



SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ I GRUPY KAPITAŁOWEJ

ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026 ROKU



Warszawa, 30 września 2026 r.

Spis treści

1. Informacje podstawowe o Jednostce dominującej oraz Grupie Kapitałowej.....	4
2. Podstawowe dane ekonomiczno-finansowe Grupy Kapitałowej Starhedge	9
3. Podstawowe dane ekonomiczno-finansowe jednostki dominującej za I półrocze 2026 roku.....	11
4. Charakterystyka działalności.....	12
5. Strategia Grupy Kapitałowej Starhedge S.A.	13
6. Informacje o przyjętej strategii rozwoju Spółki i Grupy kapitałowej oraz działaniach podjętych w ramach jej realizacji w okresie objętym raportem wraz z opisem perspektyw rozwoju działalności emitenta co najmniej w najbliższym roku obrotowym.	18
7. Zawarte znaczące umowy i umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami.....	18
8. Informacje o zawarciu przez emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązanymi, jeżeli zostały zawarte na warunkach innych niż rynkowe	18
9. Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych umowach dotyczących kredytów i pożyczek	19
10. Informacje o udzielonych pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach.....	19
11. Transakcje kapitałowe, w tym na aktywach posiadanych i nabywanych przez Spółkę	19
12. Wskazanie istotnych postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.....	19
13. Informacja o ważniejszych osiągnięciach w dziedzinie badań i rozwoju	19
14. Założenia kontynuacji działalności gospodarczej	19
15. Opis podstawowych zagrożeń i istotnych czynników ryzyka Jednostki dominującej oraz Grupy Kapitałowej.....	19
16. Emisja akcji i wykorzystanie wpływów z emisji.....	24
17. Informacja dotycząca prognoz wyników.....	24
18. Wskazanie czynników i zdarzeń, w tym o nietypowym charakterze, mających istotny wpływ na sprawozdanie finansowe	24
19. Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Spółki oraz opis perspektyw rozwoju działalności	24
20. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania w Jednostce dominującej oraz Grupie Kapitałowej	25
21. Liczba i wartość nominalna wszystkich akcji Starhedge S.A. będących w posiadaniu osób nadzorujących i zarządzających	25
22. Informacje o znanych umowach, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy.....	25
23. Informacje o umowie z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych.....	25
24. Pozycje pozabilansowe.....	26
25. Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy, łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję, z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane.	26
26. Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez emitenta lub jednostkę od niego zależną z podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe	26
27. Uzupełniające informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi	26
28. Objasnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie półrocznym a wcześniej publikowanymi prognozami na I półrocze 2026 roku.....	26

29. Informacje o wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających, nadzorujących albo byłych członków organów administrujących oraz o zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami.....	26
30. Wszelkie umowy zawarte między emitentem, a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie nastąpiło z powodu połączenia emitenta przez przejęcie	26
31. Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści, w tym wynikających z programów motywacyjnych lub premiovych opartych na kapitale emitenta	27
32. Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych.....	27
33. Znaczące zdarzenia gospodarcze powstałe po dniu bilansowym	27
I. Oświadczenie Zarządu Starhedge S.A. w sprawie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych	27
II. Informacja dotycząca sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju.....	27

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

Wprowadzenie do sprawozdania

Sprawozdanie Zarządu z działalności jednostki dominującej oraz Grupy Kapitałowej Starhedge S.A. obejmuje okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2026 roku. Zakres sprawozdania uwzględnia przepisy ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości oraz rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 6 czerwca 2025 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz.U. z 2025 r. poz. 755). Towarzyszące mu śródroczne skrócone sprawozdania finansowe sporządzane są zgodnie z MSR 34 zatwierdzonym przez Unię Europejską.

1. Informacje podstawowe o Jednostce dominującej oraz Grupie Kapitałowej

1.1. Dane rejestracyjne Jednostki dominującej

Jednostką dominującą sporządzającą sprawozdanie jest Starhedge S.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Łączyny 5 (02-820) Warszawa. Spółka została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000017849 (dalej: „Spółka” lub „Starhedge”). Akcje Spółki są dopuszczone do obrotu giełdowego i notowane w systemie notowań ciągłych na rynku podstawowym GPW w Warszawie S.A. W części finansowej raportu Spółkę przyporządkowano do sektora „Finanse Inne”.

Nazwa pełna:	STARHEDGE S.A
Adres siedziby:	02-820 Warszawa, ul. Łączyny 5
Identyfikator NIP:	926-000-13-37
Numer w KRS:	0000017849
Numer REGON:	970517930
Akt założycielski Rep. A nr z dnia	REP A 4434/92 z dnia 21 kwietnia 1992 roku
Telefon:	22 428 42 48
Fax:	22 431 08 01
Adres Email:	e-mail: biuro@starhedge.pl
Strona WWW	www.starhedge.pl
LEI	259400SO1WQPETY92977
ISIN	PLHRDEX00021
Czas trwania:	Nieoznaczony
Główne obszary działalności:	działalność holdingów finansowych

Przeważający zakres działalności Starhedge S.A. to „Działalność holdingów finansowych”, która zidentyfikowana jest zgodnie z klasyfikacją PKD pod numerem 64.20.Z. Aktualnie Spółka działa pod firmą Starhedge S.A., a jej siedzibą jest Warszawa.

Wg Statutu przedmiotem działalności Grupy Kapitałowej w szczególności może być:

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

- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- Wykonywanie instalacji elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych i pozostałych instalacji budowlanych,
- Wykonywanie robót budowlanych wykończeniowych,
- Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane.

Kapitał zakładowy Spółki według danych o akcjonariacie na 30 czerwca 2026 roku wynosi 26 145 360,00 zł i dzieli się na 108 939 000 akcji o wartości nominalnej 0,24 zł każda.

26 145 360,00 zł

serii A - 5 587 403 szt. akcji o wartości nominalnej 0,24 zł każda akcja,
serii B - 1 424 000 szt. akcji o wartości nominalnej 0,24 zł każda akcja,
Serii C - 42 988 597 szt. akcji o wartości nominalnej 0,24 zł każda akcja
Serii D - 38 000 000 szt. akcji o wartości nominalnej 0,24 zł każda akcja
Seria E – 20 939 000 szt. akcji o wartości nominalnej 0,24 zł każda akcja

Akcje serii A, B, C, D i E nie są akcjami uprzywilejowanymi. W rezultacie, prawo do głosu, dywidendy oraz zwrotu z kapitału jest jednakowe dla każdej wyemitowanej akcji przynależnej do wszystkich wyemitowanych serii.

Na dzień 30 czerwca 2026 roku w wykazie inwestycji kapitałowych jednostki dominującej ujęto następujące udziały i akcje; zakres konsolidacji opisano w pkt 1.2 i objaśnieniach poniżej:

- 82,56 % udziałów w SURTEX Sp. z o.o.
- 51,55 % akcji w G Energy S.A.****
- 100 % udziałów w Starhedge Czaplinecka Sp. z o.o.
- 100 % udziałów w Fabryka Ossera Sp. z o.o.
- 100 % udziałów w Piotrkowska Art Sp. z o.o.
- 100 % udziałów w Garden House Nowe Sady Sp. z o.o.
- 100 % udziałów w Crystal Residence Sp. z o.o.
- 100 % udziałów w Cedry Park Sp. z o.o.
- 95,6% udziałów w GFI Green Future Investment sp. z o.o.***

*** GFI Green Future Investment Sp. z o.o. została w projekcie wykazana poza konsolidacją jako inwestycja przeznaczona do sprzedaży.

**** W raporcie bieżącym 3/2025 opisano decyzję dotyczącą nieobejmowania G-Energy S.A. konsolidacją w sprawozdaniu za 2024 rok, w związku z deklarowanym brakiem faktycznej kontroli i dostępu do dokumentacji.

Jednostki pośrednio kontrolowane na dzień 30 czerwca 2026 roku przez STARHEDGE S.A.

