– LEDIGLICH UNVERBINDLICHE ÜBERSETZUNG EINES AUSZUGS –

Diese Übersetzung beinhaltet den Jahresabschluss der Gesellschaft einschließlich des Anhangs sowie des Bestätigungsvermerks des unabhängigen Wirtschaftsprüfers und somit nur einen Auszug aus dem Geschäftsbericht der CTP N.V. zum 31. Dezember 2021. Diese Übersetzung des Auszugs aus der englischen Fassung des Geschäftsberichts der CTP N.V. zum 31. Dezember 2021 dient ausschließlich zu Informationszwecken. Die englische Fassung des Geschäftsberichts der CTP N.V. zum 31. Dezember 2021 ist verbindlich.

CTP

Geschäftsbericht 2021

JAHRESABSCHLUSS DER GESELLSCHAFT

Bilanz

zum 31. Dezember

In Tausend EUR	Anhang-angabe	31. Dezember 2021	31. Dezember 2020
Aktiva			
Sachanlagen		35	--
Immaterielle Vermögenswerte		30	--
Beteiligungen an Konzerngesellschaften	4	3.424.436	2.262.021
Langfristige Forderungen gegenüber nahe stehenden Unternehmen und Personen	15	3.281.737	737.922
Latente aktive Steuern	14	5.049	--
Summe langfristige Vermögenswerte		**6.711.287**	**2.999.943**
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen		2.777	493
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen gegenüber nahe stehenden Unternehmen und Personen	15	28.059	--
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	10	766.674	307.154
Summe kurzfristige Vermögenswerte		**797.510**	**307.647**
Summe Aktiva		**7.508.797**	**3.307.590**
Ausgegebenes Kapital		64.063	53.760
Rücklage für Aktienagio		2.661.979	1.858.460
Gesetzliche Rücklage für Beteiligungen		2.488.095	1.586.323
Rücklage für Währungsumrechnung		10.716	14.458
Gewinnrücklagen		-2.143.959	-1.676.396
Jahresüberschuss		1.025.936	426.597
Summe Eigenkapital	5	**4.106.830**	**2.263.202**
Verbindlichkeiten			
Langfristige Verbindlichkeiten		3.615	--
Begebene Anleihen	6	3.368.202	1.041.971
Summe langfristige Verbindlichkeiten		**3.371.817**	**1.041.971**
Begebene Anleihen	6	13.490	--
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehenden Unternehmen und Personen	15	15.280	--
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten		1.380	2.417
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten		**30.150**	**2.417**
Summe Verbindlichkeiten		**3.401.967**	**1.044.388**
Summe Eigenkapital und Passiva		**7.508.797**	**3.307.590**

Gewinn- und Verlustrechnung der Gesellschaft

In Tausend EUR	Anhang-angabe	31. Dezember 2021	Zeitraum 21. Oktober 2019 bis 31. Dezember 2020
Sonstige Erträge	11	15.681	--
Verwaltungskosten	12	-21.164	-7.649
Sonstige Nettoerträge/-aufwendungen		**-5.483**	**-7.649**
Nettoverlust vor Finanzaufwendungen		**-5.483**	**-7.649**
Zinserträge	13	53.463	3.815
Zinsaufwendungen		-32.198	-4.178
Sonstige Finanzaufwendungen		-20.016	-1.107
Nettofinanzerträge/-aufwendungen	13	**1.249**	**-1.470**
Beteiligungsergebnis		**1.025.147**	**435.716**
Ergebnis vor Ertragsteuern		**1.020.913**	**426.597**
Ertragsteueraufwand	14	5.023	--
Jahresüberschuss		**1.025.936**	**426.597**

Anhang zum Jahresabschluss der Gesellschaft

1. Allgemeine Angaben

Der Abschluss der Gesellschaft ist Bestandteil des Abschlusses der CTP N.V. für das Jahr 2021 (nachstehend die „Gesellschaft“).

Die Hauptgeschäftstätigkeit der Gesellschaft besteht aus der Verwertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Europa durch ihre Tochtergesellschaften in der Tschechischen Republik, Rumänien, Ungarn, der Slowakei, Serbien und Polen.

2. Bewertungsgrundlagen für die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie die Gewinnermittlung

Der Jahresabschluss der Gesellschaft wurde im Einklang mit Teil 9, Buch 2 des niederländischen Bürgerlichen Gesetzbuches erstellt. Die Grundlagen für die Erfassung und Bewertung von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten sowie die Gewinnermittlung im Rahmen des Abschlusses der Gesellschaft werden nach Maßgabe des in Artikel 2:362(8) des niederländischen Bürgerlichen Gesetzbuches enthaltenen Bilanzierungswahlrechts festgelegt. Dies bedeutet, dass die Grundlagen für die Erfassung und Bewertung der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie die Gewinnermittlung (nachfolgend als „Erfassungs- und Bewertungsgrundlagen“ bezeichnet) im Rahmen des Abschlusses der Gesellschaft denen entsprechen, die für die konsolidierten Abschlüsse nach EU-IFRS gelten. Diese Grundlagen beinhalten auch die Klassifizierung und den Ausweis von Finanzinstrumenten in Form von Eigenkapitalinstrumenten oder Finanzschulden. Insoweit keine weiteren Grundlagen erwähnt werden, verweisen wir auf die Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung, die im Konzernabschluss näher beschrieben werden. Im Sinne einer angemessenen Auslegung dieses Jahresabschlusses ist der Einzelabschluss in Verbindung mit dem Konzernabschluss zu lesen.

Alle Beträge werden in Tausend EUR ausgewiesen, sofern nichts anderes angegeben ist.

Beteiligungen an Konzerngesellschaften
Beteiligungen an Konzerngesellschaften werden im Jahresabschluss der Gesellschaft anhand der Equity-Methode erfasst. Wir verweisen auf die Grundlagen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Konzernabschluss.

Beteiligungsergebnis
Das Beteiligungsergebnis besteht aus dem Anteil der Gesellschaft am Beteiligungsergebnis. Die Ergebnisse aus Transaktionen, bei denen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten zwischen der Gesellschaft und ihren Beteiligungen sowie zwischen den Beteiligungen selbst übertragen werden, sind nicht darin enthalten, soweit diese als nicht realisiert angesehen werden.

Wertminderungen
Die Gesellschaft wendet hier das so genannte ECL-Modell (Expected Credit Loss, dt. erwartete Kreditverluste) an. Gemäß dieser Methode wird für alle finanziellen Vermögenswerte, auf die das Wertminderungsmodell der Gesellschaft angewendet wird, in der Regel eine Wertberichtigung vorgenommen – selbst für Vermögenswerte, die neu entstanden sind oder übernommen wurden.

Im Rahmen dieser allgemeinen Methode hängt die Bewertungsgrundlage für die Vermögenswerte der Gesellschaft, mit Ausnahme der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, der in Entwicklung befindlichen Immobilien und der latenten aktiven Steuern, davon ab, ob das Kreditrisiko seit dem Erstausweis wesentlich gestiegen ist.

Die Wertminderungsermittlung seitens der Gesellschaft beruht auf den historischen beobachteten Ausfallraten, und darüber hinaus werden die berichtigten zukunftsbezogenen Schätzungen und Annahmen berücksichtigt, die auch die Wahrscheinlichkeit einer Verschlechterung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse in den nächsten Jahren beinhalten. Die Gesellschaft aktualisiert zu jedem Abschlussstichtag die beobachtete Ausfallentwicklung und die zukunftsbezogenen Schätzungen und Annahmen.

Ausgereichte Darlehen
Darlehen sind finanzielle Vermögenswerte mit festen oder bestimmbaren Zahlungen, die nicht an einem aktiven Markt notiert sind. Diese Vermögenswerte werden erstmalig zu ihrem beizulegenden Zeitwert zuzüglich direkt auf sie entfallender Transaktionskosten erfasst. Ausgereichte Darlehen werden danach zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode abzüglich etwaiger Wertminderungsverluste bewertet.
Die Gesellschaft klassifiziert jede Tranche eines langfristigen Darlehens, die binnen eines Jahres ab dem Abschlussstichtag fällig ist, als kurzfristige Tranche.

3. Berichtsperiode und Vergleichszeitraum

Die CTP N.V. wurde am 21. Oktober 2019 gegründet. Laut Satzung wurde das Geschäftsjahr verlängert und endete mit dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2020. Daher bezieht sich das zum Vergleich herangezogene Geschäftsjahr der CTP N.V. auf den Zeitraum vom 21. Oktober 2019 bis einschließlich 31. Dezember 2020.

