

Pytania do spółki AD.DRAĞOWSKI S.A. w Warszawie

zadane w trybie art. 428 § 1k.s.h.

na Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu

w dniu 26.05.2015 r.

**wraz z odpowiedziami udzielanymi przez Zarząd w trybie art. 428 § 5
k.s.h.**

1. Ze Sprawozdania Zarządu za rok 2014 wynika, że w okresie pomiędzy dniem 31.12.2014 r. a dniem przekazania Sprawozdania (23.03.2015 r.) doszło do zmiany członka RN - p. Ewa Janik została zastąpiona przez p. Annę Hermanowicz (str. 3). Kiedy doszło do tej zmiany? Jaki organ jej dokonał? Kiedy Spółka poinformowała o tym?

Ad. 1 Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w dniu 25.09.2013 roku dokonało wyboru członków Rady Nadzorczej na kadencję do 31.12.2018 roku, w tym panią Annę Hermanowicz. O treści uchwał Walnego Zgromadzenia w tym o treści uchwały nr 7 Spółka poinformowała raportem bieżącym numer 19/2013 z dnia 25.09.2013r.

2. W tym samym dokumencie (str. 8) znajduje się następująca informacja: „Ponieważ członkowie Rady Nadzorczej wykonują pracę lub/i usługi na rzecz Spółki, otrzymują z tego tytułu wynagrodzenie" (w 2014r. 415.627 zł). Cóż wart jest nadzór sprawowany przez RN, jeśli jej członkowie są uzależnieni od Spółki finansowo?

Ad. 2 Oceny pracy członków Rady Nadzorczej dokonuje Walne Zgromadzenie, dlatego Zarząd musi poinformować, że nie posiada kompetencji do udzielenia odpowiedzi na przedstawione pytanie. Należy jednak zwrócić uwagę na fakt, że Zwyczajne Walne Zgromadzenie udzielało corocznie absolutorium wszystkim Członkom Rady Nadzorczej potwierdzając jednocześnie prawidłowo wykonaną funkcję w Radzie Nadzorczej Spółki.

Zarząd informuje również, że wypłata wynagrodzenia na rzecz Członków Rady Nadzorczej z tytułu pełnionej przez nich funkcji jest zgodna z obowiązującymi przepisami prawa.

3. Z powyższej kwoty suma 80.640 zł została wypłacona 4 członkom RN (w tym Przewodniczącemu Łukaszowi Drągowskiemu) z tytułu umowy o pracę. Kto reprezentował Spółkę w umowach o pracę z członkami RN? Dlaczego członkowie RN pełnią swoje funkcje, skoro zgodnie z art. 387 § 2 Ksh osoby, które podlegają bezpośrednio członkowi zarządu, nie mogą być jednocześnie członkami rady nadzorczej?

Ad. 3 Przy podpisywaniu umowy o pracę z osobami jednocześnie pełniącymi funkcje w Radzie Nadzorczej Spółkę reprezentował Zarząd.

W żadnym przypadku nie nastąpił konflikt wynikający z art. 387 § 2 k.s.h., ponieważ żaden z członków Rady Nadzorczej nie podlega lub/i nie podlegał bezpośrednio członkowi Zarządu.

4. Z tego samego dokumentu (str. 8) wynika, że członek Zarządu p. Danuta Grelewicz- Pogórska według stanu na dzień przekazania Sprawozdania (23.03.2015r.) posiadała 20.000 akcji Spółki, natomiast z Raportu półrocznego za 2013r. wynikało, że na dzień 30.06.2013r. posiadała jedynie 10.000 akcji (100.000 przed scaleniem). Kiedy doszło do transakcji nabycia tych akcji? Czy Spółka dostała w tej sprawie zawiadomienie na podst. art. 160 Ustawy o obrocie?

Ad. 4 Zarząd wyjaśnia, że informację w trybie art. 160 ustawy o obrocie o dokonanej transakcji nabycia akcji Spółki przez Członka Zarządu Panią Danutę Grelewicz – Pogórską, Spółka otrzymała w dniu 14.11.2013r. Jednocześnie Zarząd informuje, że w przedmiocie otrzymanej informacji spółka podała do publicznej wiadomości raport bieżący o numerze 25/2013 z dnia 14.11.2013r.

