Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2023.11.17 15:15:26 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,17/11/2023
Αριθ. Πρωτ.:3140948

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ALFA OCEAN DEVELOPMENTS ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ**, το διακριτικό τίτλο **ALFA OCEAN DEVELOPMENTS S.A.** και αριθμό ΓΕΜΗ **005381901000**.

Την **17/11/2023** καταχωρήθηκαν αυτοματοποιημένα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με **Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης 3893722,** 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 «ALFA OCEAN DEVELOPMENTS ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ», το διακριτικό τίτλο «ALFA OCEAN DEVELOPMENTS S.A.» και αριθμό ΓΕΜΗ **005381901000**, 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 αποτελεί προιόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 26 του ν.4919/2022 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

Ισολογισμός – Ατομικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις (Χρηματοοικονομικά στοιχεία σε κόστος κτήσης)

ALFA OCEAN DEVELOPMENTS ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ Α.Φ.Μ. : 999510516, Φορολογικό έτος : 2022, περιόδου (01/01/2022-31/12/2022) - ΓΕ.Μ.Η.: 005381901000

Ποσά σε μονάδες ευρώ

	01/01/22-31/12/22	01/01/21-31/12/21
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		
Ενσώματα πάγια		
Ακίνητα	19.006.901,46	15.119.104,13
Λοιπός εξοπλισμός	70.287,26	1.460,72
Σύνολο	**19.077.188,72**	**15.120.564,85**
Ασώματα πάγια		
Λοιπά ασώματα πάγια	2.632,93	0,00
Σύνολο	**2.632,93**	**0,00**
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία		
Δάνεια και απαιτήσεις	2.392,45	1.492,31
Σύνολο	**2.392,45**	**1.492,31**
Σύνολο μη κυκλοφορούντων	**19.082.214,10**	**15.122.057,16**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		
Αποθέματα		
Έτοιμα & Ημιτελή Προϊόντα	1.393.514,93	1.393.514,93
Σύνολο	**1.393.514,93**	**1.393.514,93**
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές		
Εμπορικές απαιτήσεις	0,00	0,00
Λοιπές φορολογικές απαιτήσεις	24.000,00	24.002,34
Λοιπές απαιτήσεις	1.195.175,44	6.266,39
Λοιπά χρηματοοικονομικά στοιχεία	0,00	7.150.000,00
Έξοδα επομένων χρήσεων	10.998,18	6.959,46
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	3.832.355,76	56.054,98
Σύνολο κυκλοφορούντων	**5.062.529,38**	**7.243.283,17**
Σύνολο Ενεργητικού	**25.538.258,41**	**23.758.855,26**
Καθαρή θέση		
Καταβλημένα κεφάλαια		
Κεφάλαιο	10.977.817,14	13.660.111,08
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	11.594.972,07	11.474.679,07
Καταθέσεις	0,00	0,00
Σύνολο	**22.572.789,21**	**25.134.790,15**
Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο		
Αποτελέσματα εις νέο	(7.613.202,24)	(7.998.030,66)
Σύνολο	**(7.613.202,24)**	**(7.998.030,66)**
Σύνολο καθαρής θέσης	**14.959.586,97**	**17.136.759,49**
Προβλέψεις		
Προβλέψεις για παροχές σε εργαζόμενους	2.978,13	0,00
	2.978,13	**0,00**
Υποχρεώσεις		
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Τραπεζικά Δάνεια	9.344.540,97	6.468.313,13
Λοιπές Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	0,00	18.000,00
	9.344.540,97	**6.486.313,13**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Εμπορικές υποχρεώσεις	42.008,35	55.750,29
Λοιποί φόροι και τέλη	31.222,39	26.592,41
Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης	10.513,18	2.304,36
Λοιπές υποχρεώσεις	1.144.203,31	41.646,36
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	3.205,11	9.489,02
Σύνολο υποχρεώσεων	**1.231.152,34**	**135.782,44**
Σύνολο καθαρής θέσης, προβλέψεων και υποχρεώσεων	**25.538.258,41**	**23.758.855,06**

Κατάστασης Αποτελεσμάτων κατά λειτουργία – Χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31/12/2022

	01/01/22-31/12/22	01/01/21-31/12/21
Λοιπά συνήθη έσοδα	386.400,00	177.750,00
	386.400,00	**177.750,00**
Έξοδα διοίκησης	(755.484,46)	(710.614,54)
Λοιπά έξοδα και ζημιές	(19.643,52)	(8.562,66)
Λοιπά έσοδα και κέρδη	1.106.583,56	13.151,17
Αποτελέσματα προ τόκων και φόρων	**717.855,58**	**(528.276,03)**
Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα	0,00	160.013,69
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	(333.027,16)	(220.299,20)
Αποτέλεσμα προ φόρων	**384.828,42**	**(588.561,54)**
Φόροι εισοδήματος	0,00	0,00
Αποτέλεσμα περιόδου μετά από φόρους	**384.828,42**	**(588.561,54)**

Αθήνα, 09/10/2023

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.	Ο Αντιπρόεδρος του Δ.Σ. & Διευθ. Σύμβουλος	Για το λογιστήριο Η προϊστάμενος του λογιστηρίου
Μαρτίνος Διαγόρας Σίμιτσεκ	**Θεόδωρος Παπαπετρόπουλος**	**Σταμοπούλου Μαρία**
Α.Δ.Τ. ΑΟ159208/11-02-2020	**Α.Δ.Τ. ΑΟ631043/20-08-2021**	**Αρ. Αδείας 011551**

Ισολογισμός – Ατομικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις (Χρηματοοικονομικά στοιχεία σε κόστος κτήσης)

ALFA OCEAN DEVELOPMENTS ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ Α.Φ.Μ. : 999510516, Φορολογικό έτος : 2022, περιόδου (01/01/2022-31/12/2022) - ΓΕ.Μ.Η.: 005381901000

