



## RAPORT ZA III KWARTAŁ 2009

### Zawierający:

- ✓ Wybrane dane finansowe
- ✓ Istotne zdarzenia oraz czynniki mające wpływ na prezentowane wyniki finansowe
- ✓ Strategia w obszarze rozwoju działalności, działania w zakresie rozwiązań innowacyjnych
- ✓ Plany rozwoju spółki

## Spis Treści

1.	INFORMACJA O SPÓŁCE	3
2.	STRUKTURA AKCJONARIATU	4
3.	WYBRANE DANE FINANSOWE	5
4.	ISTOTNE ZDARZENIA ORAZ CZYNNIKI MAJĄCE WPŁYW NA PREZENTOWANE WYNIKI FINANSOWE	6
5.	STRATEGIA W OBSZARZE ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI, DZIAŁANIA W ZAKRESIE ROZWIĄZAŃ INNOWACYJNYCH	8
6.	PLANY ROZWOJU SPÓŁKI	9

## 1. INFORMACJA O SPÓŁCE

Stark Development S.A. buduje prestiżowe apartamenty i mieszkania o podwyższonym standardzie w najpiękniejszych miejscowościach wypoczynkowych Polski południowej. Działalność w branży deweloperskiej spółka rozpoczęła intensywnie w roku 2007, wtedy również miał miejsce debiut spółki na giełdzie w ramach alternatywnego rynku NewConnect. Na przestrzeni ostatnich dwóch lat, spółka zrealizowała w całości jeden projekt, zlokalizowany w Ustroniu oraz przygotowała do realizacji kolejne projekty w Wiśle.

Misją spółki jest realizacja inwestycji, które mają charakter proekologiczny i w związku z tym, oprócz budowy apartamentów w miejscowościach wypoczynkowych, zarząd spółki podjął decyzję o aktywnym zaangażowaniu się w realizację projektów związanych z sektorem energii odnawialnej. Spółka ma zamiar uczestniczyć w budowie elektrowni wiatrowych i wodnych. Ten drugi filar działalności, jest odpowiedzią na zapotrzebowanie rynku. Obecnie priorytetem energetyki polskiej, jest zwiększanie udziału energii pochodzącej ze źródeł odnawialnych w jej całkowitej produkcji. Spółka planuje zwiększyć swoje zaangażowanie w tym sektorze.

Oba filary działalności wiążą ze sobą ich proekologiczny charakter. Spółka szuka niekonwencjonalnych, ale jednocześnie funkcjonalnych pomysłów. Zarząd sięga po innowacyjne rozwiązania podnoszące komfort życia, z poszanowaniem środowiska.

## 2. STRUKTURA AKCJONARIATU

W okresie objętym raportem zaszły istotne zmiany w akcjonariacie spółki. Akcjonariusze Pan Piotr Cholewa oraz Pani Joanna Cholewa, posiadający dotychczas kontrolny pakiet akcji, zbyli część akcji na rzecz Pana Mariusza Patrowicza oraz spółki Urlopy.pl. Informacje na temat transakcji oraz zmianie stanów posiadania zostały przekazane przez emitenta w formie raportów bieżących.

Obecnie znaczący akcjonariusze spółki to:



### 3. WYBRANE DANE FINANSOWE

Poniżej przedstawione zostały wybrane dane finansowe za okres opisywany w raporcie wraz z danymi porównawczymi (wszystkie dane finansowe podane są w PLN).

(Wyszczególnienie)	Stan na 30. 09.2009	Stan na 30.09.2008
Kapitał własny	7 525 148,74	9 658 854,35
Należności długoterminowe	0,00	0,00
Należności krótkoterminowe	43 964,22	607 655,95
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	656 340,74	1 829 196,82
Zobowiązania długoterminowe	70 139,33	92 143,36
Zobowiązania krótkoterminowe	126 256,32	275 154,21
Amortyzacja	42 712,10	47 077,01

Poniższa tabela zawiera dane dotyczące przychodów netto ze sprzedaży oraz zysku/straty w badanym okresie i porównywanym okresie (wszystkie dane finansowe podane są w PLN).

Wyszczególnienie	Za okres od 1.07-30.09 2009	Za okres od 1.01- 30.09.2009	Za okres od 1.07-30.09 2008	Za okres od 1.01- 30.09.2008
Przychody netto ze sprzedaży	0,00	866 252,07	0,00	0,00
Zysk/ strata na sprzedaży	0,00	(562 570,67)	0,00	0,00
Zysk/strata na działalności operacyjnej	(224 060,37)	(745 115,39)	(503 122,47)	(1 513 360,47)
Zysk/strata netto	(221 718,81)	(740 956,54)	(466 786,00)	(1 368 317,89)
Zysk/strata brutto	(221 718,81)	(740 956,54)	(472 739,00)	(1 368 317,89)

#### **4. ISTOTNE ZDARZENIA ORAZ CZYNNIKI MAJĄCE WPŁYW NA PREZENTOWANE WYNIKI FINANSOWE**

Na osiągnięte przez Stark Development S.A. wyniki finansowe w kolejnych okresach miały wpływ takie czynniki jak: systematyczne przychody ze sprzedaży mieszkań i apartamentów związanych z inwestycjami prowadzonymi przez Spółkę oraz wyniki rozmów z potencjalnymi inwestorami.

Czynnikami negatywnie wpływającymi na osiągnięte przez Spółkę w III kwartale wyniki finansowe są przede wszystkim:

- ograniczenie akcji kredytowej przez banki
- występowanie negatywnych skutków recesji po stronie wykonawców
- ograniczenie zaufania klientów do przedsiębiorstw deweloperskich.

