



SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI  
SPÓŁKI i GRUPY KAPITAŁOWEJ  
EMITENTA  
ZA OKRES  
OD 01.01.2020 ROKU DO 30.06.2020 ROKU

Niniejsze sprawozdanie stanowi półroczne sprawozdanie z działalności Emitenta oraz Grupy Kapitałowej Starhedge S.A. (dalej: „Emitent”, „Spółka”), stanowiące załącznik do jednostkowego oraz skonsolidowanego raportu półrocznego sporządzonego za I półrocze 2020 roku.

Warszawa, dnia 29 września 2020 roku

Spis treści

A)	SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ STARHEDGE S.A. ....	4
1)	Wybrane dane finansowe Grupa Kapitałowa Starhedge .....	4
2)	Informacje podstawowe (Spółka dominująca).....	5
3)	Wybrane dane finansowe Starhedge S.A. (spółka Dominująca) .....	7
4)	Grupa kapitałowa Surtex Sp. z o.o.....	8
5)	G-ENERGY S.A. ....	10
	Wybrane wskaźniki obrazujące podstawowe wyniki finansowe G-Energy S.A. ....	11
6)	Opis organizacji grupy kapitałowej STARHEDGE S.A., ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji.....	13
7)	Opis rynku na którym działa Grupa Kapitałowa Starhedge.....	15
	A. Rynek mieszkaniowy.....	15
	B. Rynek inwestycyjny.....	17
	C. Handel.....	18
	D. Rynek usług gazowych wraz z przyłączami dla klientów instytucjonalnych, Sieci indywidualnych i przemysłowych.....	18
8)	Zatwierdzenie Raportu Półrocznego. ....	20
9)	Zasady sporządzenia półrocznego skonsolidowanego Sprawozdania finansowego.....	20
10)	Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń.....	21
11)	Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń ich dotyczących .....	32
12)	Wskazanie czynników i zdarzeń, w tym o nietypowym charakterze, mających istotny wpływ na skrócone sprawozdanie finansowe .....	39
13)	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 .....	40
14)	Czynniki mające istotne znaczenie na osiągnięte przez Emitenta wyniki.....	40
15)	Zdarzenia w działalności Grupy Kapitałowej Starhedge w I półroczu 2020 roku mające wpływ na osiągnięte wyniki .....	40
16)	Wybór biegłego rewidenta.....	41
17)	Wskazanie czynników, które w ocenie emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez Grupę kapitałową wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału.....	41
18)	Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wyników za dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie śródrocznym w stosunku do wyników prognozowanych wcześniej publikowanych prognoz .....	42
19)	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 .....	42
20) 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 .....	43
21) Wskazanie istotnych postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, dotyczących zobowiązań oraz wiarygodności emitenta lub jego jednostki zależnej, ze wskazaniem przedmiotu postępowania, wartości przedmiotu sporu, daty wszczęcia postępowania, stron wszczętego postępowania oraz stanowiska emitenta .....	44
22) Transakcje z podmiotami powiązanymi. ....	44
23) 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: nazwy (firmy) podmiotu, któremu zostały udzielone poręczenia lub gwarancje, łącznej kwoty kredytów lub pożyczek, która w całości lub w określonej części została odpowiednio poręczona lub gwarantowana, okresu, na jaki zostały udzielone poręczenia lub gwarancje, warunków finansowych, na jakich poręczenia lub gwarancje zostały udzielone, z określeniem wynagrodzenia STARHEDGE S.A. za udzielenie poręczeń lub gwarancji oraz charakteru powiązań istniejących pomiędzy STARHEDGE S.A., a podmiotem, który zaciągnął kredyty lub pożyczki .....	44
24) 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 Grupę Kapitałową STARHEDGE .....	45
B) OŚWIADCZENIE ZARZĄDU LUB OSOBY ZARZĄDZAJĄCEJ ZE WSKAZANIEM NAZWISK I STANOWISK, ŻE WEDLE ICH NAJLEPSZEJ WIEDZY, PÓŁROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE I DANE PORÓWNYWALNE SPORZĄDZONE ZOSTAŁY ZGODNIE Z OBOWIĄZUJĄCYMI ZASADAMI RACHUNKOWOŚCI ORAZ ŻE ODZWIERCIEDLAJĄ W SPOSÓB PRAWDZIWY, RZETELNY I JASNY SYTUACJĘ MAJĄTKOWĄ I FINANSOWĄ GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA ORAZ JEJ WYNIK FINANSOWY, ORAZ ŻE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA ZAWIERA PRAWDZIWY OBRAZ ROZWOJU I OSIĄGNIĘĆ ORAZ SYTUACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA, W TYM OPIS PODSTAWOWYCH ZAGROŻEŃ I RYZYKA; .....	46

## A) SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI i GRUPY KAPITAŁOWEJ STARHEDGE S.A.

Niniejsze sprawozdanie stanowi półroczne sprawozdanie z działalności Emitenta oraz Grupy Kapitałowej Starhedge S.A. (dalej: „Emitent”, „Spółka”), stanowiące załącznik do jednostkowego oraz skonsolidowanego raportu półrocznego sporządzanego za I półrocze 2020 roku.

Niniejsze sprawozdanie zostało sporządzone zgodnie z wymogami określonymi w rozporządzeniu Ministra Finansów w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim z dnia 29 marca 2018 r. (t. jedn. Dz. U. 2018, poz. 757).

### 1) Wybrane dane finansowe Grupa Kapitałowa Starhedge

WYBRANE DANE FINANSOWE	w zł		w EUR	
	30.06.2020	30.06.2019	30.06.2020	30.06.2019
	6 miesięcy 30.06.2020 r.	6 miesięcy 30.06.2019 r.	6 miesięcy 30.06.2020 r.	6 miesięcy 30.06.2019 r.
Przychody łącznie całkowite	16 665 026,02	20 466 031,03	3 752 327,84	4 772 861,71
Przychody ze sprzedaży	16 204 044,11	20 065 849,04	3 648 532,31	4 679 535,69
Koszty działalności operacyjnej	(14 187 054,35)	(18 502 245,08)	(3 194 383,19)	(4 314 889,24)
Amortyzacja	(443 164,03)	(162 606,96)	(99 783,63)	(37 921,40)
Zysk (strata) na sprzedaży	2 016 989,76	1 563 603,96	454 149,12	364 646,45
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	2 184 978,90	1 371 539,75	491 973,86	319 855,35
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	1 779 455,19	1 118 196,02	400 665,40	260 773,33
Zysk (strata) netto	1 746 056,19	1 104 886,02	393 145,22	257 669,31
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	2 087 082,55	8 056 947,22	469 931,34	1 878 952,24
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	2 118 411,83	(5 413 185,94)	476 985,50	(1 262 403,44)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(2 794 130,95)	(5 520 111,08)	(629 131,65)	(1 287 339,34)
	<b>30.06.2020</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>30.06.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Aktywa trwałe	32 361 376,69	32 361 382,96	7 246 165,85	7 599 244,56
Aktywa obrotowe	41 297 370,19	39 899 215,54	9 247 060,05	9 369 312,09
Pożyczki udzielone długoterminowe	-	164 760,70	-	38 689,84
Pożyczki udzielone krótkoterminowe	160 951,45	162 647,07	36 039,29	38 193,51
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	2 131 094,48	747 628,05	477 181,93	175 561,36
Kapitał własny	50 883 903,47	49 295 085,88	11 393 619,23	11 575 692,35

Zobowiązania i rezerwy długoterminowe	9 173 370,77	11 318 937,16	2 054 046,30	2 657 963,40
Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe	13 601 472,65	11 646 575,45	3 045 560,38	2 734 900,89
Rezerwy długoterminowe	1 996 962,00	1 996 962,00	447 147,78	468 935,54
Rezerwy krótkoterminowe	-	-	-	-
Wartość księgowa na jedną akcję na dzień bilansowy (w zł.)	0,58	0,56	0,14	0,13
Zysk (strata) <u>za okres</u> na jedną akcję zwykłą (w zł.)	0,01	0,01	0,00	0,00
Liczba akcji na dzień bilansowy*	88 000 000	88 000 000	88 000 000	88 000 000
Średnia ważona liczba akcji	88 000 000	88 000 000	88 000 000	88 000 000

## 2) Informacje podstawowe (Spółka dominująca)

Nazwa:	Starhedge S.A.
Adres (siedziba):	02-820 Warszawa, ul. Łączyny 5
Telefon:	+48 22 620 31 76; +48 601 658 043
Fax:	+48 22 431 08 01
Adres Email:	<a href="mailto:biuro@starhedge.pl">biuro@starhedge.pl</a>
Strona WWW	<a href="http://www.starhedge.pl">www.starhedge.pl</a>
LEI	259400S01WQPETY92977
ISIN	PLHRDEX00021
Kapitał zakładowy :	21 120 000,00 zł
Kontakt dla inwestorów	<a href="mailto:info@starhedge.pl">info@starhedge.pl</a>
Kontakt dla akcjonariuszy	<a href="mailto:investor@starhedge.pl">investor@starhedge.pl</a>

Dane rejestrowe Spółki dominującej:

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. 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.

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 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.

### **Zarząd jednostki dominującej (STARHEDGE S.A.)**

Skład Zarządu Jednostki na dzień 30 czerwca 2020 roku, a także na dzień sporządzenia Raportu przedstawiał się następująco:

- Tomasz Bujak – Prezes Zarządu

W dniu 22 maja 2020 r. Rada Nadzorcza Spółki powołała do Zarządu Spółki na kolejną kadencję Pana Tomasz Bujak powierzając mu funkcję Prezesa Zarządu Spółki. Powołanie na nową trzyletnią kadencję nastąpiło z chwilą podjęcia uchwały.

Pan Tomasz Bujak pełnił funkcję w Zarządzie Spółki poprzedniej kadencji.

Skład Rady Nadzorczej STARHEDGE S.A. na dzień sporządzenia śródrocznego raportu za I półrocze 2020 oraz na dzień publikacji niniejszego raportu 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

### 3) Wybrane dane finansowe Starhedge S.A. (spółka Dominująca)

WYBRANE DANE FINANSOWE	w zł		w EUR	
	30.06.2020 r. 6 miesięcy	30.06.2019 r. 6 miesięcy	30.06.2020 r. 6 miesięcy	30.06.2019 r. 6 miesięcy
	30.06.2020 r.	30.06.2019 r.	30.06.2020 r.	30.06.2019 r.
Przychody łącznie całkowite	3 571 683,09	8 987 545,51	804 206,72	2 095 959,81
Przychody ze sprzedaży	1 140 945,56	8 889 627,20	256 897,40	2 073 124,56
Koszty działalności operacyjnej	(747 948,90)	(8 348 807,57)	(168 409,55)	(1 947 001,56)
Amortyzacja	-	-	-	-
Zysk (strata) na sprzedaży	392 996,66	540 819,63	88 487,85	126 123,00
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	2 700 153,34	523 842,38	607 971,48	122 163,78
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	2 438 840,98	172 612,24	549 133,91	40 254,41
Zysk (strata) netto	2 438 840,98	172 612,24	549 133,91	40 254,41
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	1 388 134,96	7 177 598,13	312 555,01	1 673 867,15
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	2 317 411,00	(4 584 600,00)	540 436,80	(1 069 161,46)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(3 059 000,00)	(5 982 500,00)	(688 770,05)	(1 395 161,73)
	<b>30.06.2020 r.</b>	<b>31.12.2019 r.</b>	<b>30.06.2020 r.</b>	<b>31.12.2019 r.</b>
Aktywa trwałe	51 741 660,48	49 306 980,48	11 585 683,05	11 578 485,49
Aktywa obrotowe	22 606 556,52	24 618 773,40	5 061 924,88	5 781 090,38
Pożyczki udzielone długoterminowe	3 390 408,06	-	759 159,89	-

Pożyczki udzielone krótkoterminowe	-	-	-	-
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	689 346,71	42 800,75	154 354,39	10 050,66
Kapitał własny	67 068 029,89	64 629 188,91	15 017 471,99	15 176 514,95
Zobowiązania i rezerwy długoterminowe	4 948 456,51	7 076 365,24	1 108 028,78	1 661 703,71
Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe	2 331 730,60	2 220 199,73	522 107,17	521 357,22
Rezerwy długoterminowe	-	-	-	-
Rezerwy krótkoterminowe	-	-	-	-
Wartość księgowa na jedną akcję na dzień bilansowy (w zł.)	0,76	0,73	0,17	0,17
Zysk (strata) <u>za okres</u> na jedną akcję zwykłą (w zł.)	0,00	0,17	0,00	0,04
Liczba akcji na dzień bilansowy*	88 000 000	88 000 000	88 000 000	88 000 000
Średnia ważona liczba akcji*	88 000 000	88 000 000	88 000 000	88 000 000

#### 4) 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. W lutym 2020 roku Starhedge S.A. dokupiła kolejne 6 udziałów zwiększając stan posiadania do 1267.