Die CTP N.V. erwarb die CTP Property B.V. und die CTP Invest, spol. s r.o. im Rahmen von Transaktionen unter gemeinsamer Beherrschung. Der Abschluss der Gesellschaft richtete sich eher nach den gesetzlichen Vorschriften als nach der wirtschaftlichen Perspektive der unter gemeinsamer Beherrschung stehenden Gesellschaften (siehe Anhangangabe 3b des Konzernabschlusses). Daher werden diese Transaktionen zum Tag der Gründung der CTP N.V. verbucht. Die Gesellschaft hat sich entschieden, ihre Vergleichszahlen erneut auszuweisen und ihre aktuelle Berichtsperiode vor dem Stichtag der Transaktion anzupassen, wenn der Zusammenschluss am Tag der Gründung erfolgte.

4. Beteiligungen an Konzerngesellschaften

Die Gesellschaft hält am 31. Dezember die folgenden Finanzbeteiligungen an Konzerngesellschaften:

In Tausend EUR	Anteil am ausgegebenen Kapital in %		Betrag	
	31. Dezember 2021	31. Dezember 2020	31. Dezember 2021	31. Dezember 2020
Beteiligungen	100,0 %	100,0 %	3.424.436	2.262.021

Die Gesellschaft ist die 100%ige Eigentümerin von zwei Tochtergesellschaften, der CTP Invest spol. s r.o. mit Sitz in der Tschechischen Republik und der CTP Property B.V. mit Sitz in den Niederlanden.

Die Entwicklung der Beteiligungen an Konzerngesellschaften lässt sich wie folgt darstellen:

In Tausend EUR	**Beteiligung an Konzerngesellschaften**	**Summe**
Stand zum 1. Januar 2021	**2.262.021**	**2.262.021**
Erwerb	--	--
Erhöhung der Beteiligungsquote – Kapitaleinlage	133.483	133.483
Anteil am Beteiligungsergebnis – sonstiges Ergebnis	3.785	3.785
Anteil am Beteiligungsergebnis	1.025.147	1.025.147
Stand zum 31. Dezember 2021	**3.424.436**	**3.424.436**

In Tausend EUR	**Beteiligung an Konzerngesellschaften**	**Summe**
Stand zum 21. Oktober 2019	**1.796.664**	**1.796.664**
Erwerb	--	--
Erhöhung der Beteiligungsquote – Kapitaleinlage	450.466	450.466
Reduzierung der Beteiligungsquote	-285.978	-285.978
Zurückgegebene Einlagen	-12.102	-12.102
Dividendenerträge	-122.745	-122.745
Anteil am Beteiligungsergebnis	435.716	435.716
Stand zum 31. Dezember 2020	**2.262.021**	**2.262.021**

Da die Beteiligungen zusammengefasst werden, beinhaltet der Anteil am Beteiligungsergebnis den Zeitraum vom 21. Oktober 2019 bis einschließlich 31. Dezember 2020 sowie das Ergebnis der CTP Invest spol. s r.o. für den Zeitraum vom 21. Oktober 2019 (Rechnungslegungsdatum) bis 27. Januar 2020 (Transaktionsdatum) i.H.v. 69,6 Millionen EUR.

5. Eigenkapital

In Tausend EUR	Ausgegebenes Kapital	Rücklage für Aktienagio	Gesetzliche Rücklage für Beteiligungen	Umrechnungsrücklage	Gewinnrücklage	Nettogewinn für den Zeitraum	Summe Eigenkapital
Stand zum 1. Januar 2021	**53.760**	**1.858.460**	**1.586.323**	**14.458**	**-1.676.396**	**426.597**	**2.263.202**
Erhöhung des Stammkapitals	9.763	809.572	--	--	--	--	**819.335**
Dividenden	540	-6.053	--	--	--	--	**-5.513**
Erhöhung sonstiger gesetzlicher Rücklagen	--	--	901.772	--	-894.218	--	**7.554**
Sonstiges	--	--	--	--	85	--	**85**
Anteilserhöhung ohne Kontrollwechsel	--	--	--	--	-27	--	**-27**
Umrechnungsrücklage	--	--	--	-3.742	--	--	**-3.742**
Gewinnverwendung	--	--	--	--	426.597	-426.597	**--**
Jahresüberschuss	--	--	--	--	--	1.025.936	**1.025.936**
Stand zum 31. Dezember 2021	**64.063**	**2.661.979**	**2.488.095**	**10.716**	**-2.143.959**	**1.025.936**	**4.106.830**

In Tausend EUR	Ausgegebenes Kapital	Rücklage für Aktienagio	Gesetzliche Rücklage für Beteiligungen	Umrechnungsrücklage	Gewinnrücklage	Nettogewinn für das Jahr	Summe Eigenkapital
Stand zum 21. Oktober 2019	**--**	**1.802.714**	**1.345.120**	**5.255**	**-1.356.425**	**--**	**1.796.664**
Erhöhung des Stammkapitals	53.760	-53.560	--	--	--	--	**200**
Erhöhung sonstiger gesetzlicher Rücklagen	--	--	241.203	--	-241.203	--	**--**
Ergebnis von CTP Invest, spol. s r.o. vom 21. Oktober 2019 bis 27. Januar 2020	--	69.565	--	--	-69.565	--	**--**
Zurückgezahlter Beitrag	--	-12.102	--	--	--	--	**-12.102**
Erhöhung des Aktienagios	--	51.843	--	--	--	--	**51.843**
Umrechnungsrücklage	--	--	--	9.203	-9.203	--	**--**
Jahresüberschuss	--	--	--	--	--	426.597	**426.597**
Stand zum 31. Dezember 2020	**53.760**	**1.858.460**	**1.586.323**	**14.458**	**-1.676.396**	**426.597**	**2.263.202**

Ausgegebenes Kapital

Das ausgegebene Kapital setzte sich am 31. Dezember 2021wie folgt zusammen:

Art der Aktien	Anzahl der Aktien	Nennwert je Aktie	Ausgegebenes Kapital in EUR
Stammaktien	400.392.810	EUR 0,16	64.062.850

2018 und 2019 setzte sich das ausgegebene Kapital aus 100 Stammaktien mit einem Nennwert von je 1 EUR zusammen.

Im April 2020 belief sich das ausgegebene Kapital der Gesellschaft infolge einer genehmigten Satzungsänderung auf 200 Tausend EUR, aufgeteilt in 20.000.000 Aktien mit einem Nennwert von je 0,01 EUR. Der Nennwert der Aktien wurde auf 0,16 EUR je Aktie und das Stammkapital auf 3.200 Tausend EUR erhöht.

Im Dezember 2020 wurden weitere 316.000.000 Aktien mit einem Nennwert von 0,16 EUR je Aktie begeben.

Das ausgegebene Kapital setzte sich am 31. Dezember 2020 wie folgt zusammen:

Art der Aktien	Anzahl der Aktien	Nennwert je Aktie	Ausgegebenes Kapital in EUR
Stammaktien	336.000.000	EUR 0,16	53.760.000

Am 29. März 2021 wurden weitere 61.017.000 Aktien mit einem Nennwert von 0,16 EUR je Aktie begeben.

Am 17. August 2021 gab CTP N.V. eine Zwischendividende für das 1. HJ 2021 von 0,17 EUR je Aktie bekannt. Die Aktionäre hatten die Wahl zwischen einer Ausschüttung der Zwischendividende in bar oder in Form von Aktien.

Die Anzahl von Dividendenrechten, die den Anspruch auf eine (1) neue CTP-Stammaktie verkörpern, wurde auf 108 festgelegt. Die Umrechnungsquote basiert auf dem volumengewichteten Durchschnittskurs einer CTP-Aktie im Zeitraum vom 26. August bis einschließlich 30. August 2021.

Die Aktionäre, die 92 % der Gesamtanzahl der in Umlauf befindlichen Stammaktien verkörpern, haben sich dafür entschieden, die Dividende in Form von Aktien zu erhalten, während sich die Aktionäre, die 8 % der Gesamtanzahl der in Umlauf befindlichen Stammaktien verkörpern, für eine Barzahlung entschieden haben.

