



**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI  
GRUPY KAPITAŁOWEJ  
EMITENTA**

**ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 31.12.2020 ROKU**



Warszawa, 27 kwietnia 2021 r.

## Spis treści

I.	Sprawozdanie z działalności grupy kapitałowej STARHEDGE S.A.....	7
1.	Informacje podstawowe (PODMIOT DOMINUJĄCY).....	7
2.	Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych ujawnionych w rocznym sprawozdaniu finansowym, w szczególności opis czynników i zdarzeń, w tym o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na działalność emitenta i sprawozdanie finansowe, w tym na osiągnięte przez niego zyski lub poniesione straty w roku obrotowym.....	9
2.1.	Majątek.....	9
2.2.	Wybrane dane finansowe.....	9
2.3.	Przepływy środków pieniężnych Grupy Kapitałowej.....	10
2.4.	Zmiany w skonsolidowanym kapitale własnym.....	12
3.	Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń ich dotyczących.....	13
3.1.	Podmiot dominujący.....	13
3.2.	Grupa Kapitałowa - Surtex Łódź.....	14
3.3.	G-ENERGY S.A. ....	14
	<b>Wybrane wskaźniki obrazujące podstawowe wyniki finansowe G-Energy S.A. ....</b>	<b>15</b>
3.4.	Kapitał własny Grupy Kapitałowej.....	18
4.	Strategia Grupy Kapitałowej Starhedge S.A. ....	18
4.1.	Główny obszar działalności Grupy Kapitałowej STARHEDGE na których będzie się skupiać w roku 2021 .....	18
5.	Wskazanie skutków zmian w strukturze jednostki gospodarczej, w tym w wyniku połączenia jednostek gospodarczych, przyjęcia lub sprzedaży jednostek grupy kapitałowej Starhedge S.A., inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności.....	32
5.1.	Transakcje kapitałowe, w tym na aktywach posiadanych i nabywanych przez Emitenta.....	33
6.	Założenia kontynuacji działalności gospodarczej.....	35
7.	Inne informacje, które zdaniem Starhedge S.A. są istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Starhedge S.A.....	37
8.	Zatwierdzenie Raportu Roczego .....	37
9.	Zasady sporządzenia rocznego skonsolidowanego Sprawozdania finansowego.....	37
10.	Posiadane przez Spółki z grupy kapitałowej Starhedge oddziały (zakłady).....	37
11.	Informacje o przyjętej strategii rozwoju emitenta i jego grupy kapitałowej oraz działaniach podjętych w ramach jej realizacji w okresie objętym raportem wraz z opisem perspektyw rozwoju działalności emitenta co najmniej w najbliższym roku obrotowym .....	38
12.	Opis czynników i zdarzeń, w tym o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na działalność grupy i sprawozdanie finansowe, w tym na osiągnięte przez niego zyski w 2020 roku .....	40
12.1.	Na wynik finansowy osiągnięty przez Grupę Kapitałową w roku 2020 znaczący wpływ miały: .....	40
12.2.	Na wynik finansowy osiągnięty przez Grupę Kapitałową Surtex w roku 2020 znaczący wpływ miały: .....	40
13.	Ocena, wraz z jej uzasadnieniem, dotycząca zarządzania zasobami finansowymi, ze szczególnym uwzględnieniem zdolności wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań, oraz określenie ewentualnych zagrożeń i działań, jakie emitent podjął lub zamierza podjąć w celu przeciwdziałania tym zagrożeniom .....	41



# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ STARHEDGE S.A. ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 31.12.2020 ROKU





14.	Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń, w jakim stopniu emitent jest na nie narażony.....	42
14.1.	Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym .....	42
14.2.	Poniżej znajduje się rozwinięcie dla rozpoznanych przez Emitenta obszarów ryzyka: .....	43
15.	Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych, w tym inwestycji kapitałowych, w porównaniu do wielkości posiadanych środków, z uwzględnieniem możliwych zmian w strukturze finansowania tej działalności.....	45
16.	Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju przedsiębiorstwa emitenta oraz opis perspektyw rozwoju działalności emitenta co najmniej do końca roku obrotowego następującego po roku obrotowym, za który sporządzono sprawozdanie finansowe zamieszczone w raporcie rocznym, z uwzględnieniem strategii rynkowej przez niego wypracowanej.....	45
16.1.	Na osiągnięte przez grupę kapitałową wyniki w 2021 w szczególności wpływać będzie:.....	45
17.	Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem emitenta i jego grupą kapitałową .....	50
18.	Wskazanie akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Starhedge S.A. na dzień przekazania raportu rocznego ze wskazaniem liczby posiadanych przez te podmioty akcji i głosów na WZA oraz ich procentowego udziału w kapitale zakładowym. ....	50
19.	Informacja o ważniejszych osiągnięciach w dziedzinie badań i rozwoju .....	50
20.	Przyjęte przez jednostkę cele i metody zarządzania ryzykiem finansowym, łącznie z metodami zabezpieczenia istotnych rodzajów planowanych transakcji, dla których stosowana jest rachunkowość zabezpieczeń.....	50
21.	Opis organizacji grupy kapitałowej Starhedge S.A., ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji, wraz z wykazaniem realizowanych inwestycji .....	51
21.1.	Grupa kapitałowa Surtex Sp. z o.o. ....	52
22.	Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników za dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych. ....	54
23.	Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy, łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję, z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane.....	54
24.	Wskazanie istotnych postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności emitenta lub jego jednostki zależnej .....	55
25.	Informacje o podstawowych produktach, towarach lub usługach wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych produktów, towarów i usług (jeżeli są istotne) albo ich grup w sprzedaży grupy kapitałowej ogółem, a także zmianach w tym zakresie w danym roku obrotowym. ....	55
26.	Informacje o rynkach zbytu, z uwzględnieniem podziału na rynki krajowe i zagraniczne, oraz informacje o źródłach zaopatrzenia w materiały do produkcji, w towary i usługi, z określeniem uzależnienia od jednego lub więcej odbiorców i dostawców .....	57
27.	Informacje o zawartych umowach znaczących dla działalności emitenta, w tym znanych emitentowi umowach zawartych pomiędzy akcjonariuszami (wspólnikami), umowach ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji.....	59
28.	Informacje o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych emitenta z innymi podmiotami oraz określenie jego głównych inwestycji krajowych i zagranicznych (papiery wartościowe, instrumenty finansowe, wartości niematerialne i prawne oraz nieruchomości), w tym inwestycji kapitałowych dokonanych poza jego grupą jednostek powiązanych oraz opis metod ich finansowania .....	60



**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI  
GRUPY KAPITAŁOWEJ  
STARHEDGE S.A.  
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 31.12.2020 ROKU**



29.	Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez emitenta lub jednostkę od niego zależną z podmiotami powiązаныmi na innych warunkach niż rynkowe.....	60
30.	Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych przez Grupę Kapitałową kredytach i umowach pożyczek .....	60
31.	Informacje o udzielonych w danym roku obrotowym pożyczkach, w tym udzielonych podmiotom powiązanyм emitenta.....	61
32.	Informacje o udzielonych i otrzymanych w danym roku obrotowym poręczeniach i gwarancjach, w tym udzielonych podmiotom powiązanyм emitenta.....	61
33.	Emisja papierów wartościowych w okresie objętym raportem – opis wykorzystania wpływów z emisji. ....	62
33.1	Podwyższenie kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego poprzez emisję akcji dla posiadaczy warrantów subskrypcyjnych z wyłączeniem prawa poboru dla dotychczasowych Akcjonariuszy oraz zmiany statutu.....	62
34.	Znaczące zdarzenia gospodarcze powstałe po dniu bilansowym .....	62
34.1.	G-Energy UMOWA RAMOWA.....	62
34.2.	G-Energy - spółka współzależna ZPB Politerm Sp. z o.o. zawarcia aneksu do Umowy Ramowej .....	63
34.3.	G-Energy – skup akcji własnych .....	63
34.4.	Weryfikacja wartości udziałów Fabryka Ossera Sp. z o.o. (Emitent).....	64
34.5.	G-Energy – skup akcji własnych .....	65
34.6.	G-Energy - spółka współzależna ZPB Politerm Sp. z o.o. zawarcia aneksu do Umowy Ramowej .....	66
34.7.	G-Energy - Umowę podwykonawczą z PGNiG Technologie S.A. z siedzibą w Krośnie .....	66
34.8.	G-Energy - Umowa o współpracy z Solar - Energy S.A. z siedzibą w Warszawie (Fotowoltaika).....	67
35.	Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami na 2020 rok.....	67
36.	Informacje o znanych emitentowi umowach (w tym również zawartych po dniu bilansowym), w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy .....	67
37.	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.....	68
38.	Wszelkie umowy zawarte między emitentem, a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie nastąpiło z powodu połączenia emitenta przez przejęcie .....	68
39.	Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści, w tym wynikających z programów motywacyjnych lub premialnych opartych na kapitale emitenta .....	68
40.	Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych .....	69
41.	Informacje dotyczące umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych.....	69
II.	Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego w Starhedge S.A. w 2020 roku .....	70
III.	Oświadczenie Zarządu Starhedge S.A. w sprawie rzetelności sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2020.....	72
IV.	Oświadczenie Zarządu Starhedge S.A. w sprawie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych.....	72



**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI  
GRUPY KAPITAŁOWEJ  
STARHEDGE S.A.  
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 31.12.2020 ROKU**



Szanowni Akcjonariusze i Interesariusze

Przedstawiam Państwu Skonsolidowany Raport Roczny za rok 2020.

Niniejszy list adresuję do naszych Akcjonariuszy, Uczestników Rynku Kapitałowego, Kontrahentów, Pracowników, Współpracowników oraz pozostałych Interesariuszy Spółki. który został przygotowany w rzeczywistości nie dającej się porównać do żadnego znanego nam wcześniej ryzyka prowadzenia działalności. Niestety stan pandemii wirusa SARS-CoV-2 trwa nadal a jego skutki na pewno przełożą się na niestandardowe zachowania przez najbliższe lata. Wielu z nas koronawirus dotknął osobiście, przeżywamy ludzie tragedie związane przebiegiem choroby wśród najbliższych. Wszystkim przekazuję najszczerze wyrazy współczucia dlatego przede wszystkim chciałbym w pierwszej kolejności podziękować pracownikom Spółki za ich wyjątkową, odpowiedzialną postawę w trakcie trwającej pandemii, za zaangażowanie i lojalność, które pozwoliły nam funkcjonować bez znaczących przerw w codziennej działalności. Przede wszystkim dziękuję pracownikom których zadania nie mogły być wykonane za pomocą pracy zdalnej oraz wszystkim nam pracującym w biurach, w domach dla utrzymania ciągłości działania Spółki. Duże podziękowania dla kadry kierowniczej, która mimo codziennych wyzwań i trudności, z dużym oddaniem i w poczuciu wielkiej odpowiedzialności kierowała swoimi zespołami, często w warunkach wymuszonej izolacji czy kwarantanny. Obawy co do wpływu kolejnych fal pandemii na kondycję finansowo-ekonomiczną firm na całym świecie w roku 2021 pozostają. Jest to istotne, bo w sytuacji wysokiej zmienności trendów gospodarczych coraz trudniej jest planować, nawet w stosunkowo krótkich okresach.

Obecnie świat mocno spowolnił. Powodem była oczywiście globalna pandemia, która skłoniła nas do dostosowania stylu życia do nowych warunków. Jaka będzie najbliższa przyszłość? Firmy nie powrócą do ekosystemu biznesowego sprzed Covid-19, wykorzystają aktualne zawirowania, aby stać się bardziej odporne na niespodziewane sytuacje, które mogą pojawić się w przyszłości. Kluczem będzie dostosowanie swoich modeli biznesowych do warunków nowej normalności. Bardzo prawdopodobne, że spowolnienie rynku nieruchomości spowoduje, że ceny mieszkań przestaną rosnać i pozostaną na aktualnym poziomie. Prawdopodobnym jest, że spadek liczby transakcji zmusi niektórych deweloperów do obniżenia cen. Kluczowe jest jak długo potrwa obecna sytuacja. Być może szybkie działania prewencyjne rządu skrócą skutki epidemii. Aktualnie na stronie Rządowego Centrum Legislacji opublikowano projekt ustawy o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa. Projekt został opracowany w Ministerstwie Rozwoju i skierowany do uzgodnień międzyresortowych, konsultacji publicznych i opiniowania.

Abstrahując od obecnego stanu z satysfakcją oceniam, że Grupa Kapitałowa Starhedge S.A. w sposób optymalny wykorzystwała możliwości pomimo skurczenia się polskiej gospodarki, która w 2020 r. zanotowała spadek PKB o 2,8 proc., wobec wzrostu o 4,5 proc. w 2019 r., a inwestycje zmniejszyły się o 8,4 proc. Znalazło to odzwierciedlenie w wynikach finansowych Grupy w osiągnięciu 2 794 259 zł zysku netto. Znalazło to odzwierciedlenie w dobrych i stabilnych wynikach finansowych. Dobre wyniki są efektem współpracy zespołu profesjonalistów i perspektywicznego planowania oraz minimalizacji wpływu Pandemii na funkcjonowanie grupy kapitałowej Starhedge.

W sytuacji wysokiej zmienności wynikającej z obecnej sytuacji coraz trudniej jest planować, nawet w stosunkowo krótkich okresach. Rok 2020 to zintensyfikowane działania mające na celu ograniczenie ryzyka przy jednoczesnym zabezpieczeniu obecnych i przyszłych źródeł przychodów oraz możliwie stabilnym wzroście. Spółki kontynuowały rozpoczęte prace i jednocześnie Spółka dominująca uzupełniała bieżące przychody działalnością doradczą. Mamy przekonanie, że na coraz bardziej wymagającym i konsolidującym się rynku, na którym działają bardzo mocne kapitałowo podmioty,



**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI  
GRUPY KAPITAŁOWEJ  
STARHEDGE S.A.  
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 31.12.2020 ROKU**





w najlepiej pojętym interesie Spółki i akcjonariuszy leży jej dynamiczny i stabilny kapitałowo rozwój. Do tego potrzebne są bardzo silne fundamenty finansowe.

W ciągu najbliższych okresów jednym z celów, jakie stawiam sobie jako reprezentantowi Zarządu jest rewitalizacja i komercjalizacja pozyskanych w ubiegłych latach nieruchomości oraz terenów inwestycyjnych ale niewątpliwie zależność to będzie w dużej mierze od rozwoju gospodarczego i wpływu pandemii na przyszłe tendencje w gospodarce.

Grupa Kapitałowa Starhedge dążąc do innowacyjnego zaspokojenia jednej z podstawowych potrzeb społeczeństwa, czyli dobrego mieszkania i dobrego otoczenia, stanowi atrakcyjną inwestycję dla naszych Akcjonariuszy. Przy realizacji polityki zakupowej zawsze zwracamy uwagę, by nie uczestniczyć w wyścigu cenowym, dlatego rozważnie angażuje środki i uzupełnia źródła przychodów. Wyniki finansowe potwierdzają efektywność wypracowanego modelu biznesowego, jak i potencjał rozwojowy spółki. Zarząd i menedżerowie skutecznie identyfikowali i starali się ograniczać rodzaje ryzyka, które mogłyby mieć negatywny wpływ na osiągnięcie celów biznesowych Spółki. Od początku działalności naszą strategią jest uzupełnianie banku ziemi jedynie o takie inwestycje, z których możliwe będzie osiągnięcie rentowności netto na poziomie nie niższym niż 15 %. Jak pokazują dokonane transakcje Spółka skoncentrowała się na rozwoju skali i zwiększaniu efektywności działalności w segmencie mieszkań popularnych, ale nie zapomniała o planach dywersyfikacyjnych.

Znaczącym celem działalności GK STARHEDGE pozostaje realizacja projektów mieszkaniowych, zapewniających odpowiedni poziom rentowności. Długoterminowa strategia i szerokie patrzenie na rynek deweloperski pozwala nam na nabywanie atrakcyjnych działek pod nowe inwestycje. Naszym celem jest tworzenie kompleksowych, miejskich przestrzeni życiowych. Długoterminowa strategia i szerokie patrzenie na rynek deweloperski pozwala nam na nabywanie atrakcyjnych działek pod nowe inwestycje. Naszym celem jest tworzenie kompleksowych, miejskich przestrzeni życiowych. Zarówno obecnie prowadzone inwestycje, jak i projekty planowane do uruchomienia roku bieżącym i latach następnych odznaczać się będą wysoką marżowością, z uwagi na atrakcyjnie zakupione grunty i utrzymywanie stałego reżimu kosztowego.

Na zakończenie, w imieniu Zarządu chciałbym podziękować wszystkim, dzięki którym Starhedge nieustannie rozwija się, stawiając sobie coraz ambitniejsze cele i pomimo trudnej sytuacji związanej z pandemią COVID 19, w sposób rozważny i bezpieczny kontynuuje swoją działalność. i nie wiedzę istotnej niepewności w zakresie kontynuacji naszej aktywności biznesowej. Nie identyfikujemy także istotnego zagrożenia związanego z wpływem z wpływem rozwoju epidemii wirusa na płynność Spółki. Na bieżąco jednak monitorujemy rozwój sytuacji związanej z utrzymującymi się skutkami rozprzestrzeniania się wirusa SARS-CoV-2. oraz zmian przepisów z tym związanych i ich potencjalny wpływ na nasze projekty. Dziękuję Pracownikom za zaangażowanie i ciężką pracę, a naszym Inwestorom - za zaufanie, jakim obdarzyli Spółkę. Dołożę wszelkich starań, aby dostarczać Akcjonariuszom satysfakcjonujących rezultatów finansowych i zapewnić, że inwestycja w akcje Starhedge S.A. jest dobrą decyzją. Najważniejszym dla nas celem jest zapewnienie bezpieczeństwa zarówno osób jak i celu inwestycyjnego oraz systematycznego wzrostu wartości Starhedge S.A.

Z wyrazami szacunku

/-/

Tomasz Bujak

Warszawa, 27.04.2021 roku



## I. Sprawozdanie z działalności grupy kapitałowej STARHEDGE S.A.

(zgodnie z § 71 ust. 1 oraz ust. 2 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim.)

### 1. Informacje podstawowe (PODMIOT DOMINUJĄCY)

<b>Nazwa:</b>	<b>Starhedge S.A.</b>
<b>Adres (siedziba):</b>	<b>02-820 Warszawa, ul. Łączyny 5</b>
<b>Telefon:</b>	<b>022 620 31 76</b>
<b>Fax:</b>	<b>022 431 08 01</b>
<b>Adres Email:</b>	<a href="mailto:biuro@starhedge.pl">biuro@starhedge.pl</a>
<b>Strona WWW</b>	<a href="http://www.starhedge.pl">www.starhedge.pl</a>
<b>LEI</b>	<b>259400S01WQPETY92977</b>
<b>ISIN</b>	<b>PLHRDEX00021</b>

Spółka działa pod firmą Starhedge S.A. z siedzibą w Warszawie, ul Łączyny 5. Jest 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”).

posiada nr statystyczny w systemie REGON	970517930
jest podatnikiem podatku od towarów i usług (VAT) i posiada nadany przez Urząd Skarbowy NIP	926-000-13-37

Przeważający zakres działalności Starhedge 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,



**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI  
GRUPY KAPITAŁOWEJ  
STARHEDGE S.A.  
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 31.12.2020 ROKU**



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

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

Wysokość kapitału zakładowego na dzień 31 grudnia 2020 roku wyniosła 21 200000 zł i dzieląc się na 88 000 000 akcji w następujący sposób:

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

#### **W roku obrotowym 2020:**

- Księgi rachunkowe Spółki oraz pełna obsługa księgową prowadzone były przez Biuro Rachunkowe Reczek & Jakubowicz Sp. z o.o.
- Do dokonania przeglądu półrocznego oraz badania rocznego sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2019 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



**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI  
GRUPY KAPITAŁOWEJ  
STARHEDGE S.A.  
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 31.12.2020 ROKU**





**2. Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych ujawnionych w rocznym sprawozdaniu finansowym, w szczególności opis czynników i zdarzeń, w tym o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na działalność emitenta i sprawozdanie finansowe, w tym na osiągnięte przez niego zyski lub poniesione straty w roku obrotowym**

**2.1. Majątek**

Na dzień 31 grudnia 2020 roku majątek Grupy Kapitałowej kształtował się następująco:

- Majątek trwały - 32 808 238,57 zł
- Zapasy – wartość bilansowa - 20 801 403,46 zł
- Rzeczowe aktywa trwałe (inne środki trwałe) – wartość bilansowa - 15 631 184,26 zł

Wyszczególnienie	31.12.2020	31.12.2019
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>32 808 238,57</b>	<b>32 361 382,96</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	15 631 184,26	12 797 232,85
Nieruchomości inwestycyjne	13 633 000,00	14 953 000,00
Długoterminowe aktywa finansowe	2 935 620,00	2 971 560,00
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	120 508,84	17 090,82

Wyszczególnienie i opis	grunty	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	RAZEM
wartość netto środków trwałych na koniec okresu	950 500,00	3 027 650,08	1 763 814,81	1 598 352,68	52 917,69	8 237 949,00	15 631 184,26

**2.2. Wybrane dane finansowe**

Wybrane dane finansowe znajdują się w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym Grupy Kapitałowej Starhedge S.A.



