



SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI
ZA OKRES
OD 01.01.2018 ROKU DO 30.06.2018 ROKU

Warszawa, dnia 28 września 2018 roku

Spis treści

1)	Informacje podstawowe.....	4
2)	Strategia Spółki.....	5
3)	Opis rynku na którym działa Emitent	8
	A. Rynek mieszkaniowy	8
	B. Rynek inwestycyjny	9
4)	Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń.....	10
5)	Opis organizacji grupy kapitałowej STARHEDGE S.A., ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji.....	17
6)	Wskazanie czynników i zdarzeń, w tym o nietypowym charakterze, mających istotny wpływ na skrócone sprawozdanie finansowe	18
7)	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	18
8)	Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń emitenta w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń dotyczących emitenta;	18
	A. Czynniki mające istotne znaczenie na osiągnięte przez Emitenta wyniki.....	18
	B. Zdarzenia w działalności Emitenta w I półroczu 2018 roku mające wpływ na osiągnięte wyniki	19
	C. Wykaz najważniejszych zdarzeń w układzie chronologicznym z wyłączeniem zdarzeń wymienionych w pkt. B	21
9)	Zdarzenia, mające miejsce po dniu 30 czerwca 2018 roku, które są istotne dla dalszej działalności Spółki	22
10)	Wskazanie czynników, które w ocenie emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału	26
11)	Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wyników za dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie śródrocznym w stosunku do wyników prognozowanych wcześniej publikowanych prognoz	26
12)	Wskazanie akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu STARHEDGE S.A. na dzień przekazania raportu półrocznego wraz ze wskazaniem liczby posiadanych przez te podmioty akcji, ich procentowego udziału w kapitale zakładowym, liczby głosów na walnym zgromadzeniu oraz wskazanie zmian w strukturze własności znacznych pakietów akcji STARHEDGE S.A. w okresie od przekazania poprzedniego raportu okresowego.....	27
13)	Zestawienie stanu posiadania akcji STARHEDGE S.A. lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące STARHEDGE S.A. na dzień przekazania raportu półrocznego, wraz ze wskazaniem zmian w stanie posiadania w okresie od przekazania poprzedniego raportu śródrocznego odrębnie dla każdej z osób	28

- 14) Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, z uwzględnieniem informacji w zakresie: 28
- a. postępowania dotyczącego zobowiązań albo wierzytelności STARHEDGE S.A. lub jednostki od niej zależnej, których wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych STARHEDGE S.A., z określeniem: przedmiotu postępowania, wartości przedmiotu sporu, daty wszczęcia postępowania, stron wszczętego postępowania oraz stanowiska STARHEDGE S.A. 28
- b. dwu lub więcej postępowań dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności, których łączna wartość stanowi odpowiednio co najmniej 10% kapitałów odrębnie w grupie zobowiązań oraz wierzytelności wraz ze stanowiskiem STARHEDGE S.A. w tej sprawie oraz, w odniesieniu do największych postępowań w grupie zobowiązań i grupie wierzytelności – ze wskazaniem ich przedmiotu, wartości przedmiotu sporu, daty wszczęcia postępowania oraz stron wszczętego postępowania. 28
- 15) Transakcje z podmiotami powiązаныmi. 29
- 16) Informacje o udzielaniu przez STARHEDGE S.A. poręczeń, kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji – łącznie jednemu podmiotowi, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych STARHEDGE S.A., z określeniem: 29
- a. nazwy (firmy) podmiotu, któremu zostały udzielone poręczenia lub gwarancje, 29
- b. łącznej kwoty kredytów lub pożyczek, która w całości lub w określonej części została odpowiednio poręczona lub gwarantowana, 29
- c. okresu, na jaki zostały udzielone poręczenia lub gwarancje, d. warunków finansowych, na jakich poręczenia lub gwarancje zostały udzielone, z określeniem wynagrodzenia STARHEDGE S.A. za udzielenie poręczeń lub gwarancji, 29
- e. charakteru powiązań istniejących pomiędzy STARHEDGE S.A., a podmiotem, który zaciągnął kredyty lub pożyczki. 29
- 17) 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 Spółkę STARHEDGE S.A. 29
- 18) Oświadczenie o jakim mowa w § 68. 1.4) Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim 30

1) Informacje podstawowe

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

Dane rejestrowe Spółki:

wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem	0000017849
posiada nr statystyczny w systemie REGON	970517930
przeważający rodzaj działalności posiada symbol PKD	64.20Z
jest podatnikiem podatku od towarów i usług (VAT) i posiada nadany przez Urząd Skarbowy NIP	926-000-13-37

Spółka powstała dnia 1 czerwca 1992 roku w wyniku przekształcenia przedsiębiorstwa państwowego w jednoosobową Spółkę Skarbu Państwa. We wrześniu 1995 roku w wyniku objęcia Spółki Programem Powszechnej Prywatyzacji, akcje spółki zostały wniesione do narodowych funduszy inwestycyjnych.

W 2012 roku Spółka dokonała sprzedaży przedsiębiorstwa na rzecz spółki działającej pod firmą „Homaniit” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krośnie Odrzańskim. W związku z powyższym zmienił się zakres działalności operacyjnej, przeważającą działalnością stała się Działalność holdingów finansowych jednak w grudniu 2016 roku nastąpiła sprzedaż przedsiębiorstwa i w następstwie przejęcia przez polskich i zagranicznych inwestorów, obecnie spółka skupia się na działalności na rynku deweloperskim, ze szczególnym uwzględnieniem inwestycji mieszkaniowych. Spółka prowadzi swoją działalność na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i na dzień publikacji niniejszego sprawozdania ma swoją siedzibę w Warszawie (02-820 Warszawa), przy ul. Łączyny 5.

Kapitał zakładowy Emitenta zgodnie z wpisem do KRS, na dzień publikacji niniejszego sprawozdania wynosi 21.120.000 PLN i dzieli się na 88.000.000. akcji o wartości nominalnej 0,24 PLN każda.

• 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.

Kapitał zakładowy Spółki 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 Spółki Hardex (ówczesna firma Emitenta) za 2011 rok.

28 czerwca 2018 ZWZA zdecydowało o podwyższeniu kapitału zakładowego o kwotę nie mniejszą niż 240,00 PLN (dwieście czterdzieści złotych) i nie wyższą niż 35.040.000 zł PLN (trzydzieści pięć milionów czterdzieści tysięcy złotych) w drodze emisji prywatnej skierowanej do grupy akcjonariuszy nie większej niż 149 osób.

Wg Statutu przedmiotem działalności Spółki w szczególności może być:

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

Zarząd

Skład Zarządu Jednostki na dzień 30 czerwca 2018 roku, a także na dzień sporządzenia Raportu przedstawiał się następująco:

- Tomasz Bujak – Członek Zarządu

2) Strategia Spółki

DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA Przyjęty model biznesowy zakłada skupienie się na działalności deweloperskiej, na którą składają się takie czynności, jak zakup działek (nieruchomości), budowa i sprzedaż gotowych projektów w maksymalnie krótkim czasie. Starhedge nie będzie długoterminowo właścicielem i zarządcą wybudowanych inwestycji. Większość aktywów grupy stanowią nieruchomości komercyjne i mieszkaniowe w budowie. Emitent jest organizatorem całego procesu inwestycyjnego projektu nieruchomościowego, od zakupu nieruchomości, przez uzyskiwanie decyzji administracyjnych, organizację finansowania, nadzór nad budową, aż do wynajmu, oddania obiektu do użytku, aktywne

zarządzanie nim w celu podniesienia wartości, podjęcia decyzji o sprzedaży i zrealizowania sprzedaży w optymalnym momencie z punktu widzenia możliwej do uzyskania stopy zwrotu, zarządzania kapitałem, oczekiwań i trendów rynkowych. Czynności te będzie wykonywał w większości przypadków poprzez zależne od siebie spółki celowe.

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. 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. Dzięki swemu położeniu przez jego teren przebiegają najważniejsze szlaki komunikacyjne. Według danych portalu RynekPierwotny.pl średnia cena ofertowa nowych łódzkich „M” nie rosła bardzo szybko. Tym niemniej, dodatnia zmiana wynosząca 2,8 proc. w skali kwartału, jest dobrą wiadomością dla klientów firm deweloperskich. Na skutek ostatnich podwyżek, średni ofertowy koszt zakupu 1 mkw. mieszkania od łódzkiego dewelopera wzrósł do 5468 zł. Ekspert RynekPierwotny.pl sprawdzili, jakie przesunięcia struktury cenowej nowych mieszkań z Łodzi, skutkowały kwartalnym wzrostem średniej ceny o 2,8 proc. Po wykonaniu odpowiednich porównań okazuje się, że względem I kw. 2018 r. znacząco spadł udział mieszkań deweloperskich kosztujących 4000 zł/mkw. - 5000 zł/mkw. Takie lokale stanowią już tylko jedną piątą oferty łódzkich deweloperów. W II kw. 2018 r. swoje znaczenie zwiększyły natomiast nowe łódzkie mieszkania z ceną 6000 zł/mkw. - 7000 zł/mkw.

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 są stabilne.

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 pręźnie 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 dobrą lokatą kapitału.



POLSKA jest jednym z najciekawiej rozwijających się rynków nieruchomości w Europie i liderem w Europie Środkowo –Wschodniej. 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.

