

I. INFORMACJA DODATKOWA

Zgodnie z §91 ust. 3 i 4 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 października 2005 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych (Dz. U. Nr 209, poz. 1744).

1. Informacja o zasadach przyjętych przy sporządzeniu raportu.

AD.DRAĞOWSKI S.A. stosuje krajowe standardy rachunkowości (KSR) zgodnie z Ustawą o Rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku (Dz. U. Nr 121, poz. 591 z późniejszymi zmianami). W okresie od dnia 31 stycznia 2007 roku do dnia przekazania niniejszego sprawozdania nie były zmieniane zasady księgowania.

2. Informacja o istotnych zmianach wielkości szacunkowych, w tym o korektach z tytułu rezerw, rezerwie i aktywach z tytułu odroczonego podatku dochodowego, dokonanych odpisach aktualizujących wartość składników aktywów.

W III kwartale 2008 roku w Spółce nie nastąpiły istotne zmiany wielkości szacunkowych, korekty z tytułu rezerw, rezerwy i aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz odpisów aktualizujących wartość składników aktywów.

3. Istotne dokonania AD.DRAĐOWSKI S.A.

W miesiącu październiku 2008 roku Emitent wdrożył nową wersję oprogramowania C.R.E.T. 7.0. przystosowanego do obsługi i wymiany bazy danych o nieruchomościach. Program C.R.E.T. 7.0 przystosowany jest do nowych systemów operacyjnych, automatycznie przesyła informacje o ofertach z systemów wewnętrznych firmy do Internetu na strony własne oraz strony współpracujących portali nieruchomościowych. Oprogramowanie w nowej wersji znacznie przyspieszy przepływ informacji o posiadanych ofertach (wymiana danych pomiędzy filiami w systemie „on line”, co będzie skutkowało wzrostem ilości transakcji. Dodatkowo, na końcowym etapie wdrażania znajduje się nowa strona internetowa, która umocni wizerunek Spółki oraz reklamę posiadanych w bazie ofert.

W dniu 26.05.2008 roku Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdziła Prospekt Emisyjny Spółki. Po tej dacie Komisja zatwierdziła 6 Aneksów do Prospektu Emisyjnego. Wymienione dokumenty zostały upublicznione i zamieszczone na stronie internetowej Spółki www.dragowski.pl w zakładce „Relacje Inwestorskie”. Dodatkowo w dniu 12.08.2008 r. Spółka złożyła wniosek do Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. o dopuszczenie akcji Spółki do obrotu giełdowego na Głównym Rynku Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.. Uchwałą Nr 709/2008 z dnia 23.09.2008 r. Zarząd GPW w Warszawie S.A. dopuścił do obrotu giełdowego na rynku równoległym 400.000 (czterysta tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii B AD.DRAĐOWSKI S.A. o wartości nominalnej 1 zł (jeden złoty) każda. W dniu 24.09.2008 r. Spółka złożyła do Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. wniosek o wprowadzenie akcji do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. na rynku równoległym. Uchwałą Nr 714/2008 z dnia 25.09.2008 r. Zarząd GPW w Warszawie S.A. postanowił wprowadzić z dniem 29.09.2008 r. w trybie zwykłym do obrotu giełdowego na rynku równoległym 400.000 (czterysta tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii B Spółki AD.DRAĐOWSKI S.A. o

wartości nominalnej 1 zł (jeden złoty) każda, oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem „PLADDRG00015” i notować akcje Spółki w systemie notowań ciągłych pod nazwą skróconą „DRAGOWSKI” i oznaczeniem „ADD”. W dniu 29.09.2008 r. odbył się debiut Spółki na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A..

4. Czynniki i zdarzenia, w szczególności o nietypowym charakterze, mające znaczący wpływ na osiągnięte przez AD.DRAĞOWSKI S.A. wyniki finansowe.

