

# Zarząd



**Szanowni Akcjonariusze,**

Przekazuję Państwu Jednostkowy Raport Roczny Starhedge S.A. za rok 2021. Niniejszy list adresuję do naszych Akcjonariuszy, Uczestników Rynku Kapitałowego, Kontrahentów, Pracowników, Współpracowników oraz pozostałych Interesariuszy Spółki. Rzeczywistość w której przyszło nam dzisiaj funkcjonować nie posiada porównania do żadnego znanego nam wcześniej okresu. Kryzysy z jakimi mierzyliśmy się w poprzednim okresie, pomimo, iż swoim zasięgiem obejmowały większą część świata, dotyczyły najczęściej głównie aspektów ekonomicznych. Niestety stan pandemii wirusa SARS-CoV-2 trwający przez 2 lata w połączeniu z sytuacją ekonomiczną i geopolityczną powstałą w wyniku wybuchu konfliktu zbrojnego który od lutego 2022 roku toczy się bezpośrednio za Polską granicą przekłada się na nieobserwowaną od lat sytuację, w jakiej przychodzi nam działać. Kolejne fale pandemii z którymi przyszło nam się mierzyć w latach 2020 i 2021 i pierwszych miesiącach 2022 roku odcisnęły swoje piętno zarówno na poziomie pojedynczych jednostek takich jak nasza jak i na całości gospodarki zarówno polskiej jak i światowej. W roku 2021 przyszło nam się mierzyć z jej skutkami. Rosnące z miesiąca na miesiąc ceny, inflacja na niespotykanym od początku XX wieku poziomie, drastyczne nawet kilkusetprocentowe wzrosty kosztów nośników energii (gaz, ropa naftowa) jak i samej energii, które w błyskawicznym tempie przełożyły się na ceny praktycznie wszystkich towarów i materiałów. Dodatkowo drastyczny wzrost kosztów finansowania, spowodowany znacznym wzrostem stóp procentowych w ostatnich miesiącach, spowodowała, iż prowadzenie działalności gospodarczej stało się jeszcze większym wyzwaniem niż jeszcze kilka lat temu. Oddzielną kwestią jest kryzys humanitarny, o odsłonach którego codziennie od ponad 60 dni informują nas zarówno polskie jak i zagraniczne media.

Co nam przyniosą kolejne miesiące tego niestety nie wie nikt. Jakie długofalowe skutki zarówno pandemii, która pomimo ponad 2 lat i wdrożonych w krajach rozwiniętych masowych szczepień, nie powiedziała niestety ostatniego słowa. Już dziś widzimy, że jej wpływ na przerywane łańcuchy dostaw z Azji nie zakończył się. Doniesienia o kolejnych zamknięciach portów w Chinach, są tylko preludeum do możliwych kolejnych fal globalnych. Konflikt zbrojny bezpośrednio za naszymi granicami trwa już kolejny miesiąc odciskając się coraz bardziej na gospodarkach europejskich. Branża w której działamy odczuwa również skutki galopującej inflacji i działań mających jej przeciwdziałać. Koniczność podejmowania decyzji o rozpoczynaniu inwestycji deweloperskich w obecnej chwili to jedno z największych wyzwań jakie stoi na dziś przed Zarządem. Niepewność rynku surowców niezbędnych do realizacji budynków, koszt pieniądza, siła nabywcza potencjalnych kupujących, to tylko niektóre z pytań, na które musimy dzisiaj znaleźć odpowiedź. Kluczem do sukcesu w najbliższym okresie będzie dostosowanie swoich modeli biznesowych do warunków nowej rzeczywistości. Newralgiczne jest, jak długo potrwa obecna sytuacja. Abstrahując od obecnego stanu oceniam, że Starhedge S.A. w sposób optymalny wykorzystała

# Zarząd



możliwości jakie dał ten kolejny pandemiczny rok. Znalazło to odzwierciedlenie w wynikach finansowych. Grupa zwiększyła swoje przychody udawadniający, iż nawet w trudnych czasach można realizować zamierzone cele. Z należytej ostrożności dokonaliśmy odpisów na poziomie kosztów finansowych, co wpłynęło na ostateczny wynik netto Grupy. Wyniki jednostki dominującej należy uznać za sukces w trudnych i niepewnych czasach. Dobre wyniki są efektem współpracy zespołu profesjonalistów i perspektywicznego planowania oraz wprowadzonych zmian w sposobie Zarządzania Spółką i jej grupa kapitałową.

