



# DRĄGOWSKI S.A.

---

## R E A L E S T A T E

Szanowni Akcjonariusze,

Zarząd AD.DRĄGOWSKI S.A. przekazuje Raport Roczny podsumowujący działalność w roku 2008. W połowie roku 2008 Spółka przygotowała ofertę publiczną emisji akcji. Oferta zbiegła się z informacjami o kryzysie na amerykańskim rynku nieruchomości i pogłębiającymi się spadkami notowań akcji spółek, tak na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., jak również na innych parkietach całego świata. Sytuacja okazała się na tyle niekorzystna, że Zarząd zmuszony został do rezygnacji z emisji akcji w ostatnim dniu jej przeprowadzania. Decyzja wynikała z oceny, według której objęcie minimalnej ilości akcji przewidzianej Prospektem było niemożliwe do osiągnięcia. Zarząd nie zrezygnował z zamiaru upublicznienia Spółki. Nastąpiło to we wrześniu 2008 roku.

W październiku 2008 roku wszyscy zostali zaskoczeni solidarną decyzją banków o wstrzymaniu akcji kredytowej na rynku nieruchomości. Zawarte już transakcje nie mogły być zrealizowane, powstały poważne utrudnienia w uzyskaniu kredytu, zmniejszyła się ilość transakcji, zmniejszyło się zainteresowanie zakupami nieruchomości mieszkalnych. Sytuacja rynkowa określona została jako kryzysowa i dotknęła cały rynek nieruchomości. Ostatni kwartał odbił się negatywnie na wynikach całego 2008 roku, Spółka odnotowała wynik ujemny. Jednakże wtórny rynek nieruchomości mieszkalnych sterowany jest czynnikami demograficznymi, co powoduje narastanie popytu i szybki powrót do równowagi rynkowej.

Spółka nie zrezygnowała z realizacji planów strategicznych i swoją przyszłość wiązać będzie z rynkiem papierów wartościowych. Specjalizujemy się w realizacji usług szeroko związanych z rynkiem nieruchomości. Cechą charakterystyczną tego rynku jest stabilna pozycja średnich cen, która nawet w okresach kryzysowych oscyluje w niewielkim korytarzu wahań. Oznacza to, że nawet w kryzysie można zarabiać na nieruchomościach, a rozsądnie ulokowane inwestycje w tym okresie są najbardziej opłacalnym przedsięwzięciem. Sytuacje kryzysowe tego rynku cechuje przede wszystkim zmniejszenie ilości transakcji i wydłużenie terminów płynności, natomiast zmniejszenie ceny nie jest tu cechą dominującą. Wysoka kapitałochłonność, to również cecha rynku nieruchomości. Tak więc, aby zarabiać na rynku nieruchomości należy posiadać kapitał i wiedzę. Spółka planuje pozyskać kapitał z emisji akcji. Pozyskany kapitał przeznaczony zostanie wyłącznie na inwestycyjne zakupy mieszkań rynku wtórnego do dalszej odsprzedaży i wynajmu. Zarząd w najbliższym czasie opracuje i poda do publicznej wiadomości projekty uchwał walnego zgromadzenia zawierające podstawowe założenia do planowanej emisji. W naszej ocenie wielu inwestorów giełdowych docenia potencjał rozwojowy wtórnego rynku nieruchomości.

(-) Danuta Grelewicz-Pogórska  
Wiceprezes Zarządu

(-) Bogumiła Stańczak  
Wiceprezes Zarządu

Warszawa, dnia 30 kwietnia 2009 roku