

CTP N.V. Výsledky za 1. štvrťrok 2023

SPOLOČNOSŤ CTP OZNÁMILA UPRAVENÝ ZISK NA AKCIU EPRA VO VÝŠKE 0,18 €, ČÍM POTVRDILA SVOJE VEDENIE. ZMLUVNÉ VÝNOSY ZA NASLEDUJÚCICH 12 MESIACOV SA ZVÝŠILI NA 628 MILIÓNOV € VĎAKA 7,8 % NÁRASTU NÁJOMNÉHO V POROVNANÍ S PREDCHÁDZAJÚCIMI OBDOBAMI

AMSTERDAM, 24. mája 2023 – Spoločnosť CTP N.V. (CTPNV.AS), (ďalej len „CTP“, „Skupina“ alebo „Spoločnosť“) zaznamenala v 1. štvrťroku 2023 čistý príjem z prenájmu (ďalej len „ČPP“) vo výške 130,7 miliónov €, čo predstavuje medziročný nárast o 21,9 %, a nárast podobného nájomného o 7,8 %, ktorý bol spôsobený najmä indexáciou a vrátením majetku pôvodnému majiteľovi pri opätovných rokovaniach a končiacich nájomných zmluvách. Zmluvné výnosy na nasledujúcich 12 mesiacov predstavovali k 31. marcu 2023 sumu 628 miliónov €.

Očakávaný výnos z nákladov („VzN“) spoločnosti CTP z 1,8 milióna m² projektov vo výstavbe predstavuje špičkových 10,4 %. Stále portfólio Skupiny vzrástlo na 10,9 milióna m² HPP vo vlastníctve k 31. marcu 2023, pričom hrubá hodnota aktív („HHA“) sa v porovnaní s 31. decembrom 2022 zvýšila o 4,5 %. EPRA ČHA sa zvýšila o 4,6 % na 14,44 €.

Špecifický upravený zisk spoločnosti EPRA sa zvýšil o 32,1 % na 78,3 milióna €. Spoločnosť CTP pokračuje v plnení svojich sľubov s upraveným EPRA ZNA špecifickým pre Spoločnosť, ktorý dosiahol 0,18 €, čo je na dobrej ceste k dosiahnutiu prognózy spoločnosti CTP na rok 2023 vo výške 0,72 €.

Remon Vos, generálny riaditeľ, komentuje: „Dynamika prenájmu zostáva silná a naďalej pozorujeme silný dopyt nájomcov v kombinácii s neobsadenými miestami na trhu blízko historických miním, zatiaľ čo ponuka klesá. Business-smart región strednej a východnej Európy zaznamenal v posledných rokoch silný rast a očakáva sa, že v nasledujúcich rokoch bude naďalej dosahovať lepšie výsledky. Odvetvie priemyslu a logistiky v strednej a východnej Európe ťaží zo štrukturálnych faktorov dopytu, ako je profesionalizácia dodávateľských reťazcov, elektronický obchod a snaha nájomcov zvýšiť odolnosť svojich dodávateľských reťazcov prostredníctvom nearshoringu a friend-shoringu, pričom výroba v Európe je určená pre Európu.

Pokračujeme v plnení našich sľubov. Počas štvrťroka sme zaznamenali rekordný nárast nájomného v porovnateľnom objeme o 7,8 %, podpísali sme 297 000 m² nájomných zmlúv, pričom výška nájomného v nových nájomných zmluvách neustále prevyšuje ZVK.

V 1. štvrťroku 2023 sme dodali 223 000 m² HPP, 88 % prenajatých v čase dodania, čím sme zvýšili zmluvné nájomné o 13 miliónov € s ďalšími 2 miliónmi € potenciálneho príjmu po dosiahnutí plnej obsadenosti, pri medziročnom náraste 10,2 %.

Máme silnú súvahu a pro-forma pre nezabezpečený úver podpísaný v máji 1,4 miliardy € likvidity, ktorá je k dispozícii na pokračovanie nášho rozvoja. Očakávaný VzA našich projektov vo výstavbe je 10,4 % a očakávame, že sa v priebehu roka ešte zlepší, vďaka klesajúcim nákladom na výstavbu a vyšším nájomným. Náš najlepší VzN v odvetví a ziskový potenciál naďalej podporujú pozitívne precenenie, keďže mobilizujeme našu pozemkovú banku, ktorú sa nám podarilo získať za atraktívne ceny.“