#### **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
Zakład Handlowy Surtex Sp. z o.o. we Wrocławiu	- 350.000 zł
Modus Capital Sp. z o.o	- 5.000 zł



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”.

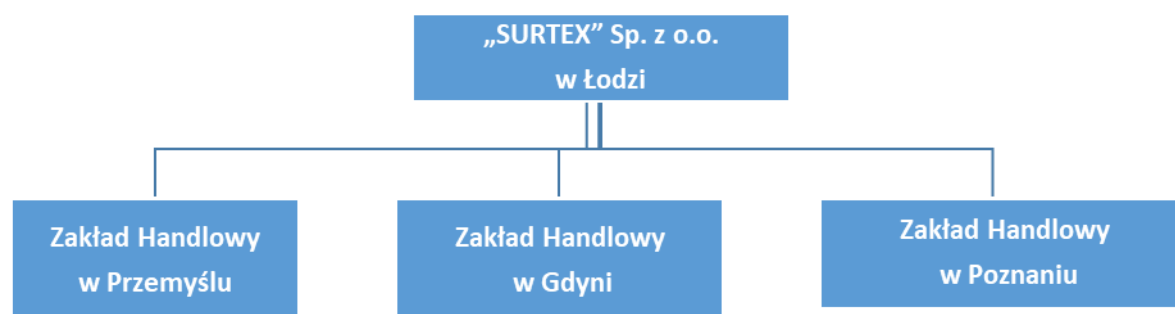
Surtex jest firmą dystrybucyjną, posiadającą wieloletnią tradycję kupiecką, handlującą asortymentem dla branży technicznej, głównie dla przemysłu metalowego, elektromaszynowego, lekkiego, meblarskiego, spożywczego, budownictwa, rolnictwa, energetyki.

Surtex dysponuje kadrą doświadczonych handlowców, własną nowoczesną bazą magazynową zlokalizowaną w Łodzi (1000 metrów kwadratowych), w Poznaniu (4000 metrów kwadratowych), w Gdyni (2000 metrów kwadratowych), 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. 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 obowiązująca od 1 stycznia 2019 była kontynuowana w raportowanym okresie.

Surtex sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi poprzez podmioty zależne kontroluje pośrednio Spółki wg schematu zamieszczonego poniżej.



Pierwsze półrocze 2020 było okresem trudnym dla spółki Surtex Sp. z o.o. z powodu pandemii COVID-19, która ma negatywny wpływ na gospodarkę polską i światową. W pierwszych miesiącach roku Spółka wdrożyła procedury zwiększające bezpieczeństwo portfela i nie odczuła negatywnego wpływu pandemii. Jednakże sytuacja wciąż się rozwija i na tą chwilę nie jest możliwe

przedstawienie szacunków lub planów dalszego rozwoju, natomiast spółka zakłada, że uda się utrzymać poziom sprzedaży z roku ubiegłego.

## 5) G-ENERGY S.A.



Rządowy program „Czyste powietrze” wiąże się z programem rozwoju sieci gazowniczej, czyli rozwojem usług z 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 szczególności wytwarzanie energii napędzanej siłą wiatru 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. W IV kwartale 2013 r. Emitent zakończył proces połączenia ze Spółką Hibertus Sp. z o.o. oraz wstrzymał produkcję energii ze źródeł odnawialnych. W latach 2014-2016, a także w 2018 nastąpiły istotne zmiany w akcjonariacie oraz dywersyfikacja przychodów poprzez poszerzenie działalności o nowe kierunki rozwoju Spółki. Rok 2018 był finalizacją procesów dywersyfikacyjnych i generowaniem przychodów z nowego źródła jakim jest rynek usług inżynierskich i wykonawczych w branży gazowniczej, a rok 2019 rokiem rekordowych wzrostów przychodów i zysku. W grudniu 2019 roku G-ENERGY nabyła 100% udziałów w Spółce Infracomplex sp. z o.o.

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). Wartość tego wskaźnika wskazuje na znaczący wzrost wyniku z działalności G-ENERGY S.A. w porównaniu do poprzednich okresów.

<b>WSKAŹNIK EBITDA = zysk operacyjny + amortyzacja</b>	<b>01.01.-30.06.2019</b>	<b>01.01.-30.06.2020</b>
	948 908,10	1 673 718,95

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).

Wydatna poprawa tego wskaźnika świadczy o bardzo dobrym wyniku działalności Spółki, który stale wzrasta.

<b>WSKAŹNIK EBIT = zysk operacyjny</b>	<b>01.01.-30.06.2019</b>	<b>01.01.-30.06.2020</b>
	826 498,82	1 257 953,13

3. Wskaźnik CASH FLOW – niebagatelny wzrost wskaźnika zdolności generowania operacyjnych przepływów brutto charakteryzuje coraz większą zdolność przedsiębiorstwa do generowania gotówki z działalności podstawowej.

<b>WSKAŹNIK CASH FLOW = zysk brutto + amortyzacja</b>	<b>01.01.-30.06.2019</b>	<b>01.01.-30.06.2020</b>
	1 049 173,55	1 548 863,27

4. Wskaźnik trwałości struktury finansowania – pokazuje on udział kapitałów długoterminowych w finansowaniu majątku firmy. Gdy przyjmuje on wysokie wartości, oznacza to wyższy stopień bezpieczeństwa finansowego.

<b>WSKAŹNIK TRWAŁOŚCI STRUKTURY FINANSOWANIA = kapitał stały / aktywa stałe</b>	<b>01.01.-30.06.2019</b>	<b>01.01.-30.06.2020</b>
	1,29	1,47

5. 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.

<b>WSKAŹNIK PŁYNNOŚCI BIEŻĄCEJ = aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>01.01.-30.06.2019</b>	<b>01.01.-30.06.2020</b>
	1,58	1,55

DYNAMIKA SPZEDAŻY W II KWARTALE 2020 ROKU W STOSUNKU DO II KWARTAŁU ROKU 2019

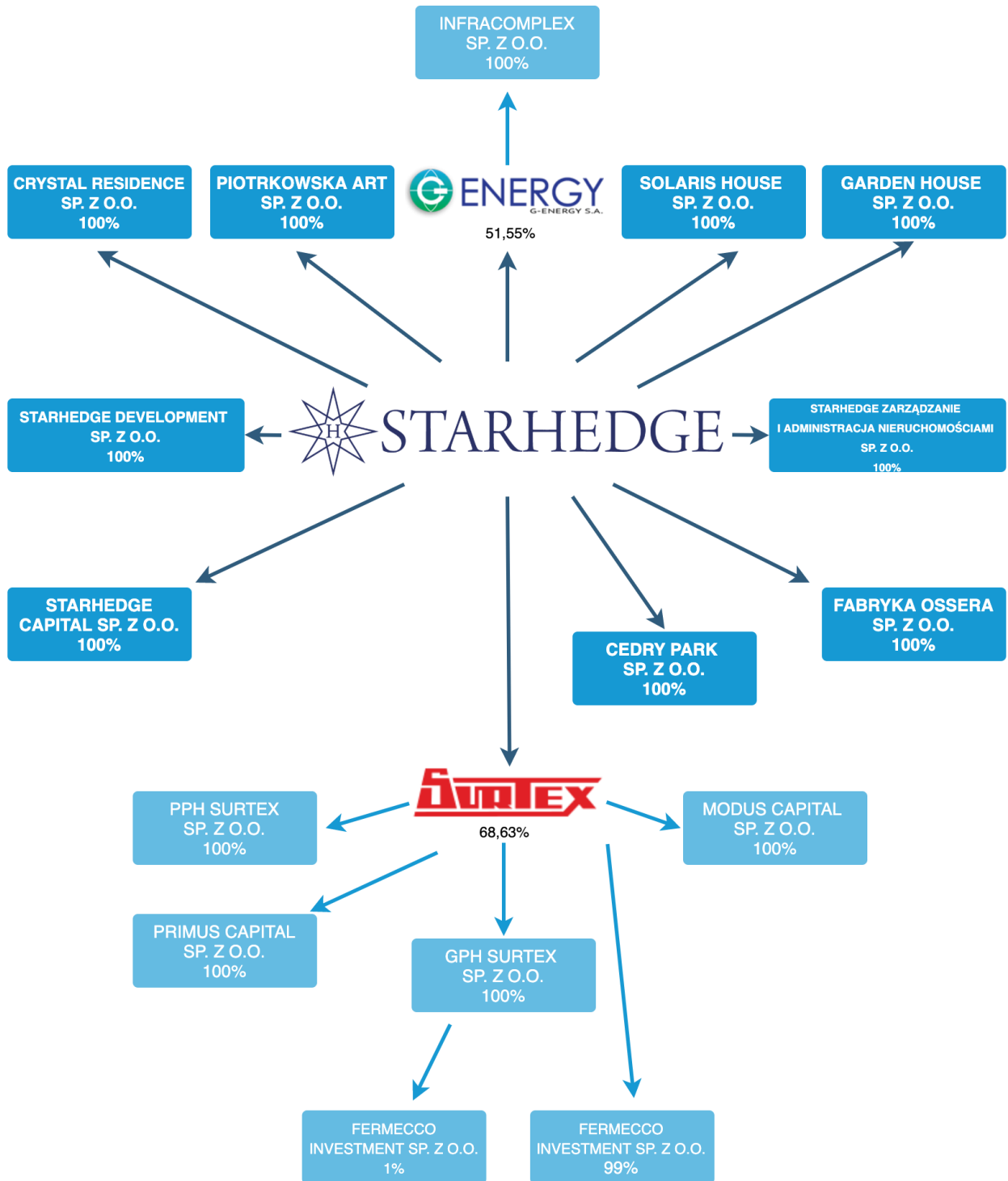
II KWARTAŁ 2019	II KWARTAŁ 2020	DYNAMIKA
1 787 834,29 zł	3 475 350,00 zł	194,4

DYNAMIKA ZYSKU NETTO ZA II KWARTAŁY 2020 ROKU W STOSUNKU DO PORÓWNYWALNEGO OKRESU ROKU 2019

01.01-30.06.2019	01.01.-30.06.2020	DYNAMIKA
926 764,27 zł	1 112 931,45 zł	120,1

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

Według stanu na dzień 29 września 2020 roku STARHEDGE S.A. tworzy grupę kapitałową:



## 7) Opis rynku na którym działa Grupa Kapitałowa Starhedge

Działalność gospodarcza Spółki Dominującej skupiona była na dokonywaniu inwestycji w projekty z obszaru nieruchomości, świadczeń oraz inwestycji Emitenta skutkujących przyszłymi przychodami. Działalność Starhedge Kapitałowej Starhedge obejmuje kilka segmentów rynku nieruchomości, w tym działalność deweloperską, wynajem nieruchomości, a także działalność handlową oraz usługową w tym działanie na rynku usług gazowniczych. Poniżej przedstawiamy najważniejsze segmenty w działalności:

### A. Rynek mieszkaniowy

Polska przeszła przez prawdopodobnie najgroźniejszą fazę, trwającej wciąż jeszcze pandemii Covid-19 w okresie II kwartału 2020 r. Choć przedwczesne wydaje się dokonywanie oceny całościowego jej wpływu na polską gospodarkę i rynek mieszkaniowy, to można stwierdzić, że dotychczasowy przebieg pandemii w Polsce i w całym regionie Europy Środkowo-Wschodniej był łagodniejszy niż się powszechnie obawiano, zwłaszcza, jeśli porównać jej skutki z takimi krajami Europy Zachodniej jak Włochy, Hiszpania, Francja czy Wielka Brytania.