W III kwartale 2008 roku znaczący wpływ na osiągnięte przez Emitenta wyniki finansowe miały następujące czynniki:

- koniunktura gospodarcza w Polsce, w tym w szczególności takie czynniki jak: tempo wzrostu PKB, poziom inflacji, stopa bezrobocia, poziom kursów walutowych, wysokość stóp procentowych,
- polityka gospodarcza i fiskalna rządu,
- dostępność i poziom oprocentowania kredytów hipotecznych,
- poziom cen nieruchomości w Polsce,
- ilość transakcji zawieranych na rynku nieruchomości,
- zapotrzebowanie do zawierania transakcji za pośrednictwem agencji nieruchomości,
- skuteczność realizacji strategii Emitenta w zakresie ekspansji terytorialnej i rozwoju różnych usług związanych z rynkiem nieruchomości.

Istnieją również czynniki związane wyłącznie z rynkiem nieruchomości, zarówno fiskalne (opodatkowanie VAT i podatkiem dochodowym), jak i organizacyjne (licencjonowanie zawodu, możliwość przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego – niezbywalnego - prawa do lokalu, na prawo własnościowe - zbywalne). Wpływ na działalność Emitenta mogą mieć zmiany ustawodawstwa dotyczące:

- podatku VAT na rynku nieruchomości, co związane jest z definicją tzw. „budownictwa społecznego” i oznacza wzrost stawek VAT na największe mieszkania i domy. Wprowadzenie wyższej stawki VAT, na rynku pierwotnym, może przyczynić się do wzrostu cen mieszkań o powierzchni ponad 150 m² oraz domów jednorodzinnych większych niż 300 metrów,
- planowanego uproszczenia procedur w zakresie ubiegania się o pozwolenie na budowę domu jednorodzinnego, co może zmniejszyć zainteresowanie zakupem,
- zmiany przepisów prawa w celu ułatwienia dostępu do zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami, co przyczyni się do ewentualnego powiększenia ilości osób wykonujących ten zawód.

Aktualna sytuacja rynkowa wskazuje, że Emitent utrzyma stabilną sytuację finansową. Ceny nieruchomości na rynku wtórnym ulegają stopniowej stabilizacji i urealnieniu, w stosunku do kilku poprzednich miesięcy charakteryzujących zawyżonymi cenami, co tworzy dobrą perspektywę rynkową. Z drugiej strony ograniczeniu ulegają możliwości uzyskania kredytowania przez potencjalnych klientów. Te dwie nakładające się tendencje wzajemnie się równoważą i prowokują do wyciągnięcia wskazanego powyżej wniosku.

Pozytywne perspektywy rynkowe, tym samym zwiększenie przychodów – związane jest z pośrednictwem na rynku komercji. Ten segment rynku posiada potężną długofalową perspektywę rozwojową. Emitent zmierza do maksymalnej dynamizacji obsługi tego segmentu rynku.

5. Objasnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności AD.DRAĞOWSKI S.A. w prezentowanym okresie.

Działalność prowadzona przez Emitenta jest działalnością ciągłą. Sezonowość i cykliczność w działalności AD.DRAĐOWSKI S.A. nie występuje.

6. Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych, opis wykorzystania środków pozyskanych z emisji papierów wartościowych wraz z przedstawieniem stanu środków pozostałych do wykorzystania.

W dniu 17 czerwca 2008 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę (Uchwała Nr 6) o odstąpieniu od emisji akcji po dniu publikacji Prospektu Emisyjnego. W związku z tym powyższe zdarzenia nie wystąpiły. Nie było wpływów z emisji.

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

W III kwartale 2008 roku oraz na dzień publikacji niniejszego raportu Emitent nie wypłacił, ani nie zadeklarował wypłaty dywidendy.

8. Zdarzenia, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono skrócone kwartalne sprawozdanie finansowe, nieujętych w tym sprawozdaniu, a mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe AD.DRAĐOWSKI S.A..

