Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2023.11.27 14:22:42 EET
Reason: Automated Registration Process by Greek General Business Registry
Location: Athens

ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΩΝ
ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ Γ.Ε.ΜΗ. ΚΑΙ ΥΜΣ
Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ: ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
Τηλέφωνο: 2103604815-9
E-mail: info@acci.gr

Αθήνα,27/11/2023
Αριθ. Πρωτ.:3161999

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **Ξαβιέ Ανώνυμη Εταιρία Κτηματική, Οικοδομική, Ανάπτυξης Ακινήτων και Συμμετοχών**, το διακριτικό τίτλο **ΞΑΒΙΕ Α.Ε.** και αριθμό ΓΕΜΗ **008267801000**.

Την **27/11/2023** καταχωρήθηκαν αυτοματοποιημένα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με **Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης 3915103,** οι εγκεκριμένες από την 30/10/2023 Γενική Συνέλευση οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία «Ξαβιέ Ανώνυμη Εταιρία Κτηματική, Οικοδομική, Ανάπτυξης Ακινήτων και Συμμετοχών», το διακριτικό τίτλο «ΞΑΒΙΕ Α.Ε.» και αριθμό ΓΕΜΗ **008267801000**, για τη χρήση 01/01/2022 έως 31/12/2022.

Οι οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας ανακοίνωσης.

Η γνησιότητα του παρόντος μπορεί να επιβεβαιωθεί από το https://www.businessregistry.gr/publicity
Η παρούσα ανακοίνωση αποτελει προιόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 26 του ν.4919/2022 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

ΞΑΒΙΕ Α.Ε. ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ & ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022
(χρήσης 1η Ιανουαρίου – 31η Δεκεμβρίου 2022)

Βάσει των Ελληνικών Λογιστικών Προτύπων
(Νόμος 4308/2014)

Γ' Σεπτεμβρίου 76, 104 34 Αθήνα
ΑΡΙΘΜΟΣ Γ.Ε.ΜΗ. 8267801000

Πίνακας περιεχομένων

Πίνακας περιεχομένων....1
I. ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ....3
II. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ....4
III. ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ (σημειώσεις) ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ....4

I. ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ

ΞΑΒΙΕ Α.Ε
Ισολογισμός πολύ μικρών οντοτήτων

	2022		2021	
Περιουσιακά στοιχεία				
Πάγια		12.986.436,79		12.986.436,79
Μείον: Αποσβεσμένα	5.009.918,90		4.610.187,05	
Απομειωμένα	0,00	-5.009.918,90	0,00	-4.610.187,05
Αποθέματα		0,00		0,00
Απαιτήσεις		413.740,17		518.036,52
Προκαταβολές & έσοδα εισπρακτέα		0,00		0,00
Λοιπά		618.287,83		340.270,79
Σύνολο ενεργητικού		***9.008.545,89***		***9.423.214,32***
Καθαρή θέση και υποχρεώσεις				
Κεφάλαιο και αποθεματικά		- 16.778.059,91		- 16.072.817,97
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		14.283.142,29		14.267.855,67
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		11.503.463,51		11.039.519,35
Σύνολο καθαρής θέσης και υποχρεώσεων		***9.008.545,89***		***9.423.214,32***

II. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

Κατάσταση Αποτελεσμάτων για πολύ μικρές οντότητες	**2022**	**2021**
Κύκλος εργασιών (καθαρός)	433.277,17	155.526,41
Μεταβολές αποθεμάτων (εμπορεύματα, προϊόντα, ημικατ/μένα)	0,00	0,00
Λοιπά συνήθη έσοδα	0,00	0,00
Αγορές εμπορευμάτων και υλικών	0,00	0,00
Παροχές σε εργαζόμενους	0,00	0,00
Αποσβέσεις ενσωμάτων παγίων & άϋλων στοιχείων	-399.731,85	-399.731,85
Λοιπά έξοδα και ζημιές	-38.203,82	-73.815,33
Λοιπά έσοδα και κέρδη	0,00	126.171,68
Τόκοι και συναφή κονδύλια (καθαρό ποσό)	-700.583,44	-692.661,35
Αποτέλεσμα προ φόρων	**-705.241,94**	**-695.909,45**
Φόροι εισοδήματος	0,00	0,00
Αποτέλεσμα περιόδου μετά από φόρους	**-705.241,94**	**-695.909,45**

III. ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ (ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ) ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

1. Πληροφορίες σχετικές με την Εταιρεία

α. Επωνυμία : ΞΑΒΙΕ Α.Ε. ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ & ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ

β. Νομικός τύπος : Ανώνυμη Εταιρεία

γ. Περίοδος αναφοράς : 01/01/2022 έως 31/12/2022

δ. Διεύθυνση της έδρας : ΙΓ' Σεπτεμβρίου 76, 104 34 Αθήνα

ε. Αρ.ΓΕΜΗ : 8267801000

στ. Η διοίκηση εκτιμά ότι η παραδοχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας είναι ενδεδειγμένη για την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ζ. Η οντότητα δεν είναι υπό εκκαθάριση.

η. Η εταιρεία ανήκει στην κατηγορία «πολύ μικρή» οντότητα με διπλογραφικά βιβλία.

θ. Η διοίκηση δηλώνει ότι οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί σε πλήρη συμφωνία με τον νόμο 4308/2014.

ι. Τα ποσά των χρηματοοικονομικών καταστάσεων εκφράζονται σε ευρώ, που αποτελεί το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας.

κ. Τα ποσά δεν έχουν στρογγυλοποιηθεί εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά.

2. Προκαταβολές και πιστώσεις σε μέλη διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων (σχετικό άρθρο του Νόμου: 29 παρ. 25)

Δεν Υπήρξαν

3. Χρήση της επιλογής της παραγράφου 7 του άρθρου 16 και της παραγράφου 34 του άρθρου 29.

Η Εταιρεία ανήκει στην κατηγορία των πολύ μικρών οντοτήτων και επέλεξε να καταρτίσει συνοπτικό ισολογισμό σύμφωνα με το υπόδειγμα Β.5 και συνοπτική κατάσταση αποτελεσμάτων, σύμφωνα με το υπόδειγμα Β.6.

4. Χρηματοοικονομικές δεσμεύσεις, εγγυήσεις, και ενδεχόμενες υποχρεώσεις που δεν εμφανίζονται στον ισολογισμό (σχετικό άρθρο του Νόμου: 29 παρ. 16)

Σύμβαση παροχής υποθήκης δεύτερης τάξης υπέρ της DB RYDELL DESIGNATED ACTIVITY COMPANY σε ακίνητο επί της οδού ΦΙΛΩΝΟΣ, ΝΟΤΑΡΑ, & ΒΑΣΙΛΕΩΣ ΓΕΩΡΓΙΟΥ Α΄ 2 ΠΕΙΡΑΙΑΣ σε ασφάλεια ομολογιακού Δανείου της εταιρείας ΞΑΒΙΕ ΑΕ ποσού €16.348.800,00.

Σύμβαση παροχής υποθήκης δεύτερης τάξης σε ακίνητο υπέρ DB RYDELL DESIGNATED ACTIVITY COMPANY» (επί της οδού ΦΙΛΩΝΟΣ, ΝΟΤΑΡΑ & ΒΑΣΙΛΕΩΣ ΓΕΩΡΓΙΟΥ Α΄ 2 ΠΕΙΡΑΙΑΣ σε ασφάλεια Ομολογιακού δανείου της εταιρείας Βίκτωρ ΑΕ ποσού €9.664.200,00

Σύμβαση παροχής υποθήκης πρώτης τάξης υπέρ της Optima Bank σε ακίνητο επί της οδού ΦΙΛΩΝΟΣ, ΝΟΤΑΡΑ, & ΒΑΣΙΛΕΩΣ ΓΕΩΡΓΙΟΥ Α΄ 2 ΠΕΙΡΑΙΑΣ σε ασφάλεια ομολογιακού Δανείου της εταιρείας ΑΚΡΟΠΟΛ ΧΑΡΑΓΚΙΩΝΗΣ ΑΕ ποσού €14.400.000,00

Ενδεχόμενη Υποχρέωση για ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις:
Για τις χρήσεις 2010 έως 2022 η εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές με συνέπεια να υπάρχει το ενδεχόμενο επιβολής πρόσθετων φόρων και προσαυξήσεων κατά το χρόνο που θα εξετασθούν και οριστικοποιηθούν. Η Εταιρεία δεν έχει σχηματίσει σχετική πρόβλεψη στις οικονομικές της καταστάσεις αναφορικά με το θέμα αυτό, αλλά εκτιμάται ότι οι πιθανές φορολογικές υποχρεώσεις που θα προκύψουν δεν θα έχουν ουσιαστική επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις.

