ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

Δ/ΝΣΗ: ΜΗΤΡΩΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ
ΤΜΗΜΑ: ΜΗΤΡΩΟΥ / Υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ.
Πληροφορίες: ΝΤΕΜΟΥ ΑΓΓΕΛΙΚΗ
Τηλέφωνο: 2103382152
Fax: 2103616464
E-mail: ademou@acci.gr

Αθήνα, 20/07/2017
Αριθ. Πρωτ.: 258512

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο στοιχείων της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «**ΞΑΒΙΕ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ, ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ, ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ**».

Ανακοινώνεται ότι την **20/07/2017** καταχωρίσθηκαν στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ) με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης **1121978** οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις (ατομικές), η έκθεση διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου και το πιστοποιητικό ελέγχου των ελεγκτών για την χρήση **01/01/2014 - 31/12/2014** της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία **«ΞΑΒΙΕ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ, ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ, ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ»** και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ **8267801000** (πρώην **Αρ. ΜΑΕ 66167/01/Β/08/337**).

Σχετικό έγγραφο Ελέγχου της Περιφέρεια Αττικής, ΠΕ Αθηνών Κεντρικός Τομέας (Αρ. Πρωτ.: 8138/16 / 11/07/2017).

Με Εντολή Προέδρου ΕΒΕΑ
Ο ΕΙΔΙΚΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΑΚΟΠΟΥΛΟΣ

Κοινοποίηση:

1. Εταιρεία: «ΞΑΒΙΕ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ, ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ, ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ»
   Δ/νση: Γ ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΥ & ΙΟΥΛΙΑΝΟΥ 74-78
   Τ.Κ.: 10674, ΑΘΗΝΑ

2. Περιφέρεια Αττικής, ΠΕ Αθηνών Κεντρικός Τομέας
   Δ/νση Ανάπτυξης
   Τμήμα Ανωνύμων Εταιριών
   Σταδίου 60, 10564, Αθήνα

Η γνησιότητα της παρούσας, μπορεί να ελεγχθεί, στην Ηλ. Δ/νση: https://www.businessregistry.gr/ - επιλογή «Δημοσιότητα».

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΤΟΥ Δ.Σ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «ΞΑΒΙΕ ΑΕ »

ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ

Κύριοι Μέτοχοι,

Σύμφωνα με το άρθρο 43α παράγραφος 3 του Κ.Ν. 2190/20, υποβάλλουμε συνημμένος στη γενική συνέλευσή σας τις οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας για τη χρήση 2014 με τις παρατηρήσεις μας πάνω σ' αυτές και παρακαλούμε να τις εγκρίνετε.

1. **Εξέλιξη των εργασιών της εταιρείας**:
   Ο κύκλος εργασιών της κλειόμενης χρήσεως ανήλθε σε euro 225.517,26 έναντι euro 185.448,95 της προηγουμένης χρήσης. Τα καθαρά αποτελέσματά της ανήλθαν σε ζημίες euro -1.029.669,12 έναντι euro -1.171.131,39 της προηγουμένης χρήσης. Οι ζημίες που εγγράφει κάθε χρόνο η εταιρεία οφείλονταν στην πρόσφατη ολοκλήρωση της ανάπτυξης του ακινήτου. Η ανάπλαση του κτιρίου ολοκληρώθηκε τον Ιούνιου του 2013 οπότε και παραδόθηκε στον μισθωτή Η & Μ Mauritz σύμφωνα με την από 25/01/2013 σύμβαση. Το μίσθωμα άρχισε να καταβάλετε ως ποσοστό επί τζίρου τον Δεκέμβριου του 2013. Οι μειωμένοι τζίροι για τα πρώτα έτη λειτουργίας του καταστήματος και η οικονομική κρίση έχουν σαν αποτέλεσμα τον μικρό περιορισμό της ζημιάς για τα πρώτα έτη.

   Οικονομική θέση της εταιρείας:
   Το μετοχικό κεφάλαιο ανέρχεται σε € 60.000,00. Το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων της εταιρείας είναι αρνητικό κατά euro -7.350.720,54 με αποτέλεσμα να έχουν εφαρμογή οι διατάξεις άρθρου 48 § 1 περ. γ Νόμου 2190/20 και του άρθρου 48 Νόμου 2190/20. Με βάση τις διατάξεις αυτές πρέπει ληφθεί η απόφαση να γίνει αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου.
3. **Προβλεπόμενη πορεία της εταιρείας**:
   Η προβλεπόμενη πορεία της Εταιρίας αναμένεται ιδιαιτέρως δύσκολη λόγω της ύφεσης που έχει επιφέρει στην αγορά η οικονομική κρίση και την έλλειψη ρευστότητας που χαρακτηρίζει την τρέχουσα οικονομική συγκυρία, η Διοίκηση της εταιρείας έχει αποφασίσει στην συνέχιση των αναπτυξιακών πρωτοβουλιών και την εστίαση της στη βελτίωση της ρευστότητας. Η εταιρεία σχεδιάζει την μελλοντική της πορεία με γνώμονα την θωράκισή της απέναντι σε κάθε κίνδυνο που η τρέχουσα οικονομική συγκυρία μπορεί να αποφέρει.
4. **Ακίνητα της εταιρείας**:
   Η εταιρεία έχει στην κατοχή της το 66,27% του προαναφερθέντος ακινήτου επί των οδών Φίλωνος, Βας. Γεωργίου Α και Νοταρά στον Πειραιά.
5. **Κίνδυνοι**
   Από τη λήξη της κλειόμενης χρήσεως 31/12/2014 προβλέπεται η αυξανόμενη πορεία των εσόδων δεδομένου ότι συνεχίζεται η εισροή εσόδων που απορρέουν από την από 25/01/2013 μίσθωση του ακινήτου στην H&M MAURITZ.

