

## **REDS Ανώνυμη Εταιρία Ανάπτυξης Ακινήτων & Υπηρεσιών**

Αναφερόμενοι στην από 09/11/2022 επιστολή της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, για την έγκυρη και έγκαιρη ενημέρωση το επενδυτικού κοινού σε συνδυασμό με τις επιπτώσεις της ενεργειακής κρίσης, των πολεμικών συγκρούσεων στην Ουκρανία και του μακροοικονομικού περιβάλλοντος η Εταιρία REDS ΑΕ παρέχει παρακάτω συνοπτική ενημέρωση στο επενδυτικό κοινό αναφορικά με την διαμόρφωση των θεμελιωδών χρηματοοικονομικών μεγεθών της περιόδου από 01.01.2022 έως 30.09.2022.

**REDS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ  
ΑΚΙΝΗΤΩΝ & ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ**  
ΕΡΜΟΥ 25 Ν. ΚΗΦΙΣΙΑ – ΑΘΗΝΑ 145 64  
Α.Φ.Μ.: 094007180 Δ.Ο.Υ.: ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ  
Α.Ρ.Μ.Α.Ε. 13564/06/Β/86/123 – Α.Φ. 340340  
Γ.Ε.ΜΗ.: 224701000

## 1. Σημαντικά γεγονότα και εξελίξεις στον Όμιλο και στην Εταιρία στο εννεάμηνο του 2022.

Η κύρια δραστηριότητα του Ομίλου και για το τρέχον εννεάμηνο ήταν η λειτουργία του Εμπορικού Πάρκου «Smart Park» στη θέση Γυαλού στα Σπάτα Αττικής.

Η θυγατρική εταιρία **ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝ. ΑΕ** το 2022 έχει επιτύχει να μισθώσει το 98% της επιφάνειας της νέας ανάπτυξης ενώ βρίσκεται σε προχωρημένες συζητήσεις με την Εθνική Τράπεζα και εξετάζει το ενδεχόμενο αναχρηματοδότησης του υφιστάμενου δανεισμού της με μικρότερο κόστος και βελτιωμένους όρους με στόχο την ενίσχυση των χρηματοροών της. Η εταιρία εξετάζει την αγορά όμορων του εμπορικού πάρκου **SMART PARK** οικοπέδων και σχεδιάζει συμπληρωματικές αποδοτικές δράσεις που θα αυξήσουν και την επισκεψιμότητα του εμπορικού πάρκου.

Επιπλέον την επόμενη χρονιά θα ξεκινήσουν οι κατασκευές για το **Cambas Project**, στην περιοχή της Κάντζας, με ορίζοντα ολοκλήρωσης τα τρία χρόνια. Κατόπιν της έκδοσης προεδρικού διατάγματος, έχει επικαιροποιηθεί το Business Plan και βρίσκεται σε εξέλιξη η σύνταξη του Master Plan. Στη συνέχεια, αναμένεται να ακολουθήσει η έκδοση των οικοδομικών αδειών μέσα στον επόμενο χρόνο, ώστε να ξεκινήσουν οι κατασκευές το 2023. Η ολοκλήρωση των έργων, που περιλαμβάνουν κτίρια γραφείων, μουσείο, εστίαση, mall, ένα μικρό ξενοδοχείο 40 κλινών και χώρους πολιτισμού, προβλέπεται το 2026.

Στο έργο ανάπτυξης της **Μαρίνας Αλίμου**, η REDS υλοποιεί τις υποχρεώσεις που αφορούν τη σύμβαση μελέτης & κατασκευής, όπου κατά το έτος 2021 απαιτούσε την ολοκλήρωση και κατάθεση του Master Plan, τη συλλογή προτάσεων / αρχιτεκτονικών μελετών, την κυκλοφοριακή μελέτη και έργα θαλάσσιας κατασκευής. Η Εταιρία είναι σε αναμονή της ΚΥΑ από το Υπουργείο για να προχωρήσει στην έκδοση αδειών. Σύμφωνα με τον σχεδιασμό, στη μαρίνα Αλίμου θα κατασκευαστούν μεταξύ άλλων ζώνη καταστημάτων και εστιατορίων, ξενοδοχείο, προβλήτα, πεζόδρομος και ποδηλατόδρομος, πύργος διοίκησης και ελέγχου της μαρίνας, παρκινγκ 850 – 1.000 θέσεων. Η ανάπτυξη περιλαμβάνει χερσαία ζώνη έκτασης περίπου 210 στρεμμάτων.