Υπάρχει εκκρεμής αντιδικία με το Ίδρυμα Σπυράκη σχετικά με την υποχρέωση ή μη της εταιρείας για απόδοση στο Ίδρυμα ποσοστό 20% επί των εσόδων από το ακίνητο επί των οδών ΦΙΛΩΝΟΣ, ΝΟΤΑΡΑ, & ΒΑΣΙΛΕΩΣ ΓΕΩΡΓΙΟΥ Α 2 ΠΕΙΡΑΙΑ, κυριότητας της εταιρείας. Η υπόθεση δεν έχει ακόμα τελεσιδικήσει και πιθανολογείται ότι το αποτέλεσμα δεν θα επηρεάσει σημαντικά την καθαρή θέση της εταιρείας.

5. Αναφορά σε σημαντική αλλαγή Λογιστικής πολιτικής που ακολουθεί η οντότητα για επιμέρους στοιχεία των χρηματοοικονομικών της καταστάσεων.

Η οντότητα λόγω του μεγέθους της (πολύ μικρή) δεν είναι υποχρεωμένη να αναφέρει αναλυτικά τις λογιστικές πολιτικές που ακολουθεί για τα επιμέρους στοιχεία των χρηματοοικονομικών της καταστάσεων με εξαίρεση μία

σημαντική αλλαγή πολιτικής ,η αναφορά της οποίας κρίνεται απαραίτητη για την κατανόηση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της οντότητας

6. Πληροφορίες του άρθρου 150 παρ 3 περ γ του νόμου 4548/2016

Δεν συντρέχει η περίπτωση απόκτησης ιδίων μετοχών που αναφέρεται στην παράγραφο 4 του άρθρου 150 του νόμου 4548/2018.

7. Άλλες σημειώσεις με σκοπό την καλύτερη κατανόηση των Οικονομικών καταστάσεων

Καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο	€ 60.000,00
Ιδία κεφάλαια	€ -16.778.059,91

8. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού

Στην σκιά της μεγάλης απώλειας του Προέδρου και ψυχής του Ομίλου Χαραγκιώνη η εταιρεία βρίσκεται σε τροχιά αναδιάρθρωσης. Η εταιρεία καθώς δραστηριοποιείται επί σειρά ετών στον κλάδο της διαχείρισης των ακινήτων, έχει προχωρήσει σε μακροχρόνιες μισθώσεις με φερέγγυους πελάτες αναγνωρισμένους στην διεθνή αγορά. Λόγω των υγειών και σταθερών συνεργασιών της μακροπρόθεσμα η εταιρεία αντλεί την βεβαιότητα ότι η πρόβλεψη για το εγγύς μέλλον είναι ότι δεν θα υπάρξουν αξιοσημείωτες επιδράσεις στα κονδύλια του ισολογισμού της εταιρείας. Παρόλα αυτά η εταιρεία παρακολουθεί με προσοχή της διεθνείς εξελίξεις και είναι προετοιμασμένη να προχωρήσει σε διορθωτικές κινήσεις για την σωστή και αξιόπιστη ενημέρωση των οικονομικών της καταστάσεων εφόσον κριθεί αναγκαίο.

Αθήνα , 30 Ιουνίου 2023

Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	**ΠΡΟΕΔΡΟΣ**
ΝΙΚΗΦΟΡΟΣ Π. ΧΑΡΑΓΚΙΩΝΗΣ	**ΝΙΚΗΦΟΡΟΣ Θ. ΧΑΡΑΓΚΙΩΝΗΣ**
Α.Δ.Τ. ΑΕ 060099	**Α.Δ.Τ. ΑΗ 064847**

Ο Προϊστάμενος του Λογιστηρίου
Λίζα Δ. Χατζηχαραλάμπους
ΑΔΕΙΑ Α ΤΑΞΕΩΣ
ΑΡ ΑΔΕΙΑΣ 33679
ΑΔΤ ΑΜ 190031