



**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI JEDNOSTKI
DOMINUJĄCEJ I GRUPY KAPITAŁOWEJ
ZA OKRES OD 01.01.2021 DO 31.12.2021 ROKU**



Warszawa, 28 kwietnia 2022 r.

Spis treści

1.	Informacje podstawowe o Jednostce dominującej oraz Grupie Kapitałowej.....	4
2.	Podstawowe dane ekonomiczno-finansowe jednostki dominującej za rok 2021	14
3.	Podstawowe dane finansowe Grupy Kapitałowej za rok 2021	15
4.	Charakterystyka działalności.....	16
5.	Strategia Grupy Kapitałowej Starhedge S.A.	26
6.	Informacje o przyjętej strategii rozwoju Spółki i Grupy kapitałowej oraz działaniach podjętych w ramach jej realizacji w okresie objętym raportem wraz z opisem perspektyw rozwoju działalności emitenta co najmniej w najbliższym roku obrotowym	31
7.	Najważniejsi odbiorcy w 2021	33
8.	Najważniejsi dostawcy w 2021.....	33
9.	Zawarte znaczące umowy i umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami	33
10.	Informacje o zawarciu przez emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązanymi, jeżeli zostały zawarte na warunkach innych niż rynkowe	34
11.	Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych umowach dotyczących kredytów i pożyczek	34
12.	Informacje o udzielonych pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach	34
13.	Transakcje kapitałowe, w tym na aktywach posiadanych i nabywanych przez Spółkę.....	34
14.	Wskazanie istotnych postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	37
15.	Informacja o ważniejszych osiągnięciach w dziedzinie badań i rozwoju	37
17.	Opis podstawowych zagrożeń i istotnych czynników ryzyka Jednostki dominującej oraz Grupy Kapitałowej	38
18.	Emisja akcji i wykorzystanie wpływów z emisji	47
19.	Informacja dotycząca prognoz wyników	47
20.	Zarządzanie zasobami finansowymi.....	47
21.	Wskazanie czynników i zdarzeń, w tym o nietypowym charakterze, mających istotny wpływ na sprawozdanie finansowe	49
22.	Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Spółki oraz opis perspektyw rozwoju działalności	49
23.	Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania w Jednostce dominującej oraz Grupie Kapitałowej.....	52
24.	Liczba i wartość nominalna wszystkich akcji Starhedge S.A. będących w posiadaniu osób nadzorujących i zarządzających	52
25.	Informacje o znanych umowach, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy	52
26.	Informacje o umowie z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych oraz wynagrodzeniu za 2021 rok.....	52
27.	Pozycje pozabilansowe	53
28.	Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy, łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję, z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane.....	53
29.	Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez emitenta lub jednostkę od niego zależną z podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe	54

30.	Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez emitenta lub jednostkę od niego zależną z podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe	54
31.	Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami na 2021 rok	54
32.	Informacje o wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających, nadzorujących albo byłych członków organów administrujących oraz o zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami	54
33.	Wszelkie umowy zawarte między emitentem, a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie nastąpiło z powodu połączenia emitenta przez przejęcie	54
34.	Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści, w tym wynikających z programów motywacyjnych lub premialnych opartych na kapitale emitenta.....	54
35.	Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych	55
36.	Znaczące zdarzenia gospodarcze powstałe po dniu bilansowym	55
II.	Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego w Starhedge S.A. w 2021 roku.....	58
III.	Oświadczenie Zarządu Starhedge S.A. w sprawie rzetelności sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2021.....	71
IV.	Oświadczenie Zarządu Starhedge S.A. w sprawie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych.....	71
V.	Oświadczenie Zarządu Starhedge S.A. w sprawie obowiązku sporządzenia sprawozdania dotyczącego informacji niefinansowych.....	72

Wprowadzenie do sprawozdania

Sprawozdanie Zarządu z działalności Jednostki dominującej oraz Grupy Kapitałowej STARHEDGE S.A. za rok 2021 zostało przygotowane zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską oraz w zakresie wymaganym przez rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (DZ.U.2018.poz.757).

1. Informacje podstawowe o Jednostce dominującej oraz Grupie Kapitałowej

1.1. Dane rejestracyjne Jednostki dominującej

Jednostką dominującą sporządzającą sprawozdanie jest Starhedge S.A. z siedzibą w Warszawie, przy uli. Łączyny 5 (02-820) Warszawa. Spółka została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000017849 (dalej: „Spółka” lub „Starhedge”). Akcje Spółki są dopuszczone do obrotu giełdowego i notowane w systemie notowań ciągłych na rynku podstawowym GPW w Warszawie S.A. Spółka zaliczana jest do sektora branżowego dla deweloperów.

Nazwa:	Starhedge S.A.
Adres (siedziba):	02-820 Warszawa, ul. Łączyny 5
Telefon:	022 620 31 76
Fax:	022 431 08 01
Adres Email:	biuro@starhedge.pl
Strona WWW	www.starhedge.pl
LEI	259400SO1WQPETY92977
ISIN	PLHRDEX00021

posiada nr statystyczny w systemie REGON **970517930**

jest podatnikiem podatku od towarów i usług (VAT) i posiada nadany przez Urząd Skarbowy NIP **9260001337**

Przeważający zakres działalności Starhedge S.A. to „Działalność holdingów finansowych”, która zidentyfikowana jest zgodnie z klasyfikacją PKD pod numerem 64.20.Z. Aktualnie Spółka działa pod firmą Starhedge S.A., a jej siedzibą jest Warszawa.

Wg Statutu przedmiotem działalności Grupy Kapitałowej w szczególności może być:

- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- Działalność holdingów finansowych,
- Pozostała działalność finansowa wspomagająca ubezpieczenia i fundusze emerytalne,
- Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,
- Zarządzanie nieruchomościami wykonywanymi na zlecenie,
- Stosunki międzyludzkie (Public Relations) i komunikacja,
- Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania,
- Reklama, Badanie rynku i opinii publicznej,
- Pozostała działalność profesjonalna, naukowa i techniczna, gdzie indziej niesklasyfikowana,
- Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
- Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych,
- Roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej, gdzie indziej niesklasyfikowane, Rozbiórka i przygotowanie terenu pod budowę,
- Wykonywanie instalacji elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych i pozostałych instalacji budowlanych,
- Wykonywanie robót budowlanych wykończeniowych,
- Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane.

Kapitał zakładowy Spółki na dzień przygotowania niniejszego Sprawozdania wynosi 21 120 000,00 PLN (słownie: dwanaście milionów złotych) i dzieli się na 88 000 000 (słownie: osiemdziesiąt osiem milionów) akcji o wartości nominalnej 0,24 zł (słownie: jeden złotych czterdzieści cztery grosze) każda.

Kapitał zakładowy ujawniony w Sprawozdaniu Finansowym wynosi 26.875.565,98 zł. Różnica pomiędzy kapitałem zakładowym zarejestrowanym w Krajowym Rejestrze Sądowym a kapitałem wykazany w Sprawozdaniu Finansowym w kwocie 5.755.565,98 zł wynika z dokonanego w 2011 roku przeliczenia hiperinflacyjnego za lata 1992-1996. Więcej informacji na ten temat zawiera Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej Hardex za 2011 rok.

Wysokość kapitału zakładowego na dzień 31 grudnia 2021 roku wyniosła 21 200000 zł i dzieląc się na 88 000 000 akcji w następujący sposób:

- **serii A - 5 587 403 szt. akcji o wartości nominalnej 0,24 zł każda akcja,**
- **Serii B - 1 424 000 szt. akcji o wartości nominalnej 0,24 zł każda akcja.**
- **Serii C - 42 988 597 szt. akcji o wartości nominalnej 0,24 zł każda akcja**

Akcje serii A , B, C i D nie są akcjami uprzywilejowanymi. W rezultacie, prawo do głosu, dywidendy oraz zwrotu z kapitału jest jednakowe dla każdej wyemitowanej akcji przynależnej do wszystkich wyemitowanych serii.

Na dzień 31 grudnia 2021 roku Jednostka dominująca posiadała udziały w następujących jednostkach zależnych

- 68,64 % udziałów w SURTEX Sp. z o.o.
- 51,55 % udziałów w G Energy S.A.

- 100 % udziałów w Strahedge Development Sp. z o.o.
- 100 % udziałów w Strahedge Capital Sp. z o.o.
- 100 % udziałów w Strahedge Zarządzanie i Administracja Nieruchomościami Sp. z o.o.
- 100 % udziałów w Fabryka Ossera Sp. z o.o.
- 100 % udziałów w Piotrkowska Art Sp. z o.o.
- 100 % udziałów w Garden House Sp. z o.o.
- 100 % udziałów w Cristal Residence Sp. z o.o.
- 100 % udziałów w Cedry Park Sp. z o.o.
- 100 % udziałów w STARHEDGE SPV 1 Sp. z o.o.
- 100 % udziałów w STRAHEDGE SPV 2 Sp. z o.o.
- 90 % udziałów w GFI Future Investment Sp. z o.o.

Jednostki pośrednio kontrolowane na dzień 31 grudnia 2021 roku przez STARHEDGE S.A.

- Gdyńskie Przedsiębiorstwo Handlowe SURTEX Sp. z o.o. ; kapitał zakładowy 1 500 000 zł
- Poznańskie Przedsiębiorstwo Handlowe SURTEX Sp. z o.o. ; kapitał zakładowy 700 000 zł
- Ecco Pralnia Sp. z o.o. (dawniej Zakład Handlowy Surtex Sp. z o.o.) ; kapitał zakładowy 350 000 zł
- Fermecco Investment Sp. z o.o.; kapitał zakładowy 5 000 zł
- Infracomplex Sp. z o.o.; kapitał zakładowy 5 000 zł

Czas trwania jednostki dominującej oraz jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jest nieoznaczony.

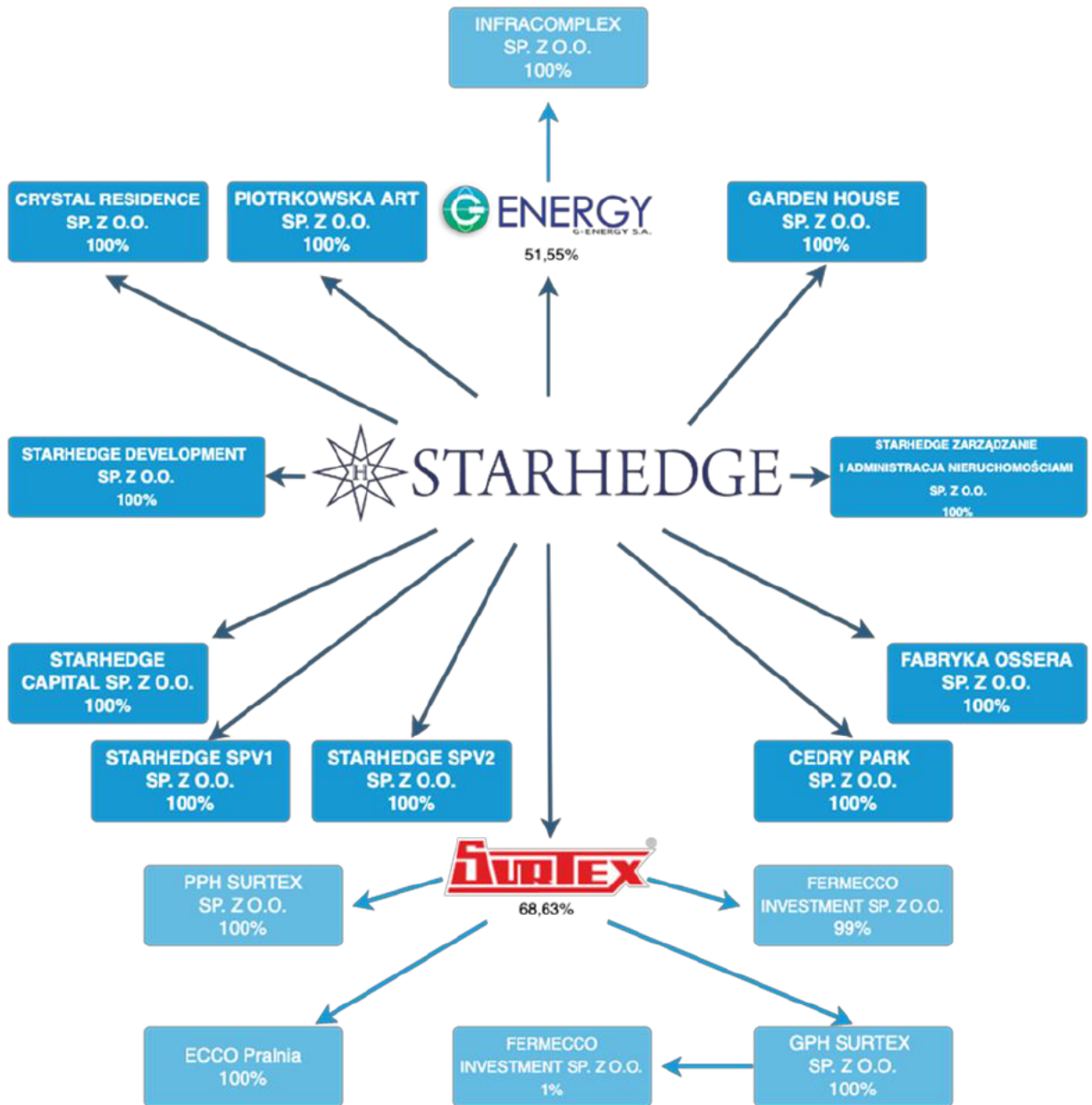
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 1 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku. Dane porównawcze prezentowane są według stanu na dzień 31 grudnia 2020 roku dla skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, za okres od 1 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku dla skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów, skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych oraz sprawozdania ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym.

Księgi rachunkowe Jednostki dominującej oraz pełna obsługa księgowa prowadzone były przez Biuro Rachunkowe RJ Sp. z o.o.

Do dokonania przeglądu półrocznego oraz badania rocznego sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2021 Rada Nadzorcza wybrała KPW Audytor Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi, ul. Tymienieckiego 25C/410, firmę audytorską wpisaną na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Polską Agencję Nadzoru Audytowego pod numerem ewidencyjnym 3640. NIP: 727-276-70-73; REGON: 100941975; KRS 0000363162

1.2. Informacje o powiązaniach kapitałowych lub organizacyjnych z innymi podmiotami

Schemat Grupy kapitałowej Starhedge SA na dzień publikacji sprawozdania finansowego



* Spółka Infracomplex Sp. z o.o. nie podlega konsolidacji z uwagi na brak przekroczenia progu istotności Grupy Kapitałowej. Spółka działa na rynku budownictwa telekomunikacyjnego, realizując projektowanie i budowę sieci telekomunikacyjnych oraz obiektów sieciowych wraz z pełną infrastrukturą towarzyszącą. Dzięki posiadanemu doświadczeniu oraz kompetencjach kadry technicznej, Infracomplex Sp. z o.o. oferuje na rynku głównie specjalistyczne usługi z zakresu budowy telekomunikacyjnych sieci pasywnych w technologii PON/FTTH (Passive Optical Network/ Fiber To The Home).

** Spółka STARHEDGE SPV 1 oraz STRAHEDGE SPV 2 nie podlegają konsolidacji ponieważ nie rozpoczęły jeszcze działalności. W jednostkach tych został opłacony jedynie kapitał i zostały zarejestrowane w KRS

Spółka dominująca

Nazwa pełna:	STARHEDGE S.A
Adres siedziby:	02-820 Warszawa, ul. Łączyńy 5
Identyfikator NIP:	926-000-13-37
Numer w KRS:	0000017849
Numer REGON:	970517930
Akt założycielski Rep. A nr z dnia	REP A 4434/92 z dnia 21 kwietnia 1992 roku
Telefon:	22 428 42 48
Fax:	22 431 08 01
Adres Email:	e-mail: info@starhedge.pl
Strona WWW	www.starhedge.pl
LEI	259400SO1WQPETY92977
ISIN	PLHRDEX00021
Czas trwania:	Nieoznaczony
Główne obszary działalności:	działalność holdingów finansowych

Spółki zależne od Starhedge S.A.

Lp	Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział w kapitale zakładowym na dzień 31 grudnia 2021	Metoda Konsolidacji
1.	SURTEX Sp. z o. o.	Łódź	Wynajem nieruchomości, Sprzedaż tkanin technicznych	68,64 %	Pełna
2.	Gdyńskie Przedsiębiorstwo Handlowe SURTEX Sp. z o.o.	Gdynia	Wynajem nieruchomości, Sprzedaż tkanin technicznych	100 %	Pełna
3.	Poznańskie Przedsiębiorstwo Handlowe SURTEX Sp. z o. o.	Poznań	Wynajem nieruchomości, Sprzedaż tkanin technicznych	100 %	Pełna
4.	Ecco Pralnia Sp. z o. o.	Wrocław	Wynajem nieruchomości, Sprzedaż tkanin technicznych	100 %	Pełna

5.	STARHEDGE DEVELOPMENT Sp. z o.o.	Warszawa	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100 %	Pełna
6.	STARHEDGE CAPITAL Sp. z o.o.	Warszawa	Pozostała finansowa działalność usługowa	100 %	Pełna
7.	STARHEDGE Zarządzanie Administracją nieruchomościami Sp. z o.o. Sp. z o.o.	Łódź	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100 %	Pełna
8.	Fermecco Investment Sp. z o.o.	Gdynia	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100 %	Pełna
9.	Fabryka Ossera Sp. z o.o.	Warszawa	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100 %	Pełna
10.	G Energy S.A.	Warszawa	Budowa rurociągów i sieci rozdzielczych	51,55%	Pełna
11.	Crystal Residence Sp. z o.o.	Łódź	Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych I niemieszkalnych	100 %	Pełna
12.	Piotrkowska Art Sp. z o.o.	Łódź	Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych I niemieszkalnych	100 %	Pełna
13.	Garden House Sp. z o. o.	Łódź	Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych I niemieszkalnych	100 %	Pełna
14.	Cedry Park Sp. z o.o.	Łódź	Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych I niemieszkalnych	100 %	Pełna
15.	Strahedge SPV 2 Sp. z o.o.	Warszawa	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100 %	Nie podlega konsolidacji

16.	Starhedge SPV 1 Sp. z o.o.	Warszawa	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100 %	Nie podlega konsolidacji
17.	Green Future Investments Sp. z o.o.	Łódź	Produkcja nawozów i związków azotowych	90%	Nie podlega konsolidacji
18.	Infracomplex Sp. z o.o.	Warszawa	Roboty związane z budową linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych	100%	Nie podlega konsolidacji

Zmiany w składzie Grupy w okresie od 01.01.2021 do 31.12.2021 roku

W trakcie prezentowanego okresu nastąpiły następujące zmiany w Grupy Kapitałowej:

W dniu 30 grudnia 2021 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników jednostki zależnej Solaris House Sp. z o.o. podjęło uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki przez utworzenie 40.000 nowych udziałów o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 2.000.000,00 zł. Nowo utworzone udziały zostały objęte przez jednostkę spoza grupy kapitałowej. W wyniku utworzenia nowych udziałów w Solaris House Sp. z o.o. i objęcia ich przez jednostkę spoza grupy Starhedge S.A, która w ten sposób straciła kontrolę nad Solaris House Sp. z o.o.

1.3. Przedmiot działalności

Przedmiotem działalności STARHEDGE S.A. oraz jej jednostek zależnych zwanych łącznie „Grupą” są:

- działalność deweloperska;
- usługi wynajmu nieruchomości;
- sprzedaż tkanin technicznych i artykułów elektroizolacyjnych.
- budowa rurociągów przesyłowych i sieci rozdzielczych

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki dominującej STARHEDGE S.A. jest działalność deweloperska.

1.4. Kapitał zakładowy podmiotu dominującego powyżej 5% ogólnej liczby głosów na WZA

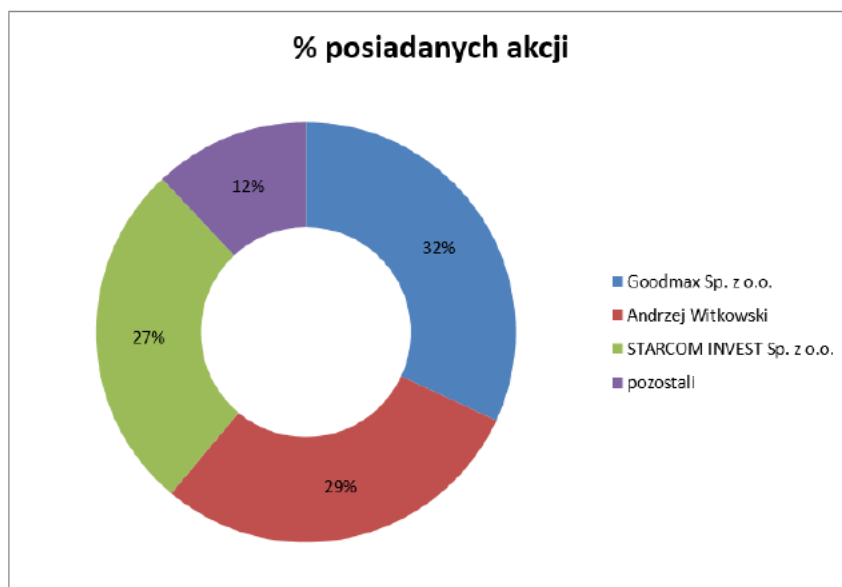
Według stanu na dzień 31.12.2021 r. akcjonariat Starhedge S.A. przedstawia się następująco:

Nazwa	Stan na dzień 31.12.2021 roku		
	Liczba akcji w szt.	% udział w kapitale zakładowym	Nominalna Wartość w zł
GOODMAX Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	28 088 597	31,91%	6 741 263,28

STARCOM INVEST Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu	23 700 000	26,93%	5 688 000
Andrzej Witkowski	25 678 000	29,17%	6 162 720

Według stanu na dzień publikacji raportu akcjonariat Starhedge S.A. przedstawia się następująco

Nazwa	Liczba akcji w szt.	% udział w kapitale zakładowym	Nominalna Wartość w zł
GOODMAX Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	28 088 597	31,91%	6 741 263,28
STARCOM INVEST Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu	23 700 000	26,93%	5 688 000
Andrzej Witkowski	25 678 000	29,17%	6 162 720



1.5. Rada Nadzorcza

Jednostka dominująca:

Skład Rady Nadzorczej Starhedge S.A. na dzień sporządzenia sprawozdania za rok 2021 przedstawia się następująco

Lp.	Imię i Nazwisko	Funkcja
1.	Jan Hambura	Przewodniczący Rady Nadzorczej
2.	Paweł Żbikowski	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
3.	Marta Sobala	Sekretarz Rady Nadzorczej
4.	Katarzyna Marciniak	Członek Rady Nadzorczej
5.	Wojciech Ostrowski	Członek Rady Nadzorczej

Na dzień 31.12.2021 roku skład Rady Nadzorczej przedstawiał się następująco:

Lp.	Imię i Nazwisko	Funkcja
1.	Wojciech Ostrowski	Członek Rady Nadzorczej
2.	Paweł Żbikowski	Członek Rady Nadzorczej

- W dniu 28 kwietnia 2021 roku Zarząd Spółki Starhedge S.A. przekazał do publicznej wiadomości informację o otrzymaniu w dniu 27 kwietnia 2021 roku oświadczenia Pana Marcina Rumowicza dotyczącego rezygnacji z mandatu Członka Rady Nadzorczej Starhedge S.A. (Raport bieżący 3/2021)
- W dniu 28 czerwca 2021 roku Zarząd Spółki Starhedge S.A. przekazał do publicznej wiadomości informację o otrzymaniu w dniu 28 kwietnia 2021 roku oświadczenia Pani Anny Korwin-Kochanowskiej dotyczącego rezygnacji z mandatu Członka Rady Nadzorczej Starhedge S.A. (Raport bieżący 8/2021)
- W dniu 23 lipca 2021 roku Zarząd Spółki Starhedge S.A. przekazał do publicznej wiadomości informację iż, Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło w dniu 22 lipca 2021 r. uchwałę o powołaniu do pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Panią Emilię Hermaszewską (Raport bieżący 12/2021)
- W dniu 02 października 2021 roku Zarząd Spółki Starhedge S.A. przekazał do publicznej wiadomości informację o otrzymaniu w dniu 01 października 2021 roku oświadczenia Pani Emilii Hermaszewskiej dotyczącego rezygnacji z mandatu Członka Rady Nadzorczej Starhedge S.A. (Raport bieżący 16/2021)
- W dniu 11 października 2021 roku Zarząd Spółki Starhedge S.A. przekazał do publicznej wiadomości informację o otrzymaniu w dniu 11 października 2021 roku oświadczenia Pani Agnieszki Witkowskiej dotyczącego rezygnacji z mandatu Członka Rady Nadzorczej Starhedge S.A. (Raport bieżący 17/2021)
- W dniu 21 października 2021 roku Zarząd Spółki Starhedge S.A. przekazał do publicznej wiadomości informację o otrzymaniu w dniu 20 października 2021 roku oświadczenia Pana Mateusza Kaczmarka dotyczącego rezygnacji z mandatu Członka Rady Nadzorczej Starhedge S.A. (Raport bieżący 19/2021)

Komitet Audytu

W roku 2019 został powołany i funkcjonuje w sposób nieprzerwany Komitet Audytu, a w jego skład wchodzi następujący członek Rady Nadzorczej: Komitet Audytu emitenta prezentował się w następującym składzie:

Skład Komitetu audytu Starhedge S.A.. na dzień sporządzenia raportu za rok 2021 przedstawia się następująco:

Lp.	Imię i Nazwisko	Funkcja
1.	Paweł Żbikowski	Przewodnicząca Komitetu Audytu
2.	Jan Hambura	Członek Komitetu Audytu
3.	Katarzyna Marciniec	Członek Komitetu Audytu

Spółki zależne od Starhedge S.A.

Skład Rady Nadzorczej G-Energy S.A. na dzień 31 grudnia 2021 roku i na dzień sporządzenia sprawozdania za rok 2021 przedstawia się następująco

Lp.	Imię i Nazwisko	Funkcja
1.	Jacek Janiszewski	Przewodniczący Rady Nadzorczej
2.	Jacek Plechota	Członek Rady Nadzorczej
3.	Marek Zajczyk	Członek Rady Nadzorczej
4.	Grzegorz Kuligowski	Członek Rady Nadzorczej
5.	Jan Hambura	Członek Rady Nadzorczej

Skład Rady Nadzorczej Surtex Sp. zo.o. na dzień 31 grudnia 2021 roku i na dzień sporządzenia sprawozdania za rok 2021 przedstawia się następująco

Lp.	Imię i Nazwisko	Funkcja
1.	Tomasz Bujak	Przewodniczący Rady Nadzorczej
2.	Aleksandra Fritz	Członek Rady Nadzorczej

1.6. Zarząd

Jednostka dominująca

Skład Zarządu Jednostki dominującej na dzień 31 grudnia 2021 roku, a także na dzień sporządzenia sprawozdania przedstawiał się następująco:

Lp.	Imię i Nazwisko	Funkcja
1.	Aleksandra Fritz	Prezes Zarządu

- W dniu 29 kwietnia 2021 roku Zarząd Spółki Starhedge S.A. przekazał do publicznej wiadomości oświadczenie o rezygnacji z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Spółki oraz członkostwa w Zarządzie Spółki ze skutkiem na dzień 29 września 2021 r. Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę, na mocy której przyjęła rezygnację Pana Tomasza Bujaka z funkcji Prezesa Zarządu.