Ποσά σε μονάδες ευρώ

	01/01/22-31/12/22	01/01/21-31/12/21
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		
Ενσώματα πάγια		
Ακίνητα	19.006.901,46	15.119.104,13
Λοιπός εξοπλισμός	70.287,26	1.460,72
Σύνολο	**19.077.188,72**	**15.120.564,85**
Ασώματα πάγια		
Λοιπά ασώματα πάγια	2.632,93	0,00
Σύνολο	**2.632,93**	**0,00**
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία		
Δάνεια και απαιτήσεις	2.392,45	1.492,31
Σύνολο	**2.392,45**	**1.492,31**
Σύνολο μη κυκλοφορούντων	**19.082.214,10**	**15.122.057,16**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		
Αποθέματα		
Έτοιμα & Ημιτελή Προϊόντα	1.393.514,93	1.393.514,93
Σύνολο	**1.393.514,93**	**1.393.514,93**
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές		
Εμπορικές απαιτήσεις	0,00	0,00
Λοιπές φορολογικές απαιτήσεις	24.000,00	24.002,34
Λοιπές απαιτήσεις	1.195.175,44	6.266,39
Λοιπά χρηματοοικονομικά στοιχεία	0,00	7.150.000,00
Έξοδα επομένων χρήσεων	10.998,18	6.959,46
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	3.832.355,76	56.054,98
Σύνολο κυκλοφορούντων	**5.062.529,38**	**7.243.283,17**
Σύνολο Ενεργητικού	**25.538.258,41**	**23.758.855,26**
Καθαρή θέση		
Καταβλημένα κεφάλαια		
Κεφάλαιο	10.977.817,14	13.660.111,08
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	11.594.972,07	11.474.679,07
Καταθέσεις	0,00	0,00
Σύνολο	**22.572.789,21**	**25.134.790,15**
Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο		
Αποτελέσματα εις νέο	(7.613.202,24)	(7.998.030,66)
Σύνολο	**(7.613.202,24)**	**(7.998.030,66)**
Σύνολο καθαρής θέσης	**14.959.586,97**	**17.136.759,49**
Προβλέψεις		
Προβλέψεις για παροχές σε εργαζόμενους	2.978,13	0,00
	2.978,13	**0,00**
Υποχρεώσεις		
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Τραπεζικά Δάνεια	9.344.540,97	6.468.313,13
Λοιπές Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	0,00	18.000,00
	9.344.540,97	**6.486.313,13**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Εμπορικές υποχρεώσεις	42.008,35	55.750,29
Λοιποί φόροι και τέλη	31.222,39	26.592,41
Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης	10.513,18	2.304,36
Λοιπές υποχρεώσεις	1.144.203,31	41.646,36
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	3.205,11	9.489,02
Σύνολο υποχρεώσεων	**1.231.152,34**	**135.782,44**
Σύνολο καθαρής θέσης, προβλέψεων και υποχρεώσεων	**25.538.258,41**	**23.758.855,06**

Κατάστασης Αποτελεσμάτων κατά λειτουργία – Χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31/12/2022

	01/01/22-31/12/22	01/01/21-31/12/21
Λοιπά συνήθη έσοδα	386.400,00	177.750,00
	386.400,00	**177.750,00**
Έξοδα διοίκησης	(755.484,46)	(710.614,54)
Λοιπά έξοδα και ζημιές	(19.643,52)	(8.562,66)
Λοιπά έσοδα και κέρδη	1.106.583,56	13.151,17
Αποτελέσματα προ τόκων και φόρων	**717.855,58**	**(528.276,03)**
Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα	0,00	160.013,69
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	(333.027,16)	(220.299,20)
Αποτέλεσμα προ φόρων	**384.828,42**	**(588.561,54)**
Φόροι εισοδήματος	0,00	0,00
Αποτέλεσμα περιόδου μετά από φόρους	**384.828,42**	**(588.561,54)**

Αθήνα, 09/10/2023

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.	Ο Αντιπρόεδρος του Δ.Σ. & Διευθ. Σύμβουλος	Για το λογιστήριο Η προϊστάμενος του λογιστηρίου
Μαρτίνος Διαγόρας Σίμιτσεκ	**Θεόδωρος Παπαπετρόπουλος**	**Σταμοπούλου Μαρία**
Α.Δ.Τ. ΑΟ159208/11-02-2020	**Α.Δ.Τ. ΑΟ631043/20-08-2021**	**Αρ. Αδείας 011551**

ALFA OCEAN DEVELOPMENTS

ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ

ΑΓΗΣΙΛΑΟΥ 6-8, 151 23 ΜΑΡΟΥΣΙ

Αρ.Μ.Α.Ε.55019/01/ΑΤ/Β/03/594

Γ.Ε.ΜΗ. 5381901000

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

χρήσεως

1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2022

(σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4308/2014

<<Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα>> όπως ισχύει

Αθήνα

ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ 2023

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

ALFA OCEAN DEVELOPMENTS ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΦΜ. 999510516 αφορά περίοδο χρήσης από 01/01/2022 έως 31/12/2022 – Αρ. Γ.Ε.ΜΗ. : 005381901000

Η ανωτέρω οικονομική οντότητα **ΑΕ** νομικής μορφής με την επωνυμία **ALFA OCEAN DEVELOPMENTS ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ** ΑΦΜ. **999510516** και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. **005381901000** επί της οδού **ΑΓΗΣΙΛΑΟΥ 6-8 15123 ΜΑΡΟΥΣΙ** παρά το γεγονός ότι βάσει κριτηρίων εντάσσεται στις πολύ μικρές οντότητες, συνέταξε χρηματοοικονομικές καταστάσεις μικρών οντοτήτων και κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης (**Β1 & Β2)** που απεικονίζουν σύμφωνα με τον Νόμο τα οικονομικά στοιχεία και αφορούν περίοδο **από 01/01/2022 έως 31/12/2022**.