   .

   5.1. Συναλλαγματικός κίνδυνος:
   Η Εταιρεία δραστηριοποιείται αποκλειστικά στην Ελληνική Επικράτεια με συνέπεια να μην είναι εκτεθειμένη σε κίνδυνο συναλλαγματικών ισοτιμιών.
   Η Εταιρεία δεν κατέχει χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία ούτε έχει υποχρεώσεις σε ξένο νόμισμα.
   Τα αποτελέσματα της χρήσης, τα ίδια κεφαλαία, καθώς και η σχέση μεταξύ των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων δεν επηρεάζονται από τις συναλλαγματικές ισοτιμίες του Ευρώ με άλλα νομίσματα.

   5.2. Ανάλυση ευαισθησίας κίνδυνου επιτοκίου:
   Η πολιτική της Εταιρείας είναι να ελαχιστοποιήσει την έκθεση της στον κίνδυνο ταμειακών ροών επιτοκίου όσον αφορά στις χρηματοδοτήσεις. Την 31η Δεκεμβρίου 2012, η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη στις μεταβολές της αγοράς του επιτοκίου όσον

αφορά τον τραπεζικό δανεισμό της, ο οποίος υπόκεινται σε μεταβλητό ποσοστό επιτοκίου.

5.3. Ανάλυση πιστωτικού κινδύνου:

Η Εταιρεία ελέγχει διαρκώς τις απαιτήσεις της, είτε χωριστά είτε κατά ομάδα και ενσωματώνει τις πληροφορίες αυτές στις διαδικασίες του πιστωτικού ελέγχου. Δεδομένων των ιδιαίτερων συνθηκών της αγοράς, η Εταιρεία συνεργάζεται με εξωτερικό συνεργάτη, πάροχο πληροφοριών και αναλύσεων, ώστε να ελέγχονται από πλευράς πιστοληπτικής ικανότητας τόσο οι υποψήφιοι όσο και οι υφιστάμενοι μισθωτές. Απώτερος στόχος είναι η σύναψη συνεργασίας με όσο το δυνατόν πιο φερέγγυους νέους μισθωτές και ο διαρκής έλεγχος του υφιστάμενου πελατολογίου.

Η διοίκηση της Εταιρείας θεωρεί ότι όλα τα ανωτέρω χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία δεν έχουν απομειωθεί σε προηγούμενες ημερομηνίες σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων είναι υψηλής πιστωτικής ποιότητας, συμπεριλαμβανομένων και των οφειλομένων.

Ο πιστωτικός κίνδυνος για απαιτήσεις ρευστοποιήσιμες καθώς και για άλλα βραχυπρόθεσμα χρηματοοικονομικά στοιχεία είναι αυξημένος λόγω της υφιστάμενης οικονομικής κρίσης.

5.4. Ανάλυση κινδύνου ρευστότητας

Η Εταιρεία διαχειρίζεται τις ανάγκες ρευστότητας της με προσεκτική παρακολούθηση των χρεών χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων, καθώς επίσης και των πληρωμών που πραγματοποιούνται καθημερινά. Οι ανάγκες ρευστότητας παρακολουθούνται σε διάφορες χρονικές ζώνες, σε καθημερινή και εβδομαδιαία βάση, καθώς και σε μια κυλιόμενη περίοδο 30 ημερών. Οι μακροπρόθεσμες ανάγκες ρευστότητας για τους επόμενους 6 μήνες και το επόμενο έτος προσδιορίζονται μηνιαία.

Η Εταιρεία πάγια προσπαθεί να διατηρεί μετρητά για να καλύψει ανάγκες ρευστότητας για περιόδους έως 30 ημερών.

5. **Άλλα σημαντικά γεγονότα:**

Από τη λήξη της κλειόμενης χρήσεως 31/12/2014 μέχρι την ημέρα συντάξεως της παρούσας εκθέσεως:

- Από την λήξη της διαχειριστικής χρήσεως 01/.01/2014-31/12/2014 και μέχρι την σύνταξη της παρούσας έκθεσης, εκτός των ανωτέρω, δεν έλαβαν χώρα άλλα γεγονότα που να χρήζουν αναφοράς και να έχουν σημαντική επίπτωση επί των οικονομικών καταστάσεων της χρήσης που έκλεισε στις 31/12/2014.

Μετά από τα παραπάνω κ.κ. Μέτοχοι σας παρακαλούμε,

1. Να εγκρίνετε τον υποβαλλόμενο Ισολογισμό της 31/12/2014, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων, ταμειακών ροών και πίνακα διαθέσεως αποτελεσμάτων καθώς και το Προσάρτημα, όπως σας τα παραθέσαμε.
2. Να απαλλάξετε από κάθε ευθύνη το σύνολο του Διοικητικού Συμβουλίου για την διαχείριση που έκανε κατά την χρήση 01/01/2014 ως 31/12/2014 και τους ελεγκτές της χρήσης αυτής, σύμφωνα με τον Νόμο και το Καταστατικό.