Dość dobrze wygląda relatywnie niewielki spadek nowej podaży, który liczony kwartał do kwartału wyniósł zaledwie 19%. Jak wskazuje Badanie JLL pomimo, iż w większości analizowanych przez JLL miast liczba mieszkań wprowadzonych do sprzedaży w minionym kwartale wyraźnie przekroczyła sprzedaż, to biorąc pod uwagę zakładane jeszcze na początku kwietnia scenariusze, wyniki takie można odczytywać z optymizmem. W pierwszym półroczu 2020 r. w Europie skala inwestycji wzrosła o 46 % wzrost r/r. Choć większość z tych transakcji poprzedziły wielomiesięczne przygotowania, to część z nich zamykana była już w trakcie i pomimo pandemii. Trudno w obecnej sytuacji wnioskować o relacji popytu i podaży w oparciu o stosowany zazwyczaj wskaźnik porównujący wielkość bieżącej oferty ze sprzedażą z ostatnich czterech kwartałów. Nie można oczekiwać, że sprzedaż wróci szybko do rekordowych liczb. Ale też trudno zakładać, że w drugiej połowie bieżącego roku utrzyma się na bardzo niskim poziomie z „covidowego” drugiego kwartału. Jednak, jak podaje money.pl, na rynku pierwotnym kryzysu już nie ma. W Warszawie, Krakowie, Poznaniu i Łodzi ceny znowu rosną - wynika z lipcowego raportu money.pl i serwisu Rynek Pierwotny. Jedynie we Wrocławiu ceny praktycznie nie drgnęły, a w Gdańsku nawet spadły. Koronakryzys na rynku mieszkaniowym jednak nie występuje. W aż 5 z 6 analizowanych przez money.pl i serwis Rynek Pierwotny miastach ceny wzrosły. I to w niektórych miejscach niemal o 3 procent w zaledwie miesiąc.

### 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. Obecnie zgromadzony przez Emitenta bank ziemi

przygotowywany jest pod planowane inwestycje. Jednak trwająca Epidemia wpłynie niewątpliwie na terminowość realizacji projektów deweloperskich, a co za tym idzie - również na dotrzymywanie określonych terminów zawierania umów przyrzeczonych na warunkach określonych w umowach deweloperskich. Aktualna sytuacja epidemiologiczna, związana z rozprzestrzenianiem pandemii COVID-19, ma wpływ na zmianę dotychczasowych zachowań konsumenckich. Zauważalny jest wyraźny spadek zainteresowania zakupem nieruchomości jednak nie przekłada się to na spadek cen. Należy przy tym zaznaczyć, że Emitent na bieżąco monitoruje sytuację, w Polsce w okresie siedmiu miesięcy 2020 roku oddano do użytkowania więcej mieszkań niż przed rokiem. Spadła natomiast liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym oraz mieszkań, których budowę rozpoczęto jak podaje Główny Urząd Statystyczny (GUS). W pierwszych 7 miesiącach 2020 roku deweloperzy oddali do użytkowania 64,6 proc. ogólnej liczby mieszkań, tj. o 2,5 p. proc. więcej niż w analogicznym okresie ubiegłego roku. W okresie I-VII 2020 deweloperzy otrzymali pozwolenia na budowę 88,2 tys. mieszkań, co licząc rok do roku oznacza spadek o 4,9 proc. W pierwszych 7 miesiącach 2020 deweloperzy rozpoczęli budowę 65,8 tys. mieszkań i było to o 16,4 proc. mniej niż w analogicznym okresie 2019 roku.

## 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.

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 pierwotnym rynku mieszkaniowym, bliżej było jej do takich miast jak Lublin czy Szczecin, niż do Warszawy czy Wrocławia.

Czerwiec 2020 przyniósł bardziej wyraźną zmianę średnich stawek w przypadku najmniejszych mieszkań o powierzchni do 38 mkw. W Łodzi kawalerki były wyceniane średnio na 6467 zł/mkw. (+3,9 proc. m/m). W lipcu 2020 roku Deweloperzy w Łodzi wprowadzili do sprzedaży 756 lokale ze średnią stawką za metr kwadratowy w cenie 7068 zł, co daje 9 % wzrost cen miesiąc do miesiąca.

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 wykazują trend wzrostowy. W szóstej edycji konkursu (2018 rok) Eco-Miasto Bełchatów jako pierwsze miasto z województwa łódzkiego zdobył wyróżnienie w kategorii: zieleń miejska a jakość powietrza. Bełchatów jest jednym z pierwszych polskich miast, w którym montowane są elektrofiltry kominowe, które skutecznie ograniczają emisję pyłu i toksycznych zanieczyszczeń nawet o 90 procent, wpływając na ograniczenie smogu.



ZAMIESZKAJ  
W SWOJEJ SŁONECZNEJ  
PRZESTRZENI

Wygodne, dobrze  
zaprojektowane  
mieszkania. Świetna lokalizacja.  
To jedynie początek długiej  
listy zalet naszej inwestycji  
Solaris House.

**SOLARIS  
HOUSE**  
www.solarisbelchatow.pl

ZIELEN  
RELAXACJA  
KOMFORT

OGRODNI  
208 MIESZKAN  
OD 30 DO 55,5M<sup>2</sup>  
OD 1 DO 3 POKOI

KONTAKT:  
BIURO SPRZEDAŻY  
TEL. 5 770 008  
www.solarisbelchatow.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 ciągle dobrą lokatą kapitału.

## B. Rynek inwestycyjny

W pierwszej połowie 2020 roku Niemcy i kraje Europy Środkowo-Wschodniej odnotowały wzrost wolumenu transakcji inwestycyjnych we wszystkich sektorach nieruchomości komercyjnych pomimo negatywnego wpływu pandemii Covid-19 w drugim kwartale - wynika z z najnowszego raportu „European Investment Spotlight” firmy doradczej Savills. Emitent intensywnie pracuje nad zwiększeniem posiadanych inwestycji nieruchomościowych o charakterze inwestycji krótkoterminowych oraz zwiększeniem posiadania banku ziemi, czego przykładem są tegoroczne działania inwestycyjne opublikowane także w niniejszym raporcie. Dane opublikowane przez Savills pokazują, że Niemcy wykazały największą odporność na kryzys, odnotowując 31-procentowy wzrost transakcji inwestycyjnych w porównaniu z pierwszymi sześcioma miesiącami 2019 roku, co pod względem wolumenu przekłada się na dodatkowe 10 mld euro zainwestowanego kapitału. Wśród krajów, które również mogą pochwalić się wzrostem obrotów, znalazły się także Luksemburg (173,1%), Portugalia (42,2%), Czechy (11,2%), Polska (4,6%) i Rumunia (3,2%). Natomiast

największe spadki aktywności inwestycyjnej zaobserwowano w Irlandii (-44,5%), Norwegii (-38%) i we Włoszech (-29,5%).

Zgodnie z przewidywaniami, z powodu obostrzeń związanych z lockdownem, zmniejszył się wolumen kapitału zagranicznego napływającego na europejski rynek nieruchomości. Niemniej jednak w ostatnich miesiącach zaobserwowaliśmy wzrost aktywności ze strony firm zarządzających inwestycjami oraz liczby akwizycji w ramach joint venture lub transakcji zakupu podmiotów, umożliwiających międzynarodowym funduszom inwestowanie poza granicami kraju. Ponadto, inwestorzy azjatyccy byli stosunkowo mało aktywni na rynku europejskim, natomiast nadal aktywnie działały fundusze amerykańskie – jak wynika z analizy Savills. W sytuacjach kryzysowych najwcześniej do zakupów ruszają fundusze oportunistyczne, szukające nieruchomości z potencjałem po obniżonych cenach. Tym razem widzimy jednak w Polsce wysoką aktywność również funduszy typu core, zainteresowanych nieruchomościami wynajętymi na długi okres podmiotom o bardzo dobrym standingu finansowym.

### C. Handel

GK Surtex z sukcesami i doświadczeniem działa na rynku specjalistycznych, zaopatrzeniowych wyrobów technicznych potrafi zrealizować nawet najbardziej skomplikowane zadania w oparciu o produkty najwyższej jakości. Ogromną ilość produktów i szybki rozwój rynku spowodowały uruchomienie stron internetowych przeznaczonych dla konkretnych grup produktów i segmentów rynków. To witryny związane z materiałami gumowymi, tkaninami technicznymi, geosyntetykami ([www.gumowe.net.pl](http://www.gumowe.net.pl), [www.tkaninytechniczne.com](http://www.tkaninytechniczne.com), [www.geosynt.org.pl](http://www.geosynt.org.pl)), ale także strona poświęconą rynkowi rolniczo-ogrodniczemu – [www.dlarolnikaogrodnika.pl](http://www.dlarolnikaogrodnika.pl).

Powszechność zastosowań i dynamiczny rozwój rynku materiałów geosyntetycznych powoduje, że zagadnienie geosyntetyków znane jest na całym świecie. Stosowane są one w budownictwie drogowym i nie tylko. Coraz częściej spotyka się geosyntetyki także w zastosowaniach w budownictwie indywidualnym i tzw. małej architekturze. Analiza zmian zachodzących na rynku wymusza konieczność szerszego zajęcia się segmentem materiałów budowlanych i technicznych, tam bowiem widać najbardziej dynamiczne zmiany produktowe i technologiczne.

Rok 2020 będzie rokiem trudnym dla spółki Surtex Sp. z o.o. z powodu pandemii COVID-19, która ma negatywny wpływ na gospodarkę polską i światową. W pierwszych miesiącach roku Spółka wdrożyła procedury zwiększające bezpieczeństwo portfela i nie odczuła negatywnego wpływu pandemii. Jednakże sytuacja wciąż się rozwija i na tą chwilę nie jest możliwe przedstawienie szacunków lub planów dalszego rozwoju, natomiast GK Surtex zakłada, że uda się utrzymać poziom sprzedaży z roku ubiegłego.

### D. Rynek usług gazowych wraz z przyłączami dla klientów instytucjonalnych, Sieci indywidualnych i przemysłowych.

Mieszkańcy coraz chętniej wybierają gaz ziemny do ogrzewania domów i przygotowywania posiłków. Cieszy nas ta rosnąca tendencja, gdyż jest to paliwo konkurencyjne cenowo i przyjazne środowisku, którego zastosowanie przyczynia się do poprawy jakości powietrza. Tworzenie nowych placówek PSG przyczynia się do likwidacji tzw. białych plam na gazowej mapie kraju, wspiera lokalny rozwój gospodarczy i powstawanie nowych miejsc pracy. Jak podkreślił, Spółka realizuje

obecnie jeden z najambitniejszych od lat programów rozbudowy infrastruktury. Po jego zakończeniu w 2022 r., 90 proc. mieszkańców Polski będzie miała zapewniony dostęp do sieci gazowej, a stopień gazyfikacji kraju wzrośnie z obecnych 60% do ponad 72%. Ogółem w ramach Programu Przyspieszenia Inwestycji w Sieć Gazową Polski, PSG zamierza zgazyfikować 300 nowych gmin i wybudować 77 stacji regazyfikacji LNG. Dzięki Programowi przyspieszenia inwestycji w sieć gazową Polski w latach 2018-2022, liczba gmin z dostępem do sieci gazowej wzrośnie o 300 z obecnych 1 482 do 1 782 (łącznie w Polsce jest 2 478 gmin), powstanie 4 817 km sieci gazowych i 77 stacji LNG. Dodatkowe środki finansowe w wysokości 867 mln zł zwiększające łączne nakłady do 7,5 mld zł, zostaną przeznaczone m.in. na budowę nowych sieci na terenie niezgazyfikowanych gmin, przyłączenia nowych odbiorców oraz inwestycje zwiększające przepustowość infrastruktury.

- Projektowanie, nadzór i wykonawstwo obiektów infrastruktury gazowej w pełnym zakresie ciśnień oraz budową rurociągów przesyłowych i sieci rozdzielczych.

Emitent rozpoczął w 2017 roku współpracę ze spółką działającą na rynku usług energii gazowniczej czego efektem było nabycie zorganizowanej części przedsiębiorstwa oraz udziałów w spółce branżowej. Głównym zakresem decydujących obecnie o przychodach w działalności Spółki jest projektowanie, nadzór i wykonawstwo obiektów infrastruktury gazowej w pełnym zakresie ciśnień, w szczególności dla krajowych operatorów systemu przesyłowego jak i dystrybucyjnego. Poza tym Spółka ma możliwość realizacji inwestycji w obszarach energetyki cieplnej, przy kompleksowym wykonawstwie przesyłowych instalacji technologicznych oraz obiektów ochrony środowiska.