- Gdyńskie Przedsiębiorstwo Handlowe SURTEX Sp. z o.o.; kapitał zakładowy 1 500 000 zł
- Ecco Pralnia Sp. z o.o. (dawniej Zakład Handlowy Surtex Sp. z o.o.); kapitał zakładowy 350 000 zł

Czas trwania jednostki dominującej oraz jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jest nieoznaczony.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 1 stycznia 2026 roku do 30 czerwca 2026 roku. Dane porównawcze prezentowane są według stanu na dzień 31 grudnia 2025 roku dla skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, za okres od 1 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku dla skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów, skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych oraz sprawozdania ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym.

Przegląd skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półrocze 2025 roku przeprowadziła KPW Audyt Sp. z o.o., nr na liście firm audytorskich 4116.

1.2. Informacje o powiązaniach kapitałowych lub organizacyjnych z innymi podmiotami

Spółki zależne od Starhedge S.A.

Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział w kapitale zakładowym na dzień 30 czerwca 2026	Metoda Konsolidacji
SURTEX Sp. z o. o.	Łódź	Wynajem nieruchomości, Sprzedaż tkanin technicznych	82,56 %	Pełna
Gdyńskie Przedsiębiorstwo Handlowe SURTEX Sp. z o.o.	Gdynia	Wynajem nieruchomości, Sprzedaż tkanin technicznych	100% (przez SURTEX)	Pełna
Ecco Pralnia Sp. z o. o.	Łódź	Wynajem nieruchomości, Sprzedaż tkanin technicznych	100% (przez SURTEX)	Pełna
STARHEDGE Czapliniecka Sp. z o.o.	Łódź	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100 %	Pełna
Fabryka Ossera Sp. z o.o.	Warszawa	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100 %	Pełna
G Energy S.A.	Warszawa	Budowa rurociągów i sieci rozdzielczych	51,55%	Poza konsolidacją; (RB 3/2025)
Crystal Residence Sp. z o.o.	Łódź	Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	100 %	Pełna
Piotrkowska Art Sp. z o.o.	Łódź	Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	100 %	Pełna
Garden House Nowe Sady Sp. z o.o.	Łódź	Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	100 %	Pełna
Cedry Park Sp. z o.o.	Łódź	Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	100 %	Pełna
GFI Green Future Investment Sp. z o.o.	Łódź	Produkcja chemikaliów i wyrobów chemicznych; badania i prace rozwojowe	95,6 %	Poza konsolidacją – inwestycja przeznaczona do sprzedaży

Pozostałe podmioty powiązane:

Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	Status podmiotu
CFI Holding SA	Wrocław	Działalność holdingów finansowych	Pozostały podmiot powiązany
Central Fund of Immovables Sp. z o.o.	Łódź	Wynajem nieruchomości, działalność hotelarska, działalność restauracyjna	Pozostały podmiot powiązany
Towarzystwo Budownictwa Społecznego "Nasze Kąty" Sp. z o.o.	Łódź	Wynajem mieszkań w systemie TBS	Pozostały podmiot powiązany

Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	Status podmiotu
Wrocławskie Centrum SPA Sp. z o.o.	Wrocław	Działalność w sektorze rekreacji, sportu oraz usług medycznych	Pozostały podmiot powiązany
Przedsiębiorstwo Handlowo-Usługowe Chemikolor S.A.	Łódź	Działalność handlowa, sektor chemiczny	Pozostały podmiot powiązany
Krajowa Spółka Przemysłu Odzieżowego Polconfex Sp. z o.o.	Łódź	Działalność handlowa, sektor odzieżowy	Pozostały podmiot powiązany
Korporacja Gospodarcza Efekt SA	Kraków	Działalność handlowa hurtowa	Pozostały podmiot powiązany
Efekt Hotel S.A.	Kraków	Działalność hotelarska	Pozostały podmiot powiązany
Lider Hotel Sp. z o.o.	Kraków	Działalność hotelarska	Pozostały podmiot powiązany
Efekt Projekt Sp. z o.o.	Kraków	Wsparcie działalności operacyjnej spółek powiązanych	Pozostały podmiot powiązany
Kompleks Handlowy RYBITWY Sp. z o.o.	Kraków	Wsparcie działalności operacyjnej spółek powiązanych	Pozostały podmiot powiązany
Solaris House Sp. z o.o.	Łódź	Działalność deweloperska	Pozostały podmiot powiązany
INWEST Sp. z o.o.	Kraków	Działalność holdingów finansowych	Pozostały podmiot powiązany
IMA Sprzęt i Budownictwo Sp. o.o.	Wrocław	Wynajem maszyn budowlanych	Pozostały podmiot powiązany
Mono Haus Rent Sp. z o.o.	Łódź	Wynajem nieruchomości	Pozostały podmiot powiązany
Food Market Sp. z o.o.	Łódź	Działalność gastronomiczna, wsparcie operacyjne działalności hotelarskiej	Pozostały podmiot powiązany
Restauracja U Kucharzy Sp. z o.o.	Warszawa	Działalność gastronomiczna	Pozostały podmiot powiązany
HR Hospitality Sp. z o.o.	Łódź	Działalność gastronomiczna	Pozostały podmiot powiązany

Zmiany w składzie Grupy w okresie od 01.01.2026 do 30.06.2026 roku

W I półroczu 2026 roku nie wskazano zmian w składzie Grupy Kapitałowej.

1.3. Przedmiot działalności

Przedmiotem działalności STARHEDGE S.A. oraz jej jednostek zależnych zwanych łącznie „Grupą” są:

- działalność deweloperska;
- usługi wynajmu nieruchomości;
- sprzedaż tkanin technicznych i artykułów elektroizolacyjnych;
- zarządzanie i administrowanie nieruchomościami na zlecenie.

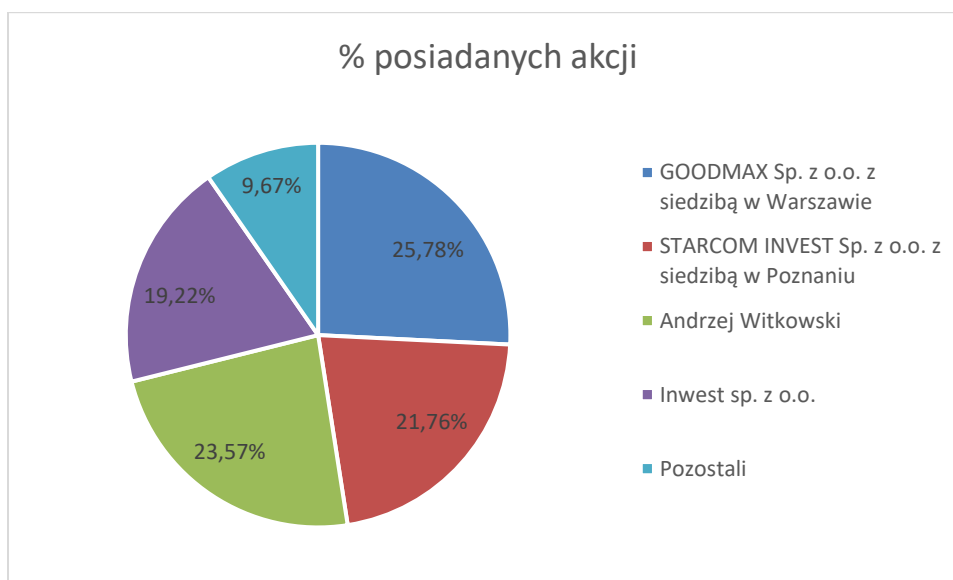
Podstawowym przedmiotem działalności jednostki dominującej STARHEDGE S.A. jest działalność holdingów finansowych oraz zarządzanie i administrowanie nieruchomościami na zlecenie.

