

REDS Ανώνυμη Εταιρεία Ανάπτυξης Ακινήτων & Υπηρεσιών

Για την ενημέρωση του επενδυτικού κοινού η εταιρεία REDS ΑΕ παρέχει παρακάτω συνοπτική ενημέρωση αναφορικά με τη διαμόρφωση των βασικών χρηματοοικονομικών μεγεθών της περιόδου από 01.01.2023 έως 30.09.2023

**REDS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ 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

Βασικά Οικονομικά μεγέθη Ομίλου REDS για το 9μηνο 2023

ΣΥΝΟΠΤΙΚΑ

- Πωλήσεις **€7,6 εκατ.** για το 9Μ '23, **αυξημένες κατά 17% σε ετήσια βάση.**
- **Κέρδη προ Φόρων Τόκων και Αποσβέσεων (EBITDA)¹ €9,6 εκατ., αύξηση 119%** σε σχέση με το 9Μ 2022.
- **Κέρδη προ Φόρων (ΚΠΦ) €4,6 εκατ., έναντι €1,7 εκατ. στο 9Μ 2022, αύξηση +160%.**
- **Καθαρά Κέρδη €3,8 εκατ. έναντι κερδών €0,9 εκατ. κατά την αντίστοιχη περίοδο πέρυσι, αύξηση +314%.**
- **Καθαρός Δανεισμός : €32 εκατ. στις 30.09.2023 έναντι €20 εκατ. στις 31.12.2022.**
- **Καθαρή αξία ενεργητικού: €105 εκατ. έναντι €100 εκατ. 31.12.2022, αύξηση 5%.**

1. Σημαντικά γεγονότα και εξελίξεις στον Όμιλο REDS στο εννιάμηνο του 2023

Τον Φεβρουάριο του 2023 η εταιρεία REDS (εφεξής η «Εταιρεία») προχώρησε στην αγορά οικοπέδων που βρίσκονται περιμετρικά του εμπορικού πάρκου Smart Park και σε συνδυασμό με τις ιδιοκτησίες του Ομίλου, η REDS ΑΕ θα εξετάσει εναλλακτικές λύσεις 'βέλτιστης χρήσης' για την αξιοποίησή τους.

Στις 03.08.2023 η εταιρεία REDS ΑΕ ανακοίνωσε ότι η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της, που πραγματοποιήθηκε στις 7 Ιουλίου 2023, αποφάσισε, μεταξύ των άλλων, τη μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της κατά το ποσό των €8.040.883,76, με μείωση της ονομαστικής αξίας εκάστης κοινής, ονομαστικής, μετά ψήφου μετοχής της Εταιρείας από €1,31 σε €1,17 προς ισόποσο συμψηφισμό ζημιών παρελθουσών χρήσεων. Μετά την ως άνω μείωση, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε €67.198.814,28, διαιρούμενο σε 57.434.884 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές ονομαστικής αξίας €1,17 η κάθε μια.

¹ Στα αποτελέσματα 9Μ2023 ενσωματώθηκε κέρδος από την πώληση ακινήτου στη Ρουμανία ποσού €5,7 εκατ.

Στις 10.10.2023, υπεγράφη συμφωνία της εταιρείας REDS ΑΕ με την εταιρεία με την επωνυμία TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ (εφεξής «Trade Estates») του Ομίλου Furlis, για την πώληση του συνόλου των μετοχών της κατά 100% θυγατρική της εταιρείας ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε (εφεξής «ΓΥΑΛΟΥ ΜΟΝ. ΑΕ»), η οποία έχει στην ιδιοκτησία της, διαχειρίζεται και εκμεταλλεύεται το εμπορικό πάρκο Smart Park.

Την 31.10.2023, εγκρίθηκε από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της REDS η συναλλαγή της πώλησης του συνόλου των μετοχών της εταιρείας ΓΥΑΛΟΥ ΜΟΝ ΑΕ, κυριότητας της Εταιρείας, προς την εταιρεία Trade Estates. .

