



## REZULTATE FINANCIARE PENTRU CELE 12 LUNI ÎNCHEIATE LA 31 DECEMBRIE 2021

### CTP OBȚINE REZULTATE FINANCIARE SOLIDE, DEPĂȘIND OBIECTIVELE IPO, CU O RENTABILITATE ANUALĂ TOTALĂ DE 47%, GAV ÎN CREȘTERE CU 43%, LA 7,6 MILIARDE DE EURO

**AMSTERDAM, 9 martie 2022** - CTP N.V. (CTPNV.AS), ("CTP" sau "Compania") cel mai mare proprietar, dezvoltator și administrator de proprietăți imobiliare industriale și logistice de înaltă calitate din Europa Continentală în funcție de suprafața închirială brută (GLA), a raportat o creștere de 306% a profitului net în cele 12 luni, până la 31 decembrie 2021, ajungând la 1.026 milioane de euro, comparativ cu 252,2 milioane de euro în aceeași perioadă din 2020. CTP și-a depășit obiectivele stabilite la IPO în martie 2021 pe parcursul a nouă luni din primul an ca societate listată la bursă și a obținut un randament anual total de 47%, în timp ce valoarea brută a activelor (GAV) din portofoliu a crescut cu 43%, la 7,6 miliarde de euro.

**Remon Vos, CEO, a declarat:** "CTP raportează primul său set de rezultate financiare anuale ca societate listată la bursă sub norul întunecat al evenimentelor tragice care se desfășoară în Ucraina. Săptămâna trecută am anunțat angajamentul CTP de a contribui la sprijinirea refugiaților ucraineni prin acordarea unui sprijin financiar semnificativ agenției ONU pentru refugiați UNHCR și Crucii Roșii, precum și agențiilor locale de ajutorare. De asemenea, în cadrul portofoliului nostru, oferim spații de depozitare vacante pentru provizii de urgență, precum și cazare în unitățile rezidențiale, și vom face mai multe pe măsură ce situația evoluează.

Anul trecut, CTP a înregistrat rezultate financiare solide, profiturile fiind mai mult decât triplate, ajungând la peste 1,0 miliarde de euro, în mare parte datorită aplicării cu succes a strategiei noastre de dezvoltare disciplinată în cadrul platformei operaționale integrate de servicii complete a CTP. Ne-am mărit cota de piață în domeniul logisticii și al proprietăților imobiliare industriale pe piețele principale ale CTP din Europa Centrală și de Est, ajungând la mai bine de un sfert din întregul sector, captând cererea reținută a ocupanților, care este susținută de fundamentele solide din aceste economii. În viitor, Grupul va continua să valorifice dinamica foarte atractivă a cererii și ofertei de pe piața logistică și industrială din ECE. Capacitatea noastră de a face acest lucru a fost întărită de măsurile pe care le-am luat anul trecut pentru a consolida bazele afacerii noastre, inclusiv prin investiții substanțiale în echipa noastră în toate domeniile de activitate. În prezent, avem aproape un milion de metri pătrați de GLA de primă clasă în curs de construcție, care urmează să fie finalizat în acest an, ceea ce va extinde și mai mult portofoliul nostru de investiții de înaltă calitate de 7,6 milioane de metri pătrați. Integrarea fostului portofoliu DIR și lansarea CTP Germania, care devine imediat a treia noastră piață ca mărime, după Cehia și România, este, de asemenea, în plină desfășurare. În timp ce impactul invaziei rusești și rezultatele sale necunoscute au injectat o mare incertitudine în perspectivele economice europene și globale, suntem încă încrezători că CTP va continua să se bazeze pe impulsul pe care l-am obținut în 2021. "

#### PRINCIPALELE ASPECTE FINANCIARE ȘI OPERAȚIONALE:

- **Veniturile nete din chirii** au crescut **cu 16,5%, până la 326,9 milioane de euro** (2020: 280,7 milioane de euro), datorită creșterii chiriilor în termeni comparabili de 1,6%, prin impactul pozitiv al finalizării dezvoltărilor și al activității de investiții disciplinate

