



DRĄGOWSKI S.A.
R E A L E S T A T E

**INFORMACJA DODATKOWA
ZARZĄDU
AD.DRĄGOWSKI S.A.**

*za okres od dnia 01 lipca 2013 roku
do dnia 30 września 2013 roku*

Warszawa, dnia 14 listopada 2013 roku

I. INFORMACJA DODATKOWA

Zgodnie z § 87 ust. 4 i 7 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim.

1. Informacja o zasadach przyjętych przy sporządzeniu raportu.

AD.DRAĐOWSKI S.A. (dalej „Emitent”, „Spółka”) stosuje zasady rachunkowości dostosowane do przepisów wynikających z:

- Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej („MSR”) oraz w zakresie nie uregulowanym MSR zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości i przepisami wykonawczymi wydanymi na jej podstawie („USTAWA”),
- ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych z dnia 15 lutego 1992r. z późniejszymi zmianami (Dz.U. z 2000 r. Nr 54 poz.654 z późn.zm.),
- postanowień ustawy Kodeks Spółek Handlowych z dnia 15 września 2000 r. (Dz.U. z 2000 r. nr 94 poz.1037 z późn.zm.)

2.

3. 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 2013 roku rezerwy przedstawiają się następująco:

- rezerwy na należności w kwocie 123 133,22 zł
- rezerwy na roszczenia sporne w kwocie 34 334 zł
- rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego 998 740,89 zł

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynoszą 6 523,46 zł.

4. Zadania realizowane przez AD.DRAĐOWSKI S.A. w okresie sprawozdawczym.

W III kwartale 2013 roku, dokonano zakupu 6 lokali za kwotę 1,3 mln złotych. Wobec utrzymującego się trendu spadkowego cen na rynku nieruchomości, Spółka kontynuuje politykę utrzymania obniżonego poziomu cen proponowanych za zakup lokali, co pozwala na obniżenie ryzyka wydłużonej sprzedaży mieszkań stanowiących własność Spółki i w perspektywie zwiększy rotację lokali nowo nabywanych.

W okresie sprawozdawczym sprzedano 7 lokali za kwotę 1,7 mln złotych.

Finansowanie zadań w zakresie skupu lokali realizowane było z zysku ze sprzedaży lokali zakupionych w okresach poprzednich (środki na zakup pozyskane zostały przez Emitenta z emisji akcji) oraz z kredytu obrotowego w Banku Ochrony Środowiska S.A.

Według stanu na dzień publikacji niniejszej informacji w 2013 roku sfinalizowano zakup 19 lokali za kwotę 4,2 mln złotych, sprzedano 27 lokali za kwotę 8 mln złotych. Aktualnie w obrocie pozostają 23 lokale mieszkalne o łącznej wartości 7,1 mln złotych. Kolejne zakupy są w trakcie przygotowania i realizacji.

Spółka nadal realizuje program wynajmu, w tym krótkoterminowego, części lokali, które przeznaczone są do sprzedaży. Realizowany wynajem nie stanowi przeszkody formalnej przy realizacji umów sprzedaży w związku ze skróconymi terminami wypowiedzenia narzuconymi najemcom przez Spółkę.

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

Sytuacja finansowa Spółki uzależniona jest przede wszystkim od podaży i popytu na rynku nieruchomości mieszkaniowych, które zarówno w zakresie kupna z zamiarem odsprzedaży jak i pośrednictwa stanowią dominujący przedmiot obrotu Spółki. Poczynając od roku 2011, poprzez rok 2012, aż do chwili obecnej rynek nieruchomości odnotowuje poważne straty wynikające ze zmniejszenia jego wartości, następuje systematyczny wzrost podaży, przy malejącym popycie. Jest to efekt mniejszej zdolności kredytowej gospodarstw domowych, braku stabilnej perspektywy osiągania stałych dochodów i utrzymania miejsca pracy. Bieżąca sytuacja rynku nieruchomości jest efektem trwającego kryzysu gospodarczego. Niewielką szansę ożywienia rynku upatrywać można w obniżeniu stóp procentowych (obecnie najniższych od kilku lat) wciąż jednak wielkość tego obniżenia jest niewystarczająca, aby można było prognozować o wpływie obniżenia stóp procentowych, na ożywienie rynku nieruchomości. poziom zamożności społeczeństwa, nie sprzyja zakupowi nieruchomości mieszkalnych obarczonych długoterminowymi kredytami, których spłata przy niekorzystnej zmianie sytuacji zawodowej, może okazać się zbyt trudna. Spółka ma świadomość, że trudny rynek wymaga dostosowania się do jego realiów. Stąd decyzja Spółki o obniżaniu cen zakupowych, między innymi poprzez pozyskiwanie do zakupu lokali obciążonych różnego rodzaju postępowaniami egzekucyjnymi, które zmuszają właścicieli do podjęcia szybkiej decyzji o sprzedaży. Zakup lokali w niższych cenach skutkować będzie możliwością wystawienia ich do sprzedaży w cenach dostosowanych do realiów rynkowych, co skróci czas ekspozycji i przyspieszy ich sprzedaż. Część lokali nadal będzie przeznaczona do wynajmu, w tym do wynajmu krótkoterminowego. Zasadniczym celem Spółki pozostaje zmniejszenie kosztów prowadzonej działalności.