### 2.3. Przepływy środków pieniężnych Grupy Kapitałowej

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019
<b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
I. Zysk / Strata przed opodatkowaniem	4 846 692,29	17 438 260,30
II. Korekty razem	(4 371 024,95)	(4 732 424,74)
1. Amortyzacja	983 529,60	664 164,69
2. Zysk (straty) z tytułu różnic kursowych	3 830,12	-
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	458 797,01	759 553,81
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	(291 562,70)	(11 854 110,21)
5. Zmiana stanu rezerw	-	(443 000,00)
6. Zmiana stanu zapasów	73 407,08	8 792 746,37
7. Zmiana stanu należności	720 991,84	751 459,81
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(2 724 560,32)	1 176 982,78
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(3 601 165,88)	(5 347 312,74)
10. Inne korekty	5 708,30	767 090,75
III. Gotówka z działalności operacyjnej (I+II)	475 667,34	12 705 835,56
IV. Podatek dochodowy zapłacony / zwrot nadpłaty	(122 086,98)	(64 064,00)
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	597 754,32	12 769 899,56
<b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
I. Wpływy	6 680 913,98	3 232 401,36
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	530 000,00
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-
3. Z aktywów finansowych, w tym:	1 881 172,98	2 702 401,36
a) w jednostkach powiązanych	-	-
b) w pozostałych jednostkach:	1 881 172,98	2 702 401,36
- zbycie aktywów finansowych	1 666 021,53	2 696 865,60
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	10 951,45	-
- odsetki	4 200,00	-
-inne wpływy z aktywów finansowych	200 000,00	-
4. Inne wpływy inwestycyjne	4 799 741,00	-
II. Wydatki	3 332 698,22	9 916 306,13



1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	179 999,48	179 912,18
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	1 573 000,00
3.	Na aktywa finansowe, w tym:	3 152 698,74	8 163 393,95
a)	w jednostkach powiązanych	-	1 047 700,00
b)	w pozostałych jednostkach:	3 152 698,74	7 115 693,95
	- nabycie aktywów finansowych	3 152 698,74	7 115 693,95
	- udzielone pożyczki długoterminowe	-	-
4.	Inne wydatki inwestycyjne	-	-
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	3 348 215,76	(6 683 904,77)
<b>C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
I.	Wpływy	2 618 063,70	814 078,20
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	401 000,00	-
2.	Kredyty i pożyczki	1 988 063,70	584 078,20
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych	229 000,00	60 000,00
4.	Inne wpływy finansowe	-	170 000,00
II.	Wydatki	4 846 833,40	10 318 166,88
1.	Nabycie udziałów (akcji) własnych	-	-
4.	Spłaty kredytów i pożyczek	529 567,72	156 675,00
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych	2 872 840,00	8 593 670,00
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	740 758,56	690 587,02
8.	Odsetki	603 667,12	848 998,71
9.	Inne wydatki finansowe	-	28 236,15
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	(2 228 769,70)	(9 504 088,68)
D.	Przepływy pieniężne netto razem	1 717 200,38	(3 418 093,89)
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	1 717 200,38	(3 418 093,89)
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-
F.	Środki pieniężne na początek okresu	747 628,05	4 165 721,94
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym	2 464 828,43	747 628,05
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	-	55 424,00



## 2.4. Zmiany w skonsolidowanym kapitale własnym

Sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym	31.12.2020	31.12.2019
<b>A. KAPITAŁ WŁASNY AKCJONARIUSZY JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ</b>		
I. Kapitał własny na początek okresu (BO)	49 295 085,88	40 031 644,50
Zmiana przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, korekty błędów podstawowych	-	-
I.a Kapitał własny na początek okresu (BO), po korektach	49 295 085,88	40 031 644,50
1. Kapitał podstawowy na początek okresu	26 875 565,98	26 875 565,98
1.1 Zmiany kapitału podstawowego		-
1.2 Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	26 875 565,98	26 875 565,98
2. Udziały (akcje) własne na początek okresu	-	-
2.1. Udziały (akcje) własne na koniec okresu	-	-
3. Kapitał zapasowy na początek okresu	57 834,35	-
3.1 Zmiany kapitału zapasowego	249 286,34	57 834,35
a) zwiększenie (z tytułu)	249 286,34	57 834,35
- podział wyniku za rok poprzedni	249 286,34	57 834,35
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
3.2 Stan kapitału zapasowego na koniec okresu	307 120,69	57 834,35
4. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	-	-
4.1 Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny	-	-
4.2 Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	-	-
5. Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu	8 950 788,12	4 538 815,68
5.1 Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych	-	-
a) zwiększenie (z tytułu)	4 030 209,30	4 411 972,44
- podział wyniku finansowego za rok poprzedni	4 030 209,30	-
- przeksięgowanie wyniku finansowego z roku poprzedniego	-	4 411 972,44
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
5.2 Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu	12 980 997,42	8 950 788,12
5. Zyski zatrzymane na początek okresu	(845 394,33)	(759 205,10)
6.1 Zmiany zysków zatrzymanych	(409 248,46)	(86 189,23)
a) zwiększenie (z tytułu)	(409 248,46)	(86 189,23)
- wynik finansowy roku ubiegłego	(409 248,46)	(184 930,00)
- korekty błędów	-	98 740,77
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
- podział wyniku finansowego	-	-
6.2 Zyski zatrzymane na koniec okresu	(1 254 642,79)	(845 394,33)



SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI  
GRUPY KAPITAŁOWEJ  
STARHEDGE S.A.  
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 31.12.2020 ROKU



7.	Całkowite dochody ogółem	2 274 888,07	3 141 054,26
a)	Zysk netto	2 274 888,07	3 141 054,26
b)	Strata netto	-	-
c)	Odpisy z zysku	-	-
II.	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej na koniec okresu (BZ)	41 183 929,37	38 179 848,38
<b>B. KAPITAŁ WŁASNY UDZIAŁOWCÓW MNIEJSZOŚCIOWYCH</b>			
I.	Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących na początek okresu BO	11 115 237,50	5 118 885,57
a)	zwiększenie (z tytułu)	(539 927,89)	5 996 351,93
	- zyski netto okresu przypadający akcjonariuszom niekontrolującym	327 952,48	867 880,37
	- włączenie do sprawozdania jednostek na dzień objęcia kontroli	(867 880,37)	5 128 471,56
b)	zmniejszenie (z tytułu)		-
	- strata netto okresu przypadająca akcjonariuszom niekontrolującym		-
II.	Kapitał własny akcjonariuszy niekontrolujących na koniec okresu (BZ)	10 575 527,31	11 115 237,50
<b>C. KAPITAŁ WŁASNY NA KONIEC OKRESU</b>			
		51 759 456,69	49 295 085,88

### 3. Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń ich dotyczących

#### 3.1. Podmiot dominujący

W roku 2020 działalność operacyjna Podmiotu dominującego była prowadzona w głównej wymiarze jako inwestycyjna w obszarze inwestycji związanych z działalnością deweloperską i nieruchomościową jak również doradczą.

W roku 2020 Podmiot dominujący znacznie mniej aktywnie niż w latach poprzednich angażował się inwestycje na rynkach kapitałowych, Najważniejsze wydarzenia dotyczące Podmiotu Dominującego zostały opisane w jednostkowym raporcie rocznym Starhedge S.A. W roku 2020 działalność operacyjna Emitenta była prowadzona w głównej wymiarze jako inwestycyjna w obszarze inwestycji związanych z działalnością deweloperską i nieruchomościową jak również doradczą.

Przychody łącznie całkowite za rok 2020 wyniosły 7 741 169,76 zł

Koszty działalności operacyjnej wyniosły 1 693 835,70 zł



- Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług 5 240 938,38 zł
- Koszty finansowe wyniosły 541 579,89 zł
- Pozostałe koszty operacyjne wyniosły 63 663,06 zł

**Zysk netto** za okres objęty niniejszym sprawozdaniem wynosi **5 442 091,11 zł**

**Wartość księgowa jednostki na jedną akcję na dzień bilansowy wyniosła 0,80 zł**

Podmiot dominujący w raportowanym okresie powołał kolejne podmioty zależne co zostało opisane w niniejszym raporcie.

### 3.2. Grupa Kapitałowa - Surtex Łódź

Spółka utrzymuje sprzedaż w 2020 r na niezmiennym poziomie. Istotnym dokonaniem było:

1. Zwiększenie udziału w przychodach ze sprzedaży geowłóknin czeskiej firmy RETEX , której to Spółka jest jedynym dystrybutorem na terenie Polski;
2. Rozszerzenie asortymentu o geowłókniny kalandrowane, wdrażane przez firmę Retex;
3. Poszerzenie asortymentu o sprzedaż geosiatek komórkowych oraz ogrodzeń ochronno-naprowadzających dla płazów i gadów we współpracy z firmą GeoGlobe Polska;
4. 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;
5. Wzrost sprzedaży gaz i siatek z firmy SILK&PROGRESS Czechy.

### 3.3. G-ENERGY S.A.



Rządowy program „Czyste powietrze” wiąże się z programem rozwoju sieci gazowniczej, czyli rozwojem usług w których G-Energy uzyskuje obecnie główne przychody.

Spółka G-Energy S.A. („Spółka”; „Emitent”; „G-ENERGY”) rozpoczęła swoją działalność w październiku 2010 roku. na podstawie Aktu Notarialnego Repertorium A numer 3192/2010. W dniu 11 marca 2011 roku Sąd Rejonowy dla m. St. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego – Postanowieniem dokonał wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego: Rejestru Przedsiębiorstw pod numerem KRS: 0000380413. Działalność Spółki opierała się o sektor energii odnawialnej, pozyskiwanej ze źródeł naturalnych w





szczegółności wytwarzanie energii oraz paliwa energetycznego. Funkcjonowanie Spółki w zakresie sektora czystej energii charakteryzuje się dużym potencjałem rozwojowym. Wynika to z faktu, że priorytetem dzisiejszej polityki energetycznej Polski jest zwiększenie udziału tzw. zielonej energii w ogólnym bilansie oraz polityka odpadowa ze szczególnym uwzględnieniem odzysku energii. Energia uzyskiwana z odpadów jest nie tylko cennym źródłem energii odnawialnej, ale także niezwykle przydatną i opłacalną metodą redukcji ilości odpadów składowanych na wysypiskach śmieci.

Sytuacja rynkowa była uzasadnieniem dla podjęcia przez Spółkę działalności w branży energii odnawialnej. 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. Spółka podejmuje również współpracę z innymi podmiotami oraz podjęła działania w celu dywersyfikacji przychodów co stało się konieczne z powodu niestabilnej sytuacji prawnej dotyczącej produkcji energii odnawialnej. Doświadczenie w realizacji projektów oraz wysoko wykwalifikowana kadra menadżerska oraz nadzorcza jest wartością, która gwarantuje właściwą oceną ryzyka inwestycyjnego oraz kontynuowanie przyjętej strategii Emitenta. Rok 2020 był finalizacją procesów dywersyfikacyjnych i generowaniem przychodów z nowego źródła jakim jest rynek usług inżynieryjnych i wykonawczych w branży gazowniczej. Na dzień sporządzania raportu sytuacja finansowa emitenta jest stabilna na co w dużym stopniu wpłynęły pozyskane kontrakty oraz decyzja Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy o wyrażeniu zgody na podwyższenie kapitału.

### **KAPITAŁ ZAKŁADOWY G-ENERGY S.A.**

Kapitał zakładowy na dzień sporządzenia raportu wynosi 9.700.000,00 złotych i dzieli się na 97 000 000 akcji serii A, B, C i E o wartości nominalnej 0,10 złotych /dziesięć groszy/ każda.

### **PODSTAWOWY PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI**

42.21.Z Roboty związane z budową rurociągów przesyłowych i sieci rozdzielczych

### **Wybrane wskaźniki obrazujące podstawowe wyniki finansowe G-Energy S.A.**

Poniżej prezentowane są wskaźniki finansowe, które sygnalizują najważniejsze procesy gospodarcze i ekonomiczne w przedsiębiorstwie. Są one obliczone narastająco od początku analizowanego roku, w porównaniu do tego samego okresu roku poprzedniego.



1. Wskaźnik EBITDA - wielkość, która przedstawia działalność firmy bez uwzględniania kosztów związanych z inwestycjami w aktywa trwałe (materialne i niematerialne).

<i>WSKAŹNIK EBITDA = zysk operacyjny + amortyzacja</i>	ROK 2019 (od 01.01.2019- 31.12.2019)	ROK 2020 (od 01.01.2020 - 31.12.2020)
	3 763 215,37	1 429 386,44

2. Wskaźnik EBIT - zysk z działalności zarówno operacyjnej, jak i nieoperacyjnej, a także działalności podstawowej oraz tej pobocznej (nie podstawowej) bez uwzględnienia kosztów finansowania działalności i kosztów podatkowych, uzależnionych od sposobu finansowania firmy (im więcej długu tym wyższe koszty finansowe i mniejsze koszty podatkowe).

<i>WSKAŹNIK EBIT = zysk operacyjny</i>	ROK 2019 (od 01.01.2019- 31.12.2019)	ROK 2020 (od 01.01.2020 - 31.12.2020)
	3 172 107,30	499 365,77

3. Wskaźnik CASH FLOW – wskaźnik zdolności generowania operacyjnych przepływów brutto charakteryzuje zdolność przedsiębiorstwa do generowania gotówki z działalności podstawowej.

<i>WSKAŹNIK CASH FLOW = zysk brutto + amortyzacja</i>	ROK 2019 (od 01.01.2019- 31.12.2019)	ROK 2020 (od 01.01.2020 - 31.12.2020)
	2 975 506,57	1 457 682,82

4. Rentowność kapitału własnego ROE - informuje jaką kwotę wyniku finansowego uzyskuje się z jednostki zaangażowanego kapitału.

<i>ROE - RENTOWNOŚĆ KAPITAŁU WŁASNEGO = wynik finansowy netto / kapitał własny</i>	ROK 2019 (od 01.01.2019-31.12.2019)	ROK 2020 (od 01.01.2020 - 31.12.2020)
	14,5%	3,6%

5. Rentowność aktywów ROA - informuje, jaką kwotę wyniku finansowego netto generuje jedna złotówka zaangażowanych w działalność jednostki całości aktywów.

<i>ROA - RENTOWNOŚĆ AKTYWÓW = wynik finansowy netto / suma aktywów</i>	ROK 2019 (od 01.01.2019-31.12.2019)	ROK 2020 (od 01.01.2020 - 31.12.2020)
	8,5%	1,9%

6. Wartość księgową na jedną akcję (P/BV).

<i>P/BV - wartość księgową na jedną akcję</i>	ROK 2019 (od 01.01.2019-31.12.2019)	ROK 2020 (od 01.01.2020 - 31.12.2020)
	0,128	0,132

7. Wskaźnik cena/zysk (P/E).

<i>P/E - wskaźnik cena/zysk</i>	ROK 2019 (od 01.01.2019-31.12.2019)	ROK 2020 (od 01.01.2020 - 31.12.2020)
	0,019	0,005





8. Wskaźnik Płynności Bieżącej – informuje, w jakim stopniu aktywa obrotowe pokrywają zobowiązania krótkoterminowe. Optymalną wartością tego wskaźnika jest przedział 1,50 do 2,00. Wyższy wskaźnik może świadczyć o nadpłynności przedsiębiorstwa.

WSKAŹNIK PŁYNNOSCI BIEŻĄCEJ = aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe	ROK 2019 (od 01.01.2019- 31.12.2019)	ROK 2020 (od 01.01.2020 - 31.12.2020)
		1,52

Powyzsze wskaźniki finansowe pokazują, że Spółka G-ENERGY S.A. jest w dobrej kondycji finansowej. Budowana od kilkunastu miesięcy marka przynosi zadawalające wyniki finansowe. Dzięki temu G-Energy S.A. zdobywa wysoką i stabilną pozycję w konkurencyjnym i zmiennym o toczeniu rynkowym.

### 3.4. Kapitał własny Grupy Kapitałowej

Kapitał własny Grupy Kapitałowej w raportowanym okresie zwiększył się o prawie 3 mln złotych i na dzień 31.12.2020 r. wynosi 51 759 456,69 zł.

## 4. Strategia Grupy Kapitałowej Starhedge S.A.

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

Zarząd Emitenta zdefiniował główne obszary na rok 2021 tj. minimalizacji zagrożeń związanych z rozprzestrzenianiem się COVID-19, 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 zabezpieczaniu płynności.

Działając w nowych warunkach gospodarczych Emitent 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 Działalność inwestycyjna



na rynku nieruchomości, prowadzona jest 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 powiększony poprzez stworzenie Spółek celowych, których zadaniem będzie realizowanie poszczególnych elementów strategii grupy kapitałowej, a także umożliwienie pozyskiwania Inwestorów dla poszczególnych projektów. Głównym obszarem działalności w branży deweloperskiej jest obecnie województwo łódzkie. W procesie dywersyfikacji źródeł przychodów Spółka dominującą najpierw nabyła udziały w grupie Surtex, której podstawowym obszarem działalności jest handel hurtowy oraz wynajem nieruchomości, a następnie firmę wykonującą usługi specjalistyczne w gazownictwie. Jak widać po wynikach Grupy dywersyfikacja była udanym przedsięwzięciem pozwalającym optymistycznie planować dalszy rozwój.

Model ten został poszerzony poprzez stworzenie Spółek celowych, których zadaniem będzie realizowanie poszczególnych elementów strategii Starhedge 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.

#### 4.1.1. NIERUCHOMOŚCI

**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 Investment nie będzie długoterminowo właścicielem i zarządcą wybudowanych inwestycji. W 2020 roku oddano do użytkowania więcej mieszkań niż w roku 2019. Wzrosła także liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia. Według wstępnych danych Głównego Urzędu Statystycznego, w okresie styczeń-grudzień 2020 r. oddanych do użytkowania zostało 222 tysiące mieszkań, co stanowi siedmioprocentowy wzrost w stosunku do roku poprzedniego. Z tej ogólnej liczby, 143,8 tysiące mieszkań przekazanych została przez deweloperów (9,4% więcej niż w analogicznym okresie 2019 r.), natomiast 74,1 tys. mieszkań przez inwestorów indywidualnych (o 7,1% więcej). W ramach wyżej wymienionych form budownictwa powstało łącznie 98,2% puli mieszkań oddanych do użytkowania – odpowiednio 64,8% oraz 33,4% całości. Mniejsza ilość mieszkań niż przed rokiem, oddano do użytkowania została w pozostałych formach budowy: budownictwie spółdzielczym (1 498 wobec 2 167) oraz łącznie w komunalnej, społecznej czynszowej i zakładowej (2 570 wobec 4 597). Powierzchnia użytkowa mieszkań oddanych w 2020 r. wyniosła 19,6 mln m<sup>2</sup>, czyli o 6,9% więcej niż w roku 2019. Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania nie zmieniła się znacząco względem roku poprzedniego i wynosiła 88,5m<sup>2</sup>.

