

CTP N.V. Rezultatele pentru anul fiscal 2024

CTP RAPORTEAZĂ UN PROFIT RECORD DE 1,1 MILIARDE EURO

VENITURI NETE DIN CHIRII ÎN CREȘTERE CU 19% FAȚĂ DE ANUL TRECUT, EPS AJUSTAT EPRA DE 0,80 EURO ȘI EPRA NTA PE ACȚIUNE ÎN CREȘTERE CU 13,6%, AJUNGÂND LA 18,08 EURO

AMSTERDAM, 28 februarie 2025 - CTP N.V. (CTPNV.AS), („CTP”, „Grupul” sau „Compania”) a înregistrat venituri din chirii de 664,1 milioane euro în 2024, în creștere cu 16,1% față de anul anterior, și o creștere a chiriilor, pe bază comparabilă, de 4,0%. La 31 decembrie 2024, venitul anualizat din chirii a ajuns la 742,6 milioane euro, iar rata de ocupare a fost de 93%.

În 2024, CTP a livrat 1,286,000 metri pătrați cu un randament anual al investiției („YoC”) de 10,1%, având un grad de ocupare de 92% la finalizarea proiectelor, ceea ce a dus portofoliul operațional al Grupului la 13,3 milioane mp suprafață închirială brută (GLA). Valoarea brută a activelor (GAV) a crescut cu 17,2%, atingând 16,0 miliarde euro, iar EPRA NTA pe acțiune a înregistrat o creștere de 13,6%, ajungând la 18,08 euro.

Profitul ajustat EPRA specific companiei a crescut cu 12,5% față de anul anterior, ajungând la 364,0 milioane euro. EPS-ul ajustat EPRA specific companiei a fost de 0,80 euro, în creștere cu 9,9%, în conformitate cu estimările anunțate. Pentru 2025, Grupul estimează un EPS ajustat EPRA specific companiei între 0,86 și 0,88 euro.

La 31 decembrie 2024, proiectele aflate în construcție totalizau 1,8 milioane mp, cu un potențial de venituri din chirii de 142 milioane euro la ocupare completă și un randament anual al investiției (YoC) estimat la 10,3%.

Portofoliul de terenuri a Grupului a crescut la 26,4 milioane mp, dintre care 21,7 milioane mp sunt deținute direct și reflectate în bilanț. Această rezervă asigură un potențial semnificativ de creștere pentru CTP, în special în jurul parcurilor industriale existente. Datorită randamentului anual al investiției de top din industrie, CTP se așteaptă să continue să genereze o creștere de două cifre a EPRA NTA în anii următori.

În 2024, CTP a finalizat cu succes prima ofertă accelerată de acțiuni de la IPO, care a fost suprasubscrisă de mai multe ori, obținând 300 de milioane euro în capital. Această finanțare oferă companiei resurse pentru accelerarea dezvoltărilor și realizarea de achiziții strategice, cum ar fi proiectul de reconversie a unui teren industrial de 830.000 mp în centrul orașului Düsseldorf.

Remon Vos, CEO, a declarat: *“În 2024, CTP a închiriat un nivel record de 2,1 milioane mp, cu 7% mai mult față de anul anterior, reflectând cererea puternică și constantă din Europa Centrală și de Est (ECE) și potențialul solid de creștere al acestei regiuni strategice. Pe fondul unui echilibru sănătos între cerere și ofertă, compania a realizat o creștere robustă a chiriilor pe parcursul anului. Privind spre 2025, numărul de acorduri preliminare (HoTs) semnate a depășit nivelul din anul anterior, oferind o bază solidă*

pentru activitatea de închiriere în anul următor. Aceste volume de închiriere permit CTP să continue dezvoltarea a peste 10% de suprafață nouă închirială brută (GLA) pe an și să își consolideze cota de piață în regiunea CEE. Venitul anualizat din chirii a ajuns la 743 milioane euro, subliniind generarea solidă de fluxuri de numerar din portofoliul existent, cu o rată de colectare a chiriilor de 99,8%. Faza următoare de creștere este deja asigurată prin 1,8 milioane mp de GLA în construcție și un teren disponibil de peste 26,4 milioane mp, permițând companiei să mențină o creștere de două cifre a EPRA NTA. În plus față de proiectele aflate în dezvoltare, CTP a semnat contracte pentru încă 80.000 mp de spații viitoare, a căror construcție urmează să înceapă în curând. Cererea pentru spații industriale și logistice în regiunea Europei Centrale și de Est (ECE) este susținută de factori structurali, precum profesionalizarea lanțurilor de aprovizionare de către furnizorii de servicii logistice (3PLs), creșterea continuă a comerțului electronic și tendințele de nearshoring și friend-shoring adoptate de chiriași. Deoarece regiunea ECE oferă cea mai competitivă locație din Europa din perspectiva costurilor, CTP beneficiază în mod special de tendința de nearshoring. Acest lucru este reflectat de creșterea numărului de chiriași din sectorul de producție asiatic, care fabrică în Europa pentru piața europeană. În 2024, aceștia au reprezentat aproximativ 20% din activitatea totală de închiriere, față de 10% din portofoliul total”.