Kľúčové body

V miliónoch €	1. štvrťrok 2023	1. štvrťrok 2022	Nárast v %
Čistý príjem z prenájmu	130,7	107,2	+21,9 %
Čistý výsledok ocenenia investícií do nehnuteľností	208,3	27,5	+656,8 %
Zisk za obdobie	225,5	60,2	+274,4 %
Upravený zisk EPRA špecifický pre Spoločnosť	78,3	59,3	+32,1 %

V €	1. štvrťrok 2023	1. štvrťrok 2022	
Špecifický upravený zisk na akciu EPRA Spoločnosti	0,18	0,14	+25,2 %
V miliónoch €	31. marca 2023	31. dec. 2022	Nárast v %
Investície do nehnuteľností („IN“)	10 610,5	10 124,2	+4,8 %
Investície do nehnuteľností vo výstavbe („INvV“)	1 217,5	1 193,3	+2,0 %
	31. marca 2023	31. dec. 2022	Nárast v %
EPRA ČHA na akciu	14,44 €	13,81 €	+4,6 %
Očakávaná VzN projektov vo výstavbe	10,4 %	10,1 %	
HŽ	45,9 %	45,4 %	

Silné portfólio generujúce peňažné toky

V 1. štvrťroku 2023 podpísala spoločnosť CTP nájomné zmluvy na 297 000 m² so zmluvným príjmom z prenájmu vo výške 18,9 milióna € a priemerným nájomným za m² vo výške 5,31 € (1. štvrťrok 2022: 4,87 €). Dve tretiny týchto nájomných zmlúv boli uzatvorené s existujúcimi nájomcami, čo je v súlade s obchodným modelom spoločnosti CTP, ktorý spočíva v raste s existujúcimi nájomcami v existujúcich parkoch.

Medzi hlavné nájomné zmluvy patrilo prenájom 27 000 m² s výrobcou automobilového chladienia TitanX v Poľsku, 20 000 m² s veľkoobchodníkom Mercate VT v Srbsku, 17 000 m² s 3PL FSK L&S v Maďarsku a 16 000 m² s maloobchodným predajcom Dr. Max v Českej republike.

Využitie týchto faktorov umožnilo spoločnosti CTP zvýšiť jej priemerný trhovú podiel v Českej republike, Rumunsku, Maďarsku a na Slovensku z 27,8 % ku koncu roka 2022 na 28,1 % k 1. štvrťroku 2023 a zostáva najväčším vlastníkom priemyselných a logistických nehnuteľností na týchto trhoch. Skupina je tiež lídrom na trhu v Srbsku a Bulharsku.

CTP má s viac ako 1 000 klientmi širokú a diverzifikovanú medzinárodnú nájomnú základňu, ktorú tvoria blue-chip spoločnosti so silným úverovým ratingom. Nájomcovia spoločnosti CTP zastupujú širokú škálu priemyselných odvetví vrátane výroby, špičkových technológií/IT, automobilového priemyslu a elektronického obchodu, maloobchodu, veľkoobchodu a logistiky tretích strán. Táto nájomná základňa je vysoko diverzifikovaná, pričom žiadny jednotlivý nájomca nepredstavuje viac ako 2,5 % ročného nájomného, čo vedie k stabilnému toku príjmov. Na 50 najväčších nájomcov spoločnosti CTP pripadá len 33,2 % jej nájomného a väčšina z nich sa nachádza vo viacerých parkoch spoločnosti CTP.

Úroveň výberu nájomného bola v 1. štvrťroku 2023 na úrovni 99,7 % (fiškálny rok 2022: 99,7 %), pričom nedošlo k zhoršeniu profilu platieb.

Obsadenosť Spoločnosti zostala vysoká, na úrovni 94 % (31. decembra 2022: 94 %). Miera udržania klientov Skupiny zostáva vysoká, na úrovni 95 % (1. štvrťrok 2022: 95 %) a dokazuje schopnosť spoločnosti CTP využívať dlhodobé vzťahy s klientmi. Portfóliový WAULT predstavoval 6,5 roka (1. štvrťrok 2022: 6,3 roka), čo je v súlade s cieľom Spoločnosti > 6 rokov.

Príjmy z prenájmu dosiahli 136,0 milióna €, čo predstavuje medziročný nárast o 24,1 % v absolútnom vyjadrení. Na porovnateľnom základe vzrástli príjmy z nájomného o 7,8 %, najmä vďaka indexácii a reverzným transakciám pri opätovných rokovaniach a končiacich nájomných zmluvách.

Čoraz väčšia časť príjmov z prenájmu generovaných investičným portfóliom spoločnosti CTP využíva ochranu pred infláciou. Od konca roka 2019 všetky nové nájomné zmluvy skupiny obsahujú doložku o dvojitej indexácii, ktorá vypočítava ročné zvýšenie nájomného ako vyššiu z týchto hodnôt:

- fixné zvýšenie o 1,5 % – 2,5 % ročne alebo
- index spotrebiteľských cien¹.