**WOJEWÓDZTWO ŁÓDZKIE** Deweloperzy zaczęli dostrzegać korzystną lokalizację Łodzi, miasto pretenduje do miana "bazy mieszkaniowej dla Polski". - Łódź jest dobrze skomunikowana, wokół miasta powstają centra logistyczne i biurowe, modernizowana jest się połączeń kolejowych w tym najważniejsze połączenie ze stolicą Polski. Kolejną zaletą jest planowanie Centralnego Portu Komunikacyjnego, węzła Stanisławowie między Warszawą i Łodzią, który zintegruje transport

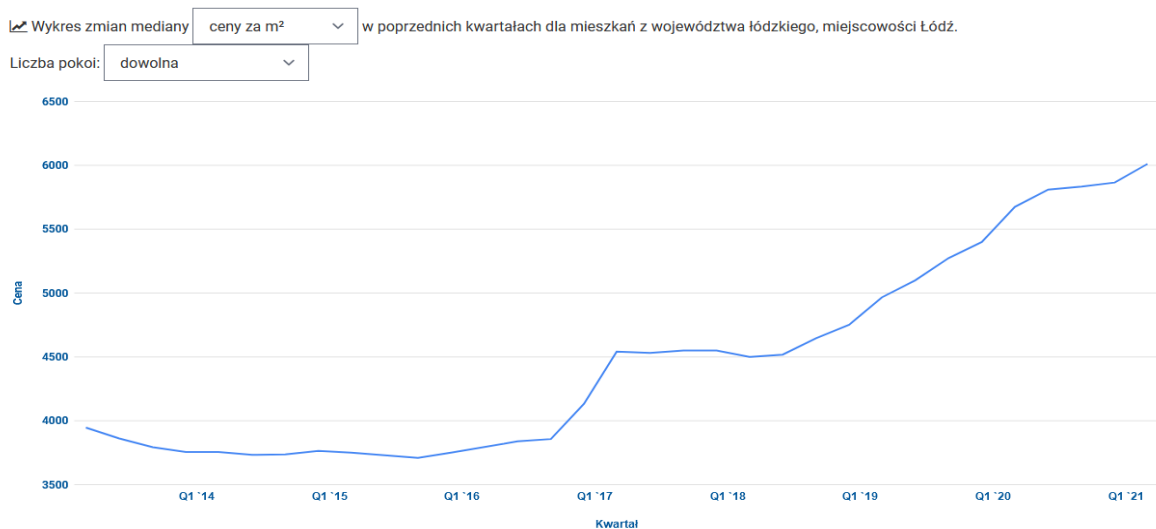


lotniczy, kolejowy i drogowy. W rejonie CPK powstanie Airport City, w skład którego wejdą m.in. obiekty targowo-kongresowe, konferencyjne i biurowe. W perspektywie miasto może stać się bazą mieszkaniową dla ościennych województw, a nawet Polski. To ciekawy rynek nieruchomości o dużym potencjale wzrostu. Region charakteryzuje się tradycjami przemysłowymi, kojarzony z włókiennictwem i przemysłem odzieżowym, który pozostawił po sobie ciekawe tereny post industrialne, powszechnie rewitalizowane obecnie na całym świecie. Dzięki swemu położeniu już teraz przez jego teren przebiegają najważniejsze szlaki komunikacyjne.

Łódź, mimo iż pod względem liczby ludności zajmuje trzecie miejsce wśród największych miast Polski, przez długi czas pozostawała w ogonie stawki jeśli chodzi o wyniki na rynku mieszkaniowym. Pod wieloma względami, np. cen czy skali sprzedaży na rynku pierwotnym, bliżej było jej do takich miast jak Lublin czy Szczecin, niż do Warszawy czy Wrocławia.



W minionych trzech latach sytuacja jednak zmieniła się zdecydowanie i Łódź okazała się prawdziwą gwiazdą rynku deweloperskiego. Popyt na mieszkania rósł wyjątkowo dynamicznie. W I kwartale 2021 roku mediana ceny za m<sup>2</sup> mieszkań wynosiła 5607 zł/m<sup>2</sup>. Cena ta wzrosła o 607 zł/m<sup>2</sup> w porównaniu do poprzedniego kwartału. Dla porównania mediana ceny całkowitej w tym okresie wynosiła 269000 zł i wzrosła o 14000 zł w porównaniu do poprzedniego kwartału.





W Łodzi w raportowanym okresie na rynku pierwotnym mediana ceny mkw. mieszkań wzrosła we wszystkich dzielnicach miasta. Najbardziej wyraźną zmianę 9% wzrostu zaobserwowano w Śródmieściu. Ceny wzrosły również na Górnej oraz na Polesiu i Bałutach. Najmniejszy wzrost ceny odnotowano na Widzewie – wyniósł on zaledwie 2%. Najdroższe w dalszym ciągu pozostało Śródmieście z medianą ceny mkw. na poziomie 7 000 zł jak wynika z raportu Emmerson Evaluation.

Pomimo spadku liczby transakcji nowe mieszkania w Łodzi nadal drożały. W I połowie roku za mkw. lokalu na rynku pierwotnym trzeba było zapłacić średnio 6 456 zł. To o 5,7 proc. więcej niż pół roku wcześniej.

## CENY TRANSAKCYJNE 1 M<sup>2</sup> MIESZKANIA NA RYNKU WTÓRNYM

Kwartał	Łódź	Gdańsk	Warszawa	Kraków	Katowice
I 2015	3 342	5 166	7 335	6 197	3 542
I 2020	5 011	8 347	9 705	7 766	5 106
zmiana (zł)	1 669	3 181	2 370	1 569	1 564
zmiana (%)	50%	62%	32%	25%	44%

Źródło: opracowanie Mzuri na podstawie danych NBP

W I kwartale 2021 roku mediana ceny za m<sup>2</sup> mieszkań wynosiła 6011 zł/m<sup>2</sup>. Cena ta wzrosła o 611 zł/m<sup>2</sup> w porównaniu do poprzedniego kwartału. Dla porównania mediana ceny całkowitej w tym okresie wynosiła 285000 zł i wzrosła o 10000 zł w porównaniu do poprzedniego kwartału.

Łódzki rynek mieszkaniowy znalazł się w kręgu zainteresowania nabywców kupujących mieszkania pod wynajem, dla których skala zwrotu z inwestycji w drożące mieszkania w Warszawie czy Trójmieście powoli przestawała być atrakcyjna. Deweloperzy mieszkaniowi wykorzystali tę okazję.

Średnia cena ofertowa w grudniu 2020 roku wyniosła 5 865 zł/m<sup>2</sup>. Obserwując liczbę transakcji na rynku pierwotnym w odniesieniu do liczby mieszkańców, w Łodzi widzimy wciąż bardzo dużą przestrzeń do wzrostu. W ostatnim czasie potencjał inwestycyjny w tym obszarze dostrzegło kilka dużych Funduszy Inwestycyjnych i firm spoza Łodzi: z Poznania, Warszawy i Wrocławia, co jest dobrym prognostykiem na przyszłość. Obecnie w Łodzi toczą się na różnym etapie 124 inwestycje, a w budowie jest 11.500 nowych mieszkań. 80 procent z nich to mieszkania 1 i 2 pokojowe. Co ciekawe, mimo COVID liczba sprzedanych mieszkań porównywalna jest do ubiegłego roku, niższa zaledwie o około 5% z uwagi na niemal całkowite wstrzymanie transakcji w okresie marzec-kwiecień br ( COVID). Najwięcej transakcji: Polesie i Widzew. Średnia cena transakcyjna mieszkań wyniosła 6265 zł/mkw i była wyższa o 9% rok do roku.

Uruchamianie dużej liczby nowych inwestycji okazało się korzystne dla nabywców - systematyczny wzrost liczby oferowanych przez deweloperów mieszkań, głównie w segmencie mieszkań popularnych, oznaczał brak dodatkowej presji na wzrost cen. W danych NBP za

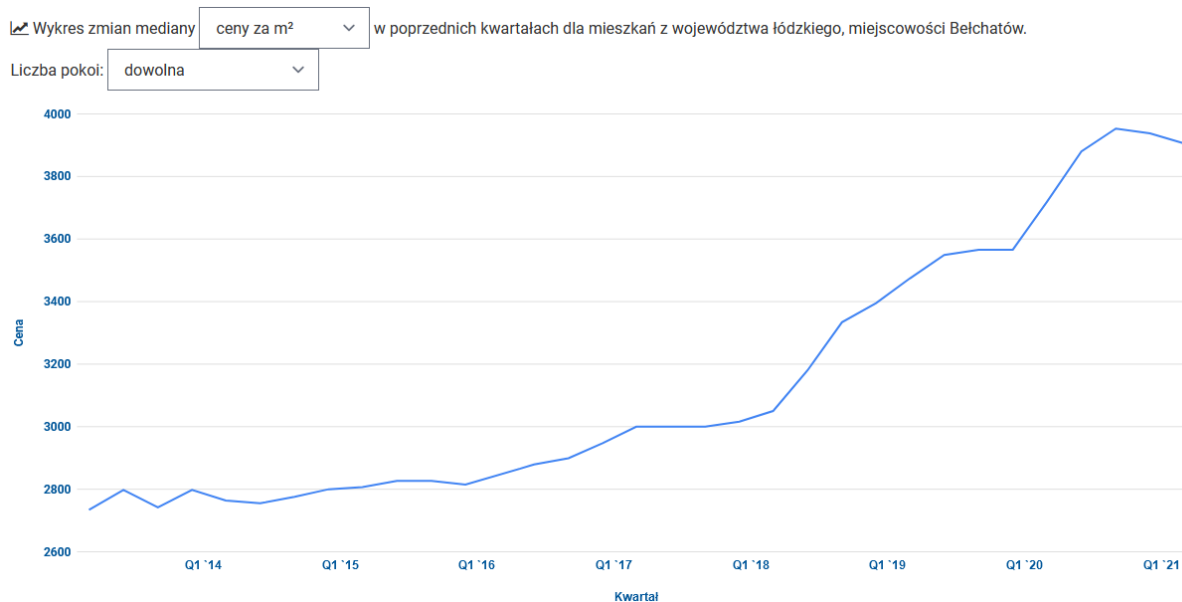


**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI  
GRUPY KAPITAŁOWEJ  
STARHEDGE S.A.  
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 31.12.2020 ROKU**



pierwszy kwartał 2020 roku dla miast: Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Warszawa, Wrocław, ceny ofertowe na rynku pierwotnym wzrosły, według obliczeń PAP, o 12,9 proc. Rdr.

O potencjale województwa łódzkiego stanowi także baza surowcowa przemysłu górniczo-energetycznego (Bełchatów), a dzięki znaczącemu zasobowi rolniczemu także przemysłu spożywczego. Ceny mieszkań na rynku pierwotnym rosną. W I kwartale 2021 roku mediana ceny za m<sup>2</sup> mieszkań wynosiła 3906 zł/m<sup>2</sup>. Cena ta wzrosła o 340 zł/m<sup>2</sup> w porównaniu do poprzedniego kwartału. Dla porównania mediana ceny całkowitej w tym okresie wynosiła 240000 zł i wzrosła o 25000 zł w porównaniu do poprzedniego kwartału.



Emitent po opóźnieniach związanych z pandemią, a co za tym idzie przeprowadzenia procesu weryfikacji planów dotyczących tego projektu w bieżącym roku planuje sfinalizować inwestycję polegającą na adaptacji i modernizacji budynku mieszkalnego położonego w Bełchatowie przy ul. Czaplinskiej 44B, stanowiącego własność Emitenta („Solaris House”) w tym nie wyklucza jej sprzedaży jako całość. W inwestycji zastosowano szereg rozwiązań zamiennych, powodujących zupełnie inną jakość, standard oraz efekt wizualny.



**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI  
GRUPY KAPITAŁOWEJ  
STARHEDGE S.A.  
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 31.12.2020 ROKU**





**ZAMIESZKAJ  
W SWOJEJ SŁONECZNEJ  
PRZESTRZENI**

Wygodne obrazy  
zaplanowane  
mieszkania. Świetna lokalizacja.  
To jedynie początek długiej  
listy zalet naszej inwestycji  
Solaris House.

**SOLARIS  
HOUSE**  
www.solarisbecna.pl

- ZELEN
- RELAX
- KOMFORT
- OGRODNI
- 106 MIESZKAŃ
- OD 30 DO 55,5M<sup>2</sup>
- OD 1 DO 3 POKŁI
- KONTAKT  
BIURO SPRZEDAŻY  
TEL. 5 5720 008  
www.solarisbecna.pl

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

W roku 2019 Spółka zakończyła sprzedaż mieszkań i zamknęła inwestycję w Łodzi „Apartamenty Mackiewicza” projektu zawierającego 80 nowych mieszkań o bardzo zróżnicowanej powierzchni wraz z 85 miejscami parkingowymi (81 miejsc w parkingu podziemnym oraz 4 miejsca na zewnątrz) dobrze zlokalizowane miejsce w bliskim sąsiedztwie szkoły podstawowej, przystanków komunikacji miejskiej oraz licznych sklepów i centrów handlowych.

**POLSKA** jest jednym z najciekawiej rozwijających się rynków nieruchomości w Europie i liderem w Europie Środkowo –Wschodniej. W 2020 roku oddano do użytkowania więcej mieszkań niż przed rokiem. Wzrosła też nieznacznie liczba mieszkań, dla których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym oraz mieszkań, których budowę rozpoczęto. Styczeń 2020 rozpoczął się bardzo dobrze dla budownictwa mieszkaniowego. Deweloperzy rozpoczęli budowę 10 tys. mieszkań, a inwestorzy indywidualni 5,4 tys. Gdy jednak pod koniec lutego zaatakował nas COVID-19 wszyscy zastanawiali się w świetle nowych zjawisk gospodarczych (nie wspominając o konsekwencjach społecznych), jak odbije się koronawirus w budownictwie. Nie sprawdziły się czarne scenariusze w żadnym z tych obszarów budownictwa.

**AVATEX**

**ENERGY**

**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI  
GRUPY KAPITAŁOWEJ  
STARHEDGE S.A.  
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 31.12.2020 ROKU**

NIERUCHOMOŚCI  
ENERGIA  
TECHNOLOGIA  
STARHEDGE S.A.  
GRUPA KAPITAŁOWA  
GAZ  
FINANSE  
ZARZĄDZANIE



Budowy nie stanęły, płynęły publiczne pieniądze na drogi i kolej, nie spadła znacząco budowa mieszkań. Według wstępnych danych GUS, od stycznia do grudnia 2020 oddano do użytkowania 221 978 mieszkań, czyli o 7% więcej niż przed rokiem. Deweloperzy przekazali do eksploatacji 143 770 mieszkań, co oznacza wzrost o 9,4% w porównaniu do roku 2019, natomiast inwestorzy indywidualni – 74 140 mieszkań, tj. o 7,1% więcej. Te dwie grupy inwestorów odpowiadają za 98,2% ogółu mieszkań oddanych do użytkowania (odpowiednio 64,8% i 33,4%).

Spółka nie wyklucza rozwinięcia działalności w głównych miastach w kraju, które posiadają największy potencjał wzrostu, nie zapominając jednak o innych ciekawych lokalizacjach w szczególności miastach powiatowych, które charakteryzuje wysoki potencjał rozwoju (np. położenie w pobliżu parków przemysłowo technologicznych, specjalnych stref ekonomicznych czy dużych zakładów pracy).

W okresie dwunastu miesięcy 2020 r. wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia budowy 275 938 mieszkań. To o 2,8% więcej niż w roku 2019. Najwięcej pozwoleń otrzymali deweloperzy (171,6 tys./ +2,5% r/r) oraz inwestorzy indywidualni (101,6 tys./ +5,0%). Łącznie w ramach tych form budownictwa otrzymano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia budowy z projektem budowlanym dla 99,0% ogółu mieszkań.

W grudniu 2020 nastąpił wzrost wniosków o pozwolenia i zgłoszeń budowlanych, bo inwestorzy chcieli uniknąć zaostrzonych wymogów w warunkach technicznych 2021 dotyczących standardów energetycznych dla budynków. Mniej niż w analogicznym okresie 2019 odnotowano pozwoleń na budowę (lub zgłoszenia z projektem budowlanym) mieszkań w budownictwie spółdzielczym (1171 mieszkań 1364) oraz w pozostałych formach budownictwa (1585 wobec 2996).

Deweloperzy wraz z resztą uczestników rynku nieruchomości muszą przygotować się na być może najtrudniejszy w jego historii okres działalności, zapewne nie mniej uciążliwy od tego z lat 2009-2013, i z perspektywą nie krótszą niż do końca 2022 roku.

Ruch budowlany w obszarze budownictwa mieszkaniowego w Polsce



Źródło : <https://stat.gov.pl/>



**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI  
GRUPY KAPITAŁOWEJ  
STARHEDGE S.A.  
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 31.12.2020 ROKU**





**FUNKCJONALNE PROJEKTY** Ambicją Starhedge Investment jest realizowanie projektów typu Smart Living. Spółka zamierza tworzyć miejsce funkcjonowania dla mieszkańców aglomeracji – wygodne do pracy, mieszkania, rozrywki i zaspokajania wszystkich potrzeb. Projekty realizowane przez Starhedge mają promować miejski styl życia i przyciągać ludzi przez cały dzień, jednocześnie zachować walory oazy spokoju i wypoczynku.



**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.



**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI  
GRUPY KAPITAŁOWEJ  
STARHEDGE S.A.  
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 31.12.2020 ROKU**





Rozkładowe 2-, 3- i 4-pokojowe mieszkania zapewniają funkcjonalność i komfort każdego dnia. Optymalne metraże (od 37,74 m<sup>2</sup> do 78,50 m<sup>2</sup>) 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.



#### 4.1.2. 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 powiązаныmi oraz stałymi Partnerami, są dyskutowane i aprobowane przez Radę Nadzorczą. W raportowanym okresie została powołana kolejna spółka celowa Cedry Park.



**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI  
GRUPY KAPITAŁOWEJ  
STARHEDGE S.A.  
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 31.12.2020 ROKU**





a) Piotrkowska Art w Łodzi



a) Crystal Residence w Łodzi (ul. Obywatelska)



**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI  
GRUPY KAPITAŁOWEJ  
STARHEDGE S.A.  
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 31.12.2020 ROKU**





b) Garden House w Łodzi (ul. Pustynna)



c) Solaris House w Bełchatowie



**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI  
GRUPY KAPITAŁOWEJ  
STARHEDGE S.A.  
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 31.12.2020 ROKU**





d) Solaris House 2



e) Fabryka Ossera w Łodzi



**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI  
GRUPY KAPITAŁOWEJ  
STARHEDGE S.A.  
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 31.12.2020 ROKU**





## f) Cedry Park w Łodzi



### **Powołanie Spółki celowej CEDRY PARK Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w 100 % zależnej od Spółki dominującej**

23 kwietnia 2020 r. w kancelarii Notarialnej zawiązana została CEDRY PARK Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łodzi – spółka celowa do realizacji projektu dla inwestycji polegającej na budowie obiektów mieszkaniowych wielorodzinnych. Powołana Spółka celowa jest narzędziem inwestycji długoterminowej Emitenta z regularnym zwrotem, którego powodem powołania jest w szczególności utworzenie podmiotu posiadającego własną zdolność kredytową, zapewniającą płynność środków. Emitent objął 100 % udziałów w ww. spółce tj. 2.000 (dwa tysiące) udziałów po 50,00 (pięćdziesiąt) złotych każdy udział, o łącznej wartości 100.000,00 (sto tysięcy) złotych i pokrył je w całości wkładem niepieniężnym (aportem) w postaci prawa własności nieruchomości położonej w Łodzi, dzielnicy Łódź-Polesie, przy ulicy Krzysztofa Cedry bez numeru, stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem 70 (siedemdziesiąt) o powierzchni 56 (pięćdziesiąt sześć) arów, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr LD1M/00102671/3 - o wartości 3.640.000,00 (trzy miliony sześćset czterdzieści tysięcy) złotych, poprzez zawarcie umowy przeniesienia prawa własności nieruchomości. Powstała nadwyżka wartości wniesionego wkładu niepieniężnego nad wartością nominalną objętych udziałów w kwocie 3.540.000,00 (trzy miliony pięćset czterdzieści tysięcy) złotych została przekazana do kapitału zapasowego Spółki (agio).

Dla wskazanej wyżej nieruchomości zostało wydane prawomocne pozwolenie na budowę i rozpoczęto prace organizacyjne.

