

ANEKS NR 1

do Prospektu Emisyjnego AD.DRAĞOWSKI Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie sporządzonego w związku z ofertą publiczną 2.000.000 Akcji zwykłych na okaziciela Serii D oraz ubieganiem się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. do 2.000.000 Akcji Serii D, do 2.000.000 praw do Akcji Serii D oraz 400.000 Praw Poboru Akcji Serii D. zatwierdzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 9 listopada 2009 roku,

zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 23 listopada 2009 roku.

Niniejszy aneks stanowi aktualizację informacji zawartych w Prospekcie Emisyjnym AD.DRAĐOWSKI S.A. w związku ze zmianą wielkości i zmianą wykorzystania wpływów z Oferty Publicznej Akcji Serii D oraz publikacją śródrocznych informacji finansowych za III kwartał 2009 roku, o których emitent powziął informację po jego zatwierdzeniu. Numery stron i punktów dotyczą Prospektu Emisyjnego zatwierdzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 9 listopada 2009 roku i zamieszczonego na stronach internetowych www.dragowski.pl oraz <http://bossa.pl>.

Zmiana wielkości oraz zmiana wykorzystania wpływów pieniężnych z Oferty Publicznej Akcji serii D jest wynikiem następujących zdarzeń:

- *obniżenia szacowanej wartości pozyskanych wpływów z emisji Akcji serii D,*
- *zakończenia przez Spółkę procesu związanego z rozeznaniem dostępności oraz poziomem cen nieruchomości planowanych do zakupu ze środków z emisji Akcji serii D,*
- *zweryfikowania przeprowadzonej analizy rynkowej dotyczącej możliwości rotacji pozyskanych z emisji środków, czyli urealnienia przyjętych szacunków dotyczących rotacji pozyskanych z emisji środków, a co za tym idzie zwiększenia obrotu zakupionymi nieruchomościami.*

Część I. Podsumowanie, pkt. 2., str. 7.

CEL EMISJI

Było:

„Kapitał pozyskany z emisji Akcji Serii D w latach 2009 i 2010 przeznaczony zostanie na sfinansowanie środków obrotowych Emitenta, które przeznaczone będą na zakup lokali biurowych i lokali mieszkalnych do dalszej odsprzedaży oraz wynajmu. Emitent planuje pozyskać kwotę 4,5 miliona złotych netto – co umożliwi dokonanie zakupu/sprzedaży około 20 lokali średnio rocznie. Posiadanie własnych lokali poprawi skuteczność realizacji zleceń kupna/sprzedaży. Emitent zakłada, że w perspektywie najbliższych pięciu lat będzie posiadał 25 własnych lokali przeznaczonych do obrotu, oznacza to, że wartość pozyskanego kapitału zostanie w sposób znaczący powiększona (szczegółowo pkt. 3.4. Części IV. Prospektu).”

Jest:

„Kapitał pozyskany z emisji Akcji Serii D w 2010 roku i latach następnych przeznaczony zostanie na sfinansowanie środków obrotowych Emitenta, które przeznaczone będą na zakup lokali biurowych i lokali mieszkalnych do dalszej odsprzedaży oraz wynajmu. Emitent planuje pozyskać kwotę 2.700 tysięcy złotych netto – co umożliwi dokonanie zakupu około 10 lokali, przy założeniu trzykrotnej rotacji kapitału w ciągu 2010 roku zostanie dokonany obrót 30 lokalami. Posiadanie własnych lokali poprawi skuteczność realizacji zleceń kupna/sprzedaży. Emitent zakłada, że w perspektywie najbliższych trzech lat będzie posiadał w obrocie 50 własnych lokali oznacza to, że wartość pozyskanego kapitału zostanie w sposób znaczący powiększona (szczegółowo pkt. 3.4. Części IV. Prospektu).”

Część I. Podsumowanie, pkt. 2., str. 8.
WYBRANE DANE FINANSOWE

Po pierwszym akapicie dodaje się zdanie:

„Ponadto w dniu 16 listopada 2009 roku Emitent opublikował śródroczne informacje finansowe za III kwartał 2009 roku. Informacje finansowe za III kwartał 2009 roku nie zostały zbadane ani nie zostały poddane przeglądowi przez biegłego rewidenta. Opublikowane informacje finansowe są dostępne na stronie internetowej Emitenta www.dragowski.pl, zakładka Relacje inwestorskie.