Puncte cheie¹

În milioane de euro			%		%	
	2024	2023	schimbare	Q4-2024	Q4-2023	schimbare
Venit brut din chirie	664.1	571.9	+16.1%	175.7	150.3	+16.9%
Venituri nete din chirii	646.8	543.4	+19.0%	170.9	140.9	+21.3%
Rezultatul net al evaluării investițiilor imobiliare	941.5	878.7	+7.1%	337.4	222.4	+51.7%
Profitul perioadei	1,081.4	922.6	+17.2%	344.3	189.9	+81.3%
Câștiguri EPRA ajustate specifice societății	364.0	323.5	+12.5%	94.2	85.0	+10.7%
În €			%		%	
	2024	2023	schimbare	Q4-2024	Q4-2023	schimbare
EPRA EPS ajustat EPRA specific societății	0.80	0.73	+9.9%	0.20	0.19	+4.8%
În milioane de euro	31	Dec	31	Dec	%	
	2024		2023		schimbare	
Investiții imobiliare ("PI")	14,655.3		12,039.2		+21.7%	

¹ Neauditat

Investiții imobiliare în curs de dezvoltare ("IPuD")	1,076.8	1,359.6	-20.8%
	31 Dec 2024	31 Dec 2023	% schimbare
EPRA NTA pe acțiuni	€18.08	€15.92	+13.6%
YoC preconizat pentru proiectele în construcție	10.3%	10.3%	
LTV	45.3%	46.0%	

Cererea continuă și puternică a chiriașilor conduce la creșterea chirilor

În 2024, CTP a semnat contracte de închiriere pentru 2.113.000 mp, înregistrând o creștere de 7% față de 2023, cu venituri anuale contractate din chirii de 144,0 milioane euro și o chirie medie lunară de 5,68 euro/mp (2023: 5,69 euro/mp). Ajustând pentru diferențele dintre piețele naționale, chirile au crescut, în medie, cu 3%.

Suprafața totală a contractelor de închiriere semnate:	Q1	Q2	Q3	Q4	FY
2022	441,000	452,000	505,000	485,000	1,883,000
2023	297,000	552,000	585,000	542,000	1,976,000
2024	336,000	582,000	577,000	618,000	2,113,000
Creștere YoY	+13%	+5%	-1%	+14%	+7%

Chiria medie lunară pentru contractele de închiriere semnate (€/mp):	Q1	Q2	Q3	Q4	FY
2022	4.87	4.89	4.75	4.80	4.82
2023	5.31	5.56	5.77	5.81	5.69
2024	5.65	5.55	5.69	5.79	5.68

Aproximativ două treimi din aceste contracte de închiriere au fost încheiate cu chiriași existenți, în conformitate cu modelul de afaceri al CTP, care constă în a crește cu chiriașii existenți în parcurile existente.

Generarea de fluxuri de numerar prin portofoliul operațional și achiziții

Cota medie de piață a CTP în Republica Cehă, România, Ungaria și Slovacia a crescut la 28,8% la 31 decembrie 2024, menținându-și poziția de cel mai mare proprietar și

dezvoltator de active industriale și logistice în aceste piețe. CTP este, de asemenea, lider de piață în Serbia și Bulgaria.

Cu aproape 1.500 de clienți, CTP are o bază largă și diversificată de chiriași internaționali, formată din companii blue-chip cu ratinguri de credit solide. Clienții CTP activează într-o gamă variată de industrii, inclusiv producție, tehnologie înaltă/IT, industria auto, e-commerce, retail, comerț en-gros și servicii logistice de tip 3PL.

Diversificarea bazei de chiriași asigură un flux de venituri stabil, niciun chiriaș neavând o pondere mai mare de 2,5% din veniturile anuale din chirii. Primii 50 de chiriași ai CTP reprezintă doar 35,2% din veniturile din chirii și majoritatea dintre aceștia închiriază spații în mai multe parcuri industriale CTPark.