Opisana powyżej nieruchomość jest wolna jest od wszelkich zajęć, obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich oraz ograniczeń w rozporządzaniu, praw rzeczowych ograniczonych, oprócz tych opisanych powyżej, w tym nieujawnionych w księdze wieczystej, na przedmiotowej



**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI  
GRUPY KAPITAŁOWEJ  
STARHEDGE S.A.  
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 31.12.2020 ROKU**



nieruchomości nie ciąży zaległości z tytułu podatku od nieruchomości lub opłat za użytkowanie wieczyste, opisana powyżej nieruchomość nie jest przedmiotem umów najmu, dzierżawy, użyczenia, leasingu ani innej podobnej umowy. Opisana powyżej nieruchomość nie stanowi przedmiotu jakiegokolwiek zabezpieczenia ani postępowania egzekucyjnego, nie jest przedmiotem jakichkolwiek postępowań sądowych czy administracyjnych oraz jakichkolwiek innych postępowań powodujących utratę praw do przedmiotowej nieruchomości, nie istnieją żadne, choćby nieprawomocne decyzje administracyjne, orzeczenia sądów lub zgłoszone prywatne roszczenia osób trzecich dotyczące przedmiotowego prawa, nieruchomość nie jest obciążona jakimikolwiek zaległościami wobec Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, do których miałyby zastosowanie przepisy ordynacji podatkowej, w szczególności nie została wydana w stosunku do Spółki żadna decyzja właściwego organu podatkowego, mogąca prowadzić do powstania hipoteki przymusowej. Opisana powyżej działka gruntu jest niezabudowana i posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Opisana powyżej nieruchomość nie znajduje się na terenie specjalnej strefy ekonomicznej i dla nieruchomości opisanej powyżej nie ma obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Nieruchomość nie jest położona na obszarze zdegradowanym oraz na obszarze rewitalizacji wyznaczonym uchwałą nr XXV/589/16 w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji miasta Łodzi z dnia 10 lutego 2016 roku podjętą przez Radę Miejską w Łodzi ani nie są położone na terenie Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o której mowa w art. 8 ustawy z dnia 09 października 2015 roku o rewitalizacji. Przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta uproszczonym planem urządzenia lasu ani decyzją, o której mowa w art. 19 ust. 3 ustawy o lasach, nie ma także obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta ochroną archeologiczną ani konserwatorską, na nieruchomości nie znajdują się żadne stanowiska archeologiczne, nie są też prowadzone badania, poszukiwania archeologiczne lub prace konserwatorskie, ograniczające korzystanie z nieruchomości, żadne toksyczne ani niebezpieczne odpady czy substancje nie były wykorzystywane, przechowywane ani składowane na powierzchni lub pod powierzchnią przedmiotowej nieruchomości, jak również nieruchomość ani żadna z jej części nie jest zanieczyszczona lub skażona w stopniu, który mógłby skutkować odpowiedzialnością cywilną, karną lub administracyjną, w tym w szczególności zobowiązaniem do przeprowadzenia działań zapobiegawczych lub naprawczych w stosunku do nieruchomości.

W Umowie nowo powołanej Spółki wskazano w szczególności, iż zachowaniem postanowień kodeksu spółek handlowych, udziały w kapitale zakładowym są zbywalne, dziedziczne, mogą być przedmiotem darowizny oraz mogą być umarżane, zaś ich Zbycie i zastawienie udziałów następuje w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. Ponadto wspólnicy mogą być zobowiązani, w stosunku proporcjonalnym do posiadanych udziałów do wniesienia dopłat nie przekraczających każdorazowo tysiąckrotnej wartości nominalnej posiadanych udziałów. Zarząd został także upoważniony do wypłaty wspólnikom zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy, jeżeli spółka posiada środki wystarczające na wypłatę. Podwyższenie kapitału zakładowego do kwoty 100.000.000,00 (sto milionów) złotych dokonane w terminie do dnia trzydziestego pierwszego grudnia roku dwa tysiące pięćdziesiątego /31.12.2050/ nie stanowi zmiany umowy Spółki. Kapitał zakładowy został w całości wniesiony i objęty przez wspólnika. Z uwagi na wartość wniesionych kapitałów oraz znaczenie zawiązania spółki dla prowadzonej przez Emitenta działalności gospodarczej, a tym samym jej potencjalny charakter cenotwórczy, informacja o powołaniu spółki celowej została zakwalifikowana jako informacja poufna.



**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI  
GRUPY KAPITAŁOWEJ  
STARHEDGE S.A.  
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 31.12.2020 ROKU**





#### 4.1.3. 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.

#### 4.1.4. DZIAŁALNOŚĆ DORADCZA

Działalność doradcza tak jak w roku 2020 polegać będzie na dokonywaniu specjalistycznych analiz sektorowych, których głównym przedmiotem będzie badanie na potrzeby własne Emitenta, 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.

#### 4.1.5. 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 Emitenta jest wyszukiwanie atrakcyjnych inwestycji w Polsce, których realizacja zagwarantuje stopę zwrotu dla Inwestorów na poziomie minimum 10-15%. Dlatego też działalność finansowa Emitenta obejmować będzie jedynie 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.

### 5. Wskazanie skutków zmian w strukturze jednostki gospodarczej, w tym w wyniku połączenia jednostek gospodarczych, przyjęcia lub sprzedaży jednostek grupy kapitałowej Starhedge S.A., inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności.

W związku z przyjętą przez Emitenta „Strategią działalności Starhedge S.A.” Zarząd Emitenta w 2020 roku podjął szereg działań mających na celu osiągnięcie przyjętych założeń dla działalności Spółki. Poniżej znajduje się szczegółowa informacja na temat znaczących transakcji dokonanych przez Emitenta w badanym okresie, które w sposób pośredni i bezpośredni wpłynęły na inwestycje, strukturę aktywów i wyniki STARHEDGE:





## 5.1. Transakcje kapitałowe, w tym na aktywach posiadanych i nabywanych przez Emitenta

### ✓ Powołanie spółki celowej CEDRY PARK Sp. z o.o.

Raportem nr 3/2020 z dnia 24.04.2020 roku Zarząd Spółki Starhedge S.A. podał do publicznej wiadomości, że w dniu 23.04.2020 zawiązana została CEDRY PARK Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łodzi – spółka celowa do realizacji projektu dla inwestycji polegającej na budowie obiektów mieszkaniowych wielorodzinnych. Powołana Spółka celowa jest narzędziem inwestycji długoterminowej Emitenta z regularnym zwrotem, którego powodem powołania jest w szczególności utworzenie podmiotu posiadającego własną zdolność kredytową, zapewniającą płynność środków. Emitent objął 100 % udziałów w ww. spółce tj. 2.000 (dwa tysiące) udziałów po 50,00 (pięćdziesiąt) złotych każdy udział, o łącznej wartości 100.000,00 (sto tysięcy) złotych i pokrył je w całości wkładem niepieniężnym (aportem) w postaci prawa własności nieruchomości położonej w Łodzi, dzielnicy Łódź-Polesie, przy ulicy Krzysztofa Cedry bez numeru, o powierzchni 56 (pięćdziesiąt sześć) arów, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr LD1M/00102671/3 - o wartości 3.640.000,00 (trzy miliony sześćset czterdzieści tysięcy) złotych, poprzez zawarcie umowy przeniesienia prawa własności nieruchomości. Powstała nadwyżka wartości w kwocie 3.540.000,00 (trzy miliony pięćset czterdzieści tysięcy) złotych została przekazana do kapitału zapasowego Spółki (agio).

Dla wskazanej wyżej nieruchomości zostało wydane prawomocne pozwolenie na budowę i rozpoczęto prace organizacyjne.

Opisana powyżej nieruchomość jest wolna jest od wszelkich zajęć, obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich oraz ograniczeń w rozporządzaniu, praw rzeczowych ograniczonych, oprócz tych opisanych powyżej, w tym nieujawnionych w księdze wieczystej, na przedmiotowej nieruchomości nie ciąży zaległości z tytułu podatku od nieruchomości lub opłat za użytkowanie wieczyste, opisana powyżej nieruchomość nie jest przedmiotem umów najmu, dzierżawy, użyczenia, leasingu ani innej podobnej umowy. Opisana powyżej nieruchomość nie stanowi przedmiotu jakiegokolwiek zabezpieczenia ani postępowania egzekucyjnego, nie jest przedmiotem jakichkolwiek postępowań sądowych czy administracyjnych oraz jakichkolwiek innych postępowań powodujących utratę praw do przedmiotowej nieruchomości, nie istnieją żadne, choćby nieprawomocne decyzje administracyjne, orzeczenia sądów lub zgłoszone prywatne roszczenia osób trzecich dotyczące przedmiotowego prawa, nieruchomość nie jest obciążona jakimikolwiek zaległościami wobec Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, do których miałyby zastosowanie przepisy ordynacji podatkowej, w szczególności nie została wydana w stosunku do Spółki żadna decyzja właściwego organu podatkowego, mogąca prowadzić do powstania hipoteki przymusowej. Opisana powyżej działka gruntu jest niezabudowana i posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Opisana powyżej nieruchomość nie znajduje się na terenie specjalnej strefy ekonomicznej i dla nieruchomości opisanej powyżej nie ma obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania. W Umowie nowo powołanej Spółki wskazano w szczególności, iż zachowaniem postanowień kodeksu spółek handlowych, udziały w kapitale zakładowym są zbywalne, dziedziczne, mogą być



**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI  
GRUPY KAPITAŁOWEJ  
STARHEDGE S.A.  
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 31.12.2020 ROKU**



przedmiotem darowizny oraz mogą być umarżane, zaś ich Zbycie i zastawienie udziałów następuje w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. Ponadto wspólnicy mogą być zobowiązani, w stosunku proporcjonalnym do posiadanych udziałów do wniesienia dopłat nie przekraczających każdorazowo tysiąckrotnej wartości nominalnej posiadanych udziałów. Zarząd został także upoważniony do wypłaty wspólnikom zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy, jeżeli spółka posiada środki wystarczające na wypłatę. Podwyższenie kapitału zakładowego do kwoty 100.000.000,00 (sto milionów) złotych dokonane w terminie do dnia trzydziestego pierwszego grudnia roku dwa tysiące pięćdziesiątego /31.12.2050/ nie stanowi zmiany umowy Spółki. Kapitał zakładowy został w całości wniesiony i objęty przez wspólnika.

✓ **Weryfikacja wartości udziałów Fabryka Ossera Sp. z o.o.**

W dniu 3 sierpnia 2020 roku Emitent powziął informację z Urzędu Komisji Nadzoru Finansowego dotyczącą zastrzeżenia w opinii o sprawozdaniu finansowym za rok 2018. Zastrzeżenie dotyczyło ustalenia wartości godziwej udziałów w jednostce zależnej. Emitent po otrzymaniu zawiadomienia niezwłocznie przystąpił do wyłonienia jednostki która na zlecenie Emitenta sporządzi aktualny operat szacunkowy nieruchomości Fabryka Ossera mieszczącej się przy ulicy Przybyszewskiego 85/89 w Łodzi. Stanowisko Zarządu oraz Rady Nadzorczej na temat zastrzeżenia dotyczącego sposobu wyceny została przekazana wraz z raportem za rok 2018. Operat szacunkowy określający wartość rynkową nieruchomości objętej Księgą Wieczystą Nr LD1M/00086869/9, składającej się z działki nr ewid. 56/9 [obr. G-5] zabudowanej budynkiem dawnej fabryki Adama Ossera przy ulicy Przybyszewskiego 85-89 w Łodzi [jednostka ewidencja Łódź - Górna, woj. łódzkie] został wykonany w dniu 26 lutego 2021 roku Wycena została określona na dzień 18 lutego 2021 roku. Celem wyceny było określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości zabudowanej, dla potrzeb zbycia [sprzedaży, zamiany, wniesienia aportem, itp.]. Operat może być również wykorzystany dla potrzeb sprawozdań finansowych - wykazania wartości godziwej w księgach rachunkowych. Wartość rynkowa nieruchomości została określona dla aktualnego sposobu użytkowania [działka zabudowana budynkiem usługowo-produkcyjnym] i stanowi najbardziej prawdopodobną cenę jaką można uzyskać za tego rodzaju nieruchomości na rynku lokalnym. Wartość rynkową określono dla przeznaczenia, stanu nieruchomości i poziomu cen z dnia 18.02.2021r. i może być ona wykorzystana dla potrzeb zbycia lub sprawozdań finansowych - ustalenia wartości godziwej w księgach rachunkowych. Nieruchomość jest zbywalna, położona na dobrze rozwiniętym rynku, zaś okres jej wystawienia do sprzedaży - według informacji pośredników nieruchomości -nie powinien przekroczyć w obecnych warunkach 24 miesięcy.

Określona w operacie szacunkowym jednostkowa wartość rynkowa nieruchomości zabudowanej w wysokości 1.294,32 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku uwzględnia aktualny stan techniczno-użytkowy obiektu i odpowiada pod względem swego poziomu cenom transakcyjnym kupna-sprzedaży nieruchomości podobnych na rynku regionalnym. Nieruchomość zlokalizowana jest atrakcyjnie na obrzeżach strefy śródmiejskiej miasta o znaczeniu regionalnym, na obszarze o charakterze mieszkalno-usługowym i usługowo-wytwórczym, w dzielnicy o umiarkowanej dostępności zorganizowanych funkcji miejskich, bezpośrednio przy skrzyżowaniu ważnych ulic miejskich. Budynek wpisany jest do rejestru zabytków i wymaga nakładów na wykończenie i modernizację -jego stan został oceniony , jako surowy otwarty.





Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości jest zbliżona do jej wartości odtworzeniowej - stanowiącej sumę wartości gruntu i kosztów odtworzenia porównywalnego budynku o konstrukcji mieszanej [murowanożelbetowej], z uwzględnieniem stopnia jego zużycia. Zgodnie z aktualnymi cennikami koszty budowy podobnego obiektu w stanie surowym otwartym wynoszą średnio ok. 1.500 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku. Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości spełnia definicję i uwarunkowania wartości godziwej.

Wartość rynkowa nieruchomości zabudowanej została wyceniona na 16.820.000 zł / szesnaście milionów osiemset dwadzieścia tysięcy złotych / w tym wartość rynkowa gruntu: 7.130.000 zł.

✓ **Pierwsze wezwanie Akcjonariuszy STARHEDGE S.A. do złożenia dokumentów akcji Spółki celem ich dematerializacji**

W dniu 1 września 2020 Zarząd STARHEDGE S.A. działając na podstawie art. 16 Ustawy z 30 sierpnia 2019 r. o zmianie Ustawy – Kodeks spółek handlowych oraz niektórych innych ustaw; Dz.U. z 2019 r. poz. 1798, z późn. zm.) wezwała wszystkich Akcjonariuszy posiadających akcje STARHEDGE S.A. w formie akcji papierowej do złożenia posiadanych dokumentów akcji w celu przeprowadzenia ich dematerializacji. Dematerializacja dokonana została poprzez rejestrację akcji w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych (KDPW) z dniem 1 marca 2021 roku.

## 6. Założenia kontynuacji działalności gospodarczej

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w okresie, co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym, czyli po 31 grudnia 2020 roku. Zarząd nie stwierdza na dzień podpisania niniejszego sprawozdania istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuacji działalności przez Starhedge w okresie, co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania, bądź istotnego ograniczenia przez nią dotychczasowej działalności.

Początek 2020 roku przyniósł rozprzestrzenienie się wirusa COVID-19 (koronawirusa) w wielu krajach. Sytuacja ta ma negatywny wpływ na gospodarkę światową. Znaczne osłabienie kursu waluty polskiej, fluktuacja cen towarów, spadek wartości akcji mogą mieć wpływ na sytuację jednostki w roku 2021. Na moment sporządzenia sprawozdania finansowego nie jest możliwe przedstawienie precyzyjnych danych liczbowych, dotyczących potencjalnego wpływu obecnej sytuacji na jednostkę. Jednostka działa w branży deweloperskiej, zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu Starhedge S.A. na dzień publikacji niniejszego raportu nie ma możliwości określenia ostatecznego wpływu wirusa SARS-CoV-2, który jest w dużej mierze uzależniony od wielu czynników, niezależnych od Starhedge S.A. Spodziewane skutki epidemii mogą mieć jednak potencjalnie niekorzystny wpływ.





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

- dynamikę sprzedaży lokali mieszkalnych lub usługowych - w postaci: opóźnień w podpisywaniu umów rezerwacyjnych, przedwstępnych, deweloperskich oraz aktów przenoszących własność lokali, w szczególności poprzez ograniczone działanie kancelarii notarialnych oraz możliwe opóźnienia w rozpatrywaniu wniosków kredytowych klientów Starhedge S.A. i wypłat transz kredytowych. Przychód Emitenta i podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Emitenta jest uzależniony od zawierania umów sprzedaży lokali w formie aktów notarialnych, wymagających obecności osobistej lub pełnomocników dwóch stron transakcji, a także przedstawienia licznej dokumentacji. Obecnie trwa okres ograniczenia kontaktów. Nie można też wykluczyć konieczności poddania się kwarantannie, której mogą podlegać zarówno klienci i pracownicy.
- 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),
- harmonogram prac remontowo-budowlanych – w postaci: możliwych opóźnień prac budowlanych związanych z ograniczonym dostępem do materiałów budowlanych oraz ewentualne braki personelu u podwykonawców) i tym samym na terminowość realizacji inwestycji (bieżących oraz będących w przygotowaniu zgodnie z przyjętym harmonogramem względem nowych inwestycji). Na chwilę obecną prace nie zostały przerwane ale występują liczne opóźnienia związane z pandemią bezpośrednio i pośrednio z pandemią. Jeżeli jednak sytuacja epidemiologiczna się pogorszy, Emitent nie wyklucza takiej możliwości. Zawieszenie działalności remontowo- budowlanej będzie skutkowało opóźnieniami w harmonogramach realizacji prac i robót budowlanych a tym samym spowoduje zmiany terminów finalizacji inwestycji i oddawania poszczególnych lokali i budynków do użytku. Będzie to miało wpływ na wyniki finansowe przyszłych kwartałów.

W ocenie Zarządu Starhedge S.A., w zależności od okresu trwania obecnej sytuacji oraz istotności ograniczeń wprowadzonych przez władze państwowe, istnieje potencjalne zagrożenie spowolnienia gospodarczego, które może w dłuższym terminie mieć wpływ na działania grupy kapitałowej Starhedge, a także na dostępność i warunki finansowania inwestycji oraz harmonogramy przedsięwzięć w szczególności deweloperskich jednak zdywersyfikowane obszary przychodów pozwalają uznać, że ryzyko z tym związane jest znacząco mniejsze dla grupy jako całości .

Zarządy z Grupy Kapitałowej Starhedge podjęły wszelkie działania, mające na celu zminimalizowanie skutków powyższych czynników. Sytuacja Grupy Kapitałowej Starhedge na dzień sporządzenia niniejszego raportu, w ocenie Zarządu, jest zadowalająca.

Starhedge S.A. na bieżąco i z uwagą monitoruje sytuację związaną z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2 i epidemii COVID-19.



## 7. Inne informacje, które zdaniem Starhedge S.A. są istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Starhedge S.A.

Nie występują istotne informacje dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny braku możliwości realizacji zobowiązań przez Starhedge S.A.

### Zatrudnienie w Grupie Kapitałowej na koniec roku wynosiło 106 osób:

- o 46 kobiet
- o 60 mężczyzn

## 8. Zatwierdzenie Raportu Rocznego.

Skonsolidowany Raport Roczny został przygotowany na podstawie § 71 ust. 1 oraz ust. 2 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim, oraz został zatwierdzony do publikacji przez Zarząd w dniu 27 kwietnia 2021 roku.

## 9. Zasady sporządzenia rocznego skonsolidowanego Sprawozdania finansowego.

Opis przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny aktywów i pasywów, ustalenia przychodów, kosztów i wyniku finansowego oraz sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego i danych porównywalnych został przedstawiony w punkcie 2, 3 i 4 Not objaśniających do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za rok 2020.

## 10. Posiadane przez Spółki z grupy kapitałowej Starhedge oddziały (zakłady)

W roku 2020 podstawowa działalność prowadzona była w siedzibie firmy oraz w miejscu wskazanym przy wykonywaniu usług doradczych. Jednostka dominująca nie posiada oddziałów lub zakładów.

Spółka SURTEX Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi z Grupy Kapitałowej STARHEDGE, posiada Zakład Handlowy Przemysł, który działa na rynku od 1949 roku. Wcześniej było to w ramach przedsiębiorstwa państwowego „Technozbyt”, a następnie Przedsiębiorstwa Obrotu Towarowego Przemysłu włókienniczego „SURTEX”.

Surtext Spółka z o.o. z siedzibą w Łodzi posiada dwa Zakłady Handlowe, jeden w Poznaniu, drugi w Gdyni.

Utworzenie nowych Zakładów było podyktowane działaniami restrukturyzacyjnymi, i reorganizacją działów sprzedaży w spółkach córkach, w Poznaniu i Gdyni.





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

Na osiągnięte przez Spółkę wyniki w roku obrotowym 2021 w szczególności wpływać będzie:

- Okres trwania i rozprzestrzenienia się wirusa COVID-19 oraz istotności ograniczeń wprowadzonych przez władze państwowe, istnieje potencjalne zagrożenie spowolnienia gospodarczego, które może w dłuższym terminie mieć wpływ na rynek nieruchomości, w tym na popyt na lokale mieszkalne, a także na dostępność i warunki finansowania inwestycji oraz harmonogramy przedsięwzięć deweloperskich.
- Sytuacja na rynku nieruchomości w Polsce. Od 14 marca b.r. - do odwołania - obowiązuje w Polsce stan zagrożenia epidemicznego. Jego efektem jest szereg restrykcji, mających na celu próbę zahamowania pandemii na terenie kraju.
- Zmiany w przepisach w obszarze polityki fiskalnej, pieniężnej i podatkowej,
- Dostępność do kapitału oraz alternatywnych źródeł finansowania,
- Sytuacja na rynkach materiałów budowlanych oraz ich dostępność i koszty pozyskania,
- Zmiana sytuacji polityczno-ekonomicznej w Polsce i na świecie;
- Popyt na mieszkania.