K 31. marcu 2023 zahŕňa 52 % príjmov generovaných portfóliom skupiny túto doložku o dvojitej indexácii a Skupina je na dobrej ceste zvýšiť tento podiel na približne 70 % do konca roka 2023.

Reverzný potenciál ku koncu roka 2022 predstavoval 12,5 %. Nové nájomné zmluvy boli priebežne podpisované nad úrovňou ZVK, čo ilustruje pokračujúci silný rast trhového nájomného.

Zmluvné výnosy na nasledujúcich 12 mesiacov k 31. decembru 2022 predstavovali 628 miliónov €, čo predstavuje medziročný nárast o 22,4 % bez Nemecka, čo demonštruje silnú tvorbu peňažných tokov investičného portfólia spoločnosti CTP.

Skupina pokračuje v integrácii nemeckého portfólia. Objem nájomného sa zvýšil o 12 % z 59 miliónov € v čase akvizície na 66 miliónov € k 31. marcu 2023. V roku 2022 Skupina zriadila v Nemecku vlastný tím s cieľom internalizovať správu portfólia. Vďaka tomuto úsiliu sa spoločnosti CTP podarilo zvýšiť efektivitu, čo ilustruje zlepšenie pomeru ČPP k príjmom z prenájmu zo 72 % v roku 2022 na 81 % v 1. štvrtroku 2023. V roku 2023 spoločnosť CTP začne aj prvú novú výstavbu v Nemecku na pozemkovej banke, ktorá bola získaná prostredníctvom akvizície.

Rastúci ziskový potenciál

Spoločnosť CTP pokračovala v disciplinovaných investíciách do svojho vysoko ziskového potenciálu.

V 1. štvrtroku 2023 Skupina dokončila výstavbu 223 000 m² HPP (1. štvrtrok 2022: 47 000 m²) pri medziročnom náraste o 10,2 %. Dodané priestory boli prenajaté na 88 % a budú generovať zmluvný ročný príjem z prenájmu vo výške 13 miliónov €, pričom ďalšie 2 milióny € sa očakávajú po ich plnom obsadení.

Hlavnými dodávkami boli: 47 000 m² v CTPark Warsaw South v Poľsku (prenajaté okrem iného spoločnosti Fiege), 54 000 m² v CTPark Vienna East v Rakúsku (prenajaté okrem iného spoločnostiam DHL, Frigologo, Quick Service Logistics, Toyota, Schachinger) a 41 000 m² v CTPark Sofia West v Bulharsku (prenajaté spoločnosti Lidl).

Zatiaľ čo priemerné náklady na výstavbu v roku 2022 sa pohybovali okolo 550 € na m², spoločnosť CTP očakáva, že v roku 2023 budú nižšie ako 500 € na m², čiastočne vďaka vlastným stavebným a obstarávacím tímom spoločnosti CTP. Tento pokles stavebných nákladov spolu s pokračujúcim rastom nájomného, ktorý je spôsobený silným dopytom nájomcov a nízkym

¹ S kombináciou miestneho indexu spotrebiteľských cien a indexu spotrebiteľských cien EÚ-27/eurozóny

množstvom neobsadených plôch, umožní spoločnosti CTP pokračovať v rozvoji s VzN nad 10 %, čo je špičková úroveň v odvetví, podporená jedinečným modelom parku a vlastnými odbornými znalosťami spoločnosti CTP v oblasti výstavby a obstarávania.

Na konci 1. štvrťroka 2023 mala Skupina vo výstavbe 1,8 milióna m² budov s potenciálnym príjmom z prenájmu vo výške 129 miliónov € a očakávaným VzN 10,4 %. Spoločnosť CTP má dlhodobé skúsenosti s dosahovaním udržateľného rastu prostredníctvom rozvoja vedeného nájomcami vo svojich existujúcich parkoch. 62 %² projektov skupiny vo výstavbe sa nachádza v existujúcich parkoch, zatiaľ čo 27 % sa nachádza v nových parkoch, ktoré majú potenciál na výstavbu viac ako 100 000 m² HPP. Plánované dodávky na rok 2023 sú zo 49 % predprenajaté² a spoločnosť CTP očakáva, že pri dodávke dosiahne 80 – 90 % predprenájomov, čo je v súlade s historickými výsledkami. Keďže spoločnosť CTP vystupuje ako generálny dodávateľ, má plnú kontrolu nad procesom a načasovaním dodávok, čo jej umožňuje zrýchliť alebo spomaliť dodávky v závislosti od dopytu nájomcov a zároveň ponúka nájomcom flexibilitu z hľadiska požiadaviek na budovy.