5. W tym samym dokumencie na str. 25 znajduje się informacja, że zabezpieczeniem kredytu w BOŚ S.A. jest m.in. hipoteka kaucyjna na nieruchomości należącej do Lecha i Małgorzaty Dragowskich. Czy Spółka ponosi jakieś koszty z tytułu udzielenia tego zabezpieczenia, a jeśli tak, to jak wysokie i kto reprezentuje Spółkę w ew. umowie z pp. Dragowskimi?

Ad. 5 Spółka ponosiła koszty zabezpieczenia, szczegółowa informacja w tej sprawie była zgodnie z prawem przekazywana do publicznej wiadomości w odpowiednich raportach . Spółkę w umowach z członkami Zarządu reprezentuje zawsze Rada Nadzorcza.

6. Na str. 2 Opinii niezależnego biegłego rewidenta za 2014r. znajduje się Uzasadnienie opinii z zastrzeżeniem, w którym biegły stwierdza, że od 2012r. Spółka wymaga uzupełnienia kapitału zapasowego o kwotę 400.000 zł, wydatkowaną na nabycie akcji własnych. Kiedy

Ad. 6 Zarząd Spółki informuje, że kwota kapitału zapasowego Spółki zostanie uzupełniona niezwłocznie, gdy Spółka będzie dysponowała właściwymi na ten cel środkami finansowymi zgodnie z treścią art. 396 § 1 k.s.h.

7. Koszty ogólnego zarządu wyniosły w 2014r. 1.930.000 zł. Jakie konkretnie pozycje składają się na tę kwotę?

Ad. 7 W przedsiębiorstwach usługowych, między innymi, zajmujących się obrotem nieruchomości (skup/sprzedaż), do kosztów tak zwanego ogólnego zarządu zalicza się wszystkie koszty, których nie można przypisać konkretnym źródłom przychodów, czyli praktycznie większość kosztów ponoszonych przez Spółkę.

8. W RB 30/2015 Zarząd stwierdza, że łączna strata Spółki w ostatnich trzech latach działalności wyniosła 15.676.000 złotych. W tym samym czasie koszty - ogólnego zarządu sięgnęły blisko 6 mln zł, a

wynagrodzenia członków Zarządu prawie 1,7 mln zł (ok. 47.000/m-c). Jednocześnie w Oświadczeniu o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego w roku 2014 Zarząd twierdzi, że „wynagrodzenia osób zarządzających pozostają w rozsądnym stosunku do osiągniętych wyników ekonomicznych”. Jak Zarząd uzasadnia tę kontrowersyjną tezę.

Ad. 8 Koszty ogólnego zarządu wskazywane w powyższym pytaniu nie są równoznaczne z wynagrodzeniami członków zarządu. Informacja w zakresie wynagrodzeń Zarządu zawarta w Oświadczeniu o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego odzwierciedlała ówczesny pogląd Zarządu. Obecnie Zarząd Spółki jest jednoosobowy i koszty wynagrodzenia zostaną zmniejszone.

9. W nocie 20 do sprawozdania finansowego za 2014r. znajduje się informacja o udzielonych przez Spółkę Małgorzacie i Katarzynie Dragowskim pożyczkach w łącznej kwocie 310.000 zł (termin spłaty jednej z nich przypada dopiero w 2020r.). Dlaczego Spółka udziela pożyczek członkom rodziny Prezesa Zarządu i Przewodniczącego RN, zamiast inwestować wolne środki w podstawową działalność?

Ad. 9 Udzielanie pożyczek jest przedmiotem działalności statutowej (gospodarczej) Spółki, z której Spółka uzyskuje przychody. Spółka zgodnie z obowiązkiem podała do wiadomości publicznej transakcję z osobami powiązanymi.

10. W nocie 21 „Zapasy” znajduje się tabelka zatytułowana „Analiza wiekowa zapasów w okresie 01.01. - 31.12.2014r. Wynika z niej, że zapasy o wartości ok. 2,5 mln zł zalegały ponad 360 dni. Czy oznacza to, że ok. 60% mieszkań, będących w posiadaniu Spółki, czeka na nabywcę dłużej niż rok?

Ad. 10 Tak, Zarząd wyjaśnia, że sytuacja taka związana jest bezpośrednio z warunkami panującymi na rynku nieruchomości.

11. Jak wynika z noty 47 „Informacje o podmiotach powiązanych” Zarząd Spółki, jednostki powiązane osobowo oraz członkowie głównej kadry kierowniczej uzyskali ze Spółki wynagrodzenie z tytułu usług wykonywanych na jej rzecz w wys. 750 tys. zł. Jakie to były usługi?

