

ΚΑΡΕΛΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ ΕΡΕΥΝΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΒΙΟΤΕΧΝΙΑΣ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ

ΑΡ.Μ.Α.Ε. 66314/01ΑΤ/Β/08/324, ΑΡ.Γ.Ε.ΜΗ 008287401000 - Λ. Κηφισίας 37^α, 151 23, Μαρούσι

Συνοπτικά οικονομικά στοιχεία και πληροφορίες της 7ης εταιρικής χρήσης από 1 Ιανουαρίου 2015 έως 31 Δεκεμβρίου 2015
(Σύμφωνα με την Απόφαση 4/507/28.04.2009 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς)

(Ποσά εκφρασμένα σε χιλιάδες ευρώ)

Τα παρακάτω στοιχεία και πληροφορίες, που προκύπτουν από τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, στοχεύουν σε μια γενική ενημέρωση για την χρηματοοικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της Εταιρείας ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε.. Συνιστούμε επομένως στον αναγνώστη, πριν προβεί σε οποιαδήποτε είδους επενδυτική επιλογή ή άλλη συναλλαγή με την Εταιρεία, να ανατρέξει στη διεύθυνση διαδικτύου της (www.karela-sa.gr), όπου αναρτώνται οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις καθώς και η έκθεση ελέγχου του ορκωτού ελεγκτή λογιστή.

Στοιχεία Επιχείρησης

Αρμόδια Αρχή:	Υπουργείο Οικονομίας, Ανάπτυξης και Τουρισμού
Έδρα:	Λ. Κηφισίας 37 ^α , 151 23, Μαρούσι
Κύρια Δραστηριότητα:	Εκμίσθωση & Διαχείριση Ιδιοκτητών ή Μισθωμένων Ακινήτων
Αρ. ΓΕΜΗ:	008287401000
Ημ/νία έγκρισης των Οικονομικών Καταστάσεων από το Δ.Σ.:	16 Μαΐου 2016
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής:	Μπεάτε Ράντουλφ (Α.Μ. ΣΟΕΛ 37541)
Ελεγκτική Εταιρεία:	Deloitte Κατζίηταύλου Σοφιανός και Καμπάνης Α.Ε.
Τύπος Έκθεσης ελέγχου:	Με σύμφωνη γνώμη - θέμα έμφασης
Ημερομηνία έκδοσης έκθεσης ελέγχου:	16 Μαΐου 2016
Διεύθυνση διαδικτύου:	www.karela-sa.gr

Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου

Αριστοτέλης Δ. Καρυτινός	Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος
Θηρεσία Γ. Μεσσάρη	Αντιπρόεδρος
Πρόδρομος Γ. Βλάχης	Μέλος
Άννα Α. Χαλκιαδάκη	Μέλος

Στοιχεία Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης

	31.12.2015	31.12.2014
Ενεργητικό		
Επενδύσεις σε ακίνητα	125.136	125.412
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	0	0
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	0	0
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού	125.136	125.412
Απαιτήσεις από πελάτες	187	0
Λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	81	83
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	6.433	14.130
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού	6.701	14.213
Σύνολο ενεργητικού	131.837	139.625

Ίδια Κεφάλαια

Μετοχικό κεφάλαιο	4.273	11.984
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	12.391	12.391
Αποθεματικά	296	0
Κέρδη / (Ζημιές) εις νέον	55.849	51.038
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	72.809	75.413

Υποχρεώσεις

Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	49.057	50.231
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	2.542	5.877
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	51.599	56.108

Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	3.837	3.813
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα	2.347	3.042
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	72	75
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	1.173	1.174
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	7.429	8.104

Σύνολο υποχρεώσεων

Σύνολο υποχρεώσεων	59.028	64.212
---------------------------	---------------	---------------

Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων

Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	131.837	139.625
---	----------------	----------------

Στοιχεία Κατάστασης Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

	Από 01.01. έως	
	31.12.2015	31.12.2014
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων έναρξης χρήσης	75.413	69.496
Μεταβολές περιόδου:		
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα/ (έξοδα) μετά από φόρους	5.107	5.917
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου	(7.711)	0
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων λήξης χρήσης	72.809	75.413

Στοιχεία Κατάστασης Συνολικών Εσόδων Χρήσης

	Από 01.01. έως	
	31.12.2015	31.12.2014
Εσοδα από μισθώματα	9.405	9.016
Σύνολο κύκλου εργασιών	9.405	9.016
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(276)	2.091
Μείον: Δαπάνες εκμετάλλευσης	(298)	(297)
Μικτό αποτέλεσμα από την επενδυτική δραστηριότητα	8.831	10.810
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	9.482	10.508
Κέρδη προ φόρων	5.252	6.073
Φόροι	(145)	(156)
Κέρδη μετά από φόρους	5.107	5.917
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους	5.107	5.917