W IV kwartale 2020 roku duże znaczenie miało wprowadzenie kolejnych obostrzeń COVID-19 i ich bezpośredni wpływ na rynek nieruchomości w Polsce. Ponowne zamknięcie szkół, hoteli, galerii handlowych oraz innych obiektów znów uderzyło w krajowy rynek i ceny nieruchomości, szczególnie w zakresie najmu, którym zainteresowanie znacznie spadło. Jednocześnie, utrzymały się rekordowo niskie stopy procentowe, które miały być motywatorem do inwestycji. W obiegu pojawiła się rekordowa liczba gotówki, a w II połowie roku zauważono znaczny wzrost inwestycji w nieruchomości w skali całego 2020 roku. Zarząd Spółki ocenia, że dynamiczny rozwój sektora deweloperskiego to naturalna konsekwencja niesłabnącego zapotrzebowania na lokale mieszkaniowe. Jak wskazują analitycy, w Polsce nadal brakuje mieszkań. Rynek mieszkań znacznie nie ucierpiał w czasie pandemii podobnie branże w środowisku których funkcjonują podmioty zależne w szczególności Surtex i G-Energy. Czynnikiem dodatkowo stymulującym wzrost zainteresowania ofertą deweloperów są niskie stopy procentowe, spadające bezrobocie czy rosnące zarobki. Ponadto rynek stymulowany jest również zakupami nieruchomości w celach inwestycyjnych. Wszystko to pozwala sądzić, że najbliższe kwartały nie powinny przynieść zmian i kontraktacja mieszkań powinna utrzymać się co najmniej na takich samych poziomach jak w 2019 roku. Emitent jest dobrze przygotowany na wykorzystanie koniunktury na rynku mieszkaniowym w kolejnym roku, powiększa dynamicznie bank ziemi. Utrudniona z powodu pandemii COVID-19 dostępność kredytów hipotecznych w opinii Zarządu nie powinna być czynnikiem wpływającym na znaczące obniżenie tempa sprzedaży mieszkań w najbliższych okresach a co najwyżej ich spowolnienie. Choć z powodu COVID-19 w większości instytucji



kredytowych do min. 20% wzrósł wymagany udział własny przy zakupie mieszkania na kredyt to aktualnie , pomimo przeciwności związanych z pandemią Koronawirusa, popyt na kredyty utrzymuje się wciąż na wysokim poziomie. Równocześnie wciąż utrzymuje się stosunkowo wysoki udział zakupów gotówkowych. 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%. Przy obecnie historycznie najniższych stopach procentowych część środków została wycofana z giełdy i z funduszy inwestycyjnych, ale przede wszystkim z kont oszczędnościowych z przeznaczeniem na zakup mieszkań. Oczywiście w dłuższej perspektywie podwyższenie stóp procentowych może popyt na mieszkania ograniczyć.

W 2021 roku Emitent będzie realizować inwestycje dokonane poprzednich latach, kontynuowane w roku sprawozdawczym w celu wypracowania zakładanych zwrotów z zainwestowanego kapitału jednocześnie rezygnując z działań o charakterze inwestycji kapitałowych wysokiego ryzyka. Jednocześnie przeprowadzi analizę efektywności inwestycyjnej poszczególnych projektów 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 posiłkować 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 Emitenta podjął decyzję o dywersyfikacji działań, które pozwolą na utrzymanie stabilnej sytuacji majątku Spółki bez względu na koniunkturę rynkową. Jednym z kroków będzie rozszerzenie obszaru działalności Emitenta i nawiązanie współpracy z szeregiem podmiotów w zakresie oceny efektywności realizowanych inwestycji oraz przeprowadzania analiz działalności operacyjnej spółek kapitałowych prywatnych i publicznych.

Ze względu na duże zainteresowanie nabywców powierzchni mieszkaniowych w inwestycji realizowanej przez Emitenta na terenie Łodzi, Zarząd podjął decyzję o zwiększeniu zaangażowania w projekty związane z sektorem nieruchomości na terenie Polski, upatrując w tych działaniach atrakcyjność inwestycji oraz pewny zwrot na zainwestowanym kapitale.

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.





## 12. Opis czynników i zdarzeń, w tym o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na działalność grupy i sprawozdanie finansowe, w tym na osiągnięte przez niego zyski w 2020 roku

### 12.1. Na wynik finansowy osiągnięty przez Grupę Kapitałową w roku 2020 znaczący wpływ miały:

- Spadek przychodów ze sprzedaży produktów i usług
- Spadek przychodów ze sprzedaży towarów i materiałów
- Restrukturyzacja GK Surtex
- Zawarcie Umów doradczych

Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019
a) wyroby gotowe	-	-
b) usługi	17 407 022,85	19 810 476,59
c) zmiana stanu produktów	-	-
<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów, razem</b>	<b>17 407 022,85</b>	<b>19 810 476,59</b>
a) sprzedaż kraj	19 810 476,59	17 407 022,85
b) sprzedaż zagranica	-	-

Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019
a) towary	10 616 946,45	20 546 143,07
b) materiały	-	-
<b>Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów, razem</b>	<b>10 616 946,45</b>	<b>20 546 143,07</b>
a) sprzedaż kraj	10 616 946,45	20 546 143,07
b) sprzedaż zagranica	-	-

### 12.2. Na wynik finansowy osiągnięty przez Grupę Kapitałową Surtex w roku 2020 znaczący wpływ miały:

Czynniki zagrożeń i ryzyka zależą od kondycji finansowej firm będących klientami Spółki oraz ogólnej sytuacji gospodarczej kraju, tj:



1. Niestabilna sytuacja w branży budowlanej i drogowej. Działalność Spółek opiera się w znacznym stopniu na sprzedaży produktów używanych w charakterze surowców i półproduktów w wielu branżach, powoduje to, że każda zmiana na rynku w tych branżach ma bezpośredni wpływ na wahania sprzedaży Spółki.
2. Wzrost kosztów pracy i energii,
3. wykorzystanie przez Polskę środków unijnych przeznaczonych na rozwój infrastruktury.
4. Stopy procentowe kredytów, zmiany kursów walutowych.
5. Czynniki wewnętrzne mające wpływ dla rozwoju przedsiębiorstwa, szczególnie wiek pracowników - średnia wieku powyżej 50 lat

Wybuch pandemii koronawirusa COVID-19 skutkuje występowaniem zwiększonej niepewności na rynkach. Szczególnie gwałtowne zmniejszenie aktywności gospodarczej w Polsce pod koniec I i II kwartału 2020 roku spowodowało zahamowanie inwestycji, ograniczenie konsumpcji oraz wzrost stopy bezrobocia. Te elementy mają wpływ na sprzedaż i sytuację ekonomiczną Spółki w 2021r .

W związku z powyższym Zarząd przyjął plan działania oparty przede wszystkim na:

*Akumulacja zysków.* Gromadzenie środków aby zapewnić utrzymanie spółki - wypłata wynagrodzeń pracowników, podatków, ubezpieczeń społecznych oraz opłat eksploatacyjnych - w sytuacji gdyby przychody ze sprzedaży towarów spadły gwałtownie.

*Dywersyfikacja działalności spółki.* Poszukiwanie i rozszerzenie działalności Spółki o nowe branże, tak aby w przypadku gwałtownego spadku dochodów z działalności handlowej pozyskać dochody dla Spółki z innego rodzaju działalności.

### **13. Ocena, wraz z jej uzasadnieniem, dotycząca zarządzania zasobami finansowymi, ze szczególnym uwzględnieniem zdolności wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań, oraz określenie ewentualnych zagrożeń i działań, jakie emitent podjął lub zamierza podjąć w celu przeciwdziałania tym zagrożeniom**

Spółka w ograniczonym zakresie korzysta lub będzie korzystać z finansowania zewnętrznego, na dzień przygotowania niniejszego sprawozdania posiada stabilną płynność finansową, na bieżąco regulując wszystkie swoje zobowiązania. Na dzień sporządzenia sprawozdania Zarząd nie widzi zagrożeń związanych z wywiązywaniem się z zaciągniętych zobowiązań.

- ❖ Wskaźnik ogólnego zadłużenia wynosi 31,9% (0,319). Przyjmuje się, że wskaźnik ogólnego zadłużenia ma charakter nominanty. Oznacza to, że w jego przypadku istnieje pewien optymalny i pożądaný rezultat. Z reguły podawane jest, że wynosi ona 0,5, co oznacza, że połowa aktywów może być finansowana kapitałami obcymi. Należy zaznaczyć, że nie jest to jedyny standard, ponieważ w polskiej literaturze można również odnaleźć informację mówiącą, że wskaźnik powinien przyjmować wartości zawierające się w przedziale od 0,57 do 0,67, tym wyższy poziom zadłużenia i wyższe ryzyko finansowe.





- ❖ Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego (ang. Debt To Equity Ratio) wynosi 0,468. W przypadku tego wskaźnika trudno jest mówić o wartościach optymalnych, chociaż np. w USA za wartość graniczną dla spółek małych przyjmuje się proporcję 3:1, dla dużych i średnich 1:1.;
- ❖ Wskaźnik zadłużenia długoterminowego wynosi (0,109) Przyjmuje się, że zadowalający poziom tego wskaźnika powinien wynosić 0,5, co wynika ze struktury kapitału 33:67, wg której kredyt długoterminowy powinien być dwukrotnie mniejszy od kapitałów własnych. Racjonalny poziom tego wskaźnika wynosi jednak od 0,5 do 1,0;

**Zgodnie procedurami wewnętrznymi Zarząd monitoruje na bieżąco ryzyko płynności.**

## 14. Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń, w jakim stopniu emitent jest na nie narażony

### 14.1. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

W obszarze działalności Grupy Kapitałowej STARHEDGE S.A., występuje ryzyko finansowe, które jest naturalną pochodną dokonywanych wyborów inwestycyjnych. Zarządzanie ryzykiem kredytowym ma na celu ograniczanie strat wynikających z pogorszenia sytuacji finansowej kontrahentów Grupy Starhedge oraz minimalizację ryzyka wystąpienia ekspozycji kredytowych zagrożonych utratą wartości.

Transakcje handlowe o istotnej wartości poprzedza ocena wiarygodności kredytowej kontrahenta, obejmująca analizę ekonomiczno-finansową podmiotu. Na podstawie przeprowadzonej oceny kontrahentowi może zostać przyznany limit kredytowy, stanowiący ograniczenie maksymalnej ekspozycji kredytowej rozumianej jako kwota, która może zostać utracona, jeśli kontrahent nie wywiąże się ze swoich zobowiązań umownych w określonym czasie (z uwzględnieniem wartości wniesionych zabezpieczeń).

Grupa Starhedge posiada zdecentralizowany system zarządzania ryzykiem kredytowym, co oznacza, iż każdy właściciel ryzyka w sposób aktywny odpowiada za zarządzanie ryzykiem kredytowym, jakie powstaje w obrębie jego zakresu działalności, jednak kontrola, monitorowanie oraz raportowanie odbywa się na poziomie Spółki .

Sytuacja płynnościowa Grupy Starhedge jest na bieżąco monitorowana pod kątem ewentualnych odchyleń od zakładanych planów, a dostępność zewnętrznych źródeł finansowania, których kwota istotnie przewyższa oczekiwane zapotrzebowanie w krótkim okresie, mityguje ryzyko utraty płynności.

W tym celu Spółka stosuje zasady wyznaczania pozycji płynnościowej zarówno poszczególnych spółek, jak i całej Grupy Starhedge, co pozwala zabezpieczyć środki na pokrycie ewentualnej luki płynnościowej, zarówno poprzez alokację środków pomiędzy spółkami (mechanizm cash pool),



**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI  
GRUPY KAPITAŁOWEJ  
STARHEDGE S.A.  
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 31.12.2020 ROKU**



jak również z wykorzystaniem finansowania zewnętrznego, w tym kredytów w rachunkach bieżących.

Grupa Starhedge zarządza ryzykiem walutowym i ryzykiem stopy procentowej w oparciu o przyjętą do stosowania Politykę zarządzania ryzykiem finansowym w Grupie Starhedge. Głównym celem zarządzania tymi ryzykami jest minimalizacja wrażliwości przepływów pieniężnych Grupy Starhedge na czynniki ryzyka finansowego oraz minimalizacja kosztów finansowych i kosztów zabezpieczenia w ramach transakcji z wykorzystaniem instrumentów pochodnych. W przypadkach, w których jest to możliwe i ekonomicznie uzasadnione, mogą być wykorzystywane instrumenty pochodne, których charakterystyka pozwala na zastosowanie rachunkowości zabezpieczeń.

Polityka zarządzania ryzykiem finansowym w Grupie TAURON wprowadza zasady rachunkowości zabezpieczeń, które określają zasady i rodzaje rachunkowości zabezpieczeń oraz ujęcie księgowe instrumentów zabezpieczających i pozycji zabezpieczanych w ramach rachunkowości zabezpieczeń

#### **14.2. Poniżej znajduje się rozwinięcie dla rozpoznanych przez Emitenta obszarów ryzyka:**

W 2020 roku zostały rozpoznane następujące ryzyka:

- Ryzyko związane z koronawirusem (Covid-19)
- Ryzyko kontynuacji działalności w związku z koronawirusem (Covid-19)
- Ryzyko związane z koniunkturą gospodarczą w Polsce i na świecie
- Ryzyko związane z polityką gospodarczą w Polsce i na świecie
- ze wzrostem kosztów operacyjnych i innych kosztów
- Ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów deweloperskich
- Ryzyko niesolidnych dostawców towarów i usług
- Ryzyko odpowiedzialności z tytułu należytego wykonania i sprzedaży mieszkań
- Ryzyko, że projekty deweloperskie mogą nie zostać zrealizowane w terminie
- Ryzyko, że zaplanowana przez spółkę powierzchnia użytkowa mieszkań może nie zostać osiągnięta
- Ryzyko związane z programami wsparcia dla nabywców mieszkań
- Ryzyko, że emitent może nie pozyskać finansowania zewnętrznego
- Ryzyko wzrostu kosztów wytworzenia
- Ryzyko związane z celami strategicznymi
- Ryzyko związane ze zmianami organizacyjnymi w Grupie
- Ryzyko zmiany struktury akcjonariuszy mający wpływ na prowadzoną przez Grupę działalność STARHEDGE S.A
- Ryzyko odejścia kluczowych członków kierownictwa i trudności związane z pozyskaniem nowej wykwalifikowanej kadry zarządzającej
- Ryzyko związane z sytuacją na rynku pracy i trudnościami w pozyskaniu wysoko wykwalifikowanych pracowników.
- Ryzyko makroekonomiczne





- Ryzyko stopy procentowej
- Ryzyko niepowodzenia strategii rozwoju Emitenta
- Ryzyko związane z otoczeniem konkurencyjnym
- Ryzyko związane z konkurencją oraz pozyskiwaniem nowych gruntów lub projektów deweloperskich
- Ryzyko związane z przepisami prawno-podatkowymi
- Ryzyko inwestycyjne
- Ryzyko operacyjne
- Ryzyko związane z organizacją wewnętrzną firmy
- Ryzyko związane z niepełnym wykorzystaniem zasobów ludzkich
- Ryzyko wystąpienia nieprzewidywalnych zdarzeń (siła wyższa)
- Ryzyko selekcji wykonawstwa
- Ryzyko niepozyskania finansowania zewnętrznego
- Zmiana ryzyk związanych z posiadaniem instrumentów finansowych
- Ryzyko działalności organów nadzoru nad rynkiem kapitałowym
- Ryzyko branżowe dla podmiotów działających w określonych sektorach
- Ryzyko planowego zakończenia inwestycji (ryzyko czasu)
- Ryzyko marketingowe
- Ryzyko spadku cen mieszkań
- Ryzyko, iż zaplanowana powierzchnia użytkowa mieszkań może nie zostać osiągnięta
- Ryzyko związane z możliwością pojawienia się nieprawdziwych informacji dotyczących Emitenta lub jego działalności

Z kolei dla inwestycji objętych projektami posiadanymi i realizowanymi obecnie Emitent zdefiniował dodatkowe ryzyka w ramach stóp dyskonta ( $r$ ):

Przy ocenie wszystkich inwestycji stopę dyskonta ( $r$ ) ustalono na poziomie 7,00%. Ze względu na fakt, iż inwestor w niewielkim stopniu posługuje się środkami finansowymi ze źródeł zewnętrznych przyjęto, iż średnio ważony koszt kapitału odpowiada kosztowi kapitału własnego powiększonemu o maksymalnie 0,8 % premii dodatkowej.

Opisane poniżej czynniki ryzyka nie stanowią zamkniętej listy i nie powinny być w ten sposób postrzegane. Są one najważniejszymi z punktu widzenia Emitenta elementami, które powinno się rozważyć przed podjęciem decyzji inwestycyjnej. Należy być świadomym, że ze względu na złożoność i zmienność warunków działalności gospodarczej również inne, nie ujęte w niniejszym sprawozdaniu finansowym czynniki mogą wpływać na działalność Grupy Kapitałowej. Inwestor powinien rozumieć, że zrealizowanie czynników ryzyka związanych z działalnością Grupy Kapitałowej może mieć negatywny wpływ na jej sytuację finansową czy pozycję rynkową i może skutkować utratą części lub całości zainwestowanego kapitału. Sprzedawane poprzez Grupę Surtex towary przeznaczone są na cele zaopatrzeniowe różnych branż przemysłu, w tym o bardzo istotnej wartości dla branży budowlanej.

Działalność oraz plany rozwojowe Emitenta związane są z następującymi czynnikami ryzyka opisanymi szczegółowo poniżej. Kolejność, w jakiej zostały przedstawione poszczególne czynniki ryzyka, nie odzwierciedla prawdopodobieństwa ich wystąpienia, zakresu ani istotności przedstawionych ryzyk.



## **15. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych, w tym inwestycji kapitałowych, w porównaniu do wielkości posiadanych środków, z uwzględnieniem możliwych zmian w strukturze finansowania tej działalności**

Na dzień 31.12.2020 Spółka ostrożnie korzystała z zewnętrznych źródeł finansowania głównie poprzez sprzedaż weksli inwestycyjnych. Zarząd czyni starania dalszego pozyskania środków finansowych z zewnętrznych źródeł celem rozwoju i wzrostu wartości posiadanych i prowadzonych inwestycji.

W roku 2020 w zakresie działalności inwestycyjnej ograniczony zostanie obszar związany z użytkowaniem wszelkich platform i rynków oferujących korzystanie ze strukturyzowanych i pochodnych instrumentów finansowych. Podobnie nie będą realizowane żadne transakcje na rynku FOREX czy opcji, kontraktów lub arbitraży oraz o charakterze spekulacyjnym. Wszelkie inne instrumenty pochodne czy kontrakty zostają wykluczone z obszaru inwestycyjnego Emitenta jako przekraczające akceptowalny przez Zarząd poziom ryzyka.

W 2020 roku Spółka udowodniła, iż jest w stanie realizować swoje plany inwestycyjne i zmieniać swoją strategię celem odniesienia sukcesu na dynamicznie zmieniającym się rynku. Dotychczasowe działania umieściły Spółkę wśród grona rzetelnych i szanowanych przez kontrahentów firm deweloperskich działających w województwie łódzkim. Wpłyne to w przyszłości na możliwość negocjowania atrakcyjnych cen wykonawstwa i zakupu zarówno usług jak i materiałów oraz na możliwości pozyskiwania finansowania zewnętrznego na realizację projektów. Reputacja, którą Spółka już posiada, wśród inwestycji finansowych jest coraz ważniejszym elementem decydującym o sukcesie działalności w segmencie inwestycji na rynku mieszkaniowym.

Zdaniem Zarządu Spółka będzie w stanie realizować inwestycje zgodnie ze swoimi planami. Szczegółowe informacje dotyczące realizacji kolejnych projektów i nowych inwestycji oraz realizacji założeń przyjętej strategii będą sukcesywnie przekazywane do wiadomości publicznej w formie raportów bieżących.