Ad. 11 W zakresie powyższego pytania Zarząd wyjaśnia, że były to wysoko wyspecjalizowane usługi pośrednictwa w obrocie nieruchomościami lub/i usługi bezpośrednio powiązane z obrotem nieruchomościami.

12. W Informacji Dodatkowej Zarządu za I kwartał 2015r. znajduje się następujące zdanie: „W latach 2010 - 2012 Spółka w całości wykorzystywała środki uzyskane z emisji akcji serii D i akcji serii E, na zakup lokali z zamiarem dalszej odsprzedaży,„ ". Spółka z emisji akcji serii D i E uzyskała ok. 11 mln zł netto. Obecnie - jak wynika z raportu za I kwartał 2015r. saldo środków pieniężnych wynosi 263 tys. zł, a ponadto Spółka posiada lokale o wartości 3.833 tys. zł. Czy oznacza to, że na przestrzeni ostatnich 5 lat Spółka straciła na operacjach zakupu i sprzedaży nieruchomości ok. 7 mln zł?

Ad. 12. Obniżenie wartości kapitału wynika ze zmniejszenia wartości rynku nieruchomości.

13. Dlaczego w Załączniku numer 1 do projektu Uchwały Nr 16 WZA, opublikowanym 24.04.2015r., do znaku towarowego AD. nie została przypisana żadna wartość, skoro w Informacji Dodatkowej Zarządu za I kwartał 2015 roku opublikowanej 14.05..2015r., miał on już wartość 339.999,92 zł? W jaki sposób udało się określić jego wartość z taką precyzją?

Ad. 13 Zarząd wyjaśnia że powyższe rozbieżności wynikają z przyjętej metody wyceny (kapitalizacja giełdowa) przy której nie mają

zastosowania przepisy krajowego i międzynarodowego standardu rachunkowości, zgodnie z którymi ujmowane są aktywa Spółki w sprawozdaniach finansowych Spółki w tym w raporcie za I kwartał 2015r. Wobec czego Zarząd wyjaśnia, że rozbieżności w zakresie wartości księgowej oraz wartości rynkowej (zbywczej) poszczególnych elementów składających się na przedsiębiorstwo Spółki wynikają z różnic związanych z przyjętą metodą wyceny.

Kapitalizacja giełdowa, którą kierował się Zarząd przy określaniu wartości przedsiębiorstwa i jego składników na potrzeby wyceny przedsiębiorstwa Spółki różni się od wartości księgowej, która jest księgową miarą, opierającą się na łącznej kwocie kosztów historycznych.

14. W tym samym Załączniku numer 1 do projektu Uchwały Nr 16 WZA, opublikowanym 24.04.2015r., nieruchomości posiadane przez Spółkę zostały wycenione na 4.173.000 zł, natomiast w Informacji Dodatkowej Zarządu za I kwartał 2015 roku opublikowanej 14.05.2015r., miały one wartość już tylko 3.833.000 zł, czyli o 340 tys. zł mniej. Dlaczego w ciągu 3 tygodni straciły one 8% wartości? Czy zbieżność kwot z wyceną znaku towarowego AD. jest przypadkowa?

Ad.14 Zarząd wyjaśnia iż zmiana wartości wyceny nie wynikała z utraty wartości lecz z omyłki. Zarząd wyjaśnia, że w treści Załącznika nr 1 przed korektą , omyłkowo wykazano wartość nieruchomości posiadanych przez Spółkę z uwzględnieniem wartości lokalu, który uprzednio został sprzedany. W załączniku opublikowanym wraz z raportem numer 21/2015 z dnia 18.05.2015r. podana jest rzeczywista wartość nieruchomości z uwzględnieniem również wartości sprzedanego lokalu.

15. W tym samym Załączniku numer 1 do projektu Uchwały Nr 16 WZA na str. 2 znajduje się tabela zatytułowana „Umowy wynajmu lokali własnych”. Czy wskazane w niej okresy wynajmu oznaczają, że Spółka wynajmowała te lokale na okresy od kilku do kilkudziesięciu dni?

Ad. 15 Spółka wynajmowała te lokale na okresy od kilku do kilkudziesięciu dni.