Pan Tomasz Bujak złożył na ręce Przewodniczącego RN wyjaśnienie skierowane do Rady, iż rezygnacja spowodowana jest innymi obowiązkami zawodowymi, których realizacja wymaga zwiększenia nakładu czasu. Zarząd oraz Rada Nadzorcza Spółki dziękują Panu Tomaszowi Bujakowi za jego zaangażowanie i pracę, które wniósł w okresie sprawowania funkcji w Zarządzie Emitenta. Jednocześnie Rada Nadzorcza powołała do składu Zarządu wspólnej kadencji na stanowisko Prezesa Zarządu Spółki Panią Aleksandrę Fritz. (Raport bieżący 14/2021).

Spółki Zależne

Skład Zarządu G-Energy S.A na dzień 31 grudnia 2021 roku, a także na dzień sporządzenia sprawozdania przedstawiał się następująco:

Lp.	Imię i Nazwisko	Funkcja
1.	Grzegorz Cetera	Prezes Zarządu

Skład Zarządu Surtex sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2021 roku, a także na dzień sporządzenia sprawozdania przedstawiał się następująco:

Lp.	Imię i Nazwisko	Funkcja
1.	Justyna Baranowska –Owczarek	Prezes Zarządu
2.	Paweł Oleszczak	Wiceprezes Zarządu

2. Podstawowe dane ekonomiczno-finansowe jednostki dominującej za rok 2021

Wybrane dane finansowe Starhedge SA za rok 2021

Wyszczególnienie	Rok bieżący		Rok poprzedni	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Jednostkowe Zestawienie Całkowitych Dochodów				
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	4 150	907	5 241	1 180
Koszty działalności operacyjnej	2 245	490	1 694	381
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	2 257	493	3 507	790
Zysk (strata) brutto	79	17	5 442	1 225
Zysk (strata) netto	60	13	5 442	1 225
Liczba udziałów/akcji w sztukach	88 000 000	88 000 000	88 000 000	88 000 000
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	0,00	0,00	0,06	0,01
Jednostkowe Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej				
Aktywa trwałe	56 433	12 270	51 632	11 188
Aktywa obrotowe	20 030	4 355	26 775	5 802
Kapitał własny	70 131	15 248	70 071	15 184
Kapitał zakładowy	26 876	5 843	26 876	5 824
Zobowiązania długoterminowe	165	36	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe	6 167	1 341	8 445	1 830

Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	0,80	0,17	0,80	0,17
Jednostkowy Rachunek Przepływów Pieniężnych				
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	5 070	1 108	1 194	269
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-4 438	-969	2 835	638
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-1 647	-360	-2 986	672

Dane bilansowe prezentowane są za okres porównywalny kończący się 31.12.2020 roku, zgodnie z formatem prezentowanym w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

Średnie kursy wymiany złotego w stosunku do EURO w okresach objętych Jednostkowym sprawozdaniem finansowym, ustalane przez Narodowy Bank Polski objętych historycznymi danymi finansowymi wynoszą:

Kurs EUR/PLN	Rok bieżący	Rok poprzedni
- dla danych bilansowych	4,5994	4,6148
- dla danych rachunku zysków i strat*	4,5775	4,4742

*) średnia kursów obowiązujących na ostatni dzień miesiąca w danym okresie

Poszczególne pozycje aktywów i pasywów jednostkowego bilansu przeliczono według kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski dla EURO obowiązujących na ostatni dzień prezentowanego okresu.

Poszczególne pozycje jednostkowego rachunku dochodów całkowitych oraz jednostkowego rachunku przepływów pieniężnych przeliczono według kursów stanowiących średnią arytmetyczną średnich kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski dla EURO obowiązujących na ostatni dzień miesiąca w danym okresie sprawozdawczym.

Podstawowe pozycje jednostkowego bilansu, jednostkowego rachunku dochodów całkowitych oraz jednostkowego rachunku przepływów pieniężnych z prezentowanego sprawozdania finansowego oraz danych porównywalnych, przeliczonych na EURO

3. Podstawowe dane finansowe Grupy Kapitałowej za rok 2021

Wybrane dane finansowe Grupy Kapitałowej Starhedge SA za rok 2021

Wyszczególnienie	Rok bieżący		Rok poprzedni	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Jednostkowe Zestawienie Całkowitych Dochodów				
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	39 991	8 737	31 576	7 110
Koszty działalności operacyjnej	36 448	7 962	28 581	6 435
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	4 047	884	3 199	720
Zysk (strata) brutto	1 535	768	2 785	627
Zysk (strata) netto	1 318	720	2 794	629

Liczba udziałów/akcji w sztukach	88 000 000	88 000 000	88 000 000	88 000 000
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	0,01	0,00	0,03	0,01
Jednostkowe Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej				
Aktywa trwałe	30 770	6 690	32 808	7 109
Aktywa obrotowe	47 887	10 412	43 169	9 354
Kapitał własny	53 077	11 540	51 759	11 216
Kapitał zakładowy	26 876	5 843	26 876	5 824
Zobowiązania długoterminowe	6 044	1 314	5 630	1 220
Zobowiązania krótkoterminowe	19 537	4 248	18 587	4 028
Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	0,60	0,13	0,59	0,13

Jednostkowy Rachunek Przepływów Pieniężnych

Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	2 921	638	598	135
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-5 604	-1 224	3 348	754
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	972	212	- 2 229	-502

Średnie kursy wymiany złotego w stosunku do EURO w okresach objętych Jednostkowym sprawozdaniem finansowym, ustalone przez Narodowy Bank Polski objętych historycznymi danymi finansowymi wynoszą:

Kurs EUR/PLN	Rok bieżący	Rok poprzedni
- dla danych bilansowych	4,5994	4,6148
- dla danych rachunku zysków i strat*	4,5775	4,4742

*) średnia kursów obowiązujących na ostatni dzień miesiąca w danym okresie

Poszczególne pozycje aktywów i pasywów jednostkowego bilansu przeliczono według kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski dla EURO obowiązujących na ostatni dzień prezentowanego okresu.

Poszczególne pozycje jednostkowego rachunku dochodów całkowitych oraz jednostkowego rachunku przepływów pieniężnych przeliczono według kursów stanowiących średnią arytmetyczną średnich kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski dla EURO obowiązujących na ostatni dzień miesiąca w danym okresie sprawozdawczym.

Podstawowe pozycje jednostkowego bilansu, jednostkowego rachunku dochodów całkowitych oraz jednostkowego rachunku przepływów pieniężnych z prezentowanego sprawozdania finansowego oraz danych porównywalnych, przeliczonych na EURO

4. Charakterystyka działalności

4.1. Jednostka dominująca

W roku 2021 działalność operacyjna Spółki była prowadzona w głównej wymiarze jako inwestycyjna w obszarze inwestycji związanych z działalnością deweloperską i nieruchomościową jak również doradczą.

Po czterech kwartałach roku 2021:

Przychody łącznie całkowite	4 991 955,18 zł
Koszty działalności operacyjnej wyniosły	2 244 988,52 zł
• Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	4 150 283,43 zł
• Koszty finansowe wyniosły	2 341 192,16 zł
• Pozostałe koszty operacyjne wyniosły	326 833,90 zł

Ysk netto za okres objęty niniejszym sprawozdaniem wynosi 59 608,60 zł

Kapitał własny Spółki w raportowanym okresie zwiększył się o 59 608,60 złotych i na dzień 31.12.2021 r. wynosi 70 130 888,62 zł. Spółka w raportowanym okresie Spółka minimalnie zwiększyła poziom swoich zobowiązań o kwotę 110 379,92 zł do kwoty 8 555 523,35 zł. Na koniec raportowanego okresy środki pieniężne wyniosły 160 807,03. Wartość księgowa jednostki na jedną akcję na dzień bilansowy wyniosła 0,80 zł

W roku 2021 Spółka nie angażowała się inwestycje na rynkach kapitałowych skupiając swoje działania na nadzorze inwestycyjnym oraz działaniach doradczych w szczególności dotyczących planów przeznaczenia nieruchomości w spółkach z grupy kapitałowej ale także dla podmiotów trzecich.

DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA Przyjęty model biznesowy zakłada skupienie się na działalności deweloperskiej, na którą składają się takie czynności, jak zakup działki (nieruchomości), budowa i sprzedaż gotowych projektów w maksymalnie krótkim czasie. Starhedge S.A. nie będzie długoterminowo właścicielem i zarządcą wybudowanych inwestycji . Rok 2021 przyniósł drugi najlepszy w historii wynik sprzedaży deweloperskiej w Polsce. Popyt przewyższał podaż, więc ceny wzrosły na wszystkich największych rynkach. W 2021 r. oddano do użytkowania 234,9 tys. mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 21,8 mln m² oraz liczbie izb równej 917,8 tys. W porównaniu z rokiem poprzednim odnotowano wzrosty: liczby mieszkań – o 14,1 tys. (6,4%), powierzchni użytkowej mieszkań – o 2,2 mln m² (11,3%) oraz liczby izb – o 84,8 tys. (10,2%). Deweloperzy wybudowali 60,5% wszystkich nowo oddanych mieszkań, a inwestorzy indywidualni – 37,6%. W porównaniu z poprzednim rokiem udział mieszkań przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem spadł o 4,1 p. proc. Wzrósł natomiast odsetek mieszkań wybudowanych przez inwestorów indywidualnych (o 4,1 p. proc.). W 2021 r. oddano do użytkowania 109,2 tys. nowych budynków mieszkalnych, tj. o 17,8% więcej w porównaniu do roku 2020. Łączna ich kubatura wyniosła 107,7 mln m³ – 111,7% więcej r/r. Budynki jednorodzinne stanowiły 97,3% wszystkich budynków przekazanych do eksploatacji. W pozostałych budynkach – wielorodzinnych (2,7%) – ulokowana została ponad połowa mieszkań oddanych do użytkowania we wszystkich nowych budynkach mieszkalnych.

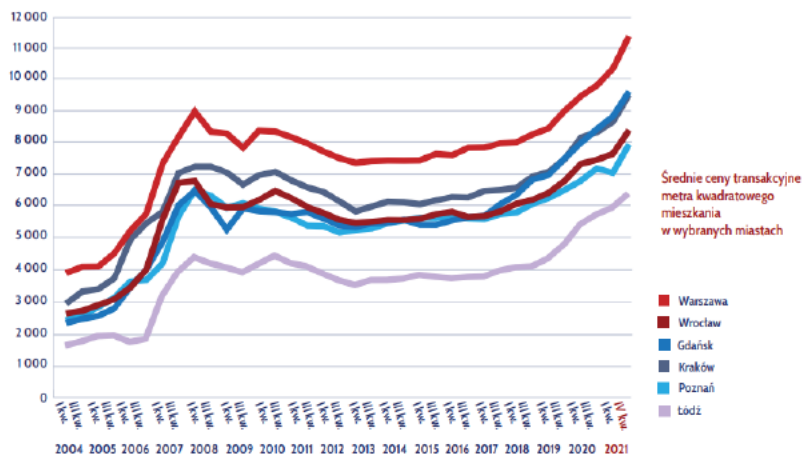
WOJEWÓDZTWO ŁÓDZKIE Deweloperzy zaczęli dostrzegać korzystną lokalizację Łodzi, miasto pretenduje do miana "bazy mieszkaniowej dla Polski". Łódź - trzecie co do wielkości miasto liczące 690 tys. osób, a w całej aglomeracji 1,2 mln mieszkańców, jest jednym z największych rynków pracy w Polsce. Liczba ludności w wieku produkcyjnym w Łodzi to blisko 400 tysięcy osób. Łódź jest postrzegana jako przyjazne miejsce pracy wśród menadżerów, specjalistów, jak również studentów, zarówno tych z Polski jak i zza granicy. Atutem miasta jest jego centralne położenie oraz dobrze rozwinięte i stale ulepszane połączenia drogowe i kolejowe, a także rozbudowany system komunikacji miejskiej i podmiejskiej. Łódzka Kolej Aglomeracyjna (ŁKA) jest jedną z największych polskich kolei regionalnych w województwie, łączącą Łódź z wieloma miejscowościami w regionie. Zasięg

oddziaływania ŁKA to około 1,5 mln mieszkańców. Centrum Łodzi jest dobrze skomunikowane ze wszystkimi największymi dzielnicami mieszkaniowo - przemysłowymi miasta. Na 2027 rok planowane jest uruchomienie Centralnego Portu Komunikacyjnego (CPK), który zostanie zlokalizowany pomiędzy Łodzią a Warszawą. Port lotniczy będzie skomunikowany siecią szybkiej kolei z największymi miastami w Polsce, w tym w szczególności z Łodzią przez którą będą przechodziły wszystkie połączenia komunikacyjne w kierunku północno – zachodnim oraz południowo - zachodnim. W samej Łodzi sieć kolejowa połączona będzie z siecią komunikacji miejskiej w tym z nowopowstającym tunelem średnicowym przechodzącym przez centrum miasta , który w Łodzi funkcjonował będzie niejako jak metro. Rozwój realizowanej koncepcji Duopolis (m.in. inwestycje infrastrukturalne mające na celu wzmocnienie integracji gospodarczej Łodzi i Warszawy oraz planowana budowa Centralnego Portu Komunikacyjnego zarówno dla ruchu pasażerskiego jak i towarowego) umożliwiają Łódzkim firmom jeszcze większy dostęp do zasobów rynku warszawskiego (pracownicy, klienci, kontrakty biznesowe) przy zdecydowanie niższych kosztach prowadzenia działalności. W ostatnich latach Łódź doświadczyła także zakrojonego na szeroką skalę procesu rewitalizacji urbanistycznej i adaptacji dawnej tkanki przemysłowej miasta. Dzięki realizacji tego projektu przez Urząd Miasta Łodzi całe zespoły budynków przemysłowych, a nawet całe kwartały, dzielnice, takie jak Nowe Centrum Łodzi, otrzymały „nowe życie”. W ten sposób w historycznych, postindustrialnych wnętrzach starych budynków z czerwonej cegły, przekształconych w nowoczesne przestrzenie coworkingowe, funkcjonują dziś innowacyjne i kreatywne firmy z różnych branż. Region Łódzki znajduje się obecnie na 3 miejscu w Polsce pod względem dostępności nowoczesnej powierzchni magazynowej. Stan infrastruktury liniowej poprawia się, a zatrudnienie w branży logistycznej dynamicznie wzrasta. Ze względu na centralne położenie Łodzi przy skrzyżowaniu autostrad A1 i A2 , gdzie dodatkowo realizowany jest jedyny ring autostradowy obejmujący swoim obwodem praktycznie wszystkie miasta ościenne, dodatkowo zwiększającym atrakcyjność inwestycyjną rozwoju lokalnej gospodarki pozostaje logistyka i transport. Na terenach wokół Łodzi powstają kolejne magazyny, które uczynią ten obszar kraju za skupisko największej bazy magazynowej w Polsce a bezpośrednie obecne połączenie kolejowe Łodzi z Chinami napędza rozwój e-commerce nie tylko w regionie, ale i w całym kraju. Sytuacja na rynku pracy w Łodzi jest korzystna, ponad 57% z spośród prawie 700 tys. mieszkańców stanowią osoby w wieku produkcyjnym. Stopa bezrobocia kształtuje się na relatywnie niskim poziomie 6,1% i systematycznie spada. Łódź jest jednym z głównych ośrodków akademickich w Polsce. Miasto zapewnia obecnym i przyszłym mieszkańcom swobodny dostęp do wychowania i edukacji. Centralne położenie, bogata oferta edukacyjna i akademicka, programy wspierające rozwój kariery młodych ludzi, perspektywy pracy, umiarkowane koszty utrzymania to kilka powodów, dla których warto studiować i pracować w Łodzi. W samej Łodzi jest 18 uczelni, w tym 6 publicznych i 12 prywatnych. Dodatkowo działa tu 30 instytucji badawczo-rozwojowych, a liczba studentów w roku akademickim 2020/21 w Łodzi wyniosła 75 047. Najbardziej liczba nowych mieszkań względem 2020 roku wzrosła w Łodzi, o 41,8 proc. W Trójmieście wzrost procentowy liczby mieszkań wprowadzonych do sprzedaży wyniósł 24,3 proc., w Poznaniu 24,2 proc., a w Warszawie 16,0 proc. Względem końca 2020 roku wzrost liczby lokali pozostających w ofercie odnotowano jedynie w Łodzi (+20,3 proc.), natomiast największy spadek odnotowano we Wrocławiu (-24,1 proc.) i Warszawie (-16,8 proc.).

Największy wzrost średnich cen ofertowych mieszkań pozostających w ofercie, w ujęciu rok do roku, odnotowano w Łodzi (+28,3 proc.) oraz w Poznaniu (+19,0 proc.), a najmniejszy w Warszawie (+12,6 proc.).

"Sytuacja w Łodzi jest zdecydowanie lepsza niż przed pandemią koronawirusa. W 2021 roku wrósł tu popyt, ale również ceny i to o blisko 30 proc. Rynek mieszkaniowy w Łodzi rozwija się bardzo dynamicznie, nawet bardziej niż w innych miastach wojewódzkich w Polsce.

Średnie ceny transakcyjne mieszkań 2004-2021



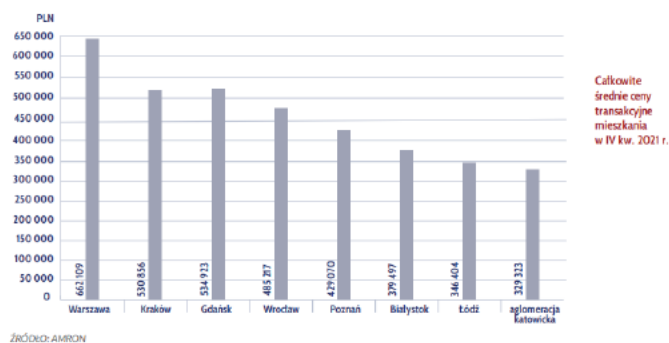
ŹRÓDŁO: AMRON

Średnie ceny mieszkań wraz ze zmianami 2021 v 2020

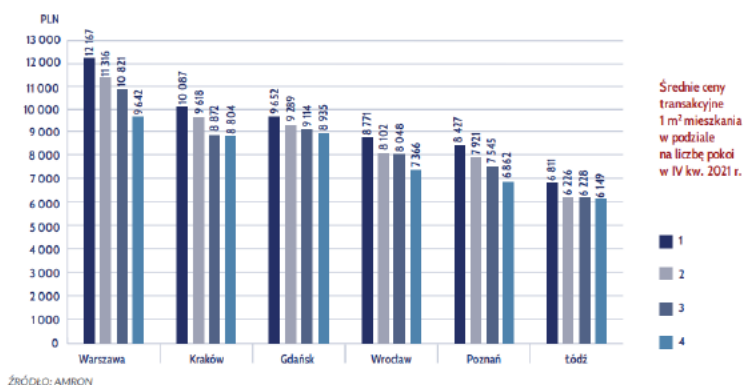


ŹRÓDŁO: AMRON

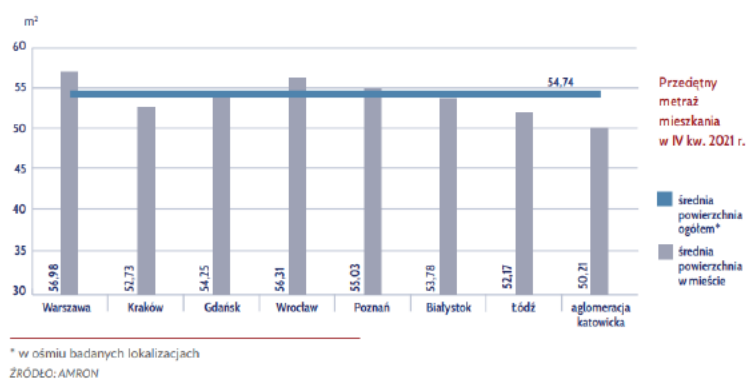
Średnie ceny transakcyjna w największych miastach w 4Q2021



Średnie ceny transakcyjne w 4Q2021 w zależności od ilości pokoi



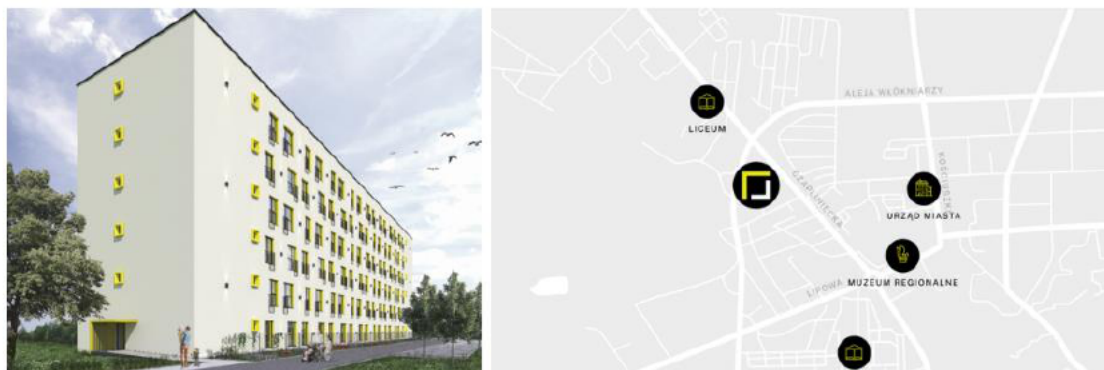
Przeciętny metraż mieszkania w 4Q2021 w największych miastach w Polsce



Spółka po zawirowaniach związanych z pandemią, drastycznym wzrostem cen materiałów budowlanych w roku 2021 finalizuje w bieżącym roku inwestycję polegającą na adaptacji i modernizacji budynku mieszkalnego położonego w Bełchatowie przy ul. Czaplunieckiej 44B, stanowiącego własność Spółka („Solaris Bełchatów”) w tym nie wyklucza jej sprzedaży w całości przy założeniu osiągnięcia

zamierzonych cen z m². W inwestycji zastosowano szereg rozwiązań zamiennych, powodujących zupełnie inną jakość, standard oraz efekt wizualny.

Bełchatów Czaplinecka 44B



Kameralna 5-piętrowa dwuklatkowa nowa wybudowana inwestycja w spokojnej dzielnicy Bełchatowa. Łączy w sobie nowoczesną architekturę z funkcjonalnie rozplanowanymi mieszkaniami 106 mieszkańami, zapewniającymi wygodę życia codziennego. Lokale na parterze z niewielkimi ogródkami. Miejsca postojowe przewidziane na zewnątrz budynku.

Ustawne mieszkania w popularnych metrażach od 29m² do 55 m² o łącznej powierzchni mieszkań 4 127m²

Rodzaj mieszkania	Liczba	Udział	Powierzchnie
Lokale 1 pokojowe	58	55%	28,84- 34,44 m ²
Lokale 2 pokojowe	36	33%	46,22- 49,72 m ²
Lokale 3 pokojowe	13	12%	63,72- 64,69 m ²
Razem	106		



Starhedge S.A. działający w oparciu o doświadczoną kadre, zna doskonale potencjał, realia i zasady funkcjonowania obszaru na którym obecnie działa. Dlatego skupi się na realizowaniu projektów w województwie łódzkim, który jest jednocześnie atrakcyjnymi i płynnymi rynkami nieruchomości ze stale rosnącym potencjałem wzrostu. Tu prężnie rozwija się biznes, dzięki czemu poprawia się sytuacja na rynku pracy. Rozbudowana oferta uczelni wyższych sprzyja zdobywaniu wiedzy. Popyt na mieszkania generują także studenci, którzy szukają często mieszkania na wynajem. W naszej ocenie mieszkania w Łodzi czy Bełchatowie są bardzo dobrą lokatą kapitału.



POLSKA jest jednym z najciekawiej rozwijających się rynków nieruchomości w Europie i liderem w Europie Środkowo –Wschodniej. W 2021 roku oddano do użytkowania więcej mieszkań niż przed rokiem. Wzrosła też nieznacznie liczba mieszkań, dla których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym oraz mieszkań, których budowę rozpoczęto. Po pandemicznym roku 2020 z dużą nadzieją rynek wszedł w 2021 rok – rozpoczęcie szczepień przeciwko COVID-19. Perturbacje związane z kolejnymi lockdownami powodowanymi kolejnymi falami i wariantami wirusa SARS-CoV-2 wpływały na zawirowania zarówno na rynkach pracowników – w szczytowych momentach ponad 1 mln osób przebywających na kwarantannach i izolacjach jak również na ceny i dostępność materiałów budowlanych, min z uwagi na przerywane łańcuch dostaw. Spółka

nie wyklucza rozwinięcia działalności w głównych miastach w kraju, które posiadają największy potencjał wzrostu, nie zapominając jednak o innych ciekawych lokalizacjach w szczególności miastach powiatowych, które charakteryzuje wysoki potencjał rozwoju (np. położenie w pobliżu parków przemysłowo technologicznych, specjalnych stref ekonomicznych czy dużych zakładów pracy). Na budowę budynków mieszkalnych (jedno- i wielorodzinnych razem) w 2021 roku wydano 135 858 pozwoleń. Jest to 61,76% ogólnej liczby wydanych w tym okresie pozwoleń na budowę. Dla porównania w 2020 r. dla budynków mieszkalnych wydano 111 932 pozwoleń, a w 2019 r. 105 134. Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym wzrosła o 23,3% r/r do 340 613 w 2021 r., podał Główny Urząd Statystyczny (GUS). Wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia budowy 275 938 mieszkań. To o 2,8% więcej niż w roku 2019. Najwięcej pozwoleń otrzymali deweloperzy (171,6 tys./ +2,5% r/r) oraz inwestorzy indywidualni (101,6 tys./ +5,0%). Łącznie w ramach tych form budownictwa otrzymano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia budowy z projektem budowlanym dla 99,0% ogółu mieszkań. Mniej mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym odnotowano w budownictwie spółdzielczym (1 171 mieszkań wobec 1 364) oraz w pozostałych formach (1 585 wobec 2 996). Wśród obiektów oddanych do użytkowania ponad połowę (52,48%) stanowią budynki jednorodzinne, których oddano 112 253. Jest to więcej o 14,88% niż w 2020 r. (97 711) oraz o 22,43% więcej niż w 2019 r. (91 690). Kolejny rok wyższa jest też liczba przekazanych do użytkowania budynków wielorodzinnych. W 2021 roku oddano takich obiektów 6 582, czyli więcej o 17,01% w 2020 r. (5 625) i o 20,33% niż w 2019 r. (5 470). Deweloperzy wraz z resztą uczestników rynku nieruchomości muszą przygotować się na być może najtrudniejszy w jego historii okres działalności, zapewne nie mniej uciążliwy od tego z lat 2009-2013, i z perspektywą nie krótszą niż do końca 2024 roku. Główną przyczyną powyższego będą:

- drastyczne wzrosty cen materiałów budowlanych
- drastyczne wzrosty stóp procentowych
- inflacja
- sytuacja geopolityczna
- brak dostępności gruntów

FUNKcjONALNE PROJEKTY Ambicją Starhedge S.A jest realizowanie projektów typu Smart Living połączenia wyjątkowej estetyki projektu z praktycznymi rozwiązaniami i usługami gwarantującymi komfortowy styl życia, odpowiadający na potrzeby osób ceniących design i inteligentne rozwiązania, które pozwolą na stworzenie własnej unikalnej, a zarazem niezwykle praktycznej przestrzeni mieszkalnej. Spółka zamierza tworzyć miejsce funkcjonowania dla mieszkańców aglomeracji – wygodne do pracy, mieszkania, rozrywki i zaspokajania wszystkich potrzeb. Projekty realizowane przez Starhedge S.A mają promować miejski styl życia i przyciągać ludzi przez cały dzień, jednocześnie zachować walory oazy spokoju i wypoczynku.

