

ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α. Ε.
ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ & ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΣ & ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΕΙΣ
 ΑΡ.Γ. Ε. ΜΗ.000231501000
 ΕΔΡΑ: ΠΕΙΡΑΙΩΣ 165, 11853 ΑΘΗΝΑ ΑΤΤΙΚΗΣ

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΧΡΗΣΗΣ από 1 ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ 2014 ΕΩΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2014
 (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. Συναρτώμενοι επομένως στον αναγνώστη, πριν προβεί σε οποιαδήποτε είδους επενδυτική επιλογή ή άλλη συναλλαγή με την εταιρεία, να ανατρέξει στη διευθύντρια διαδικτυίου της εταιρείας, όπου αναρτώνται οι οικονομικές καταστάσεις καθώς και η έκθεση ελέγχου του νόμιμου ελεγκτή.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ	
Αρμόδια Υπηρεσία - Αρχή:	Νομαρχία Αθηνών
Διεύθυνση διαδικτυίου Εταιρείας:	http://dromeas-real-estate.weebly.com
Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου:	Εμμανουήλ Ι. Κοντέλλης
Πρόεδρος:	Δημήτριος Σπ. Παντελεημονίτης
Αναπληρωτής Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος	Ιωάννης Εμμ. Κοντέλλης
Μέλος	Βαχάν Μκ. Χεκμιάν
Μέλος	Ιωάννης Δ. Κοντέλλης
Μέλος	
Ημερομηνία έγκρισης από το Διοικητικό Συμβούλιο των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων:	20/4/2015
Νόμιμος ελεγκτής:	Παναγιώτης Ι. Κοροβέτης (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 16071)
Ελεγκτική Εταιρεία:	ΣΟΛ ΑΕ
Τύπος Έκθεσης Ελέγχου Ελεγκτών:	Με σύμφωνη γνώμη - Θέμα έμφρασης

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ				
ποσά εκφρασμένα σε ΕΥΡΩ				
	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
Ιδιοχρησιμοποιούμενα Ενόσια				
Πάγια στοιχεία				
Επενδυτικά Ακίνητα	175.018,59	6.076.404,50	172.976,88	267.110,57
Αύλα περιουσιακά στοιχεία	27.706.868,23	35.509.365,19	27.706.868,23	29.811.647,20
Λοιπά μη κυκλοφορούντα περ. στοιχεία	0,01	282.306,69	0,01	0,01
Αποθέματα	9.268.124,18	7.837.974,90	9.171.748,46	12.049.906,13
Απαιτήσεις από πελάτες	29.472,80	6.454.209,61	29.472,80	36.610,58
Λοιπά κυκλοφορούντα περ. στοιχεία	1.352.114,81	7.973.029,06	1.447.753,84	2.223.544,29
Τομιακά διαθέσιμα και ισόδυναμα	744.620,87	1.429.529,12	578.347,99	615.593,61
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	545.957,00	2.687.131,10	536.058,90	2.041.153,41

ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ				
ποσά εκφρασμένα σε ΕΥΡΩ				
	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Μετοχικό κεφάλαιο	17.901.181,44	17.901.181,44	17.901.181,44	17.901.181,44
Λοιπά στοιχεία ιδίων κεφαλαίων	(37.861.185,50)	(35.033.392,83)	(37.977.490,43)	(30.513.427,53)
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	(19.960.004,06)	(17.132.211,39)	(20.076.308,99)	(12.612.246,09)
Δικαιώματα Μεσοπρόθεσ (Β)	0,00	(276.422,91)	0,00	0,00
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων(γ)=(α)+(β)	(19.960.004,06)	(16.855.788,48)	(20.076.308,99)	(12.612.246,09)
Μακροπρόθεσμες δαν. υποχρεώσεις	0,00	33.928.628,42	0,00	27.414.240,48
Προβλέψεις/λοιπές μισθ/σεις υποχρ.	1.107.343,20	1.631.937,02	1.047.343,20	1.047.488,51
Βραχ/σεις δανειακές υποχρεώσεις	54.167.668,31	41.535.299,78	54.167.668,31	27.629.388,25
Λοιπές βραχ/σεις υποχρεώσεις	4.507.169,04	8.009.873,43	4.504.524,59	3.566.694,65
Σύνολο Υποχρεώσεων (δ)	59.782.180,55	85.105.738,65	59.719.536,10	59.657.811,89
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ (γ)+(δ)	39.822.176,49	68.249.950,17	39.643.227,11	47.045.565,80