Τον Δεκέμβριο του 2021 η εταιρεία ανακηρύχθηκε πλειοδότης για την αξιοποίηση τμήματος της πρώην αμερικανικής βάσης στις **Γούρνες Ηρακλείου Κρήτης**. Ο διαγωνισμός πραγματοποιήθηκε από το ΤΑΙΠΕΔ μέσω της διαδικασίας της ηλεκτρονικής δημοπρασίας. Το ακίνητο είναι παραθαλάσσιο και εκτείνεται σε 345.567 τετραγωνικά μέτρα. Βρίσκεται 13 χιλιόμετρα από το αεροδρόμιο «Νίκος Καζαντζάκης» και 16 χιλιόμετρα από την πόλη του Ηρακλείου. Επί του παρόντος, είναι σε εξέλιξη οι διαδικασίες αγοράς των μετοχών της εταιρίας ειδικού σκοπού (SPV) που θα συσταθεί από το ΤΑΙΠΕΔ, και στην οποία θα εισφερθεί (σε είδος) το εν λόγω ακίνητο, για τη διαμόρφωση του αρχικού μετοχικού κεφαλαίου του SPV. Ταυτόχρονα, ξεκινούν οι διαδικασίες σύνταξης για το Business Plan και το Master Plan. Το σχέδιο για τις Γούρνες που μελετάται, προβλέπει μια σειρά αναπτύξεων, μεταξύ των οποίων, καζίνο, σύνθετα τουριστικά καταλύματα, συνεδριακό-εκθεσιακό κέντρο, εμπορικά κέντρα, μαρίνα, ελικοδρόμιο καθώς και άλλες χρήσεις.

Τέλος, για τα ακίνητα που κατέχει ο Όμιλος στη **Ρουμανία** το Διοικητικό Συμβούλιο βρίσκεται σε προχωρημένες συζητήσεις με συν-επενδυτές και εξετάζει παραμέτρους αξιοποίησής ή πώλησής τους.

## 2. Επισκόπηση Χρηματοοικονομικών Αποτελεσμάτων εννεαμήνου 2022.

Ο Όμιλος εμφάνισε στο εννεάμηνο του 2022 έσοδα ύψους περίπου €6,5εκ. έναντι ποσού €4,6εκ. το εννεάμηνο του 2021. Το EBITDA διαμορφώθηκε σε περίπου €4,4εκ. έναντι €2,8εκ. το εννεάμηνο του 2021 και το EBIT για την τρέχουσα περίοδο σε €3,1εκ. έναντι €1,4εκ. την αντίστοιχη περίοδο του 2021. Τα κέρδη προ φόρων ανήλθαν σε €1,7εκ. έναντι €0,04εκ. την αντίστοιχη περυσινή περίοδο και τα κέρδη μετά από φόρους ανήλθαν σε €0,9εκ. περίπου, έναντι ποσού ζημιών €0,1εκ. την αντίστοιχη περίοδο του 2021.

Στην τρέχουσα περίοδο τα έσοδα του Ομίλου προέρχονται αποκλειστικά από την εκμίσθωση ακινήτων της θυγατρικής ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ.

Η σύγκριση για το εννεάμηνο του 2022 των βασικών δεικτών του εμπορικού Πάρκου SMART PARK έναντι της αντίστοιχης περιόδου το 2021 δεν μπορεί να οδηγήσει σε ξεκαθαρά συμπεράσματα δεδομένου της αναστολής λειτουργίας των καταστημάτων το 2021, παρ' όλα αυτά παρατηρήθηκε σημαντική αύξηση στην επισκεψιμότητα του Πάρκου κατά 21% στο εννεάμηνο του 2022 έναντι του αντιστοίχου εννεαμήνου του 2019.

Επίσης, σηματική αύξηση κατά 22% στον κύκλο εργασιών των καταστημάτων για την περίοδο εννεάμηνο του 2022 έναντι της αντίστοιχης περιόδου του 2019, παρά τις δυσμενείς συνθήκες στην οικονομία λόγω των πληθωριστικών πιέσεων και την Ενεργειακή Κρίση.