Deweloperzy działający na sześciu największych rynkach w Polsce sprzedali 34,1 tys. mieszkań – o 6,1% mniej niż w tym samym okresie roku ubiegłego. Trend spadkowy był widoczny szczególnie w drugim kwartale 2018 r., kiedy zawarto 15,6 tys. transakcji, o 15,2% mniej niż w poprzednim kwartale. Od stycznia do czerwca 2018 r. deweloperzy wprowadzili do sprzedaży 30,3 tys. lokali, czyli o 9,3% mniej niż w pierwszej połowie 2017 r. W konsekwencji, na koniec czerwca 2018 r. oferta wynosiła 44,4 tys. lokali, czyli zmalała przez sześć miesięcy o 6,6 tys. Należy jednak zauważyć, że choć do sprzedaży wprowadzono mniej mieszkań niż w poprzednich półroczach, to ich liczba nadal jest bardzo wysoka biorąc pod uwagę dane za ostatnie 12 lat, co dowodzi utrzymanie się wysokiego optymizmu deweloperów. Ceny mieszkań we wszystkich dużych miastach rosną. Wynika to z rosnących kosztów budowy i gruntów, silnego popytu, który znacznie przewyższa podaż oraz wprowadzania do oferty większych i droższych mieszkań. W drugim kwartale średnia cena mieszkań w ofercie zwiększyła się o 4,1%, natomiast w ujęciu rocznym aż o 10,7%. Mieszkania najbardziej zdrożały w Trójmieście (16,4%), Warszawie (13,3%), Poznaniu (10,4%) i Wrocławiu (10,2%).

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.



Źródło własne

DZIAŁALNOŚĆ DORADCZA STARHEDGE przeprowadza na potrzeby własne oraz zlecenia kontrahentów własne analizy sektorowe, w których opiera się na badaniu atrakcyjności projektów deweloperskich i ich

efektywności, oraz prowadzi działalność doradczą w zakresie promocyjnym, reklamowym i informacyjnym. Klienci STARHEDGE otrzymują wyniki przeprowadzanych analiz, oraz zalecenia, a także wsparcie w realizacji poszczególnych projektów w zakresie promocji, reklamy oraz w działaniach informacyjnych.

WSPÓŁPRACA Z GŁÓWNYMI AKCJONARIUSZAMI

Strategia Starhedge zakłada współpracę z głównymi akcjonariuszami na rynkowych zasadach. 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 Investment jest w tej grupie komplementarna wobec działalności innych podmiotów. Należy podkreślić, że istotne umowy pomiędzy Starhedge Investment a podmiotami powiązаны z głównym akcjonariuszem oraz stałymi Partnerami, są dyskutowane i aprobowane przez Radę Nadzorczą.

3) Opis rynku na którym działa Emitent

A. Rynek mieszkaniowy

Analitycy spodziewają się, że sytuacja na rynku deweloperskim w tym roku powinna być stabilna. W dużych miastach Indeks urban.one w lipcu 2018 r. wyniósł 98,09 pkt. W porównaniu do czerwca ceny mieszkań wzrosły o 0,19 pkt. Deweloperzy bardzo starannie dobierają też nowe grunty (nowe projekty deweloperskie), kierując się potencjalną szybkością przygotowania danego projektu, a przede wszystkim możliwą do osiągnięcia marżą na nabywanych i już realizowanych projektach, a nie jedynie chęcią zwiększenia przychodów czy liczby realizowanych projektów bez zwracania uwagi na zwiększenie, a co najmniej utrzymanie, dotychczasowej marży netto.

W 2017 roku w Polsce oddano do użytku blisko 90 tys. mieszkań – to aż o 14,5% więcej niż przed rokiem. Równocześnie wydano blisko 130 tys. pozwoleń na budowę – czyli o 1/5 więcej niż w 2016 roku. Jeszcze większy wzrost obejmował rozpoczęte budowy - ich liczba wzrosła o 23,2% w ujęciu rocznym. Mimo rekordowych wyników, popyt po raz pierwszy od 2013 roku przekroczył podaż, co m.in. przełożyło się na wzrost cen.

Na rynek nieruchomości mieszkaniowych w 2018 roku wpłyną takie czynniki, jak: koniec rządowego programu dopłat Mieszkanie dla Młodych, oddanie do użytku pierwszych lokali w programie Mieszkanie Plus, możliwy początek wzrostu stóp procentowych, niesłabnąca aktywność deweloperów, dalszy rozwój rynku najmu. Wszystkie czynniki wskazują, że spowolnienie sprzedaży po rekordowym 2017 r. będzie miało powolny, stopniowy charakter, co pozwoli branży na przygotowanie się do nowych warunków. Popyt powinien być dalej stymulowany przez niskie stopy procentowe i rosnące wynagrodzenia.

Na branżę mieszkaniową w przyszłości wpływ może mieć tzw. specustawa mieszkaniowa, która weszła w życie w połowie sierpnia. Jak uważają eksperci Polacy uciekają z lokat, funduszy inwestycyjnych i giełdy, czy ryzykownych obligacji, a za wypłacone pieniądze kupują mieszkania. Od lutego 2018 r. sprzedaż mieszkań nie jest już więcej wspierana przez program MdM, jednak, ponieważ udział tego programu na większości rynków nie przekraczał kilkunastu procent rocznie, to samo wycofanie dopłat nie powinno gwałtownie zmniejszyć rocznej skali popytu.

Wysoki popyt i mniejsza podaż powodują wzrost cen Mieszkaniowemu rynkowi pierwotnemu sprzyjają warunki gospodarcze: rosnące pensje, malejące bezrobocie oraz niskie stopy procentowe. Inwestorów zachęca również rentowność najmu, która jest wyższa niż oprocentowanie depozytów bankowych.

Zgodnie z przewidywaniami analityków, w pierwszym półroczu 2018 r. podaż nowych mieszkań i popyt na nie spadały.

W 2018 roku nie powinniśmy spodziewać się zapaści na pierwotnym rynku mieszkaniowym - oceniają analitycy. Ich zdaniem popyt utrzyma się, a firmy deweloperskie będą budować więcej mieszkań pod wynajem, zaś pod koniec roku może nastąpić wzrost cen. Popyt utrzyma się, dzięki "bardzo dobrej sytuacji na rynku pracy – malejącemu bezrobociu i dynamicznie rosnącym płacom, a także niskim stopom procentowym i wysokiej atrakcyjności inwestycyjnej nieruchomości", czytamy w analizie. W ich ocenie inwestycje w nieruchomości pozostaną atrakcyjną możliwością lokowania kapitału. Według ekspertów "sensowne mieszkanie pod wynajem powinno nadal generować wyższe stopy zwrotu" niż tradycyjna lokata. Tym samym popyt inwestycyjny dalej będzie odgrywał istotną rolę na rynku.

Miasto Łódź:

W pierwszym półroczu 2018 r. na terenie miasta rozpoczęto budowę 2,1 tys. nowych mieszkań, tj. o 5,6% więcej niż przed rokiem. Rozpoczęte inwestycje to mieszkania przeznaczone na sprzedaż lub wynajem (1,8 tys. mieszkań, tj. 85,9% ogółu), mieszkania w ramach budownictwa indywidualnego – 237 mieszkań (11,3% ogółu) oraz mieszkania spółdzielcze – 58 mieszkań (2,8% ogółu).

W pierwszym półroczu 2018 r. w Łodzi do użytkowania oddano 995 mieszkań, tj. o 5,7% mniej niż w analogicznym okresie 2017 r., a ich łączna powierzchnia użytkowa była mniejsza o 9,9% i wyniosła 76,5 tys. m². Wśród mieszkań oddanych do użytkowania przeważały lokale przeznaczone na sprzedaż lub wynajem, stanowiąc 83,2% ogółu, a udział mieszkań inwestorów indywidualnych wyniósł 16,8%. Najwięcej mieszkań oddano do użytkowania na Widzewie (48,6% ogółu).

Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania oddanego w okresie styczeń-czerwiec 2018 r. wyniosła 76,9 m² i była niższa niż przed rokiem o 4,6%. W stosunku do pierwszego półrocza 2017 r. przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w budownictwie indywidualnym zmniejszyła się do 151,0 m², tj. o 1,4%, w mieszkaniach przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem – spadła o 4,8% do poziomu 62,0 m²

W okresie styczeń-czerwiec 2018 r. wydano pozwolenia na budowę lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym łącznie 2,9 tys. mieszkań (o 13,5% więcej niż przed rokiem). W większości dotyczyły one inwestycji w ramach budownictwa przeznaczonego na sprzedaż lub wynajem (88,1% ogółu mieszkań), pozostałe to pozwolenia wydane inwestorom na budowę mieszkań budownictwa indywidualnego, mieszkań komunalnych i społecznych czynszowych.

B. Rynek inwestycyjny

Polska jest liderem w regionie CEE pod względem wartości transakcji na rynku nieruchomości.