1.4. Akcjonariusze posiadający co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu

Akcjonariat Starhedge S.A. według danych na 30 czerwca 2026 roku przedstawiono poniżej. Stan posiadania na dzień przekazania raportu oraz zmiany od poprzedniego raportu okresowego wymagają potwierdzenia na podstawie otrzymanych zawiadomień.

Nazwa	Stan na dzień 30.06.2026 roku		
	Liczba akcji w szt.	% udział w kapitale zakładowym	Nominalna Wartość w zł
GOODMAX Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	28 088 597	25,78%	6 741 263,28

Nazwa	Stan na dzień 30.06.2026 roku		
	Liczba akcji w szt.	% udział w kapitale zakładowym	Nominalna Wartość w zł
STARCOM INVEST Sp. z o.o.	23 700 000	21,76%	5 688 000
Andrzej Witkowski	25 678 000	23,57%	6 162 720
Inwest sp. z o.o.	20 939 000	19,22%	5 025 360
Pozostali	10 533 403	9,67%	2 528 016,72
Razem	108 939 000	100,00%	26 145 360,00



1.5. Rada Nadzorcza

Jednostka dominująca:

Skład Rady Nadzorczej Starhedge S.A. na dzień bilansowy przedstawia się następująco

Lp.	Imię i Nazwisko	Funkcja
1.	Sobala Marta	Członek Rady Nadzorczej
2.	Rożniata Maciej	Członek Rady Nadzorczej
3.	Kłosiński Jacek	Członek Rady Nadzorczej
4.	Feder-Kawczyńska Joanna	Członek Rady Nadzorczej
5.	Rożniata Zbigniew	Członek Rady Nadzorczej

1.6. Zarząd

Jednostka dominująca:

Skład Zarządu Starhedge S.A. na dzień bilansowy przedstawia się następująco:

Lp.	Imię i Nazwisko	Funkcja
1.	Arkadiusz Matejczyk	Prezes Zarządu

W związku z wygaśnięciem mandatu dotychczasowej Prezes Zarządu Teresy Kawczyńskiej Rada Nadzorcza 31 marca 2026 roku powołała Arkadiusza Matejczyka na stanowisko Prezesa Zarządu Starhedge S.A. Informację opublikowano 1 kwietnia 2026 roku w raporcie bieżącym 2/2026..

2. Podstawowe dane ekonomiczno-finansowe Grupy Kapitałowej Starhedge

Dane bilansowe prezentowane są na 30 czerwca 2026 roku, z danymi porównawczymi na 31 grudnia 2025 roku. Dane o wyniku, przepływach pieniężnych i zmianach kapitału dotyczą I półrocza 2026 roku i porównawczego I półrocza 2025 roku. Dane bieżącego okresu uzupełniono zgodnie ze skróconym sprawozdaniem finansowym; wartości w EUR przeliczono według kursów wskazanych poniżej.

Kursy EUR/PLN ogłaszane przez Narodowy Bank Polski, wykorzystane do przeliczenia wybranych skonsolidowanych i jednostkowych danych finansowych, przedstawiają się następująco:

Okres obrotowy	średni kurs w okresie*	Kurs na ostatni dzień okresu
01.01.2026 – 30.06.2026	4,2522	4,2963
01.01.2025 – 31.12.2025	4,2372	4,2267
01.01.2025 – 30.06.2025	4,2208	4,2419

*) średnia kursów obowiązujących na ostatni dzień miesiąca w danym okresie

Pozycje aktywów i pasywów skonsolidowanego oraz jednostkowego sprawozdania z sytuacji finansowej przelicza się według średniego kursu NBP obowiązującego na koniec odpowiedniego okresu.

Pozycje skonsolidowanego oraz jednostkowego sprawozdania z całkowitych dochodów i rachunku przepływów pieniężnych przelicza się według średniej arytmetycznej kursów NBP obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca odpowiedniego okresu.

Wybrane dane przedstawiono w tysiącach PLN i EUR, z wyjątkiem liczby akcji oraz wartości na akcję. Kolumny porównawcze dotyczą 31 grudnia 2025 roku w części bilansowej oraz I półrocza 2025 roku w części wynikowej i przepływów.

Wybrane dane finansowe Grupy Kapitałowej Starhedge SA za I półrocze 2026 roku

Wyszczególnienie	I półrocze 2026 / 30.06.2026		I półrocze 2025 / 31.12.2025	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Skonsolidowane Zestawienie Całkowitych Dochodów				
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	6 131	1 442	6 563	1 555
Koszty działalności operacyjnej	5 926	1 394	6 288	1 490
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	270	63	-298	-71
Zysk (strata) brutto	1 085	255	-457	-108
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	1 006	237	-553	-131
Liczba udziałów/akcji w sztukach	108 939 000	108 939 000	108 939 000	108 939 000
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	0,01	0,00	0,00	0,00
Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej				
Aktywa trwałe	20 250	4 713	19 378	4 585
Aktywa obrotowe	26 207	6 100	25 615	6 061
Kapitał własny	38 033	8 853	37 483	8 868
Kapitał zakładowy	32 110	7 474	32 110	7 597
Zobowiązania długoterminowe	2 121	494	2 060	487
Zobowiązania krótkoterminowe	6 303	1 467	5 450	1 289
Kapitał własny ogółem na akcję (zł/euro)	0,35	0,08	0,34	0,08
Skonsolidowany Rachunek Przepływów Pieniężnych				
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-334	-79	-224	-53
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-120	-28	-1	0
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	375	88	-92	-22

3. Podstawowe dane ekonomiczno-finansowe jednostki dominującej za I półrocze 2026 roku

Wybrane dane finansowe Starhedge SA za I półrocze 2026 roku

Wyszczególnienie	I półrocze 2026 / 30.06.2026		I półrocze 2025 / 31.12.2025	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Jednostkowe Zestawienie Całkowitych Dochodów				
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	1 202	283	1 202	285
Koszty działalności operacyjnej	1 046	246	1 005	238
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	129	30	-170	-40
Zysk (strata) brutto	94	22	-189	-45
Zysk (strata) netto	73	17	-209	-50
Liczba udziałów/akcji w sztukach	108 939 000	108 939 000	108 939 000	108 939 000
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	0,0007	0,0002	-0,0019	-0,0005
Jednostkowe Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej				
Aktywa trwałe	60 106	13 990	60 106	14 220
Aktywa obrotowe	2 974	692	3 022	715
Kapitał własny	60 450	14 070	60 377	14 285
Kapitał zakładowy	32 110	7 474	32 110	7 597
Zobowiązania długoterminowe	446	104	446	106
Zobowiązania krótkoterminowe	2 184	508	2 305	545
Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	0,55	0,13	0,55	0,13
Jednostkowy Rachunek Przepływów Pieniężnych				
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-178	-42	45	11
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-130	-31	-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	300	71	-55	-13

4. Charakterystyka działalności

4.1. Jednostka dominująca

DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA Przyjęty model biznesowy zakłada skupienie się na działalności deweloperskiej, realizowanej przez spółki zależne (SPV) na którą składają się takie czynności, jak zakup działki (nieruchomości), budowa i sprzedaż gotowych projektów w maksymalnie krótkim czasie. Starhedge S.A. nie planuje, ale również nie wyklucza w przypadku rozwoju rynku PRS w Polsce, iż spółki celowe (SPV) będą długoterminowo właścicielem i zarządcą wybudowanych inwestycji.

Głównym rynkiem na jakim Spółka koncentruje swoją działalność jest rynek województwa łódzkiego.

FUNKCJONALNE PROJEKTY Ambicją Starhedge S.A jest realizowanie projektów typu Smart Living połączenia wyjątkowej estetyki projektu z praktycznymi rozwiązaniami i usługami gwarantującymi komfortowy styl życia, odpowiadający na potrzeby osób ceniących design i inteligentne rozwiązania, które pozwolą na stworzenie własnej unikalnej, a zarazem niezwykle praktycznej przestrzeni mieszkalnej. Spółka zamierza tworzyć miejsce funkcjonowania dla mieszkańców aglomeracji – wygodne do pracy, mieszkania, rozrywki i zaspokajania wszystkich potrzeb. Projekty realizowane przez Starhedge S.A mają promować miejski styl życia i przyciągać ludzi przez cały dzień, jednocześnie zachować walory oazy spokoju i wypoczynku.