Το Διοικητικό Συμβούλιο μετά από σχετική συζήτηση αποφάσισε ομόφωνα την έγκριση της παραπάνω έκθεσης για τα πεπραγμένα της χρήσης 2014.

Αθήνα 15 Οκτωβρίου 2015
Το Διοικητικό Συμβούλιο

Απόσπασμα από το βιβλίο
Πρακτικών του Διοικητικού Συμβουλίου

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου
Θεόδωρος Ν. Χαραγκιώνης

ΞΑΒΙΕ Α.Ε.
ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ
ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2014

(βάσει των διατάξεων του κωδικοπ. Ν. 2190/1920, όπως ισχύει)

§ 1. Σύννομη κατάρτιση και δομή των οικονομικών καταστάσεων - Παρεκκλίσεις που έγιναν χάριν της αρχής της πραγματικής εικόνας

(α) **Άρθρο 42α § 3:** Παρέκκλιση από τις σχετικές διατάξεις περί καταρτίσεως των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων, που κρίθηκε απαραίτητη για την εμφάνιση, με απόλυτη σαφήνεια, της πραγματικής εικόνας που απαιτείται η διάταξη της § 2 του άρθρου αυτού.
Δεν έγινε.

(β) **Άρθρο 42β § 1:** Παρέκκλιση από την αρχή του αμετάβλητου της δομής και μορφής εμφανίσεως του ισολογισμού και του λογαριασμού «αποτελέσματα χρήσεως».
Δεν έγινε.

(γ) **Άρθρο 42β § 2:** Καταχώρηση στον προσιδιάζοντα λογαριασμό στοιχείου σχετιζόμενου με περισσότερους υποχρεωτικούς λογαριασμούς.
Δεν συνέτρεξε τέτοια περίπτωση.

(δ) **Άρθρο 42β § 3:** Προσαρμογή στη δομή και στους τίτλους των λογαριασμών με αραβική αρίθμηση όταν η ειδική φύση της επιχειρήσεως το απαιτεί.
Δεν συνέτρεξε τέτοια περίπτωση.

(ε) **Άρθρο 42β § 4:** Συμπτύξεις λογαριασμών του ισολογισμού που αντιστοιχούν σε αραβικούς αριθμούς, για τις οποίες (συμπτύξεις) συντρέχουν οι προϋποθέσεις της διατάξεως αυτής.
Δεν έγινε.

(στ) **Άρθρο 42β § 5:** Αναμορφώσεις κονδυλίων προηγούμενης χρήσεως για να καταστούν ομοειδή και συγκρίσιμα με τα αντίστοιχα κονδύλια της κλειομένης χρήσεως.

Ποσό ύψους 1.302.377,05 μεταφέρθηκε στο κονδύλι Β2 « λοιπές προβλέψεις » από το κονδύλι Δ2 «Έξοδα χρήσης Δεδουλευμένα» ποσό € 795.641,6 και από το κονδύλι Γ Ι1 «Ομολογιακά Δάνεια» € 506.735,45 και ώστε να είναι συγκρίσιμο με το αντίστοιχο κονδύλι κλειόμενης χρήσεως και αφορά προβλέψεις για τόκους Ομολογιακού δανείου.

§ 2 Αποτίμηση περιουσιακών στοιχείων

(α) **Άρθρο 43α § 1.α:** Μέθοδοι αποτιμήσεως των περιουσιακών στοιχείων και υπολογισμού των αποσβέσεων καθώς και των προβλέψεων για υποτιμήσεις τους.

1) Τα πάγια περιουσιακά στοιχεία αποτιμήθηκαν στην τιμή κτήσεως ή του κόστους ιδιοκατασκευής τους η οποία είναι προσαυξημένη με την αξία των βελτιώσεων προσθηκών, μείον την αξία των προβλεπόμενων από το νόμο αποσβέσεων.
Δεν συνέτρεξε περίπτωση σχηματισμού προβλέψεων υποτιμήσεως.

(β) **Άρθρο 43α § 1.α:** Βάσεις μετατροπής σε euro περιουσιακών στοιχείων εκφρασμένων σε ξένο νόμισμα (Ξ.Ν.) και λογιστικός χειρισμός των συναλλαγματικών διαφορών.
Δεν υπάρχουν περιουσιακά στοιχεία σε συνάλλαγμα.

(γ) **Άρθρο 43 § 2:**Παρέκκλιση από τις μεθόδους και τις βασικές αρχές αποτιμήσεως. Εφαρμογή ειδικών μεθόδων αποτιμήσεως.
Δεν έγινε.

(δ) **Άρθρο 43 § 7.β:**Αλλαγή μεθόδου υπολογισμού της τιμής κτήσεως ή του κόστους παραγωγής των αποθεμάτων ή των κινητών αξιών.
Δεν έγινε.

(ε) **Άρθρο 43 § 7.γ:** Παράθεση της διαφοράς, μεταξύ της αξίας αποτιμήσεως των αποθεμάτων και της τρέχουσας τιμής αγοράς τους, εφόσον είναι αξιόλογη.

Δεν υπάρχει διαφορά.

στ) Άρθρο 43 § 9: Ανάλυση και επεξήγηση της γενόμενης μέσα στη χρήση, με βάση ειδικό νόμο αναπροσαρμογής της αξίας των παγίων περιουσιακών στοιχείων και παράθεση της κινήσεως του λογαριασμού «Διαφορές αναπροσαρμογής». Δεν έγινε.

§ 3. Πάγιο ενεργητικό και έξοδα εγκαταστάσεως.