- **Profit după impozitare de 1 025,9 milioane de euro, în creștere cu 306% față de anul precedent (2020: 252,5 milioane de euro), generat de creșterea puternică a evaluării și de creșterea veniturilor din chirii. EPRA EPS ajustat EPRA specific companiei de 0,49 euro (2020: 0,44 cenți<sup>1</sup>).**
- **Investițiile imobiliare au crescut cu 40,6%, ajungând la 7 575,1 milioane de euro (2020: 5 386,2 milioane de euro),** susținute de o creștere a GLA deținută de grup la 7,6 milioane de metri pătrați, depășind obiectivul IPO cu 500 000 de metri pătrați. Acest lucru a fost realizat prin finalizarea unor dezvoltări record, totalizând 900.000 mp și 835.000 mp de achiziții de investiții strategice
- **NTA ajustată pe acțiune a crescut cu 45%, ajungând la 12,06 euro (2020: 8,32 euro),** în mare parte datorită creșterii evaluării portofoliului, care a fost determinată de activitatea de dezvoltare, de reducerea randamentului în întreaga regiune ECE și de gestionarea proactivă a activelor. Randamentul portofoliului imobiliar al CTP s-a comprimat cu 0,5%, ajungând la 6,4% (2020: 6,9%).
- **Investiții de capital în valoare de 193 milioane de euro în achiziții disciplinate de terenuri pentru a susține creșterea viitoare condusă de chiriași, cu o suprafață de 17,8 milioane de metri pătrați la 31 decembrie 2021 (31 decembrie 2020: 12,6 milioane de metri pătrați).**
- **Bilanț consolidat de 854 de milioane de euro de capitaluri proprii noi și de o strategie activă de refinanțare,** inclusiv emisiuni de obligațiuni în valoare de 2,5 miliarde de euro pentru a sprijini creșterea viitoare, reducând costul mediu al datoriei de la 2,0% la 31 decembrie 2020, la 1,2% la sfârșitul anului 2021
- **Extinderea geografică accelerată** odată cu propunerea de preluare a DIR, anunțată în octombrie 2021. Aceasta va adăuga 1,6 milioane de mp GLA și 59 de milioane de euro de venituri din chirii, devenind astfel un factor de creștere la finalizarea achiziției în S1 2022
- **Grupul este pe drumul cel bun pentru a dezvolta 1,5 milioane mp GLA de spații industriale și logistice în 2022,** din care 958.000 mp de proiecte de dezvoltare erau în construcție la sfârșitul anului 2021 (din care 44% preînchiriate).
- **Sustainalytics, Inc. a clasat CTP printre primele 1,5% dintre companiile care au obținut punctajul de "risc scăzut"** al Grupului în ceea ce privește aspectele ESG.
- CTP a fost **confirmat ca fiind neutru din punct de vedere al emisiilor de dioxid de carbon în cadrul operațiunilor sale,** capacitatea de captare a carbonului de către Grupul CTP fiind mai mare decât emisiile sale de CO<sub>2</sub>e, cu pădurile CTP capturând aproximativ 42.000 de tone metrice de CO<sub>2</sub>e în 2021.
- **Dividendul pentru întregul an care va fi propus AGA din 26 aprilie 2022, de 0,35 euro, sau 0,18 euro pentru a doua jumătate a anului 2021, după dividendul intermediar de 0,17 euro pe prima jumătate a anului 2021.** Dividendul propus pentru întregul an echivalează cu 75% din profitul EPRA ajustat specific companiei și va fi oferit acționarilor fie sub formă de dividende scrip sau în numerar

**Richard Wilkinson (director financiar al grupului) a declarat:** "Compresia puternică a randamentelor pe piețele din ECE în 2021 a oferit un context foarte pozitiv pentru creșterea organică a dezvoltării conduse de chiriași generată în portofoliu în 2021. CTP continuă să mențină un randament al costurilor peste ținta de 10% pe care ne-am stabilit-o. De asemenea, suntem pe drumul cel bun pentru a atinge 10 milioane de metri pătrați de GLA până la sfârșitul anului 2022, cu aproximativ 12 luni mai devreme decât am anticipat inițial, ceea ce va oferi aproximativ 100 de milioane de euro până la 125 de milioane de euro în chirii noi. Această cifră se compară cu cele 7,6 milioane de metri pătrați de spații în zece țări pe care le administrăm în prezent.

Povestea noastră convingătoare de investiții este pusă în practică și finanțată cu cele mai înalte standarde de sustenabilitate din domeniu. CTP este singurul dezvoltator și operator industrial și logistic din Europa cu un portofoliu complet certificat BREEAM, iar în prezent suntem neutru din punct de vedere operațional din punct de vedere al emisiilor de carbon. De asemenea, anul trecut am fost cel mai mare emitent de obligațiuni verzi din întreaga industrie imobiliară europeană cotate la bursă, îmbunătățind în mod durabil poziția noastră de lichiditate, precum și reducând costul datoriei la cel mai mic cost absolut al datoriei din sector. Considerăm că aceste acțiuni ne lasă bine plasați pentru a continua să oferim randamente financiare totale

atractive și sustenabile în anii următori".