Ισολογισμός – Ατομικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις (Χρηματοοικονομικά στοιχεία σε κόστος κτήσης)

ALFA OCEAN DEVELOPMENTS ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ Α.Φ.Μ. : 999510516, Φορολογικό έτος : 2022, περιόδου (01/01/2022-31/12/2022) - ΓΕ.Μ.Η.: 005381901000

Ποσά σε μονάδες ευρώ

	01/01/22-31/12/22	01/01/21-31/12/21
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		
Ενσώματα πάγια		
Ακίνητα	19.006.901,46	15.119.104,13
Λοιπός εξοπλισμός	70.287,26	1.460,72
Σύνολο	**19.077.188,72**	**15.120.564,85**
Ασώματα πάγια		
Λοιπά ασώματα πάγια	2.632,93	0,00
Σύνολο	**2.632,93**	**0,00**
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία		
Δάνεια και απαιτήσεις	2.392,45	1.492,31
Σύνολο	**2.392,45**	**1.492,31**
Σύνολο μη κυκλοφορούντων	**19.082.214,10**	**15.122.057,16**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		
Αποθέματα		
Έτοιμα & Ημιτελή Προϊόντα	1.393.514,93	1.393.514,93
Σύνολο	**1.393.514,93**	**1.393.514,93**
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές		
Εμπορικές απαιτήσεις	0,00	0,00
Λοιπές φορολογικές απαιτήσεις	24.000,00	24.002,34
Λοιπές απαιτήσεις	1.195.175,44	6.266,39
Λοιπά χρηματοοικονομικά στοιχεία	0,00	7.150.000,00
Έξοδα επομένων χρήσεων	10.998,18	6.959,46
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	3.832.355,76	56.054,98
Σύνολο κυκλοφορούντων	**5.062.529,38**	**7.243.283,17**
Σύνολο Ενεργητικού	**25.538.258,41**	**23.758.855,26**
Καθαρή θέση		
Καταβλημένα κεφάλαια		
Κεφάλαιο	10.977.817,14	13.660.111,08
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	11.594.972,07	11.474.679,07
Καταθέσεις	0,00	0,00
Σύνολο	**22.572.789,21**	**25.134.790,15**
Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο		
Αποτελέσματα εις νέο	(7.613.202,24)	(7.998.030,66)
Σύνολο	**(7.613.202,24)**	**(7.998.030,66)**
Σύνολο καθαρής θέσης	**14.959.586,97**	**17.136.759,49**
Προβλέψεις		
Προβλέψεις για παροχές σε εργαζόμενους	2.978,13	0,00
	2.978,13	**0,00**
Υποχρεώσεις		
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Τραπεζικά Δάνεια	9.344.540,97	6.468.313,13
Λοιπές Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	0,00	18.000,00
	9.344.540,97	**6.486.313,13**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Εμπορικές υποχρεώσεις	42.008,35	55.750,29
Λοιποί φόροι και τέλη	31.222,39	26.592,41
Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης	10.513,18	2.304,36
Λοιπές υποχρεώσεις	1.144.203,31	41.646,36
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	3.205,11	9.489,02
Σύνολο υποχρεώσεων	**1.231.152,34**	**135.782,44**
Σύνολο καθαρής θέσης, προβλέψεων και υποχρεώσεων	**25.538.258,41**	**23.758.855,06**

Κατάστασης Αποτελεσμάτων κατά λειτουργία – Χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31/12/2022

	01/01/22-31/12/22	01/01/21-31/12/21
Λοιπά συνήθη έσοδα	386.400,00	177.750,00
	386.400,00	**177.750,00**
Έξοδα διοίκησης	(755.484,46)	(710.614,54)
Λοιπά έξοδα και ζημιές	(19.643,52)	(8.562,66)
Λοιπά έσοδα και κέρδη	1.106.583,56	13.151,17
Αποτελέσματα προ τόκων και φόρων	**717.855,58**	**(528.276,03)**
Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα	0,00	160.013,69
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	(333.027,16)	(220.299,20)
Αποτέλεσμα προ φόρων	**384.828,42**	**(588.561,54)**
Φόροι εισοδήματος	0,00	0,00
Αποτέλεσμα περιόδου μετά από φόρους	**384.828,42**	**(588.561,54)**

Προσάρτημα (σημειώσεις) επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2022 (Σύμφωνα με όσα προβλέπονται στο άρθρο 29 του Ν.4308/2014)

1. Πληροφορίες σχετικές με την Εταιρεία

α) Επωνυμία: ALFA OCEAN DEVELOPMENTS Ανώνυμος Κτηματική Εταιρεία Συμμετοχών και Κατασκευών

β) Νομικός τύπος: Ανώνυμη εταιρεία.

γ) Περίοδος αναφοράς: 1.1.2022 - 31.12.2022

δ) Διεύθυνση της έδρας: Αγησιλάου 6-8, Μαρούσι, Τ.Κ. 151 23

ε) Α.Μ.Α.Ε.: 55019/01/ΑΤ/Β/03/594 ΓΕ.ΜΗ.: 5381901000

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

ζ) Η εταιρεία δεν έχει τεθεί σε εκκαθάριση.

η) Η εταιρεία παρόλο που ανήκει στην κατηγορία (πολύ μικρή) οντότητα έχει συντάξει Ισολογισμό και Κατάσταση Αποτελεσμάτων Β1, βάσει της παραγράφου 6 του άρθρου 16 του νόμου 4308/2014.

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

ι) Κατά τη κλειόμενη χρήση τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου έλαβαν αμοιβές ύψους 10.034,32 ευρώ.

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

λ) Τα ποσά δεν έχουν στρογγυλοποιηθεί εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά.

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

α) Χρηματοοικονομικές δεσμεύσεις

Κατά τη χρήση 2022 η Εταιρεία προχώρησε σε μία νέα σύναψη σύμβασης χορήγησης δανείου με την Alpha Bank ύψους 3.400.000,00 με δεκαετή διάρκεια και κατόπιν αυτού στην απόκτηση νέου επενδυτικού ακινήτου επί της Βασιλέως Γεωργίου Β1 στην Αθήνα. Η χορήγηση του Δανείου πραγματοποιήθηκε με εγγραφή προσημείωσης υποθήκης επί του αποκτηθέντος ακινήτου με ΚΑΕΚ 050098865004/0/5, βάσει της υπ' αριθμ. 2464Σ/2023 απόφασης του Ειρηνοδικείου Αθηνών. Παράλληλα συνεχίζει να εξυπηρετεί τα δύο δάνεια που έλαβε κατά το έτος 2021 στα πλαίσια της επενδυτικής πολιτικής της αναφορικά με την αγορά των ακίνητων. Το υπόλοιπο των τραπεζικών δανείων την 31η Δεκεμβρίου 2022 ανέρχεται στα 9.344.540,97 ευρώ.