Auf Grundlage des Umwandlungsverhältnisses und nach Lieferung der Stammaktien aufgrund der Umwandlung von Dividendenrechten hat sich die Gesamtzahl der in Umlauf befindlichen Aktien um 3.375.810 auf insgesamt 400.392.810 Aktien erhöht. Der Ausschüttungstag für die Dividendenzahlungen in bar und die Lieferung der Stammaktien wurde auf den 22. September 2021 festgelegt.

Die Gesellschaft hat am Tag der Begebung neuer Aktien, dem 29. März 2021, ihre Aktien an der Amsterdamer Börse emittiert.

Rücklage für Aktienagio

Das Aktienagio bezieht sich auf den Teil der Erlöse aus der Aktienemission, der den Nennwert der Aktien übertrifft (über pari).

Das Aktienagio i.H.v. von 1.802,7 Millionen EUR per 21. Oktober 2019 besteht aus dem Buchwert der CTP Property B.V. (951,8 Millionen EUR) und der CTP Invest spol. s r.o. (850,9 Millionen EUR). Der Buchwert der CTP Invest spol. s r.o. am Transaktionstag (27. Januar 2020) betrug 920,5 Millionen EUR. Da die Beteiligungen zusammengelegt wurden, wird das Ergebnis der CTP Invest spol. s.r.o. für den Zeitraum vom 21. Oktober 2019 (Rechnungslegungsdatum) bis 27. Januar 2020 (Transaktionsdatum) i.H.v. 69,6 Millionen EUR in der Eigenkapitalveränderungsrechnung als Übertrag der Gewinnrücklagen auf das Aktienagio ausgewiesen. Die vorhandenen gesetzlichen Rücklagen wurden am 21. Oktober 2019 übertragen, und es werden die Veränderungen seit diesem Tag ausgewiesen.

Im Jahr 2021, nach der Aktienemission an der Amsterdamer Börse, wurde ein um 809.572 Tausend EUR erhöhter Betrag verbucht, der sich aus erworbenen Barmitteln i.H.v. 844.476 Tausend EUR und der Aktivierung der Kosten des Börsengangs i.H.v. 34.904 Tausend EUR zusammensetzt.

Die Erhöhung des Aktienagios zum 30. September 2021 i.H.v. 61.439 Tausend EUR resultiert aus der bekanntgegebenen Zwischendividende, die in Form neuer Aktien ausgeschüttet wurde.

Gesetzliche Rücklage für Beteiligungen

Die Sonstigen gesetzlichen Rücklagen i.H.v. 2.488.095 Tausend EUR (2020: 1.586.323 Tausend EUR) bestehen am 31. Dezember 2021 lediglich aus einer gesetzlichen Rücklage für Beteiligungen und beziehen sich auf Beteiligungen, die mittels der Equity-Methode erfasst werden. Die Rücklage bildet den Unterschied zwischen dem Gewinnvortrag und den direkten Eigenkapitalveränderungen bei den Beteiligungen ab, die auf Grundlage der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Gesellschaft ermittelt wurden, und dem ausschüttungsfähigen Anteil daran.

Die Beteiligungen an der CTP Property B.V. und der CTP Invest, spol. s r.o., einschließlich ihrer Tochtergesellschaften, wurden von der Multivest B.V., einem verbundenen Unternehmen der Gesellschaft, in den Jahren 2019 und 2020 im Rahmen einer Transaktion unter gemeinsamer Beherrschung erworben. Die gesetzliche Rücklage wurde in wesentlichem Umfang erhöht, da der Bewertungsgewinn aus diesem Portfolio aus dem Gewinnvortrag übertragen wurde.

Die Anteile, die von der Gesellschaft unter Umständen ausgeschüttet werden, beinhalten alle Gewinne, die von den Beteiligungsgesellschaften – bei denen es sich um niederländische Gesellschaften mit beschränkter Haftung handelt – auf Grundlage der von der Geschäftsführung dieser Gesellschaften jeweils durchzuführenden Gewinnverwendungsprüfungen nicht ausgeschüttet werden können. Die gesetzlichen Rücklagen werden jeweils separat ermittelt.

Jahresüberschuss

Der Jahresüberschuss beinhaltet den Anteil am Beteiligungsergebnis, die Verwaltungskosten und den Nettofinanzaufwand.

Auf der Gesellschafterversammlung wird folgende Verwendung des Ergebnisses für 2021 vorgeschlagen: Einstellung eines Betrags von 1.025.936 Tausend EUR in die Gewinnrücklagen.

6. Begebene Anleihen

Laufender Zeitraum

Tag der Anleiheemission	ISIN	Nennwert der gesamten begebenen Anleihen in EUR	Nennwert je Anleihe	Währung	Art	*Fester Zinssatz pro Jahr („p.a.“)*	Fälligkeitstag	Beizulegender Marktwert der Anleihen in TEUR
27. Sept. 2021	XS2390530330	500.000.000	100.000	EUR	vorrangig unbesichert	0,625 %	27. Sept. 2026	494.545
27. Sept. 2021	XS2390546849	500.000.000	100.000	EUR	vorrangig unbesichert	1,500 %	27. Sept. 2031	485.270
21. Juni 2021	XS2356029541	500.000.000	100.000	EUR	vorrangig unbesichert	0,500 %	21. Juni 2025	498.545
21. Juni 2021	XS2356030556	500.000.000	100.000	EUR	vorrangig unbesichert	1,250 %	21. Juni 2029	490.725
18. Feb. 2021	XS2303052695	500.000.000	100.000	EUR	vorrangig unbesichert	0,750 %	18. Feb. 2027	486.940
27. Nov. 2020	XS2264194205	400.000.000	100.000	EUR	vorrangig unbesichert	0,625 %	27. Nov. 2023	404.296
1. Okt. 2020	XS2238342484	500.002.000	100.000	EUR	vorrangig unbesichert	2,125 %	1. Okt. 2025	524.842
Summe		**3.400.002.000**						**3.385.163**

Vorheriger Zeitraum

Tag der Anleiheemission	ISIN	Nennwert der gesamten begebenen Anleihen in EUR	Nennwert je Anleihe	Währung	Art	*Fester Zinssatz pro Jahr („p.a.“)*	Fälligkeitstag	Beizulegender Marktwert der Anleihen in TEUR
27. Nov. 2020	XS2264194205	400.000.000	100.000	EUR	vorrangig unbesichert	0,625 %	27. Nov. 2023	403.228
1. Okt. 2020	XS2238342484	650.000.000	100.000	EUR	vorrangig unbesichert	2,125 %	1. Okt. 2025	689.130
Summe		**1.050.000.000**						**1.092.358**

Der Konzern hat am 29. September 2021 Anleihen der ersten Emission vom Oktober 2020 mit einem Nennwert von 149.998 Tausend EUR zurückgezahlt.

In Tausend EUR	31. Dezember 2021	21. Oktober 2019 – 31. Dezember 2020
Langfristige und kurzfristige Verbindlichkeiten		
Begebene Anleihen - Nennwert	3.550.000	1.050.000
Rückzahlung von Anleihen - Nennwert	-149.998	--
Nennwert nach Zahlung	**3.400.002**	**1.050.000**
Zinsaufwand	13.490	3.682
Angewandtes Disagio	-27.878	-8.605
Amortisation des angewandten Disagios	3.796	345
Kosten der Anleiheemission	-9.200	-3.602
Amortisation der Emissionskosten	1.482	151
Stand zum 31. Dezember	**3.381.692**	**1.041.971**

Die Gesellschaft tauschte im Jahr 2021 eine revolvierende Kreditfazilität des Jahres 2020 durch eine neue revolvierende Kreditfazilität i.H.v. 400.000 Tausend EUR mit einer Laufzeit von drei Jahren aus. Die Gesellschaft geht davon aus, dass dieser Kredit im Jahr 2022 weder teilweise noch ganz in Anspruch genommen wird.

Im Dezember 2020 hat die CTP N.V. mit der Raiffeisen International Bank A.G. einen Vertrag über die Bereitstellung einer revolvierenden Kreditfazilität i.H.v. 100.000 Tausend EUR an die Gesellschaft geschlossen. Die revolvierende Kreditfazilität wurde zum 31. Dezember 2021 bzw. 31. Dezember 2020 noch nicht für die Konzernfinanzierung eingesetzt.

7. Finanzinstrumente

Allgemeines

Der Konzern ist aufgrund der Verwendung von Finanzinstrumenten folgenden Risiken ausgesetzt:

Kreditrisiko

Beim Kreditrisiko handelt es sich um das Risiko, dass der Kontrahent seinen vertraglichen Pflichten ggf. nicht nachkommt, wodurch CTP einen finanziellen Verlust erleiden würde.