Τα βασικά χρηματοοικονομικά μεγέθη για το γ' τρίμηνο της χρήσης 2022 και σε σωρευτική βάση, καθώς και τα αντίστοιχα συγκριτικά μεγέθη της περυσινής περιόδου, απεικονίζονται στους παρακάτω πίνακες:

ποσά σε €

### ΟΜΙΛΟΣ

	01.01 - 30.09.2022	01.01 - 30.09.2021	Μεταβολή
Κύκλος εργασιών	6.494.056	4.595.330	41,3 %
EBITDA	4.367.814	2.789.750	56,6 %
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης EBIT	3.078.806	1.450.572	112,2 %
Κέρδη/(ζημίες) προ φόρων	1.734.301	42.665	3.964,9 %
Κέρδη/(ζημίες) μετά από φόρους	926.525	(111.470)	(931,2 %)

Ποσά σε €	01.01-30.06.2021	01.01-30.06.2022	Δ	Q3 2021	Q3 2022	Δ	01.01-30.09.2021	01.01-30.09.2022	Δ
Κύκλος Εργασιών	2.550.481	4.192.475	64%	2.044.849	2.301.581	13%	4.595.330	6.494.056	41%
EBIT	360.585	1.969.350	446%	1.089.987	1.109.456	2%	1.450.572	3.078.806	112%
EBITDA	1.260.178	2.864.874	127%	1.529.572	1.502.940	(2%)	2.789.750	4.367.814	57%
EBITDA %	49%	68%		75%	65%		61%	67%	

### Εναλλακτικοί δείκτες μέτρησης απόδοσης («ΕΔΜΑ»)

Ο Όμιλος χρησιμοποιεί Εναλλακτικούς Δείκτες Μέτρησης της Απόδοσης στο πλαίσιο λήψης αποφάσεων σχετικά με την αξιολόγηση των επιδόσεών του, οι οποίοι χρησιμοποιούνται ευρέως στον τομέα που δραστηριοποιείται. Οι βασικοί αριθμοδείκτες χρηματοοικονομικής διαρθρώσεως του Ομίλου, καθώς και υπολογισμοί αυτών αναλύονται ακολούθως :

### Δείκτες αποδοτικότητας

**Συνολικά ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) :** Ενοποιημένο λειτουργικό αποτέλεσμα (EBITDA) του Ομίλου το οποίο προκύπτει με την αναλογική μέθοδο ενοποίησης.

	30.09.2022	30.09.2021	Επεξήγηση
Δείκτης EBITDA Ομίλου	67,26%	60,71%	EBITDA /Κύκλο Εργασιών

**Καθαρή αξία Ενεργητικού:** Τα ίδια κεφάλαια του Ομίλου αναπροσαρμοσμένα με την αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση και απαίτηση.

	30.09.2022	30.09.2021
Καθαρή Αξία ενεργητικού Ομίλου	99.496.702	95.066.124
Μεταβολή	4,66%	

**Δείκτης απόδοσης Κεφαλαίων (ROE):** Κέρδη μετά από Φόρους προς ίδια κεφάλαια του Ομίλου.

	30.09.2022	30.09.2021	Επεξήγηση
Δείκτης αποδοτικότητας ιδίων κεφαλαίων Ομίλου	0,95%	(0,12 %)	Κέρδη(Ζημιές) μετά φόρων /Ιδια κεφάλαια

**Δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης:** Το πηλίκο του καθαρού δανεισμού (ήτοι, μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τράπεζες μείον ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και δεσμευμένες καταθέσεις) προς το σύνολο των κεφαλαίων (ήτοι, σύνολο καθαρής θέσης πλέον καθαρός δανεισμός).

Ο καθαρός δανεισμός του Ομίλου στις 30.09.2022 παρουσιάζεται αναλυτικά στον ακόλουθο πίνακα:

	<b>ΟΜΙΛΟΣ</b>	
	<b>30.09.2022</b>	<b>30.09.2021</b>
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός	6.621.909	3.363.489
Μακροπρόθεσμος δανεισμός	25.169.362	32.373.659
<b>Σύνολο δανείων</b>	<b>31.791.271</b>	<b>35.737.148</b>
Μείον: Δάνεια χωρίς αναγωγή (non recourse debt)	-	-
Σύνολο Δανείων χωρίς αναγωγή	31.791.271	35.737.148
Μείον: Δεσμευμένες καταθέσεις	10.273.082	3.858.624
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	490.488	5.533.813
<b>Καθαρός Δανεισμός</b>	<b>21.027.701</b>	<b>26.344.711</b>
<b>Σύνολο Καθαρής Θέσης</b>	<b>97.122.290</b>	<b>93.254.525</b>
<b>Σύνολο Κεφαλαίων</b>	<b>118.149.991</b>	<b>119.599.236</b>
<b>Δείκτης Κεφαλαιακής Μόχλευσης</b>	<b>17,8%</b>	<b>22,0%</b>

Ο χρηματοοικονομικός δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης (καθαρός δανεισμός / συνολικά κεφάλαια) ανήλθε για την 30.09.2022 σε 17,8% έναντι 22,0% την 30.09.2021.