(α) Άρθρο 42ε §8:Μεταβολές πάγιων στοιχείων και εξόδων εγκαταστάσεως (πολυετούς αποσβέσεως).

1) Μεταβολές παγίων στοιχείων μέσα στην χρήση .

Όπως στον πίνακα που ακολουθεί:

Πίνακας μεταβολών παγίων περιουσιακών στοιχείων σε €

1. Έξοδα Εγκαταστάσης

	Αξία κτήσης				Αποσβέσεις				Αναπόσβεστη
Περιγραφή	Αξία κτήσης 01/01/2014	Αγορές - Προσθήκες χρήσης 2014	Μειώσεις – διαγραφές χρήσης 2014	Αξία κτήσης 31/12/2014	Αποσβέσεις έως 01/01/2014	Μειώσεις – διαγραφές χρήσης 2014	Αποσβέσεις χρήσης 2014	Αποσβεσθέντα έως 31/12/2014	Αναπόσβεστη αξία 31/12/14
Έξοδα ιδρύσεως και πρώτης εγκ/σεως	2.677,27	0,00	2.677,27	0,00	2677,27	2677,27	0,00	0,00	0,00
Λοιπά Έξοδα Εγκ/σεως	1.675.963,89	0,00	1.675.963,89	0,00	1675963,89	1675963,9	0,00	0,00	0,00
Σύνολο Έξοδα Εγκατ/σεως	**1.678.641,16**	0,00	**1678641,16**	**0,00**	1678641,16	1678641,2	0,00	0,00	0,00

2. Πάγιο Ενεργητικό

Α. Ασώματες Ακινητοποιήσεις (μτ6+φ σε "κτίρια")

Προκαταβολές κτήσεως ασώματων ακινητοποιήσεων	23.963,81	0,00	23.963,81	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Β. Ενσώματες Ακινητοποιήσεις

Γήπεδα – Οικόπεδα	2.993.140,52	0,00	0,00	2.993.140,52	0			0,00	2.993.140,52
Κτίρια-Εγκαταστάσεις Κτιρίων	9.737.704,99	235.055,98	0,00	9.972.760,97	1.408.637,65		404.231,52	1.812.869,17	8.159.891,80
Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00	0,00
Μηχανήματα	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00	0,00
Μεταφορικά μέσα	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00	0,00
Ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση	0,00	0,00	0,00	0,00	0			0,00	0,00
Σύνολο	12.730.845,51	235.055,98	0,00	12.965.901,49	1.408.637,65	0,00	404.231,52	1.812.869,17	11.153.032,32

Γενικό Σύνολο Πάγιου Ενεργητικού	14.409.486,67	235.055,98	1.678.641,16	12.965.901,49	3.087.278,81	1.678.641,16	404.231,52	1.812.869,17	11.153.032,32

(β) **Άρθρο 43 §5.δ:** Ανάλυση πρόσθετων αποσβέσεων.
Δεν σχηματίστηκαν πρόσθετες αποσβέσεις.

(γ) **Άρθρο 43 §5.ε:** Προβλέψεις για υποτίμηση ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων.
Δεν σχηματίστηκαν.

(δ) **Άρθρο 43 §3.ε:** Ανάλυση και επεξήγηση των ποσών των εξόδων εγκαταστάσεως (πολυετούς αποσβέσεως) που αφορούν την χρήση.
Έχουν αποσβεστεί.

(ε) **Άρθρο 43 §3.γ** :Τα ποσά και ο λογιστικός χειρισμός των συναλλαγματικών διαφορών που προέκυψαν στην παρούσα χρήση, κατά την πληρωμή (δόσεων) και ή την αποτίμηση στο τέλος της χρήσεως δανείων ή πιστώσεων, χρησιμοποιηθέντων αποκλειστικά για κτήσεις παγίων στοιχείων.

Δεν προέκυψαν.

(στ) **Άρθρο 43 §4 εδαφ. α'& β':** Ανάλυση και επεξήγηση των κονδυλίων "έξοδα ερευνών και αναπτύξεως", "Παραχωρήσεις και δικαιώματα βιομηχανικής ιδιοκτησίας" και "Υπεραξία επιχειρήσεως (GOODWILL)".
Δεν υπάρχουν τέτοια κονδύλια.

§ 4. Συμμετοχές

(α) Άρθρο 43α §1.β': Συμμετοχές στο κεφάλαιο άλλων επιχειρήσεων με ποσοστό μεγαλύτερο από 10%.
Δεν υπάρχουν.

(β) **Άρθρο 43α §1.β** που προστέθηκε με το άρθρο 3 Π.Δ. 326/1994:
Συμμετοχές στο κεφάλαιο άλλων επιχειρήσεων στις οποίες η εταιρεία είναι απεριόριστα ευθυνόμενος εταίρος.
Δεν υπάρχουν.

(γ) **Άρθρο 43α §1.ιε:** Σύνταξη ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων στις οποίες περιλαμβάνονται και οι οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας.

Η εταιρεία μετέχει στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου ΑΚΡΟΠΟΛ που συντάσσει η μητρική εταιρεία ΑΚΡΟΠΟΛ ΧΑΡΑΓΚΙΩΝΗΣ Α.Ε.

§ 5. Αποθέματα

(α) **Άρθρο 43α §1.ια:** Αποτίμηση αποθεμάτων κατά παρέκκλιση από τους κανόνες αποτιμήσεως του άρθρου 43, για λόγους φορολογικών ελαφρύνσεων.