Η αξία του ακινήτου έχει συμφωνηθεί σε €110 εκατ., ενώ μετά τις αναπροσαρμογές με βάση την καθαρή δανειακή θέση της ΓΥΑΛΟΥ ΜΟΝ ΑΕ, καθώς και τα λοιπά στοιχεία ενεργητικού και παθητικού της Εταιρείας με ημερομηνία αναφοράς την 31.8.2023, το κατ' αρχήν καθαρό τίμημα που θα εισπράξει η REDS είναι €93 εκατ. Το ακριβές ποσό του τιμήματος θα οριστικοποιηθεί κατά την ημερομηνία κλεισίματος της συναλλαγής δηλ. έως τις 15.12.2023.

Με την ολοκλήρωση της συναλλαγής αυτής, ο Όμιλος REDS ΑΕ ισχυροποιεί περαιτέρω τη ρευστότητά του και κατά συνέπεια τη δυνατότητά του να χρηματοδοτήσει τα επερχόμενα επενδυτικά σχέδιά του.

2. Επισκόπηση Χρηματοοικονομικών Αποτελεσμάτων εννεαμήνου 2023

Ο Όμιλος εμφάνισε στο εννεάμηνο του 2023 έσοδα ύψους περίπου €7,6 εκατ. έναντι εσόδων €6,5 εκατ. την αντίστοιχη περίοδο του 2022 σημειώνοντας αύξηση κατά 16,8% ή €1,1 εκατ., λόγω αύξησης της επισκεψιμότητας του Smart Park.

Τα κέρδη προ τόκων, αποσβέσεων και φόρων (**EBITDA**) για το 9Μ 2023 διαμορφώθηκαν σε €9,6 εκατ. έναντι €4,4 εκατ. για το εννεάμηνο του 2022. Σημειώνεται ότι στο αποτέλεσμα του 9Μ του 2023 αποτυπώνεται κέρδος από την πώληση ακινήτου στην Ρουμανία ποσού €5,7 εκατ.

Τα κέρδη προ τόκων και φόρων (EBIT) για το 9Μ 2023 ανήλθαν σε €8,3 εκατ. έναντι €3,0 εκατ. το 9Μ του 2022 και τα κέρδη προ φόρων διαμορφώθηκαν σε €4,5 εκατ. έναντι €1,7 εκατ. για την αντίστοιχη περίοδο του 2022 .

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

ποσά σε €

ΟΜΙΛΟΣ

	01.01 - 30.09.2023	01.01 - 30.09.2022	Μεταβολή
Κύκλος εργασιών	7.587.140	6.494.056	16,8 %
EBITDA	9.580.960	4.367.893	119,3 %
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης EBIT	8.266.093	3.078.806	168,5 %
Κέρδη/(ζημίες) προ φόρων	4.501.217	1.734.301	159,5 %
Κέρδη/(ζημίες) μετά από φόρους	3.830.991	926.525	313,5 %

Ποσά σε €	01.01-30.06.2022	01.01-30.06.2023	Δ	Q3 2022	Q3 2023	Δ	01.01-30.09.2022	01.01-30.09.2023	Δ
Κύκλος Εργασιών	4.192.475	4.928.224	18%	2.301.581	2.658.916	16%	6.494.056	7.587.140	17%
EBIT	1.969.350	7.473.055	280%	1.109.456	793.038	(29%)	3.078.806	8.266.093	169%
EBITDA	2.864.874	8.357.790	192%	1.503.019	1.223.170	(19%)	4.367.893	9.580.960	119%
Περιθώριο EBITDA %	68%	170%		65%	46%		67%	126%	

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.