W miesiącu październiku br. Spółka dokonała pierwszego zakupu lokalu mieszkalnego (w ramach zlecenia właściciela nieruchomości) do dalszej odsprzedaży, tym samym poszerzyła zakres wykonywanej działalności o nową usługę. Spółka widzi potencjał w nowym obszarze działalności. Powyższe wydarzenie wpłynie pozytywnie na wysokość obrotów Spółki i proporcjonalnie podwyższy jej zysk.

9. Informacje dotyczące zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego.

Zobowiązania i aktywa warunkowe nie występują w AD.DRAĐOWSKI S.A..

II. POZOSTAŁE INFORMACJE

Zgodnie z §91 ust.6 pkt 2-11 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 października 2005 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych (Dz. U. Nr 209, poz. 1744).

1. Wybrane dane finansowe na dzień 30 września 2008 roku.

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. zł		w tys. EUR	
	3 kwartał(y) narastająco / 2008 okres od 2008-01- 01 do 2008- 09-30	3 kwartał(y) narastająco / 2007 okres od 2007-01- 01 do 2007- 09-30	3 kwartał(y) narastająco / 2008 okres od 2008-01- 01 do 2008- 09-30	3 kwartał(y) narastająco / 2007 okres od 2007-01- 01 do 2007- 09-30
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	7848	8053	2291	2102
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	453	690	132	180
Zysk (strata) brutto	321	632	94	165
Zysk (strata) netto	250	503	73	131
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	957	373	279	97
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	26	-1466	8	-383
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-1184	580	-346	151
Przepływy pieniężne netto, razem	-201	-513	-59	-134
Aktywa, razem	12048	11832	3535	3132
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	2158	1935	633	512
Zobowiązania długoterminowe	563	693	165	183
Zobowiązania krótkoterminowe	1594	1239	468	328
Kapitał własny	9890	9897	2902	2620
Kapitał zakładowy	9350	9350	2743	2475
Liczba akcji (w szt.)	400000	400000	400000	400000
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł/ EUR)	0,63	1,26	0,18	0,33
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł/EUR)				
Wartość księgową na jedną akcję (w zł/EUR)	1,29	1,27	0,38	0,34
Rozwodniona wartość księgową na jedną akcję (w zł/EUR)				
Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję (w zł/EUR)				

2. Opis organizacji Grupy Kapitałowej AD.DRAĞOWSKI S.A.

AD.DRAĐOWSKI (dalej „Emitent”, „Spółka” nie tworzy Grupy Kapitałowej w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 Ustawy o rachunkowości.

W dniu 21 listopada 2007 roku Postanowieniem Sądu Rejonowego w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego (sygn. WA.XII NS-REJ.KRS/029693/07/372) nastąpiło zarejestrowanie podniesienia kapitału, w Reiton Plus sp. z o.o., wartości 550.000 zł, w drodze utworzenia nowych 11.000 udziałów. Emitent objął znaczący pakiet udziałów, posiada 91,6% głosów na Walnym Zgromadzeniu. Nabycie udziałów w Reiton Plus sp. z o.o. nie stanowi przesłanki do sporządzenia informacji finansowej *pro forma*, ponieważ w związku z tą transakcją nie nastąpiła znacząca zmiana

brutto sytuacji Emitenta przez przekroczenie 25% jednego lub większej liczby wskaźników wielkości przedsiębiorstwa Emitenta wymienionych w paragrafach 91 - 94 Rekomendacji CESR w sprawie spójnej implementacji Rozporządzenia Komisji Europejskiej nr 809/2004 o prospekcie, w związku z pkt. 9 preambuły Rozporządzenia Komisji (WE) Nr 809/2004. Najwyższy wskaźnik „aktywa ogółem” wynosi 6,41%. Ponadto Emitent informuje, że Reiton Plus sp. z o.o. nie podjęła działalności w związku z tym nie ma przychodów oraz zobowiązań, a także nie posiada innych wskaźników do porównania.