16. Znaki towarowe i prawa autorskie według bilansu na 31.03.2015 roku miały wartość 8.683.000 zł, w Załączniku numer 1 do projektu Uchwały Nr 16 WZA, opublikowanym 24.04.2015r., nie została przypisana im żadna wartość, natomiast w Raporcie za I kwartał 2015 roku, opublikowanym 14.05.2015r., ich wartość po korekcie wynikającej z treści MSR-10 wynosi 340 tys. zł. Jakie są przyczyny takich zmian?

Ad. 16 Raport za pierwszy kwartał wynika z konieczności uwzględnienia w księgach rachunkowych transakcji jakiej dokonał Inwestor z Akcjonariuszami, przy udziale Spółki.

W wyniku tej transakcji doszło do rynkowej wyceny wartości Spółki i ta wartość została zgodnie z MSR uwzględniona w bilansie w drodze korekty narzuconej przepisami (Międzynarodowe Standardy Rachunkowości MSR-10). Obowiązek dokonania korekty wynikającej z transakcji wynika ze stosowanych zasad księgowych, mimo że na dzień sporządzania bilansu, to jest na dzień 31 marca 2015 r. Spółka nie posiadała żadnej wiedzy na temat wartości zbywczej (ceny sprzedaży) swoich aktywów.

Natomiast wartość zawarta w wycenie bilansowej na koniec 2014 roku odnosi się do kosztów historycznych oraz do giełdowej historii firmy, wartość ta nie ma żadnego przełożenia na wartość zbywczą (cenę sprzedaży) zastosowaną przy wycenie transakcji. Wartość zaksięgowana w I kw. 2015 roku jest ceną sprzedaży, jaką można było otrzymać w danej chwili za sprzedawane przedsiębiorstwo Spółki.

17. Na jakiej podstawie przyjęto, że specjalistyczny program komputerowy Cret 7.0 wraz z jego modyfikacją - wart według bilansu na 31.03..2015r. ponad 1 mln zł - nie ma wartości rynkowej (zbywczej) i

po korekcie wynikającej z treści MSR - 1 0 został uznany za bezwartościowy?

Ad. 17 Zarząd informuje, że koszt nabycia oprogramowania Cret 7.0 wynosił ponad 3 miliony złotych, i został już częściowo amortyzowany. Rozwój nowych rozwiązań technologicznych skutkuje tym, że nie ma możliwości zbycia opartego o starsze technologie programu, w związku z czym nie możliwe jest określenie jego wartości zbywczej, choć może być kontynuowane jego wykorzystanie.

18. Na jakiej podstawie uznano, że faktyczna możliwa do osiągnięcia wartość zbywca maszyn i urządzeń - wartych według bilansu na 31.03.2015 roku 212 tys. zł - wynosi 64 tys. zł?

Ad. 18 Jak wskazano przy odpowiedzi na pytanie nr 13, rozbieżności kwot, wynikają z różnic pomiędzy faktyczną wartością zbywcą poszczególnych składników majątkowych a ich ujęciem księgowym.

19. Dlaczego przy jęto, że 1.576 umów zawartych przez Spółkę na usługę pośrednictwa nie ma jakiegokolwiek wartości, choć jest oczywiste, że Spółka uzyska z nich dochody (do niedawna był to podstawowy obszar działalności Spółki)?

Ad. 19 Umowy pośrednictwa nie mają wartości zbywczej gdyż nie mogą być przedmiotem sprzedaży, w szczególności także ze względu na ich osobisty charakter – ze względu na osobę pośrednika.

Zarząd informuje, że spośród zawartych umów pośrednictwa efekty ekonomiczne przynosi około 5% z zawartych umów w okresie około 2 lat ich obowiązywania.

20. W RB 30/2015 Zarząd stwierdza, że „nie podjął żadnych czynności we własnym zakresie, mających na celu sporządzenie wyceny

zorganizowanego przedsiębiorstwa Spółki". Kto jest zatem autorem wyceny zorganizowanego przedsiębiorstwa AD.DRAĞOWSKI S.A., przedstawionej w Załączniku numer 1 do projektu Uchwały Nr 1 6 WZA?

Ad. 20 Zarząd jak wyżej wyjaśnia, że przyjęta wartość aportu przedsiębiorstwa Spółki wynikała ze średniej wartości kapitalizacji Spółki na rynku regulowanym GPW S.A. w Warszawie z miesięcy bezpośrednio poprzedzających zawarcie transakcji, stąd Zarząd wskazuje że nie podejmował odrębnych czynności polegających na sporządzeniu wyceny.

