

Warszawa, dnia 20 kwietnia 2014 rok.

## **SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ AD.DRĄGOWSKI S.A. Z DZIAŁALNOŚCI ZA 2014 ROKU ORAZ Z OCENA SPRAWOZDAŃIA ZARZĄDU ZA 2014 ROK**

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza odbyła protokołowane posiedzenia. Wszystkie zwołane posiedzenia Rady Nadzorczej odbyły się w składzie umożliwiającym podejmowanie uchwał. W trakcie posiedzeń Rada Nadzorcza rozpatrywała sprawy wynikające z postanowień Kodeksu Spółek Handlowych, jak również z potrzeb bieżącej działalności Spółki. Na wszystkich posiedzeniach Rada Nadzorcza zasięgała informacji o bieżącym stanie spółki i realizowanych przez nią zadań.

### **Ocena spółki na podstawie sprawozdań finansowych oraz sprawozdań Zarządu z działalności za 2014 rok.**

Rada Nadzorcza zapoznała się z opiniami niezależnego biegłego rewidenta do badania sprawozdania finansowego Spółki, badanie w rozumieniu przepisów ustawy o rachunkowości za okres od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku zostało przeprowadzone przez firmę audytorską PKF Consult Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie. Na podstawie art. 382 § 3 kodeksu spółek handlowych oraz zapisów Statutu. Rada Nadzorcza Spółki, po zapoznaniu się z oceną sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy zakończony 2014 roku, dokonała oceny sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku składającego się z sprawozdania finansowego który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 16.690.177 złotych i 79 groszy (słownie: szesnaście milionów sześćset dziewięćdziesiąt tysięcy sto siedemdziesiąt siedem złotych i 79/100 groszy),

- rachunek zysków i strat za rok obrotowy 01.01.2013 – 31.12.2014 wykazujący stratę netto w wysokości 1.356.570 złotych i 23 grosze (słownie: jeden milion trzysta pięćdziesiąt sześć tysięcy pięćset siedemdziesiąt złotych i 23/100 grosze),

- zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 01.01.2014 roku do 31.12.2014 roku, wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę 1.356.570 złotych i 23 grosze

(słownie: jeden milion trzysta pięćdziesiąt sześć tysięcy pięćset siedemdziesiąt złotych i 23/100 grosze),

- rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2014 roku do 31.12.2014 roku, wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę 111.301 złotych i 02 grosze (słownie: sto jedenaście tysięcy trzysta jeden złotych i 02/100 groszy),

### **Ogólna ocena działalności spółki w 2014 roku.**

Sytuacja finansowa Spółki uzależniona jest od wartości rynku nieruchomości. Po okresie systematycznego wzrostu wartość globalna rynku nieruchomości liczona tak transakcjami kupna/sprzedaży, jak i transakcjami najmu/wynajmu uległa obniżeniu. Wynik finansowy Spółki, który wykazuje stratę w wysokości 1,36 mln złotych jest odzwierciedleniem zmniejszenia wartości rynku nieruchomości, a także koniecznym w takiej sytuacji obniżeniem wartości posiadanego majątku.

Obniżka wartości rynku trwa od 2008 roku i rozpoczęła się gwałtownym zatrzymaniem transakcji spowodowanym poważnymi trudnościami rynku kredytowego. Obecnie od roku zauważa się okres stabilizacji, który może trwać jeszcze do końca roku przyszłego. Zakończenie okresu stabilizacji rynku równoznaczne będzie z wejściem w okres wzrostu wartości rynku, a zwiększenie wartości rynku oznacza z jednej strony zwiększenie przychodów, z drugiej strony oznacza zwiększenie wartości lokali którymi Spółka obraca. Przewidywana sytuacji finansowa w ocenie Rady Nadzorczej uzależniona jest od przyszłości rynku nieruchomości.

AD.DRAĞOWSKI S.A. jest firmą prowadzącą działalność w zakresie obrotu nieruchomościami, która obejmuje transakcje kupna/sprzedaży oraz najmu/wynajmu różnych kategorii nieruchomości mieszkalnych, gruntów, nieruchomości przemysłowych, komercyjnych, rekreacyjnych i rolnych.