La finalul anului 2024, gradul de ocupare al portofoliului a fost de 93% (2023: 94%), iar rata de retenție a clienților s-a menținut la un nivel solid de 87% (2023: 90%), reflectând capacitatea CTP de a cultiva relații de lungă durată cu clienții săi.

Durata medie rămasă a contractelor de închiriere (WAULT) s-a situat la 6,4 ani (2023: 6,5 ani), în linie cu obiectivul companiei de a menține o durată medie de peste 6 ani.

Rata de colectare a chiriilor a fost de 99,8% în 2024 (2023: 99,9%), fără deteriorări în profilul de plată al chiriașilor.

Veniturile din chirii au atins 664,1 milioane euro, înregistrând **o creștere de 16,1% față de anul anterior**, creștere determinată în principal de **livrările de noi spații**, precum și de **achiziția strategică a 270.000 mp de GLA în România în primul semestru din 2024**, la un randament investițional de **peste 9%**.

Pe o **bază comparabilă (like-for-like)**, **veniturile din chirii au crescut cu 4,0%**, fiind influențate în special de **indexarea anuală** și de **ajustările pozitive rezultate din renegocieri și din contractele expirate**.

CTP a implementat măsuri pentru a reduce pierderile asociate cheltuielilor cu serviciile, ceea ce a condus la **creșterea raportului dintre venitul net din chirii și venitul total din chirii de la 95,0% în 2023 la 97,4% în 2024**. Ca urmare, **venitul net din chirii a crescut cu 19,0% față de anul anterior**.

O **proporție tot mai mare a veniturilor din chirii** generate de portofoliul de investiții al CTP **beneficiază de protecție împotriva inflației**. Începând cu **sfârșitul anului 2019**, **toate noile contracte de închiriere** includ o **clauză dublă de indexare**, care ajustează anual chiria în funcție de valoarea cea mai mare dintre:

- **O creștere fixă de 1,5%–2,5% pe an**; sau
- **Indicele Prețurilor de Consum (CPI)**.

La **31 decembrie 2024**, **71% din veniturile portofoliului CTP** erau acoperite de această **clauză dublă de indexare**, iar Grupul estimează că această pondere **va continua să crească**.

Potențialul de creștere a chirilor (reversionary potential) s-a menținut **stabil la 14,5%**, iar **noile contracte de închiriere** au fost semnate **peste valoarea de piață (ERV)**, confirmând **tendința de creștere a chirilor** și susținând **valorificarea portofoliului**.

La **31 decembrie 2024**, **venitul anualizat din chirii** a ajuns la **742,6 milioane euro**, înregistrând **o creștere de 15,3% față de anul anterior**, reflectând astfel **creșterea solidă a fluxului de numerar** generat de portofoliul de investiții al CTP.

Dezvoltări livrate în 2024 cu un randament de 10,1% și un grad de ocupare de 92% la finalizare

CTP și-a continuat investițiile strategice în proiectele sale extrem de profitabile. În 2024, Grupul a finalizat un număr record de 1,3 milioane mp de GLA, față de 1,2 milioane mp în 2023. Aceste dezvoltări au fost livrate cu un randament anual al investiției (YoC) de 10,1%, un grad de ocupare de 92% la finalizare și vor genera un venit anual contractat din chirii de 83,4 milioane euro, cu alte 7,3 milioane euro estimate la ocuparea completă a spațiilor.

Printre cele mai importante livrări din 2024 se numără: 169.000 mp în CTPark Warsaw West (Polonia), 120.000 mp în CTPark Budapest Szigetszentmiklós (Ungaria), 87.000 mp în CTPark Ploiești (România), 67.000 mp în CTPark Bucharest West (România), 57.000 mp în CTPark Warsaw South (Polonia), 52.000 mp în CTPark Novi Sad East (Serbia), 48.000 mp în CTPark Zabrze (Polonia), 44.000 mp în CTPark Weiden (Germania), 37.000 mp în CTPark Budapest Ecser (Ungaria) și 37.000 mp în CTPark Žilina Airport (Slovacia).

În timp ce costurile medii de construcție în 2022 au fost de aproximativ 550 euro/mp, în 2023 și 2024 acestea au scăzut la 500 euro/mp. Această eficiență permite Grupului să mențină un randament de peste 10%, susținut de modelul unic de parc industrial al CTP, care integrează dezvoltarea, administrarea și serviciile pentru chiriași, precum și de expertiza internă în construcție și achiziții, care asigură controlul total asupra costurilor și termenelor de livrare.