21. Zarząd Spółki i Przewodniczący RN, wnosząc akcje Spółki jako aport do Słoneczne Inwestycje Sp. z o.o., wycenili je na 6,29 zł/akcję, co daje wycenę Spółki na poziomie 11,6 mln zł. Dlaczego zatem cały majątek Spółki Zarząd - mający być ostatecznie jego nabywcą - wycenił na 4,5 mln zł?

Ad. 21 Zarząd jak wyżej wyjaśnia, że przyjęta wartość przedsiębiorstwa Spółki wynikała ze średniej wartości kapitalizacji Spółki na rynku regulowanym GPW S.A. w Warszawie z miesięcy bezpośrednio poprzedzających zawarcie transakcji. Ustalenie wartości aportu do spółki Słoneczne Inwestycje Sp. z o.o. przez wspólników tej Spółki jest poza wiedzą Emitenta.

22. Od momentu wejścia Spółki na GPW Zarząd utrzymuje rynek w przekonaniu, że wartości niematerialne i prawne mają wartość 6-10 mln zł (na 31.12.2014r. 9.756 tys. zł). W RR 2014, opublikowanym 23.03.2015r., w Opisie przyjętych zasad rachunkowości Zarząd pisze, że znak towarowy oraz prawa autorskie podlegają ocenie pod kątem utraty wartości. Jeżeli istnieją przesłanki utraty wartości, wówczas wartość tych aktywów obniża się do poziomu wartości odzyskiwalnej, odpowiadającej cenie sprzedaży netto (str. 28-29). Spółka przeprowadziła testy na utratę wartości na 31.12.2014r. metodą

kapitalizacji opłat licencyjnych i Zarząd nie znalazł przesłanek dokonania odpisu ich wartości (str. 31). Podobnych przesłanek Zarząd nie znalazł również na dzień 31.03.2015r. (raport za 1Q2014). Dlaczego Zarząd stwierdził nagle całkowitą utratę wartości tych aktywów 24.04.2015 r. , tj. dopiero wtedy, gdy okazało się, że będzie ich finalnym nabywcą? Cóż takiego wydarzyło się między 31.03.2015r. a 24.04.2015r. , co spowodowało, że wartość przewidywanych opłat licencyjnych spadła nagle do zera?

Ad. 22 Zarząd wyjaśnia że powyższe rozbieżności wynikają z przyjętej metody wyceny (kapitalizacja giełdowa) przy której nie mają zastosowania przepisy krajowego i międzynarodowego standardu rachunkowości, zgodnie z którymi ujmowane są aktywa Spółki w sprawozdaniach finansowych Spółki w tym w raporcie za I kwartał 2015r. Wobec czego Zarząd wyjaśnia, że rozbieżności w zakresie wartości księgowej oraz wartości rynkowej (zbywczej) poszczególnych elementów składających się na przedsiębiorstwo Spółki wynikają z różnic związanych z przyjętą metodą wyceny.

Kapitalizacja giełdowa, którą kierował się Zarząd przy określaniu wartości przedsiębiorstwa i jego składników na potrzeby wyceny przedsiębiorstwa Spółki różni się od wartości księgowej, która jest księgową miarą, opierającą się na łącznej kwocie kosztów historycznych.

23. W RB 9/2015 z dnia 20.04.2015r., informującym o zawarciu Umowy Inwestycyjnej znajduje się zdanie: „Jednocześnie Emitent informuje, że podjęte zostały wszelkie kroki w celu należytego zabezpieczenia interesów Emitenta i jego akcjonariuszy ". Jakie to są kroki?

Ad. 23 Zarząd Spółki (w osobach Lech Dągowski, Małgorzata Grelewicz – Pogórska) zapewnił sprawne przejęcie Spółki przez nowego inwestora, umożliwiając zapoznanie się przez nowy Zarząd z dokumentacją i historią Spółki a jednocześnie udzielając niezbędnego wsparcia organizacyjnego oraz

merytorycznego, które umożliwia nowym władzom Spółki wybranym przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie w dniu 26.05.2015r. niezwłoczne podjęcie prac. Zarząd również dołożył wszelkich starań aby skutki transakcji i jej warunki były dla Spółki korzystne .