Darstellung des Kreditrisikos:

In Tausend EUR	2021	2020
Forderungen an Banken	766.674	307.154
Forderungen gegenüber nahe stehenden Unternehmen und Personen	3.309.796	737.922
Forderungen an Dritte	2.777	493
Summe	**4.079.247**	**1.045.569**

Liquiditätsrisiko

Beim Liquiditätsrisiko handelt es sich um das Risiko, dass die Gesellschaft ggf. nicht in der Lage ist, ihren finanziellen Pflichten bei Fälligkeit nachzukommen. In Anbetracht der Art ihrer Geschäftstätigkeit und ihrer Vermögenswerte ist die Gesellschaft einem gewissen Liquiditätsrisiko ausgesetzt.

2021	Vertraglich geregelte Kapitalflüsse				
In Tausend EUR	Bis zu 3 Monaten	3 - 12 Monate	Zwischen 1 und 5 Jahren	Über 5 Jahre	Summe
Begebene Anleihen	3.750	32.500	1.994.359	1.547.978	**3.578.587**
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten einschl. Körperschaftsteuerschuld	16.660	--	3.615	--	**20.275**
Summe	**20.410**	**32.500**	**1.994.674**	**1.547.978**	**3.598.862**

2020	Vertraglich geregelte Kapitalflüsse				
In Tausend EUR	Bis zu 3 Monaten	3 - 12 Monate	Zwischen 1 und 5 Jahren	Über 5 Jahre	Summe
Begebene Anleihen	4.298	12.895	1.118.775	--	**1.135.968**
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten einschl. Körperschaftsteuerschuld	2.417	--	--	--	**2.417**
Summe	**6.715**	**12.895**	**1.118.775**	**--**	**1.138.385**

Marktrisiko

Beim Marktrisiko handelt es sich um das Risiko, dass Veränderungen der Marktpreise wie Wechselkurse und Zinssätze den Ertrag von CTP oder den Wert der von ihr gehaltenen Finanzinstrumente ggf. beeinträchtigen könnten. Ziel des Marktrisikomanagements ist es, das Marktrisiko im Rahmen akzeptabler Parameter zu steuern und zu kontrollieren sowie gleichzeitig die Rendite zu optimieren. Die CTP N.V. unterliegt weder einem Zinsrisiko noch einem Wechselkursrisiko, da alle ausgereichten Darlehen zu einem festen Satz verzinst werden und auf die funktionale Währung des Konzerns, d.h. den Euro, lauten.

Im Anhang zum Konzernabschluss sind Informationen über jedes der oben genannten Risiken, die Zielsetzungen, Richtlinien und Prozesse für Bewertung und Steuerung der Konzernrisiken und das Kapitalmanagement enthalten.

8. Außerbilanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten

Die Gesellschaft verfügte in den Jahren 2021 und 2020 über keine außerbilanziellen Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten, die im vorliegenden Jahresabschluss auszuweisen wären.

9. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten bestehen aus Bereitstellungsgebühren sowie Rückstellungen für Leistungen von Rechts- und Steuerberatern und Wirtschaftsprüfern.

10. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente i.H.v. 766.674 Tausend EUR (2020: 307.154 Tausend EUR) setzen sich aus dem Kassenbestand, aus Bankguthaben einschließlich Barerlösen aus der Anleiheemission und aus Spareinlagen zusammen.

11. Sonstige Erträge

Sonstige Erträge i.H.v. 15.681 Tausend EUR beziehen sich auf die den Konzerngesellschaften berechneten Lizenzgebühren.

12. Betriebliche Aufwendungen

In Tausend EUR	31. Dezember 2021	21. Oktober 2019 – 31. Dezember 2020
Verwaltungskosten, an Rechts- und Steuerberater und Wirtschaftsprüfer zu zahlende Gebühren	21.164	7.649
Summe	**21.164**	**7.649**

Betriebliche Aufwendungen bestehen aus Lohn- und Gehaltszahlungen und an die Geschäftsleitung zu zahlende Vergütungen.

Informationen über die Wirtschaftsprüfungsgebühren sind in der nachstehenden Aufstellung enthalten. Es wurden für den Konzern lediglich Prüfungsleistungen erbracht.

Wirtschaftsprüfungsgebühren

Die KPMG Accountants N.V. hat der Gesellschaft, ihren Tochtergesellschaften und anderen Konzerngesellschaften die in Artikel 2:382a (1) und (2) des niederländischen Bürgerlichen Gesetzbuches genannten Gebühren berechnet:

In Tausend EUR für 2021	KPMG Accountants N.V.	Sonstige Mitglieder des Netzwerks der KPMG	KPMG insgesamt
Wirtschaftsprüfungsgebühren	198	373	571
Kosten des Börsengangs	413	--	413
Sonstige Leistungen	94	--	94
Summe	**705**	**373**	**1.078**

Sonstige Leistungen beinhalten Kosten für Beratungsleistungen im Zusammenhang mit dem Börsengang.

In Tausend EUR für 2020	KPMG Accountants N.V.	Sonstige Mitglieder des Netzwerks der KPMG	KPMG insgesamt
Wirtschaftsprüfungsgebühren	173	799	972
Sonstige Leistungen	--	--	--
Summe	**173**	**799**	**972**

13.Nettofinanzerträge/-aufwendungen

In Tausend EUR	31. Dezember 2021	21. Oktober 2019 – 31. Dezember 2020
Zinserträge bei nahe stehenden Unternehmen und Personen	53.463	3.815
Finanzerträge	**53.463**	**3.815**
Zinsaufwendungen aus Anleihen	-26.120	3.682
Amortisation der Anleiheemissionskosten	-6.078	496
Sonstige Finanzaufwendungen	-20.016	1.107
Finanzkosten	**-52.214**	**5.285**
Nettofinanzerträge/-aufwendungen	**1.249**	**-1.470**

Sonstige Finanzaufwendungen bestehen aus Bankgebühren i.H.v. 1.732 Tausend EUR (2020: 1 Tausend EUR), Finanzierungsgebühren i.H.v. 14.777 Tausend EUR (2020: 1.106 Tausend EUR) und Wechselkursdifferenzen i.H.v. 3.507 Tausend EUR (2020: 0 Tausend EUR).

14.Ertragsteuern

Aufgrund einer Beteiligungsfreistellung im Jahr 2020 wurden keine niederländischen Ertragsteuern ausgewiesen. Im Jahr 2021 wurden Quellensteuern i.H.v. 26 Tausend EUR gezahlt. 2021 wurden latente aktive Steuern i.H.v. 5.049 Tausend EUR ausgewiesen.

15.Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen

In den Zeiträumen zum 31. Dezember 2021 und vom 21. Oktober 2019 bis einschließlich 31. Dezember 2020 verbuchte der Konzern folgende Zinserträge bei nahe stehenden Unternehmen und Personen:

	31. Dezember 2021		21. Oktober 2019 – 31. Dezember 2020	
In Tausend EUR	**Erträge**	**Aufwendungen**	**Erträge**	**Aufwendungen**
CTP Industrial Property CZ, spol. s r.o.	6.880	--	--	--
Spielberk Business Park, spol. s r.o. (vormals Spielberk Office Center, spol. s.r.o.)	2.875	--	664	--
CTP Invest, spol. s r.o.	2.577	--	111	--
CTPARK BUCHAREST WEST I SRL	2.215	--	466	--
CTPARK ETA SRL	1.850	--	0	--
CTPARK BUCHAREST SRL	1.669	--	14	--
CTP Holding B.V.	1.588	--	340	--
CTPark Bucharest A1 SRL	1.483	--	121	--
CTPark Bratislava, spol. s r.o.	1.385	--	300	--
CTPARK GAMMA SRL	1.329	--	46	--
CTPARK BETA SRL	1.215	--	12	--
CTPARK PHI SRL	1.156	--	--	--
CTPARK ZETA SRL	1.149	--	7	--
CTP Vlněna Business Park, spol. s r.o. (vormals CTP Property XVII, spol. s.r.o.)	1.147	--	--	--
Spielberk Business Park II, spol. s r.o. (vormals CTP INVEST V, spol. s.r.o.)	1.094	--	232	--
CTPARK BUCHAREST WEST II SRL (vormals H.E.E. (MERCURY) PROPRIETATI SRL)	875	--	155	--
CTPark Košice, spol. s r. o.	808	--	152	--
CTPark Nine Kft.	803	--	--	--
CTPark Biatorbágy Kft.	735	--	--	--
CTPARK ALPHA SRL	729	--	--	--
CTP CONTRACTORS SRL	724	--	--	--
CTPark Žilina Airport, spol. s r. o.	717	--	--	--
CTPark Eleven Kft.	694	--	--	--
CTP Property B.V. (vormals CTP Invest B.V.)	675	--	49	--
CTP Alpha SK, spol. s r.o.	582	--	91	--
CTP Zeta d.o.o. Beograd-Novi Beograd	575	--	3	--
CTPARK PSI SRL	568	--	--	--
CTPARK BUCHAREST UPSILON SRL	563	--	--	--
CTPark Twelve Kft.	545	--	--	--
CTPark Prague North III, spol. s r.o. (vormals DUNSTAR a.s.)	543	--	25	--