<sup>1</sup> Câștiguri EPRA ajustate specifice companiei - vă rugăm să consultați raportul anual pentru 2021 pentru calcule și definiții detaliate

## DETALII DE CONTACT

Sorina Florescu

Head of Marketing

[sorina.florescu@ctp.eu](mailto:sorina.florescu@ctp.eu)

## Despre CTP

CTP este cel mai mare proprietar, dezvoltator și administrator de proprietăți imobiliare logistice și industriale din Europa Continentală în funcție de suprafața închirială brută, deținând peste 7,6 milioane de metri pătrați de spații în nouă țări la 31 decembrie 2021. CTP este singurul dezvoltator din regiune cu întregul său portofoliu certificat BREEAM și este pe cale să ajungă la operațiuni neutre din punct de vedere al emisiilor de carbon în acest an, ceea ce stă la baza angajamentului său de a fi o afacere sustenabilă.

În România, CTP deține o suprafață totală de peste 2,1 milioane mp de depozite de clasa A în 15 orașe: Arad, Brașov, București, Caransebeș, Cluj-Napoca, Craiova, Deva, Oradea, Pitești, Sibiu, Târgu Mureș, Timișoara, Turda, Ineu și Salonta.

Pentru mai multe informații, vizitați site-ul nostru: [www.ctp.eu](http://www.ctp.eu)

## Declinarea răspunderii privind previziunile

Acest anunț conține anumite declarații cu caracter prospectiv cu privire la situația financiară, rezultatele operațiunilor și activitatea CTP. Aceste declarații previzionale pot fi identificate prin terminologie, inclusiv termenii "crede", "estimează", "planifică", "proiectează", "anticipează", "se așteaptă", "intenționează", "țintește", "poate", "urmărește", "probabil", "ar", "ar putea", "ar putea avea", "va avea" sau "ar trebui" sau, în fiecare caz, forma negativă a acestora sau alte variante sau terminologie comparabilă. Declarațiile prospective pot să difere și deseori diferă în mod semnificativ de rezultatele reale. Prin urmare, nu trebuie să se acorde o influență nejustificată niciunei declarații prospective. Acest comunicat de presă conține informații privilegiate, astfel cum sunt definite la articolul 7 alineatul (1) din Regulamentul (UE) 596/2014 din 16 aprilie 2014 (Regulamentul privind abuzul de piață).

## 2021 în revistă

### Concentrarea pe o creștere disciplinată și profitabilă a rețelei noastre de parcuri CTParks

În cursul anului, compania și-a mărit dimensiunea portofoliului de investiții la 7,6 milioane de metri pătrați GLA, de la 5,9 milioane de metri pătrați, cu aproximativ 500.000 mp mai mult decât se anticipase la IPO. CTP a finalizat dezvoltări de 900.000 mp și a achiziționat active strategice de 835.000 mp, ceea ce a dus la creșterea GLA și a avut o contribuție puternică la creșterea cu 41% a valorii proprietăților de investiții, până la 7.575 milioane de euro (31 decembrie 2020: 5.386 milioane de euro).

Valoarea parcurilor industriale și logistice ale CTP, situate strategic și cu specificații înalte, a continuat să crească în 2021, în ciuda incertitudinilor cauzate de pandemia în curs. Evaluarea portofoliului la sfârșitul anului, la un randament mediu de evaluare de 6,4%, comparativ cu 6,9% în 2020, a reflectat cererea semnificativă a investitorilor pentru activele industriale și de depozitare din întreaga Europă.

CTP beneficiază de avantajul de a fi lider de piață pe cele patru piețe principale ale sale, care împreună reprezintă 94% din totalul GLA al Grupului. Rămâne cel mai mare proprietar de active imobiliare industriale și logistice în Republica Cehă, România, Ungaria și Slovacia, cu o cotă de piață la sfârșitul anului de 27,5% (31

decembrie 2020: 23,9%), măsurată în funcție de GLA pe loc.

### **Asigurarea unor fluxuri de venituri rezistente și în creștere**

CTP a înregistrat o creștere de 27% a veniturilor din chirii anualizate ale Grupului, care au fost de 437 de milioane de euro la sfârșitul anului (31 decembrie 2020: 344 de milioane de euro), ca urmare a creșterii dimensiunii portofoliului său de investiții și a activității puternice de închiriere. Creșterea veniturilor asigurate în 2020, inclusiv o creștere a chiriei în termeni comparabili de 1,6%, precum și noile angajamente de chirie din dezvoltările finalizate, au contribuit cu aproximativ 50 de milioane de euro la o nouă chirie efectiv anualizată în cursul anului. Achizițiile finalizate au adăugat încă 39 de milioane de euro la chiria anualizată.

