Δ/ΝΣΗ: ΜΗΤΡΩΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ
ΤΜΗΜΑ: ΜΗΤΡΩΟΥ / Υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ.
Πληροφορίες: ΓΕΩΡΓΑΚΟΠΟΥΛΟΥ ΖΑΧΑΡΟΥΛΑ
Τηλέφωνο: 210 3382212
Fax: 2103616464
E-mail: georgakopoulou@acci.gr

Αθήνα, 31/12/2019
Αριθ.Πρωτ.:1898873

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **«ΠΥΡΡΙΧΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ».**

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΟΥ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΥ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟΥ ΑΘΗΝΩΝ
Ανακοινώνει ότι:

Την **23/12/2019** καταχωρίσθηκαν στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) τα κατωτέρω στοιχεία της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **«ΠΥΡΡΙΧΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ»,** το διακριτικό τίτλο «**ΠΥΡΡΙΧΟΣ Α.Ε.**» και αριθμό ΓΕΜΗ **8902501000**:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης **2040535**, οι εγκεκριμένες από την 09/12/2019 Τακτική Γενική Συνέλευση, οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις, όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται, για τη χρήση **01/01/2018** έως **31/12/2018**.

Β) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης **2040536**, η από 09/12/2019 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης, σύμφωνα με την οποία ορίστηκαν για τον έλεγχο των Οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από 01/01/2019 έως 31/12/2019:

- Η ελεγκτική εταιρεία **«ΣΥΝΕΡΓΑΖΟΜΕΝΟΙ ΟΡΚΩΤΟΙ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.»**, με Αρ. ΓΕΜΗ 1216601000 και με αριθμό μητρώου ΣΟΕΛ 125.

Τακτικοί Ελεγκτές:

- ο κ. ΚΟΥΦΟΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ του ΣΠΥΡΙΔΩΝΑ, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής, με αριθμό μητρώου ΣΟΕΛ 13631.

Αναπληρωματικοί Ελεγκτές:

- ο κ. ΠΑΠΑΓΕΩΡΓΟΠΟΥΛΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ του ΝΙΚΟΛΑΟΥ, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής, με αριθμό μητρώου ΣΟΕΛ 48261.

Η καταχώριση έγινε, μετά από τυπικό έλεγχο (έλεγχο πληρότητας), σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 9, παράγρ. 2, του Ν. 4548/2018 (ΦΕΚ 104/Α) και την Οδηγία με ΑΔΑ: 647Θ465ΧΙ8-ΞΦ5 (αρ. πρωτ. 141372/ 28-12-2018) της Γενικής Γραμματείας Εμπορίου & Προστασίας Καταναλωτή, σε συνδυασμό με τις διατάξεις του Ν.3419/2005 όπως ισχύει.

Με Εντολή Προέδρου ΕΒΕΑ
Ο ΕΙΔΙΚΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΑΚΟΠΟΥΛΟΣ

Η γνησιότητα του παρόντος μπορεί να επιβεβαιωθεί από το https://www.businessregistry.gr/publicity.aspx

ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ
"ΠΥΡΡΙΧΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ"
Αρ.Μ.Α.Ε. 68375/01/Β/09/231
ΑΡΙΘΜΟΣ Γ.Ε.ΜΗ. 008902501000
ΠΡΟΣ ΤΗΝ
ΕΤΗΣΙΑ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ

Κύριοι Μέτοχοι,

Σύμφωνα με τον Νόμο και το καταστατικό της Εταιρείας, σας παρουσιάζουμε τη δραστηριότητά της κατά την 9η εταιρική χρήση αυτής, δηλαδή το διάστημα 01.01.2018 - 31.12.2018.

1. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

Η οικονομική κατάσταση της ΠΥΡΡΙΧΟΣ ΑΕ κατά την 9η εταιρική της χρήση και σύμφωνα με τον κατά την 31.12.2018 ισολογισμό της, παρουσιάζεται στο παράρτημα 1.

Στις 31.12.2018 το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρίας ανέρχεται στο ποσό των € 590.000,00, διαιρούμενο σε 590.000 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 1 η κάθε μία η δε καταβλημένη διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο είναι ποσού € 1.800.000,00.

Στα πλαίσια εφαρμογής του επιχειρηματικού της σχεδίου, η εταιρεία έλαβε συνολικό τραπεζικό δανεισμό ποσού € 17.957.581 και το υπόλοιπο την 31/12/2018 ανερχόταν σε 17.965.961,19 ευρώ.