Podstawowe obszary działalności to:

- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- pośrednictwo w transakcjach na rynku nieruchomości,
- dokonywanie, na zlecenie, czynności w zakresie obrotu nieruchomościami,
- świadczenie usług doradczych dotyczących nieruchomości.

- wynajem przez Spółkę nieruchomości własnych.

### **Kupno, sprzedaż nieruchomości na własny rachunek**

Dochody Emitenta przy działalności w zakresie kupna i sprzedaży nieruchomości polegają na różnicy pomiędzy wszystkimi kosztami kupna i wpływami ze sprzedaży. Według stanu na dzień 31 grudnia 2014 roku dokonano zakupu 21 lokali za kwotę 5,3 mln złotych w cenach zakupu. Sprzedano 24 lokale za kwotę 7,9 mln złotych. Według stanu na dzień publikacji niniejszej informacji dokonano zakupu 23 lokali za kwotę 7,7 mln złotych w cenach zakupu. Sprzedano 25 lokali za kwotę 8,2 mln złotych. Aktualnie w obrocie pozostaje 15 lokali, których wartość według cen zakupu wynosi 4,6 mln złotych. Trwa przygotowanie kolejnych lokali do zakupu i sprzedaży. Na przestrzeni ubiegłego roku Spółka dokonała corocznej szczegółowej analizy rynkowej związanej z utrzymującą się niekorzystną sytuacją ekonomiczną i kredytową na rynku nieruchomości. Wynika z niej jednoznacznie, że na przestrzeni końca ubiegłego i początku bieżącego roku nastąpiła stabilizacja cenowa w kategorii lokali dwu i trzypokojowych metrażach od 38 do 60 metrów kwadratowych z lekką tendencją wzrostową co do lokali dwupokojowych nie przekraczających powierzchni 42 metrów kwadratowych. Poziom wzrostu jest jednak tak nieznaczny, że pozostaje bez wpływu na wyniki ekonomiczne Spółki związane ze sprzedażą nieruchomości własnych. Uzasadnia to decyzję o kontynuacji wynajmu około 30 % posiadanych lokali, w opcji zamiennej, nie rezygnując jednocześnie ze sprzedaży w cenach korzystnych dla Spółki. Kwoty uzyskane z wynajmu tych lokali pokrywają wszelkie koszty związane z ich utrzymaniem kompensując koszty nabycia. Zasadniczym celem Spółki pozostaje zwiększenie kapitału zaangażowanego w inwestycje liczonego realną wartością opartą na kilku elementach łącznie: powierzchni, lokalizacji i atrakcyjności rynkowej. Podstawowym celem Spółki pozostaje co najmniej utrzymanie średniego zysku ze sprzedaży lokali własnych na poziomie nie niższym niż średnio 10 % z każdej takiej transakcji.

**Pośrednictwo w transakcjach na rynku nieruchomości** polega na skojarzeniu klientów zainteresowanych przeprowadzeniem transakcji kupna/sprzedaży oraz najmu/wynajmu, fachowej poradzie oraz pomocy w przeprowadzeniu obsługi prawnej i notarialnej transakcji. Wynagrodzenie prowizyjne jest pobierane od obu stron transakcji kupna/sprzedaży w wysokości po 2,9 % wartości przedmiotu transakcji plus podatek VAT. W praktyce stosowane są rabaty, dlatego średnia prowizja wynosi do 2,2 %. Przy sprzedaży jednego obiektu Spółka uzyskuje nieco poniżej 5,0% jego wartości. Prowizja pobierana od najmujących/wynajmujących jest równa wysokości jednomiesięcznego czynszu. W tym przypadku, tak jak przy transakcjach

kupna/sprzedaży również stosowane są rabaty. Średnia prowizja wynosi do 60 % jednomiesięcznego czynszu. Przy wynajmie jednego obiektu Spółka uzyskuje poniżej 120 % jednomiesięcznego czynszu.