Ze względu na ogólną sytuację na rynku nieruchomości, banki zacieśniły politykę kredytową w stosunku do firm deweloperskich oraz stawiają coraz wyższe wymagania kredytobiorcom. Na niekorzyść Spółki w rozmowach z kredytodawcami działa stosunkowo krótki okres jej działalności.

Obiekty budowane przez Spółkę wymagają znacznych nakładów kapitałowych na etapie przygotowania inwestycji i w trakcie trwania budowy. Z powodu wysokich potrzeb w zakresie finansowania, takim przedsięwzięciom z reguły towarzyszy wiele istotnych ryzyk. Ryzyka te obejmują w szczególności nieuzyskanie pozwoleń niezbędnych do wykorzystania gruntów zgodnie z planami Spółki, opóźnienia w zakończeniu budowy, koszty przewyższające koszty założone w budżecie spowodowane niekorzystnymi warunkami pogodowymi, niewypłacalnością wykonawców lub podwykonawców, spory pracownicze u wykonawców lub podwykonawców, niedobór materiałów lub sprzętu budowlanego, nieszczęśliwe wypadki lub nieprzewidziane trudności techniczne, brak możliwości uzyskania pozwoleń umożliwiających oddanie budynku lub budynków do użytkowania lub innych wymaganych pozwoleń czy też zmiany w przepisach regulujących wykorzystanie gruntów. W razie wystąpienia któregoś z powyższych lub innych ryzyk, może zaistnieć opóźnienie w realizacji projektu deweloperskiego, zwiększenie kosztów lub utrata przychodów, zamrożenie środków zainwestowanych w nabycie nieruchomości pod projekt deweloperski,

a w niektórych przypadkach niezdolność do ukończenia inwestycji, co może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki.

Niedawne wydarzenia na rynkach finansowych, odcisnęły swoje piętno na koniunkturze branży budowlanej. Pociągnęło to za sobą dużą ilość upadłości firm budowlanych i wycofanie się z realizacji wielu projektów nie tylko małych przedsiębiorców, ale i dużych podmiotów. Związane jest z tym ryzyko obniżenia się poziomu zaufania potencjalnych klientów do firm z branży nieruchomości, które niedługo działają na rynku i nie zrealizowały żadnego projektu lub mają krótką historię. Może to spowodować zmianę decyzji potencjalnych klientów o zakupie nieruchomości na korzyść firm konkurencyjnych, które swoją historią stwarzają wrażenie bardziej stabilnych finansowo i odpornych na wpływ zewnętrznych czynników. Spółka w sposób skoordynowany i konsekwentny buduje wśród klientów swój wizerunek, podmiotu działającego w oparciu o jasne zasady, dostarczającego produkty najwyższej jakości, terminowego i godnego zaufania. Dowodem takiego podejścia jest dotychczasowa historia realizacji projektów. Spółka również współpracuje z agencją PR, która w profesjonalny sposób kształtuje komunikację rynkową.

Istotnym wydarzeniem dla emitenta była również dokonana w III kwartale, zmiana struktury akcjonariatu. Pojawienie się nowego inwestora otworzyło możliwość rozwoju firmy spółki na nowych polach. Dotychczasowa działalność spółki, skupiająca się na branży deweloperskiej została poszerzona o działalność w sferze energii odnawialnej. Nowo powołany Zarząd spółki, działający od początku września jest w trakcie opracowywania szczegółowej strategii, która stać się ma wyznacznikiem nowych kierunków działania.

## **5. STRATEGIA W OBSZARZE ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI, DZIAŁANIA W ZAKRESIE ROZWIĄZAŃ INNOWACYJNYCH**

W trzecim kwartale spółka Stark Development S.A. przeszła głębokie zmiany w strukturze akcjonariatu, jak również w Zarządzie firmy. Pojawienie się nowego, strategicznego inwestora spowodowało przededefiniowanie profilu działalności. Obecnie spółka opracowuje nową szczegółową strategię działania, która obejmować będzie osiągnięcie poniższych celów:

1. Zapewnienie stabilności finansowej i organizacyjnej Spółki w warunkach kryzysu na rynku nieruchomości i przygotowanie jej do dalszej ekspansji w momencie poprawy sytuacji gospodarczej.
2. Dywersyfikacja działalności, która częściowo uniezależni spółkę od przychodów osiąganych z działalności deweloperskiej i pozwoli na większą elastyczność w zakresie realizowanych projektów poprzez:
  - a. Udział w projektach związanych z energią odnawialną, jako jeden z kluczowych ich realizatorów
  - b. Zaangażowanie kapitałowe w spółkach związanych z energią odnawialną
  - c. Pozyskiwanie terenów oraz niezbędnych dokumentów, pozwalających dostosować je do planowanych projektów (tzw. developowanie).



## 6. PLANY ROZWOJU SPÓŁKI

Obecnie spółka prowadzi rozmowy z różnymi podmiotami w celu dokonania wyboru najlepszego modelu realizacji przedmiotów działalności, zgodnych z profilem emitenta. W nadchodzącym czasie podjęte zostaną strategiczne decyzje dotyczące spółki. W pierwszym kwartale 2010 roku Zarząd rozstrzygnie o wznowieniu realizacji poszczególnych projektów w ramach działalności deweloperskiej. Również na początku roku, określony zostanie precyzyjny plan wdrażania projektów z zakresu energii odnawialnych. Spółka planuje również jeszcze w tym roku, poszerzyć działalność w sektorze energetycznym, w formie zaangażowania kapitałowego w spółki z tego sektora.