



AD. DRAĐOWSKI

Spółka akcyjna

00-924 Warszawa, ul. Kopernika 36/40

tel. 22 827 90 83; fax 22 827 99 50

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

***za okres od dnia 01 stycznia 2014 roku
do dnia 31 marca 2014 roku***

Warszawa, dnia 15 maja 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.DRAŁOWSKI 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. 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 I kwartale 2014 roku rezerwy przedstawiają się następująco:

- rezerwy na należności w kwocie 34.000 złotych.
- rezerwy na odroczonego podatek dochodowy w kwocie 990.000 złotych.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynosi 6.000 złotych.

3. Istotne działania AD.DRAŁOWSKI S.A. w okresie I kwartału.

W I kwartale 2014 roku, dokonano zakupu 6 lokali za kwotę 1,5 mln złotych według cen zakupu. Sprzedano 7 lokali za 2,4 mln złotych. Spółka prowadzi systematyczne badania cen transakcyjnych rynku warszawskiego dla lokali mieszkalnych 1-3 pokojowych. Na bieżąco dokonywane są korekty proponowanych cen zakupu dla poszczególnych rejonów Warszawy i określonego typu lokali. Konsekwentne minimalizowanie ryzyka związanego z kupnem, powoduje ograniczenie liczby realizowanych zakupów wyłącznie do tych, których cena jest zdecydowanie niższa niż średnia rynkowa. Według stanu na dzień publikacji niniejszej informacji w 2014 roku dokonano zakupu 9 lokali za kwotę 2,7 mln złotych w cenach zakupu. Sprzedano 9 lokali za kwotę 3 mln złotych. Aktualnie w obrocie pozostaje 19 lokali, których wartość według cen zakupu wynosi 5,5 mln złotych trwa przygotowanie kolejnych lokali do zakupu. Zwracają uwagę spadki poziomu cen dla poszczególnych kategorii lokali-średnia obniżka cen transakcyjnych tylko w roku ubiegłym, w ocenie Spółki przekroczyła 5%. Na przestrzeni całego ubiegłego roku i pierwszego kwartału roku bieżącego utrzymywała się na rynku tendencja zniżkowa wobec czego Spółka kontynuuje wynajem około 30% posiadanych lokali w opcji zamiennej, nie rezygnując ze sprzedaży w cenach korzystnych dla Spółki. Kwoty uzyskane z wynajmu tych lokali pokrywają koszty związane z utrzymaniem lokali, kompensując koszty ich nabycia, pozwalając uniknąć strat związanych ze

sprzedażą lokali nabytych w okresach poprzednich. Wskazane powyżej rozwiązanie spójne jest z polityką przyjętą przez Spółkę, której zasadniczym celem jest utrzymanie kapitału zaangażowanego w inwestycje Spółki, liczonego nie tyle cenami nabycia lokali ale również oceną ich realnej wartości opartą na łącznej powierzchni, lokalizacji i atrakcyjności.

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

Przez cały rok 2013 i pierwsze miesiące roku bieżącego, utrzymywała się niekorzystna sytuacja związana z udzielaniem kredytów hipotecznych zarówno w zakresie oceny zdolności kredytowej jak i wciąż wysokiego oprocentowania tych kredytów (pomimo obniżonych stóp procentowych), co przy niekorzystnej i mało stabilnej sytuacji ekonomicznej doprowadziło do dalszego wyhamowania akcji kredytowej i rezygnacji części potencjalnych nabywców z dokonania zakupu własnego lokalu, szczególnie z wtórnego rynku nieruchomości (brak dopłat rządowych za zakup lokalu). Pierwszy kwartał 2014 roku to utrzymująca się nadpodaży mieszkań i stosunkowo niewielka liczba transakcji, w proporcji do liczby oferowanych do sprzedaży lokali. Można go określić jako okres względnej stabilizacji, która może potrwać jeszcze rok lub dwa. Trudno liczyć na szybkie ożywienie na rynku ze względu na obniżenie stóp procentowych. Skala obniżek wciąż jest niewielka a oprocentowanie nie przystaje do realiów kredytowych innych krajów unijnych. Okresu wzrostu rynku można spodziewać się dopiero w perspektywie kilku lat, co potwierdzałoby doświadczenie rozwiniętych rynków kapitalistycznych, na których nigdy okres obniżki i stabilizacji rynku nie trwał dłużej niż pięć lat.

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

Działalność prowadzona przez Spółkę jest działalnością ciągłą. Sezonowość i cykliczność nie występuje w działalności AD.DRAĐOWSKI S.A..

