



SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ I GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA OKRES OD 01.01.2022 DO 30.06.2022 ROKU

Niniejsze sprawozdanie stanowi półroczne sprawozdanie z działalności Emitenta oraz Grupy Kapitałowej Starhedge S.A. (dalej: „Starhedge”, „Spółka”), stanowiące element jednostkowego oraz skonsolidowanego raportu półrocznego sporządzanego za I półrocze 2022 roku



Warszawa, 19 września 2022 r.

Spis treści

I.	Sprawozdanie z działalności Jednostki dominującej i Grupy Kapitałowej STARHEDGE S.A.	4
1.	Informacje podstawowe o Jednostce dominującej oraz Grupie Kapitałowej.....	4
2.	Podstawowe dane ekonomiczno-finansowe jednostki dominującej za pierwsze półrocze 2022 roku	14
3.	Podstawowe dane finansowe Grupy Kapitałowej za pierwsze półrocze 2022 roku.....	15
4.	Charakterystyka działalności	16
5.	Strategia Grupy Kapitałowej Starhedge S.A.	25
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 Spółki co najmniej w najbliższym roku obrotowym.....	32
7.	Najważniejsi odbiorcy w pierwszym półroczu 2022 roku.....	34
8.	Najważniejsi dostawcy w pierwszym półroczu 2022 roku.....	34
9.	Zawarte znaczące umowy i umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami	34
10.	Informacje o zawarciu przez Spółę lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązаныmi, jeżeli zostały zawarte na warunkach innych niż rynkowe.....	34
11.	Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych umowach dotyczących kredytów i pożyczek.....	35
12.	Informacje o udzielonych pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach	35
13.	Transakcje kapitałowe, w tym na aktywach posiadanych i nabywanych przez Spółkę	35
14.	Wskazanie istotnych postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.....	36
15.	Informacja o ważniejszych osiągnięciach w dziedzinie badań i rozwoju.....	36
17.	Emisja akcji i wykorzystanie wpływów z emisji.....	38
18.	Informacja dotycząca prognoz wyników	38
19.	Zarządzanie zasobami finansowymi	38
20.	Wskazanie czynników i zdarzeń, w tym o nietypowym charakterze, mających istotny wpływ na sprawozdanie finansowe.....	40
21.	Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Spółki w drugiej połowie roku 2022	40
22.	Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania w Jednostce dominującej oraz Grupie Kapitałowej.....	43
23.	Liczba i wartość nominalna wszystkich akcji Starhedge S.A. będących w posiadaniu osób nadzorujących i zarządzających.....	43
24.	Informacje o znanych umowach, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy.....	43
25.	Informacje o umowie z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych oraz wynagrodzeniu za 2022 rok.....	43
26.	Pozycje pozabilansowe	44

27.	Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy, łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję, z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane.....	44
28.	Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez Spółkę lub jednostkę od niego zależną z podmiotami powiązаныmi na innych warunkach niż rynkowe	44
29.	Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez Spółkę lub jednostkę od niego zależną z podmiotami powiązаныmi na innych warunkach niż rynkowe	44
30.	Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazаныmi w raporcie półrocznym a wcześniej publikowanymi prognozami na 2022 rok.....	44
31.	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	45
32.	Wszelkie umowy zawarte między Spółką, 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 Spółki przez przejęcie....	45
33.	Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści, w tym wynikających z programów motywacyjnych lub premiovych opartych na kapitale Spółki.....	45
34.	Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych.....	45
35.	Znaczące zdarzenia gospodarcze powstałe po dniu bilansowym	45
II.	Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego w Starhedge S.A. w 2022 roku	46
III.	Oświadczenie Zarządu Starhedge S.A. w sprawie rzetelności sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego za pierwsze półrocze roku 2022	60
IV.	Oświadczenie Zarządu Starhedge S.A. w sprawie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych	60
V.	Oświadczenie Zarządu Starhedge S.A. w sprawie obowiązku sporządzania sprawozdania dotyczącego informacji niefinansowych.....	60

I. Sprawozdanie z działalności Jednostki dominującej i Grupy Kapitałowej STARHEDGE S.A.

Wprowadzenie do sprawozdania

Sprawozdanie Zarządu z działalności Jednostki dominującej oraz Grupy Kapitałowej STARHEDGE S.A. za I półrocze 2022 roku 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 niemieszkalnych,
- 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 26.145.360,00 PLN (słownie: dwadzieścia sześć milionów sto czterdzieści pięć tysięcy trzysta sześćdziesiąt złotych) i dzieli się na 108.939.000 (słownie: sto osiem milionów dziewięćset trzydzieści dziewięć) akcji o wartości nominalnej 0,24 zł (słownie: jeden złotych czterdzieści cztery grosze) każda.

Kapitał zakładowy ujawniony w Sprawozdaniu Finansowym na dzień bilansowy (30.06.2022 r.) wynosił 21 120 000,00 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 30 czerwca 2022 roku wyniósł 21 200.000,00 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**
- **Serii D - 38 000 000 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.

Wysokość kapitału zakładowego na dzień publikacji raportu wynosi 26.145.360,00zł i dzieląc się na 108.939.000 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**

- **Serii D - 38 000 000 szt. akcji o wartości nominalnej 0,24 zł każda akcja**
- **Serii E - 20 939 000 szt. akcji o wartości nominalnej 0,24 zł każda akcja**

Akcje serii A, B, C, D i E 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 30 czerwca 2022 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 30 czerwca 2022 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.

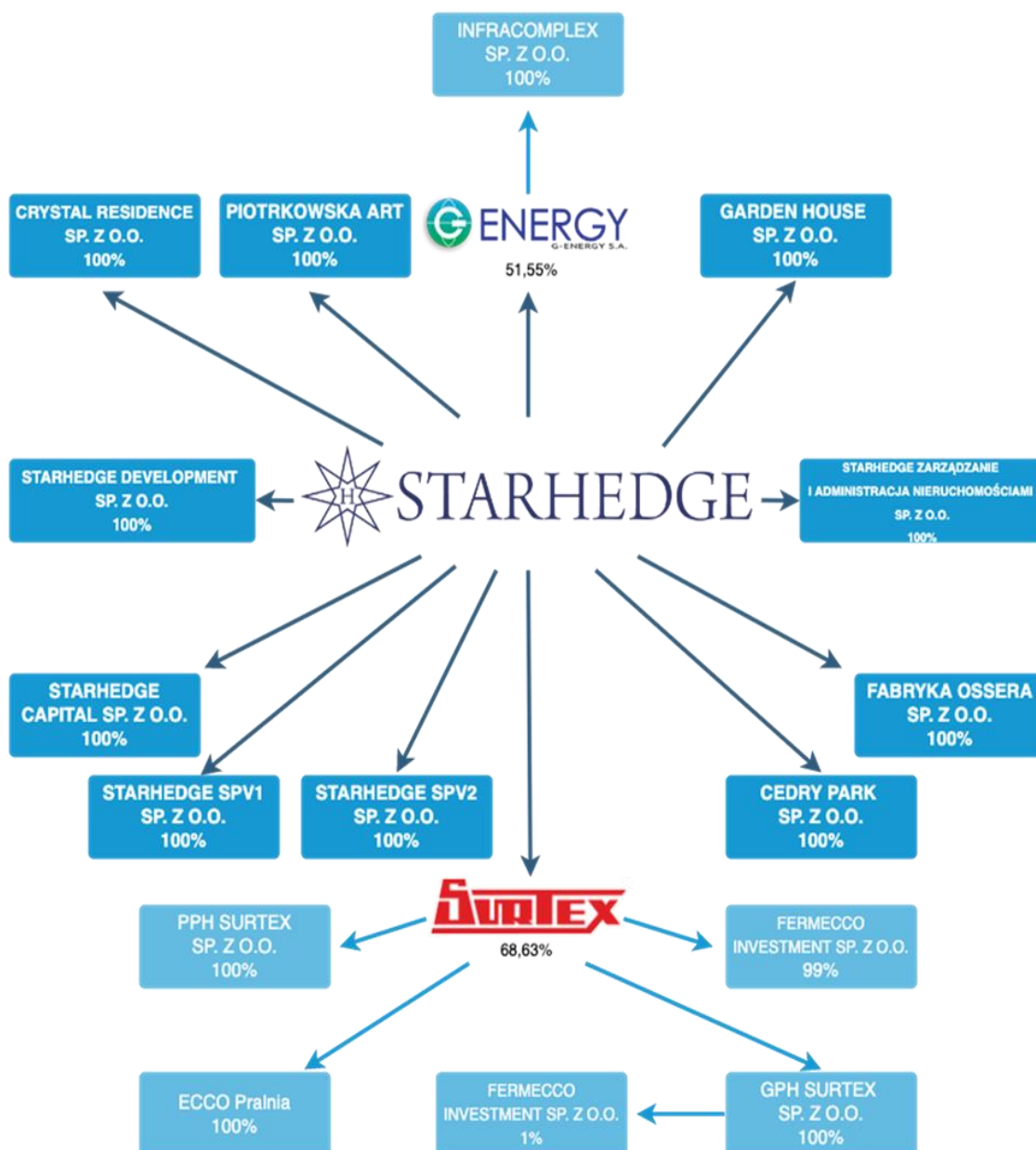
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 1 stycznia 2022 roku do 30 czerwca 2022 roku. Dane porównawcze prezentowane są według stanu na dzień 30 czerwca 2021 roku dla skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, za okres od 1 stycznia 2021 roku do 30 czerwca 2021 roku dla 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 księgową prowadzone były przez Biuro Rachunkowe RJ Sp. z o.o.