La 31 decembrie 2024, CTP avea în construcție 1,8 milioane mp de GLA, cu un potențial venit anual din chirii de 142 milioane euro și un randament estimat (YoC) de 10,3%. 80% din proiectele în desfășurare sunt situate în parcuri existente, în timp ce 7% sunt în parcuri noi cu potențial de dezvoltare de peste 100.000 mp de GLA. Pentru 2025, 35% din livrările planificate sunt deja pre-închiriate, iar CTP estimează că va atinge un grad de ocupare de 80%-90% la livrare, în linie cu performanțele istorice.

Deoarece CTP acționează ca antreprenor general pe majoritatea piețelor, Grupul are control deplin asupra procesului și calendarului de livrare, permițând ajustarea ritmului de construcție în funcție de cererea chiriașilor și oferind o flexibilitate sporită în ceea ce privește cerințele de spațiu. În 2025, Grupul estimează să livreze între 1,2 și 1,7 milioane mp de GLA, în funcție de cererea din piață. În plus, există deja 80.000 mp de contracte de închiriere semnate pentru proiecte viitoare, care urmează să intre în construcție, ceea ce reflectă cererea continuă din partea ocupanților.

La 31 decembrie 2024, rezerva de teren (landbank) a CTP a ajuns la 26,4 milioane mp, față de 23,4 milioane mp la finalul anului precedent, consolidând obiectivul de a atinge 20 milioane mp de GLA până la sfârșitul deceniului. Grupul se concentrează pe valorificarea rezervei de teren existente, menținând în același timp o abordare disciplinată în ceea ce privește achizițiile de noi terenuri. 57% din rezerva de teren se află în parcurile existente, 33% este localizată în parcuri noi sau adiacente acestora, cu potențial de extindere la peste 100.000 mp de GLA. Dintre acestea, 18% sunt asigurate prin opțiuni, iar restul de 82% sunt deținute în proprietate și reflectate în bilanțul companiei.

Pe baza unui raport de 2 mp de teren pentru 1 mp de GLA, CTP poate dezvolta peste 13 milioane mp de GLA pe terenul său actual. Costul mediu de achiziție a terenului este de aproximativ 60 euro/mp, iar costurile medii de construcție se ridică la aproximativ 500 euro/mp, ceea ce aduce costul total al investiției la circa 620 euro/mp. Portofoliul existent al CTP, excluzând activele mai vechi achiziționate de la Deutsche Industrie REIT, este evaluat la aproximativ 1.030 euro/mp, reflectând valoarea adăugată și potențialul de apreciere al activelor Grupului.

Monetizarea afacerii din energie

CTP își continuă planul de extindere pentru instalarea de sisteme fotovoltaice. Cu un cost mediu de aproximativ 750.000 euro pe MWp, Grupul vizează un randament anual al investiției (YoC) de 15% pentru aceste proiecte.

Până la sfârșitul anului 2024, CTP a instalat o capacitate fotovoltaică totală de 138 MWp, dintre care 66 MWp sunt deja operaționali. Veniturile generate din energia regenerabilă au ajuns la 7,6 milioane euro în 2024, înregistrând o creștere de 22% față de anul precedent.

Ambiția CTP în domeniul sustenabilității este aliniată cu cererea tot mai mare din partea chiriașilor pentru energie verde provenită din sisteme fotovoltaice. Aceasta le oferă multiple beneficii, inclusiv o securitate energetică îmbunătățită, costuri mai reduse de operare, conformare cu reglementările din ce în ce mai stricte, îndeplinirea cerințelor impuse de clienții lor și sprijin în atingerea propriilor obiective ESG (mediu, social, guvernanta).

Rezultatele evaluării, susținute de pipeline și de reevaluarea pozitivă a portofoliului existent

Valoarea proprietăților de investiții (Investment Property – „IP”) a crescut de la 12,0 miliarde euro la 31 decembrie 2023 la 14,7 miliarde euro la 31 decembrie 2024. Această creștere a fost determinată în principal de transferul proiectelor finalizate din categoria Proprietăți de Investiții în Dezvoltare (Investment Property under Development – „IPuD”) către IP, de achizițiile cu efecte pozitive asupra valorii și de reevaluările favorabile.

Valoarea IPUd a scăzut cu 20,8%, ajungând la 1,1 miliarde euro la 31 decembrie 2024, în principal datorită volumului semnificativ de livrări din trimestrul al patrulea al anului 2024 și a demarării unor noi proiecte de construcție în primul trimestru al anului 2025.

Valoarea brută a activelor (Gross Asset Value – GAV) a crescut la 16,0 miliarde euro la 31 decembrie 2024, înregistrând o creștere de 17,2% comparativ cu aceeași perioadă a anului precedent.

