

Αναφερόμενοι στην από 09/11/2021 επιστολή της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, για την έγκυρη και έγκαιρη ενημέρωση το επενδυτικού κοινού σε συνδυασμό με τις επιπτώσεις από την εξάπλωση του Covid-19, η Εταιρία REDS AE παρέχει παρακάτω συνοπτική ενημέρωση στο επενδυτικό κοινό αναφορικά με την διαμόρφωση των θεμελιωδών χρηματοοικονομικών μεγεθών της περιόδου από 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου έως 30 Σεπτεμβρίου 2021.

Τα έσοδα του Ομίλου, προέρχονται από την εκμίσθωση των ακινήτων του Πάρκου Smart Park στην περιοχή Γυαλού Σπάτα. Σύμφωνα με τα οριζόμενα στις υπό στοιχεία Α. 1030/2021 (Β'702), 1057/2021 (Β' 1069), 1058/2021 (Β' 1072), 1114/2021 (Β' 2149) κοινές αποφάσεις του Υ.Ο. – πέραν των φυσικών προσώπων- το 2021 δόθηκε η δυνατότητα από το Ελληνικό Δημόσιο αποζημίωσης του 60% του συνολικού μηνιαίου μισθώματος και στα νομικά πρόσωπα και οντότητες. Το συνολικό ποσό της απαίτησης/ αποζημίωσης, από το Ελληνικό Δημόσιο (60% του μηνιαίου μισθώματος) για τα νομικά πρόσωπα κατ'επιταγή του νόμου στο πλαίσιο αντιμετώπισης των επιπτώσεων του COVID -19, για τον Όμιλο τους μήνες Ιανουάριο έως Μάιο ανήλθε σε ποσό €1,6εκ. και έχει αποδοθεί στην εταιρία έως σήμερα ποσό €0,85εκ.

Τα αποτελέσματα των παραπάνω νομοθετικών παρεμβάσεων έχουν αποτυπωθεί πλήρως στα αποτελέσματα και στους λογαριασμούς της περιόδου 01/01-30/09/2021. Παρακάτω παρατίθενται πίνακες συγκριτικής περιόδου ποσοτικών επιπτώσεων και αποτύπωσης διαφορών στα αποτελέσματα του Ομίλου, οι οποίοι περιλαμβάνουν τη σύγκριση 9μήνου 2021 με 9μηνο 2020 και σε σωρευτική βάση, καθώς και την ποσοτικοποίηση της επίδρασης covid -19 στα αποτελέσματα του Ομίλου, η οποία ανέρχεται σε ποσό €1,0εκ μετά την αφαίρεση της φορολογικής επίπτωσης.

Ποσά σε €	α' εξ. 2020	α' εξ. 2021	Δ	γ' τριμ. 2020	γ' τριμ. 2021	Δ	9μηνο 2020	9μηνο 2021	Δ
Κύκλος Εργασιών	2.963.083	2.550.481	(14%)	1.929.600	2.044.849	6%	4.892.683	4.595.330	(6%)
ΕΒΙΤ	629.713	360.585	(43%)	887.578	1.089.987	23%	1.517.291	1.450.572	(4%)
ΕΒΙΤΔΑ	1.509.369	1.260.178	(17%)	1.326.278	1.529.572	15%	2.835.647	2.789.750	(2%)
ΕΒΙΤΔΑ %	51%	49%		69%	75%		58%	61%	

Ποσά σε €	ΟΜΙΛΟΣ		
	01/1-30/9/2021 οικονομικές καταστάσεις	01/1-30/9/2020 οικονομικές καταστάσεις	01/1-30/9/2021 εκτός της επίδρασης Covid-19
Κύκλος εργασιών	4.595.330	4.892.683	5.910.930
ΕΒΙΤΔΑ	2.789.750	2.835.647	4.105.350
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης (ΕΒΙΤ)	1.450.572	1.517.291	2.766.172
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων	42.665	447.820	1.358.265
Κέρδη/(ζημιές) μετά από φόρους	(111.470)	175.563	914.697

Οι βασικοί αριθμοδείκτες χρηματοοικονομικής διαρθρώσεως του Ομίλου, καθώς και υπολογισμοί αυτών αναλύονται ως ακολούθως :

### Δείκτες αποδοτικότητας

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

	30-Σεπ-21	30-Σεπ-20	Επεξήγηση
Δείκτης EBITDA Ομίλου	60,71%	57,96%	EBITDA /Κύκλο εργασιών