β) Μετοχικό Κεφάλαιο

Η εταιρεία στα πλαίσια της επενδυτικής πολιτικής της προχώρησε στην πώληση και μεταβίβαση 6.250.000 (έξι εκατομμύριά διακόσιες πενήντα χιλιάδες) κοινών μετά ψήφου ονομαστικών μετοχών και 20 (είκοσι) Μετατρέψιμων ομολόγων σε μετοχές συνολικής ονομαστικής αξίας €2.000.000,00 (δύο εκατομμύρια ευρώ) έναντι συνολικού τιμήματος €8.103.000,00 (οκτώ εκατομμύρια εκατό τρεις χιλιάδες ευρώ). Λόγω της προκύπτουσας πλεονάζουσας ρευστότητας η εταιρεία ενέκρινε τη μείωση του Μετοχικού Κεφαλαίου καθότι δεν επηρέασε την ικανότητα της αναφορικά με την ικανοποίηση των πιστωτών και δανειστών της σύμφωνα με τις παραγράφους 1 και 2 του άρθρου 30 του Ν. 4587/2018 συν το γεγονός ότι δεν τέθηκε θέμα ιδίων κεφαλαίων, καθώς τα ίδια κεφάλαια της Εταιρείας υπερβαίνουν (λόγω της υπέρ το άρτιον αξίας κάθε μετοχής) το ήμισυ του μετοχικού κεφαλαίου.

Έτσι λοιπόν στις 10/10/2022 με απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων πραγματοποιήθηκε μείωση του μετοχικού κεφαλαίου κατά €5.000.000,94 (πέντε εκατομμύρια ευρώ και ενενήντα τέσσερα λεπτά) με επιστροφή ισόποσου κεφαλαίου στους μετόχους και ακύρωση ενός εκατομμυρίου εξακοσίων ογδόντα τριών χιλιάδων πεντακοσίων δύο μετοχών (1.683.502) αναλογικά με το ποσοστό των Μετόχων στο εταιρικό μετοχικό κεφάλαιο. Κατόπιν των ανωτέρων του Μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας ανέρχεται σε οκτώ εκατομμύρια εξακόσιες εξήντα χιλιάδες εκατό δέκα ευρώ και δεκατέσσερα λεπτά (€8.660.110,14) διαιρούμενο σε δύο εκατομμύρια εννιακόσιες δεκαπέντε χιλιάδες οκτακόσιες εξήντα δύο (2.915.862) μετοχές, αξίας δύο ευρώ και ενενήντα επτά λεπτών (2,97) εκάστη.

Εν συνεχεία στις 29/10/2022 με απόφαση έκτακτης Γενικής Συνέλευσης πραγματοποιήθηκε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου κατά €2.317.707,81 (δύο εκατομμύρια τριακόσιες δέκα επτά χιλιάδες επτακόσια οκτώ και ογδόντα ένα λεπτά), με την έκδοση επτακοσίων ογδόντα χιλιάδων και τριακοσίων εβδομήντα τριών (780.373) μετοχών, ονομαστικής αξίας δύο ευρώ και ενενήντα επτά λεπτών (€2,97) εκάστης με κεφαλαιοποίηση καταβληθέντων

ποσών και εισφορά μετρητών. Έτσι το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανήλθε σε δέκα εκατομμύρια εννιακόσιες εβδομήντα επτά χιλιάδες οκτακόσια δέκα επτά ευρώ και ενενήντα πέντε λεπτά (€10.977.817,95) Ευρώ, διαιρούμενο τρία εκατομμύρια εξακόσιες ενενήντα έξι χιλιάδες διακόσιες τριάντα πέντε (3.696.235) μετοχές, αξίας δύο ευρώ και ενενήντα επτά λεπτών (€2,97) Ευρώ εκάστη εκ των οποίων το ποσό των 0,81 λεπτών καταβλήθηκε κατά τη χρήση του 2023.

Τέλος να σημειωθεί ότι οι μετοχές της εταιρίας είναι ονομαστικές και δεν διαπραγματεύονται σε οργανωμένη αγορά.

β) Εγγυήσεις

Κατά την 31η Δεκεμβρίου 2022 η Εταιρεία δεν κατείχε εγγυήσεις μισθωμάτων.

γ) Ενδεχόμενες υποχρεώσεις που δεν εμφανίζονται στον Ισολογισμό

Η εταιρεία δεν ελεγχθεί φορολογικά για τις χρήσεις 2017-2022. Η έκβαση του φορολογικού έλεγχου δεν μπορεί να προβλεφθεί ωστόσο η εταιρεία εκτιμά ότι η τυχόν επίδραση δεν θα είναι σημαντική. Για τον λόγο αυτό δεν έχει διενεργηθεί κάποια πρόβλεψη στις οικονομικές καταστάσεις.

δ) Σημαντικά γεγονότα

Το σημαντικότερο γεγονός μετά την λήξη της χρήσης αφορά την ενεργειακή κρίση ως αποτέλεσμα του πολέμου στην Ουκρανία. Τα δύο αυτά γεγονότα που είναι αλληλένδετα μεταξύ τους εμπνέουν σοβαρή ανησυχία για την διεθνή και ελληνική οικονομία δημιουργώντας έντονες πληθωριστικές πιέσεις αλλά και μεγάλη αβεβαιότητα σε παγκόσμιο επίπεδο. Είναι προφανές ότι στην περίπτωση που παρουσιαστούν σημαντικές αποκλίσεις, τότε όλη η οικονομία θα τεθεί σε πλήρη αναδιάρθρωση. Στην παρούσα φάση δεν μπορεί να ποσοτικοποιηθεί η εν λόγω επίδραση, η οποία αναμφίβολα συναρτάται με τη χρονική διάρκεια που ενδεχομένως απαιτηθεί για την αποκατάσταση των συνθηκών ομαλότητας σε παγκόσμιο και τοπικό επίπεδο. Ωστόσο, λαμβάνοντας υπόψη όλα τα παραπάνω, η Διοίκηση εκτιμά ότι ο αντίκτυπος μπορεί να απορροφηθεί και δε θέτει σε κίνδυνο τη δραστηριότητα της εταιρείας.

Δεν υπάρχουν άλλα γεγονότα που να έχουν συμβεί μέσα στο χρονικό διάστημα από τη λήξη της χρήσης μέχρι το χρόνο υποβολής της έκθεσής μας τα οποία θα έπρεπε ή να κοινοποιηθούν ή να διαφοροποιήσουν τα κονδύλια των δημοσιευμένων οικονομικών καταστάσεων.