Siguranța pe termen lung a veniturilor Grupului este evidentă în durata medie ponderată neexpirată a contractelor de leasing (WAULT) a portofoliului său de investiții, care a fost de 6,7 ani la sfârșitul perioadei, în creștere față de 6,0 ani la 31 decembrie 2020. Cea mai mare parte a acestui flux de venituri robust și diversificat beneficiază, de asemenea, de o creștere anuală contractată. Toate noile contracte de închiriere ale CTP, de la începutul anului 2020, includ o clauză de indexare dublă, care calculează creșterile anuale ale chiriei ca fiind cea mai mare dintre (i) o creștere fixă de 1,5% - 2,5 pe an sau (ii) indicele local al prețurilor de consum. Parametrii operaționali, cum ar fi retenția clienților (stabilă la 92% de la an la an), WAULT (+0,6 ani până la 6,6 ani) și gradul de ocupare (+1% până la 95%), toate au arătat o performanță puternică în 2021.

### **Dezvoltarea condusă de chiriași continuă să genereze o creștere de capital de top pe piață**

În 2021, cererea venită din partea clienților, fie că și-au extins operațiunile în locația lor actuală, fie că au semnat un nou contract de închiriere de spații în altă parte a rețelei CTPark, a reprezentat 80% din noile contracte de închiriere pentru dezvoltări (în metri pătrați), comparativ cu 65% din noile contracte de închiriere provenite de la clienții existenți în 2020.

CTP a finalizat 900.000 mp de dezvoltări de înaltă calitate în cursul perioadei (31 decembrie 2020: 585.000 mp), din care 98% sunt închiriate, ceea ce a fost în conformitate cu așteptările. Randamentul pe costuri al Grupului a rămas puternic, la 11,0% pentru proiectele în construcție, față de 11,6% la 31 decembrie 2020, depășind cu mult obiectivul de peste 10% în ciuda inflației continue a prețurilor de cost și a penuriei de materiale de construcție. Pe parcursul întregului an 2021, randamentul costurilor a fost de 11,3% pentru toate proiectele finalizate.

CTP a crescut GLA în primele zece parcuri ale sale cu 14%, ajungând la 3,6 milioane mp, iar acest impuls de creștere durabilă este așteptat să continue, Grupul fiind pe cale să dezvolte 1,5 milioane mp GLA de spații industriale și logistice în 2022. Acesta a început deja construcția a circa 958.000 mp din acest obiectiv până la sfârșitul anului 2021.

### **Sprrijinirea expansiunii viitoare a clienților existenți și a potențialilor clienți noi**

CTP controlează o rezervă de terenuri de primă clasă care totalizează 17,8 milioane mp (la 31 decembrie 2021) pe toate piețele sale, care oferă un potențial de dezvoltare mai mult decât dublu față de GLA actuală de circa 8 milioane mp. Această amploare lasă Grupul bine poziționat pentru a continua să răspundă cererii continue a bazei sale de clienți existenți și potențial noi (31 decembrie 2020: 12,6 milioane mp). Această cerere continuă este susținută de factori structurali, cum ar fi creșterea comerțului electronic, digitalizarea și near- și onshoring, așa cum este descris în secțiunea de piață a acestui raport.

Grupul a reacționat la accelerarea motoarelor structurale de pe piețele sale și a investit 193 de milioane de euro pentru a-și extinde banca de terenuri în 2021, concentrându-se în special pe achiziționarea de site-uri în cadrul piețelor sale de expansiune și noi. Această sumă se compară cu 13 milioane de euro de achiziții de landbank pe parcursul anului 2020. CTP făcut cinci achiziții de marcă de terenuri, achiziționând 360.000 mp de teren adiacent aeroportului Schiphol din Olanda, 99.000 mp de teren în Austria, două terenuri în Varșovia

totalizând 380.000 mp și un teren de 180.000 mp în apropiere de granița de vest a Poloniei cu Germania.

### **Achiziția strategică de active producătoare de venituri**

De asemenea, CTP achiziționează selectiv active producătoare de venituri acolo unde consideră că există o oportunitate de valoare semnificativă și pentru a-și susține strategia de creștere. Aceste achiziții vor fi făcute fie ca răspuns la o cerință a clienților, adiacente la proprietățile CTP existente, fie pentru a oferi grupului un punct de sprijin într-o țară nouă.

Grupul și-a accelerat programul de achiziții în 2021 ca răspuns la dinamica pozitivă a pieței și a cumpărat active în suprafață totală de 835.000 mp pentru 554 milioane de euro. Aceste achiziții au adus un plus de amploare afacerii și au un efect de creștere a portofoliului de investiții imobiliare existent al companiei, cu un randament mediu de 7,1%, comparativ cu randamentul portofoliului CTP de 6,4% (la 31 decembrie 2021).

### **Protejarea și creșterea atât a veniturilor, cât și a valorii capitalului**

Grupul a menținut rate de neocupare scăzute de 5% (31 decembrie 2020: 6%), a obținut rate ridicate de retenție a clienților de 92% în perioada respectivă (31 decembrie 2020: 92%) și a crescut chiria la 437 de milioane de euro, captând potențialul de reversibilitate inerent portofoliului ca urmare a abordării sale active de gestionare a portofoliului. WAULT a portofoliului este de 6,7 ani (31 decembrie 2020: 6,0 ani), iar în ceea ce privește colectarea chiriilor, 98% dintre plăți au fost primite înainte de scadență (31 decembrie 2020: 98%).