## **16. Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju przedsiębiorstwa emitenta oraz opis perspektyw rozwoju działalności emitenta co najmniej do końca roku obrotowego następującego po roku obrotowym, za który sporządzono sprawozdanie finansowe zamieszczone w raporcie rocznym, z uwzględnieniem strategii rynkowej przez niego wypracowanej**

### **16.1. Na osiągnięte przez grupę kapitałową wyniki w 2021 w szczególności wpłynąć będzie:**





- Postępująca choroba zakaźna COVID-19, wywołana wirusem SARS-CoV-2 mogąca przełożyć się na czasowe ograniczenie lub czasowe zaprzestanie prowadzenia działalności operacyjnej każdej spółki z grupy kapitałowej Starhege,
- przewidywane globalne spowolnienie gospodarcze wywołane pandemią wirusa SARS-CoV-2, które w znaczny sposób może wpłynąć na poszczególne rynki na których działa Grupa,
- sytuacja na rynku nieruchomości w Polsce,
- reorganizacja funkcjonowania Struktury grupy Surtex
- popyt na mieszkania i sprzedaż mieszkań
- sytuacja w sektorze usług gazowniczych oraz
- dynamiki rozwoju w obszarze czystej i zielonej energii
- zmiany w przepisach w obszarze polityki fiskalnej, pieniężnej i podatkowej,
- dostępność do kapitału oraz alternatywnych źródeł finansowania,
- sytuacja na rynkach materiałów budowlanych oraz ich dostępność i koszty pozyskania,

Mając na uwadze powyższe, Zarząd Emitenta kontynuuje działania dywersyfikacyjne, które pozwolą na utrzymanie stabilnej sytuacji majątku Grupy Kapitałowej bez względu na koniunkturę rynkową. Jednym z kroków będzie rozszerzenie obszaru działalności Emitenta i nawiązanie współpracy z szeregiem podmiotów w zakresie oceny efektywności realizowanych inwestycji oraz przeprowadzania analiz działalności operacyjnej spółek kapitałowych prywatnych i publicznych.

Ze względu na duże zainteresowanie nabywców powierzchni mieszkaniowych w inwestycji realizowanej przez Emitenta na terenie Łodzi, Zarząd podjął decyzję o zwiększeniu zaangażowania w projekty związane z sektorem nieruchomości na terenie Polski, upatrując w tych działaniach atrakcyjność inwestycji oraz pewny zwrot na zainwestowanym kapitale.

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.

#### 16.1.1. Czynniki zewnętrzne mające istotny wpływ dla rozwoju grupy kapitałowej

1. Postępująca choroba zakaźna COVID-19, wywołana wirusem SARS-CoV-2 mogąca przełożyć się na czasowe ograniczenie lub czasowe zaprzestanie prowadzenia działalności operacyjnej każdej spółki z grupy kapitałowej Emitenta.
2. Niestabilna sytuacja w branży budowlanej i drogowej. Działalność Spółek opiera się w



znacznym stopniu na sprzedaży produktów używanych w charakterze surowców i półproduktów w wielu branżach, powoduje to, że każda zmiana na rynku w tych branżach ma bezpośredni wpływ na wahania sprzedaży Spółki.

3. Wzrost kosztów pracy i energii,
4. Stopy procentowe, zmiany kursów walutowych i inne czynniki makroekonomiczne.
5. Dostęp do kapitału - spółki notowane na GPW, rynek podstawowy (Starhedge), ASO (G-Energy)
6. Ryzyko niemożności pozyskania środków finansowych na rynku, niewystarczający popyt na akcje Spółki.
7. Rozproszenie branżowe, szansa na rozwój
8. Znaczne możliwości ekspansji terytorialnej,
9. przewidywane globalne spowolnienie gospodarcze wywołane pandemią wirusa SARS-CoV-2, które w znaczny sposób może wpłynąć na poszczególne rynki na których działa Grupa,
10. ograniczenie finansowania,
11. niekorzystne zmiany w systemie podatkowym,
12. ryzyko niedopuszczenia kolejnych emisji do obrotu spółek notowanych na GPW

**Surtext:** Sprzedawane towary przeznaczone są na cele zaopatrzeniowe różnych branż przemysłu, w tym o bardzo istotnej wartości dla branży budowlanej i drogowej.

Czynniki zagrożeń i ryzyka zależą zarówno od kondycji finansowej firm będących klientami Spółki jak i od ogólnej sytuacji gospodarczej kraju. Należy pomijać także o sezonowości sprzedaży towarów – geosyntetyków dla firm budowlanych wynikającej z warunków atmosferycznych.

Istotnym czynnikiem dla Spółki jest kurs PLN w stosunku USD ( import z Indii) oraz w stosunku do korony czeskiej CZK ( zakupy w Czechach). Na ten czynnik Spółka nie ma wpływu.

Dużym zagrożeniem są upadki firm budowlanych. Celem zniwelowania ryzyka handlowego Spółka wykorzystuje posiadające narzędzia do sprawdzanie ich kondycji finansowej oraz ubezpieczanie w firmie Euler Hermes jak również sprawdzanie w Krajowym Rejestrze Długów.

Wysokość stóp procentowych kredytów też ma wpływ na płynność finansową klientów Spółki, a w konsekwencji dla samej Spółki.

Bardzo istotnym czynnikiem na sprzedaż geosyntetyków, mających duży udział w sprzedaży towarów, jest wykorzystanie przez Polskę środków unijnych przeznaczonych na rozwój infrastruktury.

#### G-Energy :

- ✚ rozbudowa sieci i przyłączenia prowadzona przez PSG, GAZ SYSTEM , G.EN. GAZ ENERGIA,
- ✚ możliwość pozyskania zleceń o dużej wartości w zakresie budowy gazociągów wysokiego ciśnienia dużych średnic,
- ✚ wysokość cen po jakich będą rozstrzygane postępowania przetargowe oraz ich akceptacja przez zamawiających (obecnie ceny oferowane na przetargach niejednokrotnie przekraczają budżety inwestorskie),
- ✚ poziom inwestycji na rynku przesyłu i dystrybucji gazu w Polsce oraz czas ich realizacji,



SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI  
GRUPY KAPITAŁOWEJ  
STARHEDGE S.A.  
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 31.12.2020 ROKU





- + modernizacja przez PSG sieci gazowych i wymiana żeliwa,
- + promocja energii pochodzącej z odnawialnych źródeł,
- + gwarancja zbytu energii pochodzącej z odnawialnych źródeł,
- + niekorzystne zmiany w długoterminowej polityce energetycznej kraju oraz funduszach unijnych związanych z energetyką
- + zmiany regulacji prawnych dotyczących przyłączenia i wykorzystania odnawialnych źródeł energii,

### 16.1.2. Czynniki wewnętrzne mające istotny wpływ dla rozwoju grupy kapitałowej

#### *Czynniki pozytywne wewnętrzne:*

1. elastyczny i otwarty Zarząd Przedsiębiorstwa,
2. Zmiany restrukturyzacyjne
3. silne zaplecze merytoryczne,
4. doświadczona kadra i współpracownicy,
5. efektywna współpraca pomiędzy poszczególnymi działami,
6. rozproszenie akcji spółek notowanych na GPW
7. ilość pozyskanych kontraktów w segmencie usług dla gazownictwa o niewysokiej wartości jednostkowej, pozwalających na osiągnięcie progu rentowności,
8. powiązania kapitałowe i osobowe z innymi przedsiębiorstwami z branży energii odnawialnej i deweloperskiej, oraz innowacyjnymi przedsiębiorstwami wykorzystujące technologie wytwarzania biopaliw, możliwość współtworzenia know-how.
9. wsparcie akcjonariuszy oraz udziałowców

#### *Czynniki negatywne wewnętrzne:*

1. wrażliwość na zmiany kadrowe (wysoka specjalizacja),
2. krótki okres działalności Spółki,
3. ryzyko związane z funkcjonowaniem Spółek notowanych na GPW (możliwość wykluczenia z rynku, nałożenia kar administracyjnych, rozwiązania umowy z Animatorem Rynku).
4. konieczność zatrudniania wysoko wykwalifikowanych pracowników i współpracowników.
5. Wiek pracowników - średnia wieku powyżej 50 lat, duża część pracowników w wieku emerytalnym (Surtex)



### 16.1.3. Plany rozwojowe grupy kapitałowej Starhedge

#### Jednostka dominująca

Plany rozwojowe zostały opisane w sprawozdaniu z działalności jednostki.

#### Grupa Surtex

Zarząd jest zdania, że uda się spółce utrzymać sprzedaż na podobnym poziomie, pomimo odczuwalnego negatywnego wpływu pandemii COVID – 19.

Grupa Surtex planuje poszerzyć asortyment o produkty z grupy geosyntetyków oraz zintensyfikować sprzedaż produktów wysokomarżowych, w tym w szczególności filcu, jako najbardziej perspektywicznego produktu.

**G Energy SA** zakłada dalszy rozwój w obszarach:

- a) *gazowych wraz z przyłączami dla klientów instytucjonalnych, Sieci indywidualnych i przemysłowych.*
  - Projektowanie, nadzór i wykonawstwo obiektów infrastruktury gazowej w pełnym zakresie ciśnień oraz budową rurociągów przesyłowych i sieci rozdzielczych.
  - Projekty energetyczne związane z wykorzystaniem gazu ziemnego.
  - Nowe kierunki rozwoju rynku gazowego.
  - Program Inwestycji Strategicznych PSG
  - Program przyspieszenia inwestycji w sieć gazową Polski w latach 2018-2022
  - GAZ-SYSTEM S.A. Spółka planuje do 2025 wybudować ponad 2000 km gazociągów w zachodniej, południowej i wschodniej części Polski.
- b) *działania na rzecz budowy gospodarki wodorowej i biometanu*
- c) *Wykonywanie ocen efektywności energetycznej kotłowni.*
- d) *Produkcji oraz sprzedaży energii elektrycznej pozyskiwanej ze źródeł odnawialnych*
- e) *Realizacji i sprzedaży projektów z zakresu odnawialnych źródeł energii*
- f) *Wytwarzania alternatywnych paliw stałych, badań nad innowacyjnymi rozwiązaniami oraz ich dalszej odsprzedaży.*
- g) *Doradztwa branżowego i korporacyjnego.*

#### Spółki celowe

Jednostka dominująca zakłada dalszy rozwój projektów w spółkach celowych, które prowadzą działania komercjalizacji projektów do których zostały powołane.





## 17. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem emitenta i jego grupą kapitałową

W roku obrotowym 2020 nie wprowadzono znaczących zmian w zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Emitenta.

## 18. Wskazanie akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Starhedge S.A. na dzień przekazania raportu rocznego ze wskazaniem liczby posiadanych przez te podmioty akcji i głosów na WZA oraz ich procentowego udziału w kapitale zakładowym.

Według wiedzy Emitenta, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu akcjonariuszy na dzień przygotowania niniejszego sprawozdania posiadają:

Nazwa	Stan na dzień 31.12.2020 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

## 19. Informacja o ważniejszych osiągnięciach w dziedzinie badań i rozwoju

Nie dotyczy (nie wystąpiły)

## 20. Przyjęte przez jednostkę cele i metody zarządzania ryzykiem finansowym, łącznie z metodami zabezpieczenia istotnych rodzajów planowanych transakcji, dla których stosowana jest rachunkowość zabezpieczeń

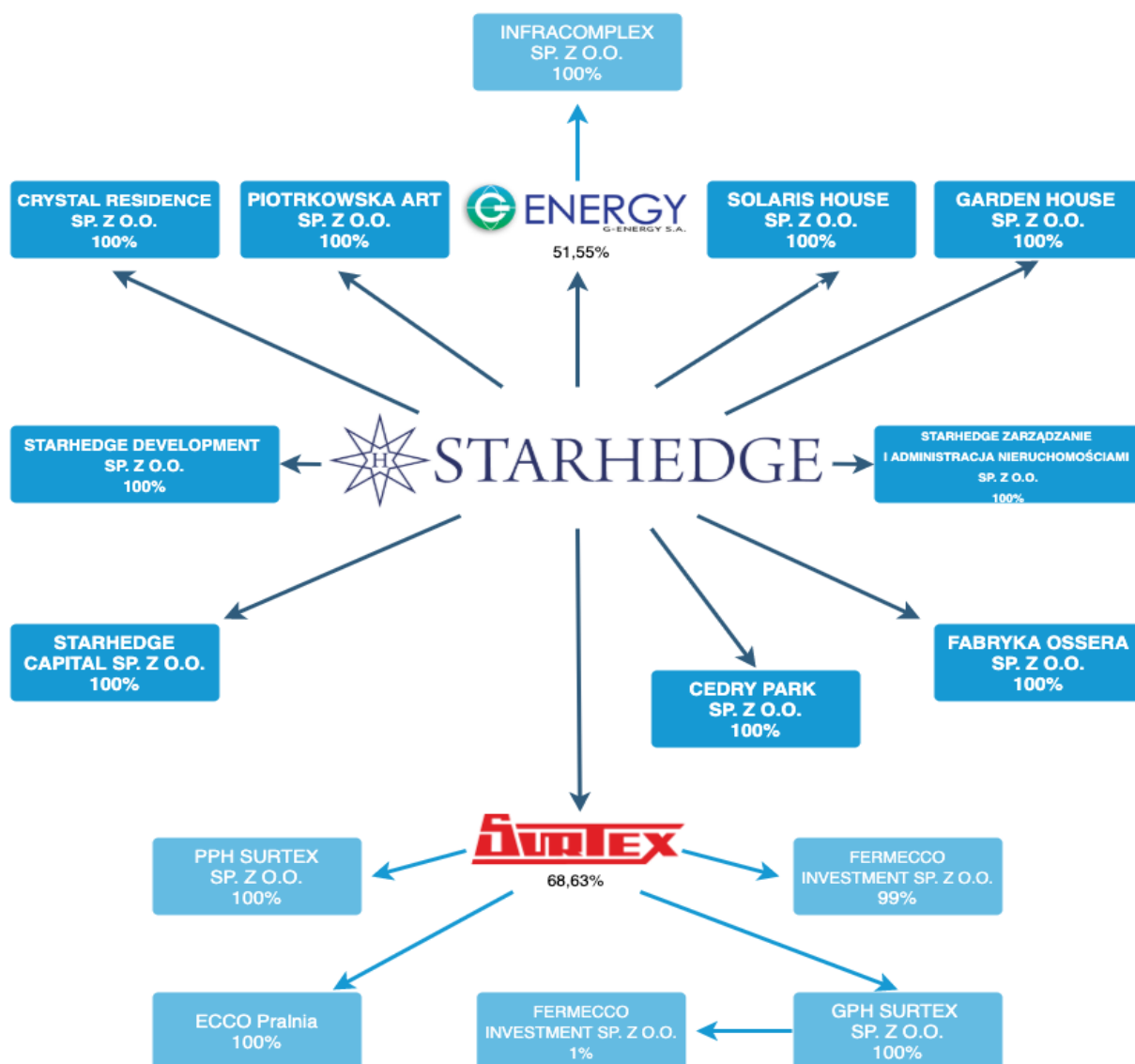
Grupa Kapitałowa STARHEGDE w roku obrotowym 2020 nie stosowała żadnych instrumentów zabezpieczających w zakresie ryzyka: zmiany cen, kredytowego, istotnych zakłóceń przepływów



środków pieniężnych oraz utraty płynności finansowej, na jakie narażona jest jednostka, przyjętych przez jednostkę celach i metodach zarządzania ryzykiem finansowym.

## 21. Opis organizacji grupy kapitałowej Starhedge S.A., ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji, wraz z wykazaniem realizowanych inwestycji

Według stanu na dzień 31.12.2020 roku STARHEDGE S.A. (jako podmiot dominujący) tworzyła Grupę Kapitałową w sposób przedstawiony poniżej:



Informacje na temat konsolidacji zostały przekazane w pkt. I Skonsolidowanego Roczego Sprawozdania Finansowego STARHEDGE S.A.



## 21.1. Grupa kapitałowa Surtex Sp. z o.o.



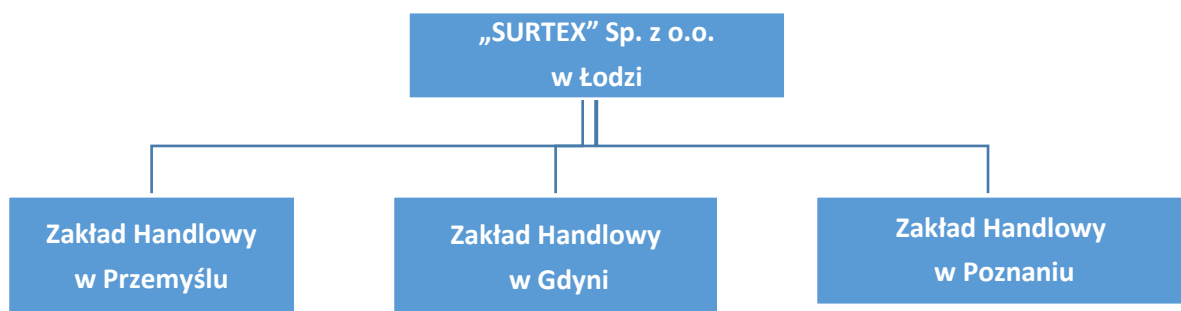
STARHEDGE S.A. z siedzibą w Warszawie, przekazała do publicznej wiadomości raportem bieżącym 26/2017, iż w dniu 29 września 2017 roku 2017 roku nabyła 1.261 udziałów w kapitale zakładowym SURTEX Sp. z o. o. z siedzibą w Łodzi o wartości nominalnej 780,00 złotych każdy, stanowiące 68,31 % w kapitale zakładowym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

W październiku 2017 r rozpoczął się proces restrukturyzacji, który zakładał oparcie działalności handlowej na Surtex Sp. z o .o. w Łodzi i utworzenie Zakładów Handlowych w Poznaniu i Gdyni, co obrazuje schemat przy czym należy zauważyć, że struktura obowiązuje od 01.01.2018.

### Struktura Surtex Sp. z o.o. w Łodzi



W dniu 22 września 2020 r Surtex Sp. z o.o. w Łodzi sprzedał 100% udziałów w spółce Modus Capital Sp. z o.o. w Łodzi



Spółka Primus Capital NZW w dniu 20 listopada 2020 r. podjęło uchwałę w sprawie zmiany Umowy Spółki, dotyczące zmiany nazwy i siedziby spółki, dokonując zmianę nazwy na ECCO Pralnia Sp. z o.o. oraz zmieniając siedzibę z miasta Wrocław na miasto Łódź.

Natomiast Spółki Poznańskie Przedsiębiorstwo Handlowe Surtex oraz Gdyńskie Przedsiębiorstwo Handlowe Surtex będą się skupić na działalności związanej z najmem nieruchomości.

Grupa kapitałowa Surtex Sp. z o.o. funkcjonuje na rynku polskim od 1949 roku. Powstała w wyniku przekształcenia przedsiębiorstwa państwowego „Technozbyt”, a następnie Przedsiębiorstwa Obrotu Towarowego Przemysłu włókienniczego „SURTEX”.

Surtex jest firmą dystrybucyjną, posiadającą wieloletnią tradycję kupiecką, handlującą asortymentem dla branży technicznej, głównie dla przemysłu metalowego, elektromaszynowego, lekkiego, meblarskiego, spożywczego, budownictwa, rolnictwa, energetyki.

Surtex dysponuje kadrą doświadczonych handlowców, własną nowoczesną bazą magazynową zlokalizowaną w Łodzi (1000m kwadratowych), w Poznaniu (4000 metrów kwadratowych), w Gdyni (2000 m2), własnym transportem, co łącznie gwarantuje sprawną obsługę klientów. Zakłady handlowe usytuowane są przy trasach wylotowych do głównych węzłów komunikacyjnych, oraz obszerne place manewrowe, rampy rozładunkowe zapewniają łatwość w poruszaniu się pojazdami ciężarowymi.

Spółka Surtex posiada nieruchomości komercyjne i oferuje do wynajęcia powierzchnie biurowe oraz magazynowe, dostępne na terenie Łodzi, Poznania, Gdyni i Przemysła.

- Łódź: Plac Zwycięstwa 2, 90-312 Łódź
- Poznań: ul. Główna 10, 61-005 Poznań
- Gdynia: ul. B. Krzywoustego 8, 81-035 Gdynia

Grupa Surtex jest profesjonalnym pośrednikiem handlowym, realizującym dla swoich partnerów handlowych całość zaopatrzenia w uzgodnionych grupach towarów. W tym celu: nawiązuje i stale rozwija dobre relacje z dostawcami, dla najważniejszych utrzymuje na swoim terenie ich składy.