Δεν υπάρχουν.

(β) **Άρθρο 43α §1.ι:** Διαφορές από υποτίμηση κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού και λόγοι στους οποίους οφείλονται.

Δεν υπάρχουν.

§ 6. ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

(α) **Άρθρο 43α §1.δ:** Κατηγορίες μετοχών στις οποίες διαιρείται το μετοχικό κεφάλαιο (σε ΕΥΡΩ).

Μετοχές	Αριθμός	Ονομαστική αξία	Συνολική αξία
Κοινές ανώνυμες	2.000	€ 30,00	€ 60.000,00

(β) **Άρθρο 43α §1.γ:** Εκδοθείσες μετοχές μέσα στην χρήση για αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου.

Δεν εκδόθηκαν .

(γ) **Άρθρο 43α §1.ε και 42ε §10:** Εκδοθέντες τίτλοι και ενσωματωμένα σε αυτους δικαιώματα.

Δεν υπάρχουν.

(δ) **Άρθρο 43α §1.ιστ:** Απόκτηση ιδίων μετοχών μέσα στην παρούσα χρήση.

Δεν αποκτήθηκαν.

§ 7. ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

(α) **Άρθρο 42 ε § 14 εδαφ. δ:**Ανάλυση του λογαριασμού ''Λοιπές προβλέψεις'' αν το ποσόν του είναι σημαντικό(ποσά σε χιλ. €).

Λοιπές Προβλέψεις	Ετος	Ποσό
Σχηματισμένες προβλέψεις για τόκους ΟΔ	Πριν 2012	246.364,81
	2012	506.735,45
	2013	795.641,60
	2014	795.562,01
ΣΥΝΟΛΟ		2.344303,87

(β) **Άρθρο 43α §1.ζ:** Οι οικονομικές δεσμεύσεις από συμβάσεις κλπ. που δεν εμφανίζονται στους λογαριασμούς τάξεως. Υποχρεώσεις καταβολής ειδικών μηνιαίων παροχών και οικονομικές δεσμεύσεις για συνδεδεμένες επιχειρήσεις.

Δεν υπάρχουν.

(γ) **Άρθρο 43α §1.ιβ:** Πιθανές οφειλές σημαντικών ποσών φόρων, ποσά φόρων που ενδεχομένως να προκύψουν σε βάρος της κλειομένης και των προηγουμένων χρήσεων, εφόσον δεν εμφανίζονται στις υποχρεώσεις η στις προβλέψεις.

Η Εταιρεία έχει ελεγχθεί φορολογικά μέχρι και τη χρήση 2009. Ειδικότερα εντός του οικονομικού έτους 2010 εξετάστηκαν με υποβολή δήλωσης περαίωσης οι φορολογικές δηλώσεις των χρήσεων 2008 έως και 2009.

Δεν ελέχθησαν από τις Φορολογικές Αρχές οι χρήσεις 2010-2014 με συνέπεια να υπάρχει το ενδεχόμενο επιβολής φορολογικών επιβαρύνσεων κατά το χρόνο πραγματοποιήσεως του φορολογικού ελέγχου.

Το ύψος των επιβαρύνσεων δεν μπορεί να εκτιμηθεί με ακρίβεια. Παρά ταύτα εκτιμάται ότι δεν θα είναι σημαντικό και δεν θα επηρεάσει την οικονομική κατάσταση της εταιρείας.

(δ) **Αρθρο 43α §1.στ**: Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις πάνω από 5 έτη.

Υπάρχει ομολογιακό δάνειο στην Τράπεζα Πειραιώς ύψους € 13.506.037,33 και στην εταιρεία Ακροπόλ Χαραγκιώνης ΑΕ ύψους € 1.760.000,00

(ε) **Αρθρο 43α §1.στ**: Υποχρεώσεις καλυπτόμενες με εμπράγματες ασφάλειες

Παρατίθεται σχετικός πίνακας.

	Λογαριασμός	Ποσόν
02.11.00.017	ΥΠΟΘΗΚΗ ΣΕ ΠΕΙΡΑΙΩΣ -Μ.ΣΠΥΡΑΚΗ (ΞΑΒΙΕ)	16.348.800,00
02.19.00.010	ΜΕΓ. ΣΠΥΡΑΚΗ-ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	9.664.200,00
Σύνολο		26.013.000,00

§ 8. ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΟΙ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ

Αρθρο 42ε §12 : Ανάλυση κονδυλίων των μεταβατικών λογαριασμών

α) Έσοδα επομένης χρήσεως Λ. 56.00
Δεν υπάρχουν

β) Έξοδα χρήσεως δουλεμένα Λ. 56.01
Δεν υπάρχουν

γ) Έξοδα επομένων χρήσεων Λ. 36.00
Δεν υπάρχουν

δ) Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα Λ. 36.01
Δεν υπάρχουν.

§ 9. ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΤΑΞΕΩΣ

Αρθρο 42ε §11.Ανάλυση των λογαριασμών τάξεως στην έκταση που δεν καλύπτεται η υποχρέωση αυτή από τις πληροφορίες της επόμενης §10.