Reevaluarea portofoliului în 2024 a fost de 941,5 milioane euro, susținută de reevaluarea pozitivă a proiectelor IPUd (+380,4 milioane euro), a rezervelor de teren (+61,2 milioane euro) și a activelor finalizate (+499,9 milioane euro). Reevaluarea pe baza valorii comparabile (like-for-like) a fost de 5,9%, fiind determinată în principal de creșterea valorii de închiriere (ERV) cu 4,9% la nivel comparabil.

Portofoliul Grupului are randamente de evaluare conservatoare, cu o extindere de 70 de puncte de bază a randamentului reversionar în ultimii doi ani și jumătate, ajungând la 7,1%. CTP estimează că randamentele au atins punctul maxim în sectorul industrial și logistic din regiunea Europei Centrale și de Est (CEE). În contextul unor mișcări mai ample ale randamentelor pe piețele din Europa de Vest, diferența de randament între logistică în CEE și Europa de Vest a revenit la media pe termen lung. CTP se așteaptă ca această diferență să se reducă în continuare, fiind susținută de perspectivele de creștere mai ridicate pentru regiunea CEE.

CTP anticipează o creștere suplimentară a valorii de închiriere (ERV), susținută de cererea continuă din partea chiriașilor, influențată pozitiv de factorii de creștere structurală din regiunea CEE. Chiriile din CEE rămân accesibile, iar, în ciuda creșterii puternice înregistrate, acestea au pornit de la niveluri semnificativ mai mici comparativ cu țările din Europa de Vest. În termeni reali, chiriile din multe piețe din CEE sunt încă sub nivelurile din 2010.

Valoarea EPRA NTA pe acțiune a crescut de la 15,92 euro la 31 decembrie 2023 la 18,08 euro la 31 decembrie 2024, reprezentând o creștere de 13,6%. Această creștere a fost determinată în principal de reevaluare (+1,98 euro) și de EPRA EPS ajustat specific companiei (+0,80 euro), fiind parțial compensată de dividendele plătite (-0,57 euro).

Bilanț solid și poziție puternică de lichiditate

În conformitate cu abordarea sa proactivă și prudentă, Grupul beneficiază de o poziție solidă de lichiditate pentru a susține planurile de creștere, având un cost fix al datoriei și un profil conservator de rambursare.

Pe parcursul anului, Grupul a atras finanțări în valoare totală de 2,4 miliarde euro:

- Un împrumut garantat de 100 milioane euro, pe o perioadă de șase ani, obținut printr-un sindicat de bănci din Italia și Cehia, cu un cost total fix de 4,9%;
- O emisiune de obligațiuni verzi în valoare de 750 milioane euro, cu scadență la șase ani, la un spread de MS +220 puncte de bază și un cupon de 4,75%;
- Un împrumut garantat de 90 milioane euro, pe șapte ani, contractat de la o bancă austriacă, cu un cost total fix de 4,9%;

- Un împrumut garantat de 168 milioane euro, pe șapte ani, obținut printr-un sindicat format dintr-o bancă slovacă și una austriacă, cu un cost total fix de 5,1%;
- O majorare de 75 milioane euro a obligațiunii verzi pe șase ani emise în februarie, la un spread de MS +171 puncte de bază;
- Un împrumut negarantat de 500 milioane euro, pe cinci ani, contractat de la un sindicat de bănci internaționale, cu un cost total fix de 4,7%;
- O suplimentare de 150 milioane euro a unui împrumut garantat pe șapte ani, obținut printr-un sindicat de bănci din Italia și Cehia, la un cost total fix de 4,35%;
- O emisiune de obligațiuni verzi în valoare de 500 milioane euro, cu scadență la opt ani, la un spread de MS +173 puncte de bază și un cupon de 3,875%;
- O emisiune de obligațiuni verzi în valoare de 50 milioane euro, pe cinci ani, la un spread de MS +125 puncte de bază și un cupon de 3,427%.

Pe parcursul anului, CTP a finalizat trei oferte de răscumpărare de obligațiuni, achiziționând obligațiuni cu scadență apropiată în valoare de 950 milioane euro, obținând un câștig de capital de 37,1 milioane euro, reducând scadențele datoriei din 2025 și 2026 și extinzând în mod proactiv profilul de maturitate. Odată cu scăderea spread-urilor, CTP a negociat reducerea marjei pentru împrumuturi bancare garantate în valoare de 569,9 milioane euro și a rambursat alte 378,8 milioane euro.

La 31 decembrie 2024, poziția de lichiditate a Grupului era de 2,2 miliarde euro, incluzând 0,9 miliarde euro în numerar și echivalente de numerar, precum și o facilitate de credit revolving neutilizată, majorată de la 550 milioane euro la 1,3 miliarde euro.