Do dokonania przeglądu półrocznego oraz badania rocznego sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2022 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

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. Łączyny 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. (Starhedge „Czapliniecka 44”)	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 niemieskalnych	100 %	Pełna
12.	Piotrkowska Art Sp. z o.o.	Łódź	Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych	100 %	Pełna
13.	Garden House Sp. z o.o.	Łódź	Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych	100 %	Pełna
14.	Cedry Park Sp. z o.o.	Łódź	Roboty budowlane związane ze	100 %	Pełna

			wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych		
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 01.01.2022 do 30.06.2022 roku

W trakcie prezentowanego okresu nie nastąpiły zmiany w Grupy Kapitałowej.

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

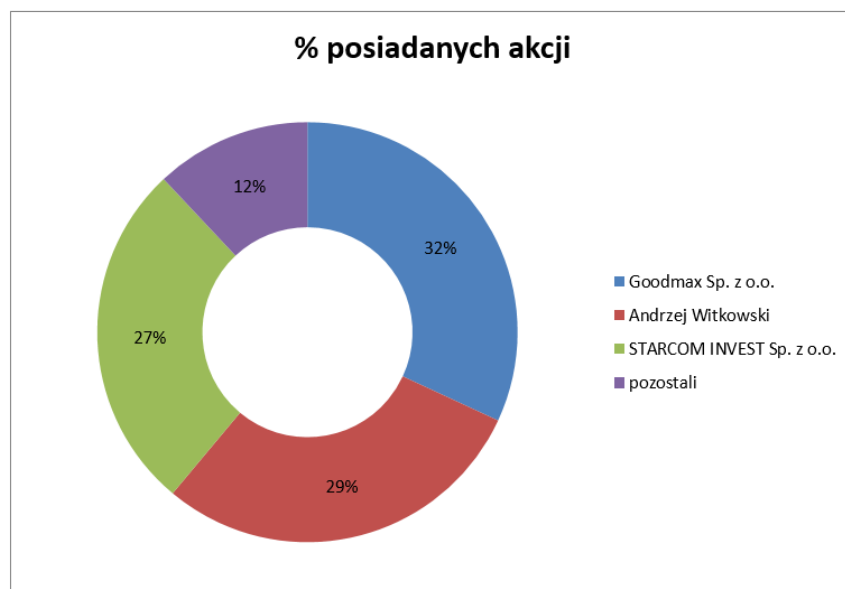
Podstawowym przedmiotem działalności jednostki dominującej STARHEDGE S.A. jest działalność deweloperska.

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

Według stanu na dzień 30.06.2022 r. akcjonariat Starhedge S.A. przedstawiał się następująco:

Nazwa	Stan na dzień 30.06.2022 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

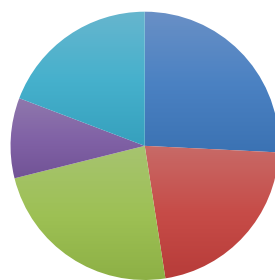
STARCOM INVEST Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu	23 700 000	26,93%	5 688 000
Andrzej Witkowski	25 678 000	29,17%	6 162 720



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	25,78 %
STARCOM INVEST Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu	23 700 000	21,76 %	5 688 000
Andrzej Witkowski	25 678 000	23,57 %	6 162 720
Inwest sp. z o.o.	20 939 000	19,22%	5 025 360
Pozostali	10 533 403	9,67 %	2 528 017

%posiadanych akcji



- GOODMAX sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie
- STARCOM INVEST Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu
- Andrzej Witkowski
- Pozostali
- Inwest sp. zo.o.

1.5. Rada Nadzorcza

Jednostka dominująca:

Skład Rady Nadzorczej Starhedge S.A. na dzień 30 czerwca 2022 roku i na dzień sporządzenia sprawozdania za pierwsze półrocze 2022 roku 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

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 Spółki prezentował się w następującym składzie:

Skład Komitetu audytu Starhedge S.A. na dzień 30 czerwca 2022 roku i na dzień sporządzenia sprawozdania za pierwsze półrocze 2022 roku przedstawia się następująco:

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

Spółki zależne od Starhedge S.A.

Skład Rady Nadzorczej G-Energy S.A. na dzień 30 czerwca 2022 roku i na dzień sporządzenia sprawozdania za pierwsze półrocze 2022 roku przedstawia się następująco:

Lp.	Imię i Nazwisko	Funkcja
1.	Jacek Janiszewski	Przewodniczący Rady Nadzorczej
2.	Jacek Piechota	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. z o.o. na dzień 30 czerwca 2022 roku i na dzień sporządzenia sprawozdania za pierwsze półrocze 2022 roku 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 30 czerwca 2022 roku i na dzień sporządzenia sprawozdania za pierwsze półrocze 2022 roku przedstawia się następująco:

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

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 30 czerwca 2022 roku i na dzień sporządzenia sprawozdania za pierwsze półrocze 2022 roku przedstawia 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 pierwsze półrocze 2022 roku

Wybrane dane finansowe Starhedge SA za pierwsze półrocze 2022 roku

Wyszczególnienie	Rok bieżący		Rok poprzedni	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Jednostkowe Zestawienie Całkowitych Dochodów				
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	1 442	311	750	164
Koszty działalności operacyjnej	723	156	627	137
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	777	167	684	149
Zysk (strata) brutto	702	151	579	126
Zysk (strata) netto	702	151	579	126
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	0,00	0,00
Jednostkowe Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej				
Aktywa trwałe	73 724	15 751	56 433	12 270
Aktywa obrotowe	3 448	737	19 920	4 331
Kapitał własny	70 832	15 133	70 131	15 248
Kapitał zakładowy	26 876	5 742	26 876	5 843
Zobowiązania długoterminowe	165	35	165	36
Zobowiązania krótkoterminowe	6 174	1 319	6 167	1 341
Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	0,80	0,17		
Jednostkowy Rachunek Przepływów Pieniężnych				
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-488	-105	1 505	329
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	306	66	-729	-159
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	280	60	-1 707	-373

Dane bilansowe prezentowane są za okres porównywalny kończący się 30.06.2021 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, ustalone przez Narodowy Bank Polski objętych historycznymi danymi finansowymi wynoszą:

Okres obrotowy	średni kurs w okresie*	Kurs na ostatni dzień okresu
01.01.2022 – 30.06.2022	4,6427	4,6806
01.01.2021 – 31.12.2021	4,5775	4,5994
01.01.2021 – 30.06.2021	4,5472	4,5208

*) 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 pierwsze półrocze 2022 roku

Wybrane dane finansowe Grupy Kapitałowej Starhedge SA za pierwsze półrocze 2022 roku

Wyszczególnienie	Rok bieżący		Rok poprzedni	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Jednostkowe Zestawienie Całkowitych Dochodów				
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	19 025	4 098	16 362	3 598
Koszty działalności operacyjnej	16 961	3 653	14 410	3 169
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	4 567	984	2 562	563
Zysk (strata) brutto	4 357	938	2 225	489
Zysk (strata) netto	4 240	913	1 905	419
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)	0,05	0,01	0,02	0,00
Jednostkowe Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej				
Aktywa trwałe	32 068	6 851	30 771	6 690
Aktywa obrotowe	52 164	11 145	47 887	10 412
Kapitał własny	57 318	12 246	53 077	11 540
Kapitał zakładowy	26 876	5 742	26 876	5 843
Zobowiązania długoterminowe	5 330	1 139	6 044	1 314
Zobowiązania krótkoterminowe	21 584	4 611	19 537	4 248
Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	0,65	0,14	0,60	0,13
Jednostkowy Rachunek Przepływów Pieniężnych				
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-707	-152	2 236	492

Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-1 999	-431	-1 440	-317
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	2 567	553	-2 114	-465

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

Okres obrotowy	średni kurs w okresie*	Kurs na ostatni dzień okresu
01.01.2022 – 30.06.2022	4,6427	4,6806
01.01.2021 – 31.12.2021	4,5775	4,5994
01.01.2021 – 30.06.2021	4,5472	4,5208

*) 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 2022 działalność operacyjna Spółki była prowadzona w głównej wymiarze jako inwestycyjna w obszarze inwestycji związanych z działalnością deweloperską i nieruchomościową jak również doradczą.

