



## IPO CTP

Voor het eerst sinds lange tijd is er weer een vastgoed IPO op de Amsterdamse Euronext geïntroduceerd. Het is "Central Trading Park" CTP ontwikkelt en managed industriële en logistieke objecten in Centraal en Oost Europa.

CTP N.V. is eigenaar van meer dan 70 bedrijfsparken met 5,9 miljoen m<sup>2</sup>, gelegen rond grote steden en logistieke hubs in de volgende Oost Europese Landen: Tsjechië, Roemenië, Slowakije en Hongarije. De portefeuille is voor 65% geconcentreerd op Tsjechië. De portefeuille zal verder worden diversifieert naar West Europese landen: Oostenrijk, Duitsland en Nederland. CTP heeft 1 miljoen<sup>2</sup> in ontwikkeling.

67% van de huurinkomsten is afkomstig van logistieke en Industriële bedrijfshallen, 10% zijn afkomstig van kantoren en van 6% is overig. Onder overig vallen twee hotels en een woonconcept voor professionals en studenten.

CTP is opgericht in 1998 door groot aandeelhouder Remon Vos.

CTP doet het nodige aan ESG. Daarom categoriseert Sustainalytics deze belegging als een belegging met een laag duurzaamheid risicoprofiel. Alle objecten zijn BREEAM gecertificeerd en in 2020 heeft de onderneming een green bond uitgegeven. De daken zijn klaar om zonnepanelen te installeren en voor elke m<sup>2</sup> oppervlakte gebouw wordt een m<sup>2</sup> bos gekocht.

### Risicoprofiel

Om te oordelen of dit een interessante investering is leggen we deze belegging langs de meetlat.

Er wordt een bruto dividendrendement van 2% inn het vooruitzicht gesteld. Dit is gelijk aan 80% van de winst. Dit is neutraal (0). Een LTV van 51%. Dit is aan de aan de hoge kant, dit is een (-/-) . Het verhuren van logistieke objecten is tegenwoordig een core sector binnen vastgoed. De grootste huurders zijn allemaal logistieke dienstverleners. Dit is een plus(+).

Met een intrinsieke waarde van € 5,9 miljard is CTP gelijk een grote jongen. De free float is echter beperkt tot 15%, dit is (0). Rente/financieringsrisico:

Herfinancieringsrisico is laag, maar CTP is wel rentegevoelig voor een rentestijging (-). Dit beoordelen wij als (-). Locaties in Oost Europa zien we al een verhoogd risico. Een land als Hongarije waar de onafhankelijkheid van de gerechtelijke macht onder druk staat zien we als een verhoogd risico (-). Ook de concentratie naar één is een betekent een verhoogd risico (-) Een bezettingsgraad van 95% beschouwen wij als een core risicoprofiel (+)

### Beursgenoteerde vastgoedondernemingen

Dit zijn bekende andere residentiele fondsen op de Belgische beurs:

1. WDP (België en Nederland)
2. Montea (België en Nederland)
3. Segro (UK)

WDP en Montea bedienen min of meer dezelfde markten. Segro daarentegen is actief in de UK.

### Conclusie

Logistiek heeft de afgelopen 4 jaar een outperformance gerealiseerd op de beurs, omdat de sector profiteert van de online verkoop en dit kan nog wel een aantal jaren doorgaan. Het risicoprofiel is value added. Oost Europa beschouwen wij namelijk als hoger risicoprofiel. De Governance is negatief, omdat oprichter en CEO 85% van de aandelen bezit. Hoewel in dit geval de oprichter zeer ondernemend is en de balans is rentegevoelig. Wij rekenen op een verdere groei en diversificatie van de portefeuille. Kortom CTP is een waardevolle nieuwkomer op de beurs.

