

**ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α. Ε.**  
**ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ & ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ & ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΕΙΣ**

ΑΡ.Γ. Ε. ΜΗ.000231501000  
 ΕΔΡΑ: ΠΕΙΡΑΙΩΣ 165, 11853 ΑΘΗΝΑ ΑΤΤΙΚΗΣ

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΧΡΗΣΗΣ από 1 ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ 2013 ΕΩΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2013

*(Δημοσιευμένα βάσει του ν.2190/1920, άρθρο 135 για επιχειρήσεις που συντάσσουν ετήσιες οικονομικές καταστάσεις, ενοποιημένες και μη, κατά τα Δ.Λ.Π.)*

Τα παρακάτω στοιχεία και πληροφορίες, που προκύπτουν από τις οικονομικές καταστάσεις, στοχεύουν σε μία γενική ενημέρωση για την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α. Ε. Συνιστούμε επομένως στον αναγνώστη, πριν προβεί σε οποιαδήποτε είδους επενδυτική επιλογή ή άλλη συναλλαγή με την εταιρεία, να αντρέξει στη διεύθυνση διαδικτύου της εταιρείας, όπου αναρτώνται οι οικονομικές καταστάσεις καθώς και η έκθεση ελέγχου του νόμιμου ελεγκτή.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ	
Αρμόδια Υπηρεσία - Αρχή:	Νομαρχία Αθηνών
Διεύθυνση διαδικτύου Εταιρείας:	<a href="http://dromeas-real-estate.weebly.com">http://dromeas-real-estate.weebly.com</a>
Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου:	Εμμανουήλ Ι. Κοντέλλης
Πρόεδρος	Δημήτριος Σπ. Παντελεημονίτης
Αναπληρωτής Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος	Ιωάννης Ερμ. Κοντέλλης
Μέλος	Βαχάν Μικ. Χεικιμιάν
Μέλος	Ιωάννης Δ. Κοντέλλης
Ημερομηνία έγκρισης από το Διοικητικό Συμβούλιο των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων:	2 Ιουνίου 2014
Νόμιμος ελεγκτής:	Παναγιώτης Ι. Κοροβέσης (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 16071)
Ελεγκτική Εταιρεία:	ΣΟΛ ΑΕ
Τύπος Έκθεσης Ελέγχου Ελεγκτών:	Με σύμφωνη γνώμη - Θέμα έμφασης

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
ποσά εκφρασμένα σε ΕΥΡΩ				
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>				
Ισοχρησιμοποιούμενα Ενσώματα πάγια στοιχεία	6.076.404,50	6.567.174,31	267.110,57	435.005,62
Επενδυτικά Ακίνητα	35.509.365,19	40.178.357,42	29.811.647,20	33.282.366,55
Αύλα περιουσιακά στοιχεία	282.306,69	273.570,30	0,01	0,01
Λοιπά μη κυκλοφορούντα περ. στοιχεία	7.837.974,90	6.175.855,35	12.049.906,13	12.239.122,52
Αποθέματα	6.454.209,61	6.336.648,14	36.610,58	408.790,97
Απαιτήσεις από πελάτες	7.973.029,06	9.548.445,62	2.223.544,29	2.914.223,27
Λοιπά κυκλοφορούντα περ. στοιχεία	1.429.529,12	1.091.265,80	615.593,61	137.890,33
Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	2.687.131,10	1.680.629,99	2.041.153,41	902.684,22
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ</b>	<b>68.249.950,17</b>	<b>71.851.946,93</b>	<b>47.045.565,80</b>	<b>50.320.083,49</b>
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ</b>				
Μετοχικό κεφάλαιο	17.901.181,44	17.901.181,44	17.901.181,44	17.901.181,44
Λοιπά στοιχεία ιδίων κεφαλαίων	(35.033.392,83)	(31.574.610,97)	(30.513.427,53)	(26.955.560,79)
<b>Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων</b>	<b>(17.132.211,39)</b>	<b>(13.673.429,53)</b>	<b>(12.612.246,09)</b>	<b>(9.054.379,35)</b>
Δικαιώματα Μειοψηφίας (Β)	(276.422,91)	(347.172,78)	0,00	0,00
<b>Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων(ν)=(α)+(β)</b>	<b>(16.855.788,48)</b>	<b>(13.326.256,75)</b>	<b>(12.612.246,09)</b>	<b>(9.054.379,35)</b>
Μακροπρόθεσμες δαν. υποχρεώσεις	33.928.628,42	55.789.779,57	27.414.240,48	48.821.265,84
Προβλέψεις/Λοιπές μακ/σμες υποχρ.	1.631.937,02	1.611.609,98	1.047.488,51	1.056.395,90
Βραχ/σμες δανειακές υποχρεώσεις	41.535.299,78	20.816.065,14	27.629.388,25	6.548.300,93
Λοιπές βραχ/σμες υποχρεώσεις	8.009.873,43	6.960.748,99	3.566.694,65	2.948.500,17
<b>Σύνολο Υποχρεώσεων (δ)</b>	<b>85.105.738,65</b>	<b>85.178.203,68</b>	<b>59.657.811,89</b>	<b>59.374.462,84</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ (γ)+(δ)</b>	<b>68.249.950,17</b>	<b>71.851.946,93</b>	<b>47.045.565,80</b>	<b>50.320.083,49</b>