In Tausend EUR	31. Dezember 2021		21. Oktober 2019 – 31. Dezember 2020	
	Erträge	Aufwendungen	Erträge	Aufwendungen
CTPark Fourteen Kft	519	--	--	--
CTPARK TAU SRL	514	--	--	--
CTP Beta B.V.	510	--	--	--
Sonstige	12.172	--	1.027	--
Summe	**53.463**	**--**	**3.815**	**--**

Die Erträge betreffen Zinsen auf Darlehen, die an die Tochtergesellschaften ausgereicht werden.

Zum 31. Dezember 2021 bzw. 31. Dezember 2020 wies der Konzern die folgenden langfristigen Forderungen gegenüber nahe stehenden Unternehmen und Personen aus:

In Tausend EUR	2021	2020
CTP Industrial Property CZ, spol. s r.o.	824.173	--
CTP Invest, spol. s r.o.	144.285	5.448
CTPark Eighteen Kft.	133.266	--
CTPARK ETA SRL	89.685	--
Spielberk Business Park, spol. s.r.o. (vormals Spielberk Office Center, spol. s.r.o.)	81.847	101.586
CTPARK BUCHAREST WEST I SRL	70.251	80.527
CTPark Bratislava, spol. s r.o.	64.488	48.913
CTPARK BUCHAREST SRL	58.224	10.235
CTP Vlněna Business Park, spol. s r.o. (vormals CTP Property XVII, spol. s r.o.)	57.480	--
CTPark Eleven Kft.	57.180	--
CTPARK GAMMA SRL	56.042	27.008
CTP Beta B.V.	54.560	--
CTPARK ZETA SRL	49.460	2.207
CTP CONTRACTORS SRL	49.099	--
CTPark Bucharest A1 SRL	46.721	20.936
CTPark Košice, spol. s r. o.	45.730	32.309
CTPark Brno Líšeň East, spol. s r.o. (vormals CTP Invest XX, spol. s r.o.)	44.841	3.785
CTPark Twelve Kft.	44.600	--
CTPARK THETA SRL	43.881	--
CTPARK PHI SRL	43.671	--
CTP Holding B.V.	42.318	25.730
CTPARK ALPHA SRL	42.289	--
CTPark Nine Kft.	35.855	--
CTPARK BETA SRL	35.033	8.983
CTP Alpha SK, spol. s r.o.	35.005	19.299
CTP Property B.V. (vormals CTP Invest B.V.)	34.502	35.831
CTPark Eta EOOD	31.219	--
CTPark Fourteen Kft	31.184	--
CTPARK PSI SRL	31.142	--
CTPark Žilina Airport, spol. s r. o.	31.017	--
Spielberk Business Park II, spol. s r.o. (vormals CTP INVEST V, spol. s r.o.)	28.791	35.463
CTPark Opole Sp. Z o.o. (vormals CTP Alpha Poland Sp. Z.o.o.)	26.597	12.228
CTP Invest Poland sp. Z o.o.	25.304	--
Amsterdam Logistic Cityhub B.V.	24.793	--
CTP IQ Ostrava, spol. s r.o.	24.319	--
CTP LAMBDA POLAND SP Z O.O.	23.848	--
CTPark Delta Kft.	23.178	--
CTPark Biatorbágy Kft.	22.808	--

In Tausend EUR	2021	2020
CTPARK BUCHAREST WEST II SRL (vormals H.E.E. (MERCURY) PROPRIETATI SRL)	21.034	23.585
CTP Gamma GmbH	20.819	--
CTPARK OMEGA SRL	19.987	10.204
CTP Zeta doo Beograd-Novi Beograd	19.228	18.003
CTPARK TAU SRL	19.111	--
CTPARK BUCHAREST UPSILON SRL	19.072	--
CTPark Nineteen Kft.	19.036	--
CTP XXI, spol. s r.o. (vormals CTP Invest XXVIII, spol. s.r.o.)	18.445	--
CTP Alpha B.V.	18.222	--
CTPark Thirteen Kft	18.115	--
CTP Slovakia, s.r.o.	17.564	12.819
CTP Delta Poland Sp. z o.o.	15.779	--
CTPark Brno III, spol. s r.o. (vormals Bor Logistics, spol. s.r.o.)	15.023	--
CTPARK KAPPA SRL	14.062	--
CTPark Sixteen Kft.	13.718	--
CTPark Hlohovec, spol. s r.o. (vormals CTPark Nitra, s.r.o.)	12.743	14.973
CTPARK KM23 NORTH SRL	12.502	--
CTPARK DELTA SRL	12.339	9.814
CTPARK SIGMA SRL	12.323	10.429
CTP VIII, spol. s r.o. (vormals CTP Property XXXII, spol. s.r.o.)	11.751	--
CTP Delta doo Beograd-Novi Beograd	11.678	11.968
CTPark Gamma Kft.	11.598	11.384
CTPark Miu SRL	10.826	3.415
CTPark Beta Kft.	10.649	15.668
CTPark Delta EOOD	10.643	11.547
CTPark Seven Kft.	9.884	--
CTP Invest doo Beograd-Novi Beograd	9.743	--
CTPark Arrabona Kft.	9.566	--
CTP Zeta GmbH	9.109	--
CTP Gamma Poland Sp. z o.o.	9.057	--
CTPark Beta EOOD	8.517	--
CTPark Prague North III, spol. s r.o. (vormals CTPark Prague North III, a.s.)	8.495	12.675
CTP Alpha GmbH	8.474	--
CTPark Čierny Les, spol. s r.o. (vormals CTPark Žilina, spol. s.r.o.)	8.406	--
CTPark Plzeň, spol. s r.o. (vormals CTP Invest XIX, spol. s.r.o.)	8.392	--
CTPark Alpha Kft.	8.359	--
CTP Hotel Prague, spol. s r.o.	8.128	19.973
CTPark Prešov s.r.o. (vormals ABL Slovakia s.r.o.)	8.039	--
CTP Gamma doo Beograd-Novi Beograd	7.793	9.338
CTPark Gamma EOOD	7.617	--
CTPARK LAMBDA SRL	7.234	5.398
CTP Delta GmbH	7.189	--
CTP Mu Poland Sp. z o.o.	7.069	--
CTPark Seventeen kft.	7.067	--
CTPARK RHO SRL	6.837	2.613
CTPARK Zeta EOOD	6.573	--
CTP Property Czech, spol. s r.o	6.083	--
CTP Hotel Pilsen, spol. s r.o. (vormals 2P , s.r.o.)	5.938	12.541
CTPark Nove Mesto, spol. s.r.o.	5.647	--
CTPARK ZABRZE SPÓŁKA Z OGRANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA	5.590	--
CTP Gamma B.V.	5.558	--
CTPARK EPSILON SRL	4.996	--
CTPark Krásno nad Kysucou, spol. s r.o. (vormals CTP Beta SK, spol. s r.o.)	4.971	4.566

In Tausend EUR	2021	2020
CTP Invest B.V.	4.888	--
CTPark Ten Kft.	4.887	--
CTP Management Hungary Kft.	4.786	--
CTPark Aš II, spol. s r.o. (vormals CTP XIX, spol. s r.o.)	4.437	4.733
CTPARK BUCHAREST II SRL (vormals CENTURA PROPERTY HOLDINGS S.A.)	4.305	4.455
CTP Sigma doo Beograd-Novi Beograd	3.959	--
CTP Phi doo Beograd-Novi Beograd	3.915	--
CTP Alpha doo Beograd-Novi Beograd	3.885	5.024
CTPark Trnava II, spol. s r.o. (vormals CTP Land SK, spol. s.r.o.)	3.844	--
CTP Forest, spol. s r.o. (vormals CTP Invest XXVI, spol. s.r.o.)	3.812	--
CTP Beta doo Beograd-Novi Beograd	3.067	3 964
CTPark Eight Kft.	2.703	--
CTPark Banská Bystrica, spol. s r.o.	2.350	--
CTPark Brno Líšeň II, spol. s r.o. (vormals CTP Invest XXIV, spol. s r.o.)	2.244	3.175
CTPark Epsilon EOOD	2.213	--
CTP XVII, spol. s r.o. (vormals CTP Invest XXII, spol. s.r.o.)	2.162	--
CTPARK DEVA II SRL (vormals DEVA LOGISTIC CENTER S.A.)	2.065	--
CTP Invest SK, spol. s r.o.	1.956	--
Valkenburg s.r.o.	1.924	1.924
Sonstige	13.051	23.246
Summe	**3.281.737**	**737.922**

Je nach Zweck und länderspezifischen Bedingungen beträgt der Zinssatz für langfristige Forderungen gegenüber nahe stehenden Unternehmen und Personen 1,2 % bis 5,6 % p.a.