Rynek nieruchomości w Polsce nie ma sobie równych w całym regionie Centralnej i Południowej Europy pod względem wielkości oraz zaufania, jakim darzą go inwestorzy. Oferuje dużo bardziej atrakcyjne stopy zwrotu niż kraje Europy Zachodniej przy niskim ryzyku oraz relatywnie dużej płynności. Wartość transakcji

na polskim rynku nieruchomości komercyjnych w pierwszym półroczu 2018 r. wyniosła łącznie 3,4 mld EUR. To ponad dwa razy tyle, co w pierwszym półroczu 2017 r. – podaje CBRE. Wynika to z zawarcia kilku dużych transakcji portfelowych. Ponad połowa zawartych w pierwszym półroczu transakcji sprzedaży nieruchomości – czyli ok. 1,9 mld EUR – przypada na sektor handlowy. Na drugim miejscu, z 30% udział w rynku transakcyjnym, miał sektor biurowy. Ponad połowę (56%) stanowiły transakcje na rynkach regionalnych, których udział wzrósł o 13 pp. w porównaniu do drugiego półrocza ubiegłego roku. Analitycy CBRE spodziewają się jednak, że co najmniej do 2020 r. aktywność inwestycyjna będzie rosła.

Emitent intensywnie pracuje nad zwiększeniem posiadanych inwestycji nieruchomościowych o charakterze inwestycji krótkoterminowych oraz zwiększeniem posiadania banku ziemi, czego przykładem są inwestycje po dniu bilansowym opublikowane także w niniejszym raporcie.

Rosnąca polska gospodarka i wciąż atrakcyjne wyceny nieruchomości w relacji do rynków Europy Zachodniej będą nadal wpływać na wysoką aktywność inwestorów. CBRE prognozuje, że w 2018 r. wartość inwestycji w nieruchomości komercyjne w Polsce może być wyższa niż w minionym rekordowym roku, kiedy sprzedano nieruchomości komercyjne o łącznej wartości ponad 5 mld EUR, co oznacza wzrost o 11% rdr.

4) Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń

Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

W obszarze działalności Spółki, występuje ryzyko finansowe, które jest naturalną pochodną dokonywanych wyborów inwestycyjnych. Za okres obrotowy, którego dotyczy przedmiotowe sprawozdanie, Spółka nie prowadziła rachunkowości zabezpieczeń.

Przy realizacji inwestycji na rynku mieszkaniowym należy wyróżnić trzy grupy ryzyka: ryzyko systematyczne (polityczne, ekonomiczne, pogodowe), projektu (techniczno-technologiczne, rynkowe, personalne, finansowania) oraz ryzyko systemu (finansowe, instytucjonalne, podwykonawców i dostawców) (Siemińska 2007). Dominującym ryzykiem na rynku nieruchomości mieszkaniowych jest ryzyko projektu, bowiem jest to ryzyko, na które deweloper ma największy wpływ oraz możliwość jego ograniczenia. Ponieważ w Polsce rynek nieruchomości jest mało przejrzysty, o małej liczbie dostępnych informacji, dużej dynamice warunków działania, jego efektywność jest bardzo niska. Ceny transakcyjne oraz stawki czynszu słabo odwzorowują zmiany w otoczeniu, zwiększając ryzyko inwestycyjne.

W związku z wdrożeniem „Strategii działalności Starhedge S.A.”, której założenia po modyfikacji ukierunkowaniu pod koniec 2016 roku są kontynuowane w 2018 roku zostały rozpoznane następujące ryzyka:

- Ryzyko inwestycyjne
- Ryzyko operacyjne
- Ryzyko rynkowe
- Ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów deweloperskich;
- 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 (konkurencyjność popytu, trendy rynkowe)
- Ryzyko specyficzne działalności Emitenta.

Poniżej znajduje się rozwinięcie dla rozpoznanych przez Emitenta obszarów ryzyka:

Ryzyko związane ze wzrostem kosztów operacyjnych i innych kosztów

W toku prowadzenia inwestycji deweloperskich możliwy jest wzrost kosztów, wynikający ze specyfiki

- Koszty operacyjne i inne koszty Starhedge mogą wzrosnąć przy jednoczesnym braku odpowiedniego wzrostu przychodów. Do czynników, które mogą spowodować wzrost kosztów operacyjnych i innych kosztów, należą:
 - wzrost poziomu inflacji;
 - wzrost podatków i innych zobowiązań publicznoprawnych;
 - zmiany w przepisach prawa, innych istotnych regulacjach lub polityce rządowej;
 - wzrost kosztów finansowania;
 - wysoka kapitałochłonność;
 - długi okres realizacji inwestycji.

Czynniki te mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Starhedge.

Ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów deweloperskich

W toku prowadzenia inwestycji deweloperskich możliwy jest wzrost kosztów, wynikający ze specyfiki procesu budowlanego, w tym, z faktu, iż:

- a) roboty budowlane w ramach poszczególnych projektów prowadzone są przez zewnętrzne podmioty świadczące usługi podwykonawstwa i Starhedge nie jest w stanie skutecznie zapewnić terminowości i prawidłowości wykonania zamówionych robót,
- b) realizacja robót budowlanych przebiega w stosunkowo długim okresie, w czasie którego mogą ulec zmianie ceny materiałów budowlanych oraz koszty zatrudnienia wykwalifikowanych pracowników,
- c) realizacja robót budowlanych uzależniona jest w dużym stopniu od panujących warunków atmosferycznych, które, gdy są niesprzyjające, mogą doprowadzić do opóźnień w realizacji projektu oraz konieczności ponoszenia kosztów zabezpieczenia budowy w czasie, gdy roboty nie są prowadzone,
- d) warunki gruntowe nieruchomości pod projekty deweloperskie mogą wymagać dodatkowych nakładów inwestycyjnych,
- e) wadliwe materiały budowlane muszą być zastępowane materiałami prawidłowymi o odpowiedniej jakości, oraz
- f) wady projektowanych budynków wymagają ich usunięcia. Ponadto do innych czynników, które mogą spowodować wzrost kosztów inwestycyjnych należą m.in.: inflacja, wzrost

kosztów pracy, wzrost podatków i innych zobowiązań publicznoprawnych, zmiany w przepisach prawa lub polityce rządowej oraz wzrost kosztów finansowania.

Ryzyko makroekonomiczne

Spółka narażona jest na ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną i zmniejszeniem tempa wzrostu gospodarczego w Polsce i na świecie. Na powyższe wpływają takie czynniki jak: spadek poziomu płac, wzrost cen w gospodarce, wysokość dochodów gospodarstw domowych oraz brak inwestycji w sektorze przedsiębiorstw, wzrost konkurencyjności pomiędzy gospodarkami, światowy kryzys finansowy. Konsekwencją dla Emitenta może być niestabilność i nieprzewidywalność na rynkach kapitałowych, co może mieć wpływ na jakość oraz ilość transakcji przeprowadzanych przez Emitenta. Jak wynika z komunikatu GUS Produkt Krajowy Brutto (PKB) w II kwartale 2018 r. wzrósł o 5,1 proc. rdr w porównaniu ze wzrostem o 5,2 proc. rdr w I kwartale. Z danych GUS wynika także, że inwestycje w II kwartale wzrosły o 4,5 proc. rdr, wraz z definitywnym wyjściem z deflacji w roku 2017 przyczynia się do wzrostu sprzedaży produktów i usług Starhedge. Kondycja finansowa Starhedge jest powiązana z sytuacją makroekonomiczną w Polsce.

Ryzyko stopy procentowej.

Spółka bierze pod uwagę możliwości finansowania swojej działalności kapitałami obcymi w postaci pożyczek lub kredytów bankowych. Ewentualny wzrost stóp procentowych może przełożyć się na wystąpienie trudności związanych z jego obsługą.

Ryzyko niepowodzenia strategii rozwoju Emitenta

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

Ryzyko związane z otoczeniem konkurencyjnym

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

Ryzyko związane z konkurencją oraz pozyskiwaniem nowych gruntów lub projektów deweloperskich

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

Ryzyko związane z przepisami prawno-podatkowymi

Ze względu na brak przejrzystości przepisów prawno-podatkowych dla podmiotów gospodarczych oraz częste zmiany regulacji prawno-podatkowych, działanie Emitenta w takim otoczeniu może mieć przełożenie na wzrost kosztów działalności i znaleźć bezpośrednie odzwierciedlenie w uzyskiwanych przez Spółkę wynikach finansowych. Jednocześnie nieznane na dzień przygotowania niniejszego Sprawozdania zmiany mogą przełożyć się na ograniczenia w rozwoju Emitenta. Dodatkowym ryzykiem obciążone są działania Emitenta związane z implementacją nowych przepisów w zakresie wdrożenia w Polsce postanowień dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2013/50/UE z dnia 22 października 2013 roku zmieniająca dyrektywę 2004/109/WE Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie harmonizacji wymogów dotyczących przejrzystości informacji o emitentach, których papiery wartościowe dopuszczane są do obrotu na rynku regulowanym, dyrektywę 2003/71/WE Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie prospektu emisyjnego publikowanego w związku z publiczną ofertą lub dopuszczeniem do obrotu papierów wartościowych oraz dyrektywę Komisji 2007/14/WE ustanawiającą szczegółowe zasady wdrożenia niektórych przepisów dyrektywy 2004/109/WE. Tekst mający znaczenie dla EOG.