V Poľsku Skupina podpísala celkovo viac ako 80 000 m² predbežných nájmov na dodávky v roku 2023 a má viac ako 110 000 m² v pokročilom štádiu rokovania. Odhaduje sa, že ponuka nových priemyselných a logistických priestorov v Poľsku sa v rokoch 2022 až 2024 zníži až o 40 %, zatiaľ čo trh zaznamenal v roku 2022 rekordnú ponuku 4,2 milióna m² a nárast nájomného až o 30 %. Spoločnosť CTP má dobrú pozíciu na to, aby z týchto trendov profitovala.

V roku 2023 plánuje Skupina dodať minimálne rovnaký objem HPP ako v roku 2022 – a viac, ak dopyt zostane silný. Podpísané nájomné zmluvy na 142 000 m² budúcich projektov, ktoré sa ešte nezačali realizovať, sú jasným dôkazom pretrvávajúceho dopytu nájomcov.

Pozemková banka spoločnosti CTP predstavovala 20,7 miliónov m² ku koncu roka (31. decembra 2022: 20,3 milióna m²), čo Spoločnosti umožňuje dosiahnuť cieľ 20 miliónov m² HPP do konca desaťročia. Pozemková banka bola v porovnaní s 31. decembrom 2022 približne stabilná, pričom Skupina sa zamerala na mobilizáciu existujúcej pozemkovej banky s cieľom maximalizovať výnosy a zároveň zachovať disciplinovanú alokáciu kapitálu pri dopĺňaní pozemkovej banky. 65 % pozemkovej banky sa nachádza v rámci existujúcich parkov spoločnosti CTP, zatiaľ čo 23 % sa nachádza v nových parkoch, ktoré majú potenciál narásť na viac ako 100 000 m², alebo s nimi susedia. Iba 16 % pozemkovej banky tvorili opcie, zatiaľ čo zvyšných 84 % bolo vo vlastníctve a zodpovedajúcim spôsobom sa premietlo do súvahy.

Rozvoj investícií do solárnej energie na dobrej ceste

Spoločnosť CTP je na dobrej ceste k realizácii svojho plánu rozširovania fotovoltických systémov v priebehu roka 2023. Pri priemerných nákladoch ~750 000 € na MWp Skupina plánuje dosiahnuť pri týchto investíciách 15 % ročný zisk z predaja.

Ambície spoločnosti CTP v oblasti udržateľnosti idú ruka v ruku so stále väčším počtom nájomcov, ktorí požadujú **fotovoltické systémy**, pretože im poskytujú i) lepšiu energetickú bezpečnosť, ii) nižšie náklady na užívanie, iii) súlad so zvýšenou reguláciou, resp. požiadavkami klientov a iv) možnosť naplniť vlastné ambície v oblasti ESG.

² S výnimkou Poľska, kde Skupina v rámci svojho vstupu na trh realizuje viac špekulatívnych projektov v nových parkoch.

Potenciál je hnacou silou výsledkov oceňovania

Pri výsledkoch Skupiny za 1. a 3. štvrťrok sa externe preceňujú len významne zmenené projekty Investičných nehnuteľností vo výstavbe („INvV“).

Ocenenie Investičných nehnuteľností („IN“) sa zvýšilo z 10,1 miliardy € k 31. decembru 2022 na 10,6 miliardy € k 31. marcu 2023, čo bolo, okrem iného, spôsobené presunom dokončených projektov z INvV do IN vo výške 199 miliónov €, akvizíciami stálych aktív vo výške 90 miliónov € a akvizíciami pozemkov vo výške 43 miliónov €.

INvN sa k 31. marcu 2023 zvýšil o 2,0 % na 1,2 miliardy €, a to najmä vďaka pokroku vo výstavbe, pričom projekty vo výstavbe sa zvýšili z 1,7 milióna m² HPP na konci roka 2022 na 1,8 milióna m² HPP na konci 1. štvrťroka 2023.

Celková HHA dosiahla k 31. marcu 2023 hodnotu 12,0 miliardy €, čo predstavuje nárast o 4,5 % v porovnaní s 31. decembrom 2022.

