne w Łodzi 11,62 mln zł.
- domki w Łochowie 2,30 mln zł.
- lokale mieszkalne w Ożarowie Mazowieckim 2,18 mln zł.
- lokale hotelowe w Pile 20,80 mln zł.
- lokale hotelowe w Mielnie 7,20 mln zł.
- domy szeregowe przy ul. Bysławskiej II w Warszawie 2,70 mln zł.
- lokale hotelowe we Wrocławiu 24,14 mln zł.
- lokale mieszkalne we Wrocławiu 16,90 mln zł.
- lokale hotelowe w Muszynie 28,70 mln zł.
- pozostałe 2,97 mln zł.

	PASywa	Stan na 30.06.2026r.	Struktura (%)	Stan na 30.06.2025r.	Struktura (%)	Dynamika (%)
		(zł)		(zł)		
A	Kapitał (fundusz) własny	756 134 184,25	50,94%	691 712 494,19	52,39%	109,31%
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	2 982 300,00	0,20%	2 982 300,00	0,23%	100,00%
II	Kapitał (fundusz) zapasowy	718 469 457,56	48,40%	669 129 536,31	50,68%	107,37%
III	Kapitał z aktualizacji wyceny	0,00	0,00%	0,00	0,00%	
IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	23 617 711,12	1,59%	18 617 711,12	1,41%	126,86%
V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	-18 580 257,99	-1,25%	0,00	0,00%	
VI	Zysk (strata) netto	29 644 973,56	2,00%	982 946,76	0,07%	3015,93%
B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	728 250 868,67	49,06%	628 663 379,33	47,61%	115,84%
I	Rezerwy na zobowiązania	4 664 123,49	0,31%	3 002 383,97	0,23%	155,35%
II	Zobowiązania długoterminowe	281 993 254,65	19,00%	284 044 704,24	21,51%	99,28%
III	Zobowiązania krótkoterminowe	441 330 169,51	29,73%	341 520 575,36	25,87%	129,23%
IV	Rozliczenia międzyokresowe	263 321,02	0,02%	95 715,76	0,01%	275,11%
	Suma pasywów	1 484 385 052,92	100%	1 320 375 873,52	100%	112,42%

Kapitały własne w strukturze źródeł finansowania majątku Spółki stanowią 50,94%. Kapitały własne w stosunku do roku ubiegłego wzrosły o 9,31 % tj. o kwotę 64 421 690,06 zł i są to zyski netto.

Obce źródła finansowania tj. zobowiązania i rezerwy na zobowiązania stanowią 49,06% całości pasywów. Zwiększyły się one w stosunku do ubiegłego okresu o 15,84% % tj. o kwotę 99 587 7489,34 zł. Zobowiązania długoterminowe zmniejszyły się o 0,72 %, a zobowiązania krótkoterminowe zwiększyły się o 29,23 %.

2. Rachunek zysków i strat

Spółka na dzień 30.06.2026r. wykazuje zysk netto na poziomie 29 644 973,56 zł. Spółka wykazuje przychody ze sprzedaży w chwili podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność lokali wg. ceny sprzedaży. Szczegółowe informacje o kosztach i przychodach przedstawia poniższa tabela:

		Stan na 30.06.2026r.	Udział w sumie przychodów i zysków	Stan na 30.06.2025r.	Udział w sumie przychodów i zysków	Dynamika (%)
	Rachunek zysków i strat	(zł)	(%)	(zł)	(%)	
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	421 368 673,09	99,82%	370 343 179,52	99,76%	113,78%
B	Koszty działalności operacyjnej	369 515 460,60	87,54%	351 865 535,07	94,78%	105,02%
C	Zysk (strata) ze sprzedaży	51 853 212,49	12,28%	18 477 644,45	4,98%	280,63%
D	Pozostałe przychody operacyjne	158 067,99	0,04%	824 309,28	0,22%	19,18%
E	Pozostałe koszty operacyjnej	3 613 129,49	0,86%	3 251 528,85	0,88%	111,12%
F	Zysk z działalności operacyjnej	48 398 150,99	11,47%	16 050 424,88	4,32%	301,54%
G	Przychody finansowe	595 739,66	0,14%	60 306,45	0,02%	987,85%
H	Koszty finansowe	11 505 197,09	2,73%	9 424 898,57	2,54%	122,07%
I	Zysk (strata) brutto	37 488 693,56	8,88%	6 685 832,76	1,80%	560,72%
J	Podatek dochodowy -część bieżąca	7 843 720,00	1,86%	5 702 886,00	1,54%	137,54%
	Część odroczone	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00%
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku					
L	Zysk (strata) netto	29 644 973,56	7,02%	982 946,76	0,26%	3015,93%
M	Razem przychody	422 122 480,74	100,00%	371 227 795,25	100,00%	113,71%
N	Razem koszty	384 633 787,18	91,12%	364 541 962,49	98,20%	105,51%

Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi ogółem na 30.06.2026r r. wynoszą 421 368 673,09 zł i zwiększyły się w stosunku do przychodów ubiegłego okresu o 13,78%.

Przychody ze sprzedaży wyniosły 421 368 673,09 <u>zł</u> i stanowią		100%	Ilość lokali po akcie (%)
w tym:			
1. Przychody ze sprzedaży wybudowanych lokali, w tym:	151 172 260,69	35,88%	
- przychody ze sprzedaży lokali w Nałęczowie	1 720 638,00		100%
- przychody ze sprzedaży lokali w Ożarowie Mazowieckim bud. IJK	7 080 209,11		97%
- przychody ze sprzedaży lokali w hotelu w Pile	1 758 776,12		52%

- przychody ze sprzedaży lokali w hotelu w Mielnie	15 660 538,99		84%
- przychody ze sprzedaży domów przy ul. Bysławskiej II w Warszawie	4 093 265,01		92%
- przychody ze sprzedaży domów w Łochowie	15 267 919,12		95%
- przychody ze sprzedaży lokali przy ul. Kopernika w Łodzi	6 479 410,48		85%
- przychody ze sprzedaży lokali w hotelu w Muszynie	94 323 385,51		65%
- przychody ze sprzedaży lokali w hotelu we Wrocławiu	2 368 698,81		65%
- przychody ze sprzedaży pozostałych lokali w innych lokalizacjach	2 419 419,54		
2. Przychody z usług świadczonych przez hotele	229 504 251,74	54,47%	x
3. Usługi wynajmu i pozostałe	3 908 986,91	0,93%	x
4. Sprzedaż towarów, w tym m.in.:	7 085 192,08	1,68%	x
- sprzedaż mebli	2 158 748,33		x
- sprzedaż na stacji paliw	4 180 249,42		x
5. Zmiana stanu produktów	-17 367 839,44	-4,12%	x
6. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	47 065 821,11	11,17%	x

Koszty działalności operacyjnej według rachunków zysków i strat wynoszą 369 515 460,6 zł.

Największą pozycją kosztów są usługi obce i wynoszą 51% ogółem kosztów rodzajowych. Ponadto znaczącą pozycją kosztów są zużyte materiały, a ich udział w kosztach wynosi 20,80%.

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

Poniższa tabela przedstawia kredyty oraz obligacje wraz z wykorzystaniem na dzień 30.06.2025r.