Αθήνα, 09/10/2023

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ	**Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ**	**Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ**
Μαρτίνος Διαγόρας Σίμιτσεκ	**Θεόδωρος Παπαπετρόπουλος**	**Σταμοπούλου Μαρία**
ΑΔΤ ΑΟ 159208	**ΑΔΤ ΑΟ 631043**	**Αρ. Αδείας 105551**

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΕΤΑΙΡΙΑΣ «ALFA OCEAN DEVELOPMENTS ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» Προς την τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων

Κύριοι μέτοχοι,

Υποβάλλουμε συνημμένως στη γενική συνέλευσή σας τις οικονομικές καταστάσεις της εταιρίας για την χρήση (περίοδος χρήσης από: 01/01/2022 έως: 31/12/2022) σύμφωνα με τον Ν.4308/2014 που καθορίζει τη κατηγορία της οντότητας το υπόδειγμα των ανωτέρω οικονομικών καταστάσεων με τις παρατηρήσεις μας πάνω σε αυτές και παρακαλούμε να τις εγκρίνετε.

1. Ανάλυση της εξέλιξης και των επιδόσεων των δραστηριοτήτων της οντότητας.

✓ Συνοπτική περιγραφή επιχειρηματικού μοντέλου - Αρχές και αξίες της εταιρείας :

Η ALFA OCEAN DEVELOPMENTS ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ έχει στρατηγικά επιλέξει να λειτουργεί με τρόπο υπεύθυνο και να αναλαμβάνει τις ευθύνες για τις όποιες επιπτώσεις έχει η λειτουργία της απέναντι σε όλα τα ενδιαφερόμενα μέρη στα οποία απευθύνεται και επηρεάζει. Στο πλαίσιο αυτό, υλοποιούνται συστηματικά με το ισχύον νομικό και κανονιστικό πλαίσιο, μια σειρά από δράσεις, με στόχο:

- ✓ Τη λειτουργία της εταιρείας με σεβασμό στο περιβάλλον,
- ✓ τους πελάτες,
- ✓ τους προμηθευτές,
- ✓ τις τοπικές κοινωνίες
- ✓ και τις κρατικές αρχές

Η επιτυχημένη δραστηριότητα της Εταιρείας οφείλεται στους εξής παράγοντες :

- ✓ Πελατολόγιο του οποίου ικανοποιούνται οι ανάγκες,
- ✓ Συνέπεια λόγων και έργων από μέρους της διοίκησης.

✓ Στόχοι, βασικές αξίες, Στρατηγικές:

- **Στόχοι**
  - Αύξηση του τζίρου,
  - Αειφόρος ανάπτυξη

- **Βασικές αξίες**
  - Έντιμη σχέση με τους πελάτες,
  - Κατάλληλο εργασιακό περιβάλλον,

- **Κύριες στρατηγικές**
  - διατήρηση σχέσεων: διατήρηση των σχέσεων της άριστης συνεργασίας τόσο με πελάτες όσο και με τους βασικούς προμηθευτές.
  - αναδιοργάνωση - ανάπτυξη: ανάπτυξη νέων και βελτίωση των ήδη υπαρχουσών υπηρεσιών και προϊόντων και εισαγωγή σε νέες δραστηριότητες υψηλής προστιθέμενης αξίας.
  - Επέκταση : Επέκταση στα αμέσως επόμενα έτη σε νέες αγορές, για την υφιστάμενη δραστηριότητα, με σκοπό την προσέλκυση πελατών με υψηλότερο εισόδημα.

<u>Αρχές διοίκησης και εσωτερικά συστήματα διαχείρισης - επιδόσεις</u>

Η διοίκηση της Εταιρείας παρέχει κατεύθυνση, ηγεσία καθώς και ένα κατάλληλο περιβάλλον για τη λειτουργία της, ώστε να εξασφαλίζεται ότι όλοι οι διαθέσιμοι πόροι της, δραστηριοποιούνται πλήρως για την επίτευξη των αντικειμενικών σκοπών της.
Οι πολιτικές της Εταιρίας στα στάδια της παραγωγικής και λειτουργικής της δραστηριότητας δίνουν έμφαση:

- Στην παροχή υψηλής ποιότητας προϊόντων και υπηρεσιών.
- Την εφαρμογή διαδικασιών που στηρίζονται σε διαφάνεια και δικαιοσύνη και την καθιέρωση κοινών αρχών και κανόνων.
- Σεβασμό για το περιβάλλον.

Ο κύκλος εργασιών της κλειομένης χρήσεως ανήλθε σε **386.400,00€** Η εταιρία πραγματοποίησε κέρδη χρήσης αξίας **384.828,42€.** Στόχος της εταιρείας είναι να εισέρθει στην επομένη εταιρική χρήση με την ίδια δυναμική που οδήγησε στην αύξηση του εταιρικού τζίρου. Το κερδοφόρο αποτέλεσμα οφείλεται κατά κύριο λόγο στις επενδυτικές κινήσεις της εταιρείας και συγκεκριμένα στην πώληση και μεταβίβαση μετοχών και ομολόγων που είχε κατά πλήρη κυριότητα σημειώνοντας κέρδη της τάξεως των €953.000,00 μέσα στο γενικότερο πλαίσιο της παγκόσμιας οικονομικής ύφεσης.

Προβλεπόμενη πορεία της εταιρίας:

Το Διοικητικό Συμβούλιο βλέπει με συγκρατημένη αισιοδοξία την τρέχουσα χρήση και προσδοκάει σε μία σταθεροποιητική πορεία της εταιρίας στα πλαίσια της εύθραυστης ανάκαμψης από την πανδημία και την ενεργειακή κρίση ως συνέπεια του πολέμου στην Ουκρανία. Οι επιπτώσεις του πολέμου εμπνέουν σοβαρή ανησυχία για την διεθνή και ελληνική οικονομία, ωστόσο η εταιρεία έχει αναλάβει όλα τα απαραίτητα μέτρα για την αντιμετώπιση αυτού του κινδύνου και των πιθανών συνεπειών του. Αξίζει να σημειωθεί ότι παρατηρείται αύξηση των λειτουργικών εξόδων αλλά και των χρηματοοικονομικών εξόδων ως μια προσπάθεια της Διοίκησης να αυξήσει την ανταγωνιστικότητα μέσω της αποδοτικότερης λειτουργίας της και να προχωρήσει σε περαιτέρω επενδύσεις. Πιο συγκεκριμένα κατά τη χρήση του 2022 μέχρι και σήμερα η εταιρεία είναι σε διαδικασία ανακαίνισης και αναβάθμισης όλων των ακινήτων που έχει στην κυριότητα της βάσει υψηλών προδιαγραφών με σκοπό να μεγιστοποιήσει τα κέρδη και τα οφέλη από την εκμετάλλευση αυτών.