Według oceny Emitenta informacje finansowe za III kwartał 2009 roku nie uległy istotnym zmianom w stosunku do informacji finansowych za pierwsze półrocze 2009 roku.”

Część III. Dokument Rejestracyjny, pkt. 3.2., str. 33. Wybrane śródroczne informacje finansowe

Po pierwszym akapicie dodaje się zdanie:

„Ponadto w dniu 16 listopada 2009 roku Emitent opublikował śródroczne informacje finansowe za III kwartał 2009 roku. Informacje finansowe za III kwartał 2009 roku nie zostały zbadane ani nie zostały poddane przeglądowi przez biegłego rewidenta. Opublikowane informacje finansowe są dostępne na stronie internetowej Emitenta www.dragowski.pl, zakładka Relacje inwestorskie.

Według oceny Emitenta informacje finansowe za III kwartał 2009 roku nie uległy istotnym zmianom w stosunku do informacji finansowych za pierwsze półrocze 2009 roku.”

Część III. Dokument Rejestracyjny, pkt. 9.1., str. 63.; 9.1 Sytuacja finansowa Emitenta

Po pierwszym akapicie dodaje się zdanie:

„Ponadto w dniu 16 listopada 2009 roku Emitent opublikował śródroczne informacje finansowe za III kwartał 2009 roku. Informacje finansowe za III kwartał 2009 roku nie zostały zbadane ani nie zostały poddane przeglądowi przez biegłego rewidenta. Opublikowane informacje finansowe są dostępne na stronie internetowej Emitenta www.dragowski.pl, zakładka Relacje inwestorskie.

Według oceny Emitenta informacje finansowe za III kwartał 2009 roku nie uległy istotnym zmianom w stosunku do informacji finansowych za pierwsze półrocze 2009 roku.”

Część III. Dokument Rejestracyjny, po pkt. 20.6.1., str. 152 dodaje się pkt. 20.6.1.1.

„20.6.1.1 Emitent opublikował śródroczne informacje finansowe za III kwartał 2009 roku

„Dnia 16 listopada 2009 roku Emitent opublikował śródroczne informacje finansowe za III kwartał 2009 roku, informacje finansowe za III kwartał 2009 roku nie zostały zbadane ani nie zostały poddane przeglądowi przez biegłego rewidenta. Opublikowane informacje finansowe są dostępne na stronie internetowej Emitenta www.dragowski.pl, zakładka Relacje inwestorskie.

Według oceny Emitenta informacje finansowe za III kwartał 2009 roku nie uległy istotnym zmianom w stosunku do informacji finansowych za pierwsze półrocze 2009 roku.”

Część III. Dokument Rejestracyjny, pkt. 20.9., str. 164.

Na końcu punktu dodaje się zdanie:

„Po dacie dokumentu rejestracyjnego dokonano, w ramach uruchomionego programu skupu niewielkich lokali celem ich dalszej odsprzedaży, zakupu praw do dziewięciu lokali o łącznej wartości około dwóch milionów złotych, z tego sprzedano lub podjęto decyzje o sprzedaży, pięciu lokali. Działalność w tym zakresie finansowana jest środkami własnymi Emitenta oraz kredytem obrotowym w Banku Ochrony Środowiska S.A. szczegółowo opisanym w pkt 19.3 oraz pkt 22 Części III Prospektu.”

**Część III. Dokument Rejestracyjny, pkt. 24., str. 181; 24.
DOKUMENTY UDOSTĘPNIONE DO WGLĄDU**

Dodaje się pkt 8:

8. Śródroczne informacje finansowe za III kwartał 2009 roku.

**Część IV. Dokument Ofertowy, pkt. 3.4., str. 186.; 3.4. Przesłanki oferty i opis wykorzystania
wpływów pieniężnych**

Było:

„Przy założeniu, że objęte zostaną wszystkie oferowane Akcje Serii D, a cena emisyjna będzie wynosiła 2,50 zł, szacunkowa wartość wpływów pieniężnych netto wyniesie 4.500 tysięcy złotych (zakładane wpływy brutto na poziomie 5.000 tys. zł, koszty emisji 500 tys. zł)

Kapitał pozyskany z emisji Akcji Serii D przeznaczony zostanie w całości na sfinansowanie środków obrotowych Emitenta wykorzystywanych na zakup nieruchomości, lokali komercyjnych oraz lokali mieszkalnych do wynajmu i do dalszej odsprzedaży. Zakupy dokonywane będą wyłącznie na tak zwanym rynku wtórnym.