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	1.1 - 31.12.2013	1.1 - 31.12.2012	1.1 - 31.12.2013	1.1 - 31.12.2012
ποσά εκφρασμένα σε ΕΥΡΩ				
<b>Λειτουργικές δραστηριότητες</b>				
Αποτελέσματα προ φόρων (συν/νες δρασ/τες)	(6.967.476,58)	(15.915.674,85)	(5.147.782,72)	(14.425.866,82)
Πλέον / μείον προσαρμογές για:				
Αποσβέσεις	509.630,01	612.806,43	111.654,59	162.371,02
Προβλέψεις	154.191,39	9.350,10	47.315,85	(72.218,76)
Ζημιές-Κέρδη απ/σης συγγενούς εταιρείας	20.987,91	(6.669,45)	0,00	0,00
Ζημιές-Κέρδη εύλογη αξία επενδύσεων σε ακίνητα	4.768.992,23	12.900.496,41	3.570.719,35	12.080.731,12
Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη και ζημιές) επενδυτικής δραστηριότητας	16.703,64	41.415,36	16.841,97	40.429,71
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	3.439.407,38	4.153.248,60	2.237.236,92	2.648.131,11
Πλέον / μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες:				
Μείωση / (αύξηση) αποθεμάτων	(117.561,47)	1.753.511,29	372.180,39	867.637,32
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	1.568.177,94	4.220.897,71	581.663,46	1.130.287,79
(Μείωση)/αύξηση υποχρ. (πλην δανειακών)	378.106,71	(1.297.684,85)	(299.536,38)	(185.327,99)
Μείον:				
Πληρωμές για αποζημίωση προσωπικού	(65.626,49)	(37.146,93)	0,00	(9.605,74)
Χρεωστικοί τόκοι & συναφή έξοδα κατ/μένα	(3.380.065,18)	(3.703.404,09)	(2.183.498,88)	(2.304.995,53)
Εισπραξη πιστωτικών φόρων	0,00	0,00	0,00	0,00
Καταβεβλημένοι φόροι	(149.758,84)	(163.373,59)	0,00	0,00
<b>Σύνολο εισροών/(εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)</b>	<b>175.708,65</b>	<b>2.567.772,14</b>	<b>(693.205,45)</b>	<b>(68.426,77)</b>
<b>Επενδυτικές δραστηριότητες</b>				
Αγορά ενσ/των & άλλων παγίων περ. στοιχ.	(99.012,16)	(84.624,95)	(12.762,81)	(1.430,00)
Εισπράξεις από πώληση ιδίων μετοχών	1.361.000,80		1.361.000,80	
Εισπράξεις από πωλήσεις ενσώματων & άλλων παγίων στοιχείων	55.025,16	123.910,53	51.121,08	123.910,53
Διάθεση/Απόκτηση επενδ. σε ακίνητα	(100.000,00)	9.000,00	(100.000,00)	9.000,00
Εισπράξεις δανείων από συνδ. μέρη	661.285,92	(87.221,33)	771.285,92	(87.221,33)
Τόκοι εισπραχθέντες	49.157,43	83.697,26	28.363,17	67.474,15
Μερίσματα εισπραχθέντα	50.000,00	74.963,37	0,00	0,00
<b>Σύνολο εισροών/(εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)</b>	<b>1.977.457,15</b>	<b>119.724,88</b>	<b>2.099.008,16</b>	<b>111.733,35</b>
<b>Χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>				
Εισπράξεις από εκδ/ντα/αναλ/ντα δάνεια	2.286.235,14	8.693.526,22	286.963,55	0,00
Εξοφλήσεις δανείων	(3.127.896,37)	(10.646.525,55)	(523.478,52)	(156.277,98)
Εξοφλήσεις υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις (χρεολύσια)	(305.003,46)	(591.781,43)	(30.818,55)	(175.995,56)
Μερίσματα πληρωθέντα	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Σύνολο εισροών/(εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)</b>	<b>(1.146.664,69)</b>	<b>(2.544.780,76)</b>	<b>(267.333,52)</b>	<b>(332.273,54)</b>
<b>Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης (α) + (β) + (γ)</b>	<b>1.006.501,11</b>	<b>142.716,26</b>	<b>1.138.469,19</b>	<b>(288.966,96)</b>
<b>Ταμειακά διαθέτ. &amp; ισοδύναμα έναρξης χρήσης</b>	<b>1.680.629,99</b>	<b>1.537.913,73</b>	<b>902.684,22</b>	<b>1.191.651,18</b>
<b>Ταμειακά διαθέτ. &amp; ισοδύναμα λήξης χρήσης</b>	<b>2.687.131,10</b>	<b>1.680.629,99</b>	<b>2.041.153,41</b>	<b>902.684,22</b>