Ryzyko inwestycyjne

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

Ryzyko operacyjne

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

Ryzyko związane z organizacją wewnętrzną firmy

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

Ryzyko wystąpienia nieprzewidywalnych zdarzeń

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

Ryzyko selekcji wykonawstwa

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

Ryzyko niepozyskania finansowania zewnętrznego

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

Zmiana ryzyk związanych z posiadaniem instrumentów finansowych

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

Ryzyko działalności organów nadzoru nad rynkiem kapitałowym

Emitent jako spółka publiczna notowana na rynku głównym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie zobligowana jest do spełniania szeregu wymogów informacyjnych, których niewłaściwe

wykonanie lub brak spełnienia, skutkować może wysokimi sankcjami finansowymi.

Ryzyko branżowe dla podmiotów działających w określonych sektorach

Spółka prowadzi działalność inwestycyjną, z którą związane jest ryzyko zaangażowania w sektor działalności, którego sposób funkcjonowania może być uzależniony od szeregu czynników, trudnych do rozpoznania w momencie nabycia udziałów lub akcji podmiotu zdefiniowanego w strukturze tego sektora. Czynniki takimi może być np. konkurencyjność popytu, wewnętrzne relacje pomiędzy dominującymi uczestnikami sektora, trendy rynkowe, specyficzne potrzeby i wybory konsumentów, moda.

Ryzyko planowego zakończenia inwestycji (ryzyko czasu)

Czas zalicza się do najistotniejszych czynników ryzyka w toku procesu inwestycyjnego w budownictwie. Przekroczenie planowanych okresów realizacji i/lub ekspozycji rynkowej wiąże się z dodatkowym obciążeniem z tytułu obsługi kredytu lub zobowiązań zawartych w umowach deweloperskich, co może pochłoniąć zakładany zysk dewelopera. Powody opóźnień mogą mieć charakter wewnętrzny, np. zła organizacja zespołu deweloperskiego, lub zewnętrzny, np. długotrwały tryb uzyskiwania pozwoleń. Przeciągnięcie się w czasie okresu realizacji może spowodować, że korzystna poprzednio sytuacja na rynku może zmienić się na gorsze. Spółka stara się monitorować czas uzyskiwania pozwoleń czy wykonywania prac budowlanych lub stosować odpowiednie konstrukcje w Umowach aby do minimum ograniczyć to ryzyko.

Ryzyko odpowiedzialności z tytułu należytego wykonania i sprzedaży mieszkań

Spółki wchodzące w skład Starhedge ponoszą odpowiedzialność wobec nabywców lokali z tytułu rękojmi za wady fizyczne i prawne budynków oraz gruntu, na którym wybudowane są budynki, a także za wady poszczególnych lokali. Podmioty należące do Starhedge muszą liczyć się z ryzykiem zgłaszania takich roszczeń przez nabywców poszczególnych lokali bądź przez wspólnoty mieszkaniowe.

Ryzyko marketingowe.

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

Ryzyko spadku cen mieszkań

Wyniki finansowe Starhedge są uzależnione w szczególności od poziomu cen mieszkań w Polsce. Wpływ na ceny nieruchomości ma m.in. zmiana popytu na oferowane lokale, zmiana sytuacji

makroekonomicznej w Polsce, dostępność źródeł finansowania dla klientów w tym w szczególności kredytów hipotecznych, podaż lokali na określonym obszarze oraz zmiany w oczekiwaniach nabywców co do standardu, lokalizacji lub wyposażenia lokalu. Spadek cen mieszkań może to mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Starhedge.

Ryzyko, iż zaplanowana przez Starhedge powierzchnia użytkowa mieszkań może nie zostać osiągnięta

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

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

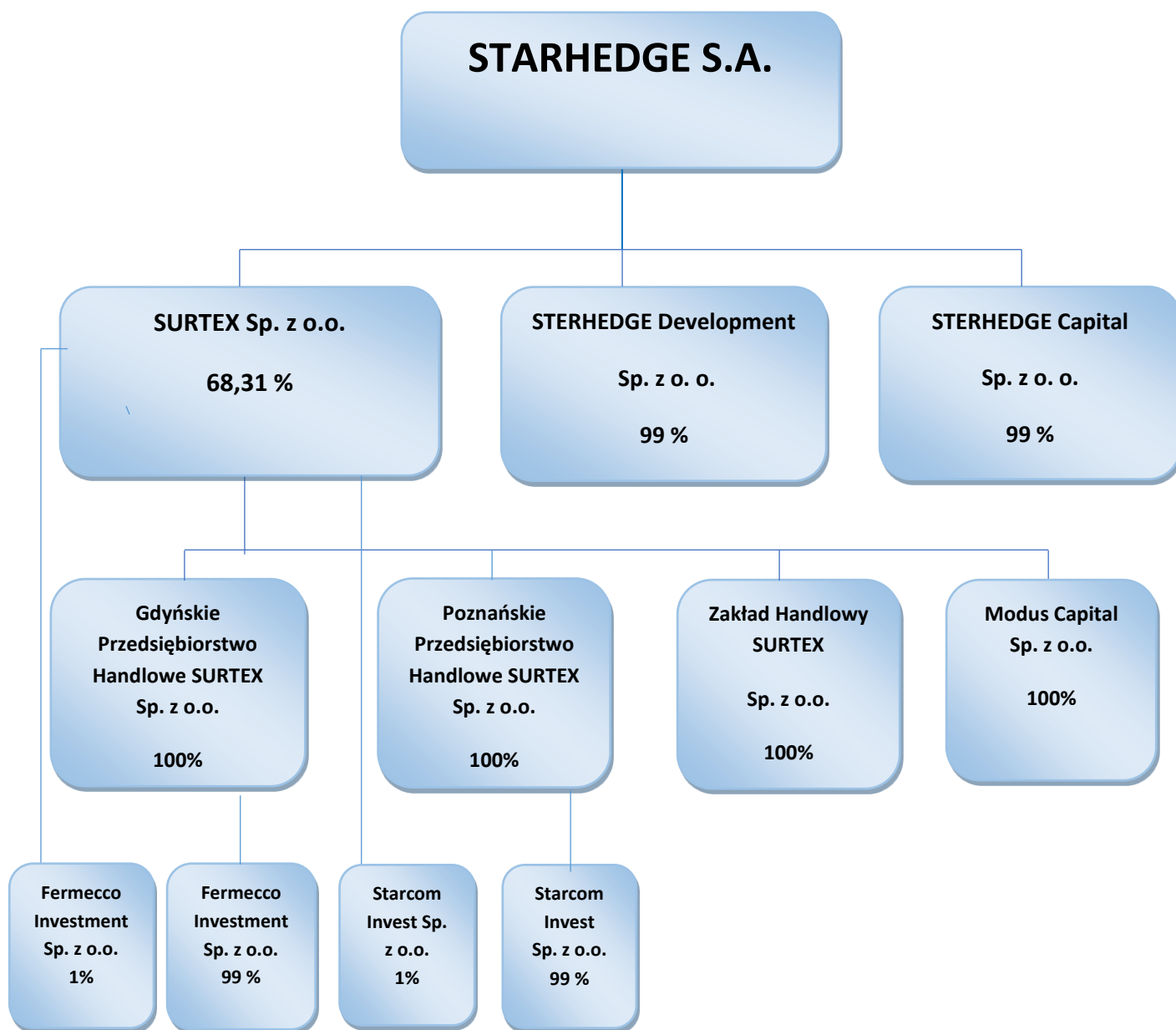
Ryzyko związane z możliwością pojawienia się nieprawdziwych informacji dotyczących Emitenta lub jego działalności

Na konkurencyjnym rynku, jakim jest rynek usług deweloperskich, w szczególności dla spółek publicznych, istnieje ryzyko wykorzystywania przez niektórych konkurentów Emitenta (lub inne podmioty zmierzające do osłabienia pozycji konkurencyjnej Emitenta, w tym spekulantów giełdowych) nieprawdziwych informacji o Emitencie, jego działalności lub osobach powiązanych z Emitentem, w celu wywarcia negatywnego wpływu na pozycję i wizerunek rynkowy Emitenta. Ewentualne rozpowszechnianie nieprawdziwych i negatywnych informacji dotyczących Emitenta, może wywierać przejściowy, lecz niekorzystny wpływ na jego pozycję negocjacyjną, a tym samym negatywnie wpływać na sytuację finansową Emitenta. Informacje takie mogą wywierać również niekorzystny wpływ na kształtowanie się kursu akcji Emitenta, nawet jeśli nie miałyby one istotnego wpływu na wyniki finansowe Emitenta. Spółka w uzasadnionych przypadkach wykorzysta drogę prawną w celu obrony swojego wizerunku, jednakże nie ma możliwości ograniczenia lub wyeliminowania takiego ryzyka. Ponadto Emitent zabezpiecza się przed tego typu ryzykiem zapewniając klientom obsługę najwyższej jakości, dzięki której jest w stanie uzyskiwać referencje przeczące ewentualnym negatywnym opiniom na jego temat. Warto podkreślić, że zwalczanie tzw. czarnego PR jest jedną z usług świadczonych przez Emitenta na rzecz klientów, którymi są głównie deweloperzy często narażeni na ataki w Internecie, mające wpływ na ich wiarygodność i sprzedaż wybudowanych lokali. Doświadczenie zdobyte w rozwiązywaniu tego rodzaju problemów u klientów niewątpliwie pomoże w skutecznym i legalnym zwalczaniu tego typu praktyk skierowanych przeciwko Emitentowi.

5) Opis organizacji grupy kapitałowej STARHEDGE S.A., ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji

Na dzień bilansowy, tj. 30 czerwca 2018 roku, STARHEDGE S.A. tworzy grupę kapitałową wg schematu poniżej. Wszystkie jednostki podlegają konsolidacji.