Obecnie główne inwestycje Spółka realizuje na Dolnym i Górnym śląsku, Opolszczyźnie, w województwie małopolskim oraz mazowieckim, ale planuje poszerzenie obszaru działania także o inne regiony oraz rodzaje wykonywanych usług. Obecnie w zakresie infrastruktury gazowej Spółka posiada liczne kontrakty, zapewniające stabilne przychody przy kilkunastoprocentowej marży zysku netto.

- Projekty energetyczne związane z wykorzystaniem gazu ziemnego.

Planowany jest udział w projektach energetycznych związanych z wykorzystaniem gazu ziemnego w celu produkcji ciepła i energii elektrycznej, między innymi z budowaniem infrastruktury turbin gazowych i kotłowni szczytowych. Ambitnym celem Zarządu jest podjęcie współpracy przy realizacji zadań strategicznych dla krajowych Operatorów Systemu Gazowniczego, takich jak budowa tłoczni gazu, węzłów gazociągów wysokiego ciśnienia, stacji pomiarowych czyli wysoko specjalistycznych robót z wykorzystaniem potencjału kadry inżynierskiej Emitenta oraz doświadczonej kadry wykonawczej.

- Wykonywanie ocen efektywności energetycznej kotłowni.

Zgodnie z art. 23 Ustawy o Efektywności Energetycznej Budynków każdy właściciel lub zarządca budynku zobowiązany jest w czasie jego użytkowania do dokonywania m.in. kontroli, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego systemu ogrzewania, z uwzględnieniem efektywności energetycznej kotłów oraz dostosowania ich mocy do potrzeb użytkowych:

- a) co najmniej raz na 5 lat – dla kotłów o nominalnej mocy cieplnej od 20 kW do 100 kW,
- b) co najmniej raz na 2 lata – dla kotłów opalanych paliwem ciekłym lub stałym o nominalnej mocy cieplnej ponad 100 kW,
- c) co najmniej raz na 4 lata – dla kotłów opalanych gazem o nominalnej mocy cieplnej ponad 100 kW;

Kontrole systemu ogrzewania lub systemu klimatyzacji obejmują ocenę sprawności tych systemów oraz ich dostosowania do potrzeb użytkowych budynku. Z przeprowadzonej kontroli systemu ogrzewania sporządza się protokół który zostaje umieszczony w centralnym rejestrze charakterystyki energetycznej budynków. Protokół przekazywany jest również osobie zlecającej kontrolę i dodatkowo zawiera zalecenia określające zakres działań, które poprawią efektywność energetyczną systemu ogrzewania.

Emitent obecnie znajduje się w procesie przygotowania oferty na wskazane powyżej usługi. Oferta skierowana będzie do wszystkich właścicieli i zarządców obiektów, na których spoczywa ustawowy obowiązek dokonywania badań efektywności energetycznej budynków. Podczas wykonywania takiej oceny sprawdzony zostanie stan instalacji grzewczej i kotłów, wykonane zostaną pomiary sprawności kotłów, zweryfikowane zostaną wprowadzone rozwiązania w zakresie dystrybucji ciepła oraz zastosowanych nastaw automatyki. Każdy protokół zawiera również propozycję rozwiązań poprawiających efektywność układu. Wielokrotnie okazuje się, że nawet niewielkie zmiany są w stanie wpłynąć na obniżenie kosztów związanych z ogrzewaniem obiektów.

## **8) Zatwierdzenie Raportu Półrocznego.**

Skonsolidowany Raport Półroczny został przygotowany na podstawie § 60 ust. 1 pkt 2 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 29 września 2020 roku.

## **9) Zasady sporządzenia półrocznego 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 i 3 Not objaśniających do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za I półrocze 2020.

## 10) 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 pomimo istniejącej Pandemii w 2020 roku, zostały rozpoznane następujące ryzyka:

- Ryzyko związane z koronawirusem (Covid-19)
- Ryzyko kontynuacji działalności w związku z koronawirusem (Covid-19)
- Ryzyko Grupy Kapitałowej
- Ryzyko związane z utratą kluczowych pracowników
- Ryzyko związane z realizowanymi umowami
- Ryzyko związane z płynnością finansową
- Ryzyko związane ze wzrostem kosztów operacyjnych i innych kosztów
- 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 grupy kapitałowej
- Ryzyko wystąpienia nieprzewidywalnych zdarzeń
- Ryzyko selekcji wykonawstwa
- Ryzyko znacznego podwyższenia cen zakupu asortymentu
- Ryzyko związane z zapewnieniem harmonijnych dostaw pełnego asortymentu
- Ryzyko sprowadzenia wadliwego towaru

- Ryzyko reklamacji wadliwego towaru przez klientów
- Ryzyko informatyczne
- Ryzyko pogodowe
- Ryzyko niepozyskania finansowania zewnętrznego
- Zmiana ryzyk związanych z posiadaniem instrumentów finansowych
- Ryzyko działalności organów nadzoru nad rynkiem kapitałowym
- Ryzyko związane z zawieszeniem notowań
- Ryzyko związane z wykluczeniem papierów wartościowych z obrotu giełdowego
- Ryzyko branżowe dla podmiotów działających w określonych sektorach
- Ryzyko planowego zakończenia inwestycji (ryzyko czasu)
- Ryzyko odpowiedzialności z tytułu należytego wykonania i sprzedaży mieszkań
- Ryzyko marketingowe
- Ryzyko spadku cen mieszkań
- Ryzyko, iż zaplanowana przez Starhedge powierzchnia użytkowa mieszkań może nie zostać osiągnięta
- Ryzyko związane z możliwością pojawienia się nieprawdziwych informacji dotyczących Emitenta lub jego działalności

Poniżej znajduje się rozwinięcie dla rozpoznanych przez Emitenta obszarów ryzyka:

➤ Ryzyko związane z koronawirusem (Covid-19)

Ryzykiem wywierającym coraz większy wpływ na globalną i polską gospodarkę jest rozprzestrzeniająca się na dzień publikacji niniejszego sprawozdania pandemia wirusa Covid-19. Emitent identyfikuje potencjalne ryzyka, jakie mogą dotknąć poszczególne obszary działalności wynikające bezpośrednio lub pośrednio z obecnej sytuacji.

Emitent zastrzega jednak, iż z uwagi na niespotykaną dotychczas skalę zjawiska i dynamikę zdarzeń, trudno jest na dzień publikacji niniejszego sprawozdania przewidzieć dalszy rozwój sytuacji oraz oszacować wpływ potencjalnych skutków pandemii, jak też ocenić możliwe scenariusze zachowania głównych inwestorów, klientów czy dostawców. W spółce prowadzone są działania dostosowujące funkcjonowanie spółek do zmieniających się warunków, tak aby w sposób bezpieczny zapewnić kontynuację działalności. Emitent podejmuje również niezbędne działania zapobiegawcze w zakresie realizowanych projektów, jak i działania edukacyjne w stosunku do pracowników. Jednocześnie zarządy poszczególnych spółek będą reagowały na bieżąco na zmieniające się warunki rynkowe.

➤ Ryzyko kontynuacji działalności w związku z koronawirusem (Covid-19)

Branża mieszkaniowa znalazła się wśród tych rodzajów aktywności gospodarczej, które odczuły skutki zaistniałej sytuacji. Pomimo bardzo niekorzystnej koniunktury w związku z pandemią w perspektywie półrocza doszło do wzrostu osiągniętych zysków w grupie o ok. 500.000,00 zł w porównaniu z analogicznym okresem ubiegłego roku. Emitent w tożsamym okresie poniósł stratę ok. 250.000,00 zł.

Dzięki strategii realizowanej w ostatnich latach, Grupa Kapitałowa jest w stanie stawić czoła tej trudnej sytuacji.

Najtrudniejszym zadaniem pierwszego półrocza przed którym został postawiony Zarząd to dostosowanie działalności do dynamicznie zmieniającego się otoczenia biznesowego. Zmodyfikowaliśmy nasz model biznesowy oraz strukturę kosztów, poprzez wdrożenie wyjątkowych działań i narzędzi, takich jak plan oszczędnościowy, mechanizm ochrony przepływów pieniężnych czy ograniczenie działalności inwestycyjnej. Skorzystaliśmy też z programów pomocy rządu uruchomionych w ramach tarczy antykryzysowej w kraju.

Dzisiaj trudniej niż kiedykolwiek przewidzieć przyszłość i przygotować wiarygodne prognozy na nadchodzące miesiące. Zarząd nieustannie monitoruje rozwój zdarzeń, poddając analizie rozmaite scenariusze i odpowiednio dostosowując działalność poszczególnych Spółek w Grupie. Planujemy wykorzystać czas przestoju oraz nieplanowanej ograniczonej działalności operacyjnej na przegląd, dostosowanie a także opracowanie nowych procedur scenariuszy działania dostosowując je do zmieniającego się otoczenia mikro i makroekonomicznego, aby możliwie jak najefektywniej zarządzać poszczególnymi płaszczyznami działalności Grupy.

Pełny wpływ gospodarczy i społeczny epidemii koronawirusa COVID-19 pozostaje niepewny. Podobnie jak wpływ środków zapobiegawczych i pomocy rządowej mającej na celu wsparcie gospodarki. Utrzymujący się stan epidemii jeszcze bardziej ograniczy działalność gospodarczą, przeciąży system opieki zdrowotnej i będzie miał negatywny wpływ na podaż, nastroje inwestorów, popyt konsumencki i rynek pracy, co może przełożyć się na głęboką recesję. Różne scenariusze przewidują spadek PKB w roku 2020 pomiędzy -7,1% a -3,6%, a następnie gwałtowne odbicie w roku 2021. Jednak wzrost jest obarczony dużą niepewnością polityczną i przyszłością dot. rozwoju i ewentualnych przyszłych nawrotów pandemii.

Spółka jest narażona na umiarkowane ryzyko operacyjne i finansowe związane z wybuchem pandemii SARS-CoV-2 i na dzień sporządzenia raportu nie widzi większych zagrożeń dla kontynuacji działalności.

➤ Ryzyko Grupy Kapitałowej

STARHEDGE jest spółką dominującą w Grupie Kapitałowej STARHEDGE S.A. z tego też względu należy dopuścić ryzyko, że STARHEDGE nie będzie w stanie skutecznie zarządzać działalnością wszystkich podmiotów wchodzących w skład Grupy, co może znaleźć przełożenie w wyniku finansowym Grupy Kapitałowej.

➤ Ryzyko związane z utratą kluczowych pracowników

Dalszy rozwój STARHEDGE zależy od wiedzy i doświadczenia wysoko wykwalifikowanych pracowników i kadry zarządzającej. Istnieje ryzyko, że utrata kluczowych pracowników w krótkim terminie może znaleźć przełożenie na spadek efektywności działania Spółki oraz na jej wynik finansowy.

➤ Ryzyko związane z realizowanymi umowami

Istotna część działalności STARHEDGE związana jest z realizacją konkretnych zleceń. Z tego też powodu STARHEDGE ponosi ryzyko niewykonania zlecenia z różnych względów, w tym niezależnych od Spółki. Taki stan rzeczy może spowodować zmniejszenie poziomu przychodów i tym samym osiągniętych zysków.

Charakter zlecenia związany jest również z nienależytym wykonaniem powierzonych czynności co może znaleźć odzwierciedlenie w powstaniu roszczeń odszkodowawczych. STARHEDGE dokłada wszelkich starań aby realizowane przez Spółkę zlecenia zostały należycie zrealizowane.

➤ Ryzyko związane z płynnością finansową

Aktualna sytuacja zarówno pod względem finansowym jak i prawnym uniemożliwia Spółce pozyskanie zewnętrznego kapitału obrotowego. Zarząd STARHEDGE realizując proces restrukturyzacji oraz nowe projekty biznesowe podejmuje starania w celu zapewnienia odpowiedniego bilansowania wpływów i wydatków.

➤ 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 osiąganym 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 znajdzie bezpośrednie odzwierciedlenie w uzyskiwanych przez Spółkę wynikach finansowych. Jednocześnie nieznanne 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. Całość przepisów wchodzi w życie w 2018 roku.

- 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 grupy kapitałowej

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 działanie 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 znacznego podwyższenia cen zakupu asortymentu

Ceny towarów producentów mogą ulec zmianie z uwagi na politykę cenową, koszty wytworzenia, wahania kursów walut i inne czynniki. Istnieje ryzyko, że znaczne podwyższenie cen przez głównych dostawców może spowodować mniejsze zainteresowania klientów danymi markami i wpłynąć na wyniki finansowe Spółki, co może mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki lub perspektywy Spółki.