	30.09.2023	30.09.2022	Επεξήγηση
Δείκτης EBITDA Ομίλου	126,28%	67,26%	EBITDA /Κύκλο Εργασιών

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

	30.09.2023	31.12.2022
Καθαρή Αξία ενεργητικού Ομίλου	105.327.290	100.390.572
Μεταβολή	4,92%	

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

	30.09.2023	30.09.2022	Επεξήγηση
Δείκτης αποδοτικότητας ιδίων κεφαλαίων Ομίλου	3,73%	0,95 %	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 30.09.2023 και 31.12.2022 παρουσιάζεται αναλυτικά στον ακόλουθο πίνακα:

	ΟΜΙΛΟΣ	
	30.09.2023	31.12.2022
Βραχυπρόθεσμος τραπεζικός δανεισμός	4.840.909	6.321.216
Μακροπρόθεσμος τραπεζικός δανεισμός	65.659.930	24.142.416
Σύνολο δανείων	70.500.839	30.463.632
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα /Δεσμευμένες καταθέσεις	38.380.758	10.452.879
Καθαρός Δανεισμός	32.120.081	20.010.754
Σύνολο Καθαρής Θέσης	102.646.115	97.961.222
Σύνολο Κεφαλαίων	134.766.197	117.971.975
Δείκτης Κεφαλαιακής Μόχλευσης	23,8%	17,0%

Ο χρηματοοικονομικός δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης (καθαρός δανεισμός / συνολικά κεφάλαια) ανήλθε για την 30.09.2023 σε 23,8% 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	
	30.09.2023	31.12.2022
Σύνολο δανείων	70.500.839	30.463.632
Μείον: Χρηματοοικονομικά εργαλεία στην εύλογη αξία	1.166.612	1.166.612
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα / Δεσμευμένες καταθέσεις	38.380.758	10.452.879
Καθαρός Δανεισμός	30.953.469	18.844.142
Επενδύσεις σε ακίνητα/ ενσώματα πάγια/ επενδύσεις σε κ/ξ πλέον αποθέματα	157.819.825	124.006.879
Σύνολο Κεφαλαίων	188.773.294	142.851.021
NET LTV	16,4%	13,2%

Ο χρηματοοικονομικός δείκτης καθαρός δανεισμός / αξία επενδυτικού χαρτοφυλακίου ανήλθε για την 30.09.2023 σε 16,4% έναντι 13,2% την 31.12.2022.

3. Προοπτικές

Η Εταιρεία διαχειρίζεται το χαρτοφυλάκιο των ακινήτων της, ωριμάζει τα ακίνητά της με σκοπό να τα αναπτύξει στο άμεσο μέλλον και να αυξήσει την αξία του χαρτοφυλακίου της.

Ως προς το έργο ανάπτυξης **Cambas Project** στην περιοχή της Κάντζας, του δήμου Παλλήνης, κατόπιν της έκδοσης Προεδρικού Διατάγματος (Π.Δ.) πολεοδομικής έγκρισης της ΠΟΑΠΔ, επικαιροποιήθηκε το Business Plan και πλέον η Εταιρεία εξετάζει την εύρεση κεφαλαίων για την ανάπτυξη της εν λόγω αξιοποίησης της έκτασης. Παράλληλα προετοιμάζεται η διαδικασία έκδοσης των οικοδομικών αδειών του project, η οποία αναμένεται να ολοκληρωθεί μέσα στον επόμενο χρόνο, ώστε να ξεκινήσουν οι εργασίες κατασκευής με χρονικό ορίζοντα υλοποίησής τους τα 3 χρόνια.

Το επόμενο διάστημα η εταιρεία REDS θα επικεντρωθεί στην ανάπτυξη ενός σύγχρονου **Οικιστικού Συγκροτήματος** που πρόκειται να αναπτυχθεί στην έκταση της βίλας "Καμπά" πλησίον του Κτήματος Καμπά.

Παράλληλα έχει ξεκινήσει και η διαδικασία ωρίμασης της έκτασης στις **Γούρνες Ηρακλείου** (Project Gournes) Κρήτης, η οποία αποκτήθηκε το 2023 από το ΤΑΙΠΕΔ, το πολεοδομικό καθεστώς της οποίας εγκρίθηκε μέσω Π.Δ. και μέχρι στιγμής έχει ολοκληρωθεί το σχετικό Business Plan, λαμβάνοντας υπόψη τις χρήσεις γης και τους όρους δόμησης που προβλέπονται στο σχετικό Π.Δ.