Po pierwszym półroczu roku 2022:

Przychody łącznie całkowite	1 504 159,08 zł
Koszty działalności operacyjnej wyniosły	722 660,91 zł
<ul style="list-style-type: none"> • Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług • Koszty finansowe wyniosły • Pozostałe koszty operacyjne wyniosły 	1 442 052,54 zł 78 157,32 zł 1 834,21 zł
Zysk netto za okres objęty niniejszym sprawozdaniem wynosi	<u>701 506,64 zł</u>

Kapitał własny Spółki w raportowanym okresie zwiększył się o **701 506,64 zł** i na dzień 30.06.2022 r. wynosi **70 832 395,26 zł**. Spółka w raportowanym okresie Spółka minimalnie zwiększyła poziom swoich zobowiązań o kwotę **7 643,88 zł** do kwoty **6 339 664,77 zł**. Na koniec raportowanego okresy środki pieniężne wyniosły 168 481,05. Wartość księgowa jednostki na jedną akcję na dzień bilansowy wyniosła **0,80 zł**

W roku 2022 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. Wzrost 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 w 2021 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.

W pierwszym półroczu 2022 roku najwyższe wzrost średniej ceny nominalnej, zanotowano w Łodzi i Wrocławiu – odpowiednio o 4,78% i 4,77%. Średnia cena transakcyjna w II kwartale 2022 roku wyniosła w tych miastach kolejno 6 688 zł/m² i 8 713 zł/m²

Sprzedaż mieszkań na rynku pierwotnym w pierwszym półroczu 2022 r. spadła o prawie 50% w porównaniu do analogicznego okresu 2021 r. Na taką sytuację największy wpływ miała dostępność kredytów mieszkaniowych. Podczas czerwcowego posiedzenia Rada Polityki Pieniężnej podniosła stopy procentowe po raz dziewiąty z rzędu. Główna, referencyjna stopa procentowa wzrosła do 6,0% i był to najwyższy poziom od czerwca 2008 r., a sześciomiesięczny WIBOR przebił poziom 7%, po raz

pierwszy od października 2004 r. Dodatkowo od 1 kwietnia br. Komisja Nadzoru Finansowego zmieniała wymogi, jakie banki muszą uwzględniać przy liczeniu zdolności kredytowej. Decyzją KNF zwiększony został bufor na zmianę stopy procentowej, który banki uwzględniają przy wyliczaniach zdolności kredytowej klientów, z 2,5 p.p. do 5 p.p., a także zwiększono wskaźnik korekty kosztów utrzymania tzw. wskaźnik DSTI (ang. Debt Service to Income) do poziomu 40% dla osób mniej zarabiających i 50% dla lepiej zarabiających. Dzisiaj przeważającej części potencjalnych nabywców mieszkań nie stać na obsługę kredytu mieszkaniowego, a jeśli nawet bank decyduje się na udzielenie go, zwykle dostępna kwota jest o ponad 50% niższa od tej jaką można było uzyskać rok temu. Wszystko to sprawiło, że w czerwcu br. zainteresowanie kredytami hipotecznymi spadło o blisko 60% w odniesieniu do analogicznego miesiąca 2021 r.

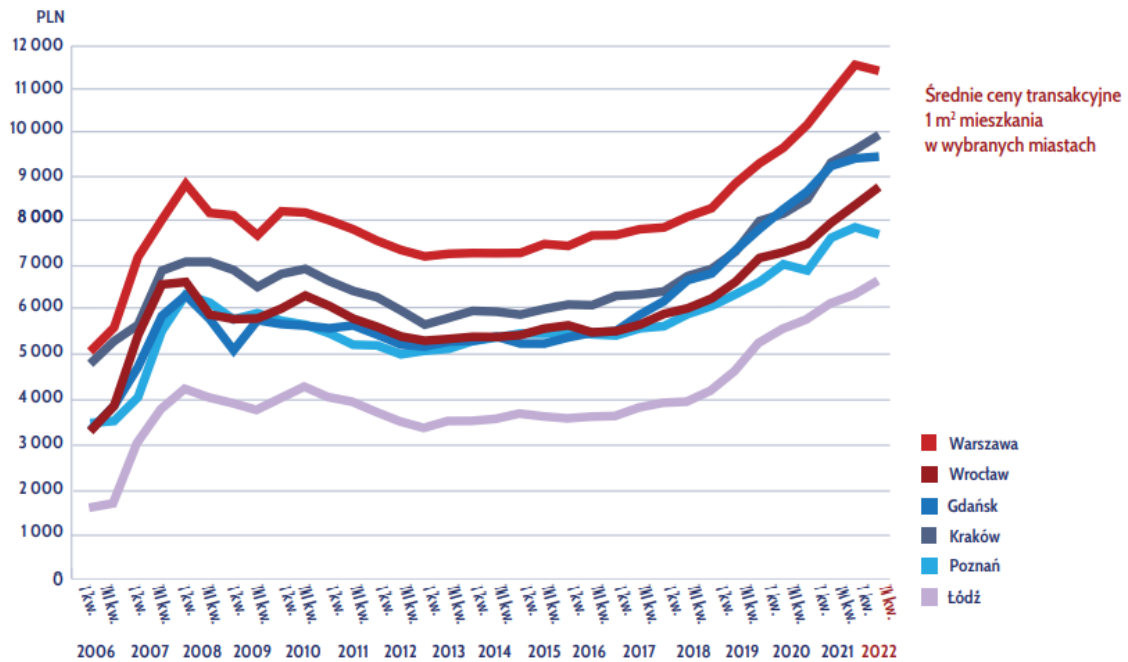
Spadający popyt na mieszkania nie przełożył się póki co na spadek ceny nowych lokali. Obserwuje się dalszy ich wzrost. Wzrost ten jednak jest znacznie mniej dynamiczny. Nominalnie ceny w czerwcu 2022 r. były wyższe o kilkanaście procent w porównaniu z cenami w roku 2021. Sytuacja ta wynika między innymi, z faktu iż ofercie deweloperów nie występują już praktycznie gotowe wybudowane mieszkania, które znalazły nabywców już w latach poprzednich, na etapie realizacji projektów. ¾ niesprzedanych lokali jest w realizowanych inwestycjach z terminem zakończenia na rok 2023 i 2024. Nie wszyscy deweloperzy będą więc pod silną presją w tym roku. Ewentualne spadki cen mogą się pojawić dopiero w następnym. Obecnie przeważająca część sprzedaży to transakcje gotówkowe. Klienci tradycyjnie chronią zgromadzony kapitał przed inflacją inwestując w mieszkania, zwłaszcza, iż rynek porównywalnych bezpieczeństwem lokat bankowych, rzadko oferuje dziś stawki powyżej 6%, co w zestawieniu z inflacją na poziomie 15% daje realny spadek.