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
ποσά εκφρασμένα σε ΕΥΡΩ				
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων έναρξης χρήσεως (01.01.2012 & 01.01.2011 αντίστοιχα)	(13.326.256,75)	179.676,59	(9.054.379,35)	3.144.400,68
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους (συνεχιζόμενες & διακοπησείς δραστ/τες)	(4.890.532,53)	(13.505.933,34)	(3.557.866,74)	(12.198.780,03)
Διανομή κερδών	0,00	0,00	0,00	0,00
Πώληση ποσοστού μας σε θυγατρική	1.361.000,80	0,00	0,00	0,00
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων λήξης χρήσεως (31.12.2012 & 31.12.2011 αντίστοιχα)	<b>(16.855.788,48)</b>	<b>(13.326.256,75)</b>	<b>(12.612.246,09)</b>	<b>(9.054.379,35)</b>

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Τρέχουσα Χρήση 1.1 - 31.12.2013	Συγκρίσιμη Χρήση 1.1 - 31.12.2012	Τρέχουσα Χρήση 1.1 - 31.12.2013	Συγκρίσιμη Χρήση 1.1 - 31.12.2012
ποσά εκφρασμένα σε ΕΥΡΩ				
Κύκλος Εργασιών	20.020.303,27	22.439.679,52	2.418.562,02	3.092.861,99
Μικτά κέρδη/(ζημιές)	6.892.914,63	7.456.495,88	1.655.929,47	1.683.224,35
Επίπτωση επιμέτρησης επενδυτικών ακινήτων στην εύλογη αξία Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	(4.768.992,23)	(12.900.496,41)	(3.570.719,35)	(12.080.731,12)
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων	(3.448.563,79)	(11.768.110,05)	(2.911.586,02)	(11.777.735,71)
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων	(6.967.476,58)	(15.915.674,85)	(5.147.782,72)	(14.425.866,82)
Κέρδη/(ζημιές) μετά από φόρους (Α)	(4.876.511,07)	(13.437.495,83)	(3.557.533,65)	(12.184.893,13)
Κατανέμονται σε Μετόχους Εταιρείας	(4.553.055,45)	(13.234.711,28)	(3.557.533,65)	(12.184.893,13)
Μετόχους Μειοψηφίας	(323.455,62)	(202.784,55)	0,00	0,00
Λοιπά συν. έσοδα μετά από φόρους	(14.021,46)	(68.437,51)	(333,09)	(13.886,90)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους (Α) + (Β)	(4.890.532,53)	(13.505.933,34)	(3.557.866,74)	(12.198.780,03)
Κατανέμονται σε Μετόχους Εταιρείας	(4.562.487,88)	(13.294.321,41)	(3.557.866,74)	(12.198.780,03)