Πρόκειται για 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 αναμένεται να υλοποιήσει επενδύσεις για την ανάπτυξη, μεταξύ άλλων, πολυτελούς ξενοδοχειακής μονάδας, κατοικιών και εμπορικού κέντρου. Στο ακίνητο προβλέπεται, επίσης, η δυνατότητα ανάπτυξης καζίνο.

Η REDS θα φροντίσει να προβεί σε όλες τις απαραίτητες ενέργειες για την αδειοδότηση του ακινήτου ενώ συγχρόνως εξετάζει την εύρεση ανεξάρτητων κεφαλαίων για την υλοποίηση της εν λόγω ανάπτυξης με σκοπό την μελλοντική βέλτιστη αξιοποίηση της εν λόγω έκτασης. Το Project Gourmes υπολογίζεται να έχει ολοκληρωθεί τα επόμενα 5 έτη καθώς απαιτείται η έκδοση ΚΥΑ για την χωροθέτηση των χρήσεων του ακινήτου καθώς και για την έγκριση της χρήσης του καζίνο που προβλέπεται βάσει του Π.Δ.

Ιδιοκτησίες στην περιοχή Γυαλού, Σπάτα Αττικής. Η REDS A.E. ολοκλήρωσε την αγορά οικοπέδων που βρίσκονται περιμετρικά του εμπορικού πάρκου Smart Park και σε συνδυασμό με τις ιδιοκτησίες του Ομίλου ΕΛΛΑΚΤΩΡ, θα εξετάσει εναλλακτικές λύσεις 'βέλτιστης χρήσης' των συγκεκριμένων ακινήτων συνολικής έκτασης περίπου 100 τετρ. στρ.

Σχετικά με το Οικόπεδο – Κτήριο γραφείων στην Ακαδημία Πλάτωνος, Αθήνα. Η Εταιρεία θα προβεί σε ενέργειες για την ολοκλήρωση της διαδικασίας της απαλλοτρίωσης του ακινήτου. Η διαδικασία βρίσκεται εν εξελίξει.

Αναφορικά με τα ακίνητα που κατείχε ο Όμιλος στη **Ρουμανία**, η REDS AE στις 05.04.2023 ολοκλήρωσε τη συμφωνία πώλησης του «Α» ακινήτου στη Λεωφόρο Avalansei στο Βουκουρέστι της Ρουμανίας, ακίνητο της θυγατρικής Εταιρείας PROFIT CONSTRUCT S.R.L.. Αγοραστής του ακινήτου, συνολικής επιφάνειας οικοπέδου 7.974 τ.μ. είναι η Εταιρεία VASTINT ROMANIA S.R.L. που κατέβαλε τίμημα αγοράς ύψους €11,4 εκατ. Επιπλέον την 18.05.2023 ολοκληρώθηκε η συμφωνία πώλησης και του «Β» ακινήτου, έκτασης 1.170 τ.μ. επί της Λεωφόρου Tabacarilor, έναντι τιμήματος €1,6 εκατ. στο Βουκουρέστι της Ρουμανίας, ακίνητο της θυγατρικής Εταιρείας PROFIT CONSTRUCT από την Εταιρεία VASTINT ROMANIA S.R.L. Η αποτύπωση της ανωτέρω πώλησης συνολικού κέρδους €5,7εκατ., έχει συμπεριληφθεί στα αποτελέσματα της τρέχουσας χρήσης 2023.

Τέλος σχετικά με το οικόπεδο **στην περιοχή Straulesti-Baneasa** του Βουκουρεστίου, ιδιοκτησίας της θυγατρικής Εταιρείας CLH Estate S.R.L, η REDS έχει δεχθεί πρόταση για την πώλησή του την οποία και εξετάζει.

Κηφισιά, Νοέμβριος 2023