Średnie ceny transakcyjne mieszkań 1H2022

	R. pierwotny	Zmiana w porównaniu do I kw. 2022	R. wtórny	Zmiana w porównaniu do I kw. 2022
Białystok	8 396 zł	4%	7 531 zł	9%
Bydgoszcz	7 862 zł	2%	6 440 zł	2%
Gdańsk	10 903 zł	-3%	10 813 zł	5%
Gdynia	12 511 zł	6%	9 750 zł	5%
Katowice	8 866 zł	-1%	6 288 zł	2%
Kielce	7 108 zł	3%	6 188 zł	3%
Kraków	11 181 zł	6%	10 487 zł	2%
Lublin	8 645 zł	3%	7 893 zł	0%
Łódź	7 929 zł	3%	6 652 zł	7%
Olsztyn	7 592 zł	2%	6 993 zł	2%
Opole	6 877 zł	-2%	6 463 zł	4%
Poznań	9 524 zł	8%	7 967 zł	4%
Rzeszów	7 341 zł	-2%	8 216 zł	5%
Szczecin	10 030 zł	12%	7 930 zł	4%
Warszawa	12 368 zł	-0,1%	11 805 zł	3%
Wrocław	10 338 zł	3%	9 686 zł	5%
Zielona Góra	7 203 zł	5%	6 240 zł	9%

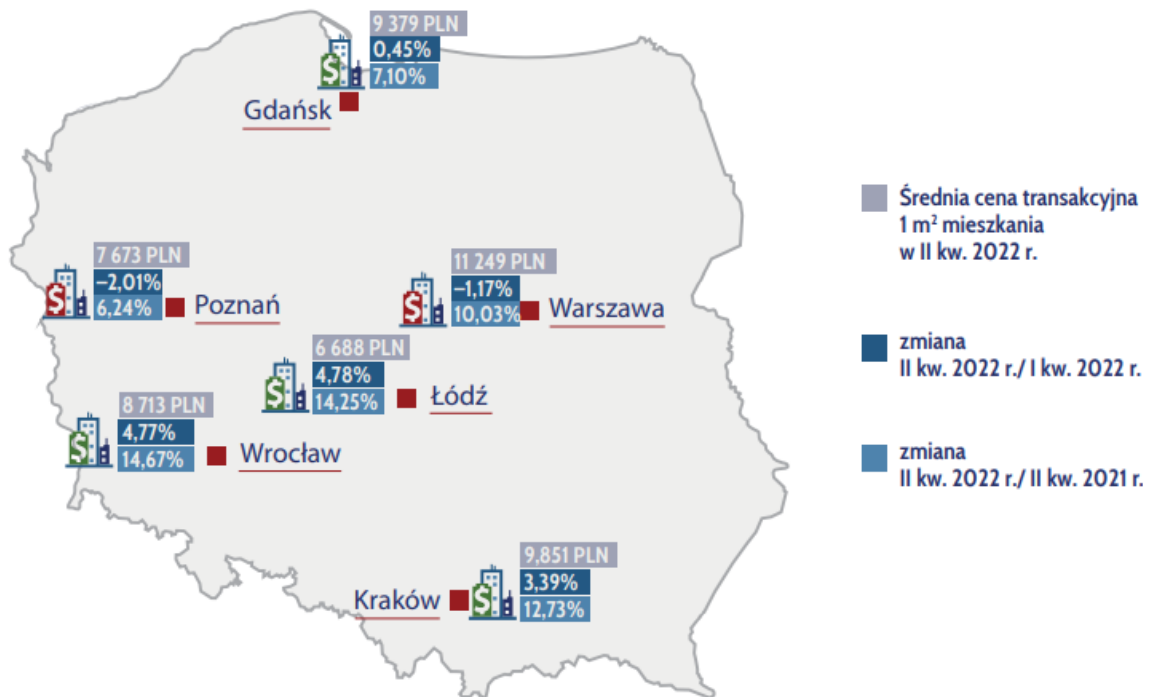
Źródło: Raport  i  Rentier.io

Średnie ceny transakcyjne mieszkań 2006-2022



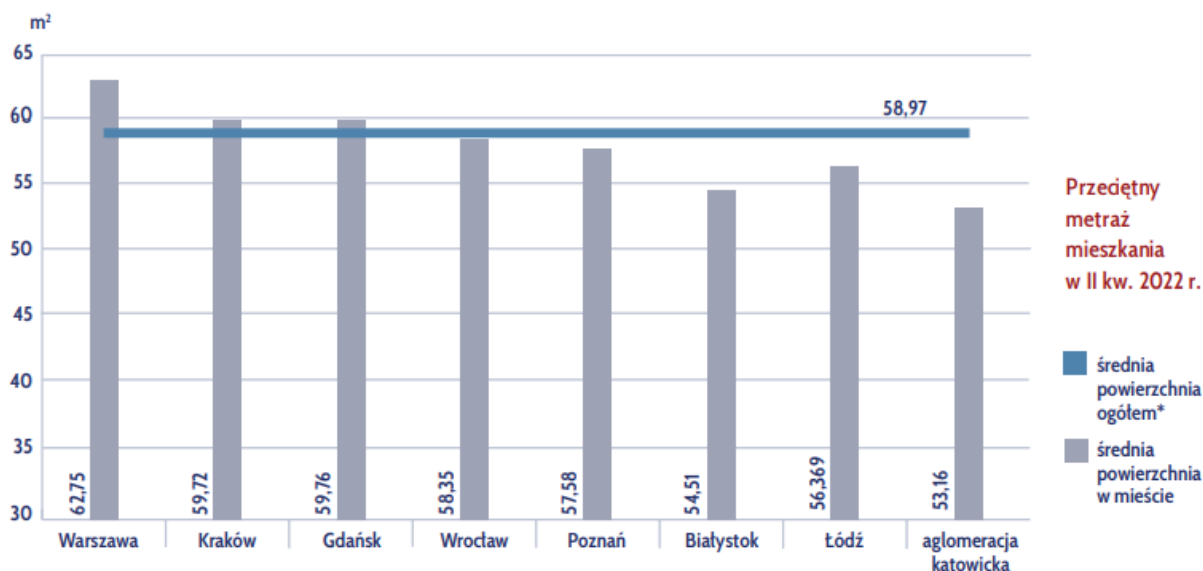
ŹRÓDŁO: AMRON

Średnie ceny mieszkań wraz ze zmianami 2022 v 2022



ŹRÓDŁO: AMRON

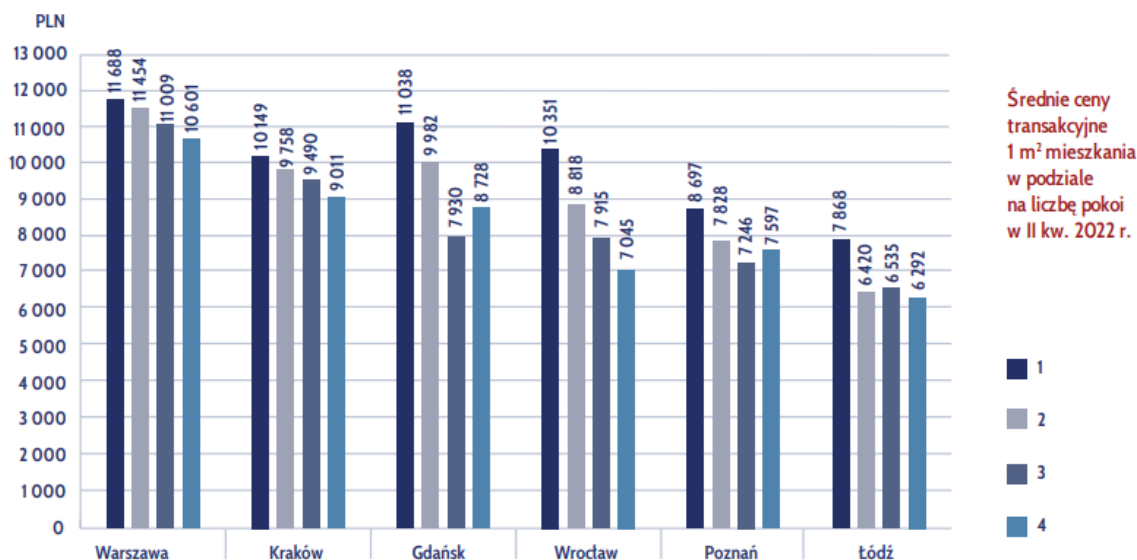
Przeciętny metraż mieszkania w 1H2022 w największych miastach w Polsce



* w ośmiu badanych lokalizacjach

ŹRÓDŁO: AMRON

Średnie ceny transakcyjne w 1H2022 w zależności od ilości pokoi



ŹRÓDŁO: AMRON

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. Czaplinieckiej 44B.

W dniu 07 czerwca 2022 roku w związku z podniesieniem na podstawie uchwały Zgromadzenia Wspólników z dnia 7 czerwca 2022 roku, kapitału zakładowego w spółce zależnej od Starhedge S.A. tj. Starhedge Zarządzanie i Administracja Nieruchomościami Sp. z o.o. (KRS: 0000743210) z kwoty 5.000,00 zł (pięć tysięcy złotych) do kwoty 105.000,00 zł (sto pięć tysięcy złotych), tj. o kwotę 100.000,00 zł (sto tysięcy złotych) poprzez utworzenie 2.000 (dwa tysiące) nowych udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł (pięćdziesiąt złotych) każdy oraz w związku ze złożonym jednocześnie w wykonaniu

wskazanej uchwały przez Starhedge S.A. oświadczeniem o objęciu przez Emitenta 2.000 nowoutworzonych udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym tej spółki, o wartości nominalnej wynoszącej po 50,00 zł każdy i łącznej wartości nominalnej wynoszącej 100.000,00 złotych, również w dniu 7 czerwca 2022 roku, zawarł przed notariuszem Klaudią Najdowską w Warszawie, w formie aktu notarialnego umowę przeniesienia, na podstawie której Starhedge S.A. wniosła do spółki Starhedge Zarządzenie i Administracja Nieruchomościami Sp. z o.o., nieruchomość stanowiącą zabudowaną działkę gruntu o numerze ewidencyjny 583/2 (pięćset osiemdziesiąt trzy łamane przez dwa), o obszarze 0,2565 ha (dwa tysiące pięćset sześćdziesiąt pięć metrów kwadratowych), położoną w województwie łódzkim, powiecie bełchatowskim, gminie Bełchatów M., w Bełchatowie, przy ulicy Czaplunieckiej nr 44B (czterdzieści cztery litera „B”), dla której Sąd Rejonowy w Bełchatowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW NR PT1B/00034352/1, na pokrycie wartości objętych udziałów.