**Καθαρός δανεισμός / Αξία επενδυτικού Χαρτοφυλακίου (NET LTV):** (Δανεισμός μείον Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα μείον Χρηματοοικονομικά εργαλεία) προς (Επενδύσεις σε ακίνητα και Ενσώματα πάγια και επενδύσεις σε κοινοπραξίες και συγγενείς επιχειρήσεις και Αποθέματα)

	<b>ΟΜΙΛΟΣ</b>	
	<b>30.09.2022</b>	<b>30.09.2021</b>
Σύνολο δανείων	31.791.271	35.737.148
Μείον: Χρηματοοικονομικά εργαλεία στην εύλογη αξία	1.166.612	1.166.612
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα /Δεσμευμένες καταθέσεις	10.763.570	9.392.437
<b>Καθαρός Δανεισμός</b>	<b>19.861.089</b>	<b>25.178.099</b>
<b>Επενδύσεις σε ακίνητα/ ενσώματα πάγια/ επενδύσεις σε κ/ξ πλέον αποθέματα</b>	<b>124.488.232</b>	<b>123.418.513</b>
<b>Σύνολο Κεφαλαίων</b>	<b>144.349.321</b>	<b>148.596.613</b>
<b>NET LTV</b>	<b>13,8%</b>	<b>16,9%</b>

Ο χρηματοοικονομικός δείκτης καθαρός δανεισμός / αξία επενδυτικού χαρτοφυλακίου ανήλθε στο εννεάμηνο του 2022 σε 13,8% έναντι 16,9% την 30.09.2021.

### 3. Προοπτικές

Στον επιχειρηματικό σχεδιασμό για την επόμενη χρήση περιλαμβάνονται οι παρακάτω δραστηριότητες:

- **Εμπορικό Κέντρο «Smart Park» στο ακίνητο της Γυαλού, Σπάτα Αττικής.** Η Εταιρία θα συνεχίσει τις προσπάθειές της για την μίσθωση του 100% προς εκμετάλλευση επιφανείας του εμπορικού κέντρου, συνολικής επιφανείας 53.000 τ.μ. περίπου. Ήδη η συνολική εκμετάλλευση βρίσκεται στο 98%. Επίσης ο Όμιλος εξετάζει την αγορά οικοπέδων (από εταιρίες του ομίλου Ελλάκτωρ αλλά και τρίτων) που βρίσκονται περιμετρικά του πάρκου και σε συνδυασμό με τις ιδιοκτησίες του Ομίλου σχεδιάζει συμπληρωματικές αποδοτικές δράσεις που θα αυξήσουν και την επισκεψιμότητα του Εμπορικού Πάρκου.
- **Εμπορικό – Επιχειρηματικό – Πολιτιστικό Πάρκο στο ακίνητο της Κάντζας, Παλλήνη Αττικής.** Στο έργο ανάπτυξης Cambas Project στην περιοχή της Κάντζα του δήμου Παλλήνης, κατόπιν της έκδοσης Π.Δ. πολεοδομικής έγκρισης της ΠΟΑΠΔ επικαιροποιήθηκε το Business Plan και σειρά παίρνουν οι διαδικασίες τελικής διαμόρφωσης του Master Plan . Εν συνεχεία θα ακολουθήσει η έκδοση των οικοδομικών αδειών μέσα στον επόμενο χρόνο, ώστε να ξεκινήσουν οι εργασίες κατασκευής με χρονικό ορίζοντα ολοκλήρωσής τους τα 3 χρόνια.
- **Οικόπεδο – Κτήριο γραφείων στην Ακαδημία Πλάτωνος, Αθήνα.** Η Εταιρία εξαιτίας της μακρόχρονης δέσμευσης του ακινήτου της έχει καταθέσει αγωγές κατά του Ελληνικού Δημοσίου στα αστικά δικαστήρια για οικονομική αποζημίωσή της και στο Συμβούλιο της Επικρατείας κατά των αρμοδίων αρχών για την μη ολοκλήρωση της διαδικασίας αναγκαστικής απαλλοτρίωσης του ακινήτου. Η διαδικασία βρίσκεται εν εξελίξει.
- **Οικόπεδο – Κτηριακό συγκρότημα μικτής χρήσης στην περιοχή Splaiul Unirii του Βουκουρεστίου.** Για το ακίνητο, μετά την έκδοση των βελτιωμένων όρων δόμησης, του ρυμοτομικού σχεδίου κτηριακού συγκροτήματος μικτής χρήσης κατά τη κλειόμενη χρήση, εξετάζονται παράμετροι αξιοποίησής ή πώλησής του.
- **Οικόπεδο – Οικιστικό συγκρότημα στην περιοχή Straoulesti-Baneasa του Βουκουρεστίου.** Το ακίνητο αφορά έργο για κατασκευή οικιστικού συγκροτήματος 72 διαμερισμάτων στη παραλίμνια περιοχή της Λίμνης Baneasa, για το οποίο η εταιρία εξετάζει τρόπους για υλοποίηση και αξιοποίηση ή πώληση του στο στάδιο που βρίσκεται.
- **Γούρνες Ηρακλείου Κρήτης.** Κατά το 2021 η εταιρεία REDS A.E. ανακηρύχθηκε πλειοδότης για την αξιοποίηση τμήματος της πρώην αμερικανικής βάσης στις Γούρνες Ηρακλείου Κρήτης, ένα project το οποίο έχει χαρακτηρίζεται ως «Μικρό Ελληνικό», λόγω των ομοιοτήτων με την επένδυση στο παραλιακό μέτωπο της Αθήνας. Ο διαγωνισμός πραγματοποιήθηκε από το ΤΑΙΠΕΔ μέσω της διαδικασίας της ηλεκτρονικής δημοπρασίας. Το ακίνητο είναι παραθαλάσσιο και εκτείνεται σε 345.567 τετραγωνικά μέτρα. Βρίσκεται 13 χιλιόμετρα από το αεροδρόμιο «Νίκος Καζαντζάκης» και 16 χιλιόμετρα από την πόλη του Ηρακλείου. Επί του παρόντος, λαμβάνουν χώρα οι διαδικασίες μεταβίβασης του ακινήτου και ταυτόχρονα ξεκινούν οι διαδικασίες σύνταξης για το Business Plan και το Master Plan. Το σχέδιο για τις Γούρνες που μελετάται προβλέπει μια σειρά αναπτύξεων, μεταξύ των οποίων καζίνο, σύνθετα τουριστικά καταλύματα, συνεδριακό-εκθεσιακό κέντρο, εμπορικά κέντρα, μαρίνα, ελικοδρόμιο καθώς και άλλες χρήσεις.