4.2. G-Energy



Spółka G-ENERGY S.A. rozpoczęła swoją działalność w październiku 2010 roku. G-ENERGY S.A. od początku swojego istnienia była ukierunkowana na tworzenie najnowocześniejszych rozwiązań ekologicznych dla branży energetycznej. Ustawiczne rozwijanie działalności w ramach tego sektora ma

doprowadzić, zgodnie z przyjętą przez Spółkę strategią, do zbudowania silnego podmiotu, ze zdywersyfikowanym obszarem działania na szeroko rozumianym rynku energii. W IV kwartale 2013 r. wstrzymał produkcję energii ze źródeł odnawialnych Spółka rozpoczęła poszukiwania alternatywnych źródeł przychodów na szeroko rozumianym rynku energii i wytwarzania paliw alternatywnych. W dniu 13 lutego 2014 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki podjęło uchwałę w przedmiocie zmiany firmy spółki oraz jej siedziby. Nowa firma spółki brzmi: G-ENERGY S.A., natomiast siedziba spółki została przeniesiona do Warszawy. Wtedy także po analizie zmieniającej się sytuacji prawnej i ekonomicznej Zarząd podjął decyzje o wstrzymaniu procesu zakupu nowych urządzeń co na dzień dzisiejszy wydaje się decyzją słuszną zważywszy na spadające ceny energii oraz tzw. zielonych certyfikatów, których cena na przestrzeni ostatnich lat spadła o kilkadziesiąt procent. Nowy Zarząd natychmiast przystąpił do poszukiwania alternatywnych źródeł dochodów Emitenta oraz poszerzenia działalności o nowe kierunki rozwoju, w szczególności zostały one ukierunkowane na paliwa alternatywne i czyste środowisko („clean energy”). W latach 2014-2017 nastąpiły istotne zmiany w akcjonariacie oraz dywersyfikacji przychodów poprzez poszerzenie działalności o nowe kierunki rozwoju Spółki. W dniu 28 czerwca 2018 r. Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę w przedmiocie podwyższenia kapitału zakładowego poprzez emisję akcji serii E skierowanej do wybranych akcjonariuszy (emisja prywatna) 2 stycznia 2019 r. Sąd Rejestrowy w Warszawie wydał postanowienie o rejestracji podwyższenia kapitału.

W 2021 r. w ramach działalności prowadzonej przez G-ENERGY S.A. przychody generowane były z tytułu usług projektowo – budowlanych, przy czym zdecydowana większość pochodziła z usług w segmencie gazowniczym, który obecnie cechuje się niespotykaną od lat dynamiką inwestycji, zarówno w zakresie likwidacji „białych plam” na gazowniczej mapie Polski, jak i integrowania naszego systemu gazowniczego z rynkiem europejskim, a także wprowadzania widocznych zmian w rozwoju technologicznym i innowacyjnym sektora, w których to zmianach Spółka bierze czynny udział. Spółka świadczy specjalistyczne usługi budowlane związane głównie z branżą gazowniczą. Działalność ta obejmuje budowę, remonty oraz modernizację obiektów gazowych, w tym:

- budowę sieci i stacji gazowych, kotłowni gazowych;
- modernizację sieci i stacji gazowych, kotłowni gazowych;
- budowę i modernizację instalacji LNG,
- wykonywanie prób ciśnieniowych rurociągów,
- budowę i remonty zespołów zaporowo-upustowych na gazociągach wysokiego ciśnienia,
- prace gazoniebezpieczne na czynnych obiektach,
- budowę przemysłowych instalacji gazowych,

Spółka oferuje usługi projektowe i wykonawcze w zakresie infrastruktury gazowej tj. wykonuje kompleksowe wykonanie(projektuj i buduj):

- sieci gazowych wysokiego, średniego i niskiego ciśnienia,
- stacji gazowych wysokiego i średniego ciśnienia

4.3. Grupa Kapitałowa - Surtex Łódź

Grupa kapitałowa „Surtex” sp. z o.o. funkcjonuje na rynku polskim od 1949 roku. Powstała w wyniku przekształcenia przedsiębiorstwa państwowego „Technozbyt” a następnie Przedsiębiorstwa Obrotu towarowego Przemysłu Włókienniczego „Surtex”. Spółka dominująca w Grupie jest firmą

dystrybucyjną, posiadającą wieloletnią tradycję kupiecką, handlująca asortymentem dla branży technicznej, głównie dla przemysłu metalowego, elektromaszynowego, lekkiego, meblarskiego, spożywczego, budownictwa, rolnictwa i energetyki.

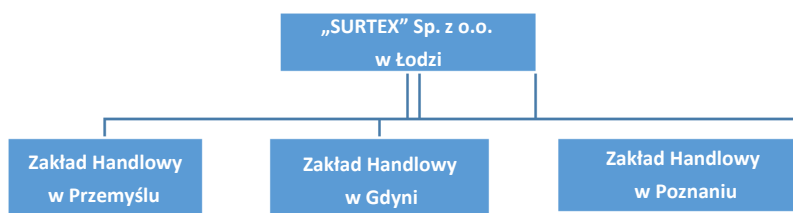


STARHEDGE S.A. z siedzibą w Warszawie, przekazała do publicznej wiadomości raportem bieżącym 26/2017, iż w dniu 29 września 2017 roku nabyła 1.261 udziałów w kapitale zakładowym SURTEX Sp. z o. o. z siedzibą w Łodzi o wartości nominalnej 780,00 złotych każdy, stanowiące 68,31 % w kapitale zakładowym spółki Surtex Sp. z o.o. w Łodzi i tym samym utworzona została grupa kapitałowa STARHEDGE.

Surtex Sp. z o.o. w Łodzi tworzy grupę SURTEX, posiada 100% udziałów w:

Nazwa Podmiotu	Kapitał Zakładowy
Poznańskie Przedsiębiorstwo Handlowe Surtex Sp. z o.o.	700. 000 zł
Gdyńskie Przedsiębiorstwo Handlowe Surtex Sp. z o.o.	1.500.000 zł
ECCO Pralnia Sp. z o.o. (dawniej Surtex Wrocław i Primus Capital)	350.000 zł
Fermeco Investment Sp. z o.o. (1 % Surtex, 99% Gdyńskie Przedsiębiorstwo Handlowe Surtex)	5.000 zł

Struktura Surtex Sp. z o.o. w Łodzi



Spółka zwiększyła sprzedaż w 2021 roku względem roku 2020 zwiększając jednocześnie poziom zysku. Istotnym dokonaniem było:

- Dalsze zwiększenie udziału w przychodach ze sprzedaży geowłóknin czeskiej firmy RETEX , której to Spółka jest jedynym dystrybutorem na terenie Polski;
- Rozszerzenie asortymentu o geowłókniny kalandrowane, wdrażane przez firmę Retex;
- Poszerzenie asortymentu o sprzedaż geosiatek komórkowych oraz ogrodzeń ochronno-naprowadzających dla płazów i gadów we współpracy z firmą GeoGlobe Polska;

- Wzrost sprzedaży filcu. Spółka nawiązała współpracę z nowym dostawcą filcu, dzięki czemu nastąpiła dywersyfikacja dostaw filcu przez co uzyskaliśmy korzystniejsze warunki zakupowe oraz lepszą rotację dostaw;
- Wzrost sprzedaży gaz i siatek z firmy SILK&PROGRESS Czechy.

5. Strategia Grupy Kapitałowej Starhedge S.A.

5.1. Główny obszar działalności Grupy Kapitałowej STARHEDGE na których będzie się skupiać w roku 2021

Zarząd Spółki zdefiniował główne obszary na rok 2022 tj. minimalizacji zagrożeń związanych z obecną sytuacją gospodarczą na którą największy wpływ ma galopująca niespotykana w ostatnich latach inflacja oraz niepewność związana z sytuacją geopolityczną wywołaną konfliktem zbrojnym w Ukrainie. Obszary działalności Spółki w szczególności sposób odczuwają zarówno skutki pandemii COVID -19 jaka przez ostatnie 2 lata dyktowała zarówno działalność gospodarczą jak i społeczną zarówno w Polsce jak i na świecie a także wydarzeniami ostatnich tygodni – konflikt zbrojny bezpośrednio przy granicy naszego kraju. Obserwowany w całym 2021 roku drastyczny wzrost cen napędzany horrendalnymi wzrostami cen surowców energetycznych w połączeniu ze wzrostem kosztu pieniądza w Polsce spowodował, iż funkcjonowanie w najbliższych miesiącach staje się bardzo trudno do prognozowania i planowania. Bezpieczeństwie płynnościowym (poprzez skuteczne zarządzanie kapitałem pracującym, a w perspektywie - ograniczenie zadłużenia netto względem osiąganym wyników), zapewnieniu stabilności finansowania oraz optymalnym wykorzystaniu zasobów Grupy (w tym, technologicznych, ludzkich) w celu podniesienia rentowności oraz dalszym zabezpieczaniu płynności to strategiczne i najważniejsze cele jakie stawia sobie Zarząd na najbliższy okres.

Działając w nowych warunkach gospodarczych Spółka będzie realizować w dalszym ciągu rozpoczęte projekty zmierzające do osiągnięcia zakładanych w niej celów, w szczególności prace nad poszerzeniem portfolio w szczególności na rynku nieruchomości. Spółka zamierza realizować plany przy wykorzystaniu wszystkich dostępnych instrumentów finansowych z wykorzystaniem dotychczas przyjętego przez Spółkę modelu inwestycyjnego stanowiącego punkt odniesienia dla efektywności realizowanych inwestycji jednocześnie wskazując obszary zainteresowania lub zaniechania dotychczasowych działań.

Model ten został poszerzony poprzez stworzenie Spółek celowych, których zadaniem będzie realizowanie poszczególnych elementów strategii Starhedge S.A. kapitałowej, a także umożliwienie pozyskiwania Inwestorów dla poszczególnych projektów. Głównym obszarem działalności w branży deweloperskiej jest obecnie województwo łódzkie.

Spółka nadzoruje także kontynuowane procesy dywersyfikacyjne stale monitorując poczynione inwestycje.

5.1.1. INWESTYCJE W SPÓŁKI CELOWE

Strategia Starhedge zakłada rozwój inwestycji deweloperskich poprzez zakładanie Spółek celowych na rynkowych zasadach. Realizacja projektów deweloperskich przez spółki celowe to często wymóg banków kredytujących inwestycję. Do spółki przenoszone są aktywa by uzyskać możliwość pozyskania funduszy potrzebnych do dużych projektów. Partnerzy mogą zlecać Starhedge usługi deweloperskie, doradcze i inne. Mogą być również współinwestorami w projektach deweloperskich czy też

potencjalnymi kupującymi nowo wybudowane inwestycje mieszkaniowe. Działalność deweloperska Starhedge jest w tej grupie komplementarna wobec działalności innych podmiotów. Należy podkreślić, że istotne umowy pomiędzy Starhedge a podmiotami powiązanymi oraz stałymi Partnerami, są dyskutowane i aprobowane przez Radę Nadzorczą.

- 1) **CEDRY PARK** to niewielkie osiedle wielorodzinne (łącznie 110 mieszkań) z pięciokondygnacyjnymi budynkami o nowoczesnym wyglądzie (4 piętra, parter i garaż podziemny), dobrze wpisujące się w aktualne trendy architektoniczne.



Rozkładowe 2-, 3- i 4-pokojowe mieszkania zapewniają funkcjonalność i komfort każdego dnia. Optymalne metraże (od 37 do 78m²) gwarantują domownikom wygodę oraz przestrzeń dzienną, idealną do wspólnego spędzania czasu. W pełni ustawne pokoje z bezpośrednim wyjściem na balkon, dają możliwość swobodnej aranżacji według własnych potrzeb. Do wybranych mieszkań przynależy ogródek, dający dodatkową przestrzeń do swobodnego spędzania wolnego czasu. Wydzielenie pomieszczeń takich jak rowerownia i komórki lokatorskie zapewniają mieszkańcom więcej miejsca do przechowywania dodatkowych sprzętów.

- 2) **CRISTAL RESIDENCE** to nowoczesny budynek ze 104 mieszkaniami zaprojektowanymi z myślą o najbardziej wymagających Klientach. Lokalizacja inwestycji pozwala z jednej strony cieszyć się doskonałym dostępem komunikacyjnym do głównych arterii miasta z drugiej cieszyć się mieszkaniem poza zgiełkiem ścisłego centrum. Nowoczesna architektura 5-cio piętrowego budynku garażem podziemnym podzielonego na niewielkie klatki schodowe, zapewniająca komfort i wygodę mieszkańcom.



W budynku zaprojektowana najbardziej poszukiwane powierzchniowo lokale od 1 do 4 pokoi o metrażach od 30 do 90 m². Blisko ¾ stanowią lokale 1 lub 2 pokojowe odpowiadające dzisiejszym oczekiwaniom nabywców. Mieszkania zaprojektowane w przemyślny sposób zapewniają funkcjonalność i komfort każdego dnia. Gwarantują domownikom wygodę oraz przestrzeń dzienną, idealną do wspólnego spędzania czasu. W pełni ustawne pokoje z bezpośrednim wyjściem na balkon, dają możliwość swobodnej aranżacji według własnych potrzeb. Do wybranych mieszkań przynależy ogródek, dający dodatkową przestrzeń do swobodnego spędzania wolnego czasu. Wydzielenie pomieszczeń takich jak rowerownia i komórki lokatorskie zapewniają mieszkańcom więcej miejsca do przechowywania dodatkowych sprzętów.

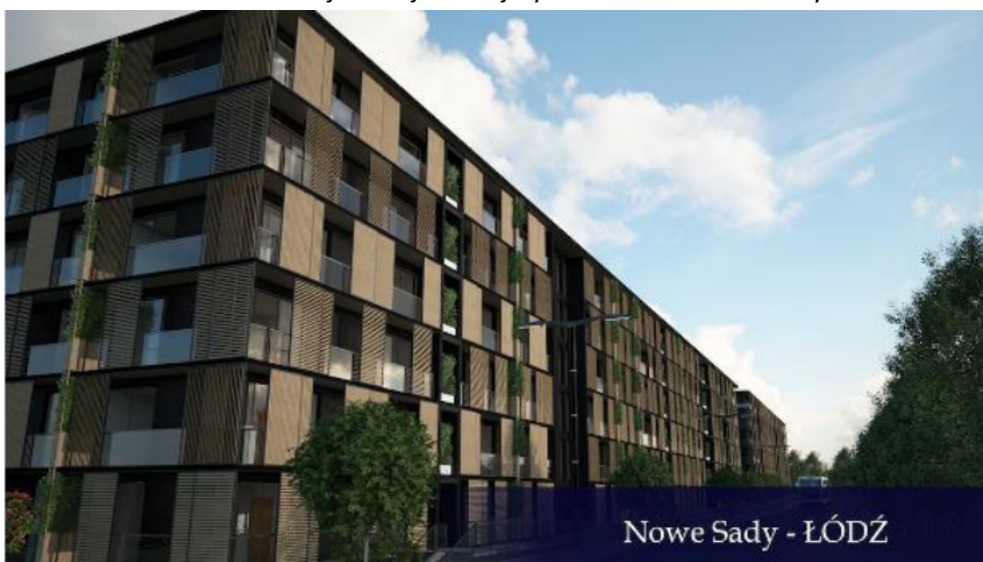
- 3) **PIOTRKOWSKA ART** niepowtarzalna inwestycja zlokalizowana przy najbardziej znanej ulicy Łodzi, jednak w niewielkiej odległości o największego zgiełku. Planowany budynek zlokalizowany w sąsiedztwie zabytkowej kamienicy o nowoczesnej kaskadowej bryle zapewniający komfort życia w ścisłym centrum miasta



Rozkładowe 1-, 3-pokojowe mieszkania zapewniają funkcjonalność i komfort każdego dnia. Optymalne metraże (od 25 do 60m²) gwarantują domownikom wygodę oraz przestrzeń dzienną, idealną do

wspólnego spędzania czasu. W pełni ustawne pokoje z dużymi przeszkleniami, dają możliwość swobodnej aranżacji według własnych potrzeb. Wydzielenie pomieszczeń takich jak rowerownia i komórki lokatorskie zapewniają mieszkańcom więcej miejsca do przechowywania dodatkowych sprzętów.

- 4) **GARDEN HOUSE** to nowoczesny zespół budynków zlokalizowanych w śród zieleni w niewielkiej odległości od stacji SKM Łódź Pabianicka zapewniającej doskonałą komunikację z centrum miasta. Po zakończeniu budowy tunelu średnicowego w kilkanaście minut będzie się można dostać zarówno do Śródmieścia jak i najważniejszych dworców Łódź Fabryczna i Łódź Kaliska.



Rozkładowe mieszkania o zróżnicowanej ilości pokoi od 1 do 44-pokojowe mieszkania zapewniają funkcjonalność i komfort każdego dnia. Optymalne metraże (od 25 do 80m²) gwarantują domownikom wygodę oraz przestrzeń dzienną, idealną do wspólnego spędzania czasu. W pełni ustawne pokoje z bezpośrednim wyjściem na balkon, dają możliwość swobodnej aranżacji według własnych potrzeb. Do wybranych mieszkań przynależy ogródek, dający dodatkową przestrzeń do swobodnego spędzania wolnego czasu. Wydzielenie pomieszczeń takich jak rowerownia i komórki lokatorskie zapewniają mieszkańcom więcej miejsca do przechowywania dodatkowych sprzętów.

- 1) **FABRYKA OSSERA** Nieruchomość stanowi niepowtarzalną zabudowę loftową charakterystyczną dla Łodzi. Budynek główny z dominantą w środkowej części stanowić będzie trzon kompleksu mieszkalno-usługowego. Zespół zlokalizowany w sąsiedztwie jednego z najatrakcyjniejszych obszarów Łodzi – Księży Młyn, z charakterystycznym dla niego zespołem fabrycznym Karola Scheiblera, który stanowił przełom w architekturze przemysłowej. Ogromny budynek przędzalni, ze względu na swoje rozmiary, styl architektoniczny i nowatorskie rozwiązania konstrukcyjne, stał się wzorem dla wielu późniejszych projektantów fabryk. Inwestycja Fabryka Ossera polega na zrewitalizowaniu i przystosowaniu zabudowań loftowe z czerwonej cegły w położone w narożniku ulic Kilińskiego i Przybyszewskiego. Stanowić będzie jedno z nielicznych w swoim rodzaju w skali Polski miejsce, które już dziś przyciąga najbardziej wymagających Klientów i najemców.



Inwestycja planowana w 2 etapach – w pierwszym adaptacja istniejących budynków i stworzenie niepowtarzalnych mieszkań o zróżnicowanej powierzchni od małych lokali mieszkalnych typu studio do apartamentów o powierzchni przekraczającej 100m². Kolejny etap to budowa nowego budynku wpisującego się w stylistykę i architekturę budynku z dodatkowymi powierzchniami mieszkalnymi i usługowymi. Całość uzupełniona infrastrukturą towarzyszącą- lokale użytkowe, sklepy, lokale gastronomiczne

5.1.2. TECHNOLOGIE

Jako ostatni obszar dla inwestycji STARHEDGE klasyfikujemy projekty z szeroko pojętego sektora technologicznego, w szczególności w podmioty realizujące inwestycje związane z obniżaniem zużycia energii oraz jej efektywną produkcją za pomocą unikatowych technologii, których zdolność do nieprzeciętnego rozwoju, skutkuje dynamicznym wzrostem wartości projektów.

5.1.3. DZIAŁALNOŚĆ DORADCZA

Działalność doradcza tak jak w roku 2021 polegać będzie na dokonywaniu specjalistycznych analiz sektorowych, których głównym przedmiotem będzie badanie na potrzeby własne Grupy, efektywności wybranych podmiotów notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie i New Connect oraz innych rozwiniętych rynkach. Klienci STARHEDGE otrzymują wyniki przeprowadzanych analiz , oraz zalecenia, a także wsparcie w realizacji poszczególnych projektów w zakresie promocji , reklamy oraz w działaniach informacyjnych.

5.1.4. FINANSE

Ograniczony zostanie zakres wykorzystywanych strukturyzowanych instrumentów finansowych i alternatywnych narzędzi inwestycyjnych w postaci pochodnych, ze względu na możliwość wystąpienia wysokich strat wynikających z wysokiego ryzyka tego rodzaju inwestycji. Ponadto ze względu na niestabilną sytuację na wschodzących rynkach kapitałowych oraz brak możliwości przewidzenia wyniku finansowego oraz realnej stopy zwrotu z inwestycji dokonywanych w tym obszarze, Zarząd podjął decyzję o zwiększeniu zaangażowania w inwestycje związane z nieruchomościami.

Celem Spółki i Grupy jest wyszukiwanie atrakcyjnych inwestycji w Polsce, których realizacja zagwarantuje stopę zwrotu dla Inwestorów na poziomie minimum 10-15%. Dlatego też działalność finansowa Emitenta obejmować będzie jedynie bezpośrednio nabywanie znaczących aktywów, których sytuacja ekonomiczna i prawna będzie możliwa do zweryfikowania przed jakimkolwiek zaangażowaniem kapitałowym, a w chwili dokonania inwestycji podlegająca bieżącej analizie.

6. Informacje o przyjętej strategii rozwoju Spółki i Grupy kapitałowej oraz działaniach podjętych w ramach jej realizacji w okresie objętym raportem wraz z opisem perspektyw rozwoju działalności emitenta co najmniej w najbliższym roku obrotowym

Spółka konsekwentnie realizując przyjętą w 2016 roku Strategię budowy silnej Grupy Kapitałowej w której Starhedge S.A. będzie pełnić rolę spółki holdingowej. W roku 2021 spółki zależne w zależności od profilu swojej działalności prowadziły działania operacyjne związane z ich profilem, bądź realizowały kolejne etapy procesów inwestycyjnych w przypadku spółek celowych (SPV)

Zarząd Spółki ocenia, że dynamiczny rozwój sektora deweloperskiego to naturalna konsekwencja niesłabnącego zapotrzebowania na lokale mieszkaniowe. Jak wskazują analitycy, w Polsce nadal brakuje mieszkań. Rynek nieruchomości będzie zależał od wielu czynników, spośród których część wiąże się z dalszym rozwojem sytuacji w Ukrainie. Spółka jest przygotowany na wykorzystanie koniunktury na rynku mieszkaniowym w kolejnym roku poprzez posiadany bank ziemi. Dostępność kredytów hipotecznych W opinii Zarządu dostępność kredytów nie powinna być czynnikiem wpływającym na obniżenie tempa sprzedaży mieszkań w najbliższych okresach. W większości instytucji kredytowych poziom minimalnego wkładu własnego wynosi 10- 20% przy zakupie mieszkania na kredyt to aktualnie rząd wprowadził program gwarancji BGK pozwalających zminimalizować go nawet do 0. Niestety drastyczny wzrost stóp procentowych spowodował nawet 50% spadek zdolności kredytowej potencjalnych Klientów, a dodatkowe rekomendację KNF zmusiły banki do zaostrzonej oceny zdolności kredytowej potencjalnych kredytobiorców z uwzględnieniem poziomu stóp procentowych powiększonej o +5,00%. W opozycji do tych ograniczeń wciąż utrzymuje się stosunkowo wysoki udział zakupów gotówkowych w szczególności w obliczu nieprzewidywalnej wysokiej inflacji i nienadążaniem ani za nią ani za rosnącymi stopami procentowymi poziomem oprocentowania depozytów bankowych. Niekorzystnie na rynek nieruchomości może wpłynąć potencjalne załamanie na rynku pracy. Jednak według listopadowej prognozy NBP liczba pracujących w 2021 powinna spaść o zaledwie 1,9%. Oczywiście w dłuższej perspektywie podwyższenie stóp procentowych może popyt na mieszkania ograniczyć.

W 2022 roku Spółka będzie realizować inwestycje trwające w roku sprawozdawczym w celu wypracowania zakładanych zwrotów z zainwestowanego kapitału jednocześnie podtrzymując rezygnację z działań o charakterze inwestycji kapitałowych wysokiego ryzyka. Powyższe działania spowodowane są rosnącą utratą zaufania inwestorów do systemu finansowego w tym także do polskiego rynku kapitałowego. Inwestorzy wstrzymują się przed aktywnym inwestowaniem, ze względu na nietypowe zdarzenia typu niespodziewane i niczym niepotwierdzone znaczne zmiany kursów notowań papierów wartościowych, nieadekwatność kursów notowań do faktycznej sytuacji przedsiębiorstw lub ich wartości wewnętrznej, trudności w wycenie instrumentów finansowych, niespodziewane zmiany w działalności i otoczeniu podmiotów gospodarczych i skomplikowane warunki do przeprowadzania prognoz, którymi mogliby posilkować się inwestorzy. Reasumując rynek kapitałowy okazał się być nieprzewidywalny. Zdaniem ekspertów sytuacja ta spowodowana jest brakiem stabilnych regulacji prawnych dla tego sektora, niestabilną sytuacją polityczno-gospodarczą w

Polsce, Europie i na Świecie oraz nadmiernym ryzykiem jakie podejmują w swoich działaniach instytucje finansowe na czele z bankami centralnymi i regulatorami gospodarki monetarnej.

Wciąż wielu międzynarodowych inwestorów nie jest obecnych na polskim rynku kapitałowym, co ma bezpośredni wpływ na brak możliwości wykorzystania pełnego potencjału jaki niosą za sobą polskie podmioty i ich zdolności inwestycyjne.