➤ Ryzyko związane z zapewnieniem harmonijnych dostaw pełnego asortymentu

Grupa Kapitałowa współpracuje z licznymi dostawcami różnego rodzaju sprzętu i odzieży sportowej. Specyfiką branży jest zamawianie sezonowych kolekcji asortymentu ze znacznym wyprzedzeniem, w zależności od grupy towarów, sięgającym nawet 6 miesięcy. Istnieje ryzyko, że jedna lub kilka zamówionych kolekcji zostaną dostarczone Spółce z opóźnieniem lub nie zostaną dostarczone wcale, co powodowałoby powstanie luki w asortymencie proponowanym klientom, a w konsekwencji utratę części planowanych przychodów ze sprzedaży. Spółka ogranicza powyższe ryzyko, konstruując asortyment składający się z co najmniej kilku konkurencyjnych marek od różnych dostawców dla głównych grup towarów sezonowych. Taka dywersyfikacja polityki towarowej umożliwia klientowi szerokiego wyboru nawet w przypadku ewentualnego opóźnienia, czy braku jednej lub kilku dostaw. Wystąpienie jednak opóźnień w dostawach towarów lub ich niezrealizowanie przez dostawców może mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki lub perspektywy Spółki.

➤ Ryzyko sprowadzenia wadliwego towaru

Z uwagi na sprowadzanie od producentów dużych partii towarów istnieje ryzyko przyjęcia do magazynu Spółki dużej partii wadliwego towaru, np. na skutek wadliwej linii produkcyjnej. Spółka jako sprzedawca artykułów wysokiej jakości, chroniąc swoją wiarygodność ma możliwość zwrócenia wadliwego towaru do dostawcy bez ponoszenia konsekwencji finansowych wraz z żądaniem dostarczenia towaru bez wad, a w przypadku gdyby uzyskanie towaru bez wad nie było możliwe zamówienie porównywalnego asortymentu od innego dostawcy. Brak dostrzeżenia jednak wadliwości towarów i ich wprowadzenie do oferty, jak również zwrot wadliwych towarów i konieczność oczekiwania na dostawę towarów wolnych od wad może mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki lub perspektywy Spółki.

➤ Ryzyko reklamacji wadliwego towaru przez klientów

Istnieje ryzyko, że towary zakupione od dystrybutorów będą miały wady, w tym wady ukryte, co wpłynie na zwiększenie reklamacji składanych przez klientów Spółki. W przypadku zasadnej reklamacji klient ma prawo żądać naprawy towaru albo wymiany towaru na nowy, żądać obniżenia ceny albo może odstąpić od umowy sprzedaży i dochodzić zwrotu zapłaconej ceny. Ponadto przysługuje mu także odszkodowanie za poniesioną szkodę. Wystąpienie znacznej liczby reklamacji może mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki lub perspektywy Spółki.

➤ Ryzyko informatyczne

Problemy związane z zapewnieniem ciągłości pracy aplikacji, ewentualne problemy z prawidłowym funkcjonowaniem systemów informatycznych mogłyby oznaczać zmniejszenie wielkości sprzedaży lub nawet uniemożliwić jej prowadzenie. W celu zapobieżenia wystąpienia takiej sytuacji Grupa korzysta z wysokiej jakości sprzętu informatycznego o niskiej awaryjności oraz zabezpiecza się poprzez pełną multiplikację sprzętową i software. – Potencjalnymi włamaniami do systemów, przyłączenie do sieci Internet systemów informatycznych stwarza potencjalne ryzyko związane z przestępstwami komputerowymi dokonywanymi za pośrednictwem sieci, takimi jak włamanie do systemu komputerowego i jego zniszczenie lub uszkodzenie czy blokada usług. Grupa nie lekceważy tego ryzyka utrzymując dedykowane osoby odpowiedzialne za bezpieczeństwo portali (stron www.) oraz stosując odpowiednie systemy zabezpieczające i procedury bezpieczeństwa.

➤ Ryzyko pogodowe

Duża ilość oferowanego asortymentu charakteryzuje się sezonowością sprzedaży, na którą wpływ ma m.in. kształtowanie się pogody w poszczególnych porach roku sprzyjających wykonywaniu prac zewnętrznych, połówów etc.. Istnieje ryzyko, że występujące anomalie (zaburzenia pogodowe, takie jak zimne i deszczowe lato, opóźniająca się lub ciepła i mało śnieżna zima) mogą spowodować czasowy spadek popytu na sezonowe artykuły, co może przełożyć się na poziom przychodów Spółki i może mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki lub perspektywy Spółki. Spółka stara się minimalizować zagrożenie poprzez zwiększanie asortymentu oraz bieżące planowanie zakupowe.

➤ 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 osiągnięcia 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 związane z zawieszeniem notowań

Obrót akcjami STARHEDGE zawiesić może Zarząd Giełdy, zgodnie z § 30 Regulaminu GPW, na okres do trzech miesięcy w przypadku, gdy STARHEDGE narusza obowiązujące na GPW przepisy, gdy wymaga tego bezpieczeństwo i interes uczestników obrotu lub na wniosek STARHEDGE.

Dodatkowo zgodnie z art. 20 ust. 2 ustawy o obrocie instrumentami finansowymi w przypadku, gdy obrót określonymi papierami wartościowymi lub innymi instrumentami finansowymi jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia prawidłowego funkcjonowania rynku regulowanego lub bezpieczeństwa obrotu na tym rynku, albo naruszenia interesów inwestorów, na żądanie KNF, spółka prowadząca rynek regulowany zawiesza obrót tymi papierami lub instrumentami, na okres nie dłuższy niż miesiąc.

- Ryzyko związane z wykluczeniem papierów wartościowych z obrotu giełdowego

Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. wyklucza na mocy § 31 ust. 1 Regulaminu GPW instrumenty finansowe z obrotu giełdowego:

- jeżeli ich zbywalność stała się ograniczona
- na żądanie Komisji Nadzoru Finansowego
- w przypadku zniesienia dematerializacji
- w przypadku wykluczenia instrumentów finansowych z obrotu na rynku regulowanym przez właściwy organ nadzoru.

Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. może wykluczyć na mocy § 31 ust. 2 Regulaminu GPW instrumenty finansowe z obrotu giełdowego:

- jeżeli instrumenty finansowe przestały spełniać inne niż określony w § 30 ust. 1 pkt. 1 Regulaminu GPW warunek dopuszczenia do obrotu giełdowego na danym rynku.
- jeżeli emitent uporczywie narusza przepisy obowiązujące na giełdzie.

- na wniosek emitenta.
- wskutek ogłoszenia upadłości emitenta albo w przypadku oddalenia przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości z powodu braku środków w majątku emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania.
- jeżeli uzna, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu.
- wskutek podjęcia decyzji o połączeniu emitenta z innym podmiotem, jego podziale lub przekształceniu.
- jeżeli w ciągu 3 miesięcy nie dokonano żadnych transakcji giełdowych na danym instrumencie finansowym.
- wskutek podjęcia przez emitenta działalności, zakazanej przez obowiązujące przepisy prawa.
- wskutek otwarcia likwidacji emitenta.

➤ 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. Czynnikami 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 pochłonąć 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.

## **11) Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń ich dotyczących**

### **✓ Wybranie oferty spółki współzależnej jako najkorzystniejszej w postępowaniu prowadzonym w trybie przetargu niepublicznego otwartego**

11 stycznia 2020 roku Zarząd GENERGY poinformował, że Spółka otrzymała informację w sprawie rozstrzygnięcia postępowania niepublicznego prowadzonego w trybie przetargu nieograniczonego udzielenie zamówienia 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.PSG -Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o. Oddział w Zabrze-zawiadomił Politerm o rozstrzygnięciu postępowania, w którym oferta Politerm została wybrana jako najkorzystniejsza. Spółce będzie przysługiwało wynagrodzenie w wysokości kwoty 4 000 000,00 PLN NETTO (słownie: cztery miliony 00/100 złotych). Kwota ta zostanie powiększona o należny podatek VAT. Przedmiotem zamówienia jest kompleksowe wykonanie prac związanych z realizacją umów przyłączeniowych (projekty budowlane/dokumentacja uproszczona i budowa przyłączy gazowych średniego i niskiego ciśnienia gazu o poborze gazu do 10 m<sup>3</sup> w zakresie średnic od dn 25 PE do dn 63 PE od istniejących gazociągów) na terenie działania Polskiej Spółki Gazownictwa sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy w Krakowie –Obszar GAZOWNI TARNÓW. Opis przedmiotu zamówienia: A. Opracowanie projektu budowlanego [zapis opcjonalny] i wykonawczego (lub dokumentacji uproszczonej) przyłącza gazowego (odcinek od istniejącego gazociągu) wraz z uzyskaniem zgód właścicieli nieruchomości przez które projektowane będzie przyłącze gazowe oraz wszelkich wymaganych opinii, pozwoleń, uzgodnień i decyzji oraz niezbędnych dokumentów, B. Realizacja robót budowlano montażowych związanych z wykonaniem przyłącza gazowego (oraz np. odtworzenie i odbudowa nawierzchni, wykonanie zabezpieczeń w związku z kolizją z infrastrukturą Raport i Sprawozdanie Finansowe za I kwartał 2020 roku<sup>39</sup>podziemną, itp.), odbiór, złożenie i montaż szafki gazowej lub dostawa i montaż szafki gazowej oraz obsługa geodezyjna budowy (wytyczenie i inwentaryzacja powykonawcza) C. Kompleksowa realizacja przyłącza gazowego Umowa ramowa zawarta pomiędzy stronami obowiązywać będzie przez okres 24 miesięcy od dnia jej podpisania licząc od dnia podpisania umowy. Zadania zlecone w trakcie obowiązywania umowy podlegają wykonaniu i rozliczeniu na zasadach obowiązujących w umowie nawet jeśli ich realizacja przypadnie po dniu zakończenia umowy. Obecnie Politerm i GENERGY prowadzą negocjacje w sprawie Umowy podwykonawczej, w której Emitent będzie uczestniczyć jako podwykonawca w co najmniej 50% wykonania zadania. Wartość Umowy.



✓ **Wybranie oferty spółki współzależnej jako najkorzystniejszej w postępowaniu prowadzonym w trybie przetargu niepublicznego otwartego**