Spoločnosť CTP v súčasnosti očakáva, že potenciálne rozšírenie výnosov v roku 2023 bude kompenzované pozitívnym rastom ZVK vďaka pokračujúcemu dopytu nájomcov, ktorý je spôsobený sekulárnymi faktormi rastu v regióne strednej a východnej Európy. Úroveň nájomného v strednej a východnej Európe zostáva napriek zaznamenanému silnému rastu cenovo dostupná, keďže vychádza z výrazne nižších absolútnych úrovní ako v krajinách západnej Európy. Po nedávnom zvýšení výnosov na západoeurópskych trhoch sa rozdiel vo výnosoch medzi logistikou v strednej a východnej Európe vrátil na úroveň dlhodobého priemeru.

EPRA ČHA na akciu sa zvýšila z 13,81 € k 31. decembru 2022 na 14,44 € k 31. marcu 2023, čo predstavuje nárast o 4,6 %. Tento nárast je spôsobený najmä precenením dodávok.

Pevná súvaha a silná likviditná pozícia

V súlade so svojím proaktívnym a obozretným prístupom Skupina ťaží zo solídnej likviditnej pozície na financovanie svojich rastových ambícií, s fixnými nákladmi na dlh a konzervatívnym profilom splácania.

V prvých mesiacoch roka 2023 Skupina preukázala svoj pretrvávajúci dobrý prístup k bankovému úverovému trhu a jeho hĺbku tým, že využila niekoľko zdrojov kapitálu:

- vo februári spoločnosť CTP podpísala sedemročný zabezpečený úver vo výške 95 miliónov € s českou bankou s fixnými celkovými nákladmi vo výške 4,3 %³;
- v marci Skupina podpísala sedemročný zabezpečený úver vo výške 133 miliónov € s nemeckou bankou za fixné celkové náklady 4,6 %³ a
- v máji Skupina podpísala prvú tranžu päťročného a sedemročného nezabezpečeného úveru vo výške 280 miliónov € s konzorciom medzinárodných finančných inštitúcií za fixné celkové náklady vo výške 4,7 %³.

Trh bankových úverov je naďalej atraktívnejší ako trh s dlhopismi, pričom ceny odrážajú dlhodobo spoľahlivé a rastúce peňažné toky spoločnosti CTP.

Vo februári 2023 Skupina podpísala aj trojročné predĺženie svojho ZPT s dvoma jednoročnými opциями na predĺženie, pričom zvýšila objem zo 400 miliónov € na 500 miliónov €.

³ Zahŕňa účinok zabezpečenia

Okrem toho sa dohodla významná výška dodatočných úverových nástrojov.

Likvidná pozícia Skupiny k 31. marcu 2023 predstavovala 1,1 miliardy €, ktorú tvorila hotovosť a peňažné ekvivalenty vo výške 612 miliónov € a ZPT vo výške 500 miliónov €. Likvidná pozícia pro-forma pre nezabezpečený úver podpísaný v máji predstavuje 1,4 miliardy €.

Priemerné náklady na dlh spoločnosti CTP predstavovali 1,6 % (31. decembra 2022: 1,5 %), pričom 99,4 % dlhu bolo fixovaných alebo zabezpečených do splatnosti. Priemerná splatnosť dlhu dosiahla 5,5 roka (31. decembra 2022: 5,7 roka)

Prvou významnou blížiacou sa splatnosťou Skupiny je dlhopis v hodnote 400 miliónov € vo 4. štvrťroku 2023, ktorý bude splatený z dostupných hotovostných rezerv (892 miliónov € pro-forma pre nezabezpečené financovanie získané v apríli). Po tejto splatnosti nastane ďalšia významná splatnosť dlhu až v polovici roka 2025.

V závislosti od trhových podmienok môže Skupina v priebehu nasledujúcich vykazovaných období iniciovať spätný odkup vydaných dlhopisov.

HŽ spoločnosti CTP dosiahla 45,9 % (31. decembra 2022: 45,4 %), čo je tesne nad cieľovou hodnotou HŽ Spoločnosti v rozmedzí 40 % – 45 %. Spoločnosť CTP očakáva, že HŽ na konci roka 2023 bude približne 45 %, keď sa zaúčtuje precenenie rozostavaných projektov. Skupina to považuje za primeranú úroveň vzhľadom na vyšší hrubý výnos portfólia, ktorý ku koncu roka 2022 predstavoval 6,5 %. Aktíva s vyšším výnosom vedú k zdravej úrovni zadlženosti peňažných tokov, ktorá sa odráža aj vo výhľadovom Pomere úrokového krytia na úrovni 5,3x (31. decembra 2022: 5,6x) a normalizovanom čistom dlhu k EBITDA vo výške 9,7x (31. decembra 2022: 9,6x)

Skupina mala k 31. marcu 2023 65 % nezabezpečeného dlhu a 35 % zabezpečeného dlhu, pričom v rámci svojich zmlúv má dostatočný priestor na zvýšenie objemu zabezpečeného dlhu, ktorý sa v súčasnom prostredí ponúka za atraktívnejšie sadzby.