• Ανάλυση αριθμοδεικτών αναφορικά με οικονομική διάρθρωση, απόδοση και αποδοτικότητα, και διαχειριστική πολιτική της εταιρίας. Οι αριθμοδείκτες κατά κατηγορίες είναι οι εξής:

α) Οικονομικής διαρθρώσεως

	31/12/2018		**31/12/2017**	
Κυκλοφορούν Ενεργητικό	207.990,36	4,23%	5.713,92	0,11%
Σύνολο Ενεργητικού	4.917.990,36		5.013.258,92	
Ίδια Κεφάλαια	-13.272.544,92	-72,96%	-13.256.985,40	-72,56%
Σύνολο υποχρεώσεων	18.190.535,28		18.270.244,32	
Ίδια Κεφάλαια	-13.272.544,92	-281,80%	-13.256.985,40	-264,74%
Πάγιο ενεργητικό	4.710.000,00		5.007.545,00	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	207.990,36	1,15%	5.713,92	2,17%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	18.141.035,28		263.163,32	

β) Αποδόσεως και αποδοτικότητας

	31/12/2018		**31/12/2017**	
Ολικά αποτελέσματα εκμεταλλεύσεως	-425.559,52	-644,79%	-187.790,00	-164,73%
Κύκλος εργασιών (έσοδα από ενοίκια)	66.000,00		114.000,00	

Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων / Ίδια κεφάλαια	-425.559,52 / -13.272.544,92	3,21%	-187.790,00 / -13.256.985,40	1,42%
Κύκλος εργασιών (έσοδα από ενοίκια) / Ίδια κεφάλαια	66.000,00 / -13.272.544,92	-0,50%	114.000,00 / -13.256.985,40	-0,86%

2. Ανάλυση και επεξήγηση στοιχείων των οικονομικών καταστάσεων:

Στοιχεία που πρέπει να αναλυθούν είναι τα κατεχόμενα χρεόγραφα, το διαθέσιμο συνάλλαγμα, οι οικοδομές και τα ακίνητα της εταιρίας.

Ανάλυση κατεχομένων χρεογράφων στις 31.12.2018

Δεν υπάρχουν.

Ανάλυση διαθεσίμου συναλλάγματος στις 31.12.2018

Δεν υπάρχει.

Ανάλυση κατά μονάδα οικοδομών και ακινήτων στις 31.12.2018

Τα ακίνητα στη χρήση 2015 αποτιμήθηκαν για πρώτη φορά στην εύλογη αξία. Στην τρέχουσα χρήση, η εκ νέου αποτίμηση τους στην εύλογη αξία, είχε σαν αποτέλεσμα να αναγνωριστεί πρόσθετη ζημία απομείωσης ποσού € 224.540,01.

Τα εμφανιζόμενα ακίνητα στον Ισολογισμό αναλύονται ως κατωτέρω:

Α. ΑΚΙΝΗΤΟ ΠΕΡΙΣΤΕΡΙΟΥ - ΟΔΟΣ ΑΓ. ΠΑΡΑΣΚΕΥΗΣ 36-38

	Αξία κτήσεως	Σύνολο Αποσβέσεων	Σύνολο Απομειώσεων	Αναπόσβεστο Υπόλοιπο
Οικόπεδο	2.068.323,15		1.693.323,15	375.000,00
Κτίριο	3.130.136,10	367.900,00	1.777.236,10	985.000,00
				1.360.000,00

Πρόκειται για αυτοτελές τριώροφο κτήριο γραφείων με δύο υπόγεια, επί της οδού Αγίας Παρασκευής στο Περιστέρι.
Το κτήριο ως έχει σήμερα, διαθέτει ανά στάθμη τους ακόλουθους χώρους

Α' υπόγειο	:	615,00 τ.μ.
Β' υπόγειο	:	887,00 τ.μ.
ΣΥΝ. ΥΠΟΓΕΙΩΝ	**:**	**1.502,00 τ.μ.**
Ισόγειο	:	393,00 τ.μ.
Α' Όροφος	:	393,00 τ.μ.
Β΄ Όροφος	:	393,00 τ.μ.
Γ' Όροφος	:	220,00 τ.μ.
ΣΥΝ. ΑΝΩΔΟΜΗΣ		**1.399,00 τ.μ.**
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ		**2.901,00 τμ**