Wyrównanie dysproporcji pomiędzy popytem, a podażą nie nastąpi zbyt szybko, dlatego w aktualnych realiach gospodarczych Spółka podjęła decyzje zapewniające jej z jednej strony zachowanie kapitału obrotowego na możliwie jak największym poziomie, a z drugiej strony odbudowanie bazy handlowej umożliwiającej szybki obrót na obecnym trudnym rynku.

5. Objaśnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności AD.DRAĐOWSKI S.A. w prezentowanym okresie.

Działalność prowadzona przez Spółkę 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 latach 2010- 2012 Spółka w całości wykorzystwała środki uzyskane z emisji akcji serii D i akcji serii E, na zakup lokali z zamiarem dalszej odsprzedaży, angażując kapitał własny, uzyskany z emisji, w całości lub w części jako udział własny przy zakupie w połączeniu z kredytem obrotowym, posiadanym przez Spółkę.

Na dzień publikacji niniejszej informacji, Spółka przy zakupach lokali z zamiarem dalszej odsprzedaży, korzysta z kapitału własnego uzyskanego ze sprzedaży lokali nabytych ze środków uzyskanych w drodze emisji oraz kredytu obrotowego w BOŚ Bank S.A. w kwocie 3 mln złotych. Według stanu na dzień publikacji niniejszej informacji w 2013 roku sfinalizowano zakup 19 lokali za kwotę 4,2 mln złotych, sprzedano 27 lokali za kwotę 8,0 mln złotych. Aktualnie w obrocie pozostają 23 lokale mieszkalne o łącznej wartości 7,1 mln złotych. Kolejne zakupy są w trakcie przygotowania i realizacji.

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

W III kwartale 2013 roku oraz na dzień publikacji niniejszej informacji Spółka nie wypłaciła, ani nie zadeklarowała wypłaty dywidendy.

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

Do dnia publikacji niniejszej informacji nie wystąpiły w Spółce zdarzenia, o których mowa powyżej.

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

Zobowiązania warunkowe występują w związku z udzielonymi gwarancjami i poręczeniami na rzecz otrzymanych kredytów.

- Kredyt w rachunku bieżącym BOŚ S.A. Warszawa – weksel.
- Kredyt obrotowy BOŚ S.A. Warszawa – weksel, hipoteka kaucyjna na budynku przy ul. Lesznawolskiej w związku zawartą dnia 19.12.2007 roku umową z głównymi akcjonariuszami na zgodę na ustanowienie hipoteki kaucyjnej na nieruchomościach do nich należących na zabezpieczenie kredytu obrotowego, rewalwingowego udzielonego przez BOŚ S.A.
- Kredyt udzielony Spółce w 2010 roku przez Idea Bank S.A.- został spłacony całkowicie na początku III kwartału bieżącego roku.

II. POZOSTAŁE INFORMACJE

Zgodnie z § 87 ust. 4 i 7 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim.