Στοιχεία Κατάστασης Ταμειακών Ροών Χρήσης

	Από 01.01. έως	
	31.12.2015	31.12.2014
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες		
Κέρδη προ φόρων (συνεχιζόμενες δραστηριότητες)	5.252	6.073
Πλέον / μείον προσαρμογές για:		
- Καθαρό (κέρδος) / ζημιά από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	276	(2.091)
- Καθαρή μεταβολή χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	(697)	249
- Χρηματοοικονομικά έξοδα	4.230	4.435
Πλέον/ μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες:		
- (Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων	(186)	7.451
- Αύξηση / (Μείωση) υποχρεώσεων (πλην δανειακών)	(3.311)	299
Μείον:		
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβληθέντα	(4.051)	(4.247)
Καταβληθείς φόρος	(148)	(174)
Σύνολο εισροών από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	1.365	11.995
Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες		
Τόκοι εισπραχθέντες	0	0
Σύνολο εισροών από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	0	0
Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες		
Αποπληρωμή ομολογιακών δανείων	(1.351)	(2.448)
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου	(7.711)	0
Σύνολο εκροών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	(9.062)	(2.448)
Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης (α) + (β) + (γ)	(7.697)	9.547
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	14.130	4.583
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	6.433	14.130

Σημειώσεις

- Την 28 Δεκεμβρίου 2015 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας («η προς Απορρόφηση Εταιρεία») αποφάσισε την έναρξη προπαρασκευαστικών ενεργειών για τη συγχώνευση δι' απορρόφησης από την εταιρεία με την επωνυμία «ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» («η Απορροφώσα Εταιρεία»). Η Απορροφώσα Εταιρεία κατέχει το 100% του μετοχικού κεφαλαίου και δικαιωμάτων ψήφου της προς Απορρόφηση Εταιρείας. Η σχεδιαζόμενη συγχώνευση έχει προταθεί να πραγματοποιηθεί με ενοποίηση των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού των ως άνω αναφερόμενων εταιρειών, με συνδυασμένη εφαρμογή των διατάξεων των άρθρων 68 επ., και ιδίως 78, παρ. 2 του Κ.Ν. 2190/1920 και του Ν. 2166/1993, όπως ισχύουν. Η 31 Δεκεμβρίου 2015 έχει οριστεί ως ημερομηνία μετασηματισμού, ενώ η ελεγκτική εταιρεία ΠΡΑΙΣΓΟΥΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ θα πραγματοποιήσει τον έλεγχο του ισολογισμού μετασηματισμού της προς Απορρόφηση Εταιρείας.
- Η ολοκλήρωση της σχεδιαζόμενης συγχώνευσης σε κάθε περίπτωση εξαρτάται από τη λήψη εταιρικών αποφάσεων που θα λάβουν τα αρμόδια όργανα της Εταιρείας και θα οριστικοποιήσουν τη διαδικασία και θα εγκρίνουν τη συγχώνευση καθώς επίσης και από την έγκριση της Συγχώνευσης από το Υπουργείο Οικονομίας, Ανάπτυξης και Τουρισμού (Σημείωση 1 της Ετήσιας Χρηματοοικονομικής Έκθεσης της 31 Δεκεμβρίου 2015).
- Η έκθεση ελέγχου περιλαμβάνει θέμα έμφασης με το οποίο ο ελεγκτής εφιστά την προσοχή στη σημείωση 1. "Γενικές Πληροφορίες" της Ετήσιας Χρηματοοικονομικής Έκθεσης της 31 Δεκεμβρίου 2015, όπου περιγράφεται το θέμα της προαναφερθείσας απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου περί έναρξης προπαρασκευαστικών ενεργειών για τη συγχώνευση δι' απορρόφησης της Εταιρείας από τη μητρική «ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» όπως αναλύεται ανωτέρω. Σημειώνεται ότι στη γνώμη του ελεγκτή δε διατυπώνεται επιφύλαξη σε σχέση με το θέμα αυτό.
- Οι βασικές λογιστικές αρχές που εφαρμόστηκαν είναι αυτές που προβλέπουν τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς ("Δ.Π.Χ.Α."), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και δεν έχουν μεταβληθεί σε σχέση με αυτές της προηγούμενης χρήσης (Σημείωση 2 της Ετήσιας Χρηματοοικονομικής Έκθεσης της 31 Δεκεμβρίου 2015).