Β. ΑΚΙΝΗΤΟ ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ - ΟΔΟΣ ΠΑΤΜΟΥ 12

	Αξία κτήσεως	Σύνολο Αποσβέσεων	Σύνολο Απομειώσεων	Αναπόσβεστο Υπόλοιπο
Οικόπεδο	3.320.427,57		2.380.427,57	940.000,00
Κτίριο	2.767.022,97	750.017,95	757.005,02	1.260.000,00
				2.200.000,00

Πρόκειται για αυτοτελές πενταόροφο κτήριο γραφείων με ένα υπόγειο, επί της οδού Πάτμου 12 στο Μαρούσι, όπου σήμερα στεγάζονται τα γραφεία εταιρειών του Ομίλου ALTEC.
Το κτήριο διαθέτει ανά στάθμη τους ακόλουθους χώρους

Κύριο υπόγειο	:	497,00 τ.μ.
ΣΥΝ. ΥΠΟΓΕΙΩΝ	**:**	**497,00 τ.μ.**
ΙΣΟΓΕΙΟ		455,83 τ.μ.
Α' Όροφος	:	497,00 τ.μ.
Β' Όροφος	:	497,00 τ.μ.
Γ' Όροφος	:	497,00 τ.μ.
Δ' Όροφος	:	389,00 τ.μ.
ΣΥΝ. ΑΝΩΔΟΜΗΣ		**2.335,83 τ.μ.**
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ		**2.832,83 τ.μ.**

Γ. ΑΚΙΝΗΤΟ ΟΔΟΥ ΣΠΥΡΟΥ ΛΟΥΗ - (ΔΗΜΟΣ Ν. ΙΩΝΙΑΣ – ΑΛΣΟΥΠΟΛΗ)

	Αξία κτήσεως	Σύνολο Αποσβέσεων	Σύνολο Απομειώσεων	Αναπόσβεστο Υπόλοιπο
Οικόπεδο	5.530.094,09		4.540.094,09	990.000,00
Κτίριο	2.212.037,63	266.625,00	1.785.412,63	160.000,00
				1.150.000,00

Πρόκειται για οικόπεδο με τα επ' αυτού κτίσματα. Δεν διαθέτει υπόγεια.
Τα κτήρια ως έχουν σήμερα, διαθέτουν ανά στάθμη τους ακόλουθους χώρους

Ισόγειο	:	3.739,00 τ.μ.
Α' Όροφος	:	582,00 τ.μ.
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ		**4.321,00 τμ**

3. ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

Κατά την κλειόμενη χρήση 2018, η εταιρία δραστηριοποιήθηκε στην μίσθωση των επαγγελματικών εγκαταστάσεων που διαθέτει.

4. ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

Η εταιρεία κατά την κλειόμενη χρήση εμφάνισε ζημίες ύψους € **- 425.559,52** που προέρχονται κυρίως από τις αποσβέσεις και απομειώσεις επί των ιδιόκτητων ακινήτων της, καθώς και από τις προβλέψεις επισφαλών απαιτήσεων από πελάτες.

5. ΔΙΑΘΕΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

Τα αποτελέσματα εις νέον κατά την 31.12.2018 ανέρχονται σε ζημίες ποσού 15.662.544,92 € που προκύπτουν από τις ζημίες της τρέχουσας χρήσης ποσού 425.559,52 € προσαυξημένα με τις ζημίες των προηγούμενων χρήσεων ποσού 15.236.985,40 €.

6. ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ ΓΙΑ ΤΟ 2019

Η Εταιρεία θα επιδιώξει την συνέχιση της μίσθωσης των ακινήτων της και την είσπραξη των ληξιπρόθεσμων απαιτήσεων από τις εταιρείες του Ομίλου ALTEC, καθώς επίσης και θα αναθέσει σε εξωτερικό συνεργάτη την εκπόνηση έκθεσης για τη βέλτιστη αξιοποίηση των ακινήτων της.

7. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

Στις 24/06/2019 η Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E. προέβη σε τιτλοποίηση απαιτήσεών της από χαρτοφυλάκιο επιχειρηματικών και άλλων δανείων, μεταξύ των οποίων και η απαίτησή της από τη σύμβαση ομολογιακού δανείου της εταιρείας μεταβιβάζοντας αυτή, λόγω πώλησης, στην Εταιρεία Ειδικού Σκοπού με την επωνυμία «CAIRO No. 3 FINANCE DESIGNATED ACTIVITY COMPANY», με έδρα στη Δημοκρατία της Ιρλανδίας (οδός George's Dock αρ. 3, 4ος όροφος, IFSC, Δουβλίνο 1, Ιρλανδία) και με αριθμό καταχώρισης στο μητρώο εταιρειών 649193 (εφεξής «Εταιρεία Ειδικού Σκοπού»). Συνεπεία των ανωτέρω, από την ως άνω Ημερομηνία Μεταβίβασης, η Εταιρεία Ειδικού Σκοπού καθίσταται δικαιούχος των πάσης φύσεως απαιτήσεων που απορρέουν από τη Σύμβαση (περιλαμβανομένων και των παρεπόμενων απαιτήσεων, όπως είναι τυχόν εγγύηση) και εφεξής θα ασκεί όλα τα σχετικά δικαιώματα.

Αθήνα, 4 Νοεμβρίου 2019
Για το Διοικητικό Συμβούλιο

ΘΕΟΔΟΣΙΟΥ ΓΕΩΡΓΙΟΣ

ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Βεβαιώνεται ότι η ανωτέρω έκθεση του Δ.Σ. που αποτελείται από 4 σελίδες, είναι αυτή που αναφέρεται στην έκθεση ελέγχου που χορηγήσαμε με ημερομηνία 6/11/2019

Αθήνα, 6/11/2019

Κωνσταντίνος Σπ. Κουφός
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. ΣΟΕΛ 13631

ΣΟΛ Crowe
ΣΟΛ Α.Ε.
Μέλος Δικτύου Crowe Global
Φωκ. Νέγρη 3, 112 57 Αθήνα
Α.Μ. ΣΟΕΛ 125

Π Υ Ρ Ρ Ι Χ Ο Σ

ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΑΡΙΘΜΟΣ Γ.Ε.ΜΗ. 008902501000

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

χρήσεως

1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2018

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή 3
ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ της 31/12/2018 6
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ 7
Προσάρτημα (σημειώσεις) επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2018 8
1. Πληροφορίες σχετικές με την Εταιρεία 8
2. Παράγοντες που θέτουν σε κίνδυνο την προοπτική της Εταιρείας ως συνεχιζόμενης δραστηριότητας 8
3. Προκαταβολές και πιστώσεις σε μέλη διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων 9
4. Χρήση της επιλογής της παραγράφου 7 ή της παραγράφου 8 του άρθρου 16 του Ν.4308/2014 9
5. Χρηματοοικονομικές δεσμεύσεις, εγγυήσεις, και ενδεχόμενες υποχρεώσεις που δεν εμφανίζονται στον ισολογισμό 9

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «**ΠΥΡΡΙΧΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**»

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη με επιφύλαξη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «**ΠΥΡΡΙΧΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από τον ισολογισμό της 31ης Δεκεμβρίου 2018, την κατάσταση αποτελεσμάτων της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και το σχετικό προσάρτημα.

Κατά τη γνώμη μας, εκτός από τις επιπτώσεις των θεμάτων που μνημονεύονται στην παράγραφο της έκθεσής μας "Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη", οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας «**ΠΥΡΡΙΧΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**» κατά την 31η Δεκεμβρίου 2018 και τη χρηματοοικονομική της επίδοση για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4308/2014 όπως ισχύει.

Βάση για γνώμη με επιφύλαξη

Από τον έλεγχό μας προέκυψε ότι:
Οι φορολογικές υποχρεώσεις της εταιρείας για τις χρήσεις από 2013 μέχρι 2018 δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές. Ως εκ τούτου τα φορολογικά αποτελέσματα των χρήσεων αυτών δεν έχουν καταστεί οριστικά. Η εταιρεία δεν έχει προβεί σε εκτίμηση των πρόσθετων φόρων και των προσαυξήσεων που πιθανόν καταλογιστούν σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο για τις ανέλεγκτες χρήσεις και δεν έχει σχηματίσει σχετική πρόβλεψη για αυτή την ενδεχόμενη υποχρέωση. Από τον έλεγχό μας δεν κατέστη εφικτό να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για την εκτίμηση του ύψους της πρόβλεψης που τυχόν απαιτείται.

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ) όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην ενότητα της έκθεσής μας " Ευθύνες Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων ". Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, καθ' όλη τη διάρκεια του διορισμού μας, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για γνώμη με επιφύλαξη.