1. Wybrane dane finansowe na dzień 30 września 2013 roku.

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. zł		w tys. EURO	
	3 kwartał(y) narastająco / 2013 okres od 2013-01-01 do 2013-09-30	3 kwartał(y) narastająco / 2012 okres od 2012-01-01 do 2012-09-30	3 kwartał(y) narastająco / 2013 okres od 2013-01-01 do 2013-09-30	3 kwartał(y) narastająco / 2012 okres od 2012-01-01 do 2012-09-30
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	8876	11848	2102	2824
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-635	-1064	-150	-254
Zysk (strata) brutto	-885	-1702	-210	-405
Zysk (strata) netto	-888	-1699	-210	-405
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	2360	146	559	35
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-88	-6	-21	-1
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-2509	-659	-594	-157
Przepływy pieniężne netto, razem	-238	-518	-56	-123
Aktywa, razem (na koniec bieżącego kwartału i koniec poprzedniego roku obrotowego)	18961	24835	4497	6037
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania (na koniec bieżącego kwartału i koniec poprzedniego roku obrotowego)	3333	6407	791	1557
Zobowiązania długoterminowe (na koniec bieżącego kwartału i koniec poprzedniego roku obrotowego)	0	0	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe (na koniec bieżącego kwartału i koniec poprzedniego roku obrotowego)	2298	5344	545	1299
Kapitał własny (na koniec bieżącego kwartału i koniec poprzedniego roku obrotowego)	15628	18428	3707	4480
Kapitał zakładowy (na koniec bieżącego kwartału i koniec poprzedniego roku obrotowego)	13837	18450	3282	4485
Liczba akcji (w szt.) (na koniec bieżącego kwartału i koniec poprzedniego roku obrotowego)	18450	18450	18450	18450

Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł/ EUR)	-0,09	-0,17	-0,02	-0,04
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł/EUR)	-0,09	-0,17	-0,02	-0,04
Wartość księgową na jedną akcję (w zł/EUR) (na koniec bieżącego kwartału i koniec poprzedniego roku obrotowego)	0,84	1,00	0,20	0,24
Rozwodniona wartość księgową na jedną akcję (w zł/EUR) (na koniec bieżącego kwartału i koniec poprzedniego roku obrotowego)	0,84	1,00	0,20	0,24
Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję (w zł/EUR)	0	0	0	0

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na EURO: - dla przeliczenia danych bilansowych na dzień 30.09.2013 r. po średnim kursie EURO ustalonym przez NBP na ten dzień tj. 4.2163 PLN/EUR - dla przeliczenia danych bilansowych na dzień 30.09.2012 r. po średnim kursie EURO ustalonym przez NBP na ten dzień tj. 4.1138 PLN/EUR - dla przeliczenia danych rachunku zysków i strat i rachunku przepływów pieniężnych za okres od 01.01-30.09.2013 r. po średnim kursie EURO ustalonym przez NBP, obliczonym jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w tym okresie tj. 4.2231 PLN/EUR - dla przeliczenia danych rachunku zysków i strat i rachunku przepływów pieniężnych za okres od 01.01-30.09.2011 r. po średnim kursie EURO ustalonym przez NBP, obliczonym jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w tym okresie tj. 4.1948 PLN/EUR

Opis organizacji Grupy Kapitałowej AD.DRAĐOWSKI S.A.

Na dzień przekazania niniejszego raportu, AD.DRAĐOWSKI S.A. nie tworzy Grupy Kapitałowej w rozumieniu Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej („MSR”) oraz w zakresie nie uregulowanym MSR zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości i przepisami wykonawczymi wydanymi na jej podstawie („USTAWA”),

2. 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 2013 roku oraz na dzień publikacji niniejszej informacji, nie nastąpiły zmiany w strukturze AD.DRAĐOWSKI S.A.

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

Emitent nie przekazywał do publicznej wiadomości prognoz wyników finansowych na rok 2013.

4. 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 III kwartał 2013 roku.

Na dzień przekazania raportu kwartalnego za III kwartał 2013 roku struktura kapitału zakładowego AD.DRAĐOWSKI S.A. przedstawia się następująco:

Na dzień przekazania niniejszego sprawozdania kapitał zakładowy Emitenta wynosi 13.387.500,- złotych i dzieli się na 18.450.000 (osiemnaście milionów czterysta pięćdziesiąt tysięcy) akcji o wartości nominalnej 0,75 złotych każda, w tym:

- 8.950.000 (osiem milionów dziewięćset pięćdziesiąt tysięcy) akcji serii A, które dzielą się na:
 - 7.570.000 (siedem milionów pięćset siedemdziesiąt tysięcy) akcji imiennych uprzywilejowanych serii A1 od numeru 0.000.001 do numeru 7.570.000, co stanowi 54,71% kapitału zakładowego Spółki oraz 15.140.000 głosów, co stanowi 55,83% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki.
 - 1.380.000 (jeden milion trzysta osiemdziesiąt tysięcy) akcji na okaziciela serii A2 od numeru 7.570.001 do numeru 8.950.000, co stanowi 9,97% kapitału zakładowego Spółki oraz 1.380.000 głosów, co stanowi 5,09% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki.
 - 400.000 (czterysta tysięcy) akcji na okaziciela serii B od numeru 000.001 do numeru 400.000, co stanowi 2,89% kapitału zakładowego Spółki oraz 400.000 głosów, co stanowi 1,47% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki.
 - 1.100.000 (jeden milion sto tysięcy) akcji imiennych uprzywilejowanych serii C od numeru 0.000.001 do numeru 1.100.000, co stanowi 7,95% kapitału zakładowego Spółki oraz 2.200.000 głosów, co stanowi 8,11% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki.
 - 2.000.000 (dwa miliony) akcji na okaziciela serii D od numeru 0.000.001 do numeru 2.000.000, co stanowi 14,45% kapitału zakładowego Spółki oraz 2.000.000 głosów, co stanowi 7,37% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki.
 - 6.000.000 (sześć milionów) akcji na okaziciela serii E od numeru 0.000.001 do numeru 6.000.000, co stanowi 43,36% kapitału zakładowego Spółki oraz 6.000.000 głosów, co stanowi 22,12% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki.

Akcjonariusze posiadający co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu AD.DRAĐOWSKI S.A. według stanu na dzień przekazania niniejszej informacji.

1. Lech Drađowski posiada:

- a) 5.584.000 akcji imiennych uprzywilejowanych, co do głosu oraz 827 000 sztuk akcji zwykłych na okaziciela, łącznie 6.411.000 sztuk akcji, co stanowi 34,75% kapitału zakładowego Emitenta,
- b) 11.995.000 głosów na Walnym Zgromadzeniu, co stanowi 44,23% ogólnej liczby głosów.

2. Małgorzata Drađowska posiada:

- a) 1.786.000 akcji imiennych uprzywilejowanych, co do głosu. Stanowi to 9,68 % kapitału zakładowego Emitenta,
- b) 3 572 000 głosów na Walnym Zgromadzeniu, co stanowi 13,17% ogólnej liczby głosów.

3. Łukasz Drağowski posiada:

- a) 1.100.000 akcji imiennych uprzywilejowanych co do głosu oraz 90 000 akcji zwykłych na okaziciela. Łącznie 1.190.000 sztuk akcji, co stanowi 6,45% kapitału zakładowego Emitenta,
- b) 2.290.000 głosów na Walnym Zgromadzeniu co stanowi 8,44% ogólnej liczby głosów.

Lech Drağowski, Małgorzata Drağowska i Łukasz Drağowski razem posiadają:

- a) 9.387.000 akcji Emitenta, co stanowi 50,88 % kapitału zakładowego Emitenta,
- b) 17.857.000 głosów na Walnym Zgromadzeniu, co stanowi 65,84 % ogólnej liczby głosów.

4. Paweł Ratyński posiada :

- a) 1.405.597 akcji zwykłych na okaziciela, co stanowi 7,62 % kapitału zakładowego Emitenta oraz 5,18 % ogólnej liczby głosów.

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

Osoby zarządzające i nadzorujące, które posiadają akcje Emitenta (stan na dzień 14.11.2013 r.):

Akcjonariusz	Ilość posiadanych akcji	Wartość nominalna akcji
Lech Drağowski Prezes Zarządu	6.411.000	4.808.250
Danuta Grelewicz-Pogórska Członek Zarządu	200.000	150.000
Bogumiła Stańczak Członek Zarządu	200.000	150.000
Łukasz Drağowski Przewodniczący Rady Nadzorczej	1.190.000	892.500

Struktura akcji przedstawia się następująco:

Akcje imienne, uprzywilejowane co do głosu

Akcjonariusz	Ilość posiadanych akcji	Wartość nominalna akcji
Lech Drağowski Prezes Zarządu	5 584 000	4.188.000
Łukasz Drağowski Przewodniczący Rady Nadzorczej	1 100 000	825.000

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

Akcje zwykłe na okaziciela

Akcjonariusz	Ilość posiadanych akcji	Wartość nominalna akcji
Lech Drağowski Prezes Zarządu	827. 000	620.250
Łukasz Drağowski Przewodniczący Rady Nadzorczej	90. 000	67.500
Danuta Grelewicz-Pogórska Członek Zarządu	100. 000	75.000
Bogumiła Stańczak Członek Zarządu	100. 000	75.000

- 6. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej dotyczące :**
- a) postępowania dotyczącego zobowiązań albo wierzytelności AD.DRAĐOWSKI 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 2013 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 stanowi co najmniej 10 % kapitałów własnych Spółki.

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

W okresie III kwartału 2013 roku oraz do dnia przekazania niniejszego raportu Spółka nie zawierała z podmiotami powiązаныmi transakcji o łącznej wartości przekraczającej równowartość w złotych kwoty 500.000,- EURO odbiegających charakterem od typowych, rynkowych warunków wynikających z bieżącej działalności operacyjnej.

- 8. 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 2013 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.

9. 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”.

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

W trzecim kwartale 2013 roku znaczący wpływ na osiągnięte przez Emitenta wyniki finansowe miały następujące czynniki:

- pogłębiający się okres bessy na rynku obrotu nieruchomościami, sprzedaż pośrednictwa była niższa aniżeli w analogicznym okresie dwóch poprzednich lat,
- obniżenie przychodów ze skupu i sprzedaży lokali własnych spółki, co wynika z kolejnych spadków cen mieszkań oraz niewystarczającej oferty, gdyż sprzedawcy wycofują się z rynku z powodu nie satysfakcjonującej ich ceny,
- zmniejszenie liczby lokali nabytych przez Spółkę z powodu rygorystycznego przestrzegania zasady zakupu lokali w cenach nieco niższych od rynkowych. Polityka taka powinna ochronić Spółkę przed utratą zysków w razie kolejnych spadków cen.

Ponadto Spółka kontynuuje wynajem nieruchomości lokalowych kompensując koszty utrzymania i zwiększając przychód, ogranicza konsekwentnie koszty działalności poprzez zmniejszanie kosztów finansowania, kosztów wynajmu biur, kosztów prac remontowych lokali własnych oraz kosztów reklamy, planowane jest dalsze obniżenie wydatków na usługi zewnętrzne.

Utrudniony, a nawet ograniczony jest dostęp do kredytów spowodowane znanymi rekomendacjami Komisji Nadzoru Finansowego, a również brakiem stabilnej sytuacji gospodarczej, niepewnością utrzymania określonego poziomu zarobków, czy też pracy w ogóle. Spowodowało to wyraźnie wydłużenie okresu podejmowania decyzji o zakupie. Ma to miejsce szczególnie w odniesieniu do transakcji, które miały być dokonywane przy udziale kredytu. Konsekwencją tego stanu rzeczy jest odstępowanie od umów zakupu przez osoby, które nie otrzymały kredytu. Dodatkowe utrudnienie spowodowane zostało Uchwałą Sądu Najwyższego, podjętą pierwszym półroczem bieżącego roku, a skutkującą na okresy przyszłe, która wyklucza możliwość założenia księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w sytuacji nieuregulowanych spraw własności gruntów pod budynkiem. Ta, naszym zdaniem kontrowersyjna Uchwała, to zadanie dla Rządu i regulacji ustawowych, rodzi negatywne skutki na rynku obrotu nieruchomościami. Już w końcu pierwszego półroczu, pojawiły się odmowy udzielenia kredytu na zakup lokali własnościowych spółdzielczych, dla których nie założono dotychczas księgi wieczystej, a w trzecim kwartale ten stan rzeczy uległ nasileniu. Prawdopodobnie negatywne skutki tej uchwały obserwować

będziemy w nadchodzącym roku, kiedy to może nastąpić całkowity zastój na rynku lokali spółdzielczych, na które nie będzie można znaleźć kupców.

11. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego.

Niniejsze sprawozdanie zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki do publikacji w dniu 14 listopada 2013 roku.

Zarząd w składzie:

Lech Drągowski - Prezes Zarządu
Danuta Grelewicz- Pogórska - Członek Zarządu
Bogumiła Stańczak - Członek Zarządu