3. Wskazanie skutków zmian w strukturze jednostki gospodarczej, w tym w wyniku połączenia jednostek gospodarczych, przejęcia lub sprzedaży jednostek Grupy Kapitałowej Spółki, Inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności.

W okresie III kwartału 2008 roku nie nastąpiły zmiany w strukturze AD.DRAGOWSKI S.A..

4. Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok.

Emitent nie przekazywał do publicznej wiadomości prognoz wyników finansowych na rok 2008.

5. Wykaz akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym zgromadzeniu AD.DRAGOWSKI S.A. na dzień przekazania raportu kwartalnego.

1. Lech Dragowski posiada:

- a) 6.324.000 akcji imiennych uprzywilejowanych, co do głosu serii A oraz 207.640 akcji zwykłych na okaziciela serii B, co stanowi 69,9% kapitału zakładowego Emitenta,
- b) 12.855.640 głosów na walnym zgromadzeniu na ogólną liczbę głosów wynoszącą 18.300.000, co stanowi 70,3 % ogólnej liczby głosów.

2. Małgorzata Dragowska posiada:

- a) 2.026.000 akcji imiennych uprzywilejowanych, co do głosu serii A oraz 90.560 akcji zwykłych na okaziciela serii B, co stanowi 22,6 % kapitału zakładowego Emitenta,
- b) 4.142.560 (słownie: cztery miliony sto czterdzieści dwa tysiące pięćset sześćdziesiąt) głosów na walnym zgromadzeniu na ogólną liczbę głosów wynoszącą 18.300.000, co stanowi 22,6 % ogólnej liczby głosów.

3. Łukasz Dragowski posiada:

- a) 600.000 akcji imiennych uprzywilejowanych, co do głosu serii A oraz 26.800 akcji zwykłych na okaziciela serii B, co stanowi 6,7 % kapitału zakładowego Emitenta,
- b) 1.226.800 (słownie: jeden milion dwieście dwadzieścia sześć tysięcy osiemset) głosów na walnym zgromadzeniu na ogólną liczbę głosów wynoszącą 18.300.000, co stanowi 6,7 % ogólnej liczby głosów.

Lech Dragowski, Małgorzata Dragowska i Łukasz Dragowski działają w ustnym porozumieniu między sobą i razem posiadają:

- a) 9.275.000 akcji Emitenta, co stanowi 99,2 % kapitału zakładowego Emitenta,
- b) 18.225.000 głosów na walnym zgromadzeniu, co stanowi 99,6 % ogólnej liczby

głosów, dlatego należy uznać wskazane osoby za podmioty dominujące.

6. Stan posiadania akcji Spółki lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące Spółki na dzień przekazania niniejszego raportu.

Na dzień przekazania niniejszego raportu kapitał zakładowy Emitenta wynosi 9 350 000 złotych i dzieli się na 9 350 000 (dziewięć milionów trzysta pięćdziesiąt tysięcy) akcji o wartości nominalnej 1,00 złotych każda, w tym:

- 8 950 000 (osiem milionów dziewięćset pięćdziesiąt tysięcy) akcji imiennych, uprzywilejowanych Serii A,
- 400 000 (czteryście tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela Serii B.

Osoby zarządzające i nadzorujące, które posiadają akcje Emitenta:

AKCJONARIUSZ	ILOŚĆ POSIADANYCH AKCJI SERII A I B (SZT.)	WARTOŚĆ NOMINALNA AKCJI W ZŁOTYCH
Łukasz Drągowski Prezes Zarządu	626 800	626 800
Małgorzata Drągowska Przewodniczący Rady Nadzorczej	2 116 560	2 116 560

Struktura akcji przedstawia się następująco:

Akcje serii A:

AKCJONARIUSZ	ILOŚĆ POSIADANYCH AKCJI SERII A (SZT.)	WARTOŚĆ NOMINALNA AKCJI W ZŁOTYCH
Łukasz Drągowski Prezes Zarządu	600 000	600 000
Małgorzata Drągowska Przewodniczący Rady Nadzorczej	2 026 000	2 026 000

Akcje serii A są imienne, uprzywilejowane, co do głosu, każda akcja uprzywilejowana daje prawo do dwóch głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy.