Ουσιώδης Αβεβαιότητα που Σχετίζεται με τη Συνέχιση της Δραστηριότητας

Εφιστούμε την προσοχή σας στην παράγραφο 2 του προσαρτήματος, όπου περιγράφεται η καταρχήν πρόθεση της πλειοψηφίας των μετόχων της εταιρείας, οι οποίοι εκπροσωπούν το 78,24% του μετοχικού κεφαλαίου της, για τη στήριξη της συνέχισης της δραστηριότητάς της, δεδομένου ότι τα Ίδια Κεφάλαια και το κεφάλαιο κίνησης της εταιρείας είναι αρνητικά. Παρά ταύτα, το ενδεχόμενο της μη πραγματοποιήσεως του προγράμματος στήριξης της εταιρείας, υποδηλώνει την ύπαρξη ουσιώδους αβεβαιότητας η οποία ενδεχομένως θα εγείρει σημαντική αμφιβολία σχετικά με τη δυνατότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της.
Η γνώμη μας δεν τροποποιείται σε σχέση με το θέμα αυτό.

Ευθύνες της διοίκησης επί των Χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4308/2014 όπως ισχύει, όπως και για εκείνες τις δικλίδες

εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν η διοίκηση είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία ή να διακόψει τη δραστηριότητά της ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προβεί σ 'αυτές τις ενέργειες.

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι χρηματοικονομικές καταστάσεις, στο σύνολο τους, είναι απαλλαγμένες από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος και να εκδώσουμε έκθεση ελεγκτή, η οποία περιλαμβάνει τη γνώμη μας. Η εύλογη διασφάλιση συνιστά διασφάλιση υψηλού επιπέδου, αλλά δεν είναι εγγύηση ότι ο έλεγχος που διενεργείται σύμφωνα με τα ΔΠΕ, όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, θα εντοπίζει πάντα ένα ουσιώδες σφάλμα, όταν αυτό υπάρχει. Σφάλματα δύναται να προκύψουν από απάτη ή από λάθος και θεωρούνται ουσιώδη όταν, μεμονωμένα ή αθροιστικά, θα μπορούσε εύλογα να αναμένεται ότι θα επηρέαζαν τις οικονομικές αποφάσεις των χρηστών, που λαμβάνονται με βάση αυτές τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Ως καθήκον του ελέγχου, σύμφωνα με τα ΔΠΕ όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, ασκούμε επαγγελματική κρίση και διατηρούμε επαγγελματικό σκεπτικισμό καθ' όλη τη διάρκεια του ελέγχου. Επίσης:

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.

- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό τη διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.

- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη Διοίκηση.

- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσεως από τη διοίκηση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των χρηματοοικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.

- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι

χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

Μεταξύ άλλων θεμάτων, κοινοποιούμε στη διοίκηση, το σχεδιαζόμενο εύρος και το χρονοδιάγραμμα του ελέγχου, καθώς και σημαντικά ευρήματα του ελέγχου, συμπεριλαμβανομένων όποιων σημαντικών ελλείψεων στις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου εντοπίζουμε κατά τη διάρκεια του ελέγχου μας.

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

1. Λαμβάνοντας υπόψη ότι η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, κατ' εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου 5 του άρθρου 2 (μέρος Β) του Ν. 4336/2015, σημειώνουμε ότι:

α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 43α του Κ.Ν. 2190/1920 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσεως που έληξε την 31/12/2018.

β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την εταιρεία «ΠΥΡΡΙΧΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

2. Στη σημείωση 2β επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων γίνεται αναφορά στο γεγονός ότι το Σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρείας, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018 έχει καταστεί αρνητικό και ως εκ τούτου συντρέχουν οι προϋποθέσεις της παρ. 4 του άρθρου 119 του Ν.4548/2018, βάσει του οποίου το Διοικητικό Συμβούλιο, ενημερώθηκε σχετικά με την από 29.08.2019 επιστολή μας, και στη επερχόμενη τακτική γενική συνέλευση των μετόχων, που έχει συγκαλέσει, αποφάσισε να εισηγηθεί το εν λόγω θέμα ώστε να ληφθούν τα κατάλληλα μέτρα.