Μετόχους Μειοψηφίας	(328.044,65)	(211.611,93)	0,00	0,00
Κέρδη/(ζημιές) μετά από φόρους ανά μετοχή - βασικά (σε €)	(1,34)	(3,89)	(1,04)	(3,57)
Προτεινόμενο μερίσμα ανά μετοχή (σε €)	0,00	0,00	0,00	0,00
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και συνολικών αποσβέσεων	(2.938.933,78)	(11.155.652,31)	(2.799.931,43)	(11.615.362,15)

**ΠΡΟΣΘΕΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ**

- Οι Οικονομικές Καταστάσεις της εταιρείας έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ.
- Οι λογιστικές αρχές του ισολογισμού της 31.12.2013 δεν έχουν διαφοροποιηθεί από αυτές που ακολουθήθηκαν για τη σύνταξη των συγκριτικών οικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2012, με εξαίρεση τα αναφερόμενα στην παρακάτω σημείωση 3.
- Λόγω της αναδρομικής εφαρμογής του νέου (αναθεωρημένου) IAS 19, σύμφωνα με το οποίο το σύνολο της αναλογιστικής ζημιάς/κέρδους, που προκύπτει σε κάθε περίοδο Ισολογισμού, αναγνωρίζεται άμεσα στην κατάσταση συνολικών εσόδων, αναμορφώθηκαν στις προηγούμενες χρήσεις τα λοιπά συνολικά εισοδήματα, τα ίδια κεφάλαια, οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και οι παροχές προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία. (Σημείωση 23 & 39 των οικονομικών καταστάσεων.)
- Δεν υπήρξε αλλαγή στην Οικονομική χρήση της Εταιρείας.
- Εταιρείες που ενοποιούνται και μέθοδος ενοποίησης τους
  - Οι εταιρείες του ομίλου με τα αντίστοιχα ποσοστά συμμετοχής, που περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις είναι οι κάτωθι :

Εταιρεία	Ποσοστό ενοποίησης	Μέθοδος ενοποίησης	Έδρα εταιρείας
ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.	Μητρική		
MULTIPART ΑΕ	66,48%	Ολική ενοποίηση/άμειση συμμετοχή	Ελλάδα
ΚΟΝΤΕΛΛΗΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΕ	100%	Ολική ενοποίηση/άμειση συμμετοχή	Ελλάδα
ΙΣΧΥΣ ΑΕ-MULTIPART ΑΕ	33,24%	Καθάρη θέση	Ελλάδα

6. Οι συναλλαγές και τα υπόλοιπα την 31.12.2013 με συνδεδεμένα μέρη, κατά την έννοια του Δ.Λ.Π. 24 έχουν ως εξής:

Ποσά σε χιλ. €	ΟΜΙΛΟΣ	ΕΤΑΙΡΕΙΑ
α) Έσοδα	824.379,71	166.256,71
β) Έξοδα	641.180,59	121.271,58
γ) Απαιτήσεις	876.433,60	704.696,11
δ) Υποχρεώσεις	2.969.147,16	2.309.060,80
ε) Υψηλότες	3.010.000,00	3.010.000,00
στ) Συναλλαγές και αμοιβές διευθυντικών στελεχών και μελών της διοίκησης	194.933,00	0,00
ζ) Απαιτήσεις από διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης	0,00	0,00
η) Υποχρεώσεις προς τα διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης	0,00	0,00

7. Το θέμα έμφασης του Ορκωτού Ελεγκτή αναφέρεται στη σημείωση 2.1 της Ετήσιας Οικονομικής Έκθεσης και αφορά την Παραδοχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και την ύπαρξη ουσιώδους αβεβαιότητας σχετικά με την οικονομική κατάσταση της Εταιρείας και τη διαδικασία αναδιάρθρωσης του υφιστάμενου τραπεζικού δανεισμού, η οποία αναμένεται να ολοκληρωθεί στην επόμενη χρήση.

8. Η ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε. ελέγχθηκε φορολογικά μέχρι την χρήση 31.12.2009 συνεντεύς εκκρεμεί προς έλεγχο από τις φορολογικές αρχές η χρήση 2010. Η εταιρεία δεν έχει σχηματίσει πρόβλεψη για ενδεχόμενες φορολογικές υποχρεώσεις που θα προκύψουν από τον έλεγχο των ανάλογων χρήσεων επειδή θεωρεί ότι δεν χρειάζεται. Η εταιρεία MULTIPART Α.Ε. έχει ελεγχθεί έως και τη χρήση 2009 και εκκρεμεί μόνο η χρήση 2010, η ΚΟΝΤΕΛΛΗΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε. έως και τη χρήση 2005, και η ΙΣΧΥΣ ΟΕ έως και το 2009. Ο όμιλος κατά την 31/12/2012 έχει σχηματίσει συνολική πρόβλεψη ποσού 60.000,00 για ενδεχόμενες φορολογικές υποχρεώσεις που θα προκύψουν από τον φορολογικό έλεγχο των ανέλεγκτων χρήσεων.

9. Δεν υπάρχουν επίδικες ή υπό διαπίστωση διαφορές δικαστικών ή διοικητικών οργάνων που ενδέχεται να έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική κατάσταση ή λειτουργία της εταιρείας και επομένως δεν έχει σχηματιστεί πρόβλεψη. Δεν υπήρξε ανάγκη σχηματισμού λοιπών προβλέψεων.

10. Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού στο τέλος της τρέχουσας χρήσης στην εταιρεία ήταν :

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
• Μισθωτοί	98	103	11	10
• Ημερομίσθιοι	24	36	1	2
<b>Σύνολο απασχολούμενου προσωπικού</b>	<b>122</b>	<b>139</b>	<b>12</b>	<b>12</b>

11. Στο τέλος της τρέχουσας χρήσης δεν υπάρχουν μετοχές της εταιρείας που να κατέχονται είτε από την ίδια είτε από θυγατρικές ή συγγενείς εταιρείες.

Αθήνα, 2 Ιουνίου 2014  
 Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.  
**ΕΜΜΑΝΟΥΗΛ Ι. ΚΟΝΤΕΛΛΗΣ**  
 ΑΔΤ. ΑΙ 674432

Ο Αν. Πρόεδρος του Δ.Σ.  
**ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΣΠ. ΠΑΝΤΕΛΕΗΜΟΝΙΤΗΣ**  
 ΑΔΤ. ΑΚ 072200

Ο Οικονομικός Διευθυντής  
**ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ Φ. ΜΠΙΡΗΣ**  
 ΑΔΤ. ΑΙ 577823  
 Α.Μ. Αδείας Ο.Ε.Ε. 0024483