Relațiile solide și de lungă durată ale companiei cu ocupanții susțin activitatea de retenție și de închiriere repetată. CTP a obținut chirii cu până la 25% mai mari decât cele înregistrate la sfârșitul anului 2020 pe piețele sale principale, mai ales în Republica Cehă, ceea ce demonstrează fundamentele de bază ale pieței, respectiv consolidarea cererii combinată cu o ofertă limitată.

### **Plasarea sustenabilității și a inovației în centrul activității noastre**

Încă de la înființare, CTP a căutat să fie responsabil pentru impactul pe care îl au dezvoltările și activele sale operaționale asupra mediului și a comunităților înconjurătoare și pune în centrul filozofiei sale de "creare de parcuri" furnizarea de valoare semnificativă pentru toate părțile interesate.

În 2021, Grupul a înființat o funcție ESG dedicată pentru a continua să își îndeplinească obiectivele de sustenabilitate. Echipa ESG a definit strategia globală ESG a CTP, care cuprinde cei patru piloni: neutralizarea gazelor cu efect de seră, încorporarea parcurilor în comunitate, stimularea impactului social și a bunăstării și desfășurarea afacerilor cu integritate. Acești patru piloni se află în centrul abordării ESG a companiei și sprijină zece dintre cele 17 Obiective de Dezvoltare Durabilă ale Națiunilor Unite (ODD).

Agenția externă SCS a efectuat un proces de evaluare a progreselor înregistrate de CTP în ceea ce privește realizarea neutralității emisiilor de dioxid de carbon pentru operațiunile Grupului. SCS a calculat amprenta de carbon brută a Grupului pentru 2021 (pentru domeniile I și II) în CO<sub>2</sub>e (echivalent CO<sub>2</sub>) și a confirmat că capacitatea de captare a carbonului de către CTP (prin pădurile deținute) a fost mult mai mare decât emisiile de CO<sub>2</sub>e ale acestuia. Pădurile CTP au captat aproximativ 42.800 de tone metrice de CO<sub>2</sub>e în 2021. Acest lucru se compară cu amprenta de CO<sub>2</sub>e a CTP de 2.345 de tone metrice în 2021, în mare parte datorită trecerii la energie regenerabilă. Baza sa solară instalată a fost de 6.115 kWp la sfârșitul anului 2021, ceea ce a fost comparabil cu baza de la sfârșitul anului 2020. Ca urmare, pe parcursul anului 2021, totalul de 5 615 MWh de energie electrică care a fost generată a fost similar cu cei 5 893 MWh generați în 2020.

CTP s-a clasat printre primele 1,5% din universul de companii cotate de Sustainalytics în 2021. Grupul a realizat un scor de "risc scăzut" în ceea ce privește aspectele ESG, iar Sustainalytics a acordat CTP două insigne de top pentru scorul său ESG, evaluate comparativ atât în cadrul (i) industriei sale, cât și în (ii) regiunea sa europeană în 2021.

## **Oamenii noștri – o prioritate**

CTP își susține creșterea prin investiții în echipa sa și se angajează să o consolideze și să o dezvolte. Numărul total de angajați cu normă întreagă ai Grupului a crescut de la 394 la 520 în 2021. Grupul le oferă angajaților săi oportunitatea de a se educa continuu și de a se dezvolta profesional, oferind o serie de oportunități de învățare, cum ar fi cursuri de limbi străine și sponsorizarea unor programe de perfecționare, cum ar fi MBA-uri. CTP încearcă să încorporeze o cultură a diversității și incluziunii în întreaga afacere, în conformitate cu obiectivul său de a beneficia de o forță de muncă cu adevărat diversă, care să reprezinte diversitatea țărilor în care își desfășoară activitatea. La 31 decembrie 2021, CTP a înregistrat cincisprezece naționalități în rândul angajaților săi, cu o repartiție de gen relativ echilibrată de 46% femei și 54% bărbați (31 decembrie 2020: 50% femei și 50% bărbați), vârsta medie a personalului fiind de 39 de ani.

## **Performanță financiară robustă**

În 2021, CTP a obținut cea mai bună performanță financiară de până acum, înregistrând o creștere profitabilă prin dezvoltarea GLA a portofoliului său la peste 7,6 milioane mp. A păstrat parametri financiari sănătoși, congruenți cu un rating de credit Investment Grade și în concordanță cu abordarea sa diligentă în ceea ce privește expansiunea.