Wartość nieruchomości wniesionej do Spółki Starhedge Zarządzenie i Administracja Nieruchomościami Sp. z o.o. została oszacowana na dzień 7 czerwca 2022 roku m.in. w oparciu o wartość księgową składnika majątku Spółki, na łączną kwotę 17.464.475,07 złotych, natomiast nadwyżka wartości tego wkładu ponad wartość nominalną pokrytych nim 2.000 udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym spółki Starhedge Zarządzenie i Administracja Nieruchomościami Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi, o wartości wynoszącej po 50,00 zł każdy, zostanie przekazana w wysokości 17.364.475,07 na kapitał zapasowy spółki Starhedge Zarządzenie i Administracja Nieruchomościami Sp. z o.o.

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 Spółki 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 2022 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.

Spółka utrzymała przychody na wysokim poziomie, tak jak miało to miejsce w poprzednich okresach oraz wypracowała zysk netto w wysokości 413 019,22zł, zaś zysk netto od początku roku wynosi 679 706,79 zł. Zysk na działalności operacyjnej narastająco wynosi 989 749,35 zł.

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 kapitałowe „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.

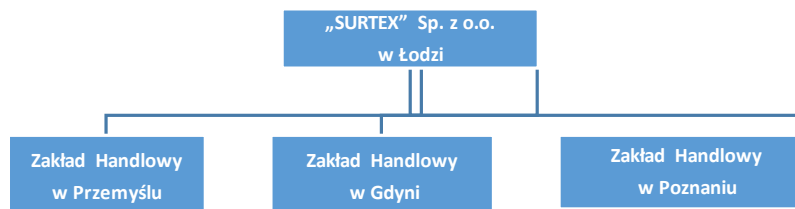


STARHEDGE S.A. z siedzibą w Warszawie, przekazała do publicznej wiadomości raportem bieżącym 26/2017, iż w dniu 29 września 2017 roku nabyła 1.261 udziałów w kapitale zakładowym SURTEX Sp. z o. o. z siedzibą w Łodzi o wartości nominalnej 780,00 złotych każdy, stanowiące 68,31 % w kapitale zakładowym 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 20223 roku względem roku 2021 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 drugiej połowie roku 2022

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 jeszcze 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 miesięcy – 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 był tylko preludium do tego co dzieje się od końca lutego 2022 roku. Nienotowane w tym wieku poziomy inflacji, wysokość stóp procentowych, ale przede wszystkim kryzys energetyczny i będące jego konsekwencją zmiany w światowej a w szczególności w europejskiej gospodarce 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 osiągniętych wyników), zapewnieniu stabilności finansowania oraz optymalnym wykorzystaniu zasobów Grupy (w tym, technologicznych, ludzkich) w celu podniesienia rentowności oraz dalszym zabezpieczeniu 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 poszerzaniem 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 przemyślany 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.

5) 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

6) STARHEDGE „CZAPLINIECKA 44” – (Starhedge Zarządzanie i Administrowanie nieruchomościami)- Nieruchomość stanowi budynek mieszkalny wielorodzinny w końcowej fazie remontu. Budynek stanowi kameralna 5-piętrowa inwestycja w spokojnej dzielnicy Bełchatowa, łączy w sobie nowoczesną architekturę z funkcjonalnie rozplanowanymi mieszkaniami, zapewniającymi wygodę życia codziennego. Ustawne mieszkania w popularnych metrażach (od 28 do 56 m²) z dużymi prywatnymi ogródkami na parterze są idealne dla osób ceniących spokój i własną przestrzeń do wypoczynku. Spokojna okolica, zielone otoczenie i bliskość rzeki Rakówki stwarza idealne warunki do odpoczynku po szkole i pracy. Dogodna lokalizacja i świetne skomunikowanie z pozostałymi dzielnicami dale możliwość szybkiego przemieszczania się po mieście. Optymalny dojazd do szkół, szpitali, urzędu miasta oraz bliskość osiedlowych sklepów czynią inwestycję na Czaplinskiej 44B doskonałym wyborem zarówno dla singli, par, jak i rodzin z dziećmi.

Mając na uwadze obecną sytuację na rynku deweloperskim Spółka analizując również wariant przekształcenia inwestycji w projekt typu PRS, w tym również w wersji najmu z dojściem do własności.

Inwestorzy doceniają fundamenty rynku najmu mieszkań, uważając je za bardzo silne. Natomiast po rekordowym w skali transakcji 2021 r., w pierwszym półroczu obecnego, aktywność Funduszy PRS zmalała. Platformy mieszkań na wynajem takie jak Resi4Rent, LifeSpot czy Vantage Rent, które budują samodzielnie projekty, nadal pozyskują nowe grunty, rozpoczynają nowe budowy i zwiększają skalę działania. Zdecydowanie mniej jest natomiast transakcji z deweloperami. Inwestorzy instytucjonalni mierzą się z takimi samymi problemami co klienci indywidualni. Rosnące stopy procentowe zarówno w Polsce jak i w Europie przekładają się na wyższe koszty finansowania. Te są tylko częściowo kompensowane przez rosnące stawki najmu. W niektórych nowo otwieranych projektach PRS-owych część umów najmu podpiswana jest w euro. Rynek liczy na to, że uda się dzięki temu otrzymać tańsze finansowanie w euro, oparte o niższe stopy referencyjne.