Bank finansujący	Przyznana kwota (mln. zł)	Saldo na 30.06.2026 (mln. zł)	Termin spłaty	Cel finansowania
Alior Bank	25,0	5,8	do 19.09.2026	kredyt w rachunku bieżącym
Alior Bank	31,6	5,5	do 31.12.2027	kredyt inwestycyjny Hotel Janów Podlaski

Alior Bank	41,2	12,7	do 15.01.2029	kredyt inwestycyjny Łochów
Alior Bank	8,5	2,1	do 15.12.2027	kredyt inwestycyjny Mielno
Alior Bank	20,0	5,3	do 15.12.2027	Kredyt nieodnawialny LKW
Alior Bank	50,0	22,2	do 15.02.2029	finansowanie bieżącej działalności
Alior Bank	36,0	24,9	do 10.04.2031	finansowanie bieżącej działalności
Alior Bank	40,0	35,0	do 15.05.2032	finansowanie bieżącej działalności
Alior Bank	38,5	35,8	do 15.06.2033	finansowanie bieżącej działalności
Alior Bank	66,9	16,0	do 01.03.2036	finansowanie bieżącej działalności
PekaO S.A.	15,0	10,8	do 30.09.2025	kredyt w rachunku bieżącym
PekaO S.A.	5,4	1,2	do 31.05.2028	kredyt inwestycyjny Hala Siedlce
RAZEM KREDYTY	378,12	177,3		
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	94,5	106,5	do 18.06.2028	finansowanie bieżącej działalności
RAZEM OBLIGACJE	136,0	148,0		
POŻYCZKI	7,7	4,4	20.11.2026	finansowanie bieżącej działalności
Suma	521,8	329,6		

Zadłużenie finansowe netto Spółki na dzień 30.06.2026r. wyniosło 309,3 mln zł. Wskaźnik zadłużenie netto/kapitał własny na dzień 30.06.2026r. wyniósł 0,41 i wzrósł 0,06 w stosunku do porównywanego okresu.

Struktura wyszczególnionego zadłużenia w około 81,7% ma charakter długoterminowy, gdyż są to kredyty inwestycyjne obsługiwane z dochodu generowanego przez obiekty hotelowe lub z dochodu generowanego z działalności deweloperskiej, natomiast obligacje do spłaty w roku 2026 wynoszą 20 mln zł. Zostały one zrolowane w lipcu 2026r. nową emisją serii N w wysokości 100 mln zł.

Finansowanie jednej z największych inwestycji spółki tj. Elektrociepłowni Szombierki w Bytomiu zostało wsparte dwoma dotacjami 46,4 mln zł oraz 84,0 mln zł.

4. Podstawowe wskaźniki ekonomiczne

Nazwa wskaźnika	Wyliczenie	Wskaźnik na 30.06.2026r.	Wskaźnik za 2025 r.	Zmiana wskaźnika
Rentowność netto sprzedaży	zysk netto	7,04%	6,76%	0,27%
	przychody ze sprzedaży			
Rentowność podstawowej działalności operacyjnej	zysk (strata) ze sprzedaży	12,31%	12,03%	0,27%
	przychody ze sprzedaży			
Rentowność majątku %	zysk netto	2,00%	4,21%	-2,21%
	aktywa ogółem			
Szybkość obrotu zapasów	Zapasy x 365	60696%	29435%	31260,46%
	przychody ze sprzedaży			
Szybkość obrotu należności	Należn.z tyt. dostaw i usług x365	3170%	1257%	1913,03%
	przychody ze sprzedaży			
Możliwość spłaty zobowiązań	Zob.z tyt. dostaw i usług x365	7302,91%	3447%	3856,10%
	przychody ze sprzedaży			

V. 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.

VI. Personel

Na dzień 30.06.2026r. w Spółce na umowę o pracę zatrudnionych było 636 osób, w tym:

- 526 osób zatrudnionych w hotelach
- 110 osób zatrudnionych w ramach działalności deweloperskiej i pozostałej.

VII. 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
RAZEM	39 442,00	39 442,00	39 442,00

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

d) Akcje własne na dzień 30.06.2025r.

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
RAZEM	172 310,00	172 310,00	172 310,00

2. Inwestycje

Arche S.A. na dzień 30.06.2026 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 100 000 zł. tj. 100,00%

Warszawa, dnia 30.09.2026 r.

Zarząd: Władysław Grochowski - Prezes
Klaudia Romanowicz – Członek Zarządu