Mając na uwadze powyższe, Zarząd Spółki podjął decyzję o bieżącej analizie dalszej dywersyfikacji działań, które pozwolą na utrzymanie stabilnej sytuacji majątku Spółki bez względu na koniunkturę rynkową. Jednym z kroków będzie rozszerzenie obszaru działalności Spółki i nawiązanie współpracy z szeregiem podmiotów w zakresie oceny efektywności realizowanych inwestycji oraz przeprowadzania analiz działalności operacyjnej spółek kapitałowych prywatnych i publicznych.

Mając jednak na uwadze duże doświadczenie w zakresie inwestycji kapitałowych Zarząd nie wyklucza dalszego zaangażowania w podmioty, dające możliwość stabilnego wzrostu na zakładanym w poprzednich latach poziomie zwrotu z zainwestowanego kapitału

Na osiągnięte przez Spółkę wyniki w roku obrotowym 2022 w szczególności wpłynąć będzie:

- Okres trwania i rozprzestrzenienia się ewentualnych kolejnych fal pandemii wirusa SARS-CoV-2 (w tym jego nowymi mutacjami odpornymi na stosowane obecnie szczepionki ochronne) oraz istotności ograniczeń wprowadzonych przez władze państwowe, istnieje potencjalne zagrożenie spowolnienia gospodarczego, które może w dłuższym terminie mieć wpływ na rynek nieruchomości, w tym na popyt na lokale mieszkalne i użytkowe, a także na dostępność i warunki finansowania inwestycji oraz harmonogramy przedsięwzięć deweloperskich.
- Sytuacja związana z wojną w Ukrainie w tym w szczególności intensywność działań zbrojnych, poziom sankcji wprowadzanych wobec Rosji przez państwa Unii Europejskiej
- Sytuacja na rynku nieruchomości w Polsce,
- Zmiany w przepisach w obszarze polityki fiskalnej, pieniężnej i podatkowej,
- Dostępność do kapitału oraz alternatywnych źródeł finansowania,
- Sytuacja na rynkach materiałów budowlanych oraz ich dostępność i koszty pozyskania,
- Zmiana sytuacji polityczno-ekonomicznej w Polsce i na świecie;
- Popyt na mieszkania.
- Regulacje prawne związane z funkcjonowaniem rynków kapitałowych,
- Zmiany w przepisach w obszarze polityki fiskalnej, pieniężnej i podatkowej

7. Najważniejsi odbiorcy w 2021

7.1. Jednostka dominująca

Wyszczególnienie	Starhedge S.A.	Wyszczególnienie	Grupa Kapitałowe Starhedge S.A.
CFI sp. z o.o.	3,9 MPLN	CFI sp. z o.o.	3,9 MPLN
Surtex Sp.z o.o.	0,1 MPLN	Surtex Sp.z o.o.	0,1 MPLN
Osoba fizyczna	0,2 MPLN	Osoba fizyczna	0,2 MPLN

7.2. Grupa kapitałowa

Wyszczególnienie	Grupa Kapitałowe Starhedge S.A.
Polska Spółka Gazownictwa sp. zp.o.o.	7,6 MPLN
CFI sp. z o.o.	3,9 MPLN
Zakład Produkcyjno Badawczy Politerm Sp. z o.o.	2,6 MPLN

8. Najważniejsi dostawcy w 2021

8.1. Jednostka dominująca

Wyszczególnienie	Starhedge S.A.	Wyszczególnienie	Grupa Kapitałowe Starhedge S.A.
Archidotum Biuro Projektowe Jakub Walczak	1,0 MPLN	Archidotum Biuro Projektowe Jakub Walczak	1,0 MPLN
CFI sp. z o.o.	0,4 MPLN	CFI sp. z o.o.	0,5 MPLN
Biuro RJ Sp. z o.o	0,1 MPLN	Biuro RJ Sp. z o.o	0,2 MPLN

8.2. Grupa kapitałowa

Wyszczególnienie	Grupa Kapitałowe Starhedge S.A.
Zakład Produkcyjno Badawczy Politerm Sp. z o.o.	2,5 MPLN
Retex sp.z oo.	1,7 MPLN
P.O.H. Wod Bud sp.z o o.	1,0 MPLN

9. Zawarte znaczące umowy i umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami

Zawarte znaczące umowy i umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami Umowy znaczące lub zawarte między akcjonariuszami, o których Emitent posiada wiedzę zostały ujawnione w poniższym sprawozdaniu oraz zostały opublikowane w systemie ESPI

10. Informacje o zawarciu przez emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązаныmi, jeżeli zostały zawarte na warunkach innych niż rynkowe

Opis transakcji z podmiotami powiązаныmi zostały przedstawione w pozycji „Transakcje z podmiotami powiązаныmi: Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za rok 2021.

11. Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych umowach dotyczących kredytów i pożyczek

Nie wystąpiły powyższe operacje. Pozostałe informacje dotyczące zobowiązań finansowych zostały przedstawione w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym w punkcie nr 22

12. Informacje o udzielonych pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach

Gwarancje i poręczenia

W okresie sprawozdawczym jednostki grupy kapitałowej Starhedge SA nie udzielały innym podmiotom poręczeń ani gwarancji i nie otrzymują poręczeń ani gwarancji od innych podmiotów. Spółka zależna Poznańskiego Przedsiębiorstwa Handlowego "Surtex" Sp. z o.o. zwanej dalej "Spółką", że w dniach 11 i 12 października 2021 roku, Spółka zawarła umowy oraz złożyła oświadczenia o ustanowieniu hipoteki oraz poddaniu się egzekucji w trybie przepisu art. 777 § 1 pkt 6 k.p.c. na rzecz banku mającego siedzibę w Polsce, na rzecz którego, jako dłużnik rzeczowy, ustanowiła zabezpieczenie hipoteczne tj. hipotekę umowną łączną do kwoty 164.027.328,00 PLN _słownie: sto sześćdziesiąt cztery miliony dwadzieścia siedem tysięcy trzysta dwadzieścia osiem złotych_, obciążającą prawo użytkowania wieczystego oraz prawo własności stanowiących odrębną nieruchomość budynków i urządzeń położonych przy ul. Głównej w Poznaniu, dla których Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste o numerach KW: PO2P/00040771/8, PO2P/00138907/5, PO2P/00100046/6, PO2P/00142582/1, należących do Spółki. Każda z w/w czynności zabezpieczających, tj. zarówno hipoteka umowa łączna, jak i poddanie się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 6 k.p.c. zostało dokonane do kwoty 164.027.328,00 PLN _słownie: sto sześćdziesiąt cztery miliony dwadzieścia siedem tysięcy trzysta dwadzieścia osiem złotych. Ustanowienie powyższego zabezpieczenia zostało dokonane na rzecz podmiotu mającego siedzibę w Polsce, nie powiązanego kapitałowo ze Spółką ani z Grupą Kapitałową Starhedge S.A. (Raport bieżący 18/2021 z dnia 12 października 2021 roku).

13. Transakcje kapitałowe, w tym na aktywach posiadanych i nabywanych przez Spółkę

Starhedge S.A. jako udziałowiec spółki zależnej SOLARIS HOUSE sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi na nadzwyczajnym walnym zgromadzeniu wspólników w dniu 30 grudnia 2021 roku dokonał podwyższenia kapitału zakładowego spółki SOLARIS HOUSE sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi na warunkach opisanych w Raporcie nr 21/2021. Dokonane przeniesienie Zorganizowanej Części Przedsiębiorstwa nastąpiło w celu pozyskania dla spółki SOLARIS HOUSE sp. z o.o. kompletnego zespołu składników materialnych i niematerialnych, w tym zobowiązań pozwalających na samodzielne powadzenie w ramach tej spółki działalności budowlanej, w tym w szczególności deweloperskiej, instalacyjnej, remontowej oraz budowlano – inwestycyjnej, w tym zarówno przy wykorzystaniu nabytych w ramach ZCP inwestycji budowlanych, jak i aktywa, które wcześniej zostało także w tym celu wniesione do spółki. podwyższenia kapitału zakładowego spółki c na powyżej wskazanych warunkach oraz zawarcie powyżej opisanej umowy przeniesienia Zorganizowanej Części Przedsiębiorstwa nastąpiło w celu pozyskania dla spółki SOLARIS HOUSE sp. z o.o. kompletnego zespołu składników materialnych i niematerialnych, w tym zobowiązań pozwalających na samodzielne powadzenie w ramach tej spółki działalności budowlanej, w tym w szczególności deweloperskiej, instalacyjnej, remontowej oraz budowlano – inwestycyjnej, w tym zarówno przy wykorzystaniu nabytych w ramach ZCP inwestycji budowlanych, jak i aktywa, które wcześniej zostało także w tym celu wniesione do spółki. Zgodnie z podjętymi uchwałami kapitał zakładowy spółki został podniesiony z kwoty 100.000,000 do kwoty 2.100.000,00 zł, poprzez utworzenie 40.000 nowych udziałów o wartości nominalnej wynoszącej po 50,00 zł każdy i łącznej wartości nominalnej wynoszącej 2.000.000 złotych, które miały zostać w całości objęte przez Central Fund of Immovables sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi w zamian za aport w postaci zorganizowanej części przedsiębiorstwa spółki Central Fund of Immovables sp. z o.o. siedzibą w Łodzi obejmującej wyodrębniony pod względem finansowym, organizacyjnym i funkcjonalnym w istniejącym przedsiębiorstwie tej spółki działającej pod firmą Central Fund of Immovables spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łodzi, zespół składników materialnych i niematerialnych, w tym zobowiązań, przeznaczonych do realizacji działalności budowlanej, w tym w szczególności deweloperskiej, instalacyjnej, remontowej oraz budowlano – inwestycyjnej, wraz z inwestycjami budowlanymi w toku przeznaczonymi do sprzedaży/wyprzedaży po ich zakończeniu, który zarazem mógłby stanowić niezależne przedsiębiorstwo samodzielnie realizujące te zadania, zwaną dalej „Zorganizowaną Częścią Przedsiębiorstwa” lub „ZCP”, 2Central Fund of Immovables sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi złożył w dniu 30 grudnia 2021 roku oświadczenia o objęciu powyższych nowych udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym spółki SOLARIS HOUSE sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi; Wartość Zorganizowanej Części Przedsiębiorstwa została oszacowana na dzień 30 grudnia 2021 roku m.in. w oparciu o posiadane operaty szacunkowe na łączną kwotę 221.149.250,00 złotych, a nadwyżka wartości tego wkładu ponad wartość nominalną pokrytych nim 40.000 udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym spółki SOLARIS HOUSE sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi, o wartości wynoszącej po 50,00 zł każdy zostanie przekazana w wysokości 219.149.250,00 zł na kapitał zapasowy spółki SOLARIS HOUSE sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi (agio). W skład wniesionej do SOLARIS HOUSE sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi Zorganizowanej Części Przedsiębiorstwa w szczególności wchodzi:

- 1) prawo użytkowania wieczystego uregulowanej w księdze wieczystej nr LD1M/00087977/6 nieruchomości oraz własność posadowionego na nieruchomości budynku, stanowiącego odrębną nieruchomość i urządzeń stanowiących odrębny przedmiot własności, zwanej dalej „Nieruchomością 1”
- 2) prawo użytkowania wieczystego uregulowanej w księdze wieczystej nr LD1M/00181376/2 nieruchomości oraz prawo własności posadowionego na tej nieruchomości budynku, stanowiącego

odrębną nieruchomości i urządzeń stanowiących odrębny przedmiot własności, zwaną dalej „Nieruchomością 2”;

3) prawo użytkowania wieczystego uregulowanej w księdze wieczystej nr LD1M/00081136/7 nieruchomości wraz z prawem własności posadowionych na nieruchomości budynków stanowiących odrębne nieruchomości, zwaną dalej łącznie z opisaną w pkt 4) poniżej „Nieruchomością 3”;

4) prawo własności uregulowanej w księdze wieczystej nr LD1M/00088391/1 nieruchomości zwanej dalej łącznie z opisaną w pkt 4) powyżej „Nieruchomością 3”;

5) udział wynoszący 9866/10000 w uregulowanej w księdze wieczystej nr LD1M/00116915/7 nieruchomości stanowiącej zabudowaną działkę gruntu, zwany dalej łącznie z opisanym w pkt 6) poniżej „Nieruchomością 4”;

6) uregulowany w księdze wieczystej KW LD1M/00150728/9 samodzielny lokal mieszkalny, z którym związany jest udział wynoszący 134/10000 części w częściach wspólnych budynku i urządzeń oraz w prawie własności uregulowanej w księdze wieczystej nr LD1M/00116915/7 stanowiącej zabudowaną działkę gruntu zwany dalej łącznie z opisanym w pkt 5) powyżej „Nieruchomością 4”;

7) inwestycje deweloperskie prowadzone na Nieruchomości 1, Nieruchomości 2, Nieruchomości 3 oraz Nieruchomości 4;

8) ruchomości, w tym maszyny i pojazdy budowlane, a także urządzenia, narzędzia oraz sprzęt budowlany służące do realizacji działalności budowlanej, w tym w szczególności deweloperskiej, remontowej, instalacyjnej oraz budowlano - inwestycyjnej, szczegółowo wymienione w Załączniku nr 1 do tej umowy;

9) ruchomości w postaci wyposażenia biura budowy, szczegółowo wymienione w Załączniku nr 2 do uchwały,

10) materiały, towary i wyroby (także w toku produkcji, półprodukty) szczegółowo wymienione w Załączniku nr 3 do umowy;

11) kadrę działu budowlano – dewelopersko – inwestycyjnego;

12) prawa i obowiązki, w tym zobowiązania wynikające z umów zawartych w związku z działalnością ZCP;

13) prawa i obowiązki wynikające z gwarancji udzielonych w związku z realizacją budów realizowanych na Nieruchomości 1, Nieruchomości 2, Nieruchomości 3 i Nieruchomości 4;

14) środki pieniężne zgromadzone na wyodrębnionym rachunku bankowym prowadzonym w związku z działalnością ZCP;

15) wszelkie prawa własności intelektualnej związane z działalnością Zorganizowaną Częścią Przedsiębiorstwa i wykorzystywane w jej działalności w zakresie w jakim przysługują Spółce oraz zobowiązania związane ze ZCP

16) udzielone pozwolenia związane z prowadzeniem ZCP, w tym w szczególności prawa wynikające z decyzji administracyjnych zatwierdzających projekty budowlane i udzielających pozwoleń na budowę inwestycji prowadzonych na Nieruchomości 1, Nieruchomości 2, Nieruchomości 3 oraz Nieruchomości 4;

17) związane z ZCP wierzytelności, szczegółowo wymienione w Załączniku nr 4 do uchwały;

18) tajemnice przedsiębiorstwa w zakresie objętym ZCP, w tym know – how, wskazane w umowie, w tym Załączniku nr do Umowy

19) posiadane dokumenty wchodzące w skład ZCP i związane z nimi prawa do tych dokumentów, w tym w szczególności: dokumentacja pracownicza, dokumenty projektów koncepcyjnych, architektonicznych oraz projektów budowlanych i wykonawczych związanych z realizacją inwestycji na Nieruchomości 1, Nieruchomości 2, Nieruchomości 3 oraz Nieruchomości 4, dokumenty umów, dokumenty Nieruchomości 1, Nieruchomości 2, Nieruchomości 3 oraz Nieruchomości 4, jak również

wszystkie pozostałe dokumenty i dokumentacja związana z realizacją inwestycji na Nieruchomości 1, Nieruchomości 2, Nieruchomości 3 oraz Nieruchomości 4, w tym dzienniki budowy, atesty i karty produktów na wykorzystane do budowy materiały i produkty, decyzje administracyjne wydane w stosunku do Nieruchomości 1, Nieruchomości 2, Nieruchomości 3 lub Nieruchomości 4 oraz pozostałe dokumenty, w tym udzielonych gwarancji;

20) inne niż wskazane wyżej wierzytelności i prawa przysługujące Spółce działającej pod firmą Central Fund of Immovables Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łodzi powstałe wobec kontrahentów i klientów w związku z prowadzonym ZCP w zakresie objętym przedmiotem wkładu opisanego w uchwale, w tym w szczególności wynikające z umów opisanych w pkt 15) powyżej, wskazane w Załączniku nr 4 do uchwały;

21) Posiadane prawa do dysponowania działkami gruntu na cele budowlane w zakresie niezbędnym do realizacji inwestycji objętych pozwoleniami na budowę, opisanymi w pkt 16) powyżej.

W wyniku utworzenia nowych udziałów w Solaris House Sp. z o.o. i objęcia ich przez jednostkę spoza grupy Starhedge S.A straciła kontrolę nad Solaris House Sp. z o.o.

14. Wskazanie istotnych postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej

Grupa Kapitałowa Starhedge S.A. nie prowadzi istotnych postępowań sądowych

15. Informacja o ważniejszych osiągnięciach w dziedzinie badań i rozwoju

Nie dotyczy (nie wystąpiły)

16. Założenia kontynuacji działalności gospodarczej

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w okresie, co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym, czyli po 31 grudnia 2021 roku. Zarząd nie stwierdza na dzień podpisania niniejszego sprawozdania istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuacji działalności przez Starhedge S.A w okresie, co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania, bądź istotnego ograniczenia przez nią dotychczasowej działalności.

Początek 2021 roku przyniósł dalsze rozprzestrzenienie się wirusa SARS-CoV-2 (koronawirusa) w wielu krajach. Sytuacja ta miała negatywny wpływ na gospodarkę światową. Znaczne osłabienie kursu waluty polskiej, fluktuacja cen towarów, spadek wartości akcji, utrudnienia administracyjno- prawne mogą mieć wpływ na sytuację jednostki w roku 2022. Dodatkowo rozpoczęcie przez Rosję w dniu 24 lutego 2022 roku inwazji zbrojnej w Ukrainie spowodowało dalsze perturbacje i zawirowania zarówno na rynkach towarowych jak i w przestrzeni makroekonomicznej. Ostatnim negatywnym czynnikiem z jakim przyszło się nam zmierzyć od początku 2022 roku jest drastyczny wzrost stóp procentowych. Będący odpowiedzią na galopującą od 2021 roku inflację, spotęgowaną jeszcze sytuacją polityczną w

Ukrainie i nałożonymi przez państwa europejskie i USA sankcjami gospodarczymi na Rosję stopy procentowe osiągnęły nienotowane od lat poziomy. Dalsze spodziewane wzrosty stóp będą z całą pewnością miały negatywny wpływ na obszary działalności Spółki

Na moment sporządzenia sprawozdania finansowego nie jest możliwe przedstawienie precyzyjnych danych liczbowych, dotyczących potencjalnego wpływu obecnej sytuacji na jednostkę. Jednostka działa w branży deweloperskiej, zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu Starhedge S.A. na dzień publikacji niniejszego raportu nie ma możliwości określenia ostatecznego wpływu wirusa SARS-CoV-2 oraz sytuacji w Ukrainie i wzrostu poziomu stóp procentowych oraz pozostałych czynników zewnętrznych powiązanych z nimi. Czynniki te są całkowicie niezależne od Starhedge S.A. Spodziewane ich skutki mogą mieć jednak potencjalnie niekorzystny wpływ.

Na podstawie wstępnych analiz, Zarząd dokonał oceny możliwych przyszłych skutków powyższych czynników w szczególności na:

- dynamikę sprzedaży lokali mieszkalnych lub usługowych spowodowaną niepewnością na rynku, wzrostem cen mieszkań w wyniku wzrostu kosztów ich budowy a także spadkiem siły nabywczej potencjalnych Klientów,
- wydłużenie postępowań administracyjnych w Urzędach (dotyczących wydawania decyzji m.in. o pozwoleniu na budowę i pozwoleniu na użytkowanie), postępowań dotyczących pozyskiwania finansowania w Bankach (w zakresie finansowania bieżących oraz planowanych przedsięwzięć deweloperskich), a także postępowań sądowych (w szczególności przed sądem wieczystoksięgowym) spowodowanych kolejnymi ewentualnymi falami pandemii wywołanej wirusem SARS-CoV-2,
- harmonogram prac budowlanych – w postaci: możliwych opóźnień prac budowlanych związanych z ograniczonym dostępem do materiałów budowlanych oraz ewentualne braki personelu u podwykonawców, którzy w znaczący sposób posiłkują się pracownikami z Ukrainy) i tym samym na terminowość realizacji inwestycji (bieżących oraz będących w przygotowaniu zgodnie z przyjętym harmonogramem względem nowych inwestycji).

W ocenie Zarządu Starhedge S.A., w zależności od okresu trwania obecnej sytuacji w szczególności pojawiania się kolejnych fal pandemii oraz skutków działań wojennych w Ukrainie, istnieje potencjalne zagrożenie dalszego spowolnienia gospodarczego, które może w dłuższym terminie mieć wpływ na rynek nieruchomości, w tym na popyt na lokale mieszkalne, usługowe i biurowe, a także na dostępność i warunki finansowania inwestycji oraz harmonogramy przedsięwzięć deweloperskich.

Zarząd Starhedge S.A. podjął wszelkie działania, mające na celu zminimalizowanie skutków powyższych czynników. Sytuacja Starhedge S.A. na dzień sporządzenia niniejszego raportu, w ocenie Zarządu, jest stabilna.

Starhedge S.A. na bieżąco i z uwagą monitoruje sytuację związaną z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2 i sytuację w Ukrainie.

17. Opis podstawowych zagrożeń i istotnych czynników ryzyka Jednostki dominującej oraz Grupy Kapitałowej

17.1. Ryzyko związane z koronawirusem (Covid-19)

Ryzykiem wywierającym wpływ na globalną i polską gospodarkę w ostatnich 2 latach była pandemia wirusa SARS-CoV-2. Dalsze rozprzestrzenianie się nowych wariantów wirusa w tym wariantów odpornych na obecnie dostępne i stosowane szczepionki może mieć ponownie negatywny wpływ na działalność Spółka. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania Starhedge S.A. identyfikuje potencjalne ryzyka, jakie mogą dotknąć poszczególne obszary działalności Starhedge S.A. wynikające bezpośrednio lub pośrednio z przyszłej sytuacji. Pandemia, jej dalszy rozwój na świecie i w Polsce, może skutkować kolejnymi zakłóceniami w łańcuchu dostaw, mogą wystąpić czasowe ograniczenia w dostępności pracowników z przyczyn zdrowotnych, a to łącznie może doprowadzić do spadku obrotów, zysków oraz redukcji płac i zatrudnienia. W związku z panującą niepewnością mogą zostać opóźnione lub wstrzymane inwestycje i ekspansja na nowe rynki. Można także spodziewać się trudności z pozyskaniem finansowania. Ograniczona dostępność pracowników, pracowników podwykonawców oraz ograniczenie lub wstrzymanie produkcji w zakładach dostarczających materiały lub elementy do realizacji inwestycji. Nie można też wykluczyć, że w zaistniałej sytuacji może dojść do opóźnień w realizacji projektów przez wystąpienie siły wyższej. W branży deweloperskiej można wskazać ryzyko czasowego zmniejszenia liczby podpisywanych fizycznie aktów prawnych przenoszących własność lokali na nowych nabywców. Przesunięcie w czasie momentu ich zawarcia w ocenie Starhedge S.A. nie powinno mieć wpływu na wyniki Starhedge S.A. w dłuższej perspektywie, a jedynie w perspektywie najbliższych miesięcy. Możliwe są także opóźnienia w uzyskaniu pozwoleń na budowę i innych decyzji administracyjnych niezbędnych do rozpoczęcia lub kontynuacji procesu budowlanego.

Z optymizmem patrzymy na zniesione od 1 kwietnia 2022 roku obostrzenia. W Starhedge S.A. wprowadzono działania dostosowujące funkcjonowanie spółek do zmieniających się warunków, tak aby w sposób bezpieczny zapewnić kontynuację działalności. Starhedge S.A. podejmuje również niezbędne działania zapobiegawcze w zakresie realizowanych przez Starhedge S.A. projektów, jak i działania edukacyjne w stosunku do pracowników. Jednocześnie zarządy poszczególnych spółek z Starhedge S.A., będą reagowały na bieżąco na zmieniające się warunki rynkowe.

Na dzień publikacji niniejszego raportu sytuacja związana z wpływem pandemii COVID-19 na bieżącą działalność spółki jest unormowana i jedynie dalsze nie przewidziane na dzisiaj scenariusze negatywne mogą mieć wpływ na bieżącą działalność Starhedge S.A..

17.2. Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym w Ukrainie

Rozpoczęta w dniu 24 lutego 2022 roku przez wojska rosyjskie inwazja na Ukrainę jest czynnikiem istotnie destabilizującym otoczenie gospodarcze w całym regionie a także na świecie. Spółka i jej podmioty powiązane prowadzą działalność wyłącznie na terenie Polski. W ocenie Zarządu Spółki, wojna w Ukrainie może wpłynąć przede wszystkim na p na koszty budowy mieszkań, ale także na popyt na nowe mieszkania, dostępność materiałów niezbędnych do budowy oraz dostępność podwykonawców. W związku z dużą zmiennością sytuacji, na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania, Zarząd Spółki nie jest w stanie oszacować skali wpływu wojny w Ukrainie na działalność Spółki i Grupy Kapitałowej. Efektem mobilizacji wojskowej w Ukrainie jest już zauważalny częściowy odpływ pracowników w branży budowlanej. Ewentualne własne generalne wykonawstwo, bezpośrednie relacje z podwykonawcami sprawiają, że Grupa ma wszelkie środki by w nadchodzących kwartałach realizować założone cele. Na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania wszystkie

inwestycje Grupy postępowały zgodnie z planem lub wyprzedzały zakładany harmonogram. Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje sytuację i analizuje jej potencjalny wpływ zarówno z perspektywy poszczególnych projektów, jak i całej Grupy i jej długofalowych zamierzeń. W ocenie Zarządu, Starhedge S.A. jest w relatywnie mocnej pozycji w stosunku do poziomu realizowanych projektów.