Entwicklung der Darlehen an nahe stehende Unternehmen und Personen:

In Tausend EUR	Summe
Am 1. Januar 2021 ausgereichte Darlehensbeträge	737.922
Nahe stehenden Unternehmen und Personen gewährte Darlehen	4.149.928
Darlehenstilgungen	-1.471.669
Begleichung von Darlehen mit Erhöhung des Eigenkapitals von Tochtergesellschaften	-143.411
Aufgelaufene Zinsen	53.463
Erhaltene Zinsen	-41.955
Sonstiges	-2.541
Stand zum 31. Dezember 2021	**3.281.737**

In Tausend EUR	Summe
Am 21. Oktober 2019 ausgereichte Darlehensbeträge	--
Nahe stehenden Unternehmen und Personen gewährte Darlehen	1.148.024
Darlehenstilgungen	-413.663
Aufgelaufene Zinsen	3.704
Erhaltene Zinsen	-143
Stand zum 31. Dezember 2020	**737.922**

Am 31. Dezember 2021 bzw. 31. Dezember 2020 hatte der Konzern folgende Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen gegenüber nahe stehenden Unternehmen und Personen sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehenden Unternehmen und Personen:

In Tausend EUR	2021 Forderungen	2021 Verbindlichkeiten	2020 Forderungen	2020 Verbindlichkeiten
CTP Invest, spol. s r.o.	21.491	-14.981	--	--
CTP INVEST BUCHAREST SRL	3.033	--	--	--
CTP Management Hungary Kft.	1.030	--	--	--
CTP Invest doo Beograd-Novi Beograd	522	--	--	--
CTP Invest EOOD (vormals CTPark Alpha, EOOD)	488	--	--	--
CTP Invest Poland Sp. z o.o.	392	--	--	--
CTP Invest B.V.	374	-1	--	--
CTP Invest Immobilien GmbH	213	--	--	--
Sonstige	516	-298	--	--
Summe	**28.059**	**-15.280**	**--**	**--**

16.Personal

Die Gesellschaft beschäftigte im Jahr 2021 9 Mitarbeiter (2020: 1 Mitarbeiter ab 1. Juli).

17.Bezüge der Geschäftsleitung

Die Bezüge einschließlich Altersversorgung laut Artikel 2:383(1) des niederländischen Bürgerlichen Gesetzbuches, die im Jahr 2021 von der Gesellschaft, ihren Tochtergesellschaften und anderen konsolidierten Unternehmen im Geschäftsjahr zu entrichten waren, beliefen sich auf 574 Tausend EUR, wovon 234 Tausend EUR auf Bezüge von geschäftsführenden Direktoren und 340 Tausend EUR von nicht geschäftsführenden Direktoren entfielen.

Die Bezüge einschließlich Altersversorgung laut Artikel 2:383(1) des niederländischen Bürgerlichen Gesetzbuches, die im Jahr 2020 von der Gesellschaft, ihren Tochtergesellschaften und anderen konsolidierten Unternehmen im Geschäftsjahr zu zahlen waren, betrugen für Mitglieder und ehemalige Mitglieder der Geschäftsleitung 317 Tausend EUR (2018: 0 Tausend EUR).

Die Gesellschaft gewährte am 30. April 2021 einem der Direktoren eine an bestimmte Bedingungen geknüpfte Aktienzuteilung gemäß dem langfristigem Incentive-Plan („LTIP“). Der Anwartschaftszeitraum für diese Zuteilung beträgt drei Jahre. Sie setzt die fortgesetzte Tätigkeit bis zur Zuteilung voraus und ist abhängig vom Erreichen der Gesamtaktionärsrendite („Total Shareholder Return“ - „TSR“) der Gesellschaft. Die Zuteilung von 50 % der gewährten Aktienzuteilungen unterliegt dem Vorbehalt der Erreichung der absoluten Gesamtaktionärsrendite, und 50 % sind an die Erreichung der relativen Aktionärsrendite gebunden. Die Anzahl von Aktienzuteilungen beträgt zwischen 0 % und 150 % der angestrebten Anzahl von gewährten Aktienzuteilungen. Zwischen dem Schwellenwert und dem Höchstwert erfolgen die Zuteilungen auf linearer Basis.

Der beizulegende Zeitwert der Aktienzuteilungen wird linear über den dreijährigen Anwartschaftszeitraum erfasst. 2021 betrugen die gesamten aktienbasierten Vergütungen, die bezüglich der auf Eigenkapital beruhenden Zuteilungen verbucht wurden, 85 Tausend EUR (2020 – 0 Tausend EUR).

18.Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Siehe dazu Anhangangabe 38 des Konzernabschlusses.

19.Tochtergesellschaften

Die Gesellschaft ist 100%ige Eigentümerin der CTP Property B.V. und der CTP Invest, spol. s r.o., die ihrerseits Tochtergesellschaften haben, die ihre betriebliche Tätigkeit in der Tschechischen Republik, Ungarn, Rumänien, Polen, der Slowakei, Österreich, Deutschland, Serbien und Bulgarien ausüben.

Das Organigramm der Gesellschaft per 31. Dezember 2021 ist als Anhang 1 beigefügt.

Amsterdam, 8. März 2022

Der Verwaltungsrat (Board of Directors)

Remon L. Vos

Richard J. Wilkinson

Barbara Knoflach

Gerard van Kesteren

Susanne Eickermann-Riepe

Pavel Trenka

WEITERE ANGABEN

Satzungsbestimmungen zur Regelung der Gewinnverwendung

Gemäß Artikel 22 der Gesellschaftssatzung wird der Gewinn der Gesellschafterversammlung zur Verfügung gestellt, die den Gewinn ganz oder teilweise in die allgemeinen oder außerordentlichen Rücklagen einstellen kann.

Die Gewinnverwendung bedarf der Zustimmung des Verwaltungsrats (Board of Directors), bevor der Gewinnverwendungsbeschluss der Gesellschafterversammlung in Kraft tritt.

Die Gesellschaft kann lediglich Zahlungen an die Gesellschafter und andere Parteien vornehmen, die Anspruch auf den ausschüttungsfähigen Gewinn haben, wenn der Eigenkapitalstand höher ist als der einbezahlte und aufgerufene Teil des Kapitals zuzüglich der gesetzlichen Rücklagen.

Der ursprüngliche Prüfungsbericht ist in englischer Sprache aufgestellt. Dieses Dokument ist eine auf Deutsch übersetzte Version. Im Falle von Unterschieden zwischen den deutschen und dem englischen Text ist die englische Version maßgeblich.

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Wirtschaftsprüfers

An: die Generalversammlung der Anteilseigner der CTP N.V.

Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2021 im Jahresbericht

Unser Prüfungsurteil

Nach unserem Urteil:

— vermittelt der beigefügte Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Finanzlage der CTP N.V. zum 31. Dezember 2021 sowie der Ertrags- und Kapitalflusslage dieses Unternehmens für das zum genannten Zeitpunkt endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den von der Europäischen Union anerkannten internationalen Rechnungslegungsstandards („International Financial Reporting Standards“) sowie mit Titel 9, Band 2 des niederländischen Bürgerlichen Gesetzbuchs.

— vermittelt der beigefügte Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Finanzlage der CTP N.V. zum 31. Dezember 2021 und der Ertragslage für das zum genannten Zeitpunkt endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit Titel 9, Band 2 des niederländischen Bürgerlichen Gesetzbuchs.