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ				
ποσά εκφρασμένα σε ΕΥΡΩ				
	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Τρέχουσα 1.1 - 31.12.2014	Συγκρίσιμη 1.1 - 31.12.2013	Τρέχουσα 1.1 - 31.12.2014	Συγκρίσιμη 1.1 - 31.12.2013
Λειτουργικές δραστηριότητες				
Αποτελέσματα προ φόρων από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	(4.584.770,79)	(5.156.012,79)	(7.568.516,66)	(5.147.782,72)
Αποτελέσματα προ φόρων από διακοπείσες δραστηριότητες	1.685.497,63	(1.811.463,79)		
Πλέον / μείον προσαρμογές για:				
Αποβλήσιμα	94.920,73	111.654,59	94.920,73	111.654,59
Προβλέψεις	501.723,94	47.315,85	501.723,94	47.315,85
Ζημιές-Κέρδη από/στης συννευούς εταιρείας	0,00	0,00	0,00	0,00
Ζημιές-Κέρδη εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	2.204.678,97	3.570.719,35	2.204.678,97	3.570.719,35
Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη και ζημιές) επενδυτικές δραστηριότητες	987,00	17.155,20	2.987.511,99	16.841,97
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	2.369.609,62	2.237.236,92	2.369.615,17	2.237.236,92
Πλέον / μείον προσαρμογές για μεταβολές λισμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες:				
Μείωση (αύξηση) αποθεμάτων	7.137,78	372.180,39	7.137,78	372.180,39
Μείωση (αύξηση) απαιτήσεων	306.832,26	588.465,82	306.266,26	581.663,46
(Μείωση)/αύξηση υποχρ. (πλην δανειακών)	(12.155,06)	(305.885,79)	(14.305,06)	(299.536,38)
Μείον:				
Πληρωμές για αποζημίωση προσωπικού	0,00	0,00	0,00	0,00
Χρεωστικοί τόκοι & συναφή έξοδα κατ'έμνη	(1.177.107,89)	(2.183.498,88)	(1.177.107,89)	(2.183.498,88)
Καταβεβλημένων φόρων	0,00	0,00	0,00	0,00
Λειτουργικές ροές από διακοπείσες δραστηριότητες	(2.025.611,38)	2.687.841,78		
Σύνολο εισροών/(εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	(628.257,19)	175.708,65	(288.074,77)	(693.205,45)
Επενδυτικές δραστηριότητες				
Αγορά ενσπών & άλλων παγίων περ. στοιχ.	(787,04)	(12.762,81)	(787,04)	(12.762,81)
Εισπράξεις από πώληση ιδίων μετοχών	0,00	1.361.000,80	0,00	1.361.000,80
Εισπράξεις από πωλήσεις ενσπώντων & άλλων παγίων στοιχείων	0,00	51.121,08	0,00	51.121,08
Διάθεση/Απόκτηση επενδ. σε ακίνητα	(99.900,00)	(100.000,00)	(99.900,00)	(100.000,00)
Εισπράξεις δανείων από συνδ. μέρη	410.910,15	771.285,92	410.910,15	771.285,92
Τόκοι εισπραχθέντες	6.149,82	28.363,17	6.144,27	28.363,17
Επενδυτικές ροές από μεταβίβαση δικαιωμάτων σε θυγατρική	(575.181,29)	0,00	0,00	0,00
Επενδυτικές ροές από διακοπείσες δραστηριότητες	(28.886,00)	(121.551,01)	0,00	0,00
Σύνολο εισροών/(εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	(287.694,36)	1.977.457,15	316.367,38	2.099.008,16
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες				
Εισπράξεις από εκδίνων/αναλίνων δάνεια	0,00	286.963,55	0,00	286.963,55
Εσοφλήσιμα δανείων	(1.518.329,43)	(523.478,52)	(1.518.329,43)	(523.478,52)
Εσοφλήσιμα υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις (χρεολύσια)	(15.057,69)	(30.818,55)	(15.057,69)	(30.818,55)
Χρηματοδοτικές ροές από διακοπείσες δραστηριότητες	308.164,57	(879.331,17)	0,00	0,00
Σύνολο εισροών/(εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	(1.225.222,55)	(1.146.664,69)	(1.533.387,12)	(267.333,52)
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισόδυναμα χρήσης (α) + (β) + (γ)	(2.141.174,10)	1.006.501,11	(1.505.094,51)	1.138.469,19
Ταμειακά διαθέ. & ισόδυναμα έναρξης χρήσης	2.687.131,10	1.680.629,99	2.041.153,41	902.684,22
Ταμειακά διαθέ. & ισόδυναμα λήξης χρήσης	545.957,00	2.687.131,10	536.058,90	2.041.153,41