17.3. Ryzyko inflacji

W minionym roku w wielu krajach inflacja istotnie przekroczyła oczekiwania. W Polsce ceny towarów i usług na przestrzeni 2021 roku wzrosły o 8,6%, a szczyt inflacji zapowiadany jest na rok 2022. Publikowane w kolejnych miesiącach tego roku odczyty nie napawają optymizmem. Wciąż niepewna sytuacją związana z konfliktem zbrojnym w Ukrainie, powodując jedynie wzrost oczekiwań inflacyjnych w kolejnych miesiącach, spowodowanych z jednej strony rosnącymi kosztami nośników energii, od których uzależnione są ceny większości towarów jak również niepewność co do zbiorów produktów rolno-spożywczych, którym znaczącym światowym dostawcą są zarówno Ukraina jak i Rosja. Nieruchomości uznawane są za jedną z efektywniejszych form ochrony kapitału przed inflacją, więc w ocenie Zarządu Spółki oczekiwany dalszy spadek wartości pieniądza jest czynnikiem wspierającym popyt na mieszkania. Wysoka inflacja i oprocentowanie lokat, rosnące znacznie wolniej niż stopy procentowe, skutkuje głęboko ujemnymi realnymi stopami procentowymi. W efekcie, wartość zgromadzonych oszczędności topnieje w tempie najwyższym od przeszło 20 lat – przy grudniowym odczycie inflacji na poziomie 8,6% r/r, średnie oprocentowanie nowych depozytów według NBP nie przekraczało 1%. Biorąc pod uwagę rekordowy poziom oszczędności gospodarstw domowych (depozyty osób fizycznych zwiększyły się o 6% r/r do 955 mld zł), można spodziewać się dalszego wzrostu udziału transakcji gotówkowych na rynku mieszkaniowym. Trend ten był widoczny już w 2021 roku. Według danych analityków ceny materiałów budowlanych w 2021 roku wzrosły o ponad 25%. Presja na wzrost kosztów wynikała także z rosnących oczekiwań płacowych, napędzanych doniesieniami o inflacji. Na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania trudno jednak oszacować skalę jej potencjalnego wpływu. Dzięki generalnemu wykonawstwu w ramach spółek powiązanych, Spółka optymalizuje proces budowlany już od momentu planowania inwestycji możliwe jest minimalizowanie wpływu czynników cenotwórczych. Wszystkie te atuty istotnie zyskały na znaczeniu w minionym roku i można spodziewać się, że będą kluczowymi przewagami konkurencyjnymi w 2022 roku. W ocenie Zarządu Spółki będzie to okres, w którym rentowność wielu deweloperów może spaść z powodu presji kosztowej przekraczającej dynamikę cen. Taka sytuacja może mieć miejsce zwłaszcza w przypadku inwestycji z segmentu popularnego, gdzie wrażliwość cenowa nabywców jest największa, a popyt najsilniej reaguje na podwyżki stóp procentowych. Dzięki realizowanemu modelowi biznesowemu można oczekiwać, że Spółka i jej Grupa Kapitałowa będą w stanie w relatywnie dużym stopniu mitygować ryzyko wzrostu kosztów realizacji inwestycji, zapewniając tym samym satysfakcjonującą rentowność prowadzonej działalności.

17.4. Ryzyko poziomu stóp procentowych

Przyjmuje się, że koniunktura na rynku mieszkaniowym jest odwrotnie proporcjonalna do poziomu stóp procentowych – niskie przyciągają kapitał na rynek nieruchomości i zwiększają dostępność kredytu, zaś wysoki poziom stóp działa na niego studząco. Do października 2021 roku, stopa referencyjna NBP utrzymywała się na poziomie 0,10%, najniższym w historii. Później jednak zakończył się trwający nieprzerwanie od 2012 roku cykl obniżek stóp procentowych, przeplatany okresami utrzymywania ich na stałym poziomie. Trzy podwyżki dokonane przez Radę Polityki Pieniężnej sprawiły,

że na koniec 2021 roku stopa referencyjna wyniosła 1,75%, zaś WIBOR 3M kształtował się na poziomie 2,54%, zapowiadając kontynuację trendu zacieśniania polityki pieniężnej. Kolejne podwyżki z jakimi mieliśmy doczynienia już w 2022 roku oraz zapowiedzi zarówno poszczególnych członków RPP jak i oczekiwania analityków co do dalszych wzrostów stóp procentowych w kolejnych miesiącach 2022 roku nawet do poziomu 8-9% są posunięciami stabilizującym sytuację na bardzo rozgrzanym rynku mieszkaniowym. Przewaga popytu nad podażą i ucieczka kapitału na rynek nieruchomości w obawie przed rosnącą inflacją, stymulowały wzrost cen, które we wszystkich monitorowanych miastach osiągnęły w minionym roku historyczne maksima.

Drastycznie rosnące stopy procentowe ograniczyły nieco aktywność klientów wspomagających się kredytem hipotecznym, zwłaszcza osób na granicy zdolności kredytowej, kupujących głównie mieszkania z segmentu popularnego. Wciąż widoczny jest jednak popyt na mieszkania o podwyższonym standardzie. Zainteresowanie klientów w tym segmencie wynika z chęci ochrony zgromadzonego kapitału przed inflacją i niższej wrażliwości na wzrost kosztu kredytu. W ocenie Zarządu Spółki, zacieśnianie polityki pieniężnej przez wzrost stóp procentowych będzie kontynuowane w 2022 roku, co jest już widoczne w wartości WIBOR 3M, którego skala wzrostu istotnie przewyższała podwyżki stopy referencyjnej NBP. Należy spodziewać się zmniejszenia popytu na mieszkania, co przy niedoborze podaży na rynku powinno poskutkować stabilizacją cen przy nieznacznej korekcie wolumenu sprzedaży rynkowej.

17.5. Ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów deweloperskich

Realizacja projektów deweloperskich jest przedsięwzięciem długoterminowym. W efekcie, okres oczekiwania na pierwsze przychody z tytułu sprzedaży wybudowanych lokali jest stosunkowo długi, ponieważ trwa on co najmniej kilkanaście miesięcy. Projekty deweloperskie Spółka wymagają poczynienia istotnych nakładów finansowych zarówno już w fazie przygotowań do rozpoczęcia danego projektu oraz w trakcie jego realizacji. W toku prowadzenia przez Grupę inwestycji deweloperskich możliwy jest wzrost kosztów inwestycyjnych, wynikający ze specyfiki procesu budowlanego, w tym, z faktu, iż: (i) realizacja robót budowlanych przebiega w stosunkowo długim okresie, w czasie którego mogą ulec zmianie ceny materiałów budowlanych oraz koszty zatrudnienia wykwalifikowanych pracowników, (ii) realizacja robót budowlanych uzależniona jest w dużym stopniu od panujących warunków atmosferycznych, które, gdy są niesprzyjające, mogą doprowadzić do opóźnień w realizacji projektu oraz konieczności ponoszenia kosztów zabezpieczenia budowy w czasie gdy roboty nie są prowadzone, (iii) warunki gruntowe nieruchomości pod projekty deweloperskie mogą wymagać dodatkowych nakładów inwestycyjnych, (iv) wadliwe materiały budowlane muszą być zastępowane materiałami prawidłowymi o odpowiedniej jakości, oraz (v) wady projektowanych budynków wymagają ich usunięcia. Ponadto do innych czynników, które mogą spowodować wzrost kosztów inwestycyjnych należą m.in.: inflacja, koszty pracy, wzrost podatków i innych zobowiązań publicznoprawnych, zmiany w przepisach prawa lub polityce rządowej oraz wzrost kosztów finansowania. Wzrost kosztów realizacji projektów deweloperskich związany ze specyfiką procesu budowlanego, może mieć istotny negatywny wpływ na sytuację finansową lub wyniki działalności Spółki.

17.6. Ryzyko odpowiedzialności z tytułu należytego wykonania i sprzedaży mieszkań

Spółki wchodzące w skład Starhedge S.A. ponoszą odpowiedzialność wobec nabywców lokali z tytułu rękojmi za wady fizyczne i prawne budynków oraz gruntu, na którym wybudowane są budynki, a także

za wady poszczególnych lokali. Podmioty należące do Starhedge S.A. muszą liczyć się z ryzykiem zgłaszania takich roszczeń przez nabywców poszczególnych lokali bądź przez wspólnoty mieszkaniowe.

17.7. Ryzyko, że projekty deweloperskie mogą nie zostać zrealizowane w terminie

Projekt deweloperski jest przedsięwzięciem długoterminowym, na które wpływ ma wiele czynników. Wpływ tych czynników oraz pozostałych czynników ryzyka, może spowodować opóźnienia. Konsekwencją tych opóźnień może być, oprócz przesunięcia się w czasie realizacji przychodów z działalności Spółki, także ryzyko powstania dodatkowych kosztów związanych z koniecznością zapłaty odsetek, odszkodowań lub kar umownych wynikających z umów zawartych w związku z realizacją projektów deweloperskich. Opóźnienia w realizacji poszczególnych projektów mogą istotnie negatywnie wpływać na poziom rentowności poszczególnych projektów inwestycyjnych, a przez to na działalność, sytuację finansową, w tym w szczególności płynność, wyniki finansowe oraz perspektywy rozwoju Spółki. W ocenie Zarządu staranne planowanie poszczególnych inwestycji z uwzględnieniem zagrożeń leżących po stronie wykonawców i podwykonawców powodują mityzację ryzyka powstawania kar finansowych.

17.8. Ryzyko, że Spółka może nie pozyskać finansowania zewnętrznego

Działalność deweloperska jest kapitałochłonna - Spółka ponosi znaczące wydatki wstępne na zakup gruntów oraz pokrycie kosztów infrastrukturalnych, budowlanych i projektowych. Tym samym Spółka potrzebuje znaczących środków pieniężnych oraz finansowania przez banki, aby kontynuować i rozwijać swoją działalność. Potrzeby kapitałowe Spółki zależą od wielu czynników, w szczególności od warunków rynkowych, które są poza kontrolą Spółki. Jeżeli parametry pozyskania niezbędnego Grupie kapitału będą znacząco odbiegały od obecnie zakładanych, konieczne może być pozyskanie przez Spółkę dodatkowego finansowania. W przypadku wystąpienia trudności z jego pozyskaniem, skala rozwoju Spółki oraz tempo osiągania przez nią określonych celów strategicznych może różnić się od pierwotnie zakładanych. Nie jest pewne, czy Spółka będzie zdolna do pozyskania wymaganego finansowania, jeżeli zajdzie taka konieczność, ani czy środki finansowe zostaną uzyskane na warunkach korzystnych dla Spółki.

17.9. Ryzyko makroekonomiczne

Spółka narażona jest na ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną i zmniejszeniem tempa wzrostu gospodarczego w Polsce i na świecie. Na powyższe wpływają takie czynniki jak: spadek poziomu płac, wzrost cen w gospodarce, wysokość dochodów gospodarstw domowych oraz brak inwestycji w sektorze przedsiębiorstw, wzrost konkurencyjności pomiędzy gospodarkami, światowy kryzys finansowy. Konsekwencją dla Spółki może być niestabilność i nieprzewidywalność na rynkach kapitałowych, co może mieć wpływ na jakość oraz ilość transakcji przeprowadzanych przez Spółkę. Rynek mieszkaniowy jest uznawany za cykliczną gałąź gospodarki i tradycyjnie uznaje się, że koniunktura w branży deweloperskiej jest wysoce skorelowana z dynamiką produktu krajowego brutto (PKB). Zgodnie ze wstępnymi szacunkami GUS, PKB Polski w 2021 roku wzrósł realnie o 5,7% wobec spadku o 2,5% rok wcześniej. W samym IV kwartale minionego roku PKB Polski wzrósł o 7,7%, najwięcej w całej Unii Europejskiej. Gospodarka Polski okazała się relatywnie odporna na spowolnienie wynikające z epidemii COVID. Solidne fundamenty przekładają się na prognozy ekonomistów zakładające kontynuację silnego wzrostu PKB w nadchodzących kwartałach. Czynnikiem utrudniającym ocenę perspektyw sytuacji ekonomicznej w kraju jest duża zmienność spowodowana wojną w Ukrainie, która oddziałuje zarówno na rynki finansowe, jak i realną gospodarkę Polski

17.10. Ryzyko niepowodzenia strategii rozwoju Spółka

W związku z wdrożeniem nowej strategii działalności Spółki Starhedge S.A. oraz konsekwentną realizacją jej założeń w bieżącym roku obrotowym, Spółka narażony jest na zmienność warunków rynkowych, które mogą mieć bezpośredni wpływ na ryzyko niezrealizowania możliwych do osiągnięcia przychodów. Na osiągnięcie zamierzonych przez Starhedge S.A. celów strategicznych wpływ ma wiele czynników zewnętrznych, których wystąpienie jest niezależne od decyzji organów zarządzających Starhedge S.A. i których, pomimo zachowania należytej staranności z uwzględnieniem profesjonalnego charakteru działalności członków tych organów, nie będą one w stanie przewidzieć. Ponadto przy ocenie szans na realizację przez Starhedge S.A. jej celów strategicznych nie jest możliwe wykluczenie popełnienia przez osoby odpowiedzialne błędów w ocenie sytuacji na rynku i podjęcia na jej podstawie nietrafnych decyzji, które będą skutkować znacznym pogorszeniem się wyników finansowych Starhedge S.A..

17.11. Ryzyko związane z otoczeniem konkurencyjnym

Spółki segmentu deweloperskiego prowadzą działalność w sektorze o wysokich barierach wejścia (do efektywnego funkcjonowania konieczne jest m.in. poniesienie znacznych nakładów kapitałowych, swoiste doświadczenie oraz posiadanie ponadprzeciętnego know-how), tym samym ryzyko pojawienia się nowych konkurentów jest w tym segmencie ograniczone. Jednak Starhedge S.A. działa w segmencie które cechują się wysoką konkurencyjnością (w tym dużych deweloperów), której lokalne nasilenie może doprowadzić do utraty części przychodów ze sprzedaży lub poniesienia znacznych nakładów na obronę pozycji rynkowej spółki. Tym samym może to prowadzić do osłabienia wyników finansowych osiągniętych przez Starhedge S.A..

17.12. Ryzyko związane z konkurencją oraz pozyskiwaniem nowych gruntów lub projektów deweloperskich

Na wyniki osiągane przez Starhedge S.A. może mieć wpływ strategia obrona przez firmy konkurencyjne, ich pozycja finansowa oraz zdolność do pozyskiwania kapitału na korzystnych warunkach, a przede wszystkim zdolność do nabywania gruntów w odpowiednich lokalizacjach, za odpowiednią cenę i w odpowiednim stadium przygotowania pod proces inwestycyjny. Starhedge S.A. może napotkać konkurencję ze strony innych deweloperów, w szczególności na etapie identyfikacji i nabywania gruntów lub. Nie można również wykluczyć, że grunty pozyskane przez Starhedge S.A. pomimo prawidłowej oceny z formalno-prawnego punktu widzenia okażą się niemożliwe do zagospodarowania z uwagi na konieczność budowy kosztownej infrastruktury, ochrony środowiska czy protesty społeczne, a w końcu decyzje niezależne od Starhedge S.A. podejmowane przez organy samorządowe wydające decyzje w sprawie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz w sprawie pozwolenia na budowę. W wyniku działalności podmiotów konkurencyjnych w stosunku do Starhedge S.A. na obszarach, gdzie skoncentrowana jest działalność Starhedge S.A., może powstać zwiększona podaż mieszkań, co może mieć wpływ na ich cenę i długość okresu potrzebnego do ich zbycia. Ponadto zwiększona konkurencja może spowodować wzrost zapotrzebowania na materiały budowlane oraz usługi wykonawców i podwykonawców, co z kolei może skutkować dla Starhedge S.A. zwiększeniem kosztów projektów.

17.13. Ryzyko związane z przepisami prawno-podatkowymi

Ze względu na brak przejrzystości przepisów prawno-podatkowych dla podmiotów gospodarczych oraz częste zmiany regulacji prawno-podatkowych, działanie Spółki w takim otoczeniu może mieć przełożenie na wzrost kosztów działalności i znajdzie bezpośrednie odzwierciedlenie w uzyskiwanych przez Spółkę wynikach finansowych. Jednocześnie nieznane na dzień przygotowania niniejszego Sprawozdania zmiany mogą przełożyć się na ograniczenia w rozwoju Spółki. Dodatkowym ryzykiem obciążone są działania Spółki związane z implementacją nowych przepisów w zakresie wdrożenia w Polsce postanowień dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2013/50/UE z dnia 22 października 2013 roku zmieniająca dyrektywę 2004/109/WE Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie harmonizacji wymogów dotyczących przejrzystości informacji o Spółkach, których papiery wartościowe dopuszczane są do obrotu na rynku regulowanym, dyrektywę 2003/71/WE Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie prospektu emisyjnego publikowanego w związku z publiczną ofertą lub dopuszczeniem do obrotu papierów wartościowych oraz dyrektywę Komisji 2007/14/WE ustanawiającą szczegółowe zasady wdrożenia niektórych przepisów dyrektywy 2004/109/WE Tekst mający znaczenie dla EOG. Potencjalne przyszłe zmiany w prawie stanowią ryzyko mogące bezpośrednio lub pośrednio wpłynąć na działalność spółek z Grupy i osiągnięte przez nie wyniki. Wśród tego typu ryzyk należy wskazać zmiany wynikające z nowelizacji tzw. Ustawy Deweloperskiej, w tym w szczególności wprowadzenie obowiązkowych składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny. Wpłaty w wysokości do 1% wartości mieszkania będą obowiązkowe dla inwestycji wprowadzonych do sprzedaży po 30 czerwca 2022 roku. Zarząd Spółki ocenia jednak, że negatywny wpływ takiego obowiązku może odbić się na działalności i wynikach Spółki i Grupy Kapitałowej w relatywnie mniejszym stopniu gdyż znacząca część projektów deweloperskich grupy zostanie wprowadzona do sprzedaży przed tym terminem. Potencjalnym ryzykiem wynikającym z regulacji prawnych jest także nowelizacja warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania, nowa treść Rozporządzenia nie została jeszcze przyjęta, jednak opierając się o zapisy projektu przedstawionego do konsultacji, Zarząd Spółki identyfikuje potencjalne ryzyko wzrostu kosztów budowy. Zmianami generującymi potencjalny wzrost kosztów są przede wszystkim kwestie nasłonecznienia mieszkań, w tym likwidacja wyjątku od wymogów w przypadku kawalerek, a także regulacje w zakresie rozmieszczenia miejsc parkingowych w garażach podziemnych. Kluczowym dla Grupy działaniem zmniejszającym jej ekspozycję na ryzyka rynkowe jest prawidłowa ocena potencjalnych i kontrola bieżących inwestycji deweloperskich w oparciu o wypracowane w Grupie modele inwestycyjne i procedury decyzyjne, których przestrzeganie jest przedmiotem szczególnej uwagi Zarządu Spółki

17.14. Ryzyko inwestycyjne

Spółka nabywając aktywa finansowe w postaci akcji innych podmiotów narażony jest na wahania ich cen rynkowych. Może wystąpić sytuacja nabycia aktywów finansowych po cenach zawyżonych (przewartościowanych), jak i po cenach zaniżonych. Powyższy stan rzeczy może mieć związek z sytuacją panującą na rynkach kapitałowych i nastrojami inwestorów. Ryzyko to obejmuje również celowe wpływanie grup inwestorów na wysokość cen akcji, poprzez rozpowszechnianie nieprawdziwych lub ukierunkowanych informacji lub składanie dużych ofert kupna/sprzedaży przedmiotowych walorów finansowych. Ryzyko inwestycyjne może być powiązane z ryzykiem płynności dla wybranych aktywów finansowych, co wiąże się z brakiem możliwości szybkiej sprzedaży posiadanych akcji.

17.15. Ryzyko operacyjne

Ryzyko operacyjne jest immanentną cechą przedsięwzięcia deweloperskiego, występującą niezależnie od okoliczności rynkowych. Obejmuje ono organizację specyficznych dla branży procesów wewnętrznych, takich jak: właściwy wybór i pozyskiwanie gruntów pod inwestycje, wybór architekta i generalnego wykonawcy, czy też sprawna koordynacja prac procesu budowlanego.

17.16. Ryzyko związane z organizacją wewnętrzną firmy

Ryzyko związane z organizacją wewnętrzną firmy występuje w sytuacji braku lub niewypełniania procedur w organizacji i strukturze podmiotu gospodarczego. Ten rodzaj ryzyka Spółka minimalizuje poprzez odpowiedni dobór zatrudnionej kadry, a także utrzymywanie współpracy ze stałymi partnerami.

17.17. Ryzyko wystąpienia nieprzewidywalnych zdarzeń

W tej kategorii Starhedge S.A. definiuje ryzyka należą wszystkie zdarzenia, które są trudne do przewidzenia na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, a które mogą mieć bezpośredni wpływ na działalność Spółki oraz uzyskiwane przez nią wyniki finansowe. W szczególności będą to ataki terrorystyczne, ataki zbrojne, nadzwyczajne działanie sił przyrody.

17.18. Ryzyko selekcji wykonawstwa

Istnieje możliwość nieodpowiedniego wyboru firm w procesie inwestycyjnym. Spółka minimalizuje to ryzyko opierając się na zasobach własnych oraz odpowiedniej weryfikacji partnerów biznesowych.

17.19. Zmiana ryzyk związanych z posiadaniem instrumentów finansowych

Spółka nabywając aktywa finansowe przeznaczone w późniejszym czasie do sprzedaży, narażony jest na ryzyko wystąpienia między innymi zmian polityczno-gospodarczych, makroekonomicznych oraz prawno-podatkowych, które w znaczny sposób mogą wpłynąć na spadek wartości posiadanych instrumentów finansowych.

17.20. Ryzyko działalności organów nadzoru nad rynkiem kapitałowym

Spółka jako spółka publiczna notowana na rynku głównym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie zobligowana jest do spełniania szeregu wymogów informacyjnych, których niewłaściwe wykonanie lub brak spełnienia, skutkować może wysokimi sankcjami finansowymi.

17.21. Ryzyko branżowe dla podmiotów działających w określonych sektorach

Spółka prowadzi działalność inwestycyjną, z którą związane jest ryzyko zaangażowania w sektor działalności, którego sposób funkcjonowania może być uzależniony od szeregu czynników, trudnych do rozpoznania w momencie nabycia udziałów lub akcji podmiotu zdefiniowanego w strukturze tego sektora. Czynnikiem takimi może być np. konkurencyjność popytu, wewnętrzne relacje pomiędzy

dominującymi uczestnikami sektora, trendy rynkowe, specyficzne potrzeby i wybory konsumentów, moda.

17.22. Ryzyko marketingowe

Umiejętnie prowadzona komunikacja marketingowa i reklamowa są czynnikami, które wymagają specjalnego prowadzenia i traktowania. Cały proces, prowadzący do realizacji transakcji Spółki koncentruje na tym, aby Klient końcowy miał poczucie, że został potraktowany profesjonalnie, indywidualnie i rzeczowo. Komunikację skierowaną do niego Spółka standaryzuje w taki sposób, aby odpowiadała randze promowanej Inwestycji mieszkaniowej lub komercyjnej. Estetyka, wartości wizualne, kanały dotarcia do klientów lub siła samej oferty to działania, które należy odpowiednio przygotować zanim zostanie przedstawiona potencjalnym klientom. Nietrafiona lub niedostosowana do oczekiwań rynku może okazać się lokalizacja projektu mieszkaniowego, powierzchnia i rozkład lokali, standard, a w konsekwencji także cena mieszkania. Ryzyko to potęguje rosnąca w trakcie budowy nieelastyczność produktu końcowego. Spółka analizuje przy każdym zakupem wszelkie ryzyka związane z nabyciem danej nieruchomości, ze szczególnym uwzględnieniem możliwości wyjścia z inwestycji, także poprzez monitorowanie cen transakcyjnych oraz lokalizacji projektów deweloperskich.

17.23. Ryzyko spadku cen mieszkań

Wyniki finansowe Starhedge S.A. są uzależnione w szczególności od poziomu cen mieszkań w Polsce. Wpływ na ceny nieruchomości ma m.in. zmiana popytu na oferowane lokale, zmiana sytuacji makroekonomicznej w Polsce, dostępność źródeł finansowania dla klientów w tym w szczególności kredytów hipotecznych, podaż lokali na określonym obszarze oraz zmiany w oczekiwaniach nabywców co do standardu, lokalizacji lub wyposażenia lokalu. Spadek cen mieszkań może to mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Starhedge S.A.

17.24. Ryzyko, iż zaplanowana przez Spółkę powierzchnia użytkowa mieszkań może nie zostać osiągnięta

Starhedge S.A. realizuje swoje projekty w oparciu o konserwatywnie przygotowane projekty architektoniczne, które przewidują wybudowanie określonej powierzchni użytkowej w ramach poszczególnych projektów. Z uwagi jednak na fakt, że Starhedge S.A. planuje swoje projekty z wyprzedzeniem możliwe jest, iż w trakcie ich realizacji konieczne będzie wprowadzenie zmian do przyjętych projektów architektonicznych. Zmiany te mogą wynikać w szczególności:

- ze zmian planów zagospodarowania przestrzennego i dostosowania do tych planów projektów deweloperskich celem optymalnego wykorzystania dostępnej przestrzeni
- zmian w strukturze planowanych mieszkań, które jeśli będą polegały na zmniejszeniu średniej powierzchni mieszkań, wymagać będą przeznaczenia dodatkowej powierzchni na garaże, co z kolei zmniejszy całkowitą powierzchnię użytkową mieszkań,
- przyjęcia innych niż zamierzone rozwiązań technicznych i budowlanych

17.25. Ryzyko związane z możliwością pojawienia się nieprawdziwych informacji dotyczących Spółka lub jego działalności

Na konkurencyjnym rynku, jakim jest rynek usług deweloperskich, w szczególności dla spółek publicznych, istnieje ryzyko wykorzystywania przez niektórych konkurentów Spółki (lub inne podmioty

zmierzające do osłabienia pozycji konkurencyjnej Spółki, w tym spekulantów giełdowych) nieprawdziwych informacji o Emitencie, jego działalności lub osobach powiązanych z Spółką, w celu wywarcia negatywnego wpływu na pozycję i wizerunek rynkowy Spółki. Ewentualne rozpowszechnianie nieprawdziwych i negatywnych informacji dotyczących Spółki, może wywierać przejściowy, lecz niekorzystny wpływ na jego pozycję negocjacyjną, a tym samym negatywnie wpływać na sytuację finansową Spółki. Informacje takie mogą wywierać również niekorzystny wpływ na kształtowanie się kursu akcji Spółki, nawet jeśli nie miałyby one istotnego wpływu na wyniki finansowe Spółki. Spółka w uzasadnionych przypadkach wykorzysta drogę prawną w celu obrony swojego wizerunku, jednakże nie ma możliwości ograniczenia lub wyeliminowania takiego ryzyka. Ponadto Spółka zabezpiecza się przed tego typu ryzykiem zapewniając klientom obsługę najwyższej jakości, dzięki której jest w stanie uzyskiwać referencje przeczące ewentualnym negatywnym opiniom na jego temat. Warto podkreślić, że zwalczanie tzw. czarnego PR jest jedną z usług świadczonych przez Spółkę na rzecz Klientów. Doświadczenie zdobyte w rozwiązywaniu tego rodzaju problemów u klientów niewątpliwie pomoże w skutecznym i legalnym zwalczaniu tego typu praktyk skierowanych przeciwko Spółce.

17.26. Ryzyko podatkowe związane z transakcjami z podmiotami powiązaniymi.

Spółka zawierała i będzie w przyszłości zawierać transakcje z podmiotami powiązaniymi. W opinii Spółki wszystkie takie transakcje zostały zawarte na warunkach rynkowych. Nie można jednak wykluczyć ryzyka zakwestionowania przez organy podatkowe rynkowego charakteru ww. transakcji, co mogłoby skutkować wzrostem zobowiązań podatkowych, a tym samym mogłoby mieć negatywny wpływ na sytuację finansową lub wyniki działalności Spółki

18. Emisja akcji i wykorzystanie wpływów z emisji

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2021 roku nie emitowano akcji.