Was wir geprüft haben

Wir haben den Jahresabschluss 2021 der CTP N.V. („die Gesellschaft“) mit Sitz in Utrecht geprüft. Dieser umfasst den Konzernabschluss und den Einzelabschluss der Gesellschaft.

Der Konzernabschluss besteht aus:

1 der konsolidierten Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2021;

2 den folgenden Konzernabschlüssen für den Zeitraum vom 1. Januar 2021 bis einschließlich 31. Dezember 2021: Gewinn- und Verlustrechnungen, Gesamtergebnisrechnungen, Eigenkapitalveränderungen und Kapitalflussrechnungen und

3 dem Anhang mit einer Zusammenfassung der signifikanten Rechnungslegungsgrundsätze und sonstigen Erläuterungen.

KPMG Accountants N.V., eine niederländische Gesellschaft mit beschränkter Haftung, eingetragen im Handelsregister der Niederlande unter der Nummer 33263683, ist ein Mitgliedsunternehmen der weltweiten Organisation unabhängiger Mitgliedsunternehmen, die mit KPMG International Limited, einer privaten englischen Gesellschaft mit beschränkter Haftung, verbunden sind.

Der Einzelabschluss der Gesellschaft besteht aus:

1 der Bilanz der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021;

2 der Gewinn- und Verlustrechnung der Gesellschaft für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2021 und

3 dem Anhang mit einer Zusammenfassung der Rechnungslegungsgrundsätze und sonstigen Erläuterungen.

Grundlage für unser Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung des niederländischen Rechts, einschließlich der niederländischen Prüfungsstandards, vorgenommen. Unsere Verantwortung nach diesen Standards sind im Abschnitt „Unsere Verantwortung für die Prüfung des Jahresabschlusses“ unseres Berichts näher beschrieben.

Wir sind von der CTP N.V. unabhängig im Sinne des niederländischen Kodex zur Unabhängigkeit von Wirtschaftsprüfern bei Prüfungsaufträgen („Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten“ - ViO) und anderer zutreffender Unabhängigkeitsvorschriften in den Niederlanden. Ferner erfüllen wir die Anforderungen aus dem niederländischen Kodex über Verhaltens- und Berufsregeln von Wirtschaftsprüfern („Verordening gedrags- en beroepsregels accountants“ - VGBA).

Unsere Prüfungshandlungen wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzes festgelegt. Unsere Feststellungen zur Unternehmensfortführung („Going-Concern“), zu Unrichtigkeiten und Verstößen gegen Gesetze und andere Rechtsvorschriften („Non-Compliance“), zum Klima und zu besonders wichtigen Prüfungssachverhalten sind in diesem Zusammenhang zu sehen und stellen keine gesonderten Prüfungsurteile oder Schlussfolgerungen dar.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns eingeholten Prüfungsnachweise eine hinreichende und angemessene Grundlage für unseren Bestätigungsvermerk bilden.

Prüfungsansatz

Zusammenfassung

Wesentlichkeit
— Wesentlichkeit von 82 Millionen EUR — 0,85 % der Summe der Vermögenswerte

Konzernprüfung
— Prüfungsabdeckung von 99 % der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der Immobilien in Entwicklung

— Prüfungsabdeckung von 97 % der Summe der Vermögenswerte
— Prüfungsabdeckung von 82 % der Mieteinnahmen

Unternehmensfortführung („Going-Concern"), Unrichtigkeiten/Noclar und Klimawandel

— Unternehmensfortführung („Going-Concern"): keine wesentlichen Risiken für die Unternehmensfortführung („Going-Concern") identifiziert
— Unrichtigkeiten und Verstöße gegen Gesetze und andere Rechtsvorschriften („Non-Compliance") (Noclar): Die Außerkraftsetzung von Kontrollen durch die Geschäftsführung ist ein mutmaßliches Risiko von Unrichtigkeiten und ein Risiko von Unrichtigkeiten im Zusammenhang mit dem Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Entwicklung.
— Klimawandel: Die Reaktion des Vorstands („Board of Directors") auf mögliche künftige Auswirkungen des Klimawandels und deren voraussichtliche Folgen wurden im Kapitel Risiko-Management des Jahresberichts dargelegt. Wir haben die Auswirkungen der klimabezogenen Risiken auf unsere Identifizierung und Bewertung der Risiken wesentlicher Fehlaussagen im Jahresabschluss berücksichtigt.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

— Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Immobilien in Entwicklung
— Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Entwicklung

Prüfungsurteil

Uneingeschränkter Bestätigungsvermerk

Wesentlichkeit

Auf der Grundlage unseres fachlichen Urteils haben wir die Wesentlichkeit für den Jahresabschluss als Ganzes auf 82 Millionen EUR (2020: 50 Millionen EUR) festgelegt. Die Wesentlichkeit wird mit Bezug auf die Summe der Vermögenswerte (0,85 %) bestimmt. Wir halten die Summe der Vermögenswerte für den am besten geeigneten Maßstab, da die Art des Geschäfts, der Umfang der Tätigkeiten und der Wert der Vermögenswerte wahrscheinlich das Hauptaugenmerk der Nutzer des Jahresabschlusses bei der Bewertung der finanziellen Leistung der CTP N.V. sind. Die Wesentlichkeit hat sich im Vergleich zum letzten Jahr aufgrund des Anstiegs der Summe der Vermögenswerte deutlich erhöht. Wir haben auch falsche Darstellungen und/oder mögliche falsche Darstellungen berücksichtigt, die nach unserer Auffassung aus qualitativen Gründen für die Benutzer des Jahresabschlusses wesentlich sind.

Wir haben mit dem Vorstand („Board of Directors“) vereinbart, dass bei unserer Prüfung festgestellte falsche Darstellungen von über 4,1 Millionen EUR an ihn gemeldet werden, ebenso wie kleinere falsche Darstellungen, die unserer Ansicht nach aus qualitativen Gründen gemeldet werden müssen.

Umfang der Konzernprüfung

CTP N.V. steht an der Spitze einer Gruppe von Konzernteilen („der Konzern“). Die Finanzinformationen des Konzerns sind im Jahresabschluss der CTP N.V. enthalten.

Der Umfang unserer Konzernprüfung basierte hauptsächlich auf den Abschlüssen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der Immobilien in Entwicklung. Auf der Grundlage der relativen Größe und des Risikoprofils der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Entwicklung haben wir die wesentlichen Konzernteile bestimmt, für die wir eine Full Scope Prüfung (eine Prüfung des gesamten Berichtspakets) durchgeführt haben. Darüber hinaus haben wir bestimmte Konzernteile in den Umfang unserer Konzernprüfung einbezogen, bei welchen bestimmte Prüfungshandlungen zur Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Entwicklung durchgeführt werden, um einen hinreichenden Prüfungsumfang zu erhalten.

Da wir letztlich für das Prüfungsurteil verantwortlich sind, sind wir auch für die Leitung, Überwachung und Durchführung der Konzernprüfung zuständig.

In diesem Zusammenhang haben wir Art und Umfang der bei den operativen Gesellschaften durchzuführenden Prüfungshandlungen festgelegt und Prüfungsanweisungen an die lokalen Prüfer erteilt. Als Konzernprüfer waren wir in die von den lokalen Prüfern durchgeführten Full Scope Prüfungen eingebunden.

Unsere Beteiligung umfasste unter anderem Folgendes:

— Erteilung von Prüfungsanweisungen an die Teilbereichsprüfer, in welchen der Umfang der durchzuführenden Prüfungshandlungen, unsere Risikobeurteilung, die anzuwendende Wesentlichkeit und die Anforderungen an die Berichterstattung festgelegt sind;

— Teilnahme an Planungsbesprechungen mit den Teilbereichsprüfern;

— Teilnahme an Telefonkonferenzen während der Prüfung in Bezug auf relevante Prüfungsangelegenheiten;

— Teilnahme an Besprechungen mit den lokalen Prüfern, um die Ergebnisse der lokalen Prüfungen zu erörtern sowie an Besprechungen über die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit von der Gesellschaft beauftragten unabhängigen Gutachtern;

— Teilnahme an (virtuellen) Abschlussbesprechungen in den Konzernteilen, um relevante Prüfungsfeststellungen mit dem Teilbereichsprüfer und der Geschäftsführung des Landes zu besprechen;

— Weiterverfolgung der gemeldeten Prüfungsfeststellungen;

— Einsichtnahme in die Prüfungsakten aller wichtigen Konzernteile, um zu überprüfen, ob die Prüfungsarbeiten der Teilbereichsprüfer gemäß unseren Anweisungen durchgeführt worden sind.