	31. marca 2023	Zmluva
Test zabezpečeného dlhu	16,4 %	40 %
Test nezaťažených aktív	188,4 %	125 %
Pomer úrokového krytia	4,4x	1,5x

Výhľad a usmernenia

Dynamika prenájmu zostáva silná, so silným dopytom nájomcov, nízkou neobsadenosťou na trhoch spoločnosti CTP a klesajúcou ponukou, čo vedie k pokračujúcemu rastu nájomného.

Spoločnosť CTP má dobrú pozíciu na to, aby z týchto trendov profitovala. Potenciál Skupiny je vysoko ziskový, vedený nájomcami. Cieľ VzN pre nové projekty sa vďaka klesajúcim stavebným nákladom a pokračujúcemu rastu nájomného zvýšil na 11 %. Ďalšia fáza rastu je vybudovaná a financovaná, pričom k 31. marcu 2023 bolo rozostavaných 1,8 miliónov m² a cieľom je dodať v roku 2023 minimálne rovnaký objem ako v roku 2022 – a viac, ak dopyt zostane silný.

Robustná kapitálová štruktúra, disciplinovaná finančná politika, silný prístup na úverový trh, špičková banka pozemkov v odvetví, vlastné odborné znalosti v oblasti výstavby a hlboké vzťahy





s nájomcami umožňujú spoločnosti CTP plniť jej ciele, pričom Skupina je na dobrej ceste dosiahnuť 20 miliónov m² HPP a príjem z prenájmu vo výške 1 miliarda € do konca desaťročia.

Skupina potvrdzuje svoju prognózu UZA EPRA na rok 2023 vo výške 0,72 € pre jednotlivé spoločnosti a dividendovú politiku s výplatom 70 – 80 %⁴.

⁴Štandardná dividenda je vo forme dočasnej potvrdenky s možnosťou získania hotovosti



by
CTP.

press release

CTP N.V. - Konsolidovaný výkaz ziskov a strát a ostatných súčastí komplexného výsledku
1. štvrťrok 2023 (neauditovaný)

V tis. EUR	1. štvrťrok 2023	1. štvrťrok 2022
Príjem z prenájmu	136 031	109 593
Príjem zo servisného poplatku	14 434	11 106
Prevádzkové náklady na nehnuteľnosť	(19 814)	(13 500)
Čistý príjem z prenájmu	130 651	107 199
Prevádzkový príjem z hotela	4 039	2 249
Prevádzkové náklady na hotel	(3 356)	(2 649)
Čistý prevádzkový príjem z hotelových operácií	683	(400)
Príjem z vývojových činností	3 446	11 869
Výdavky na vývojové činnosti	(2 608)	(8 827)
Čistý príjem z vývojových činností	838	3 042
Celkové výnosy	157 950	134 817
Celkové pripísateľné externé náklady	(25 778)	(24 976)
Hrubý zisk	132 172	109 841
Čistý výsledok z ocenenia investícií do nehnuteľností	208 282	27 521
Iný príjem	900	2 530
Amortizácia a odpisy	(3 123)	(2 225)
Zamestnanecké výhody	(13 026)	(9 704)
Znehodnotenie finančných aktív	(124)	337
Iné výdavky	(17 107)	(20 590)
Čistý iný príjem/výdavky	(32 480)	(29 652)
Zisk/strata pred finančnými nákladmi	307 974	107 710
Úrokový výnos	3 062	1 005
Úrokové náklady	(28 052)	(21 822)
Iné finančné výdavky	(1 393)	(12 040)
Iné finančné zisky/straty	(2 136)	153
Čisté finančné náklady	(28 519)	(32 704)
Zisk/strata pred daňou z príjmu	279 455	75 006
Náklady na daň z príjmu	(53 992)	(14 793)
Zisk za obdobie	225 463	60 213
Iný komplexný výsledok		
Položky, ktoré nikdy nebudú preradené do výkazu ziskov a strát		
Precenenie nehnuteľností, strojov a zariadení bez dane	3 686	557
Položky, ktoré sú alebo môžu byť preradené do výkazu ziskov a strát		
Zabezpečenie peňažných tokov – efektívna časť zmien reálnej hodnoty bez	(975)	-
Rozdiely pri prevoze cudzej meny bez dane	(4 131)	(2 772)
Iný komplexný výsledok celkom bez dane	(1 420)	(2 215)
Celkový komplexný výsledok za obdobie	224 043	57 998
Zisk pripadajúci na:		
Podiely nezakladajúce ovládanie	-	(362)
Držitelia majetkových účastí spoločnosti	225 463	60 575
Celkový komplexný výsledok pripadajúci na:		
Podiely nezakladajúce ovládanie	-	(362)
Držitelia majetkových účastí spoločnosti	224 043	58 360
Zisk na akciu (EUR)		
Základný zisk na akciu	0,51	0,14
Zriedený zisk na akciu	0,51	0,14