Schemat Grupy Kapitałowej Starhedge na dzień bilansowy



Po dniu bilansowym została powołana spółka STERHEDGE Zarządzanie i administracja nieruchomościami Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi. Wpisanej do rejestru przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-śródmieścia w Łodzi, Sąd Gospodarczy XX Wydział gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000743210

6) Wskazanie czynników i zdarzeń, w tym o nietypowym charakterze, mających istotny wpływ na skrócone sprawozdanie finansowe

W raportowanym okresie Spółka nie odnotowała czynników czy zdarzeń o nietypowym charakterze mających wpływ na sprawozdanie finansowe.

7) 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 prezentowanym okresie nie było zmian w strukturze jednostki gospodarczej.

8) Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń emitenta w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń dotyczących emitenta;

W pierwszym półroczu 2018 roku działalność operacyjna Emitenta była prowadzona w głównej wymiarze jako działalność inwestycyjna w obszarze inwestycji związanych z działalnością deweloperską i nieruchomościową jak również doradcą.

W raportowanym okresie Spółka osiągnęła wzrost przychodów ze sprzedaży produktów i usług do kwoty 692 691,30 PLN co oznacza wzrost przychodów o 165% rdr w porównaniu do 1 półrocza 2017 roku oraz osiągnęła zysk w wysokości 13 880, 10 PLN, co w sytuacji ponoszenia kosztów projektów deweloperskich bez rozpoznania z ich tytułu przychodów, zdaniem Zarządu pozytywnie świadczy o prowadzonej polityce wsparcia głównej działalności Emitenta i jej projektów deweloperskich.

Najważniejszym dokonaniem było pozyskanie finansowania na prowadzone projekty pomimo, iż prowadzona inwestycja mieszkaniowa nie jest w żadnym zakresie finansowana przez nabywców mieszkań a środki z zawartych Umów deweloperskich są lokowane na zamkniętym rachunku powierniczym. Emitent bez opóźnień kontynuował pracę w Bełchatowie. Jednocześnie Spółka zwiększyła przychody z usług doradczych tym samym kontynuując proces wsparcia w osiąganiu przychodów z podstawowej działalności.

A. Czynniki mające istotne znaczenie na osiągnięte przez Emitenta wyniki

Zdaniem Zarządu STARHEDGE S.A. istotne znaczenie na osiągnięte przez nią wyniki będą miały następujące czynniki:

- sytuacja makroekonomiczna w Polsce, która wywiera znaczący wpływ na decyzje gospodarstw domowych w sprawie nabycia mieszkań oraz zaciągnięcia na ten cel kredytów hipotecznych oraz na skłonność banków do ich udzielania na akceptowalnych dla klientów warunkach,

- dostępność kredytów hipotecznych dla potencjalnych klientów, która ma decydujący wpływ na popyt na nowe mieszkania oraz na strukturę i cenę tych mieszkań. Zaostrzenie warunków przyznawania kredytów hipotecznych (np. w wyniku wymagania większego wkładu własnego klientów) może wpłynąć na ograniczenie ich dostępności dla osób zamierzających sfinansować nabycie mieszkania na rynku pierwotnym. Kredyty hipoteczne od kilku lat są bardzo tanie. Pod koniec 2017 roku były najtańsze w historii. Analitycy twierdzą jednak, że era taniego kredytu skończy się w 2018 roku, ponieważ WIBOR 3M, od dłuższego czasu nie wzrósł powyżej 1,7%. Jednak Prezes NBP i szef rady polityki pieniężnej w skazał, iż do końca 2018 roku stopy procentowe nie powinny ulec zmianie, taki stan może przedłużyć się na 2019 rok. Od 2017 roku obowiązujący wkład własny wynosi 20% wartości konkretnej nieruchomości. Ogranicza on dostęp do kredytu osobom, które na niego po prostu nie stać i jest bardzo korzystny dla banku. Na jego podstawie może on bowiem ocenić naszą stabilność finansową. W 2018 roku wysokość wkładu własnego pozostanie na takim samym poziomie jak w roku wcześniejszym. Zatem nadal, aby móc ubiegać się o kredyt hipoteczny należy zbierać 20% wartości mieszkania. Obecnie kredyty hipoteczne są tanie i łatwo dostępne. Banki wyliczają zdolność kredytową tak, by rata zaciąganego kredytu nie przekraczała 35-40% dochodów kredytobiorcy.
- możliwość nabywania gruntów pod nowe projekty deweloperskie. Źródłem przyszłego sukcesu Starhedge jest jej zdolność do i sprawnego pozyskiwania atrakcyjnych terenów pod nowe projekty deweloperskie w odpowiednich terminach lub planowanych projektów deweloperskich, po konkurencyjnych cenach, na których wygenerowana zostanie satysfakcjonująca marża. W okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2018 roku Starhedge przeanalizowała szereg inwestycji pod kątem potencjalnego nabycia. Ponadto jak opisano w dziale 8d niniejszego sprawozdania, Starhedge planuje pozyskanie w drodze emisji akcji serii F kwotę do 35.040.000 zł PLN (trzydzieści pięć milionów czterdzieści tysięcy złotych), która zostanie wykorzystana na spłatę zobowiązań oraz nowe inwestycje.

B. Zdarzenia w działalności Emitenta w I półroczu 2018 roku mające wpływ na osiągnięte wyniki

a) Przyznanie statusu zakładu pracy chronionej

W dniu 31 stycznia 2018 Raportem bieżącym ESPI nr 2/2018 Zarząd spółki STARHEDGE S.A. poinformował o przyznaniu Spółce na podstawie wynikającej z art. 28 ust. 1 i art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych statusu zakładu pracy chronionej. Decyzja Wojewody Mazowieckiego nr 135/2018 przyznająca Emitentowi status zakładu pracy chronionej od dnia 14 grudnia 2017 roku została wydana w dniu 22 stycznia 2018 r.

b) Wykonanie zobowiązania na wykreślenie hipoteki

W dniu 6 kwietnia 2018 roku Raportem bieżącym ESPI nr 4/2018 Zarząd spółki STARHEDGE S.A. poinformował, iż otrzymał zawiadomienie o wykreśleniu z księgi wieczystej oznaczonej numerem LD1M/00007619/5 dział IV Hipoteka zobowiązania na rzecz Spółki Central Fund of Immovables Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi. Tym samym Spółka Viart Sp. z o.o. wykonała zobowiązania się do dokonania wszelkich czynności niezbędnych do zwolnienia nieruchomości spod obciążenia oraz rozliczenia we własnym zakresie

i na własny rachunek zobowiązań wynikających z umowy zabezpieczonej przedmiotową hipoteką, o nieruchomości oraz formie zabezpieczenia, której Emitent informował raportami bieżącymi ESPI nr 41/2016 z dnia 28 grudnia 2016 r., oraz ESPI nr 22/2017 z dnia 23 września 2017 r.

Tym samym VIART spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie dokonała wszelkich czynności niezbędnych do zwolnienia nieruchomości spod obciążenia hipoteką umowną łączną do kwoty 15.000.000,00 (piętnaście milionów) złotych ustanowioną na rzecz Central Fund of Immovables Spółki z o.o. z siedzibą w Łodzi oraz rozliczenia we własnym zakresie i na własny rachunek zobowiązań wynikających z umowy zabezpieczonej przedmiotową hipoteką wykonując zobowiązanie doręczenia przed terminem, który upływał w dniu 31 grudnia 2020 roku.

W związku z tym VIART spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie zwolniła się z zawartej w Umowie kary umownej w kwocie 15.000.000,00 (piętnaście milionów) .

c) Zawarcie Umowy na wykonanie prac remontowo budowlanych dla inwestycji mieszkaniowej Emitenta w Bełchatowie

W dniu 21 kwietnia 2018 roku raportem bieżącym ESPI nr 5/2018 Emitent otrzymał podpisaną przez wykonawcę Umowę na wykonanie prac remontowo budowlanych.

Przedmiotowa Umowa przekazuje całość prac związanych z wyremontowaniem stanowiącego własność Emitenta budynku mieszkalnego położonego na prawie użytkowania gruntu, obejmującego działkę gruntu o numerze ewidencyjnym 583, dla której Sąd Rejonowy w Piotrkowie Trybunalskim, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr KW PT1B/00034352/1 wykonawcy, który częściowo wykonywał prace na obiekcie przy ul. Czaplinieckiej 44b w Bełchatowie w oparciu o zlecenia Emitenta.

Przedmiot Umowy obejmuje zakres Robót budowlanych, w szczególności:

- a) prace remontowe oraz budowlane
- b) zapewnienie koordynacji między wszystkimi branżami,
- c) pełnienie nadzoru autorskiego,

Strony ustaliły Termin Zakończenia Realizacji Inwestycji na dzień 31 października 2019 roku, przy czym Wykonawca nie wyklucza wcześniejszego zakończenia prac. Wykonawca wykona wszelkie Roboty zgodnie z Projektem wykonawczym, Projektem budowlanym, Dokumentacją Emitenta i warunkami określonymi w zgłoszeniu, a także innych dokumentach, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, przestrzegając przy tym zasad właściwej sztuki i Dobrej Praktyki Budowlanej oraz zaleceń Emitenta. Wykonawca odpowiada za wbudowane i zamontowane Materiały i Urządzenia oraz wcześniej wykonane elementy budynku i zabezpiecza je przed uszkodzeniem i zniszczeniem do momentu oddania obiektu do użytkowania.

