

CTP entra nel mercato italiano con un piano di investimenti da 1 miliardo di euro

Milano, 1° dicembre 2025 - CTP N.V. ('CTP', 'il Gruppo' o 'la Società'), il più grande proprietario, sviluppatore e gestore quotato in Europa di immobili logistici e industriali per superficie lorda locabile, accelera la propria traiettoria di crescita con il suo primo ingresso nel mercato italiano.

Questa espansione strategica avviene attraverso l'acquisizione di 241 milioni di euro della VLD S.r.l. ("VLD"), una società di sviluppo che detiene un'importante *prime landbank*, precedentemente controllata da FBH Group. L'operazione supporta l'ambizioso obiettivo di CTP di raggiungere 30 milioni di mq di GLA (superficie lorda locabile) entro il 2030, migliorando la propria scala, qualità del portafoglio e pipeline di sviluppo, permettendo così di rispondere meglio alle esigenze di oltre 1.500 conduttori di CTP. Questa operazione rappresenta l'inizio degli investimenti di CTP in Italia, dove la società prevede di investire 1 miliardo di euro nei prossimi cinque anni. Sono in corso diversi progetti in costruzione per 200.000 mq il cui completamento è previsto nel 2026, tra cui progetti per ALS Luxury e CEVA, il fornitore logistico di Daikin.

L'operazione di acquisizione fornisce a CTP una pipeline di opportunità di sviluppo principalmente nel nord e centro Italia. Con l'operazione è stato acquisito un *landbank* di 8,7 milioni di m² con potenziale di sviluppo immediato, che garantisce a CTP 1.7 milioni di m² di terreni già di proprietà, 2,7 milioni di m² contrattualizzati e soggetti a riclassificazione urbanistica per uso industriale e logistico, e ulteriori 4,3 milioni di m² in opzione, esercitabile a discrezione di CTP una volta ottenuta la riclassificazione urbanistica. L'operazione si inserisce in un periodo di rapida crescita per CTP in tutta Europa, dove il suo modello di business park continua a guadagnare quote di mercato. La solida base industriale dell'Italia, quale hub europeo dell'industria e dell'ingegneria, è pienamente in linea con l'esperienza di CTP nell'Europa Centrale e Orientale (CEE) al servizio di conduttori del settore manifatturiero, che rappresentano quasi il 50% del portafoglio del Gruppo. Tra questi figurano importanti clienti italiani come Brembo e UFI.

*"Continuiamo ad espanderci nell'Europa Occidentale in linea con il nostro piano aziendale e prevediamo di investire un miliardo di euro in progetti italiani nei prossimi cinque anni. Vediamo un grande potenziale in Italia, dove la domanda di spazi logistici moderni e sostenibili è in crescita, mentre l'offerta rimane ancora relativamente limitata. Come sviluppatore, operatore e proprietario completamente integrato a lungo termine, CTP è in una posizione unica per cogliere questa opportunità, offrendo ai nostri clienti business park all'avanguardia, su misura per le loro esigenze, con un servizio immobiliare end-to-end", ha dichiarato **Remon Vos, CEO di CTP**. "Il mercato italiano offre un profilo di rendimento interessante con un yield on cost target intorno all'8,5%-9,5%. Per il 2026,*

prevediamo già di consegnare circa 200.000 mq di GLA, con un aumento fino a 250.000-300.000 mq all'anno a partire dal 2027. Questo è uno dei passi chiave per raggiungere la nostra ambizione di 30 milioni di mq di GLA entro il 2030."

CTP riscontra in Italia una forte domanda per i suoi moderni business park full-service da parte di conduttori che apprezzano un developer che realizza immobili con una prospettiva di proprietà a lungo termine. Oltre ai grandi produttori, CTP prevede di vedere domanda da parte di PMI italiane, operatori FMCG e 3PL, così come da aziende multinazionali che cercano di espandersi in Italia. Attualmente il mercato italiano rimane relativamente limitato in termini di spazi logistici di Grado A con circa 0,5 mq pro capite, rispetto a oltre 1 mq pro capite nella maggior parte degli altri mercati dell'Europa Occidentale, fornendo un forte potenziale di crescita a lungo termine. Questo è supportato da una forza lavoro qualificata, una posizione geografica strategica per il business e un forte slancio immobiliare con bassi tassi di vacancy, affitti prime in aumento e rendimenti prime interessanti.