## **Venituri nete din chirii**

Veniturile nete din chirii au crescut în perioada analizată cu 16,5%, ajungând la 326,9 milioane de euro, de la 280,7 milioane de euro în 2020, datorită impactului pozitiv al finalizării dezvoltărilor pe toate piețele CTP, a activității de investiții disciplinate și a creșterii chiriilor în termeni comparabili de 1,6%, derivată din creșterea anuală contractată a chiriilor din portofoliu. Pe piețele principale ale Grupului, veniturile nete din chirii au crescut cu 15%, până la 314,7 milioane de euro, în timp ce piețele de expansiune și cele noi au înregistrat o creștere de 88%, până la 12,5 milioane de euro.

Pandemia COVID-19 nu a avut un impact semnificativ asupra fluxului de numerar al Grupului, atât rata de colectare a chiriilor, cât și rata de ocupare atingând niveluri record pe parcursul anului 2021. Cu toate acestea, venitul operațional net din operațiunile hoteliere a fost influențat negativ de restricțiile globale privind călătoriile, ceea ce a dus la o pierdere de 2,6 milioane de euro, comparativ cu o pierdere de 0,1 milioane de euro în 2020. Venitul operațional net al Grupului din activitățile de dezvoltare din cadrul portofoliului său industrial și logistic a scăzut de la 22,4 milioane de euro în 2020, la 9,4 milioane de euro în 2021. Această reducere a venitului operațional în 2021 este explicată prin vânzarea neobișnuită a unui activ în 2020, care a generat un randament unic.

## **Costuri administrative și de exploatare**

Costurile administrative și de exploatare ale Grupului au crescut la 58,3 milioane de euro (31 decembrie 2020: 56,1 milioane de euro). Creșterea costurilor de exploatare a reflectat creșterea CTP în 2021 și este determinată în principal de creșterea numărului de angajați cu normă întreagă de la 394 la 520. Costurile de finanțare ale Grupului în cursul perioadei au fost comparabile cu cele din anul precedent, cu 100,1 milioane de euro (31 decembrie: 101,5 milioane de euro). Acestea au fost în mare parte costuri unice asociate cu implementarea strategiei active de refinanțare a Grupului în cursul anului, inclusiv costuri unice de plăți anticipate și comisioane legate de derularea acoperirilor.

## **Impozitare**

Cheltuielile cu impozitele au crescut semnificativ în 2021, de la 37,9 milioane de euro în 2020, la 250,8 milioane de euro. Cea mai mare parte a acestei creșteri este o cheltuială cu impozitul amânat și este legată de rezultatul net al evaluării proprietăților de investiții de 1 100,6 milioane de euro.

## **Profit**

Profitul după impozitare pentru această perioadă a crescut cu 306%, ajungând la 1.025,9 milioane de euro,

față de 252,5 milioane de euro în 2020.

### **Indicatori de performanță financiară EPRA**

Perioada de douăsprezece luni încheiată la 31 decembrie 2021 este primul exercițiu financiar în care CTP raportează indicatorii de performanță financiară EPRA. Câștigul EPRA ajustat al companiei a crescut la 0,49 euro, față de 0,44 euro (calculat pe un număr mediu de acțiuni în circulație cu 14% mai mare în 2021). NTA EPRA pe acțiune a crescut cu 45%, ajungând la 12,06 euro. Randamentul inițial net EPRA "Topped-up" a scăzut de la 6,2% la 5,6%.

### **Portofoliul de investiții**

Investițiile imobiliare au crescut cu 40,6%, de la 5 386,2 milioane de euro în 2020 la 7 575,1 milioane de euro la 31 decembrie 2021. Această creștere în 2021 este determinată de o creștere a GLA deținută de Grup la 7,6 milioane mp, care cuprinde 900.000 mp de dezvoltare finalizată și 835.000 mp de achiziții strategice. Un alt factor important a fost comprimarea accelerată a randamentului care a avut loc pe parcursul anului 2021, care s-a reflectat în evaluarea de la sfârșitul anului, randamentul mediu al portofoliilor fiind de 6,4% la 31 decembrie 2021, comparativ cu 6,9% în 2020.

Valoarea totală a băncii de terenuri, ca parte a investițiilor imobiliare, a crescut de la 295,2 milioane de euro la 526,8 milioane de euro, în urma unui an activ din perspectiva tranzacțiilor. La 31 decembrie 2021, terenurile Grupului cuprindeau 17,8 milioane de metri pătrați, comparativ cu 12,6 milioane de metri pătrați la sfârșitul anului 2020. Grupul a investit 193 de milioane de euro în refacerea băncii sale de terenuri, în conformitate cu abordarea sa accelerată pentru a asigura potențialul viitorului pipeline și pentru a profita de consolidarea fundamentelor pieței în 2021.

