

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. (dalej „Emitent”, „Spółka”) 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 IV kwartale 2008 roku w Spółce nie nastąpiły istotne zmiany wielkości szacunkowych, korekty z tytułu rezerw, rezerwy i aktywa 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, wdrożona została nowa strona internetowa, która umocni wizerunek Spółki oraz reklamę posiadanych w bazie ofert.

Również w miesiącu październiku br. Emitent dokonał pierwszego zakupu lokalu mieszkalnego (w ramach zlecenia właściciela nieruchomości) do dalszej odsprzedaży, tym samym poszerzył zakres wykonywanej działalności o nową usługę. Emitent widzi potencjał w nowym obszarze działalności. Powyższe wydarzenie wpłynie pozytywnie na wysokość obrotów Emitenta i proporcjonalnie podwyższy jego zysk.

W końcu 2008 roku Zarząd zamknął finansowanie projektu „Best Property Center” i w dniu 30 grudnia 2008 roku podjął uchwałę o przeznaczeniu tego projektu do amortyzacji. W skład projektu wchodzi katalog „LOKUM” łącznie z systemem dystrybucyjnym oraz sieć biur ulokowanych w okolicach podwarszawskich, w sumie Spółka wydatkowała na ten cel 1.889.905,90 złotych.

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

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

1. W miesiącu październiku 2008 roku banki zaprzestały udzielania kredytów hipotecznych co spowodowało masowe rozwiązania umów już zawartych oraz wstrzymanie kupców do podejmowania decyzji o zawieraniu transakcji.
2. W miesiącu listopadzie 2008 roku rynek finansowy zdominowany był ofertą banków na lokaty krótkoterminowe i średnio terminowe bardzo wysoko oprocentowane (do 9%). Oferta spowodowała gwałtowne zmniejszenie pieniądza w obiegu na rynku przeznaczonym na cele inwestycyjne.
3. Powyższe okoliczności ekonomiczne, a także okres świąteczny – noworoczny zdominowały wynik IV kwartału 2008 roku na całym rynku nieruchomości w Polsce.
4. W miesiącu grudniu 2008 roku sytuację gospodarczą kraju zdominowała gwałtowna dewaluacja złotego wobec podstawowych walut wymienialnych (EURO, USD).

W ocenie Emitenta, jedyną przyczyną zmniejszenia przychodów w analizowanym kwartale były wymienione powyżej okoliczności ekonomiczne tj.:

- Poważne ograniczenie, a nawet wstrzymanie realizacji kredytów hipotecznych przez banki.
- Zmniejszenie podaży pieniądza na skutek niebywale wysokiego oprocentowania lokat.
- Dewaluacja złotówki, która spowodowała obniżenie wartości rynku w stosunku do walut wymienialnych o 35%.

Analitycy naszej Spółki oceniają, że ożywienie rynku nastąpi powoli, systematycznie na przełomie I i II kwartału 2009 roku.

5. Objaśnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności AD.DRAĐOWSKI 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 IV 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, nieuwjętych w tym sprawozdaniu, a mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe AD.DRAĞOWSKI S.A..

W dniu 06 stycznia 2009 roku Emitent zawarł przedwstępną warunkową umowę zamiany z akcjonariuszem większościowym Panem Lechem Drağowskim w sprawie posiadanych przez Emitenta 550.000 (pięćset pięćdziesiąt tysięcy) udziałów w spółce „Reiton Plus” Sp. z o.o. o wartości nominalnej 55.000,- zł (pięćset pięćdziesiąt tysięcy złotych), co stanowi 91,7% kapitału zakładowego Reiton Plus Sp. z o.o. oraz uprawnia do 550.000 (pięćset pięćdziesiąt tysięcy) głosów na Zgromadzeniu Wspólników, co stanowi 91,7% w ogólnej liczbie głosów oraz samochodu ciężarowego marki BMW z 2005 roku budowy w zamian za lokal mieszkalny w centrum Warszawy o powierzchni 55 m², gdzie Emitent prowadzi działalność gospodarczą oraz w zamian za wierzytelności Lecha Drağowskiego z tytułu honorarium autorskiego i innych rozliczeń. Strony umowy ustaliły, że od daty zawarcia umowy, przedmioty objęte umową , tj. lokal oraz samochód, zostają wzajemnie nieodpłatnie używane. Przewidywany termin zawarcia umowy przyrzeczonej ustalono na pierwsze półrocze 2009 roku. Do czasu zawarcia umowy przyrzeczonej strony wzajemnie zobowiązują się do uzgodnienia wartości przedmiotów i praw objętych umową oraz do zdjęcia praw osób trzecich.