W październiku 2017 r rozpoczął się proces restrukturyzacji, który zakładał oparcie działalności handlowej na Surtex Sp. z o .o. w Łodzi i utworzenie Zakładów Handlowych w Poznaniu i Gdyni, co obrazuje schemat przy czym należy zauważyć, że struktura obowiązuje od 01.01.2018.

W grupie Surtex sprzedawane towary przeznaczone są na cele zaopatrzeniowe różnych branż przemysłu. Jednym z podstawowych odbiorców jest obecnie branża budowlana.

Czynniki zagrożeń i ryzyka związane są zarówno od kondycji finansowej firm będących klientami Spółki oraz od ogólnej sytuacji gospodarczej kraju. Nie należy pomijać także sezonowości sprzedaży towarów – geosyntetyków dla firm budowlanych wynikającej z warunków klimatycznych.

Istotnym czynnikiem dla segmentu sprzedażowego grupy kapitałowej Surtex jest kurs PLN w stosunku USD ( import z Indii) oraz w stosunku do korony czeskiej CZK ( zakupy w Czechach). Na ten czynnik Surtex nie ma wpływu.





Rozpoczęty proces restrukturyzacji Spółek Grupy Kapitałowej Surtex Sp. z o.o. odbiły się na wynikach sprzedażowych spółek. Nastąpił nieznaczny spadek sprzedaży detalicznej i hurtowej

<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
a) własne	<b>83 197,54</b>	123 783,58
b) używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu,	0,00	0,00
<b>Środki trwałe bilansowe, razem</b>	<b>83 197,54</b>	<b>123 783,58</b>

<b>Tytuł zobowiązania/ograniczenia w dysponowaniu</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Wartość bilansowa rzeczowych aktywów trwałych podlegających ograniczeniu w dysponowaniu lub stanowiących zabezpieczenia	0,00	0,00

<b>Wartości niematerialne</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
a) wytworzone we własnym zakresie	0,00	0,00
b) nabyte wartości niematerialne	0,00	617,71
c) używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu	0,00	0,00
<b>Wartości niematerialne, razem</b>	<b>0,00</b>	<b>617,71</b>

## 22. Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników za dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych.

Grupa Kapitałowa, a spółki wchodzące w jej skład nie publikowały prognoz wyników finansowych za rok 2020 i jego poszczególne kwartały.

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

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



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

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

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

#### **24. Wskazanie istotnych postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, dotyczących zobowiązań oraz wiarytelności emitenta lub jego jednostki zależnej**

Grupa Kapitałowa nie prowadzi istotnych postępowań z wyjątkiem wymienionych poniżej

Grupa Kapitałowa Surtex:

1. Inwestycje Przemysłowe AT Sp. z o.o. Gdańsk - Kwota: 153.761 PLN. Wyrok : 02.10.2019r
2. Nector Budownictwo Sp. z o.o. Kraków - Kwota: 56.223 PLN; Pozew: 26.02.2020 r

#### **25. Informacje o podstawowych produktach, towarach lub usługach wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych produktów, towarów i usług (jeżeli są istotne) albo ich grup w sprzedaży grupy kapitałowej ogółem, a także zmianach w tym zakresie w danym roku obrotowym.**

Spółka Starhedge S.A. w roku obrotowym 2020 nie prowadziła działalności produkcyjnej, wykonując jednocześnie inwestycje budowlane.

Działalność usługowa opierała się na świadczeniu usług z zakresu:

- oceny efektywności inwestycji;





- wsparcia w zakresie organizacji działań reklamowo – promocyjnych
- opracowania i projektowania materiałów reklamowo-promocyjno- informacyjnych
- kompleksowej organizacji i nadzorze nad realizacją akcji promocyjno- informacyjnych
- badania rynku w zakresie możliwości wdrożeniowych działań reklamowo promocyjnych, zmierzających do popularyzacji sieci i obiektów Zamawiającego

Działalność Emitenta skupiona była na dokonywaniu działalności holdingu finansowego oraz inwestycji w projekty z obszaru nieruchomości, świadczeń oraz inwestycji Emitenta skutkujących przyszłymi przychodami.

Przychody i wyniki z tytułu usług generalnej realizacji inwestycji, sprzedaży gotowych inwestycji komercyjnych i obrotu nieruchomościami występować mogą w sposób nieregularny. Zarząd nie może wykluczyć innych zdarzeń o charakterze jednorazowym, które mogą mieć wpływ na osiągnięte wyniki w danym okresie.

**Grupa Surtex:** Najważniejszą grupę przychodów stanowi asortyment z branży budowlanej tj. geosyntetyków, materiałów izolacyjnych, materiałów uszczelniających niezbędnych do budowy dróg, i autostrad.

Z pozostałych grup towarowych o mniejszym wolumenie sprzedaży to:

- ✚ fibra
- ✚ płyty uszczelnkarskie i szczeliwa
- ✚ wyroby powlekane introligatorskie
- ✚ wyroby elektroizolacyjne
- ✚ wyroby budowlane (poza grupa geosyntetyków)
- ✚ pozostałą wartość stanowią inne towary m.in. wyroby gumowe, skórzane, worki, zawiesia, włókniny, węże.

Największa grupa towarów – geosyntetyki, to materiały stosowane w budownictwie inżynierskim ( drogi, place, składowiska odpadów, nasypy, boiska, torowiska, tunele, zbiorniki wodne, itp) na który składają się m.in. geowłókniny, biowłókniny, geotkaniny, geosiatki, geokraty, bentomaty, gabiony, geomembrany, siatki i maty przeciwoerozyjne. Wyroby te produkowane są z takich surowców jak poliamidy, poliestry, polipropyleny, PEHD, PCV, PVA, włókna szklane, włókna węglowe.

Filc, kolejna największa grupa towarowa, to materiał wełniany powstający w procesie spłśniania. Materiał ten importowany jest z Indii. Wykorzystywany jest w różnych branżach przemysłu. W 2020 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 Emitent bierze czynny udział.



**G-Energy:** świadczy specjalistyczne usługi budowlane związane głównie z branżą gazowniczą.

Działalność ta obejmuje budowę, remonty oraz modernizację obiektów gazowych, w tym:

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

Emitent oferuje usługi projektowo 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

## 26. Informacje o rynkach zbytu, z uwzględnieniem podziału na rynki krajowe i zagraniczne, oraz informacje o źródłach zaopatrzenia w materiały do produkcji, w towary i usługi, z określeniem uzależnienia od jednego lub więcej odbiorców i dostawców

Głównymi rynkami zbytu usług Emitenta oraz posiadanych instrumentów finansowych jest Polska. Towary wytwarzane to głównie lokale mieszkalne, którymi są przede wszystkim osoby fizyczne. Emitent nie posiada bezpośredniej produkcji skierowanej do zdefiniowanej grupy odbiorców.

Wśród odbiorców Spółki nie można wyróżnić jednego głównego kontrahenta, w zdecydowanej większości odbiorcami Spółki są indywidualni nabywcy lokali mieszkalnych.

W grupie Kapitałowej Surtex sprzedawane towary praktycznie w całości trafiają na rynek krajowy.

Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	01.01.2020-31.12.2020	01.01.2019-31.12.2019
a) wyroby gotowe	0,00	0,00
b) usługi	401 342,23	279 645,40
c) zmiana stanu produktów	-5 576,08	0,00
<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów, razem</b>	<b>395 766,15</b>	<b>279 645,40</b>



SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI  
GRUPY KAPITAŁOWEJ  
STARHEDGE S.A.  
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 31.12.2020 ROKU





a) sprzedaż kraj	395 766,15	279 645,40
b) sprzedaż zagranica	0,00	0,00

Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019
a) towary	10 971 390,89	10 675 234,86
b) materiały	0,00	0,00
<b>Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów, razem:</b>	<b>10 971 390,89</b>	<b>10 675 234,86</b>
a) sprzedaż kraj	10 971 390,89	10 675 234,86
b) sprzedaż zagranica	0,00	0,00

Najważniejszy odbiorcy GK Surtex:

Lp.	NAJWIĘKSI ODBIORCY - sprzedaż	Obrót 2020 r
1	Ates Trans Rzeszów	556 467,00 zł
2	Intercor Zawiercie	504 389,88 zł
3	PNiUIK w Krakowie	217 808,40 zł
4	Alkol Koluszki	165 850,30 zł
5	Semeko Budownictwo	131 733,82 zł
6	Termel Poznań	123 330,00 zł
7	Budownictwo Drogowe Kasprzak	119 628,79 zł
8	Lenny Lamb Kłodzice	108 795,50 zł

Najwięksi dostawcy w 2020 roku:

NAJWIĘKSI DOSTAWCY - IMPORT	Obrót 2020 r
Retex Czechy	1 461 380,76 zł
Pugalia Indie	710 112,02 zł
SILK&PROGRESS Czechy	394 362,01 zł
NAJWIĘKSI DOSTAWCY - KRAJ	
Wigolen	435 013,02 zł
EKO-PLASTIK	375 999,43 zł
INDUSTRIE MAURIZIO PERUZZO COMFORT	332 227,42 zł
GEO GLOBE	323 421,91 zł
TECHNOTEX	296 855,95 zł

Zakupy odbywają na zasadzie zwykłych relacji handlowych oraz porozumień i umów handlowych.



<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Środki pieniężne w banku i w kasie	714 091,53	166 083,51
Rachunek maklerski	-	-
Lokaty krótkoterminowe	-	-
Inne aktywa pieniężne	-	-
<b>Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, razem</b>	<b>714 091,53</b>	<b>166 083,51</b>

Głównym obszarem działalności G-Energy S.A jest obszar Polski

przychody G-Energy pochodzą w zdecydowanej większości z sektora gospodarki jakim są zamówienia w branży gazowniczej. Głównym odbiorcą usług Emitenta jest Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o. największa spółka Grupy Kapitałowej PGNiG.

Kolejnymi odbiorcami usług Emitenta są PGNiG Technologie lider rynku usług projektowania, budowy, uruchamiania i eksploatacji kopalń ropy naftowej i gazu ziemnego, podziemnych magazynów gazu, tłoczni gazu, rurociągów przesyłowych oraz produkcji elementów urządzeń wiertniczych w Polsce oraz strategiczna firma dla polskiej gospodarki oraz bezpieczeństwa energetycznego kraju Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A.

Najważniejszym kontrahentem Spółki G-Energy S.A. to:

Polska Spółka Gazownicza (PSG), dla której efektem podjętych zadań będzie wzrost wartości Spółki.

## **27. Informacje o zawartych umowach znaczących dla działalności emitenta, w tym znanych emitentowi umowach zawartych pomiędzy akcjonariuszami (wspólnikami), umowach ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji.**

Z uwagi na charakter swojej działalności Starhedge zawierał znaczące umowy przede wszystkim związane z nabyciem nowych akcji w spółce kapitałowej, wykonywaniem dotychczasowych inwestycji deweloperskich oraz umowy doradcze. W 2018 r. o fakcie podpisania takich umów (spełniających kryteria znaczących umów) Emitent informował opinię publiczną wysyłając raporty bieżące zgodnie z przepisami o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych oraz zostały opisane w niniejszym sprawozdaniu.

Podmiot zależny SURTEX posiada Umowę na ubezpieczenie należności z firmą EULER HERMES Sp. z o.o. w Warszawie.

Spółka nie posiada umów zawartych pomiędzy wspólnikami.





## 28. Informacje o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych emitenta z innymi podmiotami oraz określenie jego głównych inwestycji krajowych i zagranicznych (papiery wartościowe, instrumenty finansowe, wartości niematerialne i prawne oraz nieruchomości), w tym inwestycji kapitałowych dokonanych poza jego grupą jednostek powiązanych oraz opis metod ich finansowania

Poza jednostkami podlegającymi konsolidacji, emitent nie posiada innych inwestycji kapitałowych.

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

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem takie transakcje nie wystąpiły.

## 30. Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych przez Grupę Kapitałową kredytach i umowach pożyczek

Podmiot dominujący w raportowanym okresie nie zaciągnął kredytów. Spółka otrzymała pożyczkę z Polskiego Funduszu Rozwoju w ramach Tarczy COVID-19 w kwocie 1.321.852,00 zł. Spółka sprzedała weksle inwestycyjne o czym mowa szerzej w sprawozdaniu finansowym Spółki.

Spółki zależne wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Starhedge posiadają następujące kredyty:

### ➤ Surtex Łódź:

#### a) **Kredyt refinansowy w ING Bank** (refinansowanie kredyt inwestycyjnego BOS Bank)

- Umowa nr: FT/860/2020/00003054/00
- kwota kredytu: 900 890,00 PLN
- Zabezpieczenia:
  - Hipoteki umownej do kwoty 2 550 000,00 PLN
  - Cesja praw z polisy ubezpieczeniowej
  - Weksel in blanco
- oprocentowanie: Zmienna stopa procentowa; WIBOR 1M + marża Banku w wysokości 3,3 p. p. w stosunku rocznym
- termin spłaty: 31.07.2030 r.

#### b) **Kredyt w rachunki bieżącym w ING Bank**

- Umowa nr FT/860/2020/00003051/00
- kwota kredytu : 1 000 000 PLN;
- zabezpieczenia:



**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI  
GRUPY KAPITAŁOWEJ  
STARHEDGE S.A.  
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 31.12.2020 ROKU**



- Hipoteki umownej do kwoty 2 550 000,00 PLN
  - Cesja praw z polisy ubezpieczeniowej
  - Weksel in blanco
- Oprocentowanie: zmienna stopa procentowa; WIBOR 1M + marża Banku w wysokości 2,3 p. p. w stosunku rocznym
  - termin spłaty: 21.07.2021r. z zastrzeżeniem możliwością przedłużenia trwania Umowy.
- GPH i PPH nie ma kredytów ani hipotek.
  - G-Energy S.A.

RODZAJ FINANSOWANIA	UMOWA WIELOPRODUKTOWA	OVERDRAFT	RODZAJ FINANSOWANIA
	Factoring	Kredyt specjalnego Przeznaczenia	Gwarancje Kredyt w rachunku bieżącym
Kwota wg umowy	2 100 000,00 zł		1 900 000,00 zł Kwota wg umowy
Kwota do wykorzystania	162 393,35 zł		379 817,10 zł Kwota do wykorzystania
Kapitał do spłaty	1 387 496,65 zł	0,00 zł	550 110,00 zł 1 520 182,90 zł Kapitał do spłaty
Data zawarcia umowy	15.07.2019	15.07.2019	15.07.2019 18.06.2018 Data zawarcia umowy

### 31. Informacje o udzielonych w danym roku obrotowym pożyczkach, w tym udzielonych podmiotom powiązany emitenta

Emitent ani Grupa Kapitałowa Starhedge nie dokonywała w raportowanym okresie wymienionych powyżej czynności cywilnoprawnych.

### 32. Informacje o udzielonych i otrzymanych w danym roku obrotowym poręczeniach i gwarancjach, w tym udzielonych podmiotom powiązany emitenta





Emitent ani Grupa Kapitałowa Starhedge nie dokonywała w raportowanym okresie wymienionych powyżej czynności cywilnoprawnych.

### **33. Emisja papierów wartościowych w okresie objętym raportem – opis wykorzystania wpływów z emisji.**

W okresie objętym raportem Emitent nie emitował papierów wartościowych.

#### **33.1 Podwyższenie kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego poprzez emisję akcji dla posiadaczy warrantów subskrypcyjnych z wyłączeniem prawa poboru dla dotychczasowych Akcjonariuszy oraz zmiany statutu.**

Zarząd Spółki był upoważniony do podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę nie niższą niż 24 grosze nie wyższą niż 9 000 000,00 zł (dziewięć milionów złotych) („Kapitał Docelowy”).

- ✓ upoważnienie Zarządu do podwyższania kapitału zakładowego w ramach Kapitału Docelowego wygasło z dniem 26-04-2020 r.;

### **34. Znaczące zdarzenia gospodarcze powstałe po dniu bilansowym**

#### **34.1. G-Energy UMOWA RAMOWA**

25 stycznia 2021 roku Zarząd G-ENERGY poinformował, że Spółka otrzymała informację o podpisaniu Umów w ramach postępowania: „UMOWA RAMOWA - Projektowanie i budowa przyłączy gazowych o poborze do 10 m<sup>3</sup>/h od istniejących gazociągów w Polskiej Spółce Gazownictwa Sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy w Zabrze- w podziale na 4 części zamówienia”. Znak postępowania: 2020/W100/WNP-028936. O spodziewanym podpisaniu Umów Emitent informował w RB nr 1/2021 z dnia 4 stycznia 2021 roku. Zawarte z PSG i Emitentem Umowy dotyczą obszarów: Obszar nr 21: teren działania Gazowni w Tychach obejmujące miasto Tychy, gminę Kobiór; Obszar nr 23: teren działania Gazowni w Tychach obejmujące Powiat bieruńsko-lędzki, gminę Chełm Śląski.

Przedmiotem zamówienia jest realizacja zadań polegających na projektowaniu i budowie przyłączy gazu śr/c i n/c w zakresie średnic od DN 25 PE do DN 63 PE od istniejących gazociągów związanych z przyłączeniem nowych odbiorców o poborze gazu do 10 m<sup>3</sup>/h na terenie objętym działaniem Polskiej Spółki Gazownictwa sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy w Zabrze Oddział Zakład Gazowniczy w Zabrze. Przedmiot zamówienia został podzielony na Obszary (części Zamówienia). Przedmiotem zamówienia w szczególności jest kompleksowa realizacja przyłącza



**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI  
GRUPY KAPITAŁOWEJ  
STARHEDGE S.A.  
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 31.12.2020 ROKU**



gazowego tj. wykonanie zadań określonych łącznie: 1) opracowanie dokumentacji uproszczonej lub projektu Budowlanego przyłącza gazowego (odcinek od istniejącego gazociągu) 2) realizacja robót budowlano-montażowych związanych z wykonaniem przyłącza gazowego. Umowa ramowa zawarta pomiędzy stronami obowiązywać będzie przez okres 24 miesięcy od dnia jej podpisania lub do wyczerpania kwoty przysługującego Emitentowi wynagrodzenia. GENERGY będzie przysługiwało wynagrodzenie w wysokości co najmniej: Obszar nr 21: teren działania Gazowni w Tychach obejmujące miasto Tychy, gminę Kobiór - 1 125 000,00 zł netto; Obszar nr 23: teren działania Gazowni w Tychach obejmujące Powiat bieruńsko-łędziński, gminę Chełm Śląski- 550 000,00 zł netto.

### **34.2. G-Energy - spółka współzależna ZPB Politerm Sp. z o.o. zawarcia aneksu do Umowy Ramowej**

8 lutego 2021 roku Zarząd GENERGY poinformował, że Emitent otrzymał od spółki współzależnej ZPB Politerm Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach (Politerm) informację w sprawie zawarcia aneksu do Umowy Ramowej dla zadania: Projektowanie i budowa przyłączy gazowych o poborze do 10 m<sup>3</sup>/h od istniejących gazociągów w polskiej spółce gazownictwa sp. z o. o. oddział w Krakowie realizowanych na obszarze działania Gazowni w Tarnowie o spodziewanym zawarciu, której Emitent informował rb. 1/2020 z dnia 11 stycznia 2020 roku. Umowa ramowa została zawarta pomiędzy stronami i obowiązuje przez okres 24 miesięcy od dnia jej podpisania lub do chwili osiągnięcia maksymalnej kwoty wynagrodzenia, jednak ze względu na szybkie wyczerpanie kwot przewidzianych w Umowie na przyłączanie nowych odbiorców celem zapewnienia ciągłości realizowanych zadań, konieczne stało się zwiększenie maksymalnej wartości wynagrodzenia należnego Politerm na podstawie Umowy. Po przeprowadzonych negocjacjach ustalono, że łączne wynagrodzenie zostanie powiększone o 50% wartości pierwotnej Umowy. Oznacza to, że Politerm otrzyma łączne wynagrodzenie nieprzekraczające 6 000 000 zł. Kwota ta zostanie powiększona o należny podatek od towarów i usług (VAT). Obecnie Politerm i GENERGY rozpoczęły negocjacje w sprawie aneksu do umowy podwykonawczej, w której Emitent występuje jako podwykonawca, o podpisaniu której Emitent informował rb. 19/2020 z dnia 13 maja 2020 roku. Wartość zwiększenia zakresu prac i kwoty do Umowy podwykonawczej na dzień niniejszego raportu nie została określona.

### **34.3. G-Energy – skup akcji własnych**

8 lutego 2021 roku Zarząd GENERGY poinformował, że w ramach realizacji programu skupu akcji własnych, na podstawie uchwały nr 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki pod firmą G-Energy Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie z dnia 29 grudnia 2020 roku, o której Emitent informował raportem bieżącym EBI nr 12/2020 z dnia 29 grudnia 2020 roku, upoważniającej Zarząd Spółki do nabycia akcji własnych Spółki, w wyniku złożonego za pośrednictwem Domu Maklerskiego PKO BP S.A. zlecenia maklerskiego na rynku NewConnect dokonał skupu akcji własnych.