Zarząd Emitenta opracował szczegółowy harmonogram realizacji zadań, zrobił rozeznanie dostępności wymienionych powyżej nieruchomości oraz prowadził rozmowy z ich właścicielami. Prace przygotowawcze znajdują się na maksymalnym etapie, jaki można osiągnąć bez ponoszenia kosztów oraz podejmowania zobowiązań skutkujących stałymi nakładami finansowymi. Emitent ma doświadczenie w prowadzeniu skupu nieruchomości, ich wynajmowaniu i dalszej odsprzedaży. Czynności te Emitent wykonuje na zlecenie, w 2010 roku zakupionych w tym celu będzie około 10 lokali, średniej wartości 0,45 mln zł, następnie lokale te będą odsprzedane, co umożliwi obrót dwudziestoma lokalami. Emitent przedstawia poniżej harmonogram, plan lokalizacji oraz plan rzeczowy. Zgodnie z harmonogramem wszystkie środki pozyskane w ramach oferty zostaną wykorzystane w okresie do jednego roku, zakładając, że początek realizacji planu nastąpi w pierwszym kwartale 2010 roku. Środki zainwestowane w skup po dokonaniu odsprzedaży będą reinwestowane. Emitent nie planuje zakończenia realizacji tego planu. Według ostrożnych obliczeń pozyskanym kapitałem będzie można dokonać co najmniej dwukrotnego obrotu w ciągu roku, co umożliwi uzyskanie przychodu w wysokości od 20 do 25% zainwestowanej kwoty. W kolejnym roku 2011 zainwestowana kwota powinna być odpowiednio wyższa i wynosić około 5,4 mln złotych.

Tabela 2

Harmonogram zakupu lokali

Rok, ilość lokali	I kwartał	II kwartał	III kwartał	IV kwartał
2010 20 lokali	5 lokali- kupno	5 lokali- kupno	5 lokali- sprzedaż, 5 lokali kupno	5 lokali- kupno, 5 lokali sprzedaż
2011 24 lokale	6 lokali- sprzedaż, 6 lokali kupno	6 lokali- kupno, 6 lokali sprzedaż	6 lokali- sprzedaż, 6 lokali kupno	6 lokali- kupno, 6 lokali sprzedaż
2012 28 lokali	7 lokali- sprzedaż, 7 lokali kupno	7 lokali- kupno, 7 lokali sprzedaż	7 lokali- sprzedaż, 7 lokali kupno	7 lokali- kupno, 7 lokali sprzedaż

Źródło: Emitent

(...)

Jest:

„Przy założeniu, że objęte zostaną wszystkie oferowane Akcje Serii D, a cena emisyjna wynosi 1,50 zł, szacunkowa wartość wpływów pieniężnych netto wyniesie 2.700 tysięcy złotych (zakładane wpływy brutto na poziomie 3.000 tys. zł, koszty emisji 300 tys. zł).

Kapitał pozyskany z emisji Akcji Serii D przeznaczony zostanie w całości na sfinansowanie środków

obrotowych Emitenta wykorzystywanych na zakup nieruchomości, lokali komercyjnych oraz lokali mieszkalnych do wynajmu i do dalszej odsprzedaży. Zakupy dokonywane będą wyłącznie na tak zwanym rynku wtórnym.

Zarząd Emitenta opracował szczegółowy harmonogram realizacji zadań, zrobił rozeznanie dostępności wymienionych powyżej nieruchomości oraz prowadził rozmowy z ich właścicielami. Prace przygotowawcze zostały zakończone. Emitent ma doświadczenie w prowadzeniu skupu lokali, ich wynajmowaniu i dalszej odsprzedaży. Czynności te Emitent wykonuje na zlecenie, w 2010 roku zakupionych w tym celu będzie około 10 lokali, średniej wartości 0,27 mln zł, następnie lokale te będą odsprzedane. Emitent przedstawia poniżej harmonogram zgodnie z nim wszystkie środki pozyskane w ramach oferty zostaną wykorzystane w okresie jednego roku. Zakładając, że początek realizacji planu nastąpi w pierwszym kwartale 2010 roku. Środki zainwestowane w skup po dokonaniu odsprzedaży będą reinwestowane. Emitent nie planuje zakończenia realizacji tego planu. Według ostrożnych obliczeń pozyskanym kapitałem będzie można dokonać, co najmniej trzykrotnego obrotu w ciągu roku, co umożliwi obrót 30 lokalami w 2010 roku i uzyskanie przychodu w wysokości około 30% zainwestowanej kwoty. W kolejnym roku 2011 zainwestowana kwota wraz z kredytem, powinna być odpowiednio wyższa i wynosić około 3.600 tysięcy złotych.