CTP continua a valorizzare il proprio modello di business integrato sviluppatore-proprietario per sostenere la crescita e, partendo dalla sua base in Repubblica Ceca nel 2014, è diventata entro il 2022 una piattaforma pan-europea operante in 10 mercati, a seguito dell'espansione del Gruppo in Polonia e Germania. Dopo la riuscita integrazione e i notevoli progressi in questi due mercati - con una pipeline in forte crescita e team di alta qualità già operativi -, l'espansione in Italia, l'undicesimo mercato di CTP, rappresenta il prossimo passo e al tempo stesso parte di una più ampia strategia del Gruppo volta a consolidare una piattaforma europea più estesa. Come quarta economia più grande d'Europa e ottava a livello globale, con stretta vicinanza ai mercati esistenti di CTP, l'Italia offre sinergie sia strategiche che operative per la piattaforma europea del Gruppo e per i conduttori che intendono espandersi nel continente.

CTP ha più che raddoppiato le sue dimensioni dalla fine del 2020 con la GLA del suo portafoglio cresciuta del 128% da 5,9 milioni di mq a 13,8 milioni di mq al Q3-2025, diventando la seconda piattaforma più grande in Europa e il più grande sviluppatore, proprietario e operatore quotato. CTP ha anche la più grande I&L landbank in Europa con 25,7 milioni di mq (di cui 22,0 milioni di mq di proprietà), situata principalmente nei CTPark esistenti. Questa acquisizione in Italia rafforza questo dato, aumentando ulteriormente il *landbank* di CTP a 34,0 milioni di mq (di cui 23,0 milioni di mq di proprietà).

L'acquisizione di VLD fornisce a CTP un'impronta geografica diversificata e una presenza nazionale in tutta Italia, comprese sia le regioni core che quelle emergenti del paese, con terreni situati in:

- Italia Settentrionale: il 69% di terreni per lo sviluppo e di GLA potenziale è centrato attorno ai principali hub aziendali regionali come Milano, Bologna e

Torino -- incluso il 28% in Lombardia, il 18% in Emilia-Romagna, il 15% in Piemonte e l'8% in Veneto

- Italia Centrale: 27% principalmente intorno a Roma (Lazio) e Firenze (Toscana)
- Italia Meridionale: 4% concentrato intorno a Bari, uno dei principali hub logistici e centri abitati del sud Italia

il *Landbank*, che ha il potenziale per realizzare circa 3,3 milioni di mq di GLA, include anche due asset esistenti per un totale di 30.000 mq di GLA.

VLD sarà rinominata CTP Italy, e si sta costituendo un team locale sul territorio, i cui primi membri si sono già uniti al Gruppo per accelerare l'ingresso nel mercato. Il team sarà guidato da Agostino Emanuele.

"Sono orgoglioso di far parte dell'espansione di CTP in Italia", ha dichiarato Agostino Emanuele, Managing Director Italy di CTP. "Non vedo l'ora di portare sul mercato italiano il modello di business full-service dell'azienda, con un forte focus sulla creazione di ecosistemi di impresa dinamici che CTP ha sviluppato con successo in altri Paesi. Coltivando relazioni di lungo termine con le comunità locali, le autorità regionali e le imprese locali e internazionali di tutte le dimensioni, costruiremo ambienti che consentano alle aziende di crescere e avere successo. Sfruttando la consolidata base clienti di CTP, composta da oltre 1.500 aziende in tutta Europa, realizzeremo in Italia immobili moderni e sostenibili, generando nuovi posti di lavoro, attirando nuovi investimenti e contribuendo allo sviluppo economico di lungo termine del Paese."

CONTATTI PER ANALISTI E INVESTITORI:

Maarten Otte, Head of Investor Relations and Capital Markets

Cellulare: +420 730 197 500

Email: maarten.otte@ctp.eu

Pavel Švihálek, Funding and IR Manager

Cellulare: +420 724 928 828

Email: pavel.svihalek@ctp.eu

CONTATTI PER I MEDIA:

NOESIS

Margherita Rossi

Cellulare: +39 3803693414



Email: margherita.rossi@noesis.net;

Informazioni su CTP

CTP è il più grande proprietario, sviluppatore e gestore quotato in Europa di immobili logistici e industriali per superficie lorda locabile, possedendo 13,8 milioni di mq di GLA in 10 paesi al 30 settembre 2025. CTP certifica tutti i nuovi edifici secondo lo standard BREEAM Very good o superiore e ha ottenuto un rating ESG a rischio trascurabile da Sustainalytics, sottolineando il suo impegno a essere un'azienda sostenibile. Per maggiori informazioni, visitare il sito web aziendale di CTP: www.ctp.eu

CTP N.V.

Apollolaan 151
1077 AR Amsterdam
The Netherlands
ctp.eu



T: +31 6 13 102 699

ti vi wvvi p ewi