§ 10. ΧΟΡΗΓΗΘΗΣΕΣ ΕΓΓΥΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΕΣ ΑΣΦΑΛΕΙΕΣ

Αρθρο 42ε §9 Εγγυήσεις και εμπράγματες ασφάλειες που χορηγήθηκαν από την εταιρεία

	Λογαριασμός	Ποσόν
02.11.00.017	ΥΠΟΘΗΚΗ ΣΕ ΠΕΙΡΑΙΩΣ -Μ.ΣΠΥΡΑΚΗ (ΞΑΒΙΕ)	16.348.800,00
02.19.00.010	ΜΕΓ. ΣΠΥΡΑΚΗ-ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	9.664.200,00
Σύνολο		26.013.000,00

§ 11. Αμοιβές, προκαταβολές και πιστώσεις σε όργανα διοικήσεως.

(α) **Άρθρο 43α § 1.ιγ**, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 3 του Π.Δ. 325/1994: Αμοιβές μελών οργάνων διοικήσεως και διευθύνσεως της εταιρείας. Μισθοί Διοικητικού Συμβουλίου.

Δεν υπάρχουν.

(β) **Άρθρο 43α § 1.ιγ**: Υποχρεώσεις που δημιουργήθηκαν ή αναλήφθηκαν για βοηθήματα σε αποχωρήσαντα την παρούσα χρήση μέλη οργάνων διοικήσεως και διευθύνσεως της εταιρείας.

Δεν υπάρχουν.

(γ) **Άρθρο 43α § 1.ιδ**: Δοθείσες προκαταβολές και πιστώσεις σε όργανα διοικήσεως (μέλη διοικητικών συμβουλίων και διαχειριστές).

Δεν υπάρχουν.

§ 12. Αποτελέσματα χρήσεως

(α) **Άρθρο 43α § 1.η**: Κύκλος εργασιών κατά κατηγορίες δραστηριότητες και γεωγραφικές αγορές.
Ο κύκλος εργασιών λαμβάνεται όπως καθορίζεται στο άρθρο 42ε § 15 εδαφ.α', δηλαδή το καθαρό ύψος του κύκλου εργασιών περιλαμβάνει τα ποσά των εσόδων που πραγματοποιούνται από την πώληση προϊόντων ή την παροχή υπηρεσιών, μέσα στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητας της εταιρείας από τα οποία έχουν αφαιρεθεί οι εκπτώσεις πωλήσεων και οι υπέρ του Δημοσίου και τρίτων εισπραττόμενοι φόροι.

Κωδικός	Λογαριασμός	Ποσόν
73.05.00.000	Ενοίκια κτιρίων	225.517,26
	Σύνολο	225.517,26

(β) **Άρθρο 43α § 1.θ**: Μέσος όρος του απασχοληθέντος κατά τη διάρκεια της χρήσεως προσωπικού και κατηγορίες αυτού, με το συνολικό κόστος τους. Διευκρινίζεται ότι, στο «Διοικητικό (υπαλληλικό) προσωπικό» περιλαμβάνεται το με μηνιαίο μισθό αμειβόμενο προσωπικό και στο «εργατοτεχνικό προσωπικό» οι αμειβόμενοι με ημερομίσθιο.

Δεν υπάρχει προσωπικό.

(γ) **Άρθρο 42ε § 15.β**: Ανάλυση των εκτάκτων και ανόργανων εξόδων και εσόδων (δηλαδή των λογαριασμών «έκτακτα και ανόργανα έξοδα» και «έκτακτα και ανόργανα έσοδα»). Αν τα ποσά των λογαριασμών «έκτακτες ζημιές» και «έκτακτα κέρδη» είναι σημαντικά, κατ' εφαρμογή της διατάξεως του άρθρου 43α § 1-ιγ, παρατίθεται και αυτών ανάλυση (με βάση τους λογαριασμούς 81.02 και 81.03 του Γεν. Λογ. Σχεδίου).

1. Έκτακτα και ανόργανα έσοδα Λ 81.01
   Δεν υπάρχουν.

2. Έκτακτα και ανόργανα έξοδα Λ. 81.00

	€ 2.902,74	Παρατηρήσεις
Φορολογικά πρόστιμα για καθυστερ.πληρωμή	1.902,74	-
Τέλος επιτηδεύματος (Αρθρου 31,Ν.3986/11	1.000,00	απευθείας στην διάθεση

3. Έκτακτα κέρδη Λ. 81.03
Δεν υπάρχουν.

4. Έκτακτα ζημιές Λ. 81.02
Δεν υπάρχουν.

(δ) **Άρθρο 42ε §15.β:** Ανάλυση των λογαριασμών "Έσοδα προηγούμενων χρήσεων", "Έσοδα από προβλέψεις προηγούμενων χρήσεων" και "έξοδα προηγούμενων χρήσεων". Λ. 82.00

1.Έξοδα Προη/νης χρήσης

Χαρτόσημο Ενοικίου προηγούμενων χρήσεων	15,85
Κοινόχρηστα προηγούμενων χρήσεων	29,58
ΕΕΤΗΔΕ Προηγούμενης Χρήσης	
αποσβέσεις προηγ.χρήσεων	20.085,24
Λοιπά έξοδα προηγουμένων χρήσεων	118,20
ΣΥΝΟΛΟ	20.753,87

1. Έσοδα προηγ.χρήσεων

Ακύρωση υπερβολικών αποσβέσεων	5.361,92
Λοιπά έσοδα προηγουμένων χρήσεων	27,02
ΣΥΝΟΛΟ	5.388,94

3. Προβλέψεις για έκτακτους κινδύνους
Δεν υπάρχουν.