Najważniejsze zadania jakie czekają Zarząd w najbliższych miesiącach to dostosowanie działalności i aktywności biznesowej oraz być może całego modelu biznesowego do tak dynamicznie zmieniających się realiów. Galopujące ceny materiałów budowlanych, które muszą się przełożyć na cenę metra kwadratowego mieszkania. Stopy procentowe przekładające się w drastyczny sposób na zdolność kredytową Polaków to być może powody, dla których zmieni się rynek mieszkaniowy w Polsce. Odpowiedz jak szybko przejdziemy z rynku własności do rynku najmu i jak polskie przedsiębiorstwa będą wstanie szybko odpowiedzieć na te zmiany stawiając czoło silnej i doświadczonej konkurencji z zagranicy. Jak sektor finansowy będzie wstanie sprostać wyzwaniom tego rynku.

Rok 2021 to zintensyfikowane działania mające na celu ograniczenie ryzyka i dalszą dywersyfikację działalności, zwiększała przychody poprzez działalność doradczą i nadzorczą. To także inwestycję w nieruchomości, które mają w przyszłości dywersyfikować źródła przychodów, co jak widać było słusznym kierunkiem. Mamy przekonanie, że na coraz bardziej wymagającym i konsolidującym się rynku, na którym działają bardzo mocne kapitałowo podmioty, w najlepiej pojętym interesie Spółki i akcjonariuszy leży jej dynamiczny i stabilny kapitałowo rozwój. Do tego potrzebne są bardzo silne fundamenty finansowe.

Starhedge dążąc do innowacyjnego zaspokojenia jednej z podstawowych potrzeb społeczeństwa, czyli dobrego mieszkania i dobrego otoczenia, stanowi atrakcyjną inwestycję dla naszych Akcjonariuszy. Spółka koncentruje się na rozwoju skali i zwiększaniu efektywności działalności w segmencie mieszkań popularnych głównie poprzez wsparcie Spółek celowych, ale nie zapomniała o planach dywersyfikacyjnych.

Na zakończenie, w imieniu Zarządu chciałbym podziękować wszystkim, dzięki którym Starhedge S.A. nieustannie rozwija się, stawiając sobie coraz ambitniejsze cele i pomimo trudnej sytuacji związanej z pandemią COVID-19 jak również sytuacją geopolityczną z jaką przyszło nam mierzyć się w otaczającym nas środowisku, w sposób rozważny i bezpieczny kontynuuje swoją działalność. Nie identyfikujemy także istotnego zagrożenia związanego z wpływem powyższych czynników na płynność Spółki lub istotnej niepewności w zakresie kontynuacji naszej aktywności biznesowej. Na bieżąco jednak monitorujemy rozwój sytuacji związanej z czynnikami zewnętrznymi i ich potencjalny wpływ na nasze projekty. Dziękuję Pracownikom za zaangażowanie i ciężką pracę, a naszym Inwestorom - za zaufanie, jakim obdarzyli Spółkę. Dołożę wszelkich starań, aby dostarczać

# Zarząd



Akcjonariuszom satysfakcjonujących rezultatów finansowych i zapewnić, że inwestycja w akcje Starhedge S.A. jest dobrą decyzją. Najważniejszym dla nas celem jest zapewnienie bezpieczeństwa zarówno osób jak i celu inwestycyjnego oraz systematycznego wzrostu wartości Starhedge S.A.

Z wyrazami szacunku

/-/

Aleksandra Fritz