Wykonawca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Inwestora kary umownej w wysokości 0,005% wynagrodzenia umownego brutto za każdy dzień opóźnienia w usunięciu jakichkolwiek Wad i/lub usterek w ramach odpowiedzialności z tytułu rękojmi i gwarancji, liczony od dnia wyznaczonego na ich usunięcie.

Wykonawca otrzyma za realizację przedmiotu Umowy Wynagrodzenie w wysokości 6.035.705,05 zł netto (słownie: sześć milionów trzydzieści pięć tysięcy siedemset pięć złotych 5/100 groszy), przy czym kwota ta

zostanie powiększona o należny podatek od towarów i usług VAT wg stawki obowiązującej w dniu powstania obowiązku podatkowego.

Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 będzie całkowitym Wynagrodzeniem ryczałtowym, nie podlega indeksowaniu, ani nie może być podnoszone w żaden inny sposób.

Pozostałe warunki wykonania Umowy nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych przy tego typu umowach.

d) Planowane podwyższenie kapitału zakładowego w drodze emisji nowych akcji serii F w drodze subskrypcji prywatnej

W dniu 28.06.2018 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego o kwotę nie mniejszą niż 240,00 PLN (dwieście czterdzieści złotych) i nie wyższą niż 35.040.000 zł PLN (trzydzieści pięć milionów czterdzieści tysięcy złotych) z wyłączeniem prawa poboru.

Z Akcjami Serii F nie są związane żadne szczególne uprawnienia ani ograniczenia. Emisja Akcji Serii F zostanie przeprowadzona poza ofertą publiczną, o której mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych.

Objęcie akcji serii F następuje w drodze złożenia przez spółkę oferty oznaczonym adresatom, w liczbie nie większej niż 149, wskazanym przez Zarząd Spółki wedle własnego uznania i jej przyjęcia na piśmie pod rygorem nieważności przez tych adresatów stosownie do art. 431 § 2 pkt 1 Kodeksu spółek handlowych (subskrypcja prywatna).

C. Wykaz najważniejszych zdarzeń w układzie chronologicznym z wyłączeniem zdarzeń wymienionych w pkt. B

a) Wybór biegłego rewidenta

Rada Nadzorcza Spółki po przedstawieniu rekomendacji przez Komitet Audytu podjęła uchwałę w sprawie wyboru podmiotu Kancelaria Porad Finansowo-Księgowych dr Piotr Rojek Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach przy ulicy Konduktorskiej 33, wpisanej na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem ewidencyjnym 1695, prowadzoną przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów, do dokonania przeglądu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki za okres 01.01.2018-30.06.2018 roku oraz dokonania badania jednostkowego oraz badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki za okres 01.01.2018-31.12.2018, także przegląd jednostkowego SF oraz badanie skonsolidowanego SF za 2018 z którą została zawarta umowa na wykonanie ww. czynności.

b) Odwołanie członka Rady Nadzorczej

W dniu 28 czerwca 2018 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Starhedge S.A. odwołało członka Rady Nadzorczej Rafała Reczka

c) Powołanie członka Rady Nadzorczej

W dniu 28 czerwca 2018 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Starhedge S.A. powołało członka Rady Nadzorczej Pana Pawła Żbikowskiego
Rada Nadzorcza powołała Pawła Żbikowskiego w skład komitetu audytu.

Skład Rady Nadzorczej STARHEDGE S.A. na dzień sporządzenia śródrocznego raportu za I półrocze 2018 przedstawia się następująco		
Lp.	Imię i Nazwisko	Funkcja
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

d) Istotne Uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy

W dniu 28 czerwca 2018 roku odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, na którym podjęto w szczególności następujące uchwały:

- ❖ Podjęcie uchwały w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego poprzez emisję nowych akcji z pozbawieniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy oraz zmiany statutu.
- ❖ Podjęcie uchwał w sprawie zatwierdzenia jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdań Zarządu i sprawozdań finansowych Spółki za rok obrotowy 2017.
- ❖ Podjęcie uchwały w sprawie podziału zysku przez Spółkę za rok obrotowy 2017.
- ❖ Podjęcie uchwał w sprawie odwołania członka ze składu Rady Nadzorczej.
- ❖ Podjęcie uchwał w sprawie powołania członka do składu Rady Nadzorczej.
- ❖ Podjęcie uchwały w sprawie upoważnienie do ustalenia przez Radę Nadzorczą jednolitej treści statutu Spółki.

O treści podjętych uchwał Emitent poinformował RB ESPI 7/2018 z dnia 28 czerwca 2018 roku.

9) Zdarzenia, mające miejsce po dniu 30 czerwca 2018 roku, które są istotne dla dalszej działalności Spółki

a) Zawarcie przez Emitenta umowy przedwstępnej

W dniu 5 sierpnia 2018 roku Zarząd Emitenta zawarł z osobą fizyczną przedwstępną umowy sprzedaży

nieruchomości stanowiącej działkę gruntu o powierzchni 01 (jeden) hektar 25 (dwadzieścia pięć) arów 84 (osiemdziesiąt cztery) metry kwadratowe, położonej w Łodzi, dzielnicy Górna, o czym poinformował raportem bieżącym ESPI nr 11/2018

Przyrzeczona umowa sprzedaży nieruchomości na rzecz Spółki, zgodnie z treścią umowy przedwstępnej, winna zostać zawarta na żądanie którejkolwiek ze stron najpóźniej do dnia 30 kwietnia 2019 roku.

Całkowita cena sprzedaży ustalona w stanie wolnym od wszelkich zajęć, obciążeń oraz praw osób trzecich została na kwotę 1.675.000,00 zł (jeden milion sześćset siedemdziesiąt pięć tysięcy) złotych.

Zgodnie z postanowieniami umowy przedwstępnej Starhedge S.A. zapłacił tytułem zadatku, 150.000,00 (sto pięćdziesiąt tysięcy) złotych przelewem na wskazany przez Sprzedającego rachunek bankowy, kwota 1.525.000,00 (jeden milion pięćset dwadzieścia pięć tysięcy) złotych zostanie zapłacona Stronie sprzedającej, przelewem na wskazany przez Sprzedającego rachunek bankowy w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży

Dla zabezpieczenia zwrotu uiszczonego przez Emitenta zadatku w podwójnej wysokości wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie oraz kosztami dochodzenia roszczenia i kosztami egzekucyjnymi osoba fizyczna poddaje się egzekucji na rzecz Spółki pod firmą: STARHEDGE Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie wprost z tego aktu, do maksymalnej kwoty 300.000,00 (trzysta tysięcy) złotych, stosownie do treści art. 777 §1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, a zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku jest złożenie przez Starhedge oświadczenia w formie z podpisem notarialnie poświadczonym, iż Strona kupująca odstąpiła od umowy i zwrot zadatku jest wymagalny oraz wezwanie sprzedającego do zwrotu kwoty wskazanej w wezwaniu wraz ze wskazaniem 7 dniowego terminu do zapłaty. Sprzedająca osoba fizyczna dla zabezpieczenia zwrotu uiszczonego przez stronę kupującą zadatku w podwójnej wysokości wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie oraz kosztami dochodzenia roszczenia i kosztami egzekucyjnymi ustanawia na rzecz STARHEDGE hipotekę umowną do kwoty 300.000,00 (trzysta tysięcy) złotych i tak ustanowioną hipoteką obciąża ww. nieruchomość.

Emitent ma prawo wystąpić do sądu o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności najpóźniej do dnia 31 grudnia 2019 roku.

b) Zawarcie przez Emitenta umowy przedwstępnej nabycia nieruchomości

W dniu 5 sierpnia 2018 roku Zarząd Emitenta zawarł z osobami fizycznymi przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości (Umowa) stanowiącej działkę gruntu zabudowanego, o powierzchni 3927 (trzy tysiące dziewięćset dwadzieścia siedem) metrów kwadratowych położonej w Łodzi, przy ulicy Obywatelskiej.

Przyrzeczona umowa sprzedaży nieruchomości na rzecz Spółki, zgodnie z treścią umowy przedwstępnej, winna zostać zawarta na żądanie którejkolwiek ze stron najpóźniej do dnia 30 kwietnia 2019 roku.

Całkowita cena sprzedaży ustalona w stanie wolnym od wszelkich zajęć, obciążeń oraz praw osób trzecich została na kwotę 1.200.000,00 zł (jeden milion dwieście tysięcy) złotych.

Zgodnie z postanowieniami umowy przedwstępnej Starhedge S.A. zapłacił tytułem zadatku, 300.000,00 (trzysta tysięcy) złotych przelewem na wskazany przez Sprzedającego rachunek bankowy, kwota

900.000,00 (dziewięćset tysięcy) złotych zostanie zapłacona stronie sprzedającej, przelewem na wskazany przez Sprzedających rachunek bankowy w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży. Sprzedający oświadczają, iż na dzień zawarcia Umowy przyrzeczonej na nieruchomości nie będzie zameldowana jakakolwiek osoba, a nieruchomość nie będzie przedmiotem jakiegokolwiek Umowy najmu, dzierżawy, leasingu, użyczenia czy też podobnej.