Άλλα σημαντικά γεγονότα:

1. **Χρηματοοικονομικές δεσμεύσεις**

Κατά τη χρήση 2022 η Εταιρεία προχώρησε σε μία νέα σύναψη σύμβασης χορήγησης δανείου με την Alpha Bank ύψους 3.400.000,00 με δεκαετή διάρκεια και κατόπιν αυτού στην απόκτηση νέου επενδυτικού ακινήτου επί της Βασιλέως Γεωργίου Β1 στην Αθήνα. Η χορήγηση του Δανείου πραγματοποιήθηκε με εγγραφή προσημείωσης υποθήκης επί του αποκτηθέντος ακινήτου με ΚΑΕΚ 050098865004/0/5, βάσει της υπ' αριθμ. 2464Σ/2023 απόφασης του Ειρηνοδικείου Αθηνών. Παράλληλα συνεχίζει να εξυπηρετεί τα δύο δάνεια που έλαβε κατά το έτος 2021 στα πλαίσια της επενδυτικής πολιτικής της αναφορικά με την αγορά των ακίνητων. Το υπόλοιπο των τραπεζικών δανείων την 31η Δεκεμβρίου 2022 ανέρχεται στα 9.344.540,97 ευρώ.

2. **Μετοχικό Κεφάλαιο**

Η εταιρεία στα πλαίσια της επενδυτικής πολιτικής της προχώρησε στην πώληση και μεταβίβαση 6.250.000 (έξι εκατομμύριά διακόσιες πενήντα χιλιάδες) κοινών μετά ψήφου ονομαστικών μετοχών και 20 (είκοσι) Μετατρέψιμων ομολόγων σε μετοχές συνολικής ονομαστικής αξίας €2.000.000,00 (δύο εκατομμύρια ευρώ) έναντι συνολικού τιμήματος €8.103.000,00 (οκτώ εκατομμύρια εκατό τρεις

χιλιάδες ευρώ). Λόγω της προκύπτουσας πλεονάζουσας ρευστότητας η εταιρεία ενέκρινε τη μείωση του Μετοχικού Κεφαλαίου καθότι δεν επηρέασε την ικανότητα της αναφορικά με την ικανοποίηση των πιστωτών και δανειστών της σύμφωνα με τις παραγράφους 1 και 2 του άρθρου 30 του Ν. 4587/2018 συν το γεγονός ότι δεν τέθηκε θέμα ιδίων κεφαλαίων, καθώς τα ίδια κεφάλαια της Εταιρείας υπερβαίνουν (λόγω της υπέρ το άρτιον αξίας κάθε μετοχής) το ήμισυ του μετοχικού κεφαλαίου.

Έτσι λοιπόν στις 10/10/2022 με απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων πραγματοποιήθηκε μείωση του μετοχικού κεφαλαίου κατά €5.000.000,94 (πέντε εκατομμύρια ευρώ και ενενήντα τέσσερα λεπτά) με επιστροφή ισόποσου κεφαλαίου στους μετόχους και ακύρωση ενός εκατομμυρίου εξακοσίων ογδόντα τριών χιλιάδων πεντακοσίων δύο μετοχών (1.683.502) αναλογικά με το ποσοστό των Μετόχων στο εταιρικό μετοχικό κεφάλαιο. Κατόπιν των ανωτέρων του Μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας ανέρχεται σε οκτώ εκατομμύρια εξακόσιες εξήντα χιλιάδες εκατό δέκα ευρώ και δεκατέσσερα λεπτά (€8.660.110,14) διαιρούμενο σε δύο εκατομμύρια εννιακόσιες δεκαπέντε χιλιάδες οκτακόσιες εξήντα δύο (2.915.862) μετοχές, αξίας δύο ευρώ και ενενήντα επτά λεπτών (2,97) εκάστη.

Εν συνεχεία στις 29/10/2022 με απόφαση έκτακτης Γενικής Συνέλευσης πραγματοποιήθηκε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου κατά €2.317.707,81 (δύο εκατομμύρια τριακόσιες δέκα επτά χιλιάδες επτακόσια οκτώ και ογδόντα ένα λεπτά), με την έκδοση επτακοσίων ογδόντα χιλιάδων και τριακοσίων εβδομήντα τριών (780.373) μετοχών, ονομαστικής αξίας δύο ευρώ και ενενήντα επτά λεπτών (€2,97) εκάστης με κεφαλαιοποίηση καταβληθέντων ποσών και εισφορά μετρητών. Έτσι το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανήλθε σε δέκα εκατομμύρια εννιακόσιες εβδομήντα επτά χιλιάδες οκτακόσια δέκα επτά ευρώ και ενενήντα πέντε λεπτά (€10.977.817,95) Ευρώ, διαιρούμενο τρία εκατομμύρια εξακόσιες ενενήντα έξι χιλιάδες διακόσιες τριάντα πέντε (3.696.235) μετοχές, αξίας δύο ευρώ και ενενήντα επτά λεπτών (€2,97) Ευρώ εκάστη εκ των οποίων το ποσό των 0,81 λεπτών καταβλήθηκε κατά τη χρήση του 2023.

Τέλος να σημειωθεί ότι οι μετοχές της εταιρίας είναι ονομαστικές και δεν διαπραγματεύονται σε οργανωμένη αγορά.

3. Εγγυήσεις

Κατά την 31η Δεκεμβρίου 2022 η Εταιρεία δεν κατείχε εγγυήσεις μισθωμάτων.

4. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις που δεν εμφανίζονται στον Ισολογισμό

Η εταιρεία δεν ελεγχθεί φορολογικά για τις χρήσεις 2017-2022. Η έκβαση του φορολογικού έλεγχου δεν μπορεί να προβλεφθεί ωστόσο η εταιρεία εκτιμά ότι η τυχόν επίδραση δεν θα είναι σημαντική. Για τον λόγο αυτό δεν έχει διενεργηθεί κάποια πρόβλεψη στις οικονομικές καταστάσεις.

5. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης

Η σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων έχει γίνει βάση των Ελληνικών Λογιστικών Προτύπων ως ορίζεται από το Ν.4308/2014, ο οποίος απαιτεί από τη Διοίκηση να παίρνει αποφάσεις, να κάνει εκτιμήσεις και υποθέσεις που επηρεάζουν την εφαρμογή λογιστικών πολιτικών, τα καταχωρημένα ποσά στους λογαριασμούς Ενεργητικού, Παθητικού, Εσόδων και Εξόδων, καθώς και τις γνωστοποιήσεις των ενδεχόμενων απαιτήσεων και υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων. Κατά συνέπεια, οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί στη βάση της δυνατότητας συνέχισης των δραστηριοτήτων της Εταιρείας λαμβάνοντας υπόψη και την αμέριστη κεφαλαιακή υποστήριξη από το κύριο μέτοχο της εταιρείας.

2. <u>Κυριότεροι κίνδυνοι.</u>

Η ALFA OCEAN DEVELOPMENTS ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ παρακολουθεί συνεχώς τις εξελίξεις έχοντας ως στόχο να περιορίσει όσο το δυνατόν τις πιθανές αρνητικές επιπτώσεις οι οποίες μπορεί να προκύψουν από διάφορα γεγονότα. Οι συνήθεις χρηματοοικονομικοί και λοιποί κίνδυνοι στους οποίους εκτίθεται η Εταιρεία αφορά:

- ✓ **Κίνδυνος Μείωσης της ζήτησης.**

Η παρατεταμένη ύφεση στην Ελλάδα τα τελευταία χρόνια και οι διαρκείς αναπροσαρμογές των οικονομικών δεδομένων, συντελούν στην συντήρηση ενός αβέβαιου οικονομικού περιβάλλοντος. Η ALFA OCEAN DEVELOPMENTS ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ παραμένει προς το παρόν σταθερή παρά το γενικότερο κλίμα οικονομικής ύφεσης και ταυτόχρονα προσπαθεί να διατηρεί την

«ελαστικότητα» των δαπανών της ευελπιστώντας στη μελλοντική ανάπτυξη της Ελληνικής Οικονομίας.

- ✓ **Λειτουργικός / Ρυθμιστικός κίνδυνος.**

Ενδεχόμενες τροποποιήσεις του ρυθμιστικού και νομοθετικού πλαισίου ενδέχεται να έχουν σημαντική επίπτωση στη λειτουργία, στην οικονομική κατάσταση, τα λειτουργικά αποτελέσματα και τη ρευστότητα της Εταιρείας.

- ✓ **Κίνδυνοι που σχετίζονται με τον κλάδο που δραστηριοποιείται η Εταιρεία.**

Δεν υπάρχουν ιδιαίτεροι κίνδυνοι για τον κλάδο πέρα από αυτούς που ισχύουν για το σύνολο της Αγοράς που βρίσκεται σε ύφεση και αβεβαιότητα που μπορεί να χαρακτηρίζει την Ελληνική αλλά και την παγκόσμια αγορά.

- ✓ **Κίνδυνο ρευστότητας, κεφαλαίου**

Αναφορικά με τον κίνδυνο ρευστότητας, επισημαίνουμε πως παρακολουθούμε προσεκτικά τις προγραμματισμένες πληρωμές για τις υποχρεώσεις της εταιρείας, καθώς και των ταμειακών εκροών από την καθημερινή της δραστηριότητα.

- ✓ **Λοιποί κίνδυνοι**

Ενεργειακή κρίση λόγω εμπόλεμης κατάστασης στο εξωτερικό

Η κατάσταση που έχει διαμορφωθεί από την εισβολή της Ρωσίας στην Ουκρανία στις 24/02/2022 εμπνέει σοβαρή ανησυχία για την διεθνή και ελληνική οικονομία λόγω της επίπτωσής της στην άνοδο τιμών ενέργειας. Η Εταιρεία παρακολουθεί τις εξελίξεις ώστε να μπορέσει να εφαρμόσει έγκαιρα σχετικά μέτρα εφόσον κριθούν απαραίτητα.

3. Χρηματοοικονομικοί Δείκτες

Εταιρεία :ALFA OCEAN DEVELOPMENTS AE	ΒΑΣΙΚΟΙ ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ	
	31/12/2022	31/12/2021
Α. ΔΕΙΚΤΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΔΙΑΡΘΡΩΣΗΣ		
Κυκλοφορούν Ενεργητικό/ Σύνολο Ενεργητικού	25,28%	36,35%
Πάγιο Ενεργητικό/Σύνολο Ενεργητικού	74,72%	63,65%
Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την αναλογία κεφαλαίων που έχει διατεθεί σε Κυκλοφορούν και Πάγιο ενεργητικό		
Ίδια Κεφάλαια /Σύνολο Υποχρεώσεων	141,45%	258,78%
Ο δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας		
Σύνολο Υποχρεώσεων /Σύνολο Παθητικού	41,41%	27,87%
Ίδια Κεφάλαια /Σύνολο Παθητικού	58,58%	72,13%
Οι δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της εταιρείας		
Ίδια Κεφάλαια /Πάγιο Ενεργητικό	78,40%	113,32%
Ο δείκτης δείχνει το βαθμό χρηματοδοτήσεως των ακινητοποιήσεων της εταιρείας από τα ίδια κεφάλαια		
Κυκλοφορούν Ενεργητικό/Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	524,39%	6360,76%
Ο δείκτης δείχνει την δυνατότητα της Εταιρείας να καλύψει τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της με στοιχεία του Κυκλοφορούν Ενεργητικού		
Κεφάλαιο Κίνησης/Κυκλοφορούν Ενεργητικό	80,93%	98,43%
Ο αριθμοδείκτης απεικονίζει το τμήμα του Κυκλοφορούντος Ενεργητικού το οποίο χρηματοδοτείται από το πλεόνασμα των διαρκών κεφαλαίων (Ιδίων κεφαλαίων και Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων)		

Β. ΔΕΙΚΤΕΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΚΑΙ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑΣ	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων/Σύνολο εσόδων	25,78%	-167,72%
Ο δείκτης απεικονίζει την συνολική απόδοση της εταιρείας σε σύγκριση με τα έσοδά της		
Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων/Ίδια κεφάλαια	2,57%	-3,43%
Ο δείκτης απεικονίζει την αποδοτικότητα των ιδίων κεφαλαίων της εταιρείας		

4. Περιβαλλοντικά ζητήματα.