4.2. Grupa Kapitałowa - Surtex Łódź

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”. Spółka dominująca w Grupie jest firmą dystrybucyjną, posiadającą wieloletnią tradycję kupiecką, handlująca asortymentem dla branży technicznej, głównie dla przemysłu metalowego, elektromaszynowego, lekkiego, meblarskiego, spożywczego, budownictwa, rolnictwa i energetyki.



STARHEDGE S.A. z siedzibą w Warszawie, przekazała do publicznej wiadomości raportem bieżącym 26/2017, iż w dniu 29 września 2017 roku nabyła 1.261 udziałów w kapitale zakładowym SURTEX Sp. z o. o. z siedzibą w Łodzi o wartości nominalnej 780,00 złotych każdy, stanowiące 68,63 % w kapitale zakładowym spółki Surtex Sp. z o.o. w Łodzi i tym samym utworzona została grupa kapitałowa STARHEDGE.

Surtex Sp. z o.o. w Łodzi tworzy grupę SURTEX, posiada 100% udziałów w:

Nazwa Podmiotu	Kapitał Zakładowy
Gdyńskie Przedsiębiorstwo Handlowe Surtex Sp. z o.o.	1.500.000 zł
ECCO Pralnia Sp. z o.o. (dawniej Surtex Wrocław i Primus Capital)	350.000 zł

Asortyment spółki Surtex obejmuje geosyntetyki, materiały izolacyjne i uszczelniające wykorzystywane m.in. przy budowie dróg oraz filc, materiały filtracyjne i tkaniny techniczne.

5. Strategia Grupy Kapitałowej Starhedge S.A.

5.1. Główne obszary działalności Grupy Kapitałowej STARHEDGE w 2026 roku

Spółka w dalszym ciągu będzie realizować rozpoczęte procesy dostosowania bieżącego otoczenia gospodarczego do zmieniających się okoliczności w tym wzrostu kosztów funkcjonowania dla segmentów działalności, które nie mają istotnego udziału w przychodach, jak również będzie kontynuowała projekty zmierzające do osiągnięcia zakładanych celów, w szczególności prace nad poszerzaniem portfolio w szczególności na rynku nieruchomości mieszkaniowych. Spółka zamierza realizować plany przy wykorzystaniu wszystkich dostępnych instrumentów finansowych z wykorzystaniem dotychczas przyjętego przez Spółkę modelu inwestycyjnego stanowiącego punkt odniesienia dla efektywności realizowanych inwestycji, jednocześnie wskazując obszary zainteresowania lub zaniechania dotychczasowych działań. Jednocześnie nadal będzie realizowany proces przeglądu efektywności ekonomicznej w tym eliminowane i wyciszane będą rozpoczęte wcześniej przez poprzednie zarządy projekty inwestycyjne które nie rokuja w najbliższym czasie uzyskania wymiernych korzyści ekonomicznych w tym również te które z uwagi na uwarunkowania rynkowe generują straty dla Grupy Kapitałowej Starhedge S.A. Grupa cały czas prowadzi niezobowiązujące rozmowy oraz pozostaje na etapie poszukiwania inwestorów lub współinwestorów do poszczególnych projektów inwestycyjnych w wariancie w którym Grupa nie będzie zobowiązana do wnoszenia kapitału gotówkowego lub zaciągania znaczących zobowiązań finansowych do realizacji poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych.

Głównym obszarem działalności w branży deweloperskiej jest obecnie województwo łódzkie.

Spółka nadzoruje także kontynuowane procesy dywersyfikacyjne stale monitorując poczynione inwestycje.

5.1.1. INWESTYCJE W SPÓŁKI CELOWE

Strategia Starhedge zakłada rozwój inwestycji deweloperskich poprzez zakładanie Spółek celowych na rynkowych zasadach. Realizacja projektów deweloperskich przez spółki celowe to często wymóg banków kredytujących inwestycję. Do spółki przenoszone są aktywa by uzyskać możliwość pozyskania funduszy potrzebnych do dużych projektów. Partnerzy mogą zlecać Starhedge usługi deweloperskie, doradcze i inne. Mogą być również współinwestorami w projektach deweloperskich, czy też potencjalnymi kupującymi nowo wybudowane inwestycje mieszkaniowe. Działalność deweloperska Starhedge jest w tej grupie komplementarna wobec działalności innych podmiotów. Należy podkreślić, że istotne umowy pomiędzy Starhedge a podmiotami powiązanymi oraz stałymi Partnerami, są dyskutowane i aprobowane przez Radę Nadzorczą.

- 1) STARHEDGE CZAPLINIECKA – W roku 2022 Spółka wniosła do podmiotu zależnego Starhedge Czapliniecka sp. z o.o. (poprzednio Starhedge Zarządzanie i Administrowanie Nieruchomościami sp. z o.o.) projekt będący na ukończeniu polegający na remoncie i modernizacji należącego do spółki budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego w Bełchatowie przy ulicy Czaplinieckiej 44b. W inwestycji zastosowano szereg rozwiązań zamiennych, powodujących zupełnie inną jakość, standard oraz efekt wizualny. W budynku wyodrębniono 106 samodzielnych lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 4.127 m². Inwestycja znajduje się w fazie wykończeniowej. W 2026 roku zaplanowane jest zintensyfikowanie działań zmierzających do sprzedaży wyodrębnionych lokali lub całej inwestycji, co jest realizowane przez Zarząd.

Bełchatów Czaplinecka 44B



Kameralna 5-piętrowa dwuklatkowa nowa wybudowana inwestycja w spokojnej dzielnicy Bełchatowa. Łączy w sobie nowoczesną architekturę z funkcjonalnie rozplanowanymi mieszkaniami 106 mieszkaniami, zapewniającymi wygodę życia codziennego. Lokale na parterze z niewielkimi ogródkami. Miejsca postojowe przewidziane na zewnątrz budynku.

Ustawne mieszkania w popularnych metrażach od 29m² do 55 m² o łącznej powierzchni mieszkań 4.127m²

Rodzaj mieszkania	Liczba	Udział	Powierzchnie
Lokale 1 pokojowe	58	55%	28,84- 34,44 m ²
Lokale 2 pokojowe	35	33%	45,22- 49,72 m ²
Lokale 3 pokojowe	13	12%	53,72- 54,69 m ²
Razem	106		



- 2) **CEDRY PARK** to niewielkie osiedle wielorodzinne (łącznie 110 mieszkań) z pięciokondygnacyjnymi budynkami o nowoczesnym wyglądzie (4 piętra, parter i garaż podziemny), dobrze wpisujące się w aktualne trendy architektoniczne.



Rozkładowe 2-, 3- i 4-pokojowe mieszkania zapewniają funkcjonalność i komfort każdego dnia. Optymalne metraże (od 37 do 78m²) gwarantują domownikom wygodę oraz przestrzeń dzienną, idealną do wspólnego spędzania czasu. W pełni ustawne pokoje z bezpośrednim wyjściem na balkon, dają możliwość swobodnej aranżacji według własnych potrzeb. Do wybranych mieszkań przynależy ogródek, dający dodatkową przestrzeń do swobodnego spędzania wolnego czasu. Wydzielenie pomieszczeń takich jak rowerownia i komórki lokatorskie zapewniają mieszkańcom więcej miejsca do przechowywania dodatkowych sprzętów.

W dalszej części 2026 roku planowana jest kontynuacja działań zmierzających do pozyskania współinwestora i realizacji inwestycji.