W dniu 4 marca 2020 roku Zarząd GENERGY poinformował, że Spółka współzależna ZPB Politerm Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach (Politerm) otrzymała w dniu wczorajszym informację w sprawie rozstrzygnięcia postępowania niepublicznego prowadzonego w trybie przetargu nieograniczonego o udzielenie zamówienia dla zadania: Wykonywanie kompleksowej realizacji przyłączy gazowych – projektowanie i budowa przyłączy gazowych o poborze gazu do 10 m<sup>3</sup>/h od istniejących gazociągów na terenie działania PSG Sp. z o.o. O/ZG w Opolu Gazownie Krapkowice , Kluczbork (Umowa ramowa). PSG -Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o. z siedzibą w Tarnowie, Oddział w Opolu (PSG) zawiadomił Politerm o rozstrzygnięciu postępowania, w którym oferty Politerm zostały wybrane jako najkorzystniejsze. PSG przesłała wzory Umów z szacunkowymi kwotami zamówienia. Politerm za realizację Przedmiotów Umów otrzyma łączne wynagrodzenie nieprzekraczające kwoty 4 700 000 PLN NETTO (słownie: cztery miliony siedemset tysięcy 00/100 złotych) w tym obszar 4 Kluczbork -2 500 000,00 PLN NETTO (słownie: dwa miliony pięćset tysięcy 00/100 złotych); obszar 5 Krapkowice 2 200 000,00 PLN NETTO (słownie: dwa miliony dwieście tysięcy 00/100 złotych). Kwota ta zostanie powiększona o należny podatek VAT. Opis postępowania: Budowa przyłączy gazowych średniego i niskiego ciśnienia w zakresie średnic od dn25 do dn63 PE o przepustowości do 10 m<sup>3</sup>/h, od istniejących gazociągów zlokalizowanych na terenie PSG sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy w Opolu , 1.Gazownia w Kluczborku -obszar 4 2.Gazownia w Krapkowicach -obszar 5 I. Opis Przedmiotu Zamówienia 1. Realizacja Zadań polega na: 1) realizacji Robót (wykonanie robót budowlano-montażowych Przyłącza, odtworzenie i odbudowa nawierzchni, wykonanie zabezpieczeń w związku z kolizją z infrastrukturą podziemną) oraz (w przypadku objęcia tego obowiązku Raport i Sprawozdanie Finansowe za I kwartał 2020 roku40Zamówieniem) montaż szafki gazowej lub transport i montaż szafki gazowej, włączenie przyłącza do czynnej sieci gazowej bez wypływu paliwa gazowego i bez konieczności wstrzymania przepływu paliwa gazowego oraz obsługa geodezyjna budowy i inwentaryzacja powykonawcza; 2) kompleksowej realizacji Projektu i Robót w zakresie Przyłącza gazowego tj. wykonanie dokumentacji uproszczonej lub w przypadku stwierdzenia, iż wykonanie dokumentacji uproszczonej zgodnie z Zamówieniem jest niemożliwe lub poważnie utrudnione, w szczególności z powodu braku możliwości uzyskania wymaganych zgód i uzgodnień --projektu budowlanego przyłącza gazowego (odcinek od istniejącego gazociągu) wraz z uzyskaniem zgód właścicieli nieruchomości przez które projektowane będzie przyłącze gazowe oraz wszelkich wymaganych opinii, pozwoleń, uzgodnień i decyzji oraz sprawowanie nadzoru autorskiego, realizacji robót budowlano-montażowych związanych z wykonaniem przyłącza gazowego (np. odtworzenie i odbudowa nawierzchni, wykonanie zabezpieczeń w związku z kolizją z infrastrukturą podziemną, itp.), montaż szafki gazowej lub dostawa i montaż szafki gazowej, włączenie przyłącza do czynnej sieci gazowej bez wypływu paliwa gazowego i bez konieczności wstrzymania przepływu paliwa gazowego oraz obsługa geodezyjna budowy (wytyczenie i inwentaryzacja powykonawcza); Zamawiający w zależności od potrzeb określi w Zamówieniu zakres przedmiotu Zadania, który może obejmować realizację robót budowlano-montażowych zgodnie z pkt. 1) lub kompleksową realizację Zadania zgodnie z pkt. 2) powyżej. 2. Przedmiot Umowy nie obejmuje: 1) włączeń do czynnej, stalowej sieci gazowej, 2) kosztów zakupu gazomierza i reduktora, 3) wynagrodzeń dla właścicieli nieruchomości, 4) kosztów umieszczenia urządzenia w pasie drogowym, 5) kosztów nadzorów wymaganych uzgodnieniami i decyzjami właściwych organów, m.in. energetycznego, telekomunikacyjnego, melioracyjnego, za wyjątkiem nadzoru archeologicznego, który jest rozliczany zgodnie z ceną Wykonawcy określoną w ofercie, 6) kosztów ratowniczych badań archeologicznych, prac wykopaliskowych, wykonania niezbędnych ekspertyz i badań oraz uzyskania wymaganych opinii. Koszty wymienione w pkt 5) i 6) zostaną rozliczone na

podstawie przedłożonych i zatwierdzonych rachunków. Umowy ramowe pomiędzy stronami będą obowiązywać przez okres 24 miesięcy od dnia zawarcia Umowy, tj. do dnia: 05.03.2022 r. Umowy ulegają rozwiązaniu z chwilą osiągnięcia kwoty wynagrodzenia. Należy przy tym zaznaczyć, iż poprzednie Umowy Politerm zostały zakończone na długo przed ich terminowym wygaśnięciem właśnie z powodu osiągnięcia szacowanego limitu wynikającego z Umów. Politerm i GENERGY prowadzą negocjacje w sprawie Umowy podwykonawczej, w której Emitent miałby występować jako podwykonawca w części zadania. Wartość Umowy podwykonawczej na dzień niniejszego raportu nie została określona jednak wstępnie ustalono, iż Umowa będzie obejmować co najmniej 50% prac wykonawczych.

✓ **Zawarcie Umów Ramowych z Polską Spółką Gazownictwa sp. z o.o. z siedzibą w Tarnowie, Oddział Zakład Gazowniczy we Opolu przez spółkę współzależną**

W dniu 23 marca 2020 roku Zarząd G-Energy S.A. przekazał do publicznej wiadomości, że powziął informacje od spółki współzależnej ZPB Politerm Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach (Politerm), o otrzymaniu podpisanych przez Politerm i PSG Sp. z o.o. O/ZG w Opolu Umów Ramowych : Wykonywanie kompleksowej realizacji przyłączy gazowych – projektowanie i budowa przyłączy gazowych o poborze gazu do 10 m<sup>3</sup>/h od istniejących gazociągów na terenie działania PSG Sp. z o.o. O/ZG w Opolu - Gazownie Krapkowice, Kluczbork. PSG - Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o. z siedzibą w Tarnowie, Oddział w Opolu (PSG) zawiadomił Politerm o rozstrzygnięciu postępowania, w którym oferty Politerm zostały wybrane jako najkorzystniejsze. PSG przesłała wzory Umów z szacunkowymi kwotami zamówienia. Politerm za realizację Przedmiotów Umów otrzyma łączne wynagrodzenie nieprzekraczające kwoty 4 700 000 PLN NETTO (słownie: cztery miliony siedemset tysięcy 00/100 złotych) w tym obszar 4 Kluczbork - 2 500 000,00 PLN NETTO (słownie: dwa miliony pięćset tysięcy 00/100 złotych); obszar 5 Krapkowice 2 200 000,00 PLN NETTO (słownie: dwa miliony dwieście tysięcy 00/100 złotych). Kwota ta zostanie powiększona o należny podatek VAT.

Podpisane Umowy dotyczą budowy przyłączy gazowych średniego i niskiego ciśnienia w zakresie średnic od dn25 do dn63 PE o przepustowości do 10 m<sup>3</sup>/h, od istniejących gazociągów zlokalizowanych na terenie PSG sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy w Opolu, 1.Gazownia w Krapkowicach - obszar 5 2.Gazownia w Kluczborku - obszar 4 Realizacja Zadań polega na: 1) realizacji Robót (wykonanie robót budowlano-montażowych Przyłącza, odtworzenie i odbudowa nawierzchni, wykonanie zabezpieczeń w związku z kolizją z infrastrukturą podziemną) oraz (w przypadku objęcia tego obowiązku Zamówieniem) montaż szafki gazowej lub transport i montaż szafki gazowej, włączenie przyłącza do czynnej sieci gazowej bez wypływu paliwa gazowego i bez konieczności wstrzymania przepływu paliwa gazowego oraz obsługa geodezyjna budowy i inwentaryzacja powykonawcza; 2) kompleksowej realizacji Projektu i Robót w zakresie Przyłącza gazowego tj. wykonanie dokumentacji uproszczonej lub w przypadku stwierdzenia, iż wykonanie dokumentacji uproszczonej zgodnie z Zamówieniem jest niemożliwe lub poważnie utrudnione, w szczególności z powodu braku możliwości uzyskania wymaganych zgód i uzgodnień -- projektu budowlanego przyłącza gazowego (odcinek od istniejącego gazociągu) wraz z uzyskaniem zgód właścicieli nieruchomości przez które projektowane będzie przyłącze gazowe oraz wszelkich wymaganych opinii, pozwoleń, uzgodnień i decyzji oraz sprawowanie nadzoru autorskiego, realizacji robót budowlano-montażowych związanych z wykonaniem przyłącza gazowego (np. odtworzenie i odbudowa nawierzchni, wykonanie zabezpieczeń w związku z kolizją z infrastrukturą podziemną, itp.), montaż szafki gazowej lub dostawa i montaż szafki gazowej, włączenie przyłącza do czynnej sieci gazowej bez wypływu paliwa gazowego i bez konieczności wstrzymania przepływu paliwa gazowego oraz obsługa geodezyjna budowy (wytyczenie i inwentaryzacja powykonawcza); Zamawiający w zależności od potrzeb określi w Zamówieniu zakres przedmiotu Zadania, który może

obejmować realizację robót budowlano-montażowych zgodnie z pkt. 1) lub kompleksową realizację Zadania zgodnie z pkt. 2) powyżej. 2. Przedmiot Umowy nie obejmuje: 1) włączeń do czynnej, stalowej sieci gazowej, 2) kosztów zakupu gazomierza i reduktora, 3) wynagrodzeń dla właścicieli nieruchomości, 4) kosztów umieszczenia urządzenia w pasie drogowym, 5) kosztów nadzorów wymaganych uzgodnieniami i decyzjami właściwych organów, m.in. energetycznego, telekomunikacyjnego, melioracyjnego, za wyjątkiem nadzoru archeologicznego, który jest rozliczany zgodnie z ceną Wykonawcy określoną w ofercie, 6) kosztów ratowniczych badań archeologicznych, prac wykopaliskowych, wykonania niezbędnych ekspertyz i badań oraz uzyskania wymaganych opinii. Koszty wymienione w pkt 5) i 6) zostaną rozliczone na podstawie przedłożonych i zatwierdzonych rachunków.

Umowy ramowe pomiędzy stronami będą obowiązywać przez okres 24 miesięcy od dnia zawarcia Umowy, tj. do dnia: 05.03.2022 r. Umowy ulegają rozwiązaniu z chwilą osiągnięcia kwoty wynagrodzenia. Należy przy tym zaznaczyć, iż poprzednie Umowy Politerm zostały zakończone na długo przed ich terminowym wygaśnięciem właśnie z powodu osiągnięcia szacowanego limitu wynikającego z Umów.

Szczegółowe warunki powyższych Umów nie odbiegają od powszechnie stosowanych w tego typu umowach.

✓ **Powołanie Spółki celowej Cedry Park Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**

W dniu 24 kwietnia 2020 r. w kancelarii Notarialnej zawiązana została Cedry Park Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – 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).

✓ **Zawarcie Umowy Ramowej podwykonawczej ze Spółką współzależną.**

W dniu 27 kwietnia Zarząd G-Energy S.A. poinformował raportem 17/2020, że w dniu 27.04.2020 zawarła Umowę Ramową podwykonawczą pomiędzy G-ENERGY S.A. a ZPB Politerm Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach dotyczącą zadania: Wykonywanie dla PSG Sp. z o.o. O/ZG w Opolu kompleksowej realizacji przyłączy gazowych – projektowanie i budowa przyłączy gazowych o poborze gazu do 10 m<sup>3</sup>/h od istniejących gazociągów na terenie działania PSG Sp. z o.o. O/ZG w Opolu - Gazownie Krapkowice, Kluczbork., o której spodziewanym podpisaniu G-Energy informowała rb. ESPI 11/2020 z dnia 23 marca 2020 roku oraz rb. ESPI 43/2019 z dnia 8 października 2019 roku.

Realizacja Zadań polega w szczególności na wykonaniu Projektu i realizacji Robót (wykonanie robót budowlano-montażowych Przyłącza, odtworzenie i odbudowa nawierzchni, wykonanie zabezpieczeń w związku z kolizją z infrastrukturą podziemną) oraz obsługa geodezyjna budowy i inwentaryzacja powykonawcza. Kompleksowej realizacji Projektu i Robót w zakresie Przyłącza gazowego tj. wykonanie dokumentacji uproszczonej lub w przypadku stwierdzenia, iż wykonanie dokumentacji uproszczonej zgodnie z Zamówieniem jest niemożliwe lub poważnie utrudnione, w szczególności z powodu braku możliwości uzyskania wymaganych zgód i uzgodnień -- projektu budowlanego przyłącza gazowego (odcinek od istniejącego gazociągu) wraz z uzyskaniem zgód właścicieli nieruchomości przez które projektowane będzie przyłącze gazowe oraz wszelkich wymaganych opinii, pozwoleń, uzgodnień i decyzji oraz sprawowanie nadzoru autorskiego, realizacji robót budowlano-montażowych związanych z wykonaniem przyłącza gazowego (np. odtworzenie i odbudowa nawierzchni, wykonanie zabezpieczeń w związku z kolizją z infrastrukturą podziemną, itp.), montaż szafki gazowej lub dostawa i montaż szafki gazowej, włączenie przyłącza do czynnej sieci gazowej bez wypływu paliwa gazowego i bez konieczności wstrzymania przepływu paliwa gazowego oraz obsługa geodezyjna budowy (wytyczenie i inwentaryzacja powykonawcza). PSG w zależności od potrzeb określi w Zamówieniu zakres przedmiotu Zadania.