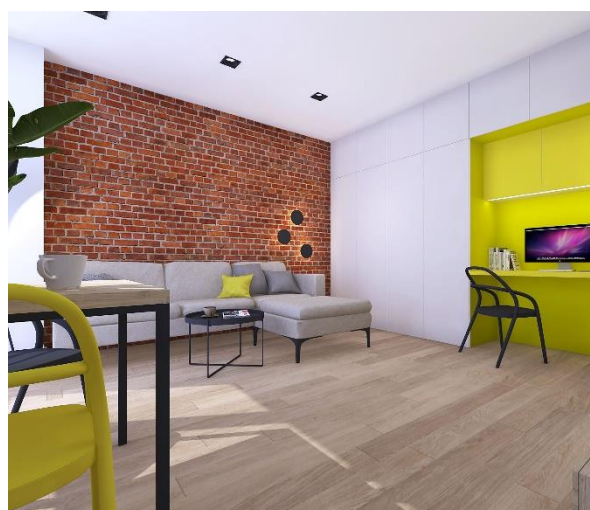
Bełchatów Czaplinecka 44B

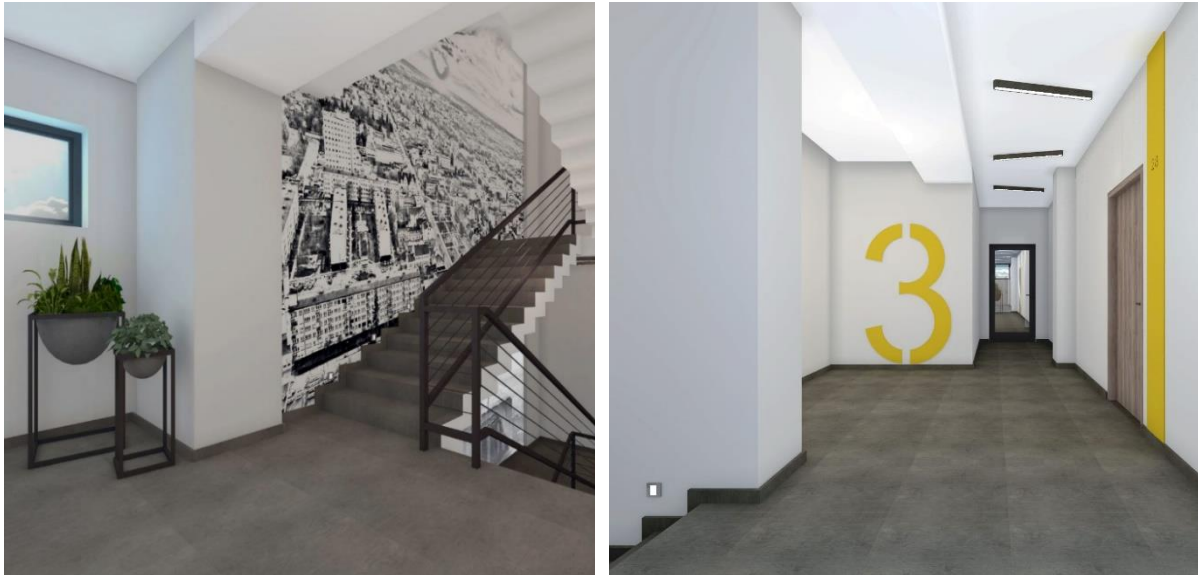


Kameralna 5-piętrowa dwuklatkowa nowa wybudowana inwestycja w spokojnej dzielnicy Bełchatowa. Łączy w sobie nowoczesną architekturę z funkcjonalnie rozplanowanymi mieszkaniami 106 mieszkańami, zapewniającymi wygodę życia codziennego. Lokale na parterze z niewielkimi ogródkami. Miejsca postojowe przewidziane 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	35	33%	45,22- 49,72 m ²
Lokale 3 pokojowe	13	12%	53,72- 54,69 m ²
Razem	106		





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 Spółki obejmować będzie jedynie bezpośrednie 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 Spółki co najmniej w najbliższym roku obrotowym

Spółka konsekwentnie realizuje przyjętą w 2016 roku Strategię budowy silnej Grupy Kapitałowej w której Starhedge S.A. będzie pełnić rolę spółki holdingowej. W roku 2022 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 niestąbnącego 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 przygotowana 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 większość 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 zaostrożonej 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 drugiej połowie 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

W pierwszym półroczu 2022 roku podmioty zależne od Spółki tj. Cedry Park sp. z o.o. oraz Crystal Residence sp. z o.o. rozpoczęły sprzedaż lokali w realizowanych przez nie inwestycjach.

Spółka przekazała do publicznej wiadomości raportem bieżącym 12/2022, iż w dniu 30 czerwca 2022 roku, spółki w 100% zależne od Emitenta tj.: Cedry Park Sp. z o.o. oraz Crystal Residence Sp. z o.o. wprowadziły do sprzedaży lokale mieszkalne, w ramach przedsięwzięć deweloperskich realizowanych odpowiednio na nieruchomościach:

- a) Łódź, ul. Krzysztofa Cedry, działka oznaczona numerem ewidencyjnym nr 70 w obrębie P-1 (Cedry Park Sp. z o.o.);
- b) Łódź, ul. Nowe Sady, działka oznaczona numerem ewidencyjnym nr 204/9 w obrębie P-36 (Crystal Residence Sp. z o.o.);

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

- 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,
- Dostępność do kapitału oraz alternatywnych źródeł finansowania,
- Dalsze rozprzestrzenienia potencjalnie groźniejszych nowych wariantów wirusa SARS-CoV-2 a co za tym idzie się ewentualnych kolejnych fal pandemii oraz istotności ograniczeń wprowadzonych przez władze państwowe,
- Zmiany w przepisach w obszarze polityki fiskalnej, pieniężnej i podatkowej,
- Sytuacja na rynkach materiałów budowlanych oraz ich dostępność i koszty pozyskania,
- Zmiana sytuacji polityczno-ekonomicznej w Polsce i na świecie;
- Popyt na mieszkania, w podziale na rynek deweloperski i rynek najmu
- Regulacje prawne związane z funkcjonowaniem rynków kapitałowych,
- Zmiany w przepisach w obszarze polityki fiskalnej, pieniężnej i podatkowej

7. Najważniejsi odbiorcy w pierwszym półroczu 2022 roku

7.1. Jednostka dominująca

Wyszczególnienie	Starhedge S.A.
CFI sp. z o.o.	0,8 MPLN
Osoba fizyczna	0,3 MPLN

7.2. Grupa kapitałowa

Wyszczególnienie	Grupa Kapitałowe Starhedge S.A.
Polska Spółka Gazownictwa sp. zp.o.o.	5,1 MPLN
Zakład Produkcyjno Badawczy Politerm Sp. z o.o.	3,5 MPLN
CFI sp. z o.o.	3,9 MPLN

8. Najważniejsi dostawcy w pierwszym półroczu 2022 roku

8.1. Jednostka dominująca

Wyszczególnienie	Starhedge S.A.
SK Projekt Sp. z o.o	0,04 MPLN
KPW Audyt Sp. z o.o	0,04 MPLN

8.2. Grupa kapitałowa

Wyszczególnienie	Grupa Kapitałowe Starhedge S.A.
KOTŁO-REM SĘDZISZÓW SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ	1,3 MPLN
Zakład Produkcyjno Badawczy Politerm Sp. z o.o.	1,2 MPLN
Retex sp.z oo.	0,9 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 Spółka posiada wiedzę zostały ujawnione w poniższym sprawozdaniu oraz zostały opublikowane w systemie ESPI

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

Opis transakcji z podmiotami powiązanymi zostały przedstawione w pozycji „Transakcje z podmiotami powiązanymi: Śródroczny Skrócony Raport Finansowy za okres od 1 stycznia 2022 do 30 czerwca 2022 roku.

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

Nie wystąpiły powyższe operacje. Pozostałe informacje dotyczące zobowiązań finansowych zostały przedstawione w Śródroczny Skrócony Raport Finansowy za okres od 1 stycznia 2022 do 30 czerwca 2022 roku 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.

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

W okresie sprawozdawczym spółka dokonała następujących transakcji:

W dniu 07 czerwca 2022 roku w związku z podniesieniem na podstawie uchwały Zgromadzenia Wspólników z dnia 7 czerwca 2022 roku, kapitału zakładowego w spółce zależnej od Starhedge S.A. tj. Starhedge Zarządzenie i Administracja Nieruchomościami Sp. z o.o. (KRS: 0000743210) z kwoty 5.000,00 zł (pięć tysięcy złotych) do kwoty 105.000,00 zł (sto pięć tysięcy złotych), tj. o kwotę 100.000,00 zł (sto tysięcy złotych) poprzez utworzenie 2.000 (dwa tysiące) nowych udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł (pięćdziesiąt złotych) każdy oraz w związku ze złożonym jednocześnie w wykonaniu wskazanej uchwały przez Starhedge S.A. oświadczeniem o objęciu przez Emitenta 2.000 nowoutworzonych udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym tej spółki, o wartości nominalnej wynoszącej po 50,00 zł każdy i łącznej wartości nominalnej wynoszącej 100.000,00 złotych, również w dniu 7 czerwca 2022 roku, zawarł przed notariuszem Klaudią Najdowską w Warszawie, w formie aktu notarialnego umowę przeniesienia, na podstawie której Starhedge S.A. wniosła do spółki Starhedge Zarządzenie i Administracja Nieruchomościami Sp. z o.o., nieruchomość stanowiącą zabudowaną działkę gruntu o numerze ewidencyjny 583/2 (pięćset osiemdziesiąt trzy łamane przez dwa), o obszarze 0,2565 ha (dwa tysiące pięćset sześćdziesiąt pięć metrów kwadratowych), położoną w województwie łódzkim, powiecie bełchatowskim, gminie Bełchatów M., w Bełchatowie, przy ulicy Czaplinieckiej nr 44B (czterdzieści cztery litera „B”), dla której Sąd Rejonowy w Bełchatowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW NR PT1B/00034352/1, na pokrycie wartości objętych udziałów.

Wartość nieruchomości wniesionej do Spółki Starhedge Zarządzenie i Administracja Nieruchomościami Sp. z o.o. została oszacowana na dzień 7 czerwca 2022 roku m.in. w oparciu o wartość księgową składnika majątku Spółki, na łączną kwotę 17.464.475,07 złotych, natomiast nadwyżka wartości tego wkładu ponad wartość nominalną pokrytych nim 2.000 udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym spółki Starhedge Zarządzenie i Administracja Nieruchomościami Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi, o wartości wynoszącej po 50,00 zł każdy, zostanie przekazana w wysokości 17.364.475,07 na kapitał zapasowy spółki Starhedge Zarządzenie i Administracja Nieruchomościami Sp. z o.o.