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ					
ποσά εκφρασμένα σε ΕΥΡΩ					
	Ο ΟΜΙΛΟΣ			Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2014	31.12.2013		31.12.2014	31.12.2013
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων έναρξης χρήσεως (01.01.2014 & 01.1.2013 αντίστοιχα)	(16.855.788,48)	(13.326.256,75)		(12.612.246,09)	(9.054.379,35)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους (συνεχιζόμενες & διακοπείσες δραστεις)	(2.860.522,23)	(4.890.532,53)		(7.464.062,90)	(3.557.866,74)
Διανομή κερδών	0,00	0,00		0,00	0,00
Απόκλιση ελέγχου σε θυγατρική	(243.693,35)	0,00		0,00	0,00
Πώληση ποσοστού μας σε θυγατρική	0,00	1.361.000,80		0,00	0,00
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων λήξης χρήσεως (31.12.2014 & 31.12.2013 αντίστοιχα)	(19.960.004,06)	(16.855.788,48)		(20.076.308,99)	(12.612.246,09)

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ								
ποσά εκφρασμένα σε ΕΥΡΩ								
	Τρέχουσα Χρήση			Συγκρίσιμη Χρήση		Τρέχουσα Χρήση 1.1 - 31.12.2014	Συγκρίσιμη Χρήση 1.1 - 31.12.2013	
	Συνεχιζόμενες δραστηριότητες	Διακοπείσες δραστηριότητες	Σύνολο	Συνεχιζόμενες δραστηριότητες	Διακοπείσες δραστηριότητες			Σύνολο
Κύκλος Εργασιών	1.859.461,78	20.105.657,18	21.965.118,96	2.418.562,02	17.601.741,25	20.020.303,27	1.859.461,78	
Μικτά κέρδη/(ζημιές)	1.428.674,65	5.731.572,85	7.160.247,50	1.655.929,47	5.236.985,16	6.892.914,63	1.428.674,65	
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	(2.214.174,17)	1.294.734,82	(919.439,35)	(2.919.502,86)	(529.060,93)	(3.448.563,79)	(5.198.901,49)	
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων	(4.584.770,79)	1.685.497,63	(2.899.273,16)	(5.156.012,79)	(1.811.463,79)	(6.967.476,58)	(7.568.516,66)	
Κέρδη/(ζημιές) μετά από φόρους	(4.476.690,62)	1.619.794,80	(2.856.895,82)	(3.549.767,05)	(1.326.744,02)	(4.876.511,07)	(7.460.436,49)	
Κατανέμονται σε:								
Μετόχους Εταιρείας	(4.476.690,62)	1.652.524,36	(2.824.166,26)	(3.549.767,05)	(1.003.288,40)	(4.553.055,45)	(7.460.436,49)	
Μετόχους Μειοψηφίας	0,00	(32.729,56)	(32.729,56)	0,00	(323.455,62)	(323.455,62)	0,00	
Λοιπά συν. έσοδα μετά από φόρους	(3.626,41)	0,00	(3.626,41)	(333,09)	(13.688,37)	(14.021,46)	(333,09)	
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους (Α) + (Β)	(4.480.317,03)	1.619.794,80	(2.860.522,23)	(3.550.100,14)	(1.340.432,39)	(4.890.532,53)	(7.460.436,49)	
Κατανέμονται σε:								
Μετόχους Εταιρείας	(4.480.317,03)	1.652.524,36	(2.827.792,67)	(3.550.100,14)	(1.012.387,74)	(4.562.487,88)	(7.460.436,49)	
Μετόχους Μειοψηφίας	0,00	(32.729,56)	(32.729,56)	0,00	(328.044,65)	(328.044,65)	0,00	
Κέρδη/(ζημιές) μετά από φόρους ανά μετοχή - βασικά (σε €)	(1,31)	0,48	(0,83)	(1,04)	(0,29)	(1,33)	(2,18)	
Προτεινόμενο μέισμα ανά μετοχή (σε €)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και συνολικών αποβέσεων	(2.119.253,44)	1.661.904,93	(457.348,51)	(2.807.848,27)	(131.085,51)	(2.938.933,78)	(2.119.253,44)	

ΠΡΟΧΕΙΡΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

- Οι Οικονομικές Καταστάσεις της εταιρείας έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ.
- Οι λογιστικές αρχές του ισολογισμού της 31.12.2014 δεν έχουν διαφοροποιηθεί από αυτές που ακολουθήθηκαν για τη σύνταξη των συγκριτικών οικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2013.
- Στις 15 Δεκεμβρίου 2014 η Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Multipart A.E. αποφάσισε την συγχώνευση της με την εταιρεία «ΠΑΥΛΟΣ Ι. ΚΟΝΤΕΛΛΗΣ & ΣΙΑ Ε.Ε.» με απορρόφηση της τελευταίας από τη Multipart A.E. σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 1297/1972. Η έγκριση της συγχώνευσης από την Διεύθυνση Ανάπτυξης Π.Ε. Δυτικής Αττικής πραγματοποιήθηκε κατά την 31η Δεκεμβρίου 2014. Κατόπιν της ως άνω αύξησης του Μετοχικού Κεφαλαίου της Multipart A.E. το ποσοστό της ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε. διαμορφώθηκε από 66,475% σε 34,5%. Η Διοίκηση της ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε. αφού εξέτασε τα οριζόμενα στο Δ.Π.Χ.Α. 10, κατέληξε στο συμπέρασμα ότι δεν διαθέτει πλέον εξουσία και συνεπώς έχει απωλέσει τον έλεγχο επί της Multipart A.E., και ως εκ τούτου δεν υφίσταται πλέον μεταξύ τους σχέση μητρικής θυγατρικής. Κατόπιν αυτών η Διοίκηση της ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε. θεώρησε ότι διαθέτει ζημιακή επιρροή επί της πρώην θυγατρικής της και κατέταξε αυτήν ως συγγενή εταιρεία, αναγνωρίζοντας την όπως προαναφέρθηκε στην εύλογη αξία της κατά τον χρόνο απώλειας του ελέγχου.
- Το κανάλι ποσού € (243.693,35), που εμφανίζεται στα «ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ» αφορά στις μη ελεγχόμενες συμμετοχές της πρώην θυγατρικής Multipart A.E., όπως είχαν διαμορφωθεί κατά το χρόνο απώλειας του ελέγχου.
- Στα ενοποιημένα αποτελέσματα της παρούσας χρήσης, περιλαμβάνεται ποσό € 1.724.936,76 που αφορά στο Κέρδος από τη διαφορά μεταξύ της εύλογης αξίας και της ενοποιημένης καθαρής θέσης της πρώην θυγατρικής Multipart A.E. Λόγω του παραπάνω χεριμού τα ενοποιημένα αποτελέσματα της παρούσας χρήσης, είναι αυξημένα κατά 38% σε σχέση με τα ενοποιημένα αποτελέσματα που θα προκύπταν αν η Multipart A.E. δεν απονοποιοιότο λόγω απώλειας ελέγχου.
- Δεν υπήρξε αλλαγή στην Οικονομική χρήση της Εταιρείας.
- Εταιρείες που ενοποιοούνται 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 A.E.	34,50%	Καθαρά θέση	Ελλάδα
ΚΟΝΤΕΛΛΗΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΕ	100%	Ολική ενοποίηση/άμεση συμμετοχή	Ελλάδα

6. Οι αναλλαγές 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	86.186,41	86.186,41
β) Έξοδα	53.554,36	86.403,14
γ) Απαιτήσεις	871.901,77	704.767,64
δ) Υποχρεώσεις	2.770.071,11	2.770.071,11
ε) Εγγραφές		