Umowa Ramowa pomiędzy stronami będą obowiązywać przez okres 23 miesięcy od dnia zawarcia Umowy, tj. do dnia: 27.03.2022 r. Strony zobowiązały się współdziałać przy realizacji Umowy w zakresie umożliwiającym efektywne wykonanie zobowiązań każdej ze Stron. Politerm i G-Energy oświadczyły, że będą współpracować na zasadzie wyłączności, co nie wyklucza zlecenie niektórych zadań podmiotom zewnętrznym przez Emitenta.

Wynagrodzenie należne G-Energy od Politerm z tytułu realizacji przez G-Energy Zakresu Robót wyniesie 2 700 000 zł (słownie: dwa miliony siedemset tysięcy złotych) netto. Kwota ta zostanie powiększona o należny podatek od towarów i usług (VAT) w wysokości 621 000 zł (słownie: sześćset dwadzieścia jeden tysięcy sto złotych) tj. 3 321 000 zł (słownie: trzy miliony trzysta dwadzieścia jeden tysięcy złotych) brutto. W razie zmiany stawki podatku VAT w przepisach podatkowych, dokonanej po zawarciu Umowy i mającej do niej zastosowanie, wynagrodzenie to ulegnie odpowiedniemu zwiększeniu albo pomniejszeniu o kwotę wynikającą ze zmiany stawki podatku VAT. Zmiana stawki podatku VAT będzie miała zastosowanie do niezafakturowanej części wynagrodzenia.

Kwota ta może zostać powiększona w przypadku wykonania kolejnych zadań nie objętych zakresem niniejszej Umowy.

Politerm przewiduje możliwość udzielenia G-ENERGY zaliczki na poczet wykonania Przedmiotu Umowy.

Politerm jest uprawniony do żądania zapłaty kar umownych w szczególności z tytułu opóźnienia w oddaniu Przedmiotu Umowy w terminie, chyba że Podwykonawca nie ponosi winy za nieoddanie Przedmiotu Umowy w terminie – w wysokości 0,2 % wynagrodzenia netto, za każdy dzień opóźnienia, jednakże nie więcej niż 20 % tej kwoty, z tytułu opóźnienia w dostarczeniu Harmonogramu realizacji Umowy, chyba że Wykonawca nie ponosi winy za niewykonanie tego obowiązku w terminie – w wysokości 0,1 % wynagrodzenia netto, za każdy dzień opóźnienia, jednakże nie więcej niż 15 % tej kwoty, w razie odstąpienia od Umowy przez Zamawiającego z przyczyn leżących po stronie Emitenta (niezależnie od podstawy prawnej) – w wysokości 10 % wynagrodzenia netto, z tytułu przygotowania przez Spółkę terenu na przeprowadzenie przez PSG prac niebezpiecznych i gazoniebezpiecznych niezgodnie z przepisami, skutkującego niemożnością podjęcia przez BWP tych prac - w wysokości 5 % wynagrodzenia netto, za każdy przypadek, w którym Zamawiający przybył na miejsce prowadzenia prac, ale nie mógł ich przeprowadzić, jednakże nie więcej niż 20 % tej kwoty. Łączna wysokość kar umownych przysługujących Zamawiającemu na podstawie Umowy nie może przekroczyć 30 % łącznego wynagrodzenia netto.

W przypadku wystąpienia, potwierdzonych przez Inwestora, okoliczności związanych z warunkami atmosferycznymi lub siła wyższą definiowaną w szczególności poprzez w szczególności koronawirusa COVID-19 oraz zagrożenie pożarowe, których wystąpienie uniemożliwiłoby GENERGY wykonanie Zadania, dopuszczalne będzie zawarcie, na wniosek Emitenta, aneksu zmieniającego termin wykonania Przedmiotu Umowy.

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

✓ **Wybranie oferty spółki współzależnej jako najkorzystniejszej w postępowaniu prowadzonym w trybie przetargu niepublicznego otwartego**

W dniu 12 maja 2020 roku Zarząd G-Energy S.A. informuje, iż w dniu 11 maja 2019 r. Spółka współzależna - Politerm sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach (Politerm) została zawiadomiona o rozstrzygnięciu postępowania niepublicznego o udzielenie zamówienia dla zadania: Wykonywanie przyłączy poinwestycyjnych gazu średniego ciśnienia z PE na Oddziale Twardogóra, gmina Czernica, Jelcz -Laskowice, Ścinawa, Prochowice i Malczyce.

Zamawiający - G.EN. GAZ ENERGIA Sp. z o. o., z siedzibą w Tarnowo Podgórnem, - zawiadomił Politerm o rozstrzygnięciu postępowania, w którym oferta GENERGY została wybrana jako najkorzystniejsza.

Przedmiotem inwestycji będzie umowa projektowo – wykonawcza zawarta na okres od 08.05.2020 (nie wcześniej jednak niż od dnia podpisania Umowy) do dnia 30.04.2021 roku, której przedmiotem jest wykonywanie:

przyłączy gazu średniego ciśnienia z PE, od gazowych sieci rozdzielczych należących do Zamawiającego do nieruchomości klienta lub ściśle określonych miejsc.

Budowa przyłączy gazu średniego ciśnienia z rur PE od czynnej sieci gazowej Zamawiającego do nieruchomości Klientów, punktu gazowego redukcyjnego lub red. – pom., zespołu gazowego lub stacji gazowej, na terenie obszaru działania Zamawiającego, zwanego Obszarem Twardogóra, obejmującego teren gmin: Czernica, Jelcz -Laskowice, Ścinawa, Prochowice i Malczyce.

Wykonanie fundamentów stacji gazowej, zespołu gazowego lub punkt gazowy red – pom, zgodnie z warunkami technicznymi oraz projektem budowlanym,

Wykonanie posadowienia układów zaporowo – upustowych stacji gazowych, jeśli występują, wraz ze stalowymi przewodami wejściowymi oraz wyjściowymi łączącymi układy ze stacją,

Przeprowadzenie wymaganych prób oraz pomiarów. Spółce będzie przysługiwało wynagrodzenie zależne od rzeczywistego zakresu wykonanych prac, wyliczone w oparciu o stawki jednostkowe zawarte w Umowie, przy czym szacunkowa wartość Zamówienia będzie w ocenie Politerm będzie mniejsza niż 3.000.000 zł przy czym spodziewana wartość to ok 4.000.000 zł netto.

Oferta obejmuje również wykonywanie fragmentów sieci gazowych rozdzielczych średniego ciśnienia.

Politerm i GENERGY będą prowadziły negocjacje w sprawie Umowy podwykonawczej, w której Emitent miałby występować jako podwykonawca w części zadania. Wartość Umowy podwykonawczej na dzień niniejszego raportu nie została określona. Obecnie strony przygotowują dokumenty do zawarcia Umowy.

✓ **Zawarcie Umowy Ramowej podwykonawczej ze Spółką współzależną**

Dnia 13 maja 2020 roku Zarząd Spółki G-Energy S.A. informuje, że w dniu dzisiejszym zawarł Umowę Ramową podwykonawczą pomiędzy Emitentem a ZPB Politerm Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach (Politerm) dotyczącą 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 której spodziewanym podpisaniu G-Energy informowała rb. ESPI 1/2020 z dnia 11 stycznia 2020 roku.

Przedmiotem zamówienia jest kompleksowe wykonanie prac związanych z realizacją umów przyłączeniowych (projekty budowlane/dokumentacja uproszczona i budowa przyłączy gazowych średniego i niskiego ciśnienia gazu o poborze gazu do 10 m<sup>3</sup> w zakresie średnic od dn 25 PE do dn 63 PE od istniejących gazociągów) na terenie działania Polskiej Spółki Gazownictwa sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy w Krakowie – Obszar Gazowni TARNÓW

Umowa Ramowa pomiędzy stronami będą obowiązywać przez okres 20 miesięcy od dnia zawarcia Umowy, tj. do dnia: 12.03.2022 r. Strony zobowiązały się współdziałać przy realizacji Umowy w zakresie umożliwiającym efektywne wykonanie zobowiązań każdej ze Stron. Politerm i G-Energy oświadczyły, że będą współpracować na zasadzie wyłączności, co nie wyklucza zlecenie niektórych zadań podmiotom zewnętrznym przez Emitenta.

Wynagrodzenie należne G-Energy od Politerm z tytułu realizacji przez G-Energy Zakresu Robót wyniesie nie mniej niż 2 200 000 zł (słownie: dwa miliony dwieście tysięcy złotych) netto. Kwota ta zostanie powiększona o należny podatek od towarów i usług (VAT) w wysokości 506 000 zł (słownie: pięćset sześć tysięcy sto złotych) tj. 2 706 000 zł (słownie: dwa miliony siedemset sześć tysięcy złotych) brutto. W razie zmiany stawki podatku VAT w przepisach podatkowych, dokonanej po zawarciu Umowy i mającej do niej zastosowanie, wynagrodzenie to ulegnie odpowiedniemu zwiększeniu albo pomniejszeniu o kwotę wynikającą ze zmiany stawki podatku VAT. Zmiana stawki podatku VAT będzie miała zastosowanie do niezafakturowanej części wynagrodzenia.

✓ **Wybranie oferty spółki współzależnej jako najkorzystniejszej w postępowaniu prowadzonym w trybie przetargu niepublicznego otwartego**

W dniu 17 maja 2020 roku Zarząd G-Energy S.A. z siedzibą w Warszawie (GENERGY, Emitent) podaje do publicznej wiadomości, że w dniu wczorajszym otrzymał od spółki współzależnej ZPB Politerm Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach (Politerm) informację z dnia 15 maja 2020 roku w sprawie rozstrzygnięcia postępowania niepublicznego, prowadzonego w trybie przetargu nieograniczonego, o udzielenie zamówienia dla zadania: UMOWA RAMOWA KOMPLEKSOWA - Projektowanie i budowa gazociągów wraz z przyłączami gazowymi i punktami gazowymi do 60 m<sup>3</sup>/h dla Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy w Opolu z podziałem na 6 obszarów/Gazowni., organizowanego przez Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o.

PSG - Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o. z siedzibą w Tarnowie, Oddział w Opolu (PSG) zawiadomił Politerm o rozstrzygnięciu postępowania, w którym oferta Politerm (złożona na obszar nr 4: Kluczbork) została wybrana jako najkorzystniejsza. PSG przesłała wzór Umowy z szacunkowymi kwotami zamówienia.

Politerm za realizację Przedmiotów Umów otrzyma łączne wynagrodzenie nieprzekraczające kwoty 3 300 000,00 PLN NETTO (słownie: trzy miliony trzysta tysięcy 00/100 złotych). Kwota ta zostanie powiększona o należny podatek VAT.

Wybranie oferty spółki współzależnej jako najkorzystniejszej w postępowaniu prowadzonym w trybie przetargu niepublicznego zamkniętego

Zarząd G-Energy S.A. z siedzibą w Warszawie (GENERGY, Emitent) podaje do publicznej wiadomości, że spółka współzależna ZPB Politerm Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach (Politerm) otrzymała informację w sprawie rozstrzygnięcia postępowania niepublicznego prowadzonego w trybie przetargu nieograniczonego o udzielenie zamówienia 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 organizowanego przez Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o.

PSG - Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o. Oddział w Krakowie – zawiadomił Politerm w dniu 15 maja 2020 roku o rozstrzygnięciu postępowania, w którym oferta Politerm została wybrana jako najkorzystniejsza.

Przedmiotem zamówienia jest kompleksowe wykonanie 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 na terenie działania Polskiej Spółki Gazownictwa sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy w Krakowie, obszar XV – Gazownia TARNÓW

Umowa ramowa zawarta pomiędzy stronami obowiązywać będzie przez okres 24 miesiące od dnia jej podpisania z tym zastrzeżeniem, że: 1) we wskazanym terminie PSG ma prawo do udzielania Zleceń, a Politerm jest zobowiązany do ich przyjęcia, natomiast Strony uzgadniają, że okres obowiązywania Umowy ulegnie zakończeniu z chwilą zakończenia robót wykonywanych w ramach wszystkich udzielonych Zleceń, tj. także po dniu, w którym zgodnie z regułą obliczania terminów wyrażonych w miesiącach, wynikającą z Kodeksu cywilnego, upływa 18 miesięcy od dnia podpisania umowy. 2) Z chwilą osiągnięcia maksymalnej kwoty wynagrodzenia, PSG nie będzie uprawniony do składania kolejnych Zleceń. PSG zastrzegł brak możliwości wniesienia protestu i odwołania, a strony przygotowują dokumenty do zawarcia Umowy. Politerm będzie przysługiwało wynagrodzenie, którego wysokość zostanie określona w otrzymanej od PSG Umowie, jej spodziewana wartość wynosi ok. 7 700 000,00 PLN NETTO (słownie: siedem milionów siedemset tysięcy złotych). Kwota ta zostanie powiększona o należny podatek VAT. Politerm i G-ENERGY podjęły negocjacje w sprawie Umowy podwykonawczej, w której Emitent miałby występować jako podwykonawca w części zadania.