- 3) CRYSTAL RESIDENCE to nowoczesny budynek ze 104 mieszkaniami zaprojektowanymi z myślą o najbardziej wymagających Klientach. Lokalizacja inwestycji pozwala z jednej strony cieszyć się doskonałym dostępem komunikacyjnym do głównych arterii miasta, z drugiej strony, cieszyć się mieszkaniem poza zgiełkiem ścisłego centrum. Nowoczesna architektura pięciopiętrowego budynku z garażem podziemnym podzielonego na niewielkie klatki schodowe, zapewniająca komfort i wygodę mieszkańcom.



W budynku zaprojektowano najbardziej poszukiwane powierzchniowo lokale od 1 do 4 pokoi o metrażach od 30 do 90 m². Blisko ¾ stanowią lokale 1 lub 2 pokojowe odpowiadające dzisiejszym oczekiwaniom nabywców. Mieszkania zaprojektowane w przemyślny sposób zapewniają funkcjonalność i komfort każdego dnia. Gwarantują domownikom wygodę oraz przestrzeń dzienną, idealną do wspólnego spędzania czasu. W pełni ustawne pokoje z bezpośrednim wyjściem na balkon, dają możliwość swobodnej aranżacji według własnych potrzeb. Do wybranych mieszkań przynależy ogródek, dający dodatkową przestrzeń do swobodnego spędzania wolnego czasu. Wydzielenie pomieszczeń takich jak rowerownia i komórki lokatorskie zapewniają mieszkańcom więcej miejsca do przechowywania dodatkowych sprzętów. W dalszej części 2026 roku planowana jest kontynuacja działań zmierzających do pozyskania współinwestora i realizacji inwestycji.

PIOTRKOWSKA ART

niepowtarzalna inwestycja zlokalizowana przy najbardziej znanej ulicy Łodzi, jednak w niewielkiej odległości od największego zgiełku. Planowany budynek zlokalizowany w sąsiedztwie zabytkowej kamienicy o nowoczesnej kaskadowej bryle zapewniający komfort życia w ścisłym centrum miasta.



Rozkładowe 1-, 3-pokojowe mieszkania zapewniają funkcjonalność i komfort każdego dnia. Optymalne metraże (od 25 do 60m²) gwarantują domownikom wygodę oraz przestrzeń dzienną, idealną do wspólnego spędzania czasu. W pełni ustawne pokoje z dużymi przeszkleniami, dają możliwość swobodnej aranżacji według własnych potrzeb. Wydzielenie pomieszczeń takich jak rowerownia i komórki lokatorskie zapewniają mieszkańcom więcej miejsca do przechowywania dodatkowych sprzętów.

- 4) **GARDEN HOUSE NOWE SADY** to zaprojektowany zespół budynków zlokalizowanych wśród zieleni, w niewielkiej odległości od przystanku kolejowego Łódź Pabianicka. Potencjalne korzyści z rozbudowy układu kolejowego zależą od zakończenia inwestycji infrastrukturalnych oraz przyszłego rozkładu jazdy; nie stanowią obecnie gwarancji określonego czasu dojazdu.



Rozkładowe mieszkania o zróżnicowanej ilości pokoi od 1 do 4 pokoi zapewniają funkcjonalność i komfort każdego dnia. Optymalne metraże (od 25 do 80m²) gwarantują domownikom wygodę oraz przestrzeń dzienną, idealną do wspólnego spędzania czasu. W pełni ustawne pokoje z bezpośrednim wyjściem na balkon, dają możliwość swobodnej aranżacji według własnych potrzeb. Do wybranych mieszkań przynależy ogródek, dający dodatkową przestrzeń do swobodnego spędzania wolnego czasu. Wydzielenie pomieszczeń takich jak rowerownia i komórki lokatorskie zapewniają mieszkańcom więcej miejsca do przechowywania dodatkowych sprzętów.

- 5) **FABRYKA OSSERA** Nieruchomość stanowi niepowtarzalną zabudowę loftową charakterystyczną dla Łodzi. Budynek główny z dominantą w środkowej części stanowić będzie trzon kompleksu mieszkalno-usługowego. Zespół zlokalizowany w sąsiedztwie jednego z najatrakcyjniejszych obszarów Łodzi – Księży Młyn, z charakterystycznym dla niego zespołem fabrycznym Karola Scheiblera, który stanowił przełom w architekturze przemysłowej. Ogromny budynek przędzalni, ze względu na swoje rozmiary, styl architektoniczny i nowatorskie rozwiązania konstrukcyjne, stał się wzorem dla wielu późniejszych projektantów fabryk. Inwestycja Fabryka Ossera polega na zrewitalizowaniu i przystosowaniu zabudowań loftowe z czerwonej cegły w położone w narożniku ulic Kilińskiego i Przybyszewskiego. Stanowić będzie jedno z nielicznych w swoim rodzaju w skali Polski miejsce, które już dziś przyciąga najbardziej wymagających Klientów i najemców.



Inwestycja planowana w 2 etapach – w pierwszym adaptacja istniejących budynków i stworzenie niepowtarzalnych mieszkań o zróżnicowanej powierzchni od małych lokali mieszkalnych typu studio do apartamentów o powierzchni przekraczającej 100m². Kolejny etap to budowa nowego budynku wpisującego się w stylistykę i architekturę budynku z dodatkowymi powierzchniami mieszkalnymi i usługowymi. Całość uzupełniona infrastrukturą towarzyszącą- lokale użytkowe, sklepy, lokale gastronomiczne. W ramach przyjętej strategii Zarząd prowadził rozmowy z potencjalnymi współinwestorami w zakresie możliwości realizacji wspólnego przedsięwzięcia odnoszącego się do przedmiotowego projektu.

5.1.2. TECHNOLOGIE

5.1.3. FINANSE

Ograniczony zostanie zakres wykorzystywanych strukturyzowanych instrumentów finansowych i alternatywnych narzędzi inwestycyjnych w postaci pochodnych, ze względu na możliwość wystąpienia wysokich strat wynikających z wysokiego ryzyka tego rodzaju inwestycji. Ponadto ze względu na niestabilną sytuację na wschodzących rynkach kapitałowych oraz brak możliwości przewidzenia wyniku finansowego oraz realnej stopy zwrotu z inwestycji dokonywanych w tym obszarze, Zarząd podjął decyzję o zwiększeniu zaangażowania w inwestycje związane z nieruchomościami.

Celem Spółki i Grupy jest wyszukiwanie atrakcyjnych inwestycji w Polsce, których realizacja ma w założeniu przynieść stopę zwrotu dla Inwestorów na poziomie ok. 7 -10%. Dlatego też działalność finansowa Emitenta obejmować będzie jedynie bezpośrednie nabywanie znaczących aktywów, których sytuacja ekonomiczna i prawna będzie możliwa do zweryfikowania przed jakimkolwiek zaangażowaniem kapitałowym, a w chwili dokonania inwestycji podlegająca bieżącej analizie. Dodatkowo obecna strategia Grupy Emitenta zakłada również sprzedaż części posiadanych aktywów oraz ewentualne wspólne przedsięwzięcia inwestycyjne z wybranymi partnerami.

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

Spółka konsekwentnie realizuje przyjętą strategię budowy Grupy Kapitałowej w której Starhedge S.A. będzie pełnić rolę spółki holdingowej. W I półroczu 2026 roku spółki zależne w zależności od profilu swojej działalności prowadziły działania operacyjne związane z ich profilem bądź realizowały kolejne etapy procesów inwestycyjnych w przypadku spółek celowych (SPV)

W 2026 roku Spółka będzie realizować inwestycje już trwające w roku sprawozdawczym 2025 o ile nie będzie to znacząco obciążało finansowo Emitenta oraz Grupy, w celu wypracowania zakładanych zwrotów z zainwestowanego kapitału

Mając na uwadze powyższe, Zarząd Spółki podjął decyzję o bieżącej analizie dalszej dywersyfikacji działań, które pozwolą na utrzymanie stabilnej sytuacji majątku Spółki bez względu na koniunkturę rynkową.