Αθήνα, 6 Νοεμβρίου 2019

Κωνσταντίνος Σπ. Κουφός
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. ΣΟΕΛ 13631
ΣΟΛ Α.Ε.
Μέλος Δικτύου Crowe Global
Φωκ. Νέγρη 3, 112 57 Αθήνα

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ της 31/12/2018
(Υπόδειγμα Β5 Παραρτήματος Ν.4308/14)

		2018		**2017**
Περιουσιακά στοιχεία				
Πάγια	19.028.041,51		19.028.041,51	
Μείον: Αποσβεσμένα	(1.384.542,95)		(1.311.537,96)	
Απομειωμένα	(12.933.498,56)	4.710.000,00	(12.708.958,55)	5.007.545,00
Απαιτήσεις (μετά από προβλέψεις)		142,60		-
Προκαταβολές και έσοδα εισπρακτέα		-		-
Λοιπά		207.847,76		5.713,92
Σύνολο ενεργητικού		***4.917.990,36***		***5.013.258,92***
Καθαρή θέση και υποχρεώσεις				
Κεφάλαια και αποθεματικά		(13.272.544,92)		(13.256.985,40)
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		49.500,00		18.007.081,00
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		18.141.035,28		263.163,32
Σύνολο καθαρής θέσης και υποχρεώσεων		***4.917.990,36***		***5.013.258,92***

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ
(Υπόδειγμα Β6 Παραρτήματος Ν.4308/14)

	2018	**2017**
Κύκλος εργασιών (καθαρός)	66.000,00	114.000,00
Αποσβέσεις ενσωμάτων παγίων στοιχείων	(73.004,99)	(70.307,78)
Απομειώσεις ενσωμάτων παγίων στοιχείων	(224.540,01)	(32.147,22)
Λοιπά έξοδα και ζημιές	(165.738,79)	(171.071,19)
Λοιπά έσοδα και κέρδη	-	-
Τόκοι και συναφή κονδύλια (καθαρό ποσό)	(28.275,73)	(28.263,81)
Αποτέλεσμα προ φόρων	**(425.559,52)**	**(187.790,00)**
Φόροι	-	-
Αποτέλεσμα περιόδου μετά από φόρους	**(425.559,52)**	**(187.790,00)**

Προσάρτημα (σημειώσεις) επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων
της
31ης Δεκεμβρίου 2018
(Σύμφωνα με όσα προβλέπονται στο άρθρο 29 του Ν.4308/2014)

1. Πληροφορίες σχετικές με την Εταιρεία

α) Επωνυμία: ΠΥΡΡΙΧΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

β) Νομικός τύπος: Ανώνυμη εταιρεία.

γ) Περίοδος αναφοράς: 1.1.2018 - 31.12.2018

δ) Έδρα: Δήμος Αθηναίων

ε) Α.Μ.Α.Ε.: 68375/01/Β/09/231

ΓΕ.ΜΗ.: 008902501000

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

ζ) Η εταιρεία ανήκει στην κατηγορία πολύ μικρή οντότητα γιατί πληροί τα ακόλουθα δύο κριτήρια:

1. Μέσος όρος προσωπικού ≤ 10
2. Καθαρός κύκλος εργασιών ≤ 700.000

η) Η διοίκηση δηλώνει ότι οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί σε πλήρη συμφωνία με το Ν.4308/2014.

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

2. Παράγοντες που θέτουν σε κίνδυνο την προοπτική της Εταιρείας ως συνεχιζόμενης δραστηριότητας

Στην κλειόμενη χρήση η Εταιρεία εντόπισε του ακόλουθους παράγοντες:

α) Οι σωρευμένες ζημίες ανέρχονται στο ποσό των € 15.662.544,92.

β) Τα ίδια κεφάλαια έχουν καταστεί αρνητικά και ανέρχονται στο ποσό των € -13.272.544,92. Ως εκ τούτου συντρέχουν οι προϋποθέσεις της παρ. 4 του άρθρου 119 του Ν. 4548/2018 βάσει του οποίου «….το Διοικητικό Συμβούλιο υποχρεούται να συγκαλέσει τη γενική συνέλευση των μετόχων με θέμα τη λήψη κατάλληλων μέτρων…». Ήδη το Διοικητικό Συμβούλιο έχει συμπεριλάβει στα θέματα προς συζήτηση στην Τακτική Γενική Συνέλευση τη λήψη μέτρων λόγω των αρνητικών ιδίων κεφαλαίων.