**Dokonywanie, na zlecenie czynności, w zakresie obrotu nieruchomościami**, polega na wykonywaniu w imieniu klienta różnych niezbędnych czynności dotyczących nieruchomości, w tym także polega na wyszukiwaniu konkretnych obiektów lub klientów i dokonywaniu transakcji cywilnoprawnych w imieniu własnym na rzecz zleceniodawcy, usługa najczęściej związana jest z usługą pośrednictwa, wynagrodzenie nie odbiega od wynagrodzenia za usługę pośrednictwa.

**Usługi doradcze** są niezbędnym elementem uzupełniającym i występują przy wszystkich transakcjach, w szczególności niezbędne są przy transakcjach dotyczących nieruchomości przemysłowych, komercyjnych oraz sprzedaży terenów budowlanych, usługa związana jest z koniecznością dokonania bieżącej wyceny wartości, oceny stanu prawnego, sprawdzeniu niezbędnej dokumentacji, wynagrodzenie na ogół związane jest z dokonaniem transakcji i ma charakter prowizyjny.

Atutem Spółki na rynku nieruchomości jest znana marka oraz sprawdzony system działania, który zawiera między innymi:

- założenia niezbędne do prowadzenia biura według jednolitego modelu;
- wspólną bazę ofert;
- specjalistyczny program komputerowy (C.R.E.T.);
- rozbudowany system okresowych szkoleń i bieżących konsultacji;
- reklamę o zasięgu ogólnopolskim;

Poniższe zestawienie obrazuje ilość zawartych umów pośrednictwa w sprzedaży mieszkań, domów, działek i lokali komercyjnych na przestrzeni lat 2013 i 2014.

**Tabela: Sprzedaż w obrocie nieruchomościami (w tys. zł)**

Rodzaj usługi	2013 rok* /	2014 rok* /
Kupno, sprzedaż nieruchomości	9 967,5	7 922,0
Wynajem nieruchomości	245,3	170,2
Pośrednictwo, w tym		

przy kupnie/sprzedaży	2 363,6	1 510,4
przy najmie/wynajmie	487,4	420,6
<b>Doradztwo</b>	10,8	1,9
<b>Razem</b>	<b>13 074,6</b>	<b>10 025,1</b>

Powyżej przedstawiono sprzedaż w obrocie nieruchomościami. Przychód w roku 2014 uległ zmniejszeniu o 23,3 % w stosunku do roku 2013. Wynik osiągnięty w 2014 roku wynika ze spadku przychodów z tytułu kupna sprzedaży nieruchomości oraz dalszym spadku sprzedaży usług pośrednictwa, które w stosunku do roku 2013 w zakresie pośrednictwa przy kupnie/sprzedaży spadły o 36,1% a w zakresie pośrednictwa przy najmie/wynajmie o 13,7%.

Wynajem nieruchomości nabytych przez Spółkę w okresach poprzednich przeznaczonych pod wynajem krótkoterminowy w roku 2014 spadł o 30,6%.

Umieszczone poniżej zestawienie obrazuje ilość zawartych umów pośrednictwa w sprzedaży mieszkań, domów, działek i lokali komercyjnych na przestrzeni trzech lat od 2012 do 2014 roku. W zestawieniu podano porównawczo średnie ceny za jeden metr kwadratowy.

**Tabela: Umowy ze sprzedawcami**

Obiekt	2012 rok		2013 rok		2014 rok	
	Ilość zleceń	Cena m <sup>2</sup> w zł	Ilość zleceń	Cena m <sup>2</sup> w zł	Ilość zleceń	Cena m <sup>2</sup> w zł
<b>Mieszkania</b>	2302	7 914	1784	7 758	1388	7 852
<b>Domy</b>	414	4 724	201	5 152	181	5 474
<b>Działki</b>	285	303	172	292	126	386
<b>Komercja</b>	161	6 226	51	6 747	40	6 400
<b>Razem</b>	<b>3162</b>	-	<b>2208</b>	-	<b>1735</b>	-

Poniżej zestawienie zawartych umów na pośrednictwo w kupnie w podziale na mieszkania, domy, działki oraz obiekty komercyjne za lata 2012-2014. W zestawieniu podano ilość sprzedanych obiektów, która nie jest równoznaczna z ilością zawartych transakcji, obliczanych dla każdej strony transakcji oddzielnie.