Przewidywana wartość umowy przyrzeczonej wynosi około 700.000,- zł (siedemset tysięcy złotych).

W dniu 14 stycznia 2009 roku , na posiedzeniu Rady Nadzorczej podjęta została jednomyślnie uchwała o zawieszeniu, z ważnych przyczyn, w czynnościach Prezesa Zarządu – Pana Łukasza Drağowskiego.

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 31 grudnia 2008 roku.

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys.		w tys. EUR	
	4 kwartał(y) narastająco / 2008 okres od 2008-01-01 do 2008-12-31	kwartał(y) narastająco / 2007 okres od 2007-01-01 do 2007-12-31	4 kwartał(y) narastająco / 2008 okres od 2008-01-01 do 2008-12-31	kwartał(y) narastająco / 2007 okres od 2007-01-01 do 2007-12-31
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	9285	11074	2629	2932
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	227	1468	64	389
Zysk (strata) brutto	43	1352	12	358
Zysk (strata) netto	7	1082	2	286
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	2790	-68	790	-18
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-2025	-1019	-573	-270
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-968	165	-274	44
Przepływy pieniężne netto, razem	-203	-922	-57	-244
Aktywa, razem	12391	12502	2970	3490
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	2744	2025	658	565
Zobowiązania długoterminowe	786	791	188	221
Zobowiązania krótkoterminowe	1943	1232	466	344
Kapitał własny	9647	10477	2312	2925
Kapitał zakładowy	9350	9350	2241	2610
Liczba akcji (w szt.)	400000	400000	400000	400000
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł/ EUR)	0,02	2,71	0,01	0,72
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł/EUR)				
Wartość księgową na jedną akcję (w zł/EUR)	1,33	1,34	0,32	0,37
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.

Na dzień przekazania raportu za IV kwartał 2008 roku AD.DRAĞOWSKI S.A. 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 91,7% 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.

(patrz informacje zawarte w punkcie I. ppkt 8 INFORMACJI DODATKOWEJ niniejszego raportu).

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 IV kwartału 2008 roku nie nastąpiły zmiany w strukturze AD.DRAĞOWSKI 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.DRAĐOWSKI S.A. na dzień przekazania raportu kwartalnego za IV kwartał 2008 roku.

Od dnia przekazania raportu kwartalnego za III kwartał 2008 roku do dnia przekazania raportu kwartalnego za IV kwartał 2008 roku nie miały miejsca żadne zmiany w stanie posiadania akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy AD.DRAĐOWSKI S.A.

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 (słownie: dwanaście milionów dziewięćset trzydzieści tysięcy sześćset czterdzieści) 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 Drągowski, Małgorzata Drągowska i Łukasz Drągowski 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.

W miesiącu październiku 2008 roku Emitent złożył w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, Sąd Gospodarczy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod sygnaturą akt: WA XII Ns Rej KRS 29053/08/485 wniosek o podniesienie kapitału akcyjnego spółki w drodze emisji 1.100.000 (jeden milion sto tysięcy) akcji imiennych uprzywilejowanych serii C do wybranego akcjonariusza od numeru 0.000.001 do numeru 1.100.000, o wartości nominalnej 1,00 zł (jeden złoty) każda akcja.

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 (zawieszony w czynnościach)	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 (zawieszony w czynnościach)	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 Dągowski Prezes Zarządu (zawieszony w czynnościach)	26 800	26 800
Małgorzata Dągowska 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 :
- postępowania dotyczące zobowiązań albo wierzytelności AD.DRAĞOWSKI S.A. lub spółki od niej zależnej, którego wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych AD.DRAĐOWSKI;
 - dwu lub więcej postępowań dotyczących zobowiązań lub wierzytelności, których łączna wartość stanowi odpowiednio co najmniej 10 % kapitałów własnych AD.DRAĐOWSKI.

W okresie IV 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 jednostkowo lub łącznie 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 IV 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.DRAĞOWSKI 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 omówione w punkcie I. ppkt 4 INFORMACJI DODATKOWEJ niniejszego raportu, jak również opublikowane zostały 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 16 lutego 2009 roku.

1. Bogumiła Stańczak
Wiceprezes Zarządu
2. Danuta Grelewicz- Pogórska
Wiceprezes Zarządu