γ) Στα ίδια κεφάλαια της Εταιρείας συμπεριλαμβάνονται και οι ζημίες της τρέχουσας χρήσεως 2018, που αφορούν κυρίως την απομείωση των επενδυτικών ακινήτων ποσού € 224.540,01, καθώς και τις προβλέψεις επισφαλών απαιτήσεων από πελάτες ποσού € 67.188,00.

δ) Το σύνολο των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων της Εταιρείας ανέρχεται σε € 18.141.035,28, έναντι βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων ποσού € 142,60, εκτός των διαθεσίμων.

ε) Το ομολογιακό δάνειο της εταιρείας ποσού € 17.957.581,00 έληξε την 16.7.2019 και περιλαμβάνεται εξολοκλήρου στις βραχυπρόθεσμές υποχρεώσεις.

Για την αντιμετώπιση του προβλήματος της συνέχισης της δραστηριότητας της εταιρείας και βάσει της από 25.7.2018 απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας, αποφασίστηκε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά € 410.000,00 με καταβολή μετρητών και έκδοση 410.000 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας και τιμής διαθέσεως € 1,00 εκάστη. Η πιστοποίηση της καταβολής της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου έγινε από το Διοικητικό Συμβούλιο την 16/10/2018.

Επιπρόσθετα έχουν ληφθεί επιστολές των μετόχων της εταιρείας οι οποίοι εκπροσωπούν το 78,24% του μετοχικού κεφαλαίου της, σύμφωνα με τις οποίες δηλώνεται, η καταρχήν πρόθεσή τους να στηρίξουν τη συνέχιση της δραστηριότητας της εταιρείας.

Ύστερα από τα ανωτέρω, προσδοκώντας τη θετική αντιμετώπιση του θέματος των αρνητικών ιδίων κεφαλαίων και του κεφαλαίου κινήσεως της εταιρείας, η Διοίκηση πιστεύει ότι θα εξασφαλίσει επαρκή χρηματοδότηση, ώστε να εξυπηρετηθούν οι λειτουργικές ανάγκες της Εταιρείας στο άμεσο μέλλον. Κατά συνέπεια οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί στη βάση της δυνατότητας ομαλής συνέχισης των δραστηριοτήτων της Εταιρείας και ως εκ τούτου δεν περιλαμβάνουν προσαρμογές, οι οποίες θα ήταν αποτέλεσμα της αδυναμίας ομαλής συνέχισης της δραστηριότητας της Εταιρείας και σχετίζονται με την ανάκτηση και την ταξινόμηση των περιουσιακών στοιχείων του ενεργητικού, με τα ποσά και την ταξινόμηση των υποχρεώσεων και με τις απαιτούμενες γνωστοποιήσεις.

3. Προκαταβολές και πιστώσεις σε μέλη διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων

Δεν υπάρχουν τέτοια κονδύλια.

4. Χρήση της επιλογής της παραγράφου 7 ή της παραγράφου 8 του άρθρου 16 του Ν.4308/2014

Η Εταιρεία ανήκει στην κατηγορία των πολύ μικρών οντοτήτων και επέλεξε να καταρτίσει συνοπτικό ισολογισμό και συνοπτική κατάσταση αποτελεσμάτων.

5. Χρηματοοικονομικές δεσμεύσεις, εγγυήσεις, και ενδεχόμενες υποχρεώσεις που δεν εμφανίζονται στον ισολογισμό

α) Χρηματοοικονομικές δεσμεύσεις

Η Εταιρεία έχει συνάψει μη ακυρώσιμη σύμβαση λειτουργικής μίσθωσης που αφορούν την ενοικίαση των γραφείων της η οποία λήγει την 30η Απριλίου 2024.

Οι ελάχιστες πληρωμές ενοικίων λειτουργικών μισθώσεων ακινήτων έχουν ως ακολούθως:

	31/12/2018	**31/12/2017**
Έως 1 έτος	1.400,00	2.360,28
Από 1 έως και 5 έτη	6.000,00	2.877,06
Πάνω από 5 έτη	0,00	0,00
Σύνολο	**7.400,00**	**5.237,34**

β) Εμπράγματα βάρη επί των ακινήτων

Κατά την απόκτηση των ακινήτων υπήρχαν τα ακόλουθα βάρη επ'αυτών:

- Για το ακίνητο επί των οδών Λέσβου 2, Αλσουπόλεως και Σπύρου Λούη δεν υπάρχουν βάρη στη μερίδα της. Στη μερίδα όμως της δικαιοπαρόχου της υπάρχει η εξής υποθήκη: Τόμος ΒΗ σελ 86 (αρ 26359) κατά της ΑΛΤΕΚ ΑΒΕΕ για 24.000.000,00 Ευρώ (30-10-07).