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

Istotne sprawy sądowe rozpoznane z udziałem Grupy Kapitałowej STARHEDGE :

- Sprawa z powództwa **Krystyny Zawodniak** przeciwko Surtex Sp. z o.o. o uchylenie uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 28 czerwca 2021 roku w przedmiocie nie wyrażenia przez Zgromadzenie Wspólników zgody na umorzenie 257 udziałów posiadanych przez Panią Krystynę Zawodniak w spółce Surtex Sp. z o.o. Powódka w pozwie doręczonym Surtex Sp. z o.o. w sierpniu 2021 roku podniosła, że w jej ocenie zaskarżona uchwała narusza dobre obyczaje i interes mniejszościowego udziałowca w rozumieniu art. 249 k.s.h. Spółka Surtex Sp. z o.o. stanowczo kwestionuje żądanie pozwu, wskazując, że zaskarżona uchwała w żadnym wypadku nie narusza jakichkolwiek norm, biorąc tu również pod uwagę argumentację podniesioną przez powoda w treści pozwu, który dla uzasadnienia swojego stanowiska wskazał, że posiadane przez niego udziały w obliczu większościowego pakietu udziałów posiadanych przez Starhedge S.A. nie przedstawiają żadnej ekonomicznej wartości, a co za tym idzie, udziałowiec nie jest w stanie ich zbyć na rynku i z tego powodu domaga się ich umorzenia za wynagrodzeniem w kwocie ok. 1.200.000,00 zł. Wynika to również stąd, że wspólnicy posiadający większościowy pakiet akcji, z którymi powódka zawarła porozumienie o wspólnej sprzedaży udziałów, dokonali ich zbycia na rzecz Starhedge S.A. bez wiedzy powódki. Tego typu roszczenie mając na uwadze rozdrobnienie udziałów w spółce Surtex Sp. z o.o. od samego początku jej istnienia, gdzie liczba wspólników w początkowym okresie jej działalności wynosiła ok. 400 osób, jak również fakt systematycznego skupowania przez powódkę udziałów w spółce Surtex Sp. z o.o, gdzie pierwotnie powódka(mąż powódki) posiadała jedynie 2 udziały, w żadnym wypadku nie znajduje uzasadnienia w przepisie art. 249 k.s.h. albowiem nie narusza dobrych obyczajów, nie mówiąc już o tym, że takie roszczenie godzi ponadto w interes spółki. Sprawa rozpoznawana jest w Sądzie Okręgowy w Łodzi na etapie postępowania przed sądem I instancji i oczekuje na wyznaczenie terminu rozprawy. Wedle najlepszej wiedzy spółki powództwo w tej sprawie powinno zostać w całości oddalone, tym bardziej, że umowa Spółki Surtex Sp. z o.o. nie obliguje spółki do uwzględnienia wniosku wspólnika, ani nie określa żadnych szczegółowych zasad umorzenia udziałów w spółce.

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 30 czerwca 2022 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 2022 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. Jednak to rozpoczęcie przez Rosję w dniu 24 lutego 2022 roku inwazji zbrojnej w Ukrainie spowodowało zdecydowanie większe 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. Spółka działa w branży deweloperskiej, zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu Starhedge S.A. na dzień publikacji niniejszego raportu nie ma możliwości określenia ostatecznego wpływu czynników zewnętrznych (sytuacji w Ukrainie i wzrostu poziomu stóp procentowych oraz wirusa SARS-CoV-2 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 oraz skutków działań wojennych w Ukrainie pojawiania się kolejnych fal pandemii, 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 obecną sytuacją gospodarczą oraz czynnikami zewnętrznymi.

17. Emisja akcji i wykorzystanie wpływów z emisji

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2022 roku nie emitowano akcji.

Po dniu bilansowym tj. w dniu 25 lipca 2022 roku Inwest sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie zawarł ze Spółką umowę subskrypcji prywatnej objęcia akcji serii E. Zawarcie tej umowy nastąpiło w związku z podjęciem przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki z dnia 28 stycznia 2022 r. uchwały nr 6 w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji akcji zwykłych serii E, pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy prawa poboru wszystkich akcji serii E, dematerializacji akcji serii E oraz upoważnienia do zawarcia umowy o rejestrację akcji serii E w depozycie papierów wartościowych oraz zmiany Statutu Spółki, o treści której Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 2/2022 z dnia 28 stycznia 2022 r. („Uchwała Emisyjna”). Zgodnie z postanowieniami Umowy Objęcia Akcji, Inwestor przyjął ofertę Spółki 20.939.000 (słownie: dwadzieścia milionów, dziewięćset trzydzieści dziewięć tysięcy) nowych akcji zwykłych na okaziciela serii E, o wartości nominalnej po 0,24 zł (słownie: dwadzieścia cztery grosze) każda i cenie emisyjnej 0,24 zł (słownie: dwadzieścia cztery grosze) każda, za łączną kwotę 5.234.750,00 zł (słownie: pięć milionów, dwieście trzydzieści cztery tysiące, siedemset pięćdziesiąt złotych). Jednocześnie Spółka poinformowała, iż łączna cena emisyjna została w całości zapłacona przez Inwestora

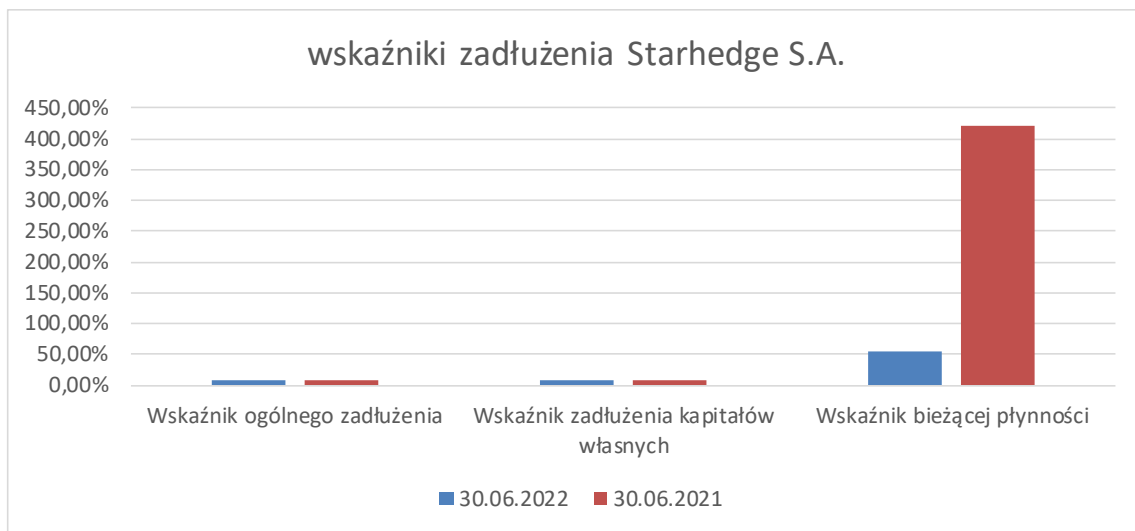
18. Informacja dotycząca prognoz wyników

Zarówno dla Grupy kapitałowej jak i dla jednostki dominującej nie były podawane ani publikowane prognozy wyników na rok 2022.

19. Zarządzanie zasobami finansowymi

19.1. Jednostka dominująca

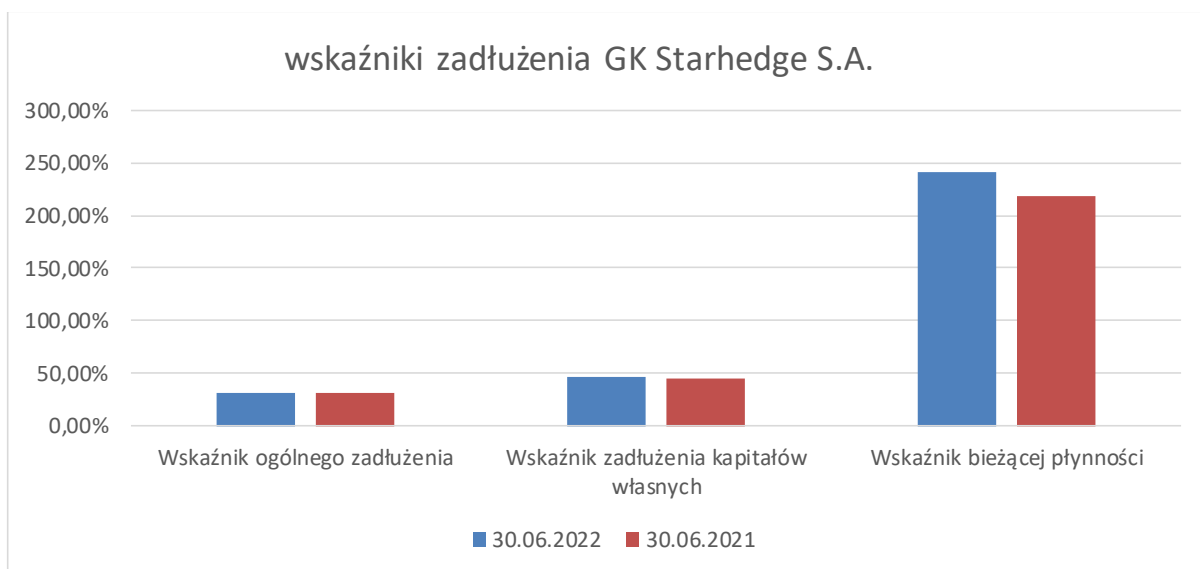
Wskaźniki zadłużenia	30.06.2022	30.06.2021
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	8,22%	7,82%
Wskaźnik zadłużenia kapitałów własnych	8,95%	8,50%
Wskaźnik bieżącej płynności	55,69%	422,29%



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

19.2. Grupa Kapitałowa Starhedge S.A.

Wskaźniki zadłużenia	30.06.2022	30.06.2021
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	31,95%	31,34%
Wskaźnik zadłużenia kapitałów własnych	46,95%	45,65%
Wskaźnik bieżącej płynności	241,68%	218,39%



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

20. 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 czynników zewnętrznych opisanych poniżej.

