

REDS Ανώνυμη Εταιρία Ανάπτυξης Ακινήτων & Υπηρεσιών

Για την ενημέρωση του 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 αναφορικά με τη διαμόρφωση των θεμελιωδών χρηματοοικονομικών μεγεθών της περιόδου από 01.01.2023 έως 31.03.2023.

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

1. Σημαντικά γεγονότα και εξελίξεις στον Όμιλο REDS («Όμιλος») και στην Εταιρία στο α' τρίμηνο του 2023

Η κύρια δραστηριότητα του Ομίλου και για το α' τρίμηνο του 2023 ήταν η λειτουργία του Εμπορικού Πάρκου «**Smart Park**» στη θέση Γυαλού στα Σπάτα Αττικής.

Η θυγατρική εταιρία **ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝ. ΑΕ**, προχώρησε την 26.01.2023 στη σύναψη κοινού εξασφαλισμένου ομολογιακού δανείου με την ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ ΑΕ συνολικού ποσού €71,4εκ. για την αναχρηματοδότηση υφιστάμενων δανείων με ευνοϊκότερους όρους και την εκ νέου χρηματοδότηση των Ομικών επενδυτικών πλάνων.

Η ανωτέρω εταιρία έχει μισθώσει το 99% της προς εκμετάλλευση επιφανείας του Εμπορικού Κέντρου «Smart Park» στο ακίνητο της Γυαλού, στα Σπάτα Αττικής, συνολικής επιφανείας 53.000 τ.μ. περίπου.

Τον Φεβρουάριο του 2023, η Εταιρία REDS προχώρησε στην αγορά οικοπέδων που βρίσκονται περιμετρικά του εμπορικού πάρκου και σε συνδυασμό με τις ιδιοκτησίες του Ομίλου, σχεδιάζει την ανάπτυξη συμπληρωματικών δράσεων που θα αυξήσουν την επισκεψιμότητα του Εμπορικού Πάρκου και της περιοχής.

Στο έργο ανάπτυξης της **Μαρίνας Αλίμου**, η REDS είναι σε αναμονή της ΚΥΑ από τα αρμόδια Υπουργεία για να προχωρήσει στην έκδοση αδειών. Σύμφωνα με το σχεδιασμό, στη μαρίνα Αλίμου θα κατασκευαστούν, μεταξύ άλλων, ζώνη καταστημάτων και εστιατορίων, ξενοδοχείο, προβλήτα, πεζόδρομος και ποδηλατόδρομος, πύργος διοίκησης και ελέγχου της μαρίνας, πάρκινγκ 850 – 1.000 θέσεων. Η ανάπτυξη περιλαμβάνει χερσαία ζώνη έκτασης περίπου 210 στρεμμάτων.

Για το έργο ανάπτυξης **Cambas Project** στην περιοχή της Κάντζας του δήμου Παλλήνης, κατόπιν της έκδοσης Π.Δ. πολεοδομικής έγκρισης της ΠΟΑΠΔ, επικαιροποιήθηκε το Business Plan και έπονται 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.

Τον Φεβρουάριο του 2023 ολοκληρώθηκε η υπογραφή του συμβολαίου αγοραπωλησίας του ακινήτου της πρώην αμερικανικής βάσης στις Γούρνες Ηρακλείου Κρήτης, που πλειοδοτήθηκε τον Δεκέμβριο του 2021 από την Εταιρία REDS στην ηλεκτρονική δημοπρασία (e-Auction) του ΤΑΙΠΕΔ για την αγορά και την αξιοποίησή του. Για την πραγματοποίηση της αγοράς, συστάθηκε εταιρία ειδικού σκοπού (SPV) από το ΤΑΙΠΕΔ, η οποία εισέφερε (σε είδος) το εν λόγω ακίνητο για τη διαμόρφωση του αρχικού μετοχικού της κεφαλαίου. Η ολοκλήρωση της συναλλαγής έγινε με την αγορά των μετοχών της εταιρίας (SPV) από την REDS.

Το ακίνητο στις **Γούρνες Ηρακλείου** Κρήτης είναι παραθαλάσσια έκταση 345.567 τ.μ., η οποία βρίσκεται 13 χλμ. από το αεροδρόμιο «Νίκος Καζαντζάκης» και 16 χλμ. από την πόλη του Ηρακλείου. Στο πλαίσιο της αξιοποίησης του ακινήτου, η REDS ΑΕ αναμένεται να υλοποιήσει επενδύσεις για την ανάπτυξη, μεταξύ άλλων, πολυτελούς ξενοδοχειακής μονάδας, κατοικιών και εμπορικού κέντρου. Στο ακίνητο προβλέπεται, επίσης, η δυνατότητα ανάπτυξης καζίνο. Ταυτοχρόνως, ξεκινούν οι διαδικασίες σύνταξης για το Business Plan και το Master Plan.