Na osiągnięte przez Spółkę wyniki w roku obrotowym 2026 w szczególności wpływać będzie:

- Sytuacja związana z wojną w Ukrainie w tym w szczególności intensywność działań zbrojnych, poziom sankcji wprowadzanych wobec Rosji przez państwa Unii Europejskiej;
- Sytuacja na rynku nieruchomości w Polsce,
- Zmiany w przepisach w obszarze polityki fiskalnej, pieniężnej i podatkowej,
- Dostępność do kapitału oraz alternatywnych źródeł finansowania,
- Sytuacja w dostępie do poszczególnych towarów handlowych i ich cen w tym zmienności z jaką Zarząd mierzył się w 2025 roku,
- Bieżące uwarunkowania gospodarcze, w tym poziom inflacji, koszt finansowania i sytuacja dochodowa potencjalnych nabywców mieszkań;
- Sytuacja na rynkach materiałów budowlanych oraz ich dostępność i koszty pozyskania,
- Decyzje Rady Polityki Pieniężnej w 2026 roku oraz ich wpływ na dostępność kredytów hipotecznych i koszty finansowania Grupy; zarówno obniżki, jak i ewentualne podwyżki stóp wymagają uwzględnienia w analizach;
- Stanowisko (w tym jego złagodzenie) KNF w sprawie metodyki liczenia przez Banki Zdolności Kredytowej kredytobiorców hipotecznych;
- Zmiana sytuacji polityczno-ekonomicznej w Polsce i na świecie;
- Popyt na mieszkania.
- Regulacje prawne związane z funkcjonowaniem rynków kapitałowych.

7. Zawarte znaczące umowy i umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami

Zawarte znaczące umowy i umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami, o których Emitent posiada wiedzę zostały ujawnione w poniższym sprawozdaniu oraz zostały opublikowane w systemie ESPI.

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

Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi przedstawiono w nocie 24 skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półrocze 2026 roku. Deklarację dotyczącą warunków rynkowych zamieszczono również w pkt 26 niniejszego sprawozdania.

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

Informacje o kredytach, pożyczkach i pozostałych zobowiązaniach finansowych przedstawiono w nocie 22 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

10. Informacje o udzielonych pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach

Gwarancje i poręczenia

Nie wystąpiły

11. , w tym na aktywach posiadanych i nabywanych przez Spółkę

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

- W Grupie Kapitałowej Starhedge S.A. wskazano istotne postępowania dotyczące Fabryka Ossera Sp. z o.o., związane z podatkiem od nieruchomości za lata 2019–2024, na łączną kwotę około 2,5 mln zł. Spółka kwestionuje zasadność decyzji, wskazując m.in. na niespełnienie przez nieruchomość definicji budynku oraz brak wykorzystywania jej w działalności gospodarczej.

13. Informacja o ważniejszych osiągnięciach w dziedzinie badań i rozwoju

Nie dotyczy (nie wystąpiły).

14. Założenia kontynuacji działalności gospodarczej

Sprawozdania finansowe przygotowywane są przy założeniu kontynuacji działalności Spółki i Grupy.

15. Opis podstawowych zagrożeń i istotnych czynników ryzyka Jednostki dominującej oraz Grupy Kapitałowej

15.1. Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym w Ukrainie

Konflikt zbrojny w Ukrainie pozostaje czynnikiem ryzyka dla otoczenia gospodarczego i może oddziaływać na ceny energii i materiałów, łańcuchy dostaw, dostępność wykonawców, koszty finansowania oraz popyt na nieruchomości. Spółka i jej podmioty powiązane prowadzą działalność na terenie Polski. Skala wpływu konfliktu na wyniki Grupy zależy od dalszego przebiegu sytuacji geopolitycznej oraz warunków rynkowych; Zarząd monitoruje jej wpływ na poszczególne projekty i płynność Grupy.

15.2. Ryzyko inflacji

Według GUS średnioroczny wzrost cen towarów i usług konsumpcyjnych w 2025 roku wyniósł 3,6%, a w czerwcu 2026 roku ceny były o 2,5% wyższe niż rok wcześniej i o 0,5% niższe niż w maju 2026 roku. Nie ma zatem podstaw do utrzymywania opisu stale rosnącej z miesiąca na miesiąc inflacji. Dla Grupy istotne pozostają zmiany cen materiałów, energii, usług wykonawczych i wynagrodzeń. Wpływ inflacji na popyt mieszkaniowy jest niejednoznaczny: może zwiększać zainteresowanie ochroną wartości kapitału, ale jednocześnie ograniczać realne dochody i dostępność finansowania nabywców.

Na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania trudno jednak oszacować skalę tego potencjalnego wpływu. Spółka optymalizuje proces budowlany już od momentu planowania inwestycji, dzięki temu możliwe jest minimalizowanie wpływu czynników cenotwórczych. W ocenie Zarządu Spółki będzie to okres, w którym rentowność wielu deweloperów może spaść z powodu presji kosztowej przekraczającej dynamikę cen. Taka sytuacja może mieć miejsce zwłaszcza w przypadku inwestycji z segmentu popularnego, gdzie wrażliwość cenowa nabywców jest największa. Dzięki realizowanemu modelowi biznesowemu można oczekiwać, że Spółka i jej Grupa Kapitałowa będą w stanie w relatywnie dużym stopniu mitygować ryzyko wzrostu kosztów realizacji inwestycji, zapewniając tym samym satysfakcjonującą rentowność prowadzonej działalności.

15.3. Ryzyko poziomu stóp procentowych

Na koniec czerwca 2026 roku stopa referencyjna NBP wynosiła 3,75%. Jej poziom wpływa na oprocentowanie finansowania o zmiennej stopie oraz dostępność kredytów dla nabywców mieszkań. Dalszy kierunek zmian stóp pozostaje czynnikiem ryzyka; wcześniejszej zapowiedzi istotnego wzrostu kosztów finansowania, odnoszącej się do warunków z 2022 roku, nie traktuje się jako aktualnej prognozy.

15.4. Ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów deweloperskich

Realizacja projektów deweloperskich jest przedsięwzięciem długoterminowym. W efekcie, okres oczekiwania na pierwsze przychody z tytułu sprzedaży wybudowanych lokali jest stosunkowo długi, ponieważ trwa on co najmniej kilkanaście lub nawet kilkadziesiąt miesięcy. Projekty deweloperskie wymagają poczynienia istotnych nakładów finansowych zarówno już w fazie przygotowań do rozpoczęcia danego projektu oraz w trakcie jego realizacji. W toku prowadzenia przez Grupę inwestycji deweloperskich możliwy jest wzrost kosztów inwestycyjnych, wynikający ze specyfiki procesu budowlanego, w tym, z faktu, iż: (i) realizacja robót budowlanych przebiega w stosunkowo długim okresie, w czasie którego mogą ulec zmianie ceny materiałów budowlanych oraz koszty zatrudnienia wykwalifikowanych pracowników, (ii) 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, (iii) warunki gruntowe nieruchomości pod projekty deweloperskie mogą wymagać dodatkowych nakładów inwestycyjnych, (iv) wadliwe materiały budowlane muszą być zastępowane materiałami prawidłowymi o odpowiedniej jakości, oraz (v) wady projektowanych budynków wymagają ich usunięcia. Ponadto do innych czynników, które mogą spowodować wzrost kosztów inwestycyjnych należą m.in.: inflacja, koszty pracy, wzrost podatków i innych zobowiązań publicznoprawnych, zmiany w przepisach prawa lub polityce rządowej oraz wzrost kosztów finansowania. Wzrost kosztów realizacji projektów deweloperskich związany ze specyfiką procesu budowlanego, może mieć istotny negatywny wpływ na sytuację finansową lub wyniki działalności Spółki.

15.5. Ryzyko odpowiedzialności z tytułu należytego wykonania i sprzedaży mieszkań

Spółki wchodzące w skład Starhedge S.A. 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 S.A. muszą liczyć się z ryzykiem zgłaszania takich roszczeń przez nabywców poszczególnych lokali bądź przez wspólnoty mieszkaniowe.