20.1. Wpływ wojny w Ukrainie na wyniki operacyjne Jednostki dominującej i Grupy kapitałowej

Po 24 lutego najistotniejszy wpływ na wyniki spółki ma łańcuch czynników związanych z sytuacją za wschodnią granicą naszego kraju. Wymienić należy tu przede wszystkim ruchy migracyjne – odpływ trudnej do oszacowania, ale ocenianej na kilkaset tysięcy osób grupy pracowników (w przeważającej części zasilającej rynek budowlany), przy jednoczesnym napływie szacowanej nawet na 1,5 miliona liczbie migrantów – w przeważającej części kobiet z dziećmi. Dodatkowo w wyniku sankcji gospodarczych nałożonych na Rosję w wyniku agresji w Ukrainie mamy drastyczne wzrosty cen paliw kopalnianych (gaz, ropa, węgiel) oraz co równie istotne spadek ich podaży. Dla rynku budowlanego, przerwane zostały również łańcuch dostawy produktów hutniczych, stanowiących istotny element produkcji budowlanej.

W związku z dużą zmiennością i nieprzewidywalnością dalszego rozwoju sytuacji, na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania, Zarząd Spółki nie jest w stanie oszacować skali wpływu wojny w Ukrainie na działalność Spółki

20.2. 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 już znacznie ograniczony zarówno z uwagi na charakter obecnie występujących wariantów wirusa, jak również na zmniejszenie obostrzeń związanych z kolejnymi falami pandemii. Przede wszystkim inne czynniki w tym wojna w Ukrainie i związany z nią kryzys energetyczny przejął znaczący wpływ na sytuację gospodarczą w Europie.

21. Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Spółki w drugiej połowie roku 2022

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 2022 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.

- **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. szczeni 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.

- **INFLACJA I WZROST KOSZTÓW REALIZACJI PROJEKTÓW**

W minionym półroczu w wielu krajach inflacja istotnie przekroczyła oczekiwania. W Polsce ceny towarów i usług na przestrzeni pierwszych sześciu miesięcy 2022 roku wzrosły o rekordową nie notowaną w całym XX wieku wartość 14,6%, a szczyt inflacji zapowiadany jest na kolejne miesiące roku 2022 lub początek roku 2023. 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. Obserwujemy ogromny spadek popytu na mieszkania (nawet o 50-60%), co przy niedoborze podaży na rynku powinno poskutkować stabilizacją cen przy nieznacznej korekcie wolumenu sprzedaży rynkowej.

- **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 Spółka. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania Starhedge S.A. nie identyfikuje potencjalnego 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 ewentualnymi 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 branży deweloperskiej można wskazać ryzyko czasowego zmniejszenia liczby podpisywanych fizycznie aktów prawnych przenoszących własność lokali na nowych nabywców. Możliwe są także opóźnienia w uzyskaniu pozwoleń na budowę i innych decyzji administracyjnych niezbędnych do rozpoczęcia lub kontynuacji procesu budowlanego.

22. 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.

23. 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.

24. 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.

25. Informacje o umowie z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych oraz wynagrodzeniu za 2022 rok.

W roku obrotowym 2022 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.

26. Pozycje pozabilansowe

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

27. 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 Spółki na poziomie 8-10%.

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

28. Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez Spółkę lub jednostkę od niego zależną z podmiotami powiązаныmi na innych warunkach niż rynkowe

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem takie transakcje nie wystąpiły.

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

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem takie transakcje nie wystąpiły.

30. Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie półrocznym a wcześniej publikowanymi prognozami na 2022 rok

Starhedge SA nie podawał wcześniej do publicznej wiadomości prognoz dotyczących wyników finansowych Grupy Kapitałowej za rok 2022, ani w formie raportów bieżących ani w sprawozdaniach finansowych za poszczególne kwartały okresu objętego niniejszym sprawozdaniem.

31. 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.

32. Wszelkie umowy zawarte między Spółką, 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 Spółki przez przejęcie

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

33. Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści, w tym wynikających z programów motywacyjnych lub premialnych opartych na kapitale Spółki

W roku obrotowym wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści, w tym wynikających z programów motywacyjnych lub premialnych 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 Spółki w przedsiębiorstwie Spółki, 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	30.06.2022	30.06.2021
Zarząd jednostki dominującej	60 000,00	12 740,00
Rada Nadzorcza jednostki dominującej	-	-

34. Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych

W Grupie Kapitałowej nie funkcjonuje system kontroli programów akcji pracowniczych.

35. Znaczące zdarzenia gospodarcze powstałe po dniu bilansowym

35.1. Starhedge S.A.- rejestracja podwyższenia kapitału zakładowego

W dniu 07 września 2022 roku Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował w wykonaniu objęcia akcji serii E podwyższenie kapitału zakładowego spółki do kwoty 26 145 360,00 zł.- o której Spółka informowała

raportem bieżącym EBI nr 17/2022 z dnia 08 września 2022 roku, skorygowany w dniu 09 września 2022 roku raportem bieżącym EBI nr 18/2022. Rejestracja była konsekwencją zawartej w dniu 25 lipca 2022 roku umowy subskrypcji akcji serii E o której Spółka informowała raportem bieżącym EBI nr 14/2022 z dnia 26 lipca 2022 roku.

35.2. G-Energy – skup akcji własnych

W dniu 31 sierpnia 2022 roku 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 G-Energy SA 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 22 sierpnia 2022 roku nabył 5 000 akcji własnych Emitenta po średniej cenie wynoszącej 0,3010 złotych za akcję. Łączna wartość nabytych akcji wynosi 1 505,00 PLN złotych. Nabyte akcje stanowią 0,00515 % kapitału zakładowego Emitenta oraz 0,00515 % głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta.

- w dniu 29 sierpnia 2022 roku nabył 2 802 akcji własnych Emitenta po średniej cenie wynoszącej 0,2960 złotych za akcję. Łączna wartość nabytych akcji wynosi 829,39 PLN złotych. Nabyte akcje stanowią 0,0029 % kapitału zakładowego Emitenta oraz 0,0029 % głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta.

- w dniu 31 sierpnia 2022 roku nabył 4 398 akcji własnych Emitenta po średniej cenie wynoszącej 0,3141 złotych za akcję. Łączna wartość nabytych akcji wynosi 1 381, 64 PLN złotych. Nabyte akcje stanowią 0,0045 % kapitału zakładowego Emitenta oraz 0,0045 % głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta.

Łączna liczba posiadanych przez Emitenta akcji własnych po uwzględnieniu powyższych transakcji wynosi 312 200 akcji, które stanowią 0,3219 % kapitału zakładowego Spółki oraz 0,3219 % głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta.

II. Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego w Starhedge S.A. w 2022 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 odchyłeń 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 ujednoczonego 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 jakiejkolwiek 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 ujednoczonego 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 należyтым 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 należyтым 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 2022 roku.

III. Oświadczenie Zarządu Starhedge S.A. w sprawie rzetelności sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego za pierwsze półrocze roku 2022

Zarząd STARHEDGE S.A. oświadcza, że według najlepszej wiedzy, Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Starhedge S.A. za półrocze zakończone w dniu 30 czerwca 2022 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 pierwszym półroczu roku 2022, 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 pierwsze półrocze roku 2022 zakończone dnia 30 czerwca 2022 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 pierwsze półrocze 2022 roku.

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, 19 września 2022 r.