**Tabela: Umowy z kupcami**

Obiekt	2012 rok		2013 rok		2014 rok	
	ilość kupców	sprzedane obiekty	ilość kupców	sprzedane obiekty	ilość kupców	sprzedane obiekty
<b>Mieszkania</b>	1759	197	1745	180	1042	129
<b>Domy</b>	91	7	74	7	51	3
<b>Działki</b>	66	4	59	11	31	5
<b>Komercja</b>	17	0	19	3	6	2
<b>Razem</b>	<b>1933</b>	<b>208</b>	<b>1897</b>	<b>201</b>	<b>1130</b>	<b>139</b>

*Źródło: Emitent*

W poniższych tabelach przedstawione są umowy zawarte z najemcami i wynajmującymi w latach 2012 – 2014. Wartość ta, wobec pogarszającej się sytuacji ekonomicznej i niedobrej sytuacji na rynku nieruchomości w porównaniu do lat ubiegłych systematycznie spada, nawet przy obniżających się o kilka procent kosztach najmu.

**Tabela: Umowy z najemcami**

Obiekt	2012 rok		2013 rok		2014 rok	
	ilość umów	ilość transakcji	ilość umów	ilość transakcji	ilość umów	ilość transakcji
<b>Mieszkania</b>	602	186	494	177	227	164
<b>Domy</b>	58	11	36	4	18	4
<b>Komercja</b>	161	12	105	19	52	20
<b>Razem</b>	<b>821</b>	<b>209</b>	<b>635</b>	<b>200</b>	<b>297</b>	<b>188</b>

*Źródło: Emitent*

**Tabela: Umowy z wynajmującymi**

Obiekt	2012 rok	2013 rok	2014 rok
<b>Mieszkania</b>	1131	856	187
<b>Domy</b>	179	96	56
<b>Komercja</b>	344	238	112
<b>Razem</b>	<b>1654</b>	<b>1190</b>	<b>355</b>

*Źródło: Emitent*

W poniższej tabeli zaprezentowane zostały wszystkie umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, jakie Emitent zawarł w poszczególnych latach. W 2014 roku Emitent zawarł z Klientami o 40,7 % umów mniej niż w 2013 roku.

Obiekt	2012 rok		2013 rok		2014 rok	
	kupno/ sprzedaż	najem/ wynajem	kupno/ sprzedaż	najem/ wynajem	kupno/ sprzedaż	najem/ wynajem
<b>Mieszkania</b>	4061	1733	3529	1350	2430	414
<b>Domy</b>	505	237	275	132	232	74
<b>Działki</b>	351		231		157	
<b>Komercja</b>	178	505	70	343	46	164
<b>Razem</b>	<b>5095</b>	<b>2475</b>	<b>4105</b>	<b>1825</b>	<b>2865</b>	<b>652</b>
<b>Łącznie</b>	<b>7570</b>		<b>5930</b>		<b>3517</b>	

*Źródło: Emitent*

### **Wnioski Końcowe.**

Rada Nadzorcza pozytywnie oceniła działalność Zarządu Spółki.

Postanawia wnioskować na posiedzeniu Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy AD.DRAĞOWSKI S.A. przyjęcie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu oraz sprawozdania finansowego.

Postanawia wnioskować na posiedzeniu Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy AD.DRAĐOWSKI S.A. udzielenie absolutorium Prezesowi Zarządu Lechowi Dągowskiemu oraz Członkowi Zarządu Danucie Grelewicz-Pogórskiej i Członkowi Zarządu Bogumile Stańczak.

Przewodniczący Rady Nadzorczej  
Łukasz Dągowski