15.6. Ryzyko, że projekty deweloperskie mogą nie zostać zrealizowane w terminie

Projekt deweloperski jest przedsięwzięciem długoterminowym, na które wpływ ma wiele czynników. Wpływ tych czynników oraz pozostałych czynników ryzyka, może spowodować opóźnienia. Konsekwencją tych opóźnień może być, oprócz przesunięcia się w czasie realizacji przychodów z działalności Spółki, także ryzyko powstania dodatkowych kosztów związanych z koniecznością zapłaty odsetek, odszkodowań lub kar umownych wynikających z umów zawartych w związku z realizacją projektów deweloperskich. Opóźnienia w realizacji poszczególnych projektów mogą istotnie negatywnie wpływać na poziom rentowności poszczególnych projektów inwestycyjnych, a przez to na działalność, sytuację finansową, w tym w szczególności płynność, wyniki finansowe oraz perspektywy rozwoju Spółki. W ocenie Zarządu staranne planowanie poszczególnych inwestycji z uwzględnieniem zagrożeń leżących po stronie wykonawców i podwykonawców powoduje mityzację ryzyka powstawania kar finansowych.

15.7. Ryzyko, że Spółka może nie pozyskać finansowania zewnętrznego

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

15.8. Ryzyko makroekonomiczne

Spółka jest narażona na ryzyko zmian sytuacji makroekonomicznej w Polsce i na świecie. Dla działalności Grupy istotne są w szczególności dynamika gospodarcza, realne dochody gospodarstw domowych, inflacja, poziom stóp procentowych, dostępność kredytu hipotecznego i finansowania inwestycji oraz popyt na mieszkania. Rynek mieszkaniowy ma charakter cykliczny, dlatego zmiany tych parametrów mogą wpływać na tempo sprzedaży, ceny, koszty realizacji i rentowność projektów. Dodatkowym źródłem niepewności pozostają ryzyka geopolityczne i ich wpływ na rynki finansowe oraz realną gospodarkę.

15.9. Ryzyko niepowodzenia strategii rozwoju Spółka

W związku z wdrożeniem nowej strategii działalności Spółki Starhedge S.A. oraz konsekwentną realizacją jej założeń w bieżącym roku obrotowym, Spółka narażona jest na zmienność warunków rynkowych, które mogą mieć bezpośredni wpływ na ryzyko niezrealizowania możliwych do osiągnięcia przychodów. Na osiągnięcie zamierzonych przez Starhedge S.A. celów strategicznych wpływ ma wiele czynników zewnętrznych, których wystąpienie jest niezależne od decyzji organów zarządzających Starhedge S.A. 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 S.A. 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 S.A.

15.10. 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 S.A. 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 osiąganych przez Starhedge S.A.

15.11. Ryzyko związane z konkurencją oraz pozyskiwaniem nowych gruntów lub projektów deweloperskich

Na wyniki osiągane przez Starhedge S.A. 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 S.A. 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 S.A. 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 S.A. 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 S.A. na obszarach, gdzie skoncentrowana jest działalność Starhedge S.A., 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 S.A. zwiększeniem kosztów projektów.

15.12. Ryzyko związane z przepisami prawno-podatkowymi

Nadchodzące zmiany w prawie stanowią potencjalne ryzyko mogące bezpośrednio lub pośrednio wpłynąć na działalność Grupy Kapitałowej Starhedge S.A. w zakresie branży deweloperskiej.

Zmiany przepisów planistycznych, budowlanych i podatkowych mogą wpływać na dostępność gruntów, harmonogramy oraz koszty realizacji projektów. Wpływ reformy planowania przestrzennego wymaga odrębnej oceny dla każdej nieruchomości, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów przejściowych i posiadanych decyzji administracyjnych. Nie przyjmuje się automatycznie, że projekty rozpoczęte wcześniej pozostają całkowicie poza zakresem oddziaływania nowych regulacji.

15.13. Ryzyko inwestycyjne

Spółka nabywając aktywa finansowe w postaci akcji innych podmiotów narażona 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.

15.14. 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.

15.15. Ryzyko związane z organizacją wewnętrzną firmy

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

15.16. Ryzyko wystąpienia nieprzewidywalnych zdarzeń

W tej kategorii Starhedge S.A. definiuje ryzyka, do których 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 i wiele innych.

15.17. Ryzyko selekcji wykonawstwa

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

15.18. Zmiana ryzyk związanych z posiadaniem instrumentów finansowych

Spółka 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.

15.19. Ryzyko działalności organów nadzoru nad rynkiem kapitałowym

Spółka 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.

15.20. 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.

15.21. Ryzyko marketingowe

Umiejętnie prowadzona komunikacja marketingowa i reklamowa są czynnikami, które wymagają specjalnego prowadzenia i traktowania. Cały proces, prowadzący do realizacji transakcji Spółki 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. Spółka 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.

15.22. Ryzyko spadku cen mieszkań

Wyniki finansowe Grupy Starhedge S.A. będą uzależnione w szczególności od poziomu cen mieszkań w Polsce po ich wybudowaniu. 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 mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Grupy Starhedge S.A.

15.23. Ryzyko, iż zaplanowana przez Spółkę. powierzchnia użytkowa mieszkań może nie zostać osiągnięta

Starhedge S.A. 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 S.A. 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:

- ze zmian planów zagospodarowania przestrzennego i dostosowania do tych planów projektów deweloperskich celem optymalnego wykorzystania dostępnej przestrzeni

- 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,
- przyjęcia innych niż zamierzone rozwiązań technicznych i budowlanych.

15.24. Ryzyko związane z możliwością pojawienia się nieprawdziwych informacji dotyczących Spółki lub jego działalności

Na konkurencyjnym rynku, jakim jest rynek usług deweloperskich, w szczególności dla spółek publicznych, istnieje ryzyko wykorzystywania przez niektórych konkurentów Spółki (lub inne podmioty zmierzające do osłabienia pozycji konkurencyjnej Spółki, w tym spekulantów giełdowych) nieprawdziwych informacji o Emitencie, jego działalności lub osobach powiązanych z Spółką, w celu wywarcia negatywnego wpływu na pozycję i wizerunek rynkowy Spółki. Ewentualne rozpowszechnianie nieprawdziwych i negatywnych informacji dotyczących Spółki, może wywierać przejściowy, lecz niekorzystny wpływ na jego pozycję negocjacyjną, a tym samym negatywnie wpływać na sytuację finansową Spółki. Informacje takie mogą wywierać również niekorzystny wpływ na kształtowanie się kursu akcji Spółki, nawet jeśli nie miałyby one istotnego wpływu na wyniki finansowe Spółki. Spółka w uzasadnionych przypadkach wykorzysta drogę prawną w celu obrony swojego wizerunku, jednakże nie ma możliwości ograniczenia lub wyeliminowania takiego ryzyka. Ponadto Spółka 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 Spółkę na rzecz Klientów. Doświadczenie zdobyte w rozwiązywaniu tego rodzaju problemów u klientów niewątpliwie pomoże w skutecznym i legalnym zwalczaniu tego typu praktyk skierowanych przeciwko Spółce.

15.25. Ryzyko podatkowe związane z transakcjami z podmiotami powiązanymi.

Spółka zawierała i będzie w przyszłości zawierać transakcje z podmiotami powiązanymi. W opinii Spółki wszystkie takie transakcje zostały zawarte na warunkach rynkowych. Nie można jednak wykluczyć ryzyka zakwestionowania przez organy podatkowe rynkowego charakteru ww. transakcji, co mogłoby skutkować wzrostem zobowiązań podatkowych, a tym samym mogłoby mieć negatywny wpływ na sytuację finansową lub wyniki działalności Spółki.