Costul mediu al datoriei CTP era de 3,09% (31 decembrie 2023: 1,95%), cu 99,9% din datorie având rata fixă sau fiind acoperită prin instrumente de hedging până la scadență. Grupul nu capitalizează dobânda pentru proiectele în dezvoltare, astfel încât toate cheltuielile cu dobânzile sunt reflectate direct în contul de profit și pierdere. Maturitatea medie a datoriei era de 5,0 ani (31 decembrie 2023: 5,3 ani).

Prima scadență majoră a Grupului este o obligațiune de 272 milioane euro, cu termen de rambursare în iunie 2025, care va fi achitată din rezervele de numerar disponibile.

Rata îndatorării (LTV – Loan to Value) a fost de 45,3% la 31 decembrie 2024, în scădere față de 46,0% la 31 decembrie 2023, datorită majorării de capital din septembrie 2024 și reevaluării de la sfârșitul anului.

Portofoliul cu randamente ridicate al Grupului, cu un randament brut de 6,6%, susține un nivel sănătos al îndatorării operaționale, reflectat și în raportul normalizat Net Debt/EBITDA de 9,1x (31 decembrie 2023: 9,2x), pe care Grupul își propune să-l mențină sub 10x.

La 31 decembrie 2024, 64% din datoria Grupului era negarantată, iar 36% era garantată, respectând limitele convenite pentru testele de datorie garantată (Secured Debt Test) și active neipotecate (Unencumbered Asset Test).

Odată cu normalizarea prețurilor din piața obligațiunilor, condițiile sunt acum mai competitive decât cele din piața împrumuturilor bancare, permițând Grupului să reechilibreze structura de finanțare în favoarea împrumuturilor negarantate.

	31 Decembrie 2024	Legământ
Testul datoriilor garantate	16.9%	40%
Test de active negrevate	193.2%	125%
Rata de acoperire a dobânzii	2.6x	1.5x

În trimestrul al treilea din 2024, atât Moody's, cât și S&P au confirmat ratingul de credit al CTP de Baa3, respectiv BBB-, cu perspectivă stabilă. În ianuarie 2025, agenția japoneză JCR a acordat CTP un rating de credit A-, cu perspectivă stabilă.

Perspective

Dinamica închirierilor rămâne puternică, susținută de cererea robustă din partea chiriașilor și de scăderea ofertei noi, ceea ce conduce la o creștere continuă a chiriilor. CTP este bine poziționată pentru a beneficia de aceste tendințe. Proiectele aflate în dezvoltare sunt extrem de profitabile și adaptate cerințelor chiriașilor. Randamentul la cost (YoC) pentru portofoliul de dezvoltare al CTP a crescut la 10,3%, datorită reducerii costurilor de construcție și creșterii chiriilor. Următoarea etapă de creștere este deja planificată și finanțată, cu 1,8 milioane mp în construcție la 31 decembrie 2024 și un obiectiv de a livra între 1,2 și 1,7 milioane mp în 2025.

Structura solidă a capitalului, politica financiară disciplinată, accesul puternic la piețele de capital, portofoliul de terenuri de top din industrie, expertiza internă în construcții și relațiile profunde cu chiriașii permit CTP să-și atingă obiectivele. CTP estimează că va ajunge la venituri din chirii de 1 miliard de euro în 2027, susținute de finalizarea dezvoltărilor, indexare și reevaluare, și este în grafic pentru a atinge 20 de milioane mp GLA și 1,2 miliarde de euro venituri din chirii până la sfârșitul deceniului.

Grupul estimează un **Company-specific adjusted EPRA EPS** (câștig ajustat pe acțiune) de 0,86 - 0,88 euro pentru 2025. Această proiecție este susținută de o creștere organică de aproximativ 4%, parțial compensată de un cost mediu mai mare al datoriei, ca urmare a refinanțărilor din 2024 și 2025.

Dividend

CTP propune un dividend final pentru 2024 de 0,30 euro pe acțiune ordinară, care va fi plătit pe 15 mai 2025, sub rezerva aprobării în cadrul Adunării Generale a Acționarilor (AGM). Acest dividend final va duce totalul dividendului pentru 2024 la 0,59 euro pe acțiune ordinară, reprezentând o rată de distribuție de 74% din **Company-specific adjusted EPRA EPS**, în conformitate cu politica Grupului de a distribui 70%-80% din profit, și o creștere de 12,4% comparativ cu 2023.



Forma implicită de plată a dividendului este **scrip dividend** (acțiuni noi în loc de numerar), dar acționarii pot opta pentru plata dividendului în numerar.



Consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income

For the year		
<i>In EUR million</i>	1.1.2024 - 31.12.2024	1.1.2023 - 31.12.2023
Rental income	664.1	571.9
Service charge income	75.9	60.7
Property operating expenses	-93.2	-89.2
Net rental income	646.8	543.4
Income from renewable energy	7.6	6.3
Expenses from renewable energy	-4.2	-2.8
Net income from renewable energy	3.4	3.5
Hotel operating revenue	22.4	21.1
Hotel operating expenses	-16.3	-15.7
Net operating income from hotel operations	6.1	5.4
Income from development activities	100.7	20.1
Expenses from development activities	-75.2	-14.7
Net income from development activities	25.5	5.4
Total revenues	870.8	680.1
Total attributable external expenses	-189.0	-122.4
Gross profit	681.8	557.7
Net valuation result on investment property	941.5	878.7
Other income	10.7	7.8
Amortisation, depreciation and impairment	-11.0	-11.3
Employee benefits	-52.8	-50.4
Impairment of financial assets	-3.7	-1.4
Other expenses	-55.3	-57.3
Net other income/expenses(-)	-112.1	-112.6
Profit before finance costs	1,511.2	1,323.8
Interest income	36.7	17.2
Interest expense	-241.7	-129.0
Other financial expenses	-17.3	-8.5
Other financial gains/losses(-)	41.2	8.6
Net finance costs	-181.1	-111.7
Profit before income tax	1,330.1	1,212.1
Income tax expense	-248.7	-289.5
Profit for the period	1,081.4	922.6
Other comprehensive income		
Items that will never be reclassified to profit and loss		
Revaluation of PPE net of tax	-4.1	10.6
Items that are or may be reclassified to profit and loss		
Cash flow hedge - effective portion of changes in fair value net of tax	-31.8	-23.6
Foreign currency translation differences net of tax	-5.2	-2.4
Total other comprehensive income net of tax	-41.0	-15.4
Total comprehensive income for the year	1,040.4	907.2
Profit attributable to:		
Equity holders of the Company	1,081.4	922.6
Total comprehensive income attributable to:		
Equity holders of the Company	1,040.4	907.2
Earnings per share (EUR)		
Basic earnings per share	2.37	2.07
Diluted earnings per share	2.37	2.07

Consolidated statement of financial position

<i>In EUR million</i>	31-Dec-24	31-Dec-23
Assets		
Investment property	14,655.3	12,039.2
Investment property under development	1,076.8	1,359.6
Property, plant and equipment	248.4	233.8
Goodwill and intangible assets	179.6	176.5
Trade and other receivables	21.0	24.1
Derivative financial instruments	19.3	10.6
Financial investments	0.3	0.4
Long-term receivables from related parties	-	0.6
Deferred tax assets	28.7	14.3
Total non-current assets	16,229.5	13,859.1
Trade and other receivables	269.1	266.6
Short-term receivables from related parties	0.3	0.9
Derivative financial instruments	11.4	38.1
Contract assets	8.1	8.5
Current tax assets	7.5	9.4
Cash and cash equivalents	855.4	690.6
Total current assets	1,151.7	1,014.1
Total assets	17,381.2	14,873.2
Issued capital	75.7	71.7
Share premium	3,180.1	3,037.9
Translation reserve	-3.1	2.1
Cash flow hedge reserve	-31.7	0.1
Revaluation reserve	24.9	29.0
Retained earnings	4,105.2	3,026.1
Total equity attributable to owners of the Company	7,351.2	6,166.9
Total equity	7,351.2	6,166.9
Liabilities		
Interest-bearing loans and borrowings from financial institutions	3,947.7	3,328.2
Bonds issued	3,536.3	3,571.3
Trade and other payables	150.3	147.5
Derivative financial instruments	36.0	10.6
Deferred tax liabilities	1,349.0	1,167.4
Total non-current liabilities	9,019.3	8,225.0
Interest-bearing loans and borrowings from financial institutions	108.7	50.0
Bonds issued	506.8	18.7
Trade and other payables	323.7	366.9
Short-term payables to related parties	-	0.3
Derivative financial instruments	24.2	17.0
Current tax liabilities	47.3	28.4
Total current liabilities	1,010.8	481.3
Total liabilities	10,030.0	8,706.3
Total equity and liabilities	17,381.2	14,873.2