Η εταιρεία, αναγνωρίζει τις υποχρεώσεις της απέναντι στο περιβάλλον και της ανάγκης συνεχούς βελτίωσης των περιβαλλοντικών επιδόσεών της, έτσι ώστε να επιτυγχάνει μια ισορροπημένη οικονομική ανάπτυξη σε αρμονία με την προστασία του περιβάλλοντος.

Στα πλαίσια λειτουργίας των δραστηριοτήτων της εταιρεία μας, στόχος μας είναι η όσο το δυνατό λιγότερη κατανάλωση πόρων. Με εφαρμογή πολιτικών στοχεύουμε στη μείωση της κατανάλωσης της ενέργειας της εταιρείας μας:

- ✓ Ανακύκλωση υλικών και αναλωσίμων. Τα απορρίμματα όπως π.χ. χαρτί, toner και οικιακές μπαταρίες ανακυκλώνονται σε τακτική βάση συμβάλλοντας στη μείωση της άμεσης περιβαλλοντικής μας επίδρασης.
- ✓ Λάμπες τεχνολογίας LED σε όλους τους χώρους της εταιρείας μας μειώνοντας την κατανάλωση ενέργειας.
- ✓ Διαρκή ενημέρωση σε θέματα περιβάλλοντος

5. Εργασιακά ζητήματα.

Η Εταιρεία Alfa Ocean Developments ΑΚΕ κατά τη χρήση 01/01/2022-31/12/2022 απασχόλησε έξι υπαλλήλους. Ως υγιής οντότητα σέβεται τις Διεθνείς Αρχές Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων που συμπεριλαμβάνονται στη Διεθνή Διακύρηξη για τα Ανθρώπινα Δικαιώματα του Οργανισμού Ηνωμένων Εθνών και ειδικότερα μεταξύ άλλων τις αρχές:

- ✓ της ίσης μεταχείρισης
- ✓ σεβασμού των ανθρωπίνων δικαιωμάτων και
- ✓ της διαφορετικότητας

Η διασφάλιση των ανθρωπίνων δικαιωμάτων, αποτελεί βασικό ζήτημα για την εταιρεία μας με γνώμονα τη διασφάλιση της ισοτιμίας, της ίσης μεταχείρισης κάθε πελάτη και αποτρέπει κάθε είδους ρατσιστικής συμπεριφοράς.

Η Εταιρεία φροντίζει για την διασφάλιση των κατάλληλων συνθηκών εργασίας και την τήρηση των βασικών κανόνων υγείας και ασφάλειας.

6. Προβλεπόμενη εξέλιξη της οντότητας.

Το σημαντικότερο γεγονός μετά την λήξη της χρήσης αφορά την ενεργειακή κρίση ως αποτέλεσμα του πολέμου στην Ουκρανία. Τα δύο αυτά γεγονότα που είναι αλληλένδετα μεταξύ τους εμπνέουν σοβαρή ανησυχία για την διεθνή και ελληνική οικονομία δημιουργώντας έντονες πληθωριστικές πιέσεις αλλά και μεγάλη αβεβαιότητα σε παγκόσμιο επίπεδο. Με δεδομένη τη συνεχή μεταβλητότητα του υφιστάμενου κλίματος, η διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί διαρκώς τις εξελίξεις και

προσαρμόζει τις κινήσεις, ενισχύοντας διαρκώς την ανταγωνιστικότητα και την αποτελεσματικότητα της.

Ο κυριότερος στόχος της διοίκησης για την επόμενη χρήση είναι η ανάπτυξη των υπηρεσιών και συνεχής ανταπόκριση στις ανάγκες των πελατών. Οι προοπτικές για τη χρήση 01/01/2023-31/12/2023 φαίνονται ικανοποιητικές για την εταιρεία δεδομένης και της υφιστάμενης κατάστασης μετά το ξέσπασμα της ενεργειακής κρίσης. Θα καταβληθούν προσπάθειες για την αύξηση των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων. Κατά τη χρήση του 2022 μέχρι και σήμερα η εταιρεία είναι σε διαδικασία ανακαίνισης και αναβάθμισης όλων των ακινήτων που έχει στην κυριότητα της βάσει υψηλών προδιαγραφών με σκοπό να μεγιστοποιήσει τα κέρδη και τα οφέλη από την εκμετάλλευση αυτών.

Σε κάθε περίπτωση η Διοίκηση της Εταιρείας εξετάζει συνεχώς και αδιαλείπτως τις συνθήκες που δημιουργούνται στην Ελληνική οικονομία και προσαρμόζει την στρατηγική της. Η διοίκηση εκτιμά ότι δεν θα υπάρξουν ουσιαστικές επιπτώσεις στον κύκλο εργασιών της εταιρείας.

Μέχρι την σύνταξη της παρούσας έκθεσης, δεν υπάρχουν σημαντικά γεγονότα τα οποία να συνέβησαν από τη λήξη της κλειόμενης χρήσεως και τα οποία μπορούν να επηρεάσουν σημαντικά την οικονομική διάρθρωση ή την επιχειρηματική πορεία της Εταιρείας.

7. Δραστηριότητα της Εταιρείας στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης .

Η εταιρεία ALFA OCEAN DEVELOPMENTS ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ δεν πραγματοποίησε δαπάνες ή επενδύσεις στον τομέα «ερευνών και ανάπτυξης» στη χρήση 2022.

8. Υποκαταστήματα της Εταιρείας.

Η εταιρεία δεν διατηρεί υποκαταστήματα.

Αθήνα, 09/10/2023

Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Ο Πρόεδρος Δ.Σ	Ο Αντιπρόεδρος & Δ/νων Σύμβουλος
Μαρτίνος Διαγόρας Σίμιτσεκ ΑΤ ΑΟ159208	Θεόδωρος Παπαπετρόπουλος ΑΤ ΑΟ631043