Für die Restpopulation, die nicht in den Prüfungsumfang fällt, haben wir analytische Verfahren durchgeführt, um zu bestätigen, dass unser Prüfungsumfang während der gesamten Prüfung angemessen blieb.

Durch die Durchführung der oben erwähnten Prüfungshandlungen bei den Konzernteilen sowie zusätzlicher Prüfungshandlungen auf Konzernebene waren wir in der Lage, hinreichende und angemessene Prüfungsnachweise für die Finanzinformationen des Konzerns zu erlangen, um ein Prüfungsurteil zum Jahresabschluss abzugeben.

Der in der Zusammenfassung des Abschnitts angegebene Prüfungsumfang kann wie folgt weiter spezifiziert werden:

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Immobilien in Entwicklung

71 %
Prüfung des gesamten Berichtspakets

28 %
Spezifizierte Prüfverfahren

Summe der Vermögenswerte

72 %
Prüfung des gesamten Berichtspakets

25 %
Spezifizierte Prüfverfahren

Mieteinnahmen

82 %
Prüfung des gesamten Berichtspakets

Prüfungsergebnis zur Unternehmensfortführung („Going-Concern“) - keine wesentlichen Risiken für die Unternehmensfortführung („Going-Concern“) festgestellt

Wie in Anhang 2 des Jahresabschlusses erläutert, hat der Vorstand („Board of Directors“) seine Einschätzung der Unternehmensfortführung („Going-Concern“) vorgenommen und keine Risiken für die Unternehmensfortführung („Going-Concern“) festgestellt. Um die Einschätzung des Vorstands („Board of Directors“) zu beurteilen, haben wir unter anderem folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

— Wir haben geprüft, ob die vom Vorstand („Board of Directors“) vorgenommene Beurteilung der Risiken der Unternehmensfortführung („Going-Concern“) alle relevanten Informationen enthält, die uns aufgrund unserer Prüfung bekannt sind;

— Wir haben geprüft, ob die Entwicklung der Aktienkurse auf ein erhebliches Risiko für eine Unternehmensfortführung („Going-Concern“) hinweist;

— Wir analysierten die Finanzlage des Konzerns zum Jahresende und verglichen sie mit dem vorangegangenen Geschäftsjahr im Hinblick auf Indikatoren, die wesentliche Risiken für die Unternehmensfortführung („Going-Concern“) aufzeigen könnten.

Das Ergebnis unserer Risikobeurteilung gab keinen Anlass, zusätzliche Prüfungshandlungen zu der vom Vorstand („Board of Directors“) vorgenommenen Beurteilung der Unternehmensfortführung („Going-Concern“) durchzuführen.

Prüfungshandlungen bezüglich des Risikos von Unrichtigkeiten und Verstößen gegen Gesetze und andere Rechtsvorschriften („Non-Compliance“)

Im Kapitel Risiko-Management des Jahresberichts beschreibt der Vorstand („Board of Directors“) seine Verfahren bezüglich des Risikos von Unrichtigkeiten und Verstößen gegen Gesetze und andere Rechtsvorschriften („Non-Compliance“).

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir uns einen Einblick in die Gesellschaft und ihr Geschäftsumfeld verschafft sowie die Gestaltung und Umsetzung des Risiko-Managements der Gesellschaft bezüglich von Unrichtigkeiten und Verstößen gegen Gesetze und andere Rechtsvorschriften („Non-Compliance“) beurteilt. Unsere Prüfungshandlungen umfassten unter anderem die Beurteilung des Verhaltenskodex des Konzerns, der Whistleblower-Richtlinie, der KYC-Prüfung und des AML-Screenings, der Anti-Korruptions-Richtlinie, der Betrugsbekämpfungs-Richtlinie, des Vorfallsregisters und der Verfahren zur Untersuchung von Hinweisen auf mögliche Unrichtigkeiten und Verstößen gegen Gesetze und andere Rechtsvorschriften („Non-Compliance“). Ferner haben wir den Vorstand („Board of Directors“) und andere relevante Funktionsträger wie die Innenrevision und Compliance befragt.

Im Rahmen unserer Prüfungshandlungen haben wir:

— andere Positionen, die der Vorstand („Board of Directors“) und andere Mitarbeiter innehaben, bewertet, und haben dabei besonders auf Verfahren und Compliance im Hinblick auf mögliche Interessenkonflikte geachtet; und

— haben wir die Korrespondenz mit den Aufsichtsbehörden (zum Beispiel der niederländischen Finanzmarktaufsicht FMA) sowie die rechtlichen Bestätigungsschreiben ausgewertet.

Zusätzlich haben wir Verfahren durchgeführt, um ein Verständnis der für die Gesellschaft geltenden rechtlichen und aufsichtsrechtlichen Rahmenbedingungen zu erlangen und haben wir die folgenden Bereiche als diejenigen identifiziert, die wahrscheinlich einen wesentlichen Einfluss auf den Jahresabschluss haben:

— Gesetze zur Bekämpfung von Bestechung und Korruption; und

— Gesetze und Vorschriften zur Bekämpfung der Geldwäsche.

Gemeinsam mit unseren Forensikern haben wir die Risikofaktoren von Unrichtigkeiten und Verstößen gegen Gesetze und andere Rechtsvorschriften („Non-Compliance“) bewertet, um festzustellen, ob diese Faktoren auf ein Risiko wesentlicher Fehlaussagen im Jahresabschluss hindeuten.

Wir haben das mutmaßliche Risiko von Unrichtigkeiten bei der Umsatzrealisierung als irrelevant bewertet, da die Haupteinnahmeform der Gesellschaft die Mieteinnahmen sind, die nur eine begrenzte Beurteilung erfordern, da die Mieteinnahmen vertraglich und mit verschiedenen einzelnen Mietern vereinbart sind.

Auf der Grundlage der obigen Ausführungen und der Prüfungsgrundsätze haben wir zwei Betrugsrisiken identifiziert, die für unsere Prüfung relevant sind, einschließlich der in den Prüfungsgrundsätzen festgelegten einschlägigen vermuteten Risiken. Ein Risiko von Unrichtigkeiten wurde im Zusammenhang mit möglichen Interessenkonflikten identifiziert, die sich auf einen Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Entwicklung beziehen. Wir verweisen auf die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte. Das andere identifizierte Risiko ist das mutmaßliche Risiko von Unrichtigkeiten durch die Außerkraftsetzung von Kontrollen durch die Geschäftsführung.

— **Außerkraftsetzung von Kontrollen durch die Geschäftsführung (ein vermutetes Risiko)**

Risiko:

— Die Geschäftsführung ist in einer einzigartigen Position, um Buchhaltungsunterlagen zu manipulieren und betrügerische Abschlüsse zu erstellen, indem es Kontrollen außer Kraft setzt, die ansonsten wirksam zu funktionieren scheinen.

Antworten:

— Wir haben die Gestaltung und Umsetzung interner Kontrollen bewertet, die das Risiko von Unrichtigkeiten und Verstößen gegen Gesetze und andere Rechtsvorschriften („Non-Compliance“) mindern wie Prozesse im Zusammenhang mit Journalbuchungen und Schätzungen.

— Wir haben eine Datenanalyse der risikoreichen Journalbuchungen (Anpassungen der ursprünglich erfassten Änderungen des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Entwicklung oberhalb eines Schwellenwerts) durchgeführt, die Gegenstand der Prüfung waren, und die wichtigsten Schätzungen zur Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Entwicklung sowie die Ermessensentscheidungen im Hinblick auf Verzerrungen durch die Geschäftsführung der Gesellschaft bewertet, einschließlich rückwirkender Überprüfungen der Schätzungen aus den Vorjahren. Wenn wir im Rahmen unserer Datenanalyse unerwartete Buchungen oder andere Risiken festgestellt haben, führten wir zusätzliche Prüfungshandlungen durch, um jedes identifizierte Risiko anzugehen, einschließlich der Prüfung von Transaktionen bis hin zu den Ursprungsinformationen.

— Wir haben Elemente der Unvorhersehbarkeit in unsere Prüfung einbezogen, einschließlich der Durchführung von Prüfungshandlungen bei einem Entwicklungsprojekt in einem