- Οι φορολογικές αρχές δεν έχουν ελέγξει τα βιβλία και στοιχεία της Εταιρείας για τις χρήσεις 2010 - 2013 και επομένως οι φορολογικές υποχρεώσεις για τις χρήσεις αυτές δεν έχουν καταστεί οριστικές. Σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο, είναι πιθανόν να επιβληθούν επιπλέον φόροι και προσαυξήσεις, τα ποσά των οποίων δεν μπορούν να προσδιοριστούν με ακρίβεια επί του παρόντος. Ωστόσο εκτιμάται από τη Διοίκηση ότι δε θα έχουν σημαντική επίπτωση στην χρηματοοικονομική θέση της εταιρείας. Η χρήση 2014 έχει ελεγχθεί από τον εκλεγμένο κατά τον Κ.Ν. 2190/1920 τακτικό ελεγκτή, δηλαδή την ελεγκτική εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, "Deloitte Κατζίηταύλου Σοφιανός & Καμπάνης Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών & Συμβούλων Επιχειρήσεων" («ο τακτικός ελεγκτής»), σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α Ν.4174/2013 και το σχετικό πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης εκδόθηκε την 28 Σεπτεμβρίου 2015 και δεν περιείχε επιφυλάξεις. Μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων ο φορολογικός έλεγχος από τον τακτικό ελεγκτή της χρήσης 2015 δεν έχει ολοκληρωθεί. Σύμφωνα με τη ΠΟΛ.1006/05.01.2016 δεν εξαιρούνται από τη διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οι επιχειρήσεις για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφυλάξεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας. Συνεπώς οι φορολογικές αρχές είναι δυνατόν να επανέλθουν και να διενεργήσουν τον δικό τους φορολογικό έλεγχο. Ωστόσο εκτιμάται από τη Διοίκηση της Εταιρείας ότι τα αποτελέσματα από τέτοιους μελλοντικούς ελέγχους από τις φορολογικές αρχές, αν τελικά πραγματοποιηθούν, δεν θα έχουν σημαντική επίπτωση στην χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας (Σημείωση 16 της Ετήσιας Χρηματοοικονομικής Έκθεσης της 31 Δεκεμβρίου 2015).
- Δεν υπάρχουν επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές, καθώς και αποφάσεις δικαστικών ή διαιτητικών οργάνων, που ενδέχεται να έχουν σημαντική επίπτωση στην χρηματοοικονομική κατάσταση ή λειτουργία της Εταιρείας (Σημείωση 16 της Ετήσιας Χρηματοοικονομικής Έκθεσης της 31 Δεκεμβρίου 2015).
- Η Εταιρεία δεν απασχολούσε προσωπικό κατά την 31 Δεκεμβρίου 2015 και 31 Δεκεμβρίου 2014.
- Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας, ως 100% θυγατρική του ομίλου της εταιρείας Εθνική Πανγία ΑΕΕΑΠ (εφεξής «Εθνική Πανγία»), ενοποιούνται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του προαναφερόμενου ομίλου με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης, οι οποίες με τη σειρά τους ενοποιούνται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος Α.Ε. (Σημείωση 1 της Ετήσιας Χρηματοοικονομικής Έκθεσης της 31 Δεκεμβρίου 2015).
- Επί του ακινήτου ιδιοκτησίας της Εταιρείας έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε. (εκπρόσωπος των ομολογιούχων) για ποσό €106.000 χιλ. Επιπρόσθετα, επί του συνόλου των μετοχών της Εταιρείας έχει συσταθεί ενέχυρο υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς, για όλα τα οφειλόμενα ποσά, δυνάμει του ομολογιακού προγράμματος, και έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από το μισθωτήριο συμβόλαιο με την Cosmote (Σημείωση 9 της Ετήσιας Χρηματοοικονομικής Έκθεσης της 31 Δεκεμβρίου 2015).
- Τα υπόλοιπα και οι συναλλαγές της Εταιρείας με συνδεδεμένα μέρη όπως αυτά ορίζονται στο Δ.Λ.Π. 24 αναλύονται ως εξής: α) Έσοδα €123 χιλ., β) Έξοδα €777 χιλ., γ) Απαιτήσεις €49 χιλ., δ) Υποχρεώσεις €9.793 χιλ. Τα υπόλοιπα και οι συναλλαγές της Εταιρείας με τα διευθυντικά στελέχη και μέλη της Διοίκησης έχουν ως εξής: α) Συναλλαγές και αμοιβές διευθυντικών στελεχών και μελών Διοίκησης €0 χιλ., β) Απαιτήσεις από διευθυντικά στελέχη και μέλη της Διοίκησης €0 χιλ. και γ) Υποχρεώσεις προς διευθυντικά στελέχη και μέλη της Διοίκησης €0 χιλ. (Σημείωση 17 της Ετήσιας Χρηματοοικονομικής Έκθεσης της 31 Δεκεμβρίου 2015).
- Την 31.12.2015, η Εταιρεία δεν είχε στην κατοχή της ίδιες μετοχές.
- Δεν υπάρχουν σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα της ημερομηνίας των χρηματοοικονομικών καταστάσεων που να αφορούν στην Εταιρεία, για τα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Δ.Π.Χ.Α. (Σημείωση 19 της Ετήσιας Χρηματοοικονομικής Έκθεσης της 31 Δεκεμβρίου 2015).

Αθήνα, 16 Μαΐου 2016

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ. & Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Αντιπρόεδρος του Δ.Σ.

Το Μέλος του Δ.Σ. & Λογιστής

Αριστοτέλης Καρυτινός
ΑΔΤ ΑΚ801025

Θηρεσία Μεσσάρη
ΑΔΤ ΑΑ003175

Άννα Χαλκιαδάκη
ΑΡ. ΑΔ. 78785 Α'