§ 13. ΑΛΛΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

(ζ) **Άρθρο 42α § 13-ζ:** Άλλες πληροφορίες αναγκαίες για την άρτια πληροφόρηση των μετόχων και των τρίτων.

Οι αποσβέσεις υπολογίστηκαν σύμφωνα με τον Ν.4110 /2013.

Η εταιρεία με βάση την γνωμοδότηση υπ' αριθμό 20/1988 της ολομέλειας των Νομικών Συμβούλων της Διοικήσεως, και το Άρθρο 10 του Ν.2065/92, δεν σχημάτισε πρόβλεψη για αποζημίωση λόγω εξόδου από την υπηρεσία, του προσωπικού επειδή δεν υπάρχει κανείς από το προσωπικό που θεμελιώνει δικαίωμα συνταξιοδοτήσεως μέχρι το τέλος της επόμενης χρήσης.

Αθήνα 15/10/2015

Η Πρόεδρος του Δ.Σ.
ΘΕΟΔΩΡΟΣ Ν. ΚΑΡΑΓΚΙΩΝΗΣ

Μέλος
Παναγιώτης Γ. Μπάστος

Ο Προϊστάμενος του Λογιστηρίου
Γεώργιος Α. Πυρλής

ΞΑΒΙΕ Α.Ε. ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ, ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ, ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ **ΑΦΜ: 998160004** **Αρι0.ΓΕΜΗ: 8267801000**

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2014 - 5η ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ (1 ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ - 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2014) - ποσά σε ευρώ

Ε Ν Ε Ρ Γ Η Τ Ι Κ Ο

		Ποσά κλειομένης χρήσεως 2014			Ποσά Προηγουμένης χρήσεως 2013		
		Αξία Κτήσεως	Αποσβέσεις	Αναπόσβεστη Αξία	Αξία Κτήσεως	Αποσβέσεις	Αναπόσβεστη Αξία
Β	**ΕΞΟΔΑ ΕΓΚΑΤΑΣΤΕΩΣ**						
1.	Έξοδα ιδρύσεως και πρώτης εγκατ/σεως	0,00	0,00	0,00	2.677,27	2.677,27	0,00
4.	Λοιπά έξοδα εγκατάστασης	0,00	0,00	0,00	1.675.963,89	1.675.963,89	0,00
		0,00	0,00	0,00	1.678.641,16	1.678.641,16	0,00
Γ.	**ΠΑΓΙΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ**						
Ι.	*Ασωματες ακινητοποιησεις*						
4.	Προκαταβολές κτήσεως ασωμάτων ακινητοποιήσεων	0,00	0,00	0,00	23.963,81	0,00	23.963,81
		0,00	0,00	0,00	23.963,81	0,00	23.963,81
ΙΙ.	*Ενσωματες ακινητοποιησεις*						
1.	Οικόπεδα	2.993.140,52	0,00	2.993.140,52	2.993.140,52	0,00	2.993.140,52
3.	Κτίρια-εγκαταστάσεις κτιρίων	9.972.760,97	1.812.869,17	8.159.891,80	9.737.704,99	1.408.637,65	8.329.067,34
		12.965.901,49	1.812.869,17	11.153.032,32	12.730.845,51	1.408.637,65	11.322.207,86
	Σύνολα ακινητοποιησεων (ΓΙ+ΓΙΙ)	12.965.901,49	1.812.869,17	11.153.032,32	12.754.809,32	1.408.637,65	11.346.171,67
Δ.	**ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ**						
ΙΙ.	*Απαιτησεις*						
1.	Πελάτες			70.957,32			257.255,36
5.	Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις κατά συνδεδεμένων επιχειρήσεων			4.124,66			126,58
11.	Χρεώστες Διάφοροι			10.475,75			23.467,15
				85.557,73			280.849,09
ΙV.	*Διαθεσιμα*						
1.	Ταμείο			776,68			1.375,63
3.	Καταθέσεις όψεως & προθεσμίας			97,92			20.673,98
				874,60			22.049,61
	Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού (ΔΙΙ+ΔΙV)			86.432,33			302.898,70
Ε.	**ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΟΙ Λ/ΣΜΟΙ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ**						
1.	Έξοδα επομένης χρήσεως			0,00			180,81
				0,00			180,81
	ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ (Β+Γ+Δ+Ε)			**11.239.464,65**			**11.649.251,18**
	ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΤΑΞΕΩΣ ΧΡΕΩΣΤΙΚΟΙ						
2.	Χρεωστικοι λογ/σμοί εγγυήσεων και εμπραγμάτων ασφαλειών			26.013.000,00			26.013.000,00