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 wykorzystała 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.

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

W I kwartale 2014 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, nieuwjęte w tym sprawozdaniu, a mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe AD.DRAŁOWSKI 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 ulicy 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 Bank S.A.

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 marca 2014 roku; dane w tys. zł

Wyszczególnienie	01.01.2014 – 31.03.2014		01.01.2013 – 31.03.2013	
	PLN	EUR	PLN	EUR
RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT				
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	3 003	717	2 735	655
Koszt własny sprzedaży	2 606	622	2 607	624
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	-38	-9	-306	-73
Zysk (strata) brutto	-80	-19	-399	-96
Zysk (strata) netto	-76	-18	-398	-95
Liczba udziałów/akcji w sztukach	18 450 000	18 450 000	18 450 000	18 450 000
Zysk (strata) netto na akcję (zł/euro)	0,00	0,00	0,00	0,00

		31.03.2014	31.12.2013	
BILANS				
Aktywa trwałe	11 053	2 650	10 857	2 618
Aktywa obrotowe	6 786	1 627	7 427	1 791
Kapitał własny	15 095	3 619	15 172	3 632
Zobowiązania długoterminowe	0	0	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe	1 720	412	2 078	501
Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	0,82	0,20	0,82	0,20

01.01.2014 – 31.03.2014		01.01.2013 – 31.03.2013		
RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH				
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	409	98	1 060	254
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-233	-56	-51	-12
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-445	-106	-1 346	-322

Kurs EUR/PLN

- dla danych bilansowych
- dla danych rachunku zysków i strat

2014
4,1713

4,1894

2013
4,1472

4,1738

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.

W wyniku przejścia na zasady MSR/MSSF i zastosowania MSSF na wynik lat ubiegłych prezentowany w pasywach została odniesiona kwota (-835) tys. zł., która nie jest związana ze stratą na działalności gospodarczej, a wynika z przeszacowania wartości.

2. Opis organizacji Grupy Kapitałowej AD.DRAŁOWSKI S.A.

Na dzień przekazania niniejszego raportu, AD.DRAŁOWSKI 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”),

3. 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 I kwartału 2014 roku oraz na dzień publikacji niniejszej informacji, nie nastąpiły zmiany w strukturze AD.DRAŁOWSKI S.A.

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

Spółka nie publikowała prognoz wyników finansowych na I kwartał roku 2014.

5. Wykaz akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu AD.DRAŁOWSKI S.A. oraz dane na dzień przekazania raportu kwartalnego za I kwartał 2014 roku.

Na dzień przekazania raportu kwartalnego za I kwartał 2014 roku struktura kapitału zakładowego AD.DRAŁOWSKI 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 41,03% 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 7,48% 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 2,17% 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 5,96% 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 10,84% 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 32,52% 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 Dragowski 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 Dragowska 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 Dragowski 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 Dragowski, Małgorzata Dragowska i Łukasz Dragowski 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.

6. Stan posiadania akcji Spółki lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące na dzień przekazania niniejszej informacji.

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

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

7. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej dotyczące :

- a) postępowania dotyczące 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 I kwartału 2014 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.

8. 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 I kwartału 2014 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.

9. 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 I kwartału 2014 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.

10. 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 na stronie internetowej www.dragowski.pl w zakładce „Relacje Inwestorskie”.

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

Emisja akcji serii E uzupełniła stan środków obrotowych przeznaczonych na transakcje kupna i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek. Obrót nieruchomościami realizowany w ramach programu skupu wpływa pozytywnie na uzyskiwane wyniki finansowe. Nie mniej należy zauważyć, że ogólna sytuacja w niektórych krajach Unii Europejskiej wpływa negatywnie na plany sprzedaży i kupna nieruchomości podejmowane przez klientów Spółki. Aktualnie obowiązujące zasady określania zdolności kredytowej spowodowały, że

zmniejszyła się potencjalna liczba osób mogących skorzystać z kredytu, a jednocześnie zmniejszyła się wielkość nieruchomości, która może być nabyta przez osoby posiadające zdolność kredytową. Wyżej przedstawione okoliczności mogą mieć wpływ na wyniki osiągane przez Spółkę.

12. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki do publikacji w dniu 15 maja 2014 roku.

Zarząd w składzie:

1. *Lech Drągowski - Prezes Zarządu*
2. *Danuta Grelewicz-Pogórska - Członek Zarządu*
3. *Bogumiła Stańczak - Członek Zarządu*