### **Finanțarea eficientă și îmbunătățirea lichidităților**

Grupul continuă să adopte o abordare prudentă în ceea ce privește politica financiară și indicatorii de credit și beneficiază de un profil de lichiditate solid și de un profil de rambursare conservator. La 31 decembrie 2021, valoarea netă a împrumuturilor Grupului (LtV) era de 42,8% (31 dec. 2020: 50,7%), cu o rată de acoperire a dobânzii (ICR) de 5,0 ori (31 dec. 2020: 3,8 ori).

Costul mediu al datoriei a scăzut de la 1,6% la momentul IPO, la 1,2% la 31 decembrie 2021, reflectând implementarea strategiei active de refinanțare a Grupului în această perioadă, migrând de la împrumuturi garantate la finanțări negarantate, cu obiectivul de a profita de condițiile de finanțare favorabile pentru a consolida în continuare structura de capital a CTP.

Această strategie de refinanțare a cuprins emisiuni de obligațiuni în valoare totală de 2,5 miliarde de euro în cursul anului 2021 în cadrul programului său de obligațiuni pe termen mediu în euro ("EMTN"), care a fost actualizat și majorat la 8 miliarde de euro la 6 august 2021, ca parte a unui proces anual obișnuit. În septembrie 2021, 150 de milioane de euro din seria octombrie 2025 au fost licitate cu succes. Prin urmare, la sfârșitul anului 2021, în cadrul Programului EMTN al CTP sunt în circulație obligațiuni în valoare totală de 3,4 miliarde de euro.

CTP are relații solide cu aproximativ 15 instituții de creditare care operează la nivel internațional, în afara celor 10 dealeri din programul său EMTN. Dintre acestea, 10 participă la facilitatea de credit reînnoibilă (RCF) negarantată pe 3 ani a CTP, în valoare de 400 de milioane de euro, care a fost angajată în iulie 2021 și care răspunde nevoilor de lichiditate pe termen scurt ale grupului. În plus, două facilități de credit garantate de rang superior diferite sunt acordate de syndicate de instituții de credit, fiecare finanțând un portofoliu de proprietăți. CTP a respectat toate condițiile care se aplică acestor facilități de credit în cursul anului 2021.

Societatea a primit un rating de emitent pe termen lung de BBB- (perspectivă stabilă) din partea S&P și un rating de emitent pe termen lung de Baa3 (perspectivă stabilă) din partea Moody's în septembrie 2021. Aceste ratinguri se aplică datorilor negarantate pe care CTP le-a emis. Ambele agenții de rating au atribuit o perspectivă stabilă ratingurilor lor respective pentru Grup.

Fluxul de numerar provenit din activitățile de exploatare a scăzut la 139,1 milioane de euro în 2021, de la 185,4 milioane de euro în 2020, în ciuda creșterii EBITDA în 2021, ca urmare a unei scăderi a capitalului de lucru al CPT de 65,1 milioane de euro.

Fluxul de numerar generat de activitățile de investiții a fost redus semnificativ în 2021, ca urmare a nivelurilor record de construcții și a cheltuielilor de capital asociate, precum și a achizițiilor efectuate în cursul perioadei. Investițiile în dezvoltare în 2021 au crescut de la 359,2 milioane de euro la 599,6 milioane de euro. În mod similar, achizițiile de investiții, care totalizează 835.000 mp, au jucat un rol important în creșterea portofoliului în cursul perioadei, cu o ieșire de numerar de 554 milioane de euro. Această sumă exclude orice flux de numerar legat de oferta publică de cumpărare a CTP pentru Deutsche Industrie REIT AG.

CTP a avut un an foarte activ în ceea ce privește finanțarea, după cum s-a menționat mai sus, cu oferta publică inițială din primăvară, în cadrul căreia a obținut venituri brute de 854 de milioane de euro și mai multe emisiuni de obligațiuni care au totalizat 2,5 miliarde de euro. Fluxul de numerar pentru finanțare a fost puternic pozitiv, permițând grupului să își finanțeze atât activitățile de dezvoltare până la sfârșitul anului, cât și să prefinanțeze portofoliul de dezvoltări pentru 2022.

#### **Evenimente ulterioare perioadei**

La 20 ianuarie 2022, CTP a încheiat o obligațiune verde pe patru ani în valoare de 700 de milioane de euro în cadrul programului său EMTN de opt miliarde de euro. Cererea totală pentru emisiunea de obligațiuni de opt ani a CTP a atins un vârf de aproximativ 1,3 miliarde de euro, reflectând reputația solidă pe care CTP și-a construit-o în rândul investitorilor în obligațiuni verzi corporative în cele 15 luni de când compania a intrat pe piețele de capital pentru finanțare. Prețul cuponului anual din tranșa pe patru ani din ianuarie a fost fixat la 0,875%. Costul mediu al datoriei grupului a scăzut la 1,12%, de la 1,19% din decembrie 2021. Durata medie a datoriei CTP se situează acum la 6,0 ani față de 6,2 ani la sfârșitul anului.