CTP N.V. - Konsolidovaný výkaz o finančnej situácii k 31. marcu 2023
(Neauditovaný)

V tis. EUR	31. marec 2023	31. december 2022
Aktíva		
Investičný nehnuteľný majetok	10 610 513	10 124 185
Investičný nehnuteľný majetok vo výstavbe	1 217 505	1 193 343
Nehnuteľnosti, stroje a zariadenia	179 884	168 905
Nehmotný majetok	4 023	3 492
Obchodné a iné pohľadávky	13 409	18 014
Derivátové finančné nástroje	6 963	9 165
Finančné investície	438	459
Dlhodobé pohľadávky spriaznených osôb	45 719	45 245
Odložené daňové pohľadávky	11 056	17 851
Celkový neobežný majetok	12 089 510	11 580 659
Obchodné a iné pohľadávky	263 604	235 584
Krátkodobé pohľadávky spriaznených osôb	341	332
Derivátové finančné nástroje	40 471	41 881
Zmluvný majetok	4 462	3 404
Splatná pohľadávka dane z príjmu	6 350	6 175
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	612 010	660 631
Celkový obežný majetok	927 238	948 007
Celkové aktíva	13 016 748	12 528 666
Vydaný kapitál	71 052	71 052
Rezerva prepočtu	416	4 547
Akciové ážio	3 024 521	3 024 521
Rezerva zaistenia peňažných tokov	22 752	23 727
Nerozdelený zisk	2 142 304	2 081 692
Rezerva z precenenia	22 089	18 403
Čistý výsledok za rok	225 463	60 575
Celkové vlastné imanie pripadajúce na vlastníkov spoločnosti	5 508 597	5 284 517
Podiel nezakladajúci ovládanie	-	-
Celkové vlastné imanie	5 508 597	5 284 517
Závazky		
Úročené úvery a pôžičky od finančných inštitúcií	2 110 217	1 868 129
Vydané dlhopisy	3 564 972	3 563 788
Obchodné a iné záväzky	107 268	103 952
Dlhodobé pohľadávky voči spriazneným osobám	-	3
Derivátové finančné nástroje	1 825	2 018
Odložené daňové záväzky	950 019	913 855
Celkové neobežné záväzky	6 734 301	6 451 745
Úročené úvery a pôžičky od finančných inštitúcií	29 461	24 730
Vydané dlhopisy	418 798	417 562
Obchodné a iné záväzky	289 087	320 917
Derivátové finančné nástroje	10 960	12 677
Splatné dane z príjmu	25 544	16 518
Celkové obežné záväzky	773 850	792 404
Celkové záväzky	7 508 151	7 244 149
Celkové vlastné imanie a záväzky	13 016 748	12 528 666

CTP N.V. - Konsolidovaný výkaz peňažných tokov

1. štvrťrok 2023 (neauditovaný)

V tis. EUR

1. štvrťrok 2023 1. štvrťrok 2022

Prevádzkové činnosti

Čistý výsledok za rok	225 463	60 213
Úpravy na:		
Čistý výsledok z ocenenia investícií do nehnuteľností	-208 282	-27 521
Amortizácia a odpisy	3 552	2 647
Čisté úrokové náklady	24 992	20 817
Zmena reálnej hodnoty derivátov a súvisiace náklady na uzavretie	657	-1 488
Iné zmeny	111	4 896
Zmena kurzov cudzích mien	489	-3 121
Zvýhodnenie dane z príjmu/náklady na daň z príjmu	53 992	14 793
	100 974	71 236

Zníženie/(zvýšenie) obchodných a iných pohľadávok a iných položí	-29 049	-1 559
Zvýšenie/(zníženie) obchodných a iných záväzkov a iných položiek	-43 085	-11 975
Zníženie/(zvýšenie) zmluvných aktív	-1 058	4 092
Hotovosť získaná z operácií	-73 192	-9 442

Zaplatené úroky	-24 128	-21 220
Získané úroky	2 599	25
Zaplatené dane z príjmu	-8 711	-6 909
Peňažné toky z prevádzkových činností	-2 458	33 690