- Για το ακίνητο επί της Λεωφόρου Αγίας Παρασκευής 36-38 δεν υπάρχουν βάρη στη μερίδα της. Στη μερίδα όμως της δικαιοπαρόχου της υπάρχει η εξής υποθήκη: Τόμος 248 σελ 97 (αρ 24089) κατά της ΑΛΤΕΚ ΑΒΕΕ για 17.000.000,00 Ευρώ (29-10-07).

- Για το ακίνητο επί της οδού Πάτμου 12 δεν υπάρχουν βάρη στη μερίδα της. Στη μερίδα όμως της δικαιοπαρόχου της υπάρχει υποθήκη (κατά της ΑΛΤΕΚ ΑΒΕΕ) για 21.000.000,00 Ευρώ.

Με βάση την υπ'αριθμ. 11.848 / 03.05.2018 συμβολαιογραφική πράξη εξάλειψης υποθηκών της Συμβολαιογράφου κας Ουρανίας Κων/νου Μικρού διεγράφησαν και εξαλείφθηκαν οι προαναφερόμενες υποθήκες από τα Βιβλία Υποθηκών του Υποθηκοφυλακείου Ν. Ιωνίας, Περιστερίου και Κτηματολογικού Γραφείου Αμαρουσίου.

6. Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού

Στις 24/06/2019 η Τράπεζα Eurobank Ergasias Α.Ε. προέβη σε τιτλοποίηση απαιτήσεών της από χαρτοφυλάκιο επιχειρηματικών και άλλων δανείων, μεταξύ των οποίων και η απαίτησή της από τη σύμβαση ομολογιακού δανείου της εταιρείας μεταβιβάζοντας αυτή, λόγω πώλησης, στην Εταιρεία Ειδικού Σκοπού με την επωνυμία «CAIRO No. 3 FINANCE DESIGNATED ACTIVITY COMPANY», με έδρα στη Δημοκρατία της Ιρλανδίας (οδός George's Dock αρ. 3, 4ος όροφος, IFSC, Δουβλίνο 1, Ιρλανδία) και με αριθμό καταχώρισης στο μητρώο εταιρειών 649193 (εφεξής «Εταιρεία Ειδικού Σκοπού»). Συνεπεία των ανωτέρω, από την ως άνω Ημερομηνία Μεταβίβασης, η Εταιρεία Ειδικού Σκοπού καθίσταται δικαιούχος των πάσης φύσεως απαιτήσεων που απορρέουν από τη Σύμβαση (περιλαμβανομένων και των παρεπόμενων απαιτήσεων, όπως είναι τυχόν εγγύηση) και εφεξής θα ασκεί όλα τα σχετικά δικαιώματα.

Αθήνα, 4 Νοεμβρίου 2019

Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.	Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ
		PRICEWATERHOUSECOOPERS BUSINESS SOLUTIONS Α.Ε. ΑΡ.ΑΔΕΙΑΣ ΓΡΑΦΕΙΟΥ: 181
ΜΠΟΥΤΟΥ ΣΠΥΡΙΔΟΥΛΑ Α.Δ.Τ. ΑΝ 523202	ΘΕΟΔΟΣΙΟΥ ΓΕΩΡΓΙΟΣ Α.Δ.Τ. ΑΝ 078124	ΕΥΑΓΓΕΛΟΣ ΜΑΥΡΟΓΙΑΝΝΗΣ Α.Δ.Τ ΑΕ 087958 ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ ΟΕΕ Α΄ ΤΑΞΗΣ 85923

Βεβαιώνεται ότι οι ανωτέρω χρηματοοικονομικές καταστάσεις που αποτελούνται από 10 σελίδες, είναι αυτές που αναφέρονται στην έκθεση ελέγχου που χορηγήσαμε με ημερομηνία 6/11/2019.

Αθήνα, 6/11/2019

Κωνσταντίνος Σπ. Κουφός
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. ΣΟΕΛ 13631

ΣΟΛ Α.Ε.
Μέλος Δικτύου Crowe Global
Φωκ. Νέγρη 3, 112 57 Αθήνα
Α.Μ. ΣΟΕΛ 125