- w dniu 28 stycznia 2021 roku nabył 25 000 akcji własnych Emitenta po średniej cenie





wynoszącej 0,6301 złotych za akcję. Łączna wartość nabytych akcji wynosi 15.752,88 złotych. Nabyte akcje stanowią 0,0258 % kapitału zakładowego Emitenta oraz 0,0258 % głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta.

- w dniu 5 lutego 2021 roku nabył 5000 akcji własnych Emitenta po średniej cenie wynoszącej 0,6140 złotych za akcję. Łączna wartość nabytych akcji wynosi 3070,00 złotych. Nabyte akcje stanowią 0,00515 % kapitału zakładowego Emitenta oraz 0,00515 % głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta.

Łączna liczba posiadanych przez Emitenta akcji własnych po uwzględnieniu powyższych transakcji wynosi 30.000 akcji, które stanowią 0,0309 % kapitału zakładowego Spółki oraz 0,0309 % głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta.

#### 34.4. Weryfikacja wartości udziałów Fabryka Ossera Sp. z o.o. (Emitent)

W dniu 3 sierpnia 2020 roku Emitent powziął informację z Urzędu Komisji Nadzoru Finansowego dotyczącą zastrzeżenia w opinii o sprawozdaniu finansowym za rok 2018. Zastrzeżenie dotyczyło ustalenia wartości godziwej udziałów w jednostce zależnej. Emitent po otrzymaniu zawiadomienia niezwłocznie przystąpił do wyłonienia jednostki która na zlecenie Emitenta sporządzi aktualny operat szacunkowy nieruchomości Fabryka Ossera mieszczącej się przy ulicy Przybyszewskiego 85/89 w Łodzi. Stanowisko Zarządu oraz Rady Nadzorczej na temat zastrzeżenia dotyczącego sposobu wyceny została przekazana wraz z raportem za rok 2018. Operat szacunkowy określający wartość rynkową nieruchomości objętej Księgą Wieczystą Nr LD1M/00086869/9, składającej się z działki nr ewid. 56/9 [obr. G-5] zabudowanej budynkiem dawnej fabryki Adama Ossera przy ulicy Przybyszewskiego 85-89 w Łodzi [jednostka ewidencja Łódź - Górna, woj. łódzkie] został wykonany w dniu 26 lutego 2021 roku Wycena została określona na dzień 18 lutego 2021 roku. Celem wyceny było określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości zabudowanej, dla potrzeb zbycia [sprzedaży, zamiany, wniesienia aportem, itp.]. Operat może być również wykorzystany dla potrzeb sprawozdań finansowych - wykazania wartości godziwej w księgach rachunkowych. Wartość rynkowa nieruchomości została określona dla aktualnego sposobu użytkowania [działka zabudowana budynkiem usługowo-produkcyjnym] i stanowi najbardziej prawdopodobną cenę jaką można uzyskać za tego rodzaju nieruchomość na rynku lokalnym. Wartość rynkową określono dla przeznaczenia, stanu nieruchomości i poziomu cen z dnia 18.02.2021r. i może być ona wykorzystana dla potrzeb zbycia lub sprawozdań finansowych - ustalenia wartości godziwej w księgach rachunkowych. Nieruchomość jest zbywalna, położona na dobrze rozwiniętym rynku, zaś okres jej wystawienia do sprzedaży - według informacji pośredników nieruchomości -nie powinien przekroczyć w obecnych warunkach 24 miesięcy.

Określona w operacie szacunkowym jednostkowa wartość rynkowa nieruchomości zabudowanej w wysokości 1.294,32 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku uwzględnia aktualny stan techniczno-użytkowy obiektu i odpowiada pod względem swego poziomu cenom transakcyjnym kupna-sprzedaży nieruchomości podobnych na rynku regionalnym. Nieruchomość zlokalizowana jest atrakcyjnie na obrzeżach strefy śródmiejskiej miasta o znaczeniu regionalnym, na obszarze o charakterze mieszkalno-usługowym i usługowo-wytwórczym, w dzielnicy o umiarkowanej dostępności zorganizowanych funkcji miejskich, bezpośrednio przy skrzyżowaniu ważnych ulic



**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI  
GRUPY KAPITAŁOWEJ  
STARHEDGE S.A.  
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 31.12.2020 ROKU**



miejskich. Budynek wpisany jest do rejestru zabytków i wymaga nakładów na wykończenie i modernizację - jego stan został oceniony , jako surowy otwarty.

Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości jest zbliżona do jej wartości odtworzeniowej - stanowiącej sumę wartości gruntu i kosztów odtworzenia porównywalnego budynku o konstrukcji mieszanej [murowano żelbetowej], z uwzględnieniem stopnia jego zużycia. Zgodnie z aktualnymi cennikami koszty budowy podobnego obiektu w stanie surowym otwartym wynoszą średnio ok. 1.500 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku. Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości spełnia definicję i uwarunkowania wartości godziwej.

Wartość rynkowa nieruchomości zabudowanej została wyceniona na 16.820.000 zł / szesnaście milionów osiemset dwadzieścia tysięcy złotych / w tym wartość rynkowa gruntu: 7.130.000 zł.

### 34.5. G-Energy – skup akcji własnych

1 kwietnia 2021 Zarząd G-Energy poinformował, iż w ramach realizacji programu skupu akcji własnych, na podstawie uchwały nr 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki pod firmą G-Energy Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie z dnia 29 grudnia 2020 roku, o której Emitent informował raportem bieżącym EBI nr 12/2020 z dnia 29 grudnia 2020 roku, upoważniającej Zarząd Spółki do nabycia akcji własnych Spółki, w wyniku złożonego za pośrednictwem Domu Maklerskiego PKO BP S.A. zleceń maklerskich na rynku NewConnect Emitent dokonał kolejnego skupu akcji własnych.

- w dniu 23 marca 2021 roku nabył 20 000 akcji własnych Emitenta po średniej cenie wynoszącej 0,5935 złotych za akcję. Łączna wartość nabytych akcji wynosi 11.830,52 złotych. Nabyte akcje stanowią 0,0206 % kapitału zakładowego Emitenta oraz 0,0206 % głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta

- w dniu 24 marca 2021 roku nabył 5000 akcji własnych Emitenta po średniej cenie wynoszącej 0,5760 złotych za akcję. Łączna wartość nabytych akcji wynosi 2880,00 złotych. Nabyte akcje stanowią 0,00515 % kapitału zakładowego Emitenta oraz 0,00515 % głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta.

- w dniu 30 marca 2021 roku nabył 5000 akcji własnych Emitenta po średniej cenie wynoszącej 0,5620 złotych za akcję. Łączna wartość nabytych akcji wynosi 2810,00 złotych. Nabyte akcje stanowią 0,00515 % kapitału zakładowego Emitenta oraz 0,00515 % głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta

- w dniu 31 marca 2021 roku nabył 5000 akcji własnych Emitenta po średniej cenie wynoszącej 0,5640 złotych za akcję. Łączna wartość nabytych akcji wynosi 2820,00 złotych. Nabyte akcje stanowią 0,00515 % kapitału zakładowego Emitenta oraz 0,00515 % głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta

- w dniu 1 kwietnia 2021 roku nabył 10000 akcji własnych Emitenta po średniej cenie wynoszącej 0,5660 złotych za akcję. Łączna wartość nabytych akcji wynosi 5660,00 złotych. Nabyte akcje stanowią 0,0103 % kapitału zakładowego Emitenta oraz 0,0103 % głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta Łączna liczba posiadanych przez Emitenta akcji własnych po uwzględnieniu powyższych transakcji wynosi 75.000 akcji, które stanowią 0,0773 % kapitału zakładowego Spółki oraz 0,0773 % głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta.





### 34.6. G-Energy - spółka współzależna ZPB Politerm Sp. z o.o. zawarcia aneksu do Umowy Ramowej

1 kwietnia 2021 Zarząd G-Energy poinformował, że w dniu dzisiejszym Emitent otrzymał od spółki współzależnej ZPB Politerm Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach (Politerm) informację w sprawie zawarcia aneksu do Umowy Ramowej dla zadania: Kompleksowe wykonywanie prac związanych z budową przyłączy dla nowych odbiorców wraz z rozbudową gaz. (z wyłączeniem umów poniżej 10 nm<sup>3</sup>/h od istniejących gaz.) na terenie działania OZG w Krakowie Gazownia w TARNOWIE- obszar XV podpisaniu której GENERGY informowała raportem bieżącym ESPI 25/2020 w dniu 12 czerwca 2020 roku. łączne wynagrodzenie zostanie powiększone o 50% wartości pierwotnej Umowy. Oznacza to , że Politerm otrzyma łączne wynagrodzenie nieprzekraczające 11 550 000 zł (jedenaście milionów pięćset pięćdziesiąt tysięcy złotych). Kwota ta zostanie powiększona o należny podatek od towarów i usług (VAT). Obecnie Politerm i GENERGY rozpoczęły negocjacje w sprawie aneksu do zawartej umowy podwykonawczej, w której Emitent występuje jako podwykonawca w części zadania, o podpisaniu której Emitent informował rb. 19/2020 z dnia 13 maja 2020 roku. Wartość zwiększenia zakresu prac i kwoty do Umowy podwykonawczej na dzień niniejszego raportu nie została określona.

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

6 kwietnia 2021 Zarząd G-Energy poinformował, że w dniu 2 kwietnia 2021 otrzymał podpisaną Umowę podwykonawczą pomiędzy Emitentem a PGNiG Technologie S.A. z siedzibą w Krośnie (dalej: PGNiG Technologie) dotyczącą zadania pn. „Budowa infrastruktury gazowej w EC Żerań dla potrzeb pracy nowej kotłowni szczytowej w Warszawie”. Przedmiotem Umowy jest kompleksowe wykonanie prac projektowych wszystkich branż oraz kompleksowe wykonanie robót budowlanych branży konstrukcyjno- budowlanej, elektrycznej i AKPiA wraz z opracowaniem niezbędnej dokumentacji, w tym dokumentacji powykonawczej, przeprowadzeń prób, badań i sprawdzeń w ramach zadania inwestycyjnego pn. „Zabudowy estakady wraz z rurociągiem gazowym DN500 w celu zasilenia gazowej kotłowni szczytowo-rezerwowej nr 2 w Elektrociepłowni Żerań w Warszawie”, realizowanego w formule „pod klucz” przez Zamawiającego na rzecz PGNiG Termika S.A. w Warszawie. Formuła "pod klucz" oznacza kompleksowe wykonanie przez Wykonawcę Prac w celu realizacji Umowy i zapewnienia funkcjonowania Układu zgodnie z warunkami wynikającymi z Umowy. Celem realizacji Umowy jest zapewnienie dostaw gazu do kotłowni KG2. Strony zobowiązały się współdziałać przy realizacji Umowy w zakresie umożliwiającym efektywne wykonanie zobowiązań każdej ze Stron. PGNiG Technologie i G-Energy oświadczyły, że będą współpracować na zasadzie wyłączności. Emitent rozpocznie realizację Umowy niezwłocznie po jej wejściu w życie i będzie wykonywał swoje zobowiązania tak, aby dotrzymać terminu realizacji Umowy wyznaczony na dzień 23.01.2023 roku.



### **34.8. G-Energy - Umowa o współpracy z Solar - Energy S.A. z siedzibą w Warszawie (Fotowoltaika)**

10 kwietnia 2021 Zarząd G-Energy poinformował, że w dniu dzisiejszym podpisał Umowę o współpracy z Solar - Energy S.A. z siedzibą w Warszawie (dalej: Solar - Energy). Solar - Energy S.A. jest jedną z pionierskich firm fotowoltaicznych w Polsce, która rozpoczęła produkcję innowacyjnych modułów fotowoltaicznych z cienkich ogniw krzemowych o wysokiej sprawności. Solar- Energy S.A. jest następcą prawnym Solar Energy Sp. z o.o. założonej w sierpniu 2009 roku, a przekształcenie w Spółkę Akcyjną nastąpiło w maju 2011 roku. W 2012 roku Spółka uruchomiła nowoczesną zautomatyzowaną linię produkcyjną szwajcarskiego producenta MAG Switzerland AG. Moduły fotowoltaiczne PV Solar-Energy posiadają moc od 340Wp do 400Wp. Podstawowymi materiałami do produkcji modułów fotowoltaicznych są: krzemowe ogniwa fotowoltaiczne, folia EVA wykorzystywana do spajania ogniw krzemowych ze szkłem, z wykorzystaniem zjawiska wiązania molekularnego uzyskiwanego w wysokiej temperaturze oraz ramy aluminiowe. Materiały dostarczane są bezpośrednio przez producentów - światowych liderów branżowych, których produkty charakteryzują się wysoką jakością i sprawnością energetyczną. Moduły PV wytwarzane przez firmę są porównywalne jakościowo do produktów czołowych producentów paneli fotowoltaicznych, przy czym są istotnie konkurencyjne cenowo oraz pozwala na wytwarzanie modułów PV dorównujących lub przewyższających przyjęte standardy branżowe.

### **35. Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami na 2020 rok**

Emitent nie podawał wcześniej do publicznej wiadomości prognoz dotyczących wyników finansowych Grupy Kapitałowej za rok 2020, ani w formie raportów bieżących ani w sprawozdaniach finansowych za poszczególne kwartały okresu objętego niniejszym sprawozdaniem.

### **36. Informacje o znanych emitentowi umowach (w tym również zawartych po dniu bilansowym), w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy**

Zarządowi STARHEDGE S.A. nie są znane żadne umowy w wyniku, których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy, poza informacjami przekazywanymi w formie raportów bieżących dot. transakcji na akcjach Emitenta. Spółka nie emitowała obligacji w okresie objętych niniejszym sprawozdaniem.





### **37. 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.

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

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

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

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

<b>Wynagrodzenia</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>Zarząd jednostki dominującej</b>	<b>79 374,00</b>	<b>84 094,00</b>
<b>Rada Nadzorcza jednostki dominującej</b>	-	-
<b>Zarządy jednostek zależnych</b>	<b>170 000,00</b>	<b>356 970,00</b>
- Justyna Baranowska – Owczarek (Surtex)	-	89 139,12
- Paweł Oleszczak (Surtex)	-	87 830,88
- Tomasz Bujak (G-Energy)	50 000,00	60 000,00
- Grzegorz Cetera (G-Energy)	120 000,00	120 000,00



<b>Rady Nadzorcze jednostek zależnych</b>	-	-
<b>Razem:</b>	<b>249 374,00</b>	<b>441 064,00</b>

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu okresowego Spółka była jednostką dominującą wobec Surtex Sp. z o.o., w której w Radzie Nadzorczej do 6 lipca 2020 roku zasiadał Pan Tomasz Bujak. W dniu 7 lipca 2020 roku została powołana Rada Nadzorcza na nową kadencję w składzie: Tomasz Bujak, Andrzej Witkowski i Anna Korwin – Kochanowska.

W skład Zarządu spółki Surtex Łódź wchodzi: Justyna Baranowska –Owczarek Prezes Zarządu oraz Paweł Oleszczak – Wiceprezes Zarządu. Z tytułu pełnienia powyższej funkcji w 2020 r. Członkowie Zarządu oraz Rady Nadzorczej nie pobierali wynagrodzenia.

W skład Zarządu spółki G-Energy S.A. wchodzi pan Grzegorz Cetera. Do dnia 12 października 2020 roku w skład Zarządu wchodził pan Tomasz Bujak. Z tytułu pełnienia powyższej funkcji w 2020 r. Członkowie Zarządu oraz Rady Nadzorczej pobrali wynagrodzenie.

Osoby zarządzające i nadzorujące nie otrzymywały w 2020 roku nagród ani innych korzyści z tytułu pełnionych funkcji jak również nie otrzymywały wynagrodzeń z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek podporządkowanych z wyjątkiem informacji ujawnionych w niniejszym sprawozdaniu.

#### 40. Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych

W Grupie Kapitałowej nie funkcjonuje system kontroli programów akcji pracowniczych.

#### 41. Informacje dotyczące umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych

W roku obrotowym 2020 Księgi rachunkowe Spółki oraz pełna obsługa księgowa prowadzone były przez Biuro Rachunkowe Reczek & Jakubowicz Sp. z o.o.

Do dokonania przeglądu półrocznego oraz badania rocznego sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2020 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

Umowa została zawarta na okres 2 lat (2019-2020). Kwota wynagrodzenia podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych w zależności od przedmiotu umowy jest następująca:

a) 28 500,00 zł netto – za obowiązkowe badanie sprawozdania finansowego jednostkowego i skonsolidowanego za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2020 roku





b) 16 000,00 zł netto – za przegląd śródrocznego sprawozdania finansowego jednostkowego i skonsolidowanego za okres do 1 stycznia 2020 – 30 czerwca 2020 roku

Wynagrodzenie biegłego rewidenta, wypłacone za rok obrotowy 2019 zostało opisane w notcie 56 Sprawozdania Finansowego Emitenta za rok 2019. Wynagrodzenie biegłego rewidenta, wypłacone lub należne za rok obrotowy 2020 wyniosło 44 500,00 zł i zostało opisane w Sprawozdaniu Finansowym Emitenta za rok 2020.

## II. Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego w Starhedge S.A. w 2020 roku

### Wskazanie zbioru zasad wraz ze wskazaniem miejsca jego upublicznienia

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 2020 roku.

Tekst zbioru zasad jest dostępny w raporcie jednostkowym Starhedge S.A. oraz na Stronie internetowej Emitenta.

### ZARZĄD

**Skład Zarządu Jednostki na dzień 31 grudnia 2020 roku, a także na dzień sporządzenia Raportu przedstawiał się następująco:**

Skład Zarządu Jednostki na dzień 31 grudnia 2020 roku, a także na dzień sporządzenia Raportu przedstawiał się następująco:		
Lp.	Imię i Nazwisko	Funkcja
1.	Tomasz Bujak	Prezes Zarządu



SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI  
GRUPY KAPITAŁOWEJ  
STARHEDGE S.A.  
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 31.12.2020 ROKU



## RADA NADZORCZA

**Skład Rady Nadzorczej na dzień 31 grudnia 2020 roku, a także na dzień sporządzenia Raportu przedstawiał się następująco:**

<b>Skład Rady Nadzorczej STARHEDGE S.A. na dzień sporządzenia raportu za rok 2018 przedstawia się następująco</b>		
<b>Lp.</b>	<b>Imię i Nazwisko</b>	<b>Funkcja</b>
1.	Mateusz Kaczmarek	Przewodniczący Rady Nadzorczej
2.	Marcin Rumowicz	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
3.	Anna Korwin - Kochanowska	Członek Rady Nadzorczej
4.	Agnieszka Katarzyna Witkowska	Członek Rady Nadzorczej
5.	Paweł Żbikowski	Członek Rady Nadzorczej

### *a) Komitet Audytu*

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

<b>Skład Komitetu audytu STARHEDGE S.A. na dzień sporządzenia raportu za rok 2020 przedstawia się następująco</b>		
<b>Lp.</b>	<b>Imię i Nazwisko</b>	<b>Funkcja</b>
1.	Anna Korowin-Kochanowska	Przewodnicząca Komitetu Audytu
2.	Marcin Rumowicz	Członek Komitetu Audytu
3.	Paweł Żbikowski	Członek Komitetu Audytu



**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI  
GRUPY KAPITAŁOWEJ  
STARHEDGE S.A.  
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 31.12.2020 ROKU**





### III. Oświadczenie Zarządu Starhedge S.A. w sprawie rzetelności sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2020

Zarząd STARHEDGE S.A. oświadcza, że według najlepszej wiedzy, Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Starhedge S.A. za rok zakończony w dniu 31 grudnia 2020 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 2020 roku, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

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

KPW Audytor Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi, ul. Tymienieckiego 25C/410, firma audytorska wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Polską Agencję Nadzoru Audytowego pod numerem ewidencyjnym 3640 - podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Starhedge S.A. sporządzonego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku, został wybrany zgodnie z przepisami prawa. Podmiot ten oraz biegli rewidenci, dokonujący badania tego sprawozdania, spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym rocznym sprawozdaniu finansowym, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi, które stanowi załącznik do opublikowanych sprawozdań finansowych za rok 2020.

Imię i nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
Tomasz Bujak	Prezes Zarządu	<i>Tomasz Bujak</i>

Warszawa 27 kwietnia 2021 r.