CTP NV a anunțat finalizarea ofertei de preluare și retragere de la tranzacționare a Deutsche Industrie REIT-AG la 3 februarie 2022, care va fi integrată în CTP Germania. În urma integrării acestei achiziții de succes, CTP Germania deține o pondere sem imediată în cea mai mare economie a Europei, întrucât reprezintă aproximativ 15% din portofoliul CTP și devine a treia piață ca mărime după valoarea brută a activelor, după Cehia (42%) și România (21%).

#### **Actualizare în legătură cu evenimentele în curs de desfășurare din Ucraina:**

Evenimentele tragice care au avut loc în Ucraina au aruncat o umbră asupra piețelor globale și asupra perspectivelor noastre pozitive pentru 2022. La data publicării acestor rezultate financiare, CTP nu a înregistrat niciun impact operațional sau financiar semnificativ asupra activității sale. Vom continua să monitorizăm situația și să ne revizuim abordarea pentru a minimiza orice efecte negative pe măsură ce evenimentele se desfășoară.

În ciuda acestor incertitudini globale actuale, Grupul este bine poziționat, datorită modelului său de afaceri integrat, rezultatelor solide din 2021, poziției financiare stabile, bazei diversificate de clienți și culturii de companie agile.

În conformitate cu principiile noastre ESG, ne-am luat angajamentul de a contribui la sprijinirea refugiaților ucraineni, oferind un sprijin financiar semnificativ Întalului Comisariat pentru Refugiați (UNHCR) și Crucii Roșii, precum și agențiilor locale de ajutorare.

Printre alte inițiative se numără punerea la dispoziție a unor spații de depozitare vacante pentru



aprovizionarea cu provizii de urgență, precum și a unor locuințe în cadrul portofoliului nostru și vom face mai multe pe măsură ce situația evoluează.

### **Perspective și priorități pentru 2022**

Deși este conștient de impactul continuu al pandemiei și de riscurile macroeconomice și geopolitice actuale, CTP rămâne încrezător în ambițiile sale de creștere pentru anul viitor. În 2022, având în vedere modelul său de afaceri de succes și un set de obiective clare, Grupul va continua să își execute cu sârguință strategia și să își susțină performanța prin abordarea sa centrată pe client, care oferă ocupanților săi o ofertă premium, cu servicii complete. Cu un bilanț și o capacitate de finanțare puternice, CTP este bine poziționat pentru a continua să profite de consolidarea cererii ocupaționale atât din partea clienților săi existenți, cât și a potențialilor clienți noi. În acest context de cerere ocupațională puternică pentru spații industriale și logistice de înaltă calitate în întreaga ECE, împreună cu ratele de neocupare scăzute din punct de vedere istoric, se așteaptă ca creșterea chiriilor să continue pe majoritatea piețelor.

Printre prioritățile strategice cheie ale CTP în anul următor se numără menținerea indicatorilor operaționali puternici ai portofoliului, inclusiv un WAULT de peste 6,5 ani, o creștere a chiriilor de peste 1,7% și un randament al costurilor de peste 10%. De asemenea, Grupul se așteaptă să livreze acționarilor un EPRA EPS de circa 0,60 euro pentru 2022.

Un alt obiectiv strategic este de a obține creșteri de două cifre ale GLA pe fiecare dintre piețele noastre, concentrând o mare parte din această creștere în cadrul parcurilor noastre de top zece. Anticipăm că această expansiune organică va fi completată cu aproximativ 500.000 mp GLA din achiziții strategice. Pentru a oferi Grupului o viitoare capacitate de dezvoltare, CTP intenționează să investească aproximativ 150 de milioane de euro în achiziții de terenuri. Această creștere a GLA ar trebui să asigure că CTP este bine poziționat pentru a-și crește cota de piață dincolo de cota actuală de 27,5% pe fiecare dintre piețele sale principale.

Integrarea și dezvoltarea în curs a fostului portofoliu DIR și lansarea CTP în Germania, care este acum a treia piață ca mărime a grupului, după Republica Cehă și România, sunt în plină desfășurare. CTP intenționează să dubleze dimensiunea portofoliului său german până în 2026, cu 1 miliard de euro alocat pentru cheltuieli de capital pentru investiții greenfield, brownfield și de modernizare.

În cele din urmă, o prioritate strategică cheie pentru Grup în 2022 este de a urmări aspirațiile sale ESG semnificative, inclusiv dezvoltarea capacității sale solare, consolidarea poziției sale neutre din punct de vedere al emisiilor de carbon și obținerea de ratinguri pentru profilul său ESG, optimizând astfel capacitatea CTP de a continua să ofere valoare semnificativă pentru toate părțile interesate.