Investičné činnosti

Akvizícia investičného nehnuteľného majetku	-36 655	-8 049
Akvizícia nehnuteľností, strojov a zariadení a nehmotného majetku	-11 685	-1 546
Zaplatené preddavky na investičný nehnuteľný majetok a nehnute	-	-20 223
Akvizícia dcérskych spoločností bez nadobudnutých peňažných pr	-40 146	-7 219
Predakvizíčné úvery a pôžičky poskytnuté obstaraným dcérskym spoločnostiam	-29 519	-67 523
Úvery a pôžičky poskytnuté spriazneným osobám	-50	-
Výnosy z úverov a pôžičiek poskytnutých tretím osobám	4 080	-
Vývoj investičného nehnuteľného majetku	-154 704	-184 164
Peňažné toky použité v investičných činnostiach	-268 679	-288 724

Finančné činnosti

Vydané dlhopisy	-	695 226
Splácanie úročených úverov a pôžičiek/dlhopisov	-6 122	-195 146
Výnosy z úročených úverov a pôžičiek	228 400	7 988
Náklady na prepočet súvisiaci s úvermi a pôžičkami/dlhopismi	-2 374	-420
Úhrada lízingových záväzkov	-955	-258
Peňažné toky z investičných činností/použité v investičných činnostiach	218 949	507 390

Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty k 1. januáru	660 631	892 816
Čistý nárast peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	-52 188	252 356
<i>Zmena kurzov cudzích mien</i>	3 567	6
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty k 31. marcu	612 010	1 145 178

WEBCAST A KONFERENCEŇNÝ HOVOR PRE ANALYTIKOV A INVESTOROV

Prezentáciu výsledkov spoločnosti za 1. kvartál a Q&A webcast môžete nájsť na tomto linku:
<https://www.ctp.eu/investors/financial-reports/>

KONTAKTNÉ ÚDAJE PRE OTÁZKY ANALYTIKOV A INVESTOROV:

Spoločnosť CTP

Maarten Otte
vedúci oddelenia pre vzťahy s investormi
Mobilný telefón: +420 730 197 500
e-mail: maarten.otte@ctp.eu

KONTAKTNÉ ÚDAJE PRE OTÁZKY MÉDIÍ:

Spoločnosť CTP

Patryk Statkiewicz
vedúci oddelenia marketingu a PR
Mobilný telefón: +31 6 29 59 61 19
e-mail: patryk.statkiewicz@ctp.eu

FINANČNÝ KALENDÁR spoločnosti CTP

Akcia	Dátum
Výplata konečnej dividendy za rok 2022	18. mája 2023
Polročné výsledky roku 2023	10. augusta 2023
Deň kapitálových trhov	20. – 21. septembra 2023
Výsledky za tretí štvrťrok 2023	9. novembra 2023

O spoločnosti CTP

Spoločnosť CTP je najväčším kótovaným vlastníkom, developerom a správcom logistických a priemyselných nehnuteľností v Európe, podľa hrubej prenajímateľnej plochy (HPP), pričom k 31. marcu 2023 vlastnila 10,9 milióna m² HPP v 10 krajinách. Spoločnosť CTP certifikuje všetky nové budovy podľa certifikačného systému BREEAM na úrovni veľmi dobrá alebo lepšia a získala hodnotenie „nízke riziko“ ESG od spoločnosti Sustainalytics, čo zdôrazňuje jej záväzok byť udržateľným podnikaním. Viac informácií nájdete na firemnej webovej stránke spoločnosti CTP: www.ctp.eu

Zrieknutie sa zodpovednosti za výhľad do budúcnosti

Toto oznámenie obsahuje určité výhľadové vyhlásenia týkajúce sa finančnej situácie, výsledkov činnosti a podnikania spoločnosti CTP. Tieto výhľadové vyhlásenia môžu byť identifikované použitím výhľadovej terminológie, vrátane výrazov „verí“, „odhaduje“, „plánuje“, „projektuje“, „očakáva“, „predpokladá“, „zamýšľa“, „ciele“, „môže“, „usiluje sa“, „pravdepodobne“, „by“,

„mohlo by“, „môže mať“, „bude“ alebo „mal by“ alebo ich negatívnych alebo iných variácií alebo porovnateľnej terminológie. Výhládové vyhlásenia sa môžu podstatne líšiť a často sa aj líšia od skutočných výsledkov. V dôsledku toho by sa žiadnym výhládovým vyhláseniam nemal pripisovať neprimeraný vplyv. Táto tlačová správa obsahuje dôverné informácie v zmysle článku 7 ods. 1 nariadenia (EÚ) č. 596/2014 zo 16. apríla 2014 (nariadenie o zneužívaní trhu).