### **Επιπτώσεις Ενεργειακής Κρίσης και Πολεμικών συγκρούσεων στην Ουκρανία.**

Η Εταιρία δεν έχει έκθεση στις αγορές της Ρωσίας, Λευκορωσίας και Ουκρανίας καθώς δεν δραστηριοποιείται στις χώρες αυτές. Επίσης για την περίοδο εννιαμήνου 2022, δεν φαίνεται να υπάρχει σημαντικός αντίκτυπος στην λειτουργία της Εταιρίας από την ενεργειακή κρίση που αντιμετωπίζει η παγκόσμια αλλά και η ελληνική οικονομία.

Ωστόσο η συνεχιζόμενη ενεργειακή κρίση συμβάλει στη δημιουργία περαιτέρω κλίματος αβεβαιότητας και ιδίως η αυξητική τάση του πληθωρισμού προκαλεί ανησυχία και εμφανίζεται ήδη στην κατανάλωση και κατ' επέκταση στους μισθωτές του εμπορικού πάρκου SMART PARK.

Η Εταιρία έχει λάβει όλα τα απαραίτητα μέτρα έτσι ώστε να στηρίξει την απρόσκοπτη λειτουργία του εμπορικού πάρκου και των μισθωτών του.

Περαιτέρω επισημαίνεται ότι η Εταιρία, σε συνεργασία με τρίτους, επαναξιολογεί και επανεξετάζει συνολικά την αξία του χαρτοφυλακίου των ακινήτων της.

Η αποτύπωση όλων των ακινήτων του Ομίλου γίνεται στο κόστος κτήσης, έχοντας συμπεριλάβει περιθώρια για αστάθμητους κινδύνους, γεγονός που δημιουργεί ασφάλεια ότι τυχόν πιθανή μεταβολή στις εμπορικές αξίες, δεν θα επηρεάσει σημαντικά την εικόνα και τα οικονομικά μεγέθη της Εταιρίας και του Ομίλου.

Κηφισιά, 15 Δεκεμβρίου 2022