Tabela 2

Harmonogram zakupu lokali

Rok, ilość lokali	I kwartał	II kwartał	III kwartał	IV kwartał
2010 30 lokali	10 lokali- kupno 5 lokali – sprzedaż	5 lokali- kupno 10 lokali - sprzedaż	5 lokali- kupno, 5 lokali - sprzedaż	10 lokali- kupno, 10 lokali – sprzedaż
2011 40 lokali	10 lokali - kupno, 10 lokali - sprzedaż	10 lokali - kupno, 10 lokali - sprzedaż	10 lokali - kupno, 10 lokali - sprzedaż	10 lokali - kupno, 10 lokali – sprzedaż
2012 50 lokali	10 lokali - kupno, 10 lokali - sprzedaż	15 lokali - kupno, 15 lokali - sprzedaż	10 lokali - kupno, 10 lokali - sprzedaż	15 lokali - kupno, 15 lokali – sprzedaż

Źródło: Emitent

(...)"

Część IV. Dokument Ofertowy, pkt. 8., str. 222.;

8. KOSZTY OFERTY

Było:

„Koszty emisji Akcji Serii D oraz ich wprowadzenia do obrotu giełdowego szacunkowo obejmują: koszty przygotowania Prospektu emisyjnego – około 60 tys. złotych, oferowania Akcji Serii D – około 90 tys. złotych, usług doradców Spółki – około 50 tys. złotych, druku i publikacji Prospektu oraz ogłoszeń obligacyjnych, działań promocyjnych i reklamowych - około 260 tys. złotych, koszty związane z opłatami uiszczanymi KNF, GPW i KDPW oraz opłaty skarbowe, sądowe i notarialne – około 40 tys. złotych. W przypadku, gdy emisja dojdzie do skutku Zarząd Emitenta przewiduje, że wpływy pieniężne brutto z jej realizacji wyniosą 5.000 tys. zł. Według szacunków Zarządu Emitenta koszty emisji Akcji Serii D osiągną poziom ok. 500 tys. zł. przy założeniu objęcia przez inwestorów wszystkich Akcji Serii D tj. 2.000.000 akcji. Zgodnie z art. 36 ust. 2b Ustawy o Rachunkowości koszty emisji Akcji poniesione przy podwyższeniu kapitału zakładowego zmniejszają kapitał zapasowy Spółki do wysokości nadwyżki wartości emisji nad wartością nominalną Akcji, a pozostałą ich część zalicza się do kosztów finansowych. Szacunkowo po uwzględnieniu kosztów wpływy netto wyniosą około 4.500 tys. złotych.”

Jest:

„Koszty emisji Akcji Serii D oraz ich wprowadzenia do obrotu giełdowego szacunkowo obejmują: koszty przygotowania Prospektu emisyjnego – około 60 tys. złotych, oferowania Akcji Serii D – około 90 tys. złotych, usług doradców Spółki – około 50 tys. złotych, publikacji Prospektu oraz ogłoszeń obligacyjnych, działań promocyjnych i reklamowych - około 60 tys. złotych, koszty związane z opłatami uiszczanymi KNF,

GPW i KDPW oraz opłaty skarbowe, sądowe i notarialne – około 40 tys. złotych.

W przypadku, gdy emisja dojdzie do skutku Zarząd Emitenta przewiduje, że wpływy pieniężne brutto z jej realizacji wyniosą 3.000 tys. zł. Według szacunków Zarządu Emitenta koszty emisji Akcji Serii D osiągną poziom ok. 300 tys. zł. przy założeniu objęcia przez inwestorów wszystkich Akcji Serii D tj. 2.000.000 akcji.

Zgodnie z art. 36 ust. 2b Ustawy o Rachunkowości koszty emisji Akcji poniesione przy podwyższeniu kapitału zakładowego zmniejszają kapitał zapasowy Spółki do wysokości nadwyżki wartości emisji nad wartością nominalną Akcji, a pozostałą ich część zalicza się do kosztów finansowych. Szacunkowo po uwzględnieniu kosztów wpływy netto wyniosą około 2.700 tys. złotych.”