✓ **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. Informacja Zarządu na temat zastrzeżenia dotyczącego sposobu wyceny została przekazana wraz z raportem za rok 2018. Do wykonania operatu została wybrana firma Real Estate Management Bogusław Wieczorek. Niestety z uwagi na brak transakcji podobnych nieruchomości do dnia publikacji niniejszego raportu Emitent nie otrzymał operatu szacunkowego, na podstawie której wartość nieruchomości mogłaby zostać ponownie zweryfikowana, a tym samym wycena wartości udziałów mogła zostać ewentualnie skorygowana, przy czym trudno jest oszacować, w którym kierunku na dzień dzisiejszy miałyby nastąpić korekta. Niezwłocznie po otrzymaniu operatu szacunkowego Emitent opublikuje raport bieżący, w którym odniesie się do informacji z Urzędu Komisji Nadzoru Finansowego oraz przekaze informacje dotyczące wyceny do publicznej wiadomości.

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

W raportowanym okresie GK Starhedge nie odnotowała czynników czy zdarzeń o nietypowym charakterze mających wpływ na sprawozdanie finansowe. W danym okresie sprawozdawczym. Także GK Surtex będącej częścią składową GK Starhedge nie odnotowano żadnych istotnych

dokonań ani niepowodzeń, które miałyby wpływ na wynik finansowy. Wyniki sprzedażowe uzyskują wartości podobne do odpowiedniego okresu w latach poprzednich. Nie ma żadnych, wyraźnych różnic.

### **13) 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 z wyjątkiem opisanych w niniejszym raporcie informacji o powołaniu nowych podmiotów.

### **14) 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. Obecnie główna stopa, decydująca o oprocentowaniu m.in. większości kredytów hipotecznych (tych o zmiennym oprocentowaniu) jest na historycznym minimum i wynosi 0,5 proc. Oznacza to, że o ile banki nie zwiększą prowizji, to kredyty hipoteczne mogą być najtańsze w historii. To teoretycznie powinno zwiększyć popyt.
- 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.

### **15) Zdarzenia w działalności Grupy Kapitałowej Starhedge w I półroczu 2020 roku mające wpływ na osiągnięte wyniki**



Wykaz najważniejszych wydarzeń wraz opisem istotnych dokonań lub niepowodzeń w okresie, którego dotyczy raport wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń ich dotyczących został opisany w punkcie 18 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy Kapitałowej Starhedge S.A. z wyłączeniem zdarzeń opisanych w innych częściach tego sprawozdania.

## **16) Wybór biegłego rewidenta**

Rada Nadzorcza Spółki (jednostka dominująca) po przedstawieniu rekomendacji przez Komitet Audytu podjęła uchwałę w sprawie wyboru podmiotu KPW audyt. Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi, ul. Tymienieckiego 25C/410, firmy audytorskiej listę wpisanej na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów pod numerem ewidencyjnym 4116 NIP: 728-281-30-24; REGON: 366332218; KRS 0000658344, do dokonania przeglądu jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki za okres 01.01.2020-30.06.2020 roku oraz dokonania badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki za okres 01.01.2020-31.12.2020, z którą została zawarta umowa na wykonanie ww. czynności.

## **17) Wskazanie czynników, które w ocenie emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez Grupę kapitałową wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału**

Istotne znaczenie na osiągnięte przez Grupę Kapitałowa wyniki będą miały dla Spółki dominującej dokończenie inwestycji w Bełchatowie oraz rozpoczęcie kolejnego etapu w działalności deweloperskiej w Łodzi, a także zakończenie projektów prowadzonych przez G-Energy, których finalizacja przypadnie na IV kwartał br.

W najbliższych kwartałach największym wyzwaniem będzie utrzymanie w ryzach kosztów wykonawstwa oraz ciągłości pracy na budowach oraz prowadzonych prac projektowych. 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 oraz wykonawcze 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 2020 r. Pomimo, że kredyty hipoteczne od kilku lat są bardzo tanie kryzys koronawirusa wpłynął w wielu bankach na wzrost ostrożności i zwiększył wymóg wkładu własnego, jednocześnie Banki zaczęły łagodzić politykę dotyczącą wkładu własnego kosztem rosnącej marży. We wrześniu 2020 r. średnia marża kredytowa dla kredytów z 10-procentowym wkładem własnym wyniosła 2,65 pp. To najwyższa wartość odnotowana od początku 2018 roku, aż o 0,32 pp. wyższa niż w marcu, gdy ruszyła fala zmian w cennikach.

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.

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

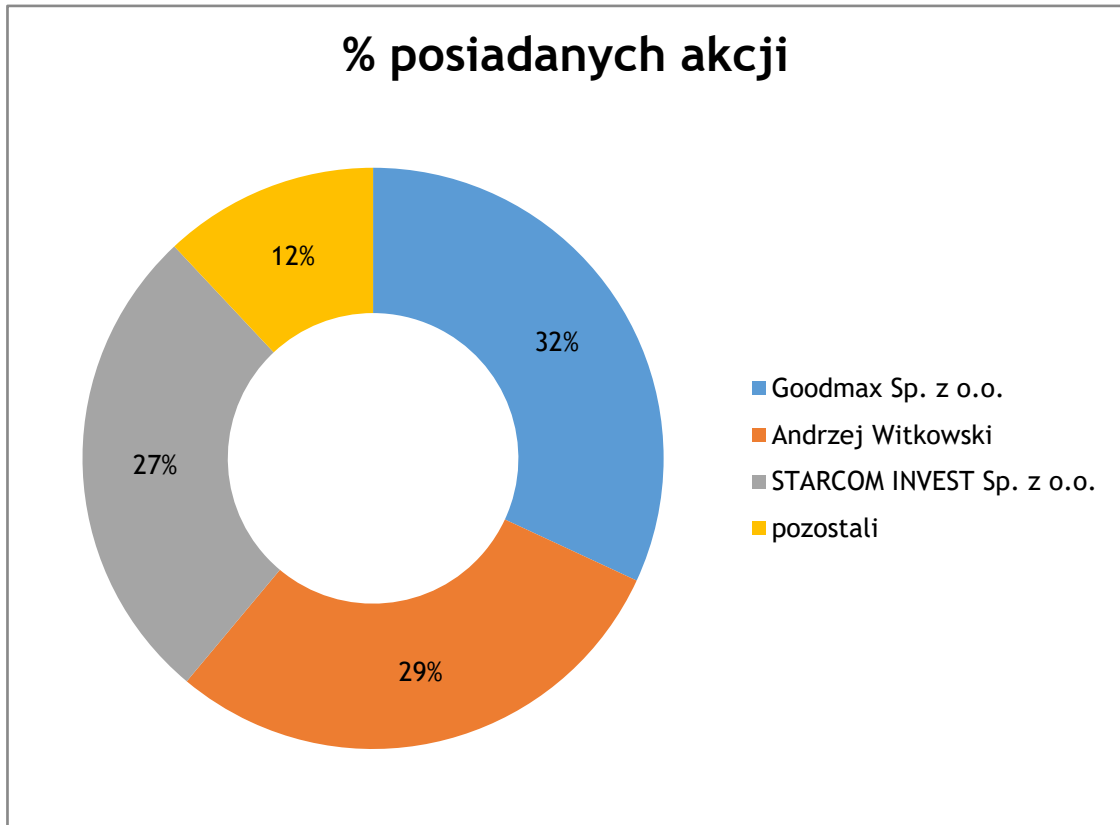
Spółka nie publikowała prognoz wyników finansowych za rok 2020 i jego poszczególne kwartały.

### **19) 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 29 września 2020 roku co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy posiadali:

- a) 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;
- b) 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.
- c) STARCOM INVEST Sp. z o.o. z siedziba w Poznaniu, która posiada 23 700 000 akcji, tj. 26,93% udziału w kapitale zakładowym STARHEDGE S.A. oraz 23 700 000 głosów w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu stanowiących 26,93 % udziału w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu;

Lp.	Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	% posiadanych akcji
1.	Goodmax Sp. z o.o.	28 088 597	31,91
2.	Andrzej Witkowski	25 678 000	29,17
3.	STARCOM INVEST Sp. z o.o.	23 700 000	26,93
4.	pozostali	10 533 403	11,99



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

**20) 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 2020 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 2020 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.

**21) 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, ze wskazaniem przedmiotu postępowania, wartości przedmiotu sporu, daty wszczęcia postępowania, stron wszczętego postępowania oraz stanowiska emitenta**

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2020 r. nie toczyły się przed sądem, istotne postępowania dotyczące zobowiązań lub wierzytelności Grupy Kapitałowej Starhedge, których wartość stanowi istotną część kapitałów własnych Grupy Kapitałowej Starhedge lub miały by istotne znaczenie dla sytuacji finansowej w tym płynnościowej Emitenta

**22) Transakcje z podmiotami powiązanymi.**

Według stanu na dzień 30.06.2020 roku Spółki z Grupy Kapitałowej nie zawierały transakcji z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

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

W okresie I półrocza 2020 r. Spółka nie udzieliła poręczeń kredytu, pożyczek i gwarancji, których wartość stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych STARHEDGE S.A.

**24) 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 Grupę Kapitałową STARHEDGE**

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 Grupa Kapitałowa zatrudniała 94 osoby.


Podsumowując, Zarząd wyjaśnia, że zmiana przyszłego kierunku rozwoju oraz działalności Grupy Kapitałowej Starhedge oprócz organicznego rozwoju poszczególnych podmiotów wchodzących w skład GK Starhedge może nastąpić także poprzez pozyskanie nowych aktywów będących przedmiotem przyszłych akwizycji w związku z możliwością szybkiego dokapitalizowania Spółki zarówno poprzez uzyskanie środków finansowych ze zbycia majątku Grupy Kapitałowej STARHEDGE jak również poprzez nową emisję akcji, upatruje szanse na poprawę przyszłych wyników finansowych Emitenta. Grupa Kapitałowa zwiększa także możliwości finansowania dłużnego bez naruszenia struktury akcjonariatu.

**B) OŚWIADCZENIE ZARZĄDU LUB OSOBY ZARZĄDZAJĄCEJ ZE WSKAZANIEM NAZWISK I STANOWISK, ŻE WEDLE ICH NAJLEPSZEJ WIEDZY, PÓŁROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE I DANE PORÓWNYWALNE SPORZĄDZONE ZOSTAŁY ZGODNIE Z OBOWIĄZUJĄCYMI ZASADAMI RACHUNKOWOŚCI ORAZ ŻE ODZWIERCIEDLAJĄ W SPOSÓB PRAWDZIWY, RZETELNY I JASNY SYTUACJĘ MAJĄTKOWĄ I FINANSOWĄ GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA ORAZ JEJ WYNIK FINANSOWY, ORAZ ŻE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA ZAWIERA PRAWDZIWY OBRAZ ROZWOJU I OSIĄGNIĘĆ ORAZ SYTUACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA, W TYM OPIS PODSTAWOWYCH ZAGROŻEŃ I RYZYKA:**

Zarząd STARHEDGE S.A. oświadcza, że według najlepszej wiedzy, półroczne skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej Starhedge S.A. zakończone w dniu 30 czerwca 2020 roku wraz z danymi porównywalnymi sporządzone zostało zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz :

a) wedle naszej najlepszej wiedzy półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe i dane porównywalne zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową grupy kapitałowej Emitenta oraz jej wynik finansowy oraz

b) półroczne sprawozdanie z działalności grupy kapitałowej emitenta zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji grupy kapitałowej Emitenta, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka;

Imię i Nazwisko	Pełniona funkcja	Podpis
Tomasz Bujak	Prezes Zarządu	

Warszawa, dnia 29 września 2020 roku