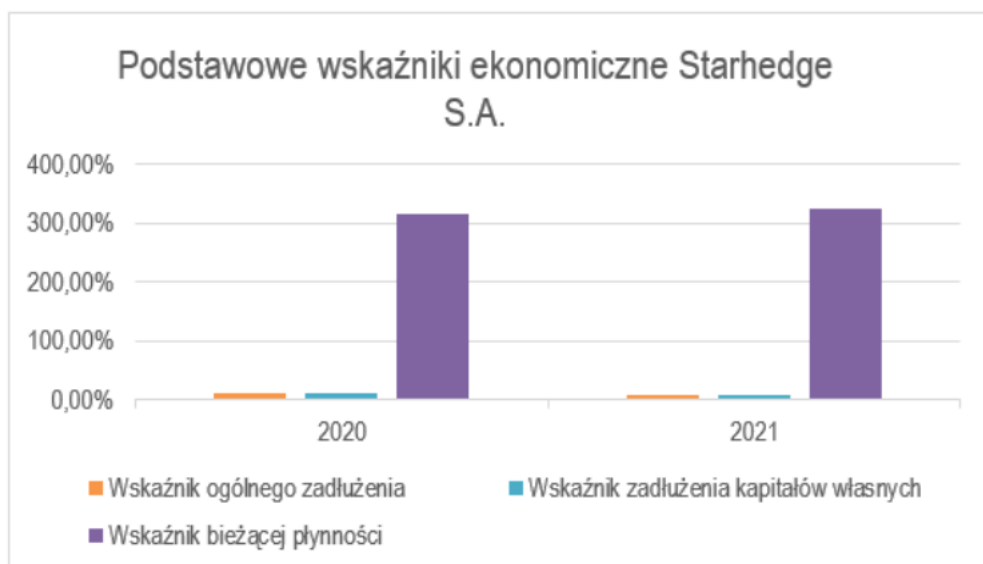
19. Informacja dotycząca prognoz wyników

Zarówno dla Grupy kapitałowej jak i dla jednostki dominującej nie były podawane ani publikowane prognozy wyników na rok 2021.

20. Zarządzanie zasobami finansowymi

20.1. Jednostka dominująca

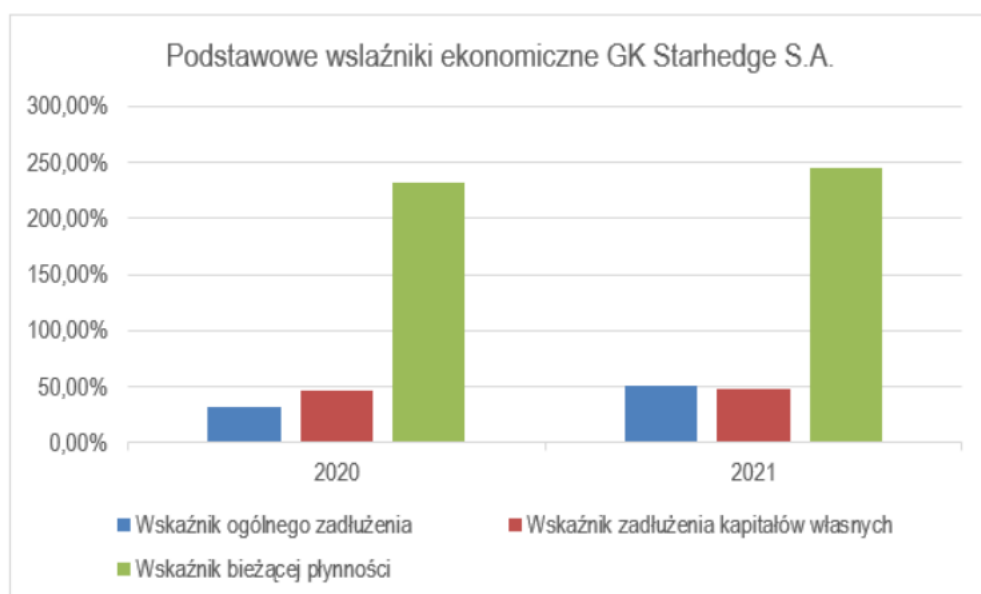
Wskaźniki Starhedge S.A.	31.12.2021	31.12.2020
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	8,28%	10,76%
Wskaźnik zadłużenia kapitałów własnych	9,03%	12,05%
Wskaźnik bieżącej płynności	324,79%	317,05%



1. zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/aktywa ogółem
2. zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/kapitały własne
3. aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe

20.2. Grupa Kapitałowa Starhedge S.A.

Wskaźniki GK Starhedge S.A.	31.12.2021	31.12.2020
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	50,19%	31,87%
Wskaźnik zadłużenia kapitałów własnych	48,19%	46,68%
Wskaźnik bieżącej płynności	245,11%	232,25%



1. zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/aktywa ogółem

2. zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/kapitały własne

3. aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe

21. Wskazanie czynników i zdarzeń, w tym o nietypowym charakterze, mających istotny wpływ na sprawozdanie finansowe

W prezentowanym okresie nie miały miejsca czynniki i zdarzenia nietypowe mające wpływ na wynik z wyjątkiem wpływu Pandemii opisanego poniżej.

21.1. Wpływ pandemii COVID-19 na wyniki operacyjne Jednostki dominującej i Grupy kapitałowej

Wpływ koronawirus SARS-CoV-2 zaczął wywierać znaczący wpływ na światową gospodarkę już w roku 2020, pomimo dużych nadziei związanych z programami powszechnych szczepień, które rozpoczęły się na przełomie 2020 i 2021 roku, skutki pandemii i jej kolejnych fal przechodzących zarówno na wiosnę 2022 roku jak i na jesień oraz na początku 2022 roku odczuły wszystkie gospodarki na świecie. Odcisnęła się ona na większości sektorów i branż. Na dzień publikacji niniejszego raportu sytuacja związana z wpływem pandemii COVID-19 na bieżącą działalność spółki jest zauważalny i może mieć wpływ na planowane wykonywanie inwestycji, ale nie stanowi na chwilę obecną zagrożenia dla kontynuacji działalności Jednostki Dominującej. Ze względu na wdrażane w wielu krajach na świecie oraz w Polsce obostrzenia w zakresie przemieszczania się osób oraz funkcjonowania zakładów pracy, urzędów, placówek handlowych i medycznych, Zarząd Spółki identyfikuje ryzyko w szczególności dynamiki wzrostu z tytułu świadczonych usług, a kolejna fala Pandemii i związane z nią obostrzenia wywołują zmiany organizacyjne i znaczący niepokój wśród pracowników, współpracowników i odbiorców usług. Spółka w tym celu wprowadziła procedurę bezpieczeństwa określającą zasady postępowania w zakresie zapobiegania, przeciwdziałania i zwalczania COVID-19 oraz zmieniła częściowo organizację pracy w firmie, umożliwiając jak najszersze wykorzystanie możliwości pracy zdalnej. Skutki pandemii z jakimi borykała się Spółka w 2021 roku to przede wszystkim braki pracowników spowodowane zarówno absencją z powodu choroby jak i koniecznością przebywania na kwarantannie, to również przerwane łańcuch dostaw, a co za tym idzie braki komponentów ale również wzrosty ich cen. Kolejnym czynnikiem mającym wpływ na wyniki operacyjne była niepewność na rynku wywołana brakiem realnych perspektyw wygaśnięcia pandemii w przewidywalnym czasie. Jako ostatni czynnik należy wskazać przedłużające się procedury zarówno administracyjne- z uwagi na wprowadzaną pracę zdalną w urzędach, dostępność i czas załatwiania niezbędnych formalności znacznie się wydłużył. Również w kontaktach biznesowych zaobserwowano dłuższe procesy decyzyjne, które odbiły się na wynikach

22. Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Spółki oraz opis perspektyw rozwoju działalności

Czynniki wewnętrzne

- **ZARZĄDZANIE GRUPĄ KAPITAŁOWĄ**

Począwszy od 2020 roku Grupa Kapitałowa Starhedge SA S.A. istotnie się rozwinęła. Powstały spółki celowe (SPV) wydzielono do nich poszczególne projekty deweloperskie. W najbliższych latach będzie obserwowany istotny wzrost udziału podmiotów zależnych Spółki w wynikach operacyjnych i finansowych Grupy. Zarząd Spółki podjął szeroko zakrojone działania w celu optymalizacji zarządzania Grupą Kapitałową i stworzenia ram systemowych dla dalszego rozwoju – zarówno organicznego, jak i poprzez ewentualne przejęcia kolejnych podmiotów. Zmiany, które miały miejsce w ostatnich latach są źródłem wyzwań związanych z efektywnym zarządzaniem Grupą oraz utrzymaniem elastyczności organizacji, niezbędnej do szybkiego reagowania na zmiany w otoczeniu konkurencyjnym. Główne zagrożenie to przede wszystkim utrudniony proces decyzyjny. Zarząd Spółki jest świadomy istnienia tego typu ryzyk i dokłada wszelkich starań, aby je ograniczać, m.in. poprzez jasny podział obszarów decyzyjności na poszczególnych szczeblach organizacji oraz wdrożenie systemów informatycznych wspierających raportowanie zarządcze i obieg informacji w Grupie.

- **RYNKI DZIAŁALNOŚCI**

Grupa Kapitałowa Starhedge S.A. w 2021 roku prowadziła działalność na siedmiu rynkach: w Łodzi, Warszawie, Trójmieście, Poznaniu, Krakowie, Katowicach i Wrocławiu. Wybór tych aglomeracji nie był przypadkowy – w ocenie Zarządu Spółki tylko największe miasta w Polsce pozwalają na uzyskanie adekwatnej do skali Grupy wielkości sprzedaży w połączeniu z satysfakcjonującym poziomem marży. W ocenie Zarządu Spółki dywersyfikacja działalności Grupy i wzrost udziału podmiotów zależnych w strukturze jej sprzedaży i wynikach finansowych jest efektywną strategią budowania wartości Grupy i będzie ona kontynuowana w latach kolejnych. Celem Zarządu Dom Development S.A. jest jednocześnie utrzymanie pozycji lidera rynku warszawskiego, który jest obecnie najbardziej perspektywnym i dochodowym rynkiem mieszkaniowym w Polsce.

- **KAPITAŁ LUDZKI**

Zarówno Projekty deweloperskie jak i realizacji długoterminowych kontraktów budowlano-montażowych w obszarze działalności G-Energy to przedsięwzięcia o unikalnym charakterze i długim horyzoncie czasowym. W związku z tym, kluczową przewagą w tej branży jest know-how, którego głównym źródłem są doświadczeni pracownicy. Grupa Kapitałowa Starhedge S.A. szczerzy się niską rotacją pracowników i długoletnią współpracą z wieloma kontrahentami. Dzięki temu, Grupa jest w stanie osiągać ponadprzeciętne wyniki na każdym z etapów procesu inwestycyjnego – od zakupu wysokiej jakości gruntów, przez wysokiej jakości projekt oraz terminową i efektywną kosztowo budowę, aż po relacje z klientami,

Czynniki zewnętrzne

- **SYTUACJA GOSPODARCZA I POLITYCZNA W REGIONIE W ZWIĄZKU Z WOJNĄ W UKRAINIE**

Rozpoczęta w dniu 24 lutego 2022 roku przez wojska rosyjskie inwazja na Ukrainę jest czynnikiem istotnie destabilizującym otoczenie gospodarcze w całym regionie a także na świecie. Spółka i jej podmioty powiązane prowadzą działalność wyłącznie na terenie Polski. W ocenie Zarządu Spółki, wojna w Ukrainie może wpłynąć przede wszystkim na p na koszty budowy mieszkań, ale także na popyt na nowe mieszkania, dostępność materiałów niezbędnych do budowy oraz dostępność podwykonawców. W związku z dużą zmiennością sytuacji, na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania, Zarząd Spółki nie jest w stanie oszacować skali wpływu wojny w Ukrainie na działalność

Spółki i Grupy Kapitałowej. Efektem mobilizacji wojskowej w Ukrainie jest już zauważalny częściowy odpływ pracowników w branży budowlanej. Ewentualne własne generalne wykonawstwo, bezpośrednie relacje z podwykonawcami sprawiają, że Grupa ma wszelkie środki by w nadchodzących kwartałach realizować założone cele. Na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania wszystkie inwestycje Grupy postępowały zgodnie z planem lub wyprzedzały zakładany harmonogram. Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje sytuację i analizuje jej potencjalny wpływ zarówno z perspektywy poszczególnych projektów, jak i całej Grupy i jej długofalowych zamierzeń. W ocenie Zarządu, Starhedge S.A. jest w relatywnie mocnej pozycji w stosunku do poziomu realizowanych projektów.

- **DALSZY EWENTUALNY ROZWÓJ PANDEMI SARS-CoV-2**

Wpływ na globalną i polską gospodarkę w ostatnich 2 latach była pandemia wirusa SARS-CoV-2. Dalsze rozprzestrzenianie się nowych wariantów wirusa w tym wariantów odpornych na obecnie dostępne i stosowane szczepionki może mieć ponownie negatywny wpływ na działalność Spółki. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania Starhedge S.A. identyfikuje potencjalne ryzyka, jakie mogą dotknąć poszczególne obszary działalności Starhedge S.A. wynikające bezpośrednio lub pośrednio z przyszłej sytuacji. Pandemia, jej dalszy rozwój na świecie i w Polsce, może skutkować kolejnymi zakłóceniami w łańcuchu dostaw, mogą wystąpić czasowe ograniczenia w dostępności pracowników z przyczyn zdrowotnych, a to łącznie może doprowadzić do spadku obrotów, zysków oraz redukcji płac i zatrudnienia. W związku z panującą niepewnością mogą zostać opóźnione lub wstrzymane inwestycje i ekspansja na nowe rynki. Można także spodziewać się trudności z pozyskaniem finansowania. Ograniczona dostępność pracowników, pracowników podwykonawców oraz ograniczenie lub wstrzymanie produkcji w zakładach dostarczających materiały lub elementy do realizacji inwestycji. Nie można też wykluczyć, że w zaistniałej sytuacji może dojść do opóźnień w realizacji projektów przez wystąpienie siły wyższej. W branży deweloperskiej można wskazać ryzyko czasowego zmniejszenia liczby podpisywanych fizycznie aktów prawnych przenoszących własność lokali na nowych nabywców. Przesunięcie w czasie momentu ich zawarcia w ocenie Starhedge S.A. nie powinno mieć wpływu na wyniki Starhedge S.A. w dłuższej perspektywie, a jedynie w perspektywie najbliższych miesięcy. Możliwe są także opóźnienia w uzyskaniu pozwoleń na budowę i innych decyzji administracyjnych niezbędnych do rozpoczęcia lub kontynuacji procesu budowlanego.

- **INFLACJA I WZROST KOSZTÓW REALIZACJI PROJEKTÓW**

W minionym roku w wielu krajach inflacja istotnie przekroczyła oczekiwania. W Polsce ceny towarów i usług na przestrzeni 2021 roku wzrosły o 8,6%, a szczyt inflacji zapowiadany jest na rok 2022. Publikowane w kolejnych miesiącach tego roku odczyty nie napawają optymizmem. Inflacja to wzrost kosztów towarów i materiałów ale również wzrost oczekiwań płacowych. Oba te czynniki przekładają się na wzrost kosztów wytwarzania produktów i usług oferowanych przez Starhedge S.A i pozostałe spółki z Grupy kapitałowej.

- **DALSZY WZROST STÓP PROCENTOWYCH**

Do października 2021 roku, stopa referencyjna NBP utrzymywała się na poziomie 0,10%, najniższym w historii. Później jednak zakończył się trwający nieprzerwanie od 2012 roku cykl obniżek stóp procentowych, przeplatany okresami utrzymywania ich na stałym poziomie. Trzy podwyżki dokonane przez Radę Polityki Pieniężnej sprawiły, że na koniec 2021 roku stopa referencyjna wyniosła 1,75%, zaś WIBOR 3M kształtował się na poziomie 2,54%, zapowiadając kontynuację trendu zacieśniania polityki pieniężnej. Kolejne podwyżki z jakimi mieliśmy do czynienia już w 2022 roku oraz zapowiedzi zarówno

poszczególnych członków RPP jak i oczekiwania analityków co do dalszych wzrostów stóp procentowych w kolejnych miesiącach 2022 roku nawet do poziomu 8-9% mogą w znaczący sposób wpłynąć na sytuację zarówno Jednostki dominującej jak i Grupy Kapitałowej.

Drastycznie rosnące stopy procentowe ograniczyły nieco aktywność klientów wspomagających się kredytem hipotecznym, zwłaszcza osób na granicy zdolności kredytowej, kupujących głównie mieszkania z segmentu popularnego. W ocenie Zarządu Spółki, zacieśnianie polityki pieniężnej przez wzrost stóp procentowych będzie kontynuowane w 2022 roku, co jest już widoczne w wartości WIBOR 3M, którego skala wzrostu istotnie przewyższała podwyżki stopy referencyjnej NBP. Należy spodziewać się zmniejszenia popytu na mieszkania, co przy niedoborze podaży na rynku powinno poskutkować stabilizacją cen przy nieznacznej korekcie wolumenu sprzedaży rynkowej.

23. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania w Jednostce dominującej oraz Grupie Kapitałowej

W prezentowanym okresie nie zmieniono podstawowych zasad zarządzania Jednostki Dominującej oraz w Grupie Kapitałowej.

24. Liczba i wartość nominalna wszystkich akcji Starhedge S.A. będących w posiadaniu osób nadzorujących i zarządzających

Według najlepszej wiedzy Spółki na dzień sporządzenia sprawozdania Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie posiadają akcji Spółki.

25. Informacje o znanych umowach, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy

Na dzień sporządzania sprawozdania nie są znane żadne umowy, które mogą mieć wpływ na zmianę w proporcjach akcji dotychczasowych akcjonariuszy.

26. Informacje o umowie z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych oraz wynagrodzeniu za 2021 rok.

W roku obrotowym 2021 Księgi rachunkowe Spółki oraz pełna obsługa księgową prowadzone były przez Biuro Rachunkowe RJ Sp. z o.o.

Do dokonania przeglądu półrocznego oraz badania rocznego sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2021 Rada Nadzorcza wybrała KPW Audytor Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi, ul. Tymienieckiego 25C/410, firmę audytorską wpisaną na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Polską Agencję Nadzoru Audytowego pod numerem ewidencyjnym 3640. NIP: 727-276-70-73; REGON: 100941975; KRS 0000363162

Umowę na przeprowadzenie badania sprawozdania finansowego według stanu na dzień 31 grudnia 2021 roku oraz badanie sprawozdania finansowego za 2022 rok zawarto w dniu 9 września 2021 roku.

Kwota wynagrodzenia podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych w zależności od przedmiotu umowy jest następująca:

- a) 29 000,00 zł netto – za obowiązkowe badanie sprawozdania finansowego jednostkowego i skonsolidowanego za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2021 roku
- b) 20 000,00 zł netto – za przegląd śródrocznego sprawozdania finansowego jednostkowego i skonsolidowanego za okres do 1 stycznia 2021 – 30 czerwca 2021 roku

Całkowita wysokość wynagrodzenia z podmiotem uprawnionym do badań sprawozdań finansowych z tytułu przeglądu i badania sprawozdania finansowego za 2020 rok wyniosła 44 500,00 zł.

27. Pozycje pozabilansowe

Informacje o aktywach i zobowiązaniach pozabilansowych znajdują się Skróconym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym w pozycji Aktywa i zobowiązania warunkowe

28. Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy, łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję, z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane.

W opisywanym okresie Jednostka nie wypłaciła dywidendy, ani deklarowała jej wypłaty.

Podkreślamy też, że przesłanką dla podejmowanych przez Spółkę wcześniejszych decyzji o przeznaczaniu zysku na skup akcji własnych, a nie na bezpośrednią i klasyczną formę uzyskania dywidendy jest:

- motyw najkorzystniejszego wykorzystania środków finansowych celem nieobciążania kwoty dywidendy wcześniejszym podwójnym opodatkowaniem zysku, obowiązującym w polskim systemie podatkowym
- implementacja formuły tzw. „quasi dywidendy”, czyli instrumentu do przekazywania zysku dla akcjonariuszy uzyskiwanego poprzez skup akcji własnych, który nie obarcza ich żadnymi kosztami fiskalnymi;
- utrzymujący się od kilku lat brak pozytywnych nastrojów na polskim rynku kapitałowym, skutkujący wielokrotnie zmniejszonym zainteresowaniem inwestorów akcjami spółek publicznych notowanych na GPW
- chęć wywiązania się przez Spółkę z deklaracji w zakresie uzyskiwania przez jej akcjonariuszy minimalnych zwrotów z inwestycji w akcje Emitenta na poziomie 8-10%.

Dlatego każdorazowa Spółka będzie proponować formę przeznaczenia wypracowanego Zysku w oparciu o przedstawione powyżej kryteria pamiętając jednocześnie, że decydujące słowo w jego podziale zależy wyłącznie od Akcjonariuszy.

29. Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez emitenta lub jednostkę od niego zależną z podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem takie transakcje nie wystąpiły.

30. Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez emitenta lub jednostkę od niego zależną z podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem takie transakcje nie wystąpiły.

31. Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami na 2021 rok

Starhedge SA nie podawał wcześniej do publicznej wiadomości prognoz dotyczących wyników finansowych Grupy Kapitałowej za rok 2021, ani w formie raportów bieżących ani w sprawozdaniach finansowych za poszczególne kwartały okresu objętego niniejszym sprawozdaniem.

32. Informacje o wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających, nadzorujących albo byłych członków organów administrujących oraz o zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem nie istniały i nie istnieją zobowiązania wynikające z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających, nadzorujących albo byłych członków organów administrujących oraz zobowiązania zaciągnięte w związku z tymi emeryturami.

33. Wszelkie umowy zawarte między emitentem, a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie nastąpiło z powodu połączenia emitenta przez przejęcie

Z osobami zarządzającymi nie zostały zawarte umowy określone w tytule niniejszego punktu.

34. Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści, w tym wynikających z programów motywacyjnych lub premiovych opartych na kapitale emitenta

W roku obrotowym wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści, w tym wynikających z programów motywacyjnych lub premiovych opartych na kapitale Starhedge SA, w szczególności opartych na obligacjach z prawem pierwszeństwa, zamiennych, warrantach subskrypcyjnych, w pieniądzu, naturze lub jakiegokolwiek innej formie, wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych, odrębnie dla każdej z osób zarządzających, nadzorujących albo członków organów administrujących emitenta w przedsiębiorstwie emitenta, bez względu na to, czy odpowiednio były one zaliczane w koszty, czy wynikały z podziału zysku, a w przypadku gdy emitentem jest jednostka dominująca, znaczący inwestor, wspólnik jednostki współzależnej lub odpowiednio jednostka będąca stroną wspólnego

ustalenia umownego w rozumieniu obowiązujących Starhedge S.A. przepisów o rachunkowości obrazuje tabela:

Wynagrodzenia	31.12.2021	31.12.2020
Zarząd jednostki dominującej	79 000,00	79 374,00
Rada Nadzorcza jednostki dominującej	-	-

35. Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych

W Grupie Kapitałowej nie funkcjonuje system kontroli programów akcji pracowniczych.

36. Znaczące zdarzenia gospodarcze powstałe po dniu bilansowym

36.1. G-Energy – skup akcji własnych

W dniach 2 lutego 2022 r., 4 marca 2022 r., 17 marca 2022r. i 26 kwietnia 2022 r. Zarząd G-Energy poinformował, iż w ramach realizacji programu skupu akcji własnych, na podstawie uchwały nr 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki pod firmą G-Energy Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie z dnia 29 grudnia 2020 roku, o której Emitent informował raportem bieżącym EBI nr 12/2020 z dnia 29 grudnia 2020 roku, upoważniającej Zarząd Spółki do nabycia akcji własnych Spółki, w wyniku złożonego za pośrednictwem Domu Maklerskiego PKO BP S.A. zleceń maklerskich na rynku NewConnect Emitent dokonał kolejnego skupu akcji własnych.

- w dniu 24 stycznia 2022 roku nabył 1 100 akcji własnych Emitenta po średniej cenie wynoszącej 0,3610 złotych za akcję. Łączna wartość nabytych akcji wynosi 397,10 PLN złotych. Nabyte akcje stanowią 0,0011 % kapitału zakładowego Emitenta oraz 0,0011 % głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta.

- w dniu 25 stycznia 2021 roku nabył 12 200 akcji własnych Emitenta po średniej cenie wynoszącej 0,3976 złotych za akcję. Łączna wartość nabytych akcji wynosi 1900,0 PLN złotych. Nabyte akcje stanowią 0,0126 % kapitału zakładowego Emitenta oraz 0,0126 % głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta.

- w dniu 28 stycznia 2021 roku nabył 3 300 akcji własnych Emitenta po średniej cenie wynoszącej 0,3505 złotych za akcję. Łączna wartość nabytych akcji wynosi 1 156,65 PLN złotych. Nabyte akcje stanowią 0,0034 % kapitału zakładowego Emitenta oraz 0,0034 % głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta.

- w dniu 21 lutego 2022 roku nabył 4 800 akcji własnych Emitenta po średniej cenie wynoszącej 0,4047 złotych za akcję. Łączna wartość nabytych akcji wynosi 1 942,85 PLN złotych. Nabyte akcje stanowią 0,0045 % kapitału zakładowego Emitenta oraz 0,0045 % głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta

- w dniu 24 lutego 2022 roku nabył 4 400 akcji własnych Emitenta po średniej cenie wynoszącej 0,3867 złotych za akcję. Łączna wartość nabytych akcji wynosi 1 701,51 PLN złotych. Nabyte akcje stanowią 0,0045 % kapitału zakładowego Emitenta oraz 0,0045 % głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta.

- w dniu 25 lutego 2021 roku nabył 16 600 akcji własnych Emitenta po średniej cenie wynoszącej 0,2893 złotych za akcję. Łączna wartość nabytych akcji wynosi 4 803,43 PLN złotych. Nabyte akcje stanowią 0,0171 % kapitału zakładowego Emitenta oraz 0,0171 % głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta.

- w dniu 28 lutego 2021 roku nabył 4 000 akcji własnych Emitenta po średniej cenie wynoszącej 0,3546 złotych za akcję. Łączna wartość nabytych akcji wynosi 1 418,53 PLN złotych. Nabyte akcje stanowią 0,0041 % kapitału zakładowego Emitenta oraz 0,0041 % głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta.

- w dniu 7 marca 2022 roku nabył 8 900 akcji własnych Emitenta po średniej cenie wynoszącej 0,3172 złotych za akcję. Łączna wartość nabytych akcji wynosi 2 823,20 PLN złotych. Nabyte akcje stanowią 0,0092 % kapitału zakładowego Emitenta oraz 0,0092 % głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta

- w dniu 8 marca 2022 roku nabył 9 700 akcji własnych Emitenta po średniej cenie wynoszącej 0,3308 złotych za akcję. Łączna wartość nabytych akcji wynosi 3 209,02 PLN złotych. Nabyte akcje stanowią 0,01 % kapitału zakładowego Emitenta oraz 0,01 % głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta.