Dla zabezpieczenia zwrotu uiszczanego przez Emitenta zadatku w podwójnej wysokości wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie oraz kosztami dochodzenia roszczenia i kosztami egzekucyjnymi Sprzedający ustanawiają na rzecz Spółki hipotekę umowną do kwoty 650.000,00 (sześćset pięćdziesiąt tysięcy) złotych i tak ustanowioną hipoteką obciążają nieruchomość.

c) Podwyższenie kapitału zakładowego w spółce zależnej Emitenta

Zarząd spółki Starhedge S.A. z siedzibą w Warszawie („STARHEDGE”, „Emitent”) poinformował raportem bieżącym ESPI nr 13/2018, że w dniu 9 sierpnia 2018 roku o podjęciu przez Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników SURTEX Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi („Spółka), spółki zależnej Emitenta, w której posiada on 1261 udziałów, tj. 68,31 % udziału w kapitale zakładowym i w głosach na zgromadzeniu wspólników, uchwały z dnia 9 sierpnia 2018 roku w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki.

Zgodnie z treścią uchwały kapitał zakładowy Spółki zostanie podwyższony z kwoty 1.439.880,00 (słownie: milion czterysta trzydzieści dziewięć tysięcy osiemset osiemdziesiąt) złotych do kwoty 4.680.000,00 (słownie: cztery miliony sześćset osiemdziesiąt tysięcy) złotych, to jest o kwotę 3.240.120,00 (słownie: trzy miliony dwieście czterdzieści tysięcy sto dwadzieścia) złotych, poprzez utworzenie 4.154 (słownie: cztery tysiące sto pięćdziesiąt cztery) nowych równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej wynoszącej 780,00 (słownie: siedemset osiemdziesiąt) złotych każdy i łącznej wartości nominalnej wynoszącej 3.240.120,00 (słownie: trzy miliony dwieście czterdzieści tysięcy sto dwadzieścia) złotych.

Nowoutworzone udziały w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki będą obejmowane przez dotychczasowych wspólników Spółki, z zachowaniem prawa pierwszeństwa objęcia udziałów.

W przypadku braku wykonania przez dotychczasowych wspólników Spółki w całości lub części przysługującego im prawa pierwszeństwa objęcia udziałów, Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki „Surtex” Sp. z o.o. upoważniło Zarząd Spółki do dysponowania nieobjętymi przez dotychczasowych wspólników Spółki udziałami w podwyższonym kapitale zakładowym, według uznania Zarządu, w tym z zachowaniem prawa do zaoferowania nieobjętych przez dotychczasowych wspólników Spółki udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki osobom lub podmiotom spoza grona wspólników Spółki.

Intencją Emitenta jest wykonanie prawa pierwszeństwa dotyczącego objęcia akcji.

d) Zawarcie Umowy nabycia prawa wieczystego użytkowania gruntu i własności budynków nieruchomości pod warunkiem

12 września 2018 r. Zarząd Emitenta zawarł pod warunkiem Umowę nabycia prawa wieczystego użytkowania gruntu i własności budynków zlokalizowanych na nieruchomości położonej w Łodzi przy ul.

Przybyszewskiego za cenę 2.480.000,00 zł brutto (słownie: dwa miliony czterysta osiemdziesiąt tysięcy 0/100 złotych), która to cena w całości została przez Emitenta uiszczona. Emitent o facie jej zawarcia poinformował Raportem Bieżącym ESPI nr 14/2018, a o jej spodziewanym zawarciu Emitent informował w RB ESPI 10/2018 dotyczącym udzielenia prawa przybicia uprawniającego do nabycia (zawarcia Umowy) prawa wieczystego użytkowania gruntu i własności budynków nieruchomości.

Nieruchomość będąca przedmiotem Umowy sprzedaży znajduje się na obszarze przeznaczonym do rewitalizacji. W związku z wejściem w życie Uchwały Rady Miejskiej Nr XXV/589/16 prawo pierwokupu przysługuje Miastu Łódź w odniesieniu do wszystkich nieruchomości zlokalizowanych na Obszarze Zdegradowanym i obszarze rewitalizacji Miasta Łodzi.

Prezydentowi Miasta Łodzi przysługuje ustawowy miesięczny termin (liczony od daty wpływu aktu notarialnego warunkowej umowy sprzedaży do Urzędu Miasta Łodzi) na wypowiedzenie się, co do skorzystania z przysługującego Miastu prawa pierwokupu. Strony ustaliły, iż Umowa przenosząca prawo użytkowania wieczystego Nieruchomości wraz z własnością posadowionych na niej budynków zostanie zawarta po bezskutecznym upływie terminu do złożenia oświadczenia o wykonaniu, bądź niewykonaniu prawa pierwokupu przez uprawniony organ, najpóźniej w terminie do dnia 20 listopada 2018 roku.

Opisywana w niniejszym raporcie Warunkowa Umowa sprzedaży nie zawiera innych warunków ograniczających jej wykonanie.

e) Zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy STARHEDGE S.A.

Zarząd STARHEDGE Spółka Akcyjna zwołał Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, które odbędzie się w dniu 17 października 2018 roku w Warszawie przy ulicy Łączyny 5 o godzinie 13.00, w którym istotne znaczenie będzie miało podjęcie uchwały o scaleniu akcji.

Poniżej istotne zagadnienie z porządku obrad :

Podjęcie uchwały w sprawie w sprawie scalenia (połączenia) akcji, zmiany Statutu Spółki oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania czynności związanych z wykonaniem niniejszej uchwały.

Podjęcie uchwały w sprawie zmiany Statutu Spółki oraz upoważnienia Rady Nadzorczej do ustalenia jednolitego tekstu Statutu.

Podjęcie uchwały w sprawie w sprawie zmiany uchwały nr 20 z dnia 28 czerwca 2018 roku Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Starhedge Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie dotyczącej podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji nowych akcji serii F w drodze subskrypcji prywatnej, związanej z tym zmiany Statutu Spółki, wyłączenia prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy, dematerializacji akcji nowych emisji serii F oraz wprowadzenia ich do obrotu na rynku regulowanym.

W zgromadzeniu mogą uczestniczyć tylko osoby będące akcjonariuszami Spółki w dniu rejestracji uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu, czyli w dniu 1 października 2018 roku

Ogłoszenie o zwołaniu, treść projektów uchwał oraz inne wymagane prawem informacje znajdują się na stronie internetowej Spółki pod adresem <http://starhedge.pl/pl/relacje-inwestorskie/walnego-zgromadzenia/wza-nadzwyczajne/>

10) Wskazanie czynników, które w ocenie emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału

Istotne znaczenie na osiągnięte przez Emitenta wyniki będzie miała finalizacja inwestycji Apartamenty Mackiewicza zaprojektowanej w układzie częściowo zamkniętego dziedzińca. Apartamenty Mackiewicza to inwestycja niezwykła, każdy z 80 apartamentów wraz z 85 miejscami parkingowymi (81 miejsc w parkingu podziemnym oraz 4 miejsca na zewnątrz) został zaprojektowany w taki sposób, aby odpowiadał potrzebom nowoczesnych inwestorów: żeby był miejscem, które pozwala cieszyć się życiem, w żadnym razie nie ogranicza możliwości, a pomaga się rozwijać i zapewnia maksymalny komfort oraz bezpieczeństwo. Spółka jest na etapie uzyskiwania niezbędnych zgód, pozwoleń i innych czynności administracyjnych w tym zgody na użytkowanie Inwestycji, których zakończenie powinno nastąpić na początku IV kwartału 2018 roku.

W najbliższych kwartałach największym wyzwaniem przed deweloperami będzie utrzymanie w ryzach kosztów wykonawstwa oraz ciągłości pracy na budowach. Chodzi o takie zarządzanie procesami budowlanymi i współpracą z podwykonawcami, które zapewni niezakłóconą kontynuację prac. Ze względu na potencjał finansowy i organizacyjny, duże firmy deweloperskie mają w tej sytuacji przewagę. Starhedge jest generalnym wykonawcą swoich budów, dzięki czemu rozpoznaje ryzyka kiedy tylko się pojawiają i ma więcej czasu na prawidłowe zarządzanie nimi.

Nie bez znaczenia na osiągnięte wyniki będzie miała sytuacja makroekonomiczna, w szczególności dotycząca dostępności kredytów hipotecznych dla potencjalnych klientów w kolejnym kwartale 2018 r.

Czynniki te w głównej mierze determinują popyt na nowe mieszkania oraz strukturę i cenę tych mieszkań. Zgodnie z definicją MSR 18 Starhedge S.A. ujmuje przychód z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych dopiero w momencie, gdy zasadniczo wszystkie ryzyka i korzyści związane z danym lokalem zostaną przeniesione na klienta i przychód może zostać wyceniony w rozsądny sposób. W konsekwencji w następnym kwartale wynik ze sprzedaży zależeć będzie od wartości lokali przekazanych klientom zgodnie z powyższą definicją w tym okresie.

11) Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wyników za dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie śródrocznym w stosunku do wyników prognozowanych wcześniej publikowanych prognoz

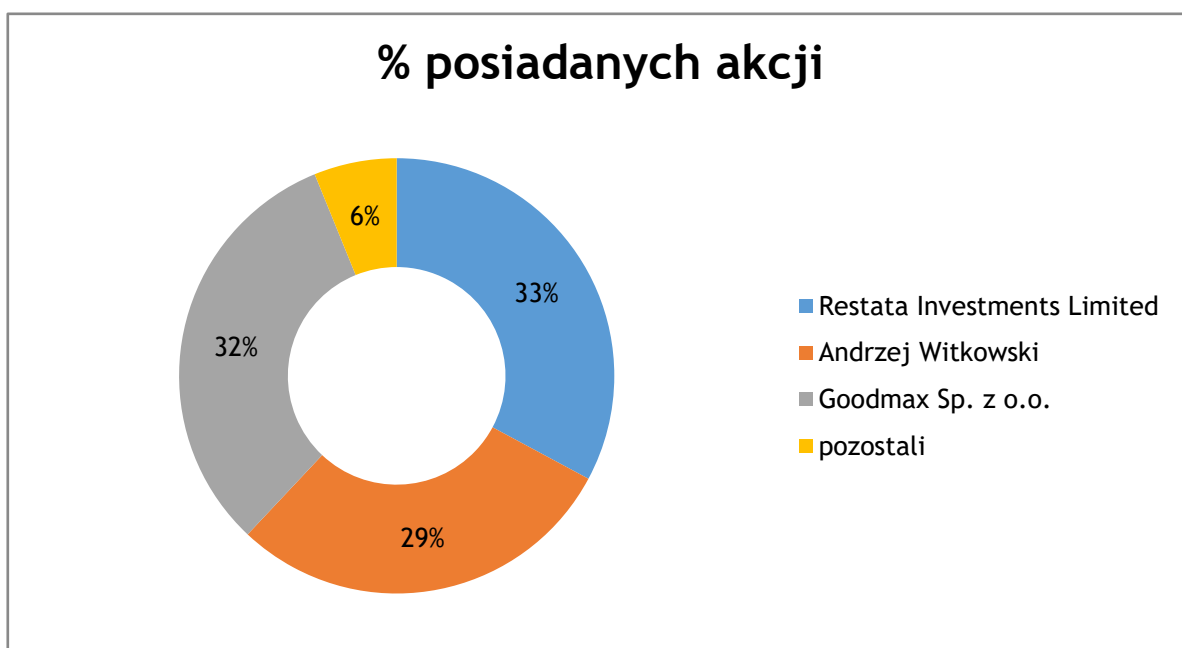
Spółka nie publikowała prognoz wyników finansowych za rok 2018 i jego poszczególne kwartały.

12) Wskazanie akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu STARHEDGE S.A. na dzień przekazania raportu półrocznego wraz ze wskazaniem liczby posiadanych przez te podmioty akcji, ich procentowego udziału w kapitale zakładowym, liczby głosów na walnym zgromadzeniu oraz wskazanie zmian w strukturze własności znacznych pakietów akcji STARHEDGE S.A. w okresie od przekazania poprzedniego raportu okresowego.

Według wiedzy Emitenta, na dzień 28 września 2018 roku co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy posiadali:

- a) Restata Investments Limited z siedziba na Gibraltarze która posiada 28 900 623 akcji, tj. 32,84 % udziału w kapitale zakładowym STARHEDGE S.A. oraz 28 900 623 głosów w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu stanowiących 32,84 % udziału w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu.
- b) Goodmax Sp. z o.o. z siedziba w Warszawie która posiada 28 088 597 akcji, tj. 31,91 % udziału w kapitale zakładowym STARHEDGE S.A. oraz 28 088 597 głosów w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu stanowiących 31,91 % udziału w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu.
- c) Andrzej Witkowski który posiada 25 678 000 akcji, tj. 29,17 % udziału w kapitale zakładowym STARHEDGE S.A. oraz 25 678 000 głosów w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu stanowiących 29,17 % udziału w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu.

L.p.	Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	% posiadanych akcji
1.	Restata Investments Limited	28 900 623	32,84
2.	Goodmax Sp. z o.o.	28 088 597	31,91
3.	Andrzej Witkowski	25 678 000	29,17
4.	pozostali	5 332 780	6,07



Od momentu przekazania raportu za 1 półrocze 2018 rok, do dnia publikacji raportu wg wiedzy Emitenta nie wystąpiły żadne zmiany w strukturze własności znacznych pakietów akcji STARHEDGE S.A.

13) Zestawienie stanu posiadania akcji STARHEDGE S.A. lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące STARHEDGE S.A. na dzień przekazania raportu półrocznego, wraz ze wskazaniem zmian w stanie posiadania w okresie od przekazania poprzedniego raportu śródrocznego odrębnie dla każdej z osób

W I połowie 2018 r. żadna z osób pełniących funkcje zarządcze i nadzorcze w Starhedge S.A. nie informowała Spółki o nabyciu lub zmianie stanu posiadania akcji Spółki Na dzień przekazania śródrocznego sprawozdania finansowego za I półrocze 2018 r.,

Z informacji posiadanych przez Spółkę, akcje Emitenta nie były w posiadaniu żadnego z członków wchodzących w skład Zarządu oraz Rady Nadzorczej STARHEDGE S.A.

14) Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, z uwzględnieniem informacji w zakresie:

a. postępowania dotyczącego zobowiązań albo wierzytelności STARHEDGE S.A. lub jednostki od niej zależnej, których wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych STARHEDGE S.A., z określeniem: przedmiotu postępowania, wartości przedmiotu sporu, daty wszczęcia postępowania, stron wszczętego postępowania oraz stanowiska STARHEDGE S.A.

b. dwu lub więcej postępowań dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności, których łączna wartość stanowi odpowiednio co najmniej 10% kapitałów odrębnie w grupie zobowiązań oraz wierzytelności wraz ze stanowiskiem STARHEDGE S.A. w tej sprawie oraz, w odniesieniu do największych postępowań w grupie zobowiązań i grupie wierzytelności – ze wskazaniem ich przedmiotu, wartości przedmiotu sporu, daty wszczęcia postępowania oraz stron wszczętego postępowania.

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2018 r. nie toczyły się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej żadne postępowania dotyczące zobowiązań lub wierzytelności Starhedge S.A. lub jednostki zależnej, których wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

15) Transakcje z podmiotami powiązаныmi.

Według stanu na dzień 30.06.2018 roku Spółka nie zawarła transakcji z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe.

16) Informacje o udzielaniu przez STARHEDGE S.A. poręczeń, kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji – łącznie jednemu podmiotowi, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych STARHEDGE S.A., z określeniem:

- a. nazwy (firmy) podmiotu, któremu zostały udzielone poręczenia lub gwarancje,
- b. łącznej kwoty kredytów lub pożyczek, która w całości lub w określonej części została odpowiednio poręczona lub gwarantowana,
- c. okresu, na jaki zostały udzielone poręczenia lub gwarancje, d. warunków finansowych, na jakich poręczenia lub gwarancje zostały udzielone, z określeniem wynagrodzenia STARHEDGE S.A. za udzielenie poręczeń lub gwarancji,
- e. charakteru powiązań istniejących pomiędzy STARHEDGE S.A., a podmiotem, który zaciągnął kredyty lub pożyczki.

W okresie I półrocza 2018 r. Spółka nie udzieliła poręczeń kredytu, pożyczek i gwarancji, których wartość stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych STARHEDGE S.A.

17) 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 Spółkę STARHEDGE S.A.

W ocenie Zarządu istotną kwestią zaistniałą w Spółce oraz wymagającą zaprezentowania i omówienia jest fakt, iż rynkowa cena walorów spółki notowanej na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie, zależy nie tylko od dokonań lub porażek podmiotu notowanego, ale również od indywidualnych decyzji podejmowanych przez inwestorów. Tym samym organy nadzorcze ani zarządcze Emitenta nie ponoszą odpowiedzialności za wycenę akcji Emitenta na giełdzie, gdyż ich wartość zależy od działań akcjonariuszy (transakcji kupna i sprzedaży tych walorów), które mają bezpośredni wpływ na kurs akcji oraz na wysokość rynkowej kapitalizacji Spółki Starhedge S.A.

W raportowanym okresie Spółka zatrudniała 29 osób.

Podsumowując Zarząd wyjaśnia, że zmiana przyszłego kierunku rozwoju oraz działalności Spółki poprzez pozyskanie nowych aktywów będących przedmiotem przyszłych akwizycji w związku z możliwością szybkiego dokapitalizowania Spółki zarówno poprzez uzyskanie środków finansowych ze zbycia przedsiębiorstwa STARHEDGE jak również poprzez nową emisję akcji serii F, upatruje szanse na poprawę przyszłych wyników finansowych Emitenta.

18) Oświadczenie o jakim mowa w § 68. 1.4) Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim

Zarząd STARHEDGE S.A. oświadcza, że według najlepszej wiedzy, półroczne skrócone Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe Grypy Kapitałowej Starhedge S.A. zakończone w dniu 30 czerwca 2018 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 emitenta oraz jego wynik finansowy, a w przypadku funduszu – wynik z operacji. Zarząd STARHEDGE S.A. oświadcza, że półroczne sprawozdanie z działalności emitenta zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji emitenta, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Imię i Nazwisko	Pełniona funkcja	Podpis
Tomasz Bujak	Członek Zarządu	Tomasz Bujak

Warszawa, dnia 28 września 2018 roku