Consolidated statement of cash flows

Over the year

<i>In EUR million</i>	1.1.2024 - 31.12.2024	1.1.2023 - 31.12.2023
Operating activities		
Profit for the period	1,081.4	922.6
Adjustments for:		
Net valuation result on investment property	-941.5	-878.7
Amortisation and depreciation (incl. hotels and solars)	15.3	14.4
Net interest expense	205.0	111.8
Change in FMV of derivatives and hedge	1.9	1.7
Other changes	-5.3	12.5
Gain from repayment of bonds	-37.1	-
Change in foreign currency rates	5.8	-24.7
Income tax expense	248.7	289.5
	574.2	449.1
Decrease/increase(-) in trade and other receivables and other items	0.7	-34.9
Increase/decrease(-) in trade and other payables and other items	-34.2	50.4
Decrease/increase(-) in contract assets	0.5	-5.1
Cash generated from operations	-33.0	10.4
Interest paid	-207.0	-116.5
Interest received	50.7	20.4
Income taxes paid	-44.9	-45.0
Cash flows from operating activities	340.0	318.4
Investing activities		
Acquisition of investment property	-326.2	-246.8
Acquisition of PPE and intangible assets	-33.4	-61.9
Advances paid for investment property and PPE	-1.0	-8.8
Acquisition of subsidiaries, net of cash acquired	-147.4	-58.5
Pre-acquisition loans and borrowings provided to acquired subsidiaries	-26.6	-39.5
Loans and borrowings provided to related parties	-	-0.2
Proceeds from loans and borrowings provided to related parties	0.6	44.0
Proceeds from loans and borrowings provided to third parties	-	4.1
Proceeds from disposal of subsidiaries, net of cash disposed	-	3.7
Development of investment property	-793.1	-812.8
Cash flows used in investing activities	-1,327.1	-1,176.7
Financing activities		
Bonds issued	1,369.3	-
Repayment of interest-bearing loans and borrowings/bonds	-1,350.3	-427.9
Proceeds from interest-bearing loans and borrowings	1,035.4	1,492.8
Transaction costs related to loans and borrowings/bonds	-39.6	-11.2
Proceeds from the issue of share capital	294.6	-
Dividends paid	-151.4	-164.0
Payment of lease liabilities	-4.2	-3.6
Cash flows from/used(-) in financing activities	1,153.8	886.1
Cash and cash equivalents at 1 January	690.6	660.6
Net increase in cash and cash equivalents	166.7	27.8
Change in foreign currency rates	-1.9	2.2
Cash and cash equivalents at 31 December	855.4	690.6

CTP FINANCIAL CALENDAR

Ațiune	Data
Adunarea generală anuală	22 aprilie 2025
Rezultate T1-2025	8 mai 2025
Rezultate H1-2025	7 august 2025
Zilele pieței de capital (Wuppertal, Germania)	24-25 septembrie 2025
Rezultate Q3-2025	6 noiembrie 2025

DETALII DE CONTACT PENTRU ANALIȘTI ȘI INVESTITORI:

Maarten Otte, Head of Investor Relations

Mobil: +420 730 197 500

Email: maarten.otte@ctp.eu

DETALII DE CONTACT PENTRU ÎNTREBĂRI DIN PARTEA PRESEI:

Patryk Statkiewicz, Group Head of Marketing & PR

Mobil: +31 (0) 629 596 119

Email: patryk.statkiewicz@ctp.eu

Despre CTP

CTP este cel mai mare proprietar, dezvoltator și manager listat din Europa al proprietăților imobiliare industriale și logistice după suprafața brută închiriabilă, deținând 13.3 milioane mp de GLA în 10 țări, la data de 31 decembrie 2024. CTP certifică toate clădirile noi la standardul BREEAM Very Good sau superior și a obținut un rating ESG de risc neglijabil de la Sustainalytics, subliniind angajamentul său față de dezvoltarea durabilă. Pentru mai multe informații, vizitați site-ul oficial al CTP: www.ctp.eu.

Declinarea responsabilității

Procedurile de audit realizate de auditorii statutari sunt în desfășurare. Acest comunicat conține declarații anticipative referitoare la situația financiară, rezultatele operaționale și activitatea CTP. Declarațiile anticipative pot fi identificate prin utilizarea unor termeni precum: „crede”, „estimează”, „planifică”, „proiectează”, „anticipează”, „așteaptă”, „intenționează”, „țintește”, „poate”, „vizează”, „probabil”, „ar putea”, „va” sau alte variații similare. Declarațiile anticipative pot diferi semnificativ de rezultatele reale, astfel încât nu trebuie să se acorde o încredere excesivă acestor afirmații. Acest comunicat de presă conține informații privilegiate în conformitate cu articolul 7(1) din Regulamentul (UE) 596/2014 din 16 aprilie 2014 (Regulamentul privind abuzul de piață).