- w dniu 15 marca 2022 roku nabył 4 000 akcji własnych Emitenta po średniej cenie wynoszącej 0,3414 złotych za akcję. Łączna wartość nabytych akcji wynosi 1 365,69 PLN złotych. Nabyte akcje stanowią 0,0041 % kapitału zakładowego Emitenta oraz 0,0041 % głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta.

- w dniu 14 kwietnia 2022 roku nabył 5000 akcji własnych Emitenta po średniej cenie wynoszącej 0,4020 złotych za akcję. Łączna wartość nabytych akcji wynosi 2 010,00 PLN złotych. Nabyte akcje stanowią 0,00515 % kapitału zakładowego Emitenta oraz 0,00515 % głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta

- w dniu 25 kwietnia 2022 roku nabył 9 000 akcji własnych Emitenta po średniej cenie wynoszącej 0,3908 złotych za akcję. Łączna wartość nabytych akcji wynosi 3 518,10 PLN złotych. Nabyte akcje stanowią 0,0928 % kapitału zakładowego Emitenta oraz 0,0928 % głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta.

Łączna liczba posiadanych przez Emitenta akcji własnych po uwzględnieniu powyższych transakcji wynosi 296.000 akcji, które stanowią 0,3052 % kapitału zakładowego Spółki oraz 0,3052 % głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta.

36.2. G-Energy - akceptacja przez Inwestora (PSG) umowy podwykonawczej

Zarząd G-Energy S.A. (GENERGY, Emitent, Podwykonawca) z siedzibą w Warszawie informuje, iż w dniu dzisiejszym otrzymał powiadomienie o akceptacji przez Inwestora (PSG sp. z o.o. z siedzibą w Tarnowie) Umowy Podwykonawczej na wykonanie dokumentacji projektowej i realizację robót budowlanych zawartej przez Emitenta ze spółką KOTŁO-REM Sędziszów sp. z o.o. z siedzibą w Sędziszowie (KOTŁO-REM, Wykonawca), która dotyczy wykonania zadania pod nazwą: „Kompleksowe wykonywanie prac związanych z budową przyłączy dla nowych odbiorców wraz z rozbudową - oddział zakład gazowniczy w Krakowie, obszar działania gazowni Kraków Krowodrza – IIIC”

Przedmiotem Umowy są roboty budowlane polegające na wykonywaniu dokumentacji projektowych oraz realizacji kompleksowych prac związanych z budową przyłączy dla nowych odbiorców wraz z rozbudową gazociągów (z wyłączeniem umów poniżej 10m³/h od istniejących gazociągów) na terenie Oddziału Zakładu Gazowniczego w Krakowie, obszar działania Gazowni Kraków Krowodrza – IIIC – gm. Iwanowice, Michałowice, Skała, Zielonki, Gołcza, Sułoszowa, Trzyciąż, Miechów, Charsznica, Książ Wielki, Raclawice, Kozłów, Słaboszów Zamawiający dopuszcza realizację Zadań poza obszarem określonym powyżej, a na obszarach sąsiadujących Gazowni w zakresie danego Oddziału Zakładu Gazowniczego w Krakowie za zgodą Podwykonawcy.

36.3. G-Energy - Umowę podwykonawczą z PGNiG Technologie S.A. z siedzibą w Krośnie

Dnia 10 lutego 2022 r. Zawarcie Umowy podwykonawczej z PGNiG Technologie S.A. z siedzibą w Krośnie.

Spółka w danym dniu podpisała umowę podwykonawczą zawartą pomiędzy Emitentem a PGNiG Technologie S.A. z siedzibą w Krośnie dotyczącą zadania pn. „Zaprojektowanie i budowa infrastruktury technologicznej sieci gazowej wraz z instalacjami i gospodarkami pomocniczymi oraz powiązaniami do infrastruktury zakładu w Ciepłowni Kawęczyn”.

Przedmiotem Umowy jest kompleksowe wykonanie przez Wykonawcę prac projektowych wszystkich branż dla Inwestycji oraz kompleksowe wykonanie dla Inwestycji wszelkich Prac w zakresie: robót budowlanych branży konstrukcyjnej, robót ziemnych i fundamentów, układu zasilania elektrycznego i automatyki oraz opracowanie dokumentacji odbiorowej, w tym w szczególności realizacji wszelkich Prac wynikających bezpośrednio i pośrednio z Zakresu Prac, w tym: sporządzenie inwentaryzacji istniejących obiektów i instalacji w miejscach przewidywanej lokalizacji oraz na terenach, na których prowadzone będą Prace oraz wykonanie niezbędnych analiz i ekspertyz, a także uzyskanie niezbędnych uzgodnień i opinii; wykonanie Dokumentacji, w tym Dokumentacji Projektowej i przeniesienie praw własności intelektualnej do niej na Inwestora; uzyskanie wszelkich wymaganych opinii, pozwoleń i decyzji, w tym uzyskanie w imieniu i na rzecz Inwestora, od właściwego organu, Pozwolenia na budowę oraz Pozwolenia na użytkowanie (za wyjątkiem WZiZT oraz DUŚ, za których uzyskanie odpowiada Inwestor); sprawowanie nadzoru autorskiego; wybudowanie Instalacji Pomocniczych; zaprojektowanie wszystkich urządzeń pozwalających na zintegrowanie Instalacji Gazowej oraz Instalacji Pomocniczych z istniejącymi lub planowanymi w ramach innych zadań inwestycyjnych obiektami technologicznymi (KGO, IOL, Zadanie 5) oraz systemami nadzoru i sterowania (istniejącymi oraz planowanymi) w Ciepłowni Kawęczyn, zaprojektowanie i wykonanie, dostarczenie i montaż wszystkich urządzeń i instalacji integralnie związanych z w/w zadaniami, w tym w szczególności kompletnej infrastruktury towarzyszącej typowej dla obiektów przemysłowych (m.in. drogi i place wewnętrzne, przyłączenie mediów), przeprowadzenie Rozruchu oraz uruchomienie Inwestycji w zakresie dotyczącym Przedmiotu Umowy; zapewnienie dotrzymania Gwarantowanych Parametrów Technicznych; udzielenie gwarancji jakości i wykonywanie obowiązków z tytułu rękojmi i gwarancji na wykonaną Inwestycję; przeprowadzenie szkoleń personelu Inwestora.

Umowa realizowana jest w formule „pod klucz” przez Zamawiającego na rzecz PGNiG Termika S.A. w Warszawie. Formuła „pod klucz” oznacza kompleksowe wykonanie przez Wykonawcę Prac w celu realizacji Umowy i zapewnienia funkcjonowania Układu zgodnie z warunkami wynikającymi z Umowy.

Wynagrodzenie należne G-ENERGY od PGNiG Technologie z tytułu realizacji przez G-ENERGY Zakresu Robót wyniesie netto 11.100.000,00 PLN (słownie: jedenaście milionów sto tysięcy złotych i 00/100) powiększone o podatek VAT naliczony zgodnie z obowiązującymi przepisami, tj. 2 553 000 PLN (dwa miliony pięćset pięćdziesiąt trzy tysiące złotych) łącznie 13 653 000 PLN (trzynaście milionów sześćset pięćdziesiąt trzy tysiące złotych) brutto. W razie zmiany stawki podatku VAT w przepisach podatkowych, dokonanej po zawarciu Umowy i mającej do niej zastosowanie, wynagrodzenie to ulegnie odpowiedniemu zwiększeniu albo pomniejszeniu o kwotę wynikającą ze zmiany stawki podatku VAT. Zmiana stawki podatku VAT będzie miała zastosowanie do niezafakturowanej części wynagrodzenia. Kwota ta może zostać powiększona w przypadku wykonania kolejnych zadań nie objętych zakresem niniejszej Umowy. Zapłata za Prace przyjmowane częściowo realizowana będzie przez PGNiG Technologie na podstawie faktur Wykonawcy, zgodnie z harmonogramem rozliczeń.

36.4. Surtex sp. z o.o. – umowa sprzedaży

W dniu 3 stycznia 2022 roku spółka zależna od Emitenta tj. Gdyńskie Przedsiębiorstwo Handlowe „SURTEX” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, z siedzibą w Gdyni, zwarła przed notariuszem Joanną Solecką prowadzącą Kancelarię Notarialną w Gdyni, przy ulicy Władysława IV nr 49/1 umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego działek gruntu o numerach 846, 850, 855 i 856 oraz stanowiących odrębne nieruchomości budynków posadowionych na tych działkach, położonych w Gdyni przy ulicy Bolesława Krzywoustego 8, objętych księgami wieczystymi GD1Y/00024584/9 i GD1Y/00005119/0, za cenę 6.190.000,00 zł (sześć milionów sto dziewięćdziesiąt tysięcy złotych).

Nabywcą wskazanych powyżej praw jest osoba fizyczna prowadząca działalność gospodarczą z siedzibą w Polsce, a nabycia dokonano na cele prowadzonej przez w/w osobę działalności gospodarczej. Nabywca nie jest powiązany kapitałowo ani osobowo z Emitentem, ani z żadną ze Spółek grupy kapitałowej Starhedge S.A. Cena sprzedaży została uiszczona ze środków własnych nabywcy przy zawarciu opisanej umowy sprzedaży. Przedmiot sprzedaży został wydany nabywcy po podpisaniu umowy. Pozostałe warunki zawartej umowy nie odbiegają od warunków tego typu umów zawieranych na rynku.

II. Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego w Starhedge S.A. w 2021 roku

Wskazanie zbioru zasad wraz ze wskazaniem miejsca jego upublicznienia

Tekst zbioru zasad jest dostępny w niniejszym Sprawozdaniu oraz na Stronie internetowej Starhedge SA.

ZBIÓR ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO

POLITYKA INFORMACYJNA I KOMUNIKACJA Z INWESTORAMI

1.1. Spółka prowadzi sprawną komunikację z uczestnikami rynku kapitałowego, rzetelnie informując o sprawach jej dotyczących. W tym celu spółka wykorzystuje różnorodne narzędzia i formy porozumiewania się, w tym przede wszystkim korporacyjną stronę internetową, na której zamieszcza wszelkie informacje istotne dla inwestorów.

Zasada jest stosowana.

Komentarz spółki dotyczący sposobu stosowania powyższej zasady.

Strona internetowa Spółki na bieżąco jest redagowana i uzupełniana o najważniejsze sprawy dotyczące Spółki. Wszelkie informacje umieszczane na stronie internetowej są przekazywane w sposób rzetelny, a inwestorzy mają łatwy dostęp do wszelkich informacji, które mogą wpłynąć na całościową ocenę Spółki i przekazywane są zgodnie z przepisami prawa. Zarząd Spółki niezmiennie podejmuje kroki w celu ulepszania strony Spółki i uzupełniania jej o wszelkie istotne w ocenie Spółki informacje dla inwestorów. W ocenie Zarządu Spółki sposób i częstotliwość komunikacji odpowiada potrzebom inwestorom, rynku i są zgodne z najwyższymi standardami.

1.2. Spółka umożliwia zapoznanie się z osiągniętymi przez nią wynikami finansowymi zawartymi w raporcie okresowym w możliwie najkrótszym czasie po zakończeniu okresu sprawozdawczego, a jeżeli z uzasadnionych powodów nie jest to możliwe, jak najszybciej publikuje co najmniej wstępne szacunkowe wyniki finansowe.

Zasada jest stosowana.

Komentarz spółki dotyczący sposobu stosowania powyższej zasady.

Zgodnie z zasadami prawa, Spółka przedstawia do końca stycznia roku obrotowego informację zawierającą daty publikacji raportów okresowych. Przedstawione terminy, w ocenie Zarządu są terminami, w których najszybciej, biorąc pod uwagę zakres prac i rozbudowaną strukturę grupy kapitałowej Spółki, możliwe jest przekazanie rzetelnych raportów okresowych po zakończeniu okresu sprawozdawczego. W przypadku znacznych odchyleń szacunków, od wyników spodziewanych przez rynek, spółka dokonywać będzie oceny spełnienia przez daną informację kryteriów poufności.

1.3. W swojej strategii biznesowej spółka uwzględnia również tematykę ESG, w szczególności obejmującą:

1.3.1. zagadnienia środowiskowe, zawierające mierniki i ryzyka związane ze zmianami klimatu i zagadnienia zrównoważonego rozwoju;

Spółka nie stosuje powyższej zasady.

Spółka respektuje zasady dotyczące zagadnień środowiskowych oraz dotyczących zrównoważonego rozwoju, jednak nie posiada ujednoliconego dokumentu w tym zakresie, w szczególności nie posiada wdrożonej strategii w obszarze ESG. Spółka nie ustaliła sposobów pomiaru wpływu oddziaływania przez Spółkę na środowisko, ani nie wskazuje działań i inicjatyw w obszarze zrównoważonego rozwoju zmierzającego do redukcji negatywnego wpływu działalności na środowisko. Spółka jest świadoma zachodzących zmian w klimacie, dlatego też w wielu obszarach swej działalności, w toku procesu decyzyjnego, w tym także w planach poszczególnych inwestycji deweloperskich oraz projektach architektonicznych, uwzględnia w szerokim zakresie aspekty środowiskowe. W ramach prowadzonej działalności spółka kładzie nacisk na optymalizację wykorzystywanych zasobów (energia elektryczna, zużycie materiałów biurowych), jednak kwestie te nie są obecnie uwzględniane w jej strategii biznesowej z uwagi na ich pomijalny wpływ na środowisko naturalne.

1.3.2. sprawy społeczne i pracownicze, dotyczące m.in. podejmowanych i planowanych działań mających na celu zapewnienie równouprawnienia płci, należytych warunków pracy, poszanowania praw pracowników, dialogu ze społecznościami lokalnymi, relacji z klientami.

Spółka nie stosuje powyższej zasady.

Spółka przestrzega wszelkich, obowiązujących przepisów dot. relacji pracodawca-pracownik, w szczególności Kodeksu Pracy, oraz zakazujących jakiegokolwiek dyskryminacji bez względu na jej przyczynę. W swojej strategii Spółka uwzględnia również konieczność budowania dobrych relacji spółki z interesariuszami. Spółka przestrzega ogólnie przyjętych zasad i zwyczajów dotyczących kwestii społecznych i pracowniczych oraz zasady dotyczące relacji społecznych, w szczególności z klientami Spółki jednak nie posiada ujednoliconego dokumentu w tym zakresie. Emitent prowadzi transparentną i wolną od wszelkich form dyskryminacji rekrutację do pracy. Oferuje uczciwe, jawne i klarowne warunki zatrudnienia, sprawiedliwy i motywujący system wynagradzania, dobrą atmosferę, realny wpływ na kształtowanie swojej ścieżki kariery. Spółka na bieżąco identyfikuje i ocenia aspekty społeczne i pracownicze oraz prowadzi nad nimi nadzór.

1.4. W celu zapewnienia należytej komunikacji z interesariuszami, w zakresie przyjętej strategii biznesowej spółka zamieszcza na swojej stronie internetowej informacje na temat założeń posiadanej strategii, mierzalnych celów, w tym zwłaszcza celów długoterminowych, planowanych działań oraz postępów w jej realizacji, określonych za pomocą mierników, finansowych i niefinansowych. Informacje na temat strategii w obszarze ESG powinny m.in.:

Spółka nie stosuje powyższej zasady.

Spółka nie stosuje powyższej zasady z uwagi na brak przyjętego dokumentu dotyczącego Strategii Emitenta.

1.4.1. objaśniać, w jaki sposób w procesach decyzyjnych w spółce i podmiotach z jej grupy uwzględniane są kwestie związane ze zmianą klimatu, wskazując na wynikające z tego ryzyka;
Spółka nie stosuje powyższej zasady.

Spółka nie stosuje powyższej zasady z uwagi na brak wdrożenia u Emitenta Strategii ESG.

1.4.2. przedstawiać wartość wskaźnika równości wynagrodzeń wypłacanych jej pracownikom, obliczanego jako procentowa różnica pomiędzy średnim miesięcznym wynagrodzeniem (z uwzględnieniem premii, nagród i innych dodatków) kobiet i mężczyzn za ostatni rok, oraz przedstawiać informacje o działaniach podjętych w celu likwidacji ewentualnych nierówności w tym zakresie, wraz z prezentacją ryzyk z tym związanych oraz horyzontem czasowym, w którym planowane jest doprowadzenie do równości.

Spółka nie stosuje powyższej zasady.

W zakresie równości wynagrodzeń Spółka stosuje zasady niedyskryminacji w wynagrodzeniu, a wyniki pracy pracowników są oceniane wyłącznie na podstawie ich merytorycznego wkładu w rozwój działalności Spółki. Decydującym aspektem są tu przede wszystkim wysokie kwalifikacje oraz merytoryczne przygotowanie do pełnienia określonej funkcji, jak i jakość pracy. Wynagrodzenia na poszczególnych stanowiskach mogą się finalnie różnić, jednak zawsze wynagrodzenie jest ustalane z poszanowaniem przepisów prawa pracy, w tym zasady równego wynagradzania przewidzianej art. 18(3c) Kodeksu pracy, zgodnie z którym pracownicy mają prawo do jednakowego wynagrodzenia za jednakową pracę lub za pracę o jednakowej wartości.

1.5. Co najmniej raz w roku spółka ujawnia wydatki ponoszone przez nią i jej grupę na wspieranie kultury, sportu, instytucji charytatywnych, mediów, organizacji społecznych, związków zawodowych itp. Jeżeli w roku objętym sprawozdaniem spółka lub jej grupa ponosiły wydatki na tego rodzaju cele, informacja zawiera zestawienie tych wydatków.

Spółka nie stosuje powyższej zasady.

Spółka nie ujawnia wydatków ponoszonych przez nią na wspieranie kultury, sportu, instytucji charytatywnych, mediów, organizacji społecznych, związków zawodowych itp., bowiem wydatkowanie przez Spółkę kwot na te cele ma charakter incydentalny a ich wielkość (w ujęciu jednostkowym i łącznym) nie jest znaczna z punktu widzenia sytuacji finansowej Spółki oraz w stosunku do pozostałych kosztów ponoszonych przez Spółkę.

1.6. W przypadku spółki należącej do indeksu WIG20, mWIG40 lub sWIG80 raz na kwartał, a w przypadku pozostałych nie rzadziej niż raz w roku, spółka organizuje spotkanie dla inwestorów, zapraszając na nie w szczególności akcjonariuszy, analityków, ekspertów branżowych i przedstawicieli mediów. Podczas spotkania zarząd spółki prezentuje i komentuje przyjętą strategię i jej realizację, wyniki finansowe spółki i jej grupy, a także najważniejsze wydarzenia mające wpływ na działalność spółki i jej grupy, osiągnięte wyniki i perspektywy na przyszłość. Podczas organizowanych spotkań zarząd spółki publicznie udziela odpowiedzi i wyjaśnień na zadawane pytania.

Spółka nie stosuje powyższej zasady.

Spółka nie organizuje spotkań dla inwestorów, wszelkie informacje o bieżącej działalności Spółki dostępne są w materiałach znajdujących się na stronie internetowej, raportach bieżących i

okresowych, Spółka częściowo stosuje zasadę przekazując akcjonariuszom i gościom obecnym podczas Walnego Zgromadzenia niezbędne informacje oraz wyjaśnienia oraz udziela odpowiedzi na zadane pytania.

1.7. W przypadku zgłoszenia przez inwestora żądania udzielenia informacji na temat spółki, spółka udziela odpowiedzi niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 14 dni.

Spółka nie stosuje powyższej zasady.

Akcjonariusz ma prawo każdorazowo zwrócić się do Emitenta w kwestii udzielenia informacji na temat Spółki. Zarząd Emitenta ma prawo do podjęcia decyzji odnośnie udzielenia odpowiedzi kierując się zasadą istotności oraz ochrony interesów Spółki w szczególności, jeśli uczynienie zadość żądaniu inwestora mogłoby wyrządzić szkodę spółce lub jednostce ze spółką powiązanej

ZARZĄD I RADA NADZORCZA

2.1. Spółka powinna posiadać politykę różnorodności wobec zarządu oraz rady nadzorczej, przyjętą odpowiednio przez radę nadzorczą lub walne zgromadzenie. Polityka różnorodności określa cele i kryteria różnorodności m.in. w takich obszarach jak płeć, kierunek wykształcenia, specjalistyczna wiedza, wiek oraz doświadczenie zawodowe, a także wskazuje termin i sposób monitorowania realizacji tych celów. W zakresie zróżnicowania pod względem płci warunkiem zapewnienia różnorodności organów spółki jest udział mniejszości w danym organie na poziomie nie niższym niż 30%.

Spółka nie stosuje powyższej zasady.

Spółka nie posiada formalnej polityki różnorodności, obecnie zarząd jest jednoosobowy jednak Spółka nie bada tożsamości płciowej, ekspresji płciowej i/lub zachowania różniącego się od tych kulturowo związanych z płcią, do której zostały przypisane w momencie urodzenia. Po wyborach uzupełniających Rada Nadzorcza jak się wydaje jest zróżnicowana płciowo, zróżnicowana wiekowo, kompetencyjnie i pod względem kwalifikacji.

2.2. Osoby podejmujące decyzje w sprawie wyboru członków zarządu lub rady nadzorczej spółki powinny zapewnić wszechstronność tych organów poprzez wybór do ich składu osób zapewniających różnorodność, umożliwiając m.in. osiągnięcie docelowego wskaźnika minimalnego udziału mniejszości określonego na poziomie nie niższym niż 30%, zgodnie z celami określonymi w przyjętej polityce różnorodności, o której mowa w zasadzie 2.1.

Spółka nie stosuje powyższej zasady.

Spółka nie opracowała oficjalnego dokumentu dotyczącego polityki różnorodności w odniesieniu do władz spółki oraz jej kluczowych menedżerów, zaś Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy spółki nie przyjęło tego rodzaju regulacji w ramach uchwalonej Polityki Wynagrodzeń Zarządu i Rady Nadzorczej. W spółce głównymi kryteriami wyboru członków zarządu lub rady nadzorczej są wykształcenie, wiedza i doświadczenie, kompetencje oraz wszechstronność kandydata do sprawowania danej funkcji. Spółka dobierając osoby mające pełnić funkcje w Zarządzie, Radzie Nadzorczej kieruje się powyższymi kryteriami. Powyższe ma na celu jak najlepsze dopasowanie kadry menedżerskiej do potrzeb Spółki oraz najbardziej efektywne spełnianie zadań przed nimi stawianych.

Spółka zapewnia, że w procesie doboru członków jej organów nie kieruje się kryteriami dyskryminującymi jakąkolwiek mniejszość.

2.3. Przynajmniej dwóch członków rady nadzorczej spełnia kryteria niezależności wymienione w ustawie z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym, a także nie ma rzeczywistych i istotnych powiązań z akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% ogólnej liczby głosów w spółce.

Zasada jest stosowana.

2.4. Głosowania rady nadzorczej i zarządu są jawne, chyba że co innego wynika z przepisów prawa.

Zasada jest stosowana.

2.5. Członkowie rady nadzorczej i zarządu głosujący przeciw uchwale mogą zgłosić do protokołu zdanie odrębne.

Zasada jest stosowana.

2.6. Pełnienie funkcji w zarządzie spółki stanowi główny obszar aktywności zawodowej członka zarządu. Członek zarządu nie powinien podejmować dodatkowej aktywności zawodowej, jeżeli czas poświęcony na taką aktywność uniemożliwia mu rzetelne wykonywanie obowiązków w spółce.

Zasada jest stosowana.

2.7. Pełnienie przez członków zarządu spółki funkcji w organach podmiotów spoza grupy spółki wymaga zgody rady nadzorczej.

Spółka nie stosuje powyższej zasady.

Statut Emitenta oraz inne regulacje wewnętrzne nie przewidują kompetencji Rady Nadzorczej do udzielania zgody we wskazanym zakresie. Spółka, jak również członkowie jej Zarządu przestrzegają w powyższym zakresie powszechnie wiążących przepisów prawa, w szczególności zaś zakazu konkurencji określonego w art. 380 Kodeksu spółek handlowych. Członkowie Zarządu Spółki nie mogą zatem zajmować się interesami konkurencyjnymi, ani też uczestniczyć w jednostce konkurencyjnej, chyba że zgody na taką działalność udzieli Rada Nadzorcza. W powyższym zatem zakresie zasada jest stosowana. W odniesieniu jednak do piastowania przez członków Zarządu funkcji, które nie stoją w sprzeczności z zakazem konkurencji, Spółka (jak i jej regulacje wewnętrzne) nie wymaga udzielenia zgody na pełnienie tych funkcji.

2.8. Członkowie rady nadzorczej powinni być w stanie poświęcić niezbędną ilość czasu na wykonywanie swoich obowiązków.

Zasada jest stosowana.

2.9. Przewodniczący rady nadzorczej nie powinien łączyć swojej funkcji z kierowaniem pracami komitetu audytu działającego w ramach rady.

Zasada jest stosowana.

2.10. Spółka, adekwatnie do jej wielkości i sytuacji finansowej, deleguje środki administracyjne i finansowe konieczne do zapewnienia sprawnego funkcjonowania rady nadzorczej.

Zasada jest stosowana.

2.11. Poza czynnościami wynikającymi z przepisów prawa raz w roku rada nadzorcza sporządza i przedstawia zwyczajnemu walnemu zgromadzeniu do zatwierdzenia roczne sprawozdanie. Sprawozdanie, o którym mowa powyżej, zawiera co najmniej:

2.11.1. informacje na temat składu rady i jej komitetów ze wskazaniem, którzy z członków rady spełniają kryteria niezależności określone w ustawie z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym, a także którzy spośród nich nie mają rzeczywistych i istotnych powiązań z akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% ogólnej liczby głosów w spółce, jak również informacje na temat składu rady nadzorczej w kontekście jej różnorodności;

Zasada jest stosowana.

2.11.2. podsumowanie działalności rady i jej komitetów;

Zasada jest stosowana.

2.11.3. ocenę sytuacji spółki w ujęciu skonsolidowanym, z uwzględnieniem oceny systemów kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, compliance oraz funkcji audytu wewnętrznego, wraz z informacją na temat działań, jakie rada nadzorcza podejmowała w celu dokonania tej oceny; ocena ta obejmuje wszystkie istotne mechanizmy kontrolne, w tym zwłaszcza dotyczące raportowania i działalności operacyjnej;

Zasada jest stosowana.

2.11.4. ocenę stosowania przez spółkę zasad ładu korporacyjnego oraz sposobu wypełniania obowiązków informacyjnych dotyczących ich stosowania określonych w Regulaminie Giełdy i przepisach dotyczących informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych, wraz z informacją na temat działań, jakie rada nadzorcza podejmowała w celu dokonania tej oceny;

Zasada jest stosowana.