Π Α Θ Η Τ Ι Κ Ο

		Ποσά κλειομένης χρήσεως 2014	Ποσά Προηγουμένης χρήσεως 2013
Α.	**ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ**		
Ι.	*Μετοχικο κεφαλαιο (2.000 μετοχες των 30 ευρώ)*		
1.	Καταβλημένο	60.000,00	60.000,00
V.	*Αποτελέσματα εις νέο*		
	Υπόλοιπο ζημιών χρήσεως εις νέο	(1.030.669,12)	(1.196.884,53)
	Υπόλοιπο ζημιών προηγουμένων χρήσεων	(6.380.051,42)	(5.183.166,89)
		(7.410.720,54)	(6.380.051,42)
	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων (ΑΙ+ΑV)	(7.350.720,54)	(6.320.051,42)
Β.	**ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ**		
2.	Λοιπές προβλέψεις	2.344.303,87	1.548.741,86
		2.344.303,87	1.548.741,86
Γ.	**ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ**		
Ι.	*Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις*		
1.	Ομολογιακά Δάνεια	13.980.049,50	13.974.983,47
4.	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις προς συνδεμένες επιχειρήσεις	1.144.000,00	1.144.000,00
8.	Λοιπές μακρ/σμες υποχρεώσεις	636.265,17	641.013,47
		15.760.314,67	15.759.996,94
ΙΙ.	*Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις*		
1.	Προμηθευτές	808,91	387,91
4.	Προκαταβολές πελατών	18.582,00	13.809,14
5.	Υποχρεώσεις από φόρους-τέλη	204.998,09	201.093,74
8.	Υποχρεώσεις προς συνδεμένες επιχειρήσεις	143.728,69	192.908,18
11.	Πιστωτές διάφοροι	117.448,96	252.364,83
		485.566,65	660.563,80
	Σύνολο υποχρεώσεων (ΓΙ+ΓΙΙ)	16.245.881,32	16.420.560,74
Δ.	**ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΟΙ ΛΟΓ. ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ**		
2.	Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	0,00	0,00
		0,00	0,00
	ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ (Α+Β+Γ+Δ)	**11.239.464,65**	**11.649.251,18**
	ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΤΑΞΕΩΣ ΠΙΣΤΩΤΙΚΟΙ		
2.	Πιστωτικοί λογ/σμοί εγγυήσεων και εμπραγμάτων ασφαλειών	26.013.000,00	26.013.000,00

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΥ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΧΡΗΣΕΩΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2014 (1 ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ - 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2014)

		Ποσά κλειομένης χρήσεως 2014			Ποσά Προηγουμένης χρήσεως 2013		
Ι.	**Αποτελέσματα εκμεταλλεύσεως**						
	Κύκλος Εργασιών (πωλήσεις)			225.517,26			185.448,95
	Μείον: Κόστος πωλήσεων			389.508,20			502.438,45
	Μικτά αποτελέσματα (ζημιές) εκμεταλλεύσεως			(163.990,94)			(316.989,50)
	Πλέον: 1. Αλλά έσοδα εκμεταλλεύσεως			0,00			86,20
	Σύνολο			(163.990,94)			(316.903,30)
	ΜΕΙΟΝ: 1. Έξοδα διοικητικής λειτουργίας		52.814,81	52.814,81		13.629,16	13.629,16
	Μερικά αποτελέσματα ζημιές εκμ/σεως			(216.805,75)			(330.532,46)
	ΠΛΕΟΝ:						
	4. Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα		23,61			7,50	
			23,61			7,50	
	Μείον:						
	3. Χρεωστικοί τόκοι & συναφή έξοδα	795.619,31	795.619,31	(795.595,70)	826.745,13	826.745,13	(826.737,63)
	Ολικά αποτελέσματα (ζημιές) εκμεταλλεύσεως			(1.012.401,45)			(1.157.270,09)
ΙΙ.	**ΠΛΕΟΝ:** Έκτακτα αποτελέσματα						
	3. Έσοδα προηγούμενων χρήσεων		5.388,94			0,00	
			5.388,94			0,00	
	Μείον:						
	1. Έκτακτα & ανόργανα έξοδα	1.902,74			3.667,56		
	3. Έξοδα προηγούμενων χρήσεων	20.753,87	22.656,61	(17.267,67)	10.193,74	13.861,30	(13.861,30)
	Οργανικά & έκτακτα αποτελέσματα (ζημιές)			(1.029.669,12)			(1.171.131,39)
	ΜΕΙΟΝ:						
	Σύνολο αποσβέσεων παγίων στοιχείων		389.508,20			373.717,05	
	Μείον: Οι από αυτές ενσωματωμένες στο λειτουργικό κόστος		389.508,20	0,00		373.717,05	0,00
	ΚΑΘΑΡΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ (Ζημίες) ΧΡΗΣΕΩΣ προ φόρων			**(1.029.669,12)**			**(1.171.131,39)**

ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΘΕΣΕΩΣ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

			Ποσά κλειομένης χρήσεως 2014	Ποσά Προηγουμένης χρήσεως 2013
Καθαρά αποτελέσματα ζημιές χρήσεως			(1.029.669,12)	(1.171.131,39)
Υπόλοιπο αποτελεσμάτων (ζημιών) προηγούμενων χρήσεων			(6.380.051,42)	(5.183.166,89)
Σύνολο			(7.409.720,54)	(6.354.298,28)
ΜΕΙΟΝ: 1. Φόρος εισοδήματος	0,00	0,00		
2. Λοιποί μη ενσωτωμένοι στο λειτουργικό κόστος φόροι	1.000,00	25.753,14	1.000,00	25.753,14
Ζημίες εις νέον			(7.410.720,54)	(6.380.051,42)

ΑΘΗΝΑ 03 ΝΟΕΜΒΡΙΟΥ 2015

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
ΘΕΟΔΩΡΟΣ Ν. ΧΑΡΑΓΚΙΩΝΗΣ
ΑΔΤ ΑΕ 533966

ΤΟ ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚ.ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ Γ. ΜΠΑΣΤΟΣ
ΑΔΤ ΑΙ 597658

Ο ΠΡΟΙΣΤΑΜΕΝΟΣ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ
ΓΕΩΡΓΙΟΣ Α. ΠΥΡΑΗΣ
ΑΔΤ ΑΜ 050868