15.26. Ryzyko związane z brakiem dywersyfikacji źródeł przychodu i uzależnieniem od jednego kontrahenta.

Przedmiotem działalności Spółki Starhedge S.A. z zastrzeżeniem działalności holdingowej jest działalność usługowa realizowana w chwili obecnej na rzecz jednego dużego klienta w zakresie obsługi wsparcia i zarządu nieruchomościami. Sytuacja ta stwarza zagrożenie dla kontynuacji działalności Emitenta, w przypadku utraty płynności finansowej przez kontrahenta lub ujawnienia się jakichkolwiek innych okoliczności rzutujących na możliwość współpracy pomiędzy Emitentem, a wskazanym podmiotem. Utrata źródła przychodu może zatem powodować utratę płynności finansowej oraz niemożliwość pokrycia bieżących zobowiązań przez Emitenta.

16. Emisja akcji i wykorzystanie wpływów z emisji

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2026 roku nie wyemitowano nowych akcji.

17. Informacja dotycząca prognoz wyników

Zarówno dla Grupy kapitałowej, jak i dla jednostki dominującej, nie były podawane ani publikowane prognozy wyników na I półrocze 2026 roku.

18. Wskazanie czynników i zdarzeń, w tym o nietypowym charakterze, mających istotny wpływ na sprawozdanie finansowe

18.1. Wpływ wybuchu konfliktu zbrojnego w Ukrainie i będący jego konsekwencją poziom inflacji oraz stóp procentowych na wyniki operacyjne Jednostki dominującej i Grupy kapitałowej

Ryzyko geopolityczne może oddziaływać na koszty energii i materiałów, dostępność wykonawców, łańcuchy dostaw oraz popyt.

19. Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Spółki oraz opis perspektyw rozwoju działalności

Czynniki wewnętrzne

- **ZARZĄDZANIE GRUPĄ KAPITAŁOWĄ**

Począwszy od 2018 roku Grupa Kapitałowa Starhedge S.A. istotnie się rozwinęła. Powstały spółki celowe (SPV) wydzielono do nich poszczególne projekty deweloperskie. W najbliższych latach będzie obserwowany istotny wzrost udziału podmiotów zależnych Spółki w wynikach operacyjnych i finansowych Grupy. Zarząd Spółki podjął szeroko zakrojone działania w celu optymalizacji zarządzania Grupą Kapitałową i stworzenia ram systemowych dla dalszego rozwoju – zarówno organicznego, jak i poprzez ewentualne przejścia kolejnych podmiotów. Zmiany, które miały miejsce w ostatnich latach są źródłem wyzwań związanych z efektywnym zarządzaniem Grupą oraz utrzymaniem elastyczności organizacji, niezbędnej do szybkiego reagowania na zmiany w otoczeniu konkurencyjnym.

- **RYNKI DZIAŁALNOŚCI**

Działalność Grupy koncentruje się na opisanych w raporcie projektach nieruchomościowych oraz działalności handlowej i najmie prowadzonej przez podmioty Grupy Surtex.

Czynniki zewnętrzne

- **SYTUACJA GOSPODARCZA I POLITYCZNA W REGIONIE W ZWIĄZKU Z WOJNĄ W UKRAINIE**

Konflikt zbrojny w Ukrainie oraz napięcia geopolityczne pozostają czynnikami mogącymi wpływać na ceny surowców i energii, łańcuchy dostaw, dostępność wykonawców, finansowanie oraz popyt. Grupa prowadzi działalność w Polsce i monitoruje wpływ tych czynników na projekty, koszty oraz płynność. Skala przyszłego wpływu zależy od dalszego przebiegu sytuacji geopolitycznej i nie może być wiarygodnie określona wyłącznie na podstawie danych historycznych.

- **RYZIKO ZMNIEJSZENIA DOSTĘPNOŚCI KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH**

Popyt na rynku mieszkaniowym jest w znacznym stopniu uzależniony od dostępności kredytów mieszkaniowych i zdolności do ich obsługi. Decydujący wpływ na dostępność kredytów mają dwa czynniki: (i) poziom stóp procentowych będący odzwierciedleniem polityki pieniężnej Narodowego Banku Polskiego, stanowiska oraz (ii) decyzje Urzędu Komisji Nadzoru Finansowego oraz polityka sektora bankowego. Zmiany w dostępności finansowania hipotecznego mają wpływ na popyt na mieszkania oferowane przez Grupę, a w konsekwencji – na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej.

20. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania w Jednostce dominującej oraz Grupie Kapitałowej

W prezentowanym okresie nie zmieniono podstawowych zasad zarządzania Jednostki Dominującej oraz w Grupie Kapitałowej.

21. Liczba i wartość nominalna wszystkich akcji Starhedge S.A. będących w posiadaniu osób nadzorujących i zarządzających

Według najlepszej wiedzy Spółki na dzień sporządzenia sprawozdania Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie posiadają akcji Spółki.

22. Informacje o znanych umowach, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy

Na dzień sporządzania sprawozdania nie są znane żadne umowy, które mogą mieć wpływ na zmianę w proporcjach akcji dotychczasowych akcjonariuszy.

23. Informacje o umowie z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych

W I półroczu 2026 Księgi rachunkowe Spółki oraz pełna obsługa księgowa prowadzone były przez Biuro Rachunkowe RJ Sp. z o.o.

Przegląd skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półrocze 2025 roku przeprowadziła KPW Audyt Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi, ul. Tymienieckiego 25c/410, wpisana na listę firm audytorskich pod nr 4116.

24. Pozycje pozabilansowe

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

W opisywanym okresie Jednostka nie wypłaciła dywidendy

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

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem takie transakcje nie wystąpiły.

27. Uzupełniające informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi

Informacje dotyczące warunków transakcji wskazano w pkt 26, a wartości transakcji i sald w nocy 24 skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Dane za I półrocze 2026 roku zostały uzupełnione; przed publikacją należy je uzgodnić z wyłączeniami konsolidacyjnymi oraz z ostatecznym wykazem podmiotów powiązanych według MSR 24.

28. Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie półrocznym a wcześniej publikowanymi prognozami na I półrocze 2026 roku

Starhedge S.A. nie podawała wcześniej do publicznej wiadomości prognoz dotyczących wyników finansowych Grupy Kapitałowej za bieżący rok obrotowy ani w formie raportów bieżących ani w sprawozdaniach finansowych za poszczególne kwartały okresu objętego niniejszym sprawozdaniem.

29. Informacje o wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających, nadzorujących albo byłych członków organów administrujących oraz o zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem nie istniały i nie istnieją zobowiązania wynikające z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających, nadzorujących albo byłych członków organów administrujących oraz zobowiązania zaciągnięte w związku z tymi emeryturami.

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

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

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

W I półroczu 2026 roku wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści, w tym wynikających z programów motywacyjnych lub premiovych opartych na kapitale Starhedge SA, w szczególności opartych na obligacjach z prawem pierwszeństwa, zamiennych, warrantach subskrypcyjnych, w pieniądzu, naturze lub jakiegokolwiek innej formie, wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych, odrębnie dla każdej z osób zarządzających, nadzorujących albo członków organów administrujących emitenta w przedsiębiorstwie emitenta, bez względu na to, czy odpowiednio były one zaliczane w koszty, czy wynikały z podziału zysku, a w przypadku gdy emitentem jest jednostka dominująca, znaczący inwestor, współnik jednostki współzależnej lub odpowiednio jednostka będąca stroną wspólnego ustalenia umownego w rozumieniu obowiązujących Starhedge S.A. przepisów o rachunkowości obrazuje tabela:

Zarząd jednostki dominującej	-	-
Rada Nadzorcza jednostki dominującej	-	-

32. Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych

W Grupie Kapitałowej nie funkcjonuje system kontroli programów akcji pracowniczych.

33. Znaczące zdarzenia gospodarcze powstałe po dniu bilansowym

Imię i nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
Arkadiusz Matejczyk	Prezes Zarządu	 Signed by / Podpisano przez: Arkadiusz Adam Matejczyk Date / Data: 2026-09-30 13:54

Warszawa, 30.09.2026