Komentarz spółki dotyczący sposobu stosowania powyższej zasady.

Spółka nie stosuje powyższej zasady z uwagi na niestosowanie zasady 1.5.

2.11.5. ocenę zasadności wydatków, o których mowa w zasadzie 1.5;

Spółka nie stosuje powyższej zasady.

Spółka nie stosuje powyższej zasady z uwagi na niestosowanie zasady 1.5.

2.11.6. informację na temat stopnia realizacji polityki różnorodności w odniesieniu do zarządu i rady nadzorczej, w tym realizacji celów, o których mowa w zasadzie 2.1.

Spółka nie stosuje powyższej zasady.

Zasada nie jest stosowana, ponieważ Spółka nie opracowała formalnej polityki różnorodności.

Niemniej jednak Zarząd Spółki ma na uwadze cele polityki różnorodności przy bieżącym zarządzaniu działalnością Spółki, a obecny Prezes Zarządu jako Prezes Stowarzyszenia był jednym z pierwszych w Polsce sygnatariuszy Karty Różnorodności.

SYSTEMY I FUNKCJE WEWNĘTRZNE

3.1. Spółka giełdowa utrzymuje skuteczne systemy: kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem oraz

nadzoru zgodności działalności z prawem (compliance), a także skuteczną funkcję audytu wewnętrznego, odpowiednie do wielkości spółki i rodzaju oraz skali prowadzonej działalności, za działania których odpowiada zarząd.

Zasada jest stosowana.

3.2. Spółka wyodrębnia w swojej strukturze jednostki odpowiedzialne za zadania poszczególnych systemów lub funkcji, chyba że nie jest to uzasadnione z uwagi na rozmiar spółki lub rodzaj jej działalności.

Nie dotyczy.

W Spółce nie wyodrębniono wymienionych w zasadzie jednostek organizacyjnych, z uwagi na wielkość firmy i skalę prowadzonej działalność.

3.3. Spółka należąca do indeksu WIG20, mWIG40 lub sWIG80 powołuje audytora wewnętrznego kierującego funkcją audytu wewnętrznego, działającego zgodnie z powszechnie uznanymi międzynarodowymi standardami praktyki zawodowej audytu wewnętrznego. W pozostałych spółkach, w których nie powołano audytora wewnętrznego spełniającego ww. wymogi, komitet audytu (lub rada nadzorcza, jeżeli pełni funkcje komitetu audytu) co roku dokonuje oceny, czy istnieje potrzeba powołania takiej osoby.

Zasada jest stosowana.

3.4. Wynagrodzenie osób odpowiedzialnych za zarządzanie ryzykiem i compliance oraz kierującego audytem wewnętrznym powinno być uzależnione od realizacji wyznaczonych zadań, a nie od krótkoterminowych wyników spółki.

Spółka nie stosuje powyższej zasady.

Ze względu na rozmiar oraz rodzaj prowadzonej działalności, Spółka nie wyodrębnia w swojej strukturze osób odpowiedzialnych za wskazane obszary. Odpowiedzialność za obszar zarządzania ryzykiem oraz kontroli wewnętrznej spoczywa na Zarządzie Spółki, zadania z obszaru compliance przypisane są pracownikom Spółki odpowiedzialnym za obszar finansów i księgowości, którzy podlegają bezpośrednio Zarządowi Spółki.

3.5. Osoby odpowiedzialne za zarządzanie ryzykiem i compliance podlegają bezpośrednio prezesowi lub innemu członkowi zarządu.

Zasada jest stosowana.

3.6. Kierujący audytem wewnętrznym podlega organizacyjnie prezesowi zarządu, a funkcjonalnie przewodniczącemu komitetu audytu lub przewodniczącemu rady nadzorczej, jeżeli rada pełni funkcję komitetu audytu.

Spółka nie stosuje powyższej zasady.

Ze względu na rozmiar oraz rodzaj prowadzonej działalności, Spółka nie wyodrębnia w swojej strukturze jednostek odpowiedzialnych za wskazane obszary.

3.7. Zasady 3.4 - 3.6 mają zastosowanie również w przypadku podmiotów z grupy spółki o istotnym znaczeniu dla jej działalności, jeśli wyznaczono w nich osoby do wykonywania tych zadań.

Spółka nie stosuje powyższej zasady.

Ze względu na rozmiar oraz rodzaj prowadzonej działalności, Spółka nie wyodrębnia w swojej strukturze jednostek odpowiedzialnych za wskazane obszary. Odpowiedzialność za obszar zarządzania ryzykiem oraz kontroli wewnętrznej spoczywa na Zarządzie Spółki, zadania z obszaru compliance przypisane są pracownikom Spółki odpowiedzialnym za obszar finansów i księgowości, którzy podlegają bezpośrednio Zarządowi Spółki.

3.8. Co najmniej raz w roku osoba odpowiedzialna za audyt wewnętrzny, a w przypadku braku wyodrębnienia w spółce takiej funkcji zarząd spółki, przedstawia radzie nadzorczej ocenę skuteczności funkcjonowania systemów i funkcji, o których mowa w zasadzie 3.1, wraz z odpowiednim sprawozdaniem.

Zasada jest stosowana.

3.9. Rada nadzorcza monitoruje skuteczność systemów i funkcji, o których mowa w zasadzie 3.1, w oparciu między innymi o sprawozdania okresowo dostarczane jej bezpośrednio przez osoby odpowiedzialne za te funkcje oraz zarząd spółki, jak również dokonuje rocznej oceny skuteczności funkcjonowania tych systemów i funkcji, zgodnie z zasadą 2.11.3. W przypadku gdy w spółce działa komitet audytu, monitoruje on skuteczność systemów i funkcji, o których mowa w zasadzie 3.1, jednakże nie zwalnia to rady nadzorczej z dokonania rocznej oceny skuteczności funkcjonowania tych systemów i funkcji.

Zasada jest stosowana.

3.10. Co najmniej raz na pięć lat w spółce należącej do indeksu WIG20, mWIG40 lub sWIG80 dokonywany jest, przez niezależnego audytora wybranego przy udziale komitetu audytu, przegląd funkcji audytu wewnętrznego.

Nie dotyczy.

Spółka nie należy do indeksu WIG20, mWIG40 lub sWIG80

WALNE ZGROMADZENIE I RELACJE Z AKCJONARIUSZAMI

4.1. Spółka powinna umożliwić akcjonariuszom udział w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej (e-walne), jeżeli jest to uzasadnione z uwagi na zgłaszane spółce oczekiwania akcjonariuszy, o ile jest w stanie zapewnić infrastrukturę techniczną niezbędną dla przeprowadzenia takiego walnego zgromadzenia.

Spółka nie stosuje powyższej zasady.

Spółka umożliwia głosowanie poprzez pełnomocników i zgodnie z instrukcjami akcjonariuszy, w celu umożliwienia realizacji jak najpełniejszej reprezentacji akcjonariatu przed Walnym Zgromadzeniem, wspomaga instytucję proxy voting. Spółka wyznacza odpowiedniego pracownika. Ponadto nakłady finansowe jakie należałoby ponieść na transmisję obrad i dwustronną komunikację oraz wykonywanie głosu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej podczas walnego zgromadzenia są niewspółmierne w stosunku do potencjalnych korzyści wynikających z powyższego działania.

4.2. Spółka ustala miejsce i termin, a także formę walnego zgromadzenia w sposób umożliwiający

udział w obradach jak największej liczbie akcjonariuszy. W tym celu spółka dokłada również starań, aby odwołanie walnego zgromadzenia, zmiana terminu lub zarządzenie przerwy w obradach następowały wyłącznie w uzasadnionych przypadkach oraz by nie uniemożliwiały lub nie ograniczały akcjonariuszom wykonywania prawa do uczestnictwa w walnym zgromadzeniu.

Zasada jest stosowana.

4.3. Spółka zapewnia powszechnie dostępną transmisję obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym.

Spółka nie stosuje powyższej zasady.

Zasada nie jest stosowana z uwagi na koszty związane z obsługą transmisji obrad Walnego Zgromadzenia w czasie rzeczywistym, gwarancję bezpieczeństwa technicznego oraz wykonanie obowiązków informacyjnych w sytuacji gdy obrady odbywają się najczęściej w godzinach sesyjnych, jak również strukturę akcjonariatu Spółki.

4.4. Przedstawicielom mediów umożliwia się obecność na walnych zgromadzeniach.

Spółka nie stosuje powyższej zasady.

W walnych zgromadzeniach Spółki biorą udział osoby uprawnione i obsługujące Walne Zgromadzenie. Dopuszczenie gości do udziału w Walnym Zgromadzeniu jest suwerenną decyzją akcjonariuszy uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. W przypadku pytań dotyczących Walnych Zgromadzeń, kierowanych do Spółki ze strony przedstawicieli mediów, Spółka udziela stosownych odpowiedzi. Ponadto w zakresie tej zasady decydują akcjonariusze obecni na Walnym Zgromadzeniu, w szczególności zaś Przewodniczący.

4.5. W przypadku otrzymania przez zarząd informacji o zwołaniu walnego zgromadzenia na podstawie art. 399 § 2 - 4 Kodeksu spółek handlowych, zarząd niezwłocznie dokonuje czynności, do których jest zobowiązany w związku z organizacją i przeprowadzeniem walnego zgromadzenia. Zasada ma zastosowanie również w przypadku zwołania walnego zgromadzenia na podstawie upoważnienia wydanego przez sąd rejestrowy zgodnie z art. 400 § 3 Kodeksu spółek handlowych.

Zasada jest stosowana.

4.6. W celu ułatwienia akcjonariuszom biorącym udział w walnym zgromadzeniu głosowania nad uchwałami z należytym rozeznaniem, projekty uchwał walnego zgromadzenia dotyczących spraw i rozstrzygnięć innych niż o charakterze porządkowym powinny zawierać uzasadnienie, chyba że wynika ono z dokumentacji przedstawianej walnemu zgromadzeniu. W przypadku gdy umieszczenie danej sprawy w porządku obrad walnego zgromadzenia następuje na żądanie akcjonariusza lub akcjonariuszy, zarząd zwraca się o przedstawienie uzasadnienia proponowanej uchwały, o ile nie zostało ono uprzednio przedstawione przez akcjonariusza lub akcjonariuszy.

Zasada jest stosowana.

4.7. Rada nadzorcza opiniuje projekty uchwał wnoszone przez zarząd do porządku obrad walnego zgromadzenia.

Zasada jest stosowana.

4.8. Projekty uchwał walnego zgromadzenia do spraw wprowadzonych do porządku obrad walnego

zgromadzenia powinny zostać zgłoszone przez akcjonariuszy najpóźniej na 3 dni przed walnym zgromadzeniem.

Spółka nie stosuje powyższej zasady.

Spółka stosuje w tym zakresie przepisy kodeksu spółek handlowych. Zasada ta jest adresowana do akcjonariuszy Spółki, zaś jej przestrzeganie przez akcjonariuszy nie zależy od Spółki. Spółka nie ma wpływu na przestrzeganie tej zasady przez jej akcjonariuszy. Uniemożliwienie akcjonariuszom składania projektów uchwał w późniejszym terminie stanowiłoby bowiem naruszenie art. 401 §4 i 5 KSH ograniczenia terminu do zgłaszania przez akcjonariuszy projektów uchwał walnego zgromadzenia do spraw wprowadzonych do porządku obrad.

4.9. W przypadku gdy przedmiotem obrad walnego zgromadzenia ma być powołanie do rady nadzorczej lub powołanie rady nadzorczej nowej kadencji:

4.9.1. kandydatury na członków rady powinny zostać zgłoszone w terminie umożliwiającym podjęcie przez akcjonariuszy obecnych na walnym zgromadzeniu decyzji z należytym rozeznaniem, lecz nie później niż na 3 dni przed walnym zgromadzeniem; kandydatury, wraz z kompletem materiałów ich dotyczących, powinny zostać niezwłocznie opublikowane na stronie internetowej spółki;

Spółka nie stosuje powyższej zasady.

Decyzja o terminie zgłoszenia kandydatów do Rady Nadzorczej musi wynikać co najmniej z postanowień Statutu a takiego rozwiązania obecny Statut nie przewiduje. Spółka czyni starania poprzez informowanie akcjonariuszy aby możliwie wcześniej zgłaszali kandydatury na Członków Rady Nadzorczej.

4.9.2. kandydat na członka rady nadzorczej składa oświadczenia w zakresie spełniania wymogów dla członków komitetu audytu określone w ustawie z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym, a także w zakresie istnienia rzeczywistych i istotnych powiązań kandydata z akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% ogólnej liczby głosów w spółce.

Zasada jest stosowana.

4.10. Realizacja uprawnień akcjonariuszy oraz sposób wykonywania przez nich posiadanych uprawnień nie mogą prowadzić do utrudniania prawidłowego działania organów spółki.

Zasada jest stosowana.

Komentarz spółki dotyczący sposobu stosowania powyższej zasady.

Spółka wskazuje, że adresatem tej zasady są akcjonariusze Spółki, nie zaś sama Spółka. Emitent nie może bezprawnie ograniczać praw akcjonariuszy, które przysługują im z mocy prawa lub Statutu Spółki.

4.11. Członkowie zarządu i rady nadzorczej biorą udział w obradach walnego zgromadzenia, w miejscu obrad lub za pośrednictwem środków dwustronnej komunikacji elektronicznej w czasie rzeczywistym, w składzie umożliwiającym wypowiedzenie się na temat spraw będących przedmiotem obrad walnego zgromadzenia oraz udzielenie merytorycznej odpowiedzi na pytania zadawane w trakcie walnego zgromadzenia. Zarząd prezentuje uczestnikom zwyczajnego walnego zgromadzenia wyniki finansowe spółki oraz inne istotne informacje, w tym niefinansowe, zawarte w sprawozdaniu

finansowym podlegającym zatwierdzeniu przez walne zgromadzenie. Zarząd omawia istotne zdarzenia dotyczące minionego roku obrotowego, porównuje prezentowane dane z latami wcześniejszymi i wskazuje stopień realizacji planów minionego roku.

Zasada jest stosowana.

4.12. Uchwała walnego zgromadzenia w sprawie emisji akcji z prawem poboru powinna precyzować cenę emisyjną albo mechanizm jej ustalenia, bądź zobowiązywać organ do tego upoważniony do ustalenia jej przed dniem prawa poboru, w terminie umożliwiającym podjęcie decyzji inwestycyjnej.

Zasada jest stosowana.

4.13. Uchwała o nowej emisji akcji z wyłączeniem prawa poboru, która jednocześnie przyznaje prawo pierwszeństwa objęcia akcji nowej emisji wybranym akcjonariuszom lub innym podmiotom, może być podjęta, jeżeli spełnione są co najmniej poniższe przesłanki:

- a) spółka ma racjonalną, uzasadnioną gospodarczo potrzebę pilnego pozyskania kapitału lub emisja akcji związana jest z racjonalnymi, uzasadnionymi gospodarczo transakcjami, m.in. takimi jak łączenie się z inną spółką lub jej przejęciem, lub też akcje mają zostać objęte w ramach przyjętego przez spółkę programu motywacyjnego;
- b) osoby, którym przysługiwać będzie prawo pierwszeństwa, zostaną wskazane według obiektywnych kryteriów ogólnych;
- c) cena objęcia akcji będzie pozostawać w racjonalnej relacji do bieżących notowań akcji tej spółki lub zostanie ustalona w wyniku rynkowego procesu budowania księgi popytu.

Zasada jest stosowana.

4.14. Spółka powinna dążyć do podziału zysku poprzez wypłatę dywidendy. Pozostawienie całości zysku w spółce jest możliwe, jeżeli zachodzi którakolwiek z poniższych przyczyn:

- a) wysokość tego zysku jest minimalna, a w konsekwencji dywidenda byłaby nieistotna w relacji do wartości akcji;
- b) spółka wykazuje niepokryte straty z lat ubiegłych, a zysk przeznaczony jest na ich zmniejszenie;
- c) spółka uzasadni, że przeznaczenie zysku na inwestycje przyniesie akcjonariuszom wymierne korzyści;
- d) spółka nie wygenerowała środków pieniężnych umożliwiających wypłatę dywidendy;
- e) wypłata dywidendy istotnie zwiększyłaby ryzyko naruszenia kowenantów wynikających z wiążących spółkę umów kredytowych lub warunków emisji obligacji;
- f) pozostawienie zysku w spółce jest zgodne z rekomendacją instytucji sprawującej nadzór nad spółką z racji prowadzenia przez nią określonego rodzaju działalności.

Zasada jest stosowana.

KONFLIKT INTERESÓW I TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

5.1. Członek zarządu lub rady nadzorczej informuje odpowiednio zarząd lub radę nadzorczą o zaistniałym konflikcie interesów lub możliwości jego powstania oraz nie bierze udziału w rozpatrywaniu sprawy, w której w stosunku do jego osoby może wystąpić konflikt interesów.

Spółka nie stosuje powyższej zasady.

Członek Zarządu przy wykonywaniu mandatu zobowiązany jest do dochowania należytej staranności, wymaganej od osób zawodowo i profesjonalnie zajmujących się wykonywaniem tego rodzaju

czynności, przestrzegania postanowień zawartej z nim umowy o świadczenie usług zarządzania lub wynikających z innego stosunku prawnego dotyczącego pełnienia funkcji członka Zarządu, a także niezwłocznego informowania Rady Nadzorczej o każdym konflikcie interesów w związku z pełnioną funkcją lub o możliwości jego powstania. Emitent będzie wykorzystywał ogólnie obowiązujące przepisy prawa w obszarze prowadzenia ewentualnej działalności konkurencyjnej przez któregokolwiek członka Rady Nadzorczej lub Zarządu, wobec działalności Emitenta. W przypadku powstania konfliktu interesów Zarząd Spółki będzie dążyć do niezwłocznego rozwiązania konfliktu. Ze względu na brak kompendium dla niniejszej zasady Zarząd stoi na stanowisku iż Spółka nie ma uprawnień do ingerencji w życie osobiste i pozazawodowe członków Zarządu i Rady Nadzorczej o ile nie narusza to ogólnie przyjętych zasad współpracy oraz obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

5.2. W przypadku uznania przez członka zarządu lub rady nadzorczej, że decyzja, odpowiednio zarządu lub rady nadzorczej, stoi w sprzeczności z interesem spółki, powinien zażądać zamieszczenia w protokole posiedzenia zarządu lub rady nadzorczej jego zdania odrębnego w tej sprawie.

Zasada jest stosowana.

5.3. Żaden akcjonariusz nie powinien być uprzywilejowany w stosunku do pozostałych akcjonariuszy w zakresie transakcji z podmiotami powiązanymi. Dotyczy to także transakcji akcjonariuszy spółki zawieranych z podmiotami należącymi do jej grupy.

Zasada jest stosowana.

5.4. Spółka może nabywać akcje własne (buy-back) wyłącznie w takim trybie, w którym poszanowane są prawa wszystkich akcjonariuszy.

Zasada jest stosowana.

5.5. W przypadku gdy transakcja spółki z podmiotem powiązaniem wymaga zgody rady nadzorczej, przed podjęciem uchwały w sprawie wyrażenia zgody rada ocenia, czy istnieje konieczność uprzedniego zasięgnięcia opinii podmiotu zewnętrznego, który przeprowadzi wycenę transakcji oraz analizę jej skutków ekonomicznych.

Zasada jest stosowana.

Komentarz spółki dotyczący sposobu stosowania powyższej zasady.

Szczegółowy zakres kompetencji Rady Nadzorczej reguluje Statut Spółki oraz Regulamin Rady Nadzorczej. Obecnie transakcje spółki z podmiotem powiązaniem wymagają zgody rady nadzorczej.

5.6. Jeżeli zawarcie transakcji z podmiotem powiązaniem wymaga zgody walnego zgromadzenia, rada nadzorcza sporządza opinię na temat zasadności zawarcia takiej transakcji. W takim przypadku rada ocenia konieczność uprzedniego zasięgnięcia opinii podmiotu zewnętrznego, o której mowa w zasadzie 5.5.

Zasada jest stosowana.

Komentarz spółki dotyczący sposobu stosowania powyższej zasady.

Szczegółowy zakres kompetencji Rady Nadzorczej reguluje Statut Spółki oraz Regulamin Rady Nadzorczej.

5.7. W przypadku gdy decyzję w sprawie zawarcia przez spółkę istotnej transakcji z podmiotem powiązaniem podejmuje walne zgromadzenie, przed podjęciem takiej decyzji spółka zapewnia

wszystkim akcjonariuszom dostęp do informacji niezbędnych do dokonania oceny wpływu tej transakcji na interes spółki, w tym przedstawia opinię rady nadzorczej, o której mowa w zasadzie 5.6.

Zasada jest stosowana.

WYNAGRODZENIA

6.1. Wynagrodzenie członków zarządu i rady nadzorczej oraz kluczowych menedżerów powinno być wystarczające dla pozyskania, utrzymania i motywacji osób o kompetencjach niezbędnych dla właściwego kierowania spółką i sprawowania nad nią nadzoru. Wysokość wynagrodzenia powinna być adekwatna do zadań i obowiązków wykonywanych przez poszczególne osoby i związanej z tym odpowiedzialności.

Spółka nie stosuje powyższej zasady.

Zasada jest stosowana w zakresie w jakim wynagrodzenie członków zarządu i rady nadzorczej oraz kluczowych menedżerów jest regulowane poprzez przyjętą politykę wynagrodzeń, która ma na celu przyczynienie się do realizacji strategii biznesowej, jak też długoterminowych interesów oraz stabilności Spółki. Spółka przyjęła dokument dotyczący niniejszej zasady w postaci „Polityki Wynagrodzeń Członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej” zgodnie z art. 90d ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzenia instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz ww. Polityka została przyjęta przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki w dniu 2 lipca 2020 r. jest ona adekwatna do wielkości prowadzonej działalności i struktury Spółki.

6.2. Programy motywacyjne powinny być tak skonstruowane, by między innymi uzależniały poziom wynagrodzenia członków zarządu spółki i jej kluczowych menedżerów od rzeczywistej, długoterminowej sytuacji spółki w zakresie wyników finansowych i niefinansowych oraz długoterminowego wzrostu wartości dla akcjonariuszy i zrównoważonego rozwoju, a także stabilności funkcjonowania spółki.

Spółka nie stosuje powyższej zasady.

Obecnie Spółka nie posiada programów motywacyjnych. Ze względu na "płaską" strukturę organizacyjną oraz specyfikę działalności Spółka nie posiada sformalizowanej polityki wynagrodzeń. Zgodnie ze Statutem Spółki wynagrodzenie Członków Rady Nadzorczej ustalane jest przez Walne Zgromadzenie, zaś wynagrodzenie członków Zarządu Spółki ustala Rada Nadzorcza.

6.3. Jeżeli w spółce jednym z programów motywacyjnych jest program opcji menedżerskich, wówczas realizacja programu opcji winna być uzależniona od spełnienia przez uprawnionych, w przeciągu co najmniej 3 lat, z góry wyznaczonych, realnych i odpowiednich dla spółki celów finansowych i niefinansowych oraz zrównoważonego rozwoju, a ustalona cena nabycia przez uprawnionych akcji lub rozliczenia opcji nie może odbiegać od wartości akcji z okresu uchwalania programu.

Spółka nie stosuje powyższej zasady.

Zasada nie ma zastosowania. Zgodnie z przyjętą przez Spółkę Polityką Wynagrodzeń wynagrodzenie Członków Rady Nadzorczej nie jest uzależnione od opcji i innych instrumentów pochodnych, ani jakichkolwiek innych zmiennych składników, oraz nie są powiązane z wynikami działalności Spółki. W Spółce dotychczas nie był realizowany program opcji menedżerskich jak również nie ma wiedzy o wprowadzeniu takiego programu w przyszłości.

6.4. Rada nadzorcza realizuje swoje zadania w sposób ciągły, dlatego wynagrodzenie członków rady nie może być uzależnione od liczby odbytych posiedzeń. Wynagrodzenie członków komitetów, w szczególności komitetu audytu, powinno uwzględniać dodatkowe nakłady pracy związane z pracą w tych komitetach.

Zasada jest stosowana.

6.5. Wysokość wynagrodzenia członków rady nadzorczej nie powinna być uzależniona od krótkoterminowych wyników spółki.

Zasada jest stosowana.

Komentarz spółki dotyczący sposobu stosowania powyższej zasady.

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej uchwała walne zgromadzenie w oparciu o przyjętą Politykę Wynagrodzeń, nie uzależniając jego podstawowej wysokości od krótkoterminowych wyników spółki; Zarząd Starhedge S.A. z siedzibą w Warszawie, działając na podstawie § 29 ust. 3 Regulaminu GPW oraz zgodnie z uchwałą Uchwała Nr 1309/2015 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 17 grudnia 2015 r. oraz zgodnie z zasadami określonymi w Uchwale Nr 646/2011 Zarządu Giełdy z dnia 20 maja 2011 r. (z późn. zm.) roku w sprawie określenia zakresu i struktury raportu dotyczącego stosowania ładu korporacyjnego przez spółki giełdowe, a także § 91 ust. 5 pkt 4 Rozporządzenia Ministra z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim, przedstawia raport o stosowaniu przez Spółkę zasad ładu korporacyjnego w 2021 roku.

III. Oświadczenie Zarządu Starhedge S.A. w sprawie rzetelności sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2021

Zarząd STARHEDGE S.A. oświadcza, że według najlepszej wiedzy, Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Starhedge S.A. za rok zakończony w dniu 31 grudnia 2021 roku wraz z danymi porównywalnymi sporządzone zostało zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej i odzwierciedla w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki Starhedge S.A. oraz jej wynik finansowy. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Starhedge S.A. w 2021 roku, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

IV. Oświadczenie Zarządu Starhedge S.A. w sprawie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

KPW Audytor Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi, ul. Tymienieckiego 25C/410, firma audytorska wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Polską Agencję Nadzoru Audytowego pod numerem ewidencyjnym 3640 - podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Starhedge S.A. sporządzonego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku, został wybrany zgodnie z przepisami prawa. Podmiot ten oraz biegli rewidenci, dokonujący badania tego sprawozdania, spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym rocznym sprawozdaniu finansowym, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi, które stanowi załącznik do opublikowanych sprawozdań finansowych za rok 2021.

V. Oświadczenie Zarządu Starhedge S.A. w sprawie obowiązku sporządzania sprawozdania dotyczącego informacji niefinansowych.

Zarząd Starhedge S.A., zgodnie z § 71 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz.U.2018.757) oświadcza, że Starhedge S.A. nie jest objęta obowiązkiem sporządzania oświadczenia (sprawozdania) dotyczącego informacji niefinansowych, ponieważ nie spełnia kryteriów wymienionych w art. 49b ust. 2-8 ustawy o rachunkowości.

Imię i nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
Aleksandra Fritz	Prezes Zarządu	<i>Aleksandra Fritz</i>

Warszawa, 28 kwietnia 2022 r.