Τέλος, για τα ακίνητα που κατέχει ο Όμιλος στη **Ρουμανία**, η REDS AE στις 05.04.2023 ολοκλήρωσε τη συμφωνία πώλησης του «Α» ακινήτου στη Λεωφόρο Analansei στο Βουκουρέστι της Ρουμανίας, ακίνητο της θυγατρικής εταιρίας PROFIT CONSTRUCT S.R.L.. Αγοραστής του ακινήτου, συνολικής επιφάνειας οικοπέδου 7.974 τ.μ., είναι η Εταιρία VASTINT ROMANIA S.R.L. που κατέβαλε τίμημα αγοράς ύψους €11,4εκ. Επιπλέον, υπεγράφη με την ίδια εταιρία δεσμευτικό προσύμφωνο (Pre-SPA) για το «Β» ακίνητο, για το οποίο καταβλήθηκε προκαταβολή ύψους €0,1εκ.

Στις 18.05.2023, ολοκληρώθηκε η συμφωνία πώλησης και του «Β» ακινήτου, έκτασης 1.170 τ.μ. επί της Λεωφόρου Tabacariilor, έναντι τιμήματος €1,6εκ. στο Βουκουρέστι της Ρουμανίας.

Η αποτύπωση της ανωτέρω πώλησης συνολικού κέρδους €5,7εκ., θα συμπεριληφθεί στα αποτελέσματα του β' τριμήνου 2023.

2. Επισκόπηση Χρηματοοικονομικών Αποτελεσμάτων α' τριμήνου 2023

Ο Όμιλος εμφάνισε στο α' τρίμηνο του 2023 έσοδα ύψους περίπου €2,5εκ. έναντι εσόδων €2,1εκ. το αντίστοιχο τρίμηνο του 2022. Το EBITDA διαμορφώθηκε σε περίπου €1,8εκ. έναντι €1,7εκ. το α' τρίμηνο του 2022 και το EBIT για την τρέχουσα περίοδο σε €1,3εκ., ίδιο με την αντίστοιχη περίοδο του 2022.

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

Παρατηρήθηκε σημαντική αύξηση στην επισκεψιμότητα του Πάρκου κατά 30% στο α' τρίμηνο του 2023 έναντι του αντιστοίχου τριμήνου του 2022. Επίσης, σημειώθηκε σημαντική αύξηση κατά 35%, στον κύκλο εργασιών των καταστημάτων για την περίοδο του α' τριμήνου του 2023 έναντι της αντίστοιχης περιόδου του 2022, παρά τις δυσμενείς συνθήκες στην οικονομία λόγω των πληθωριστικών πιέσεων και την ενεργειακή κρίση.

Τα βασικά χρηματοοικονομικά μεγέθη για το α' τρίμηνο του 2023, καθώς και τα αντίστοιχα συγκριτικά μεγέθη της περσινής περιόδου, απεικονίζονται στους παρακάτω πίνακες:

Ποσά σε €

	ΟΜΙΛΟΣ		
	01.01 - 31.03.2023	01.01 - 31.03.2022	Μεταβολή
Κύκλος εργασιών	2.449.996	2.052.401	19,4 %
EBITDA	1.796.266	1.749.611	2,7 %
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης EBIT	1.342.725	1.317.511	1,9 %
Κέρδη προ φόρων	451.937	922.653	(51,0 %)
Κέρδη μετά από φόρους	149.355	864.263	(82,7 %)

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 οι υπολογισμοί αυτών αναλύονται ακολούθως:

Δείκτες αποδοτικότητας

Δείκτης EBITDA Ομίλου (Περιθώριο EBITDA %): Ενοποιημένο λειτουργικό αποτέλεσμα (EBITDA) Ομίλου προ τόκων, αποσβέσεων και φόρων προς Κύκλο Εργασιών Ομίλου.

	1.1 - 31.03.2023	1.1 - 31.03.2022	Επεξήγηση
Δείκτης EBITDA Ομίλου	73,32%	85,25%	EBITDA/Κύκλος ργασιών

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

	31.03.2023	31.12.2022	Μεταβολή
Καθαρή Αξία Ενεργητικού Ομίλου	100.163.861	100.390.572	(0,2%)

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

	31.03.2023	31.03.2022	Επεξήγηση
Δείκτης αποδοτικότητας Ιδίων Κεφαλαίων Ομίλου	0,15%	0,90 %	Κέρδη (Ζημιές) μετά από φόρους /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 31.03.2023 και 31.12.2022 παρουσιάζεται αναλυτικά στον ακόλουθο πίνακα:

	ΟΜΙΛΟΣ	
	31.03.2023	31.12.2022
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός	2.264.903	6.321.216
Μακροπρόθεσμος δανεισμός	67.081.109	24.142.416
Σύνολο δανείων	69.346.012	30.463.632
Μείον: Δεσμευμένες καταθέσεις	28.636.051	9.911.493
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	1.580.378	541.386
Καθαρός Δανεισμός	39.129.583	20.010.754
Σύνολο Καθαρής Θέσης	97.929.456	97.961.222
Σύνολο Κεφαλαίων	137.059.039	117.971.975
Δείκτης Κεφαλαιακής Μόχλευσης	28,5%	17,0%

Ο χρηματοοικονομικός δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης (καθαρός δανεισμός / συνολικά κεφάλαια) ανήλθε για την 31.03.2023 σε 28,5% έναντι 17,0% την 31.12.2022.

Αναπροσαρμοσμένος 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)

	ΟΜΙΛΟΣ	
	31.03.2023	31.12.2022
Σύνολο δανείων	69.346.012	30.463.632
Μείον: Χρηματοοικονομικά εργαλεία στην εύλογη αξία	1.166.612	1.166.612
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα / Δεσμευμένες καταθέσεις	30.216.429	10.452.879
Αναπροσαρμοσμένος Καθαρός δανεισμός	37.962.971	18.844.142
Επενδύσεις σε ακίνητα/ ενσώματα πάγια/ επενδύσεις σε κ/ξ πλέον αποθέματα	165.741.121	124.006.879
Σύνολο Κεφαλαίων	203.704.092	142.851.021
NET LTV	18,6%	13,2%

Ο χρηματοοικονομικός δείκτης καθαρός δανεισμός / αξία επενδυτικού χαρτοφυλακίου ανήλθε για την 31.03.2023 σε 18,6% έναντι 13,2% την 31.12.2022.

Επίδραση του πολέμου στη Ουκρανία και της ενεργειακής κρίσης

Η τρέχουσα σύρραξη Ρωσίας-Ουκρανίας δεν είχε κάποια επίδραση στη δραστηριότητα της Εταιρίας, καθώς η Εταιρία δεν έχει επενδύσεις σε ακίνητα στις χώρες αυτές. Ωστόσο, η σύρραξη έχει προκαλέσει ενεργειακή κρίση, η οποία συμβάλλει στη δημιουργία ενός κλίματος αβεβαιότητας, επιβράδυνσης στην οικονομική ανάπτυξη και τις επενδύσεις και σημαντική επίδραση από τις πληθωριστικές και επιτοκιακές πιέσεις που δοκιμάζουν το διεθνές οικονομικό και επιχειρηματικό περιβάλλον.

Σχετικά με τις επιπτώσεις των πληθωριστικών πιέσεων που παρατηρούνται στην Ελλάδα αλλά και διεθνώς, τα έσοδα της Εταιρίας από το εμπορικό πάρκο SMART PARK αφορούν μισθώματα τα οποία είναι συνδεδεμένα με ετήσια ρήτρα αναπροσαρμογής σε σχέση με την μεταβολή του ΔTK. Συνεπώς η διοίκηση θεωρεί ότι είναι επαρκώς θωρακισμένη σε επίπεδο εσόδων.

Οι πληθωριστικές πιέσεις, όπως αναφέρθηκε, οδήγησαν τις κεντρικές τράπεζες σε αύξηση των επιτοκίων βάσης. Η Εταιρία έχει συνάψει σύμβαση με την Εθνική Τράπεζα, αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου και με αυτό τον τρόπο διασφαλίζει τη θέση της απέναντι στις πιθανές αυξήσεις των επιτοκίων.

Σχετικά με το σημαντικά αυξημένο κόστος ενέργειας, κόστος το οποίο αναλαμβάνουν κυρίως οι μισθωτές, η εταιρία έχει λάβει όλα τα απαραίτητα μέτρα και έχει προχωρήσει σε βέλτιστες πρακτικές και συνεργασίες με τους παρόχους ενέργειας, έτσι ώστε να στηρίζει την απρόσκοπτη λειτουργία του εμπορικού πάρκου.

Τέλος, 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, Ιούνιος 2023