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

	30-Σεπ-21	30-Σεπ-20
Καθαρή αξία ενεργητικού Ομίλου	95.066.124	95.286.115
Μεταβολή	(0,23%)	

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

	30-Σεπ-21	30-Σεπ-20	Επεξήγηση
Δείκτης αποδοτικότητας Ιδίων Κεφαλαίων Ομίλου	(0,12%)	0,19%	Κέρδη/(ζημίες) μετά από φόρους /Ίδια κεφάλαια

### Δείκτες Ρευστότητας

**Δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης:** Το ηγλικό 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 30.09.2021 παρουσιάζεται αναλυτικά στον ακόλουθο πίνακα:

	ΟΜΙΛΟΣ	
	30-Σεπ-21	31-Δεκ-20
Βραχυπρόθεσμος τραπεζικός δανεισμός	3.363.489	3.192.889
Μακροπρόθεσμος τραπεζικός δανεισμός	32.373.659	33.623.527
<b>Σύνολο δανείων</b>	<b>35.737.148</b>	<b>36.816.416</b>
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα / Δεσμευμένες καταθέσεις	9.392.437	8.201.831
<b>Καθαρός Δανεισμός</b>	<b>26.344.711</b>	<b>28.614.585</b>
<b>Σύνολο Καθαρής Θέσης</b>	<b>93.458.590</b>	<b>93.656.724</b>
<b>Σύνολο Κεφαλαίων</b>	<b>119.803.301</b>	<b>122.271.308</b>
<b>Δείκτης Κεφαλαιακής Μόχλευσης</b>	<b>22,0%</b>	<b>23,4%</b>

Ο χρηματοοικονομικός δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης (καθαρός δανεισμός / συνολικά κεφάλαια) ανήλθε για την 30.09.2021 σε 22,0% έναντι 23,4% την 31.12.2020.

**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	
	30-Σεπ-21	31-Δεκ-20
Σύνολο δανείων	35.737.148	36.816.416
Μείον: Χρηματοοικονομικά εργαλεία στην εύλογη αξία	1.166.612	1.166.612
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα / Δεσμευμένες καταθέσεις	9.392.437	8.201.831
<b>Καθαρός Δανεισμός</b>	<b>25.178.099</b>	<b>27.447.973</b>
<b>Επενδύσεις σε ακίνητα/ ενσώματα πάγια/ επενδύσεις σε κ/ξ πλέον αποθέματα</b>	<b>123.622.579</b>	<b>125.194.120</b>
<b>Σύνολο Κεφαλαίων</b>	<b>148.800.678</b>	<b>152.642.093</b>
<b>Δείκτης Κεφαλαιακής Μόχλευσης</b>	<b>16,9%</b>	<b>18,0%</b>

Ο χρηματοοικονομικός δείκτης καθαρός δανεισμός / αξία επενδυτικού χαρτοφυλακίου ανήλθε την 30.09.2021 σε 16,9% έναντι 18,0% την 31.12.2020.

Λαμβάνοντας υπόψη τις υφιστάμενες οικονομικές συνθήκες Ο Όμιλος λειτουργεί με προσοχή και επιλεκτικά ως προς τις επενδυτικές δραστηριότητες στην εγχώρια αγορά.

Οι προσδοκίες ιδιοκτητών και επενδυτών προεξοφλούν επαναφορά της οικονομικής δραστηριότητας σε προ – covid επίπεδα σε συνάρτηση με τα δημοσιονομικά μέτρα που έχουν ληφθεί για την αντιμετώπιση της υγειονομικής κρίσης και την ώθηση της Ελληνικής οικονομίας που αναμένεται από το σχέδιο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας της χώρας, μέσω του οποίου αναμένεται να ενισχυθεί η εγχώρια οικονομία.

Η επίδραση της πανδημίας στους στόχους, τις λειτουργίες, τις χρηματοοικονομικές επιδόσεις και τις ταμειακές ροές του Ομίλου είναι διαχειρίσιμη στο βαθμό που να μην δημιουργούνται αμφιβολίες σχετικά με την δυνατότητα ομαλής συνέχισης της δραστηριότητάς του. Η Διοίκηση παρακολουθεί προσεκτικά τις εξελίξεις μελετώντας πιθανούς παράγοντες κινδύνου και την αποφυγή επιπτώσεων αυτών.

Κηφισιά, 24 Νοεμβρίου 2021

Για την εταιρία

Ανδρέας Σκύρλας  
Οικονομικός Διευθυντής