

Αναφερόμενοι στην από 18/11/2020 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^η Ιανουαρίου έως 30 Σεπτεμβρίου 2020.

Τα έσοδα του Ομίλου, προέρχονται αποκλειστικά από την εκμίσθωση των ακινήτων του Πάρκου Smart Park στην περιοχή Γυαλού Σπάτα.

Ο Όμιλος, σύμφωνα με την Πράξη Νομοθετικού Περιεχομένου (ΦΕΚΑ' 68), η οποία κυρώθηκε με το αρ. 1 του ν.4683/2020, και την Υ.Α. 1164/2020 (ΦΕΚ 2867/Β), με τις οποίες δόθηκε απαλλαγή στους μισθωτές επαγγελματικής μίσθωσης της υποχρέωσης καταβολής του 40% του συνολικού μισθώματος για τους μήνες Μάρτιο έως και Σεπτέμβριο 2020, απώλεσε έσοδα ποσού € 0,86εκ. Τα αποτελέσματα των παραπάνω νομοθετικών παρεμβάσεων έχουν αποτυπωθεί πλήρως στα αποτελέσματα της περιόδου 01/01-30/9/2020. Η διαφορά στα αποτελέσματα μετά την αφαίρεση της φορολογικής επίπτωσης ανέρχεται σε ποσό € 0,65εκ. Παρακάτω παρατίθεται πίνακας συγκριτικής περιόδου και ποσοτικών επιπτώσεων και αποτύπωσης διαφορών στα αποτελέσματα του Ομίλου.

Ποσά σε €	ΟΜΙΛΟΣ		
	01/1-30/9/2020 οικονομικές καταστάσεις	01/1-30/9/2019 οικονομικές καταστάσεις	01/1-30/9/2020 εκτός της επίδρασης Covid-19
Κύκλος εργασιών	4.892.683	4.635.888	5.749.952
ΕΒΙΤΔΑ	2.835.647	2.021.069	3.692.916
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης (ΕΒΙΤ)	1.517.291	976.063	2.374.560
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων	447.820	101.193	1.305.089
Κέρδη/(ζημιές) μετά από φόρους	175.563	(275.106)	827.787

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

Δείκτες αποδοτικότητας

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

	30-Σεπ-20	30-Σεπ-19	Επεξήγηση
Δείκτης ΕΒΙΤΔΑ Ομίλου	57,96%	43,60%	ΕΒΙΤΔΑ /Κύκλο εργασιών

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

	30-Σεπ-20	31-Δεκ-19
Καθαρή αξία ενεργητικού Ομίλου	95.286.115	95.058.373
Μεταβολή	0,24%	

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

	30-Σεπ-20	30-Σεπ-19	Επεξήγηση
Δείκτης αποδοτικότητας Ιδίων Κεφαλαίων Ομίλου	0,19%	(0,29%)	Κέρδη/(ζημίες) μετά από φόρους / Ίδια κεφάλαια

Δείκτες Ρευστότητας

Δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης: Το ηγίκο 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 30.09.2020 παρουσιάζεται αναλυτικά στον ακόλουθο πίνακα:

	ΟΜΙΛΟΣ	
	30-Σεπ-20	31-Δεκ-19
Βραχυπρόθεσμος τραπεζικός δανεισμός	3.514.489	18.777.344
Μακροπρόθεσμος τραπεζικός δανεισμός	34.938.622	16.807.777
Σύνολο δανείων	38.453.111	35.585.121
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα / Δεσμευμένες καταθέσεις	11.255.080	8.519.121
Καθαρός Δανεισμός	27.198.032	27.066.000
Σύνολο Καθαρής Θέσης	93.763.271	93.836.873
Σύνολο Κεφαλαίων	120.961.303	120.902.873
Δείκτης Κεφαλαιακής Μόχλευσης	22,5%	22,4%

Ο χρηματοοικονομικός δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης (καθαρός δανεισμός / συνολικά κεφάλαια) ανήλθε για την 30.09.2020 σε 22,5% έναντι 22,4% την 31.12.2019.

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-20	31-Δεκ-19
Σύνολο δανείων	38.453.111	35.585.121
Μείον: Χρηματοοικονομικά εργαλεία στην εύλογη αξία	1.166.612	1.166.612
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα /Δεσμευμένες καταθέσεις	11.255.080	8.519.121
Καθαρός Δανεισμός	26.031.420	25.899.388
Επενδύσεις σε ακίνητα/ ενσώματα πάγια/ επενδύσεις σε κ/ξ πλέον αποθέματα	125.274.805	126.078.973
Σύνολο Κεφαλαίων	151.306.225	151.978.361
Δείκτης Κεφαλαιακής Μόχλευσης	17,2%	17,0%

Ο χρηματοοικονομικός δείκτης καθαρός δανεισμός / αξία επενδυτικού χαρτοφυλακίου ανήλθε την 30.09.2020 σε 17,2% έναντι 17,0% την 31.12.2019.

Το ξέσπασμα της υγειονομικής απειλής του Covid -19 επηρέασε και επηρεάζει τις συνθήκες και τα δεδομένα που επικρατούν στην αγορά των ακινήτων. Η αναστολή λειτουργίας των Εμπορικών Κέντρων καθώς και οι λοιπές δημοσιονομικές αποφάσεις της κυβέρνησης για την άμβλυνση των συνεπειών των μέτρων περιορισμού της οικονομικής δραστηριότητας, όπως αυτή της μείωσης των μισθωμάτων επαγγελματικής μίσθωσης, επηρεάζουν το σχεδιασμό αυξάνοντας τον κίνδυνο ρευστότητας. Η επίδραση της πανδημίας στους στόχους και τις λειτουργίες, τις χρηματοοικονομικές επιδόσεις και τις ταμειακές ροές του Ομίλου είναι διαχειρίσιμη στο βαθμό που να μην δημιουργεί αμφιβολίες σχετικά με την δυνατότητα να συνεχίσει ομαλά τη δραστηριότητά του.

Η Διοίκηση παρακολουθεί προσεκτικά τις εξελίξεις και έχει προβεί σε απαραίτητες αναλύσεις ώστε να εξασφαλίσει ταμειακή επάρκεια για την Εταιρία και τον Όμιλο και την κάλυψη των υποχρεώσεών τους.

Κηφισιά, 11 Δεκεμβρίου 2020