Akcje serii B:

AKCJONARIUSZ	ILOŚĆ POSIADANYCH AKCJI SERII B (SZT.)	WARTOŚĆ NOMINALNA AKCJI W ZŁOTYCH
Łukasz Drągowski Prezes Zarządu	26 800	26 800
Małgorzata Drągowska Przewodniczący Rady Nadzorczej	90 560	90 560

Akcje serii B są akcjami zwykłymi na okaziciela.

- 7. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej dotyczące :**
- a) postępowania dotyczące zobowiązań albo wierzytelności AD.DRAĞOWSKI S.A. lub spółki od niej zależnej, którego wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych AD.DRAĐOWSKI;**
 - b) dwu lub więcej postępowań dotyczących zobowiązań lub wierzytelności, których łączna wartość stanowi odpowiednio co najmniej 10 % kapitałów własnych AD.DRAĐOWSKI.**

W okresie III kwartału 2008 roku oraz do dnia przekazania niniejszego raportu nie toczą się żadne postępowania sądowe ani arbitrażowe z udziałem AD.DRAĐOWSKI S.A., których wartość zobowiązań i/lub wierzytelności jednostkowa lub łączna stanowiła co najmniej 10 % kapitałów własnych Spółki.

- 8. Informacje o zawarciu przez AD.DRAĐOWSKI S.A. lub spółkę zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązanymi, jeżeli łączna wartość wszystkich transakcji zawartych od początku roku obrotowego przekracza wyrażoną w złotych równowartość kwoty 500 000,- EURO.**

W okresie od początku roku obrotowego do dnia przekazania niniejszego raportu Spółka nie zawierała z podmiotami powiązanymi transakcji o łącznej wartości przekraczającej równowartość w złotych kwoty 500 000,- EURO odbiegających charakterem od typowych, rynkowych warunków wynikających z bieżącej działalności operacyjnej.

- 9. Udzielone przez AD.DRAĐOWSKI S.A. poręczenia kredytu, pożyczki lub gwarancje – łącznie jednemu podmiotowi lub spółce zależnej od tego podmiotu, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.**

W okresie III kwartału 2008 roku oraz do dnia przekazania niniejszego raportu Spółka nie udzieliła poręczeń kredytu lub pożyczki oraz nie udzieliła gwarancji – łącznie jednemu podmiotowi lub spółce zależnej od tego podmiotu, których łączna wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

- 10. Inne informacje, które zdaniem AD.DRAĐOWSKI S.A. są istotne dla oceny sytuacji kadrowej, finansowej, majątkowej, wyniku finansowego i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Spółkę.**

Wszystkie istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Spółkę zostały opublikowane w Części II. oraz Części III. Prospektu Emisyjnego Spółki. Prospekt jest dostępny na stronie internetowej www.dragowski.pl w zakładce „Relacje Inwestorskie”.

- 11. Czynniki, które w ocenie AD.DRAĐOWSKI S.A. będą miały wpływ na osiągnięte przez Spółkę wyniki w perspektywie co najmniej jednego kwartału.**

Czynniki, które będą miały wpływ na osiągnięte przez Spółkę wyniki w perspektywie co najmniej najbliższego kwartału zostały opublikowane w Części II. – Czynniki Ryzyka Prospektu Emisyjnego Spółki. Prospekt jest dostępny na stronie internetowej www.dragowski.pl w zakładce „Relacje Inwestorskie”.

12. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki do publikacji w dniu 04 listopada 2008 roku.

1. Danuta Grelewicz- Pogórska
Wiceprezes Zarządu

2. Bogumiła Stańczak
Wiceprezes Zarządu