



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 października 2013 roku
do dnia 31 grudnia 2013 roku***

Warszawa, dnia 27 lutego 2014 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 1992 r. 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. 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 2013 roku rezerwy przedstawiają się następująco:

- rezerwy na należności w kwocie 97.499,13 zł
- rezerwy na roszczenia sporne w kwocie 34 334,00 zł
- rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego 998 740,89 zł

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

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

W IV kwartale 2013 roku, dokonano zakupu 8 lokali za kwotę 1,9 mln złotych według cen zakupu. Sprzedano 11 lokali za 3,5 mln złotych. Niemal połowa lokali sprzedanych w okresie IV kwartału, to lokale nabyte w latach poprzednich. Decyzja o ich sprzedaży nastąpiła po dokładnym przeanalizowaniu aktualnej sytuacji rynkowej i prognozowanej na najbliższe miesiące cenie, która za sprzedaż tych lokali możliwa byłaby do uzyskania. W efekcie Zarząd podjął decyzję o sprzedaży przeznaczając uzyskane środki na zakup innych lokali w zdecydowanie niższych cenach. Pozwoliło to na odświeżenie oferty posiadanych przez Spółkę lokali i w perspektywie zaowocuje satysfakcjonującym przychodem z ich sprzedaży.

Spółka prowadzi systematyczne badania cen transakcyjnych rynku warszawskiego dla lokali mieszkalnych 1-3 pokojowych. Systematycznie dokonywane są korekty proponowanych cen zakupu dla poszczególnych rejonów Warszawy i określonego typu lokali. Konsekwentne minimalizowanie ryzyka związanego z kupnem, powoduje ograniczenie liczby realizowanych

transakcji zakupu wyłącznie do tych, których cena jest zdecydowanie niższa niż średnia rynkowa.

Według stanu na dzień publikacji niniejszej informacji w 2013 roku dokonano zakupu 22 lokali za kwotę 4,8 mln złotych w cenach zakupu, sprzedano 33 lokale za kwotę 10 mln złotych. Na dzień publikacji w obrocie pozostaje 17 lokali, których wartość według cen zakupu wynosi 5,2 mln złotych. Trwa przygotowanie kolejnych lokali do zakupu.

Spółka nadal realizuje program wynajmu, w tym krótkoterminowego, części lokali, które przeznaczone są do sprzedaży. Realizowany wynajem nie stanowi przeszkody formalnej przy transakcjach 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 potencjalnych nabywców, 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 proporcja obniżek jest na tyle niewielka, że trudno mówić o jej istotnym wpływie na ożywienie rynku nieruchomości. Poziom zamożności społeczeństwa nie sprzyja zakupowi nieruchomości mieszkalnych obciążonych długoterminowymi kredytami, których spłata przy niekorzystnej zmianie sytuacji zawodowej, może okazać się zbyt trudna. Wprowadzany od stycznia program rządu Mieszkanie Dla Młodych z pewnością nie przyniesie ożywienia warszawskiego rynku nieruchomości, który nie mieści się w parametrach programowych (zbyt wysokie ceny mieszkań w skali za m² kwadratowy). Spółka ma świadomość, że trudny rynek wymaga dostosowania się do jego realiów. Stąd decyzja 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 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. Objasnienia 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 22 lokali za kwotę 4,8 mln złotych, sprzedano 33 lokale za kwotę 10,0 mln złotych. Aktualnie w obrocie pozostaje 17 lokali mieszkalnych o łącznej wartości 5,2 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 IV 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 odnawialny w rachunku bieżącym BOŚ S.A. Warszawa, w wysokości 300 000,00 PLN, Umowa Kredytu Odnawialnego z dnia 12.02.2014 r. zawarta na okres od dnia 12.02.2014 r. do dnia 11.02.2015 r., oprocentowanie: WIBOR dla 1 – miesięcznych depozytów PLN, marża banku 3,40 punkty procentowe w stosunku rocznym. Kredyt zabezpieczony wekslem własnym in blanco oraz gwarancją de minimis BGK – okres ważności gwarancji: okres kredytowania wydłużony o 3 miesiące.
- Kredyt obrotowy BOŚ S.A. Warszawa – weksel, hipoteka kaucyjna na budynku przy ul. Lesznowskiej 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, rewolwingowego udzielonego przez BOŚ S.A.
- Kredyt udzielony Spółce w 2010 roku przez Idea Bank S.A.- został spłacony całkowicie na początku III kwartału 2013 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 31 grudnia 2013 roku. *dane w tys. zł*

Wyszczególnienie	01.01.2013 - 31.12.2013		01.01.2012 - 31.12.2012	
	PLN	EUR	PLN	EUR
RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT				
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	13 076	3 105	15 248	3 653
Koszt własny sprzedaży	12 084	2 870	14 147	3 390
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	-986	-234	-2 790	-668
Zysk (strata) brutto	-1 292	-307	-3 629	-870
Zysk (strata) netto	-1 295	-308	-3 628	-869
Liczba udziałów/akcji w sztukach	18 450 000	18 450 000	18 450 000	18 450 000
Zysk (strata) netto na akcję (zł/euro)	-0,07	-0,02	-0,20	-0,05

31.12.2013

31.12.2012

BILANS				
Aktywa trwale	10 909	2 630	11 055	2 704
Aktywa obrotowe	7 433	1 792	11 017	2 695
Kapitał własny	15 221	3 670	16 499	4 036
Zobowiązania długoterminowe	1 033	249	1 051	257
Zobowiązania krótkoterminowe	2 088	503	4 522	1 106
Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	0,82	0,20	0,89	0,22

01.01.2013 - 31.12.2013

01.01.2012 - 31.12.2012

RACHUNEK PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH				
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	3 093	735	1 098	263
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-107	-25	-35	-8
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-2 681	-637	-1 562	-374

W wyniku przejścia na zasady MSR/MSSF i zastosowania MSSF na wynik lat ubiegłych prezentowany w pasywach została odniesiona kwota (-892) tys. zł, która nie jest związana ze stratą na działalności gospodarczej, a wynika z przeszacowania wartości.

Kurs EURO/PLN	2013	2012
- dla danych bilansowych	4,1472	4,0882
- dla danych rachunku zysków i strat	4,2110	4,1736

Do przeliczenia danych bilansowych użyto kursu średniego NBP na dzień bilansowy. Do przeliczenia pozycji rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych użyto kursu będącego średnią arytmetyczną kursów NBP obowiązujących na ostatni dzień poszczególnych miesięcy danego okresu.

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 IV 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 IV kwartał 2013 roku.

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

Na dzień przekazania niniejszego sprawozdania kapitał zakładowy Emitenta wynosi 13.837.500,- 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 (czteryście 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 43,33% 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, co stanowi 12,91 % kapitału zakładowego Emitenta,

b) 3 572 000 głosów na Walnym Zgromadzeniu, co stanowi 13,17% ogólnej liczby głosów.

3. Łukasz Drađowski 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 8,60% kapitału zakładowego Emitenta,

b) 2.290.000 głosów na Walnym Zgromadzeniu co stanowi 8,44% ogólnej liczby głosów.

Lech Drađowski, Małgorzata Drađowska i Łukasz Drađowski razem posiadają:

a) 9.387.000 akcji Emitenta, co stanowi 67,84 % 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 10,15 % 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 27.02.2014 r.):

Akcjonariusz	Ilość posiadanych akcji	Wartość nominalna akcji
Lech Dągowski 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 Dągowski 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 Dągowski Prezes Zarządu	5.584.000	4.188.000
Łukasz Dągowski Przewodniczący Rady Nadzorczej	1.100.000	825.000
Danuta Grelewicz-Pogórska Członek Zarządu	100. 000	75.000
Bogumiła Stańczak Członek Zarządu	100. 000	75.000

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 Dągowski Prezes Zarządu	827. 000	620.250
Łukasz Dągowski 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 IV 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 powiązanymi, jeżeli łączna wartość wszystkich transakcji zawartych od początku roku obrotowego przekracza wyrażoną w złotych równowartość kwoty 500 000,- EURO.

W okresie IV kwartału 2013 roku oraz 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.

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

- trwający okres bessy na rynku obrotu nieruchomościami, co spowodowało zmniejszenie sprzedaży w pośrednictwie oraz obniżenie poziomu sprzedaży lokali własnych Spółki.
- obniżenie przychodów ze skupu i sprzedaży lokali własnych Spółki, co wynika z kolejnych spadków cen mieszkań, który odczuwalny jest szczególnie w odniesieniu do lokali nabytych w okresach poprzednich.
- zmniejszenie liczby lokali nabytych przez Spółkę z powodu rygorystycznego przestrzegania zasady zakupu lokali w cenach nieco niższych od rynkowych, często trudnych do uzyskania z powodu wycofywania się sprzedawców w związku niesatysfakcjonującą ich ceną sprzedaży. Spółka zdecydowana jest na kontynuację przyjętej polityki zakupowej, która pozwala ochronić Spółkę przed utratą zysków w razie kolejnych spadków cen.

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.

Pomimo obniżenia stóp procentowych dostęp do kredytów pozostaje wciąż utrudniony w związku z podniesieniem progów zdolności kredytowej i bardzo ostrożnymi tj. niskimi wycenami lokali przygotowywanymi przez banki dla celów kredytowych. Ogólna sytuacja gospodarcza stanowi dodatkową barierę, skutkującą niepewnością utrzymania określonego poziomu zarobków czy poczucia bezpieczeństwa zatrudnienia. Wszystkie te czynniki powodują wyraźnie wydłużenie okresu podejmowania decyzji o zakupie. Ma to miejsce szczególnie w odniesieniu do transakcji, które miały być dokonywane przy udziale kredytu. Dodatkowe utrudnienie spowodowane zostało Uchwałą Sądu Najwyższego, podjętą pierwszym półroczem 2013 roku, skutkującą na okresy przyszłe, która wyklucza możliwość założenia księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w sytuacji nieuregulowanych spraw własności lub użytkowania wieczystego gruntów pod budynkiem. Ta kontrowersyjna Uchwała, rodzi negatywne skutki na rynku obrotu nieruchomościami. Już w końcu pierwszego półrocza, pojawiły się odmowy udzielenia kredytu na zakup lokali własnościowych spółdzielczych, dla których nie założono dotychczas księgi wieczystej, a do końca 2013 roku liczba odmowy udzielenia kredytu znacząco rosła. Prawdopodobnie negatywne skutki tej uchwały obserwować będziemy również w roku bieżącym. Można oczekiwać całkowitego zastoju na rynku lokali spółdzielczych, na które nie będzie można znaleźć kupców. Wprowadzany od stycznia program rządowy Mieszkanie Dla Młodych z pewnością nie przyniesie ożywienia warszawskiego rynku nieruchomości, który nie mieści się w parametrach programowych (zbyt wysokie ceny mieszkań w skali za metr kwadratowy).

11. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego.

Niniejsze sprawozdanie zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki do publikacji w dniu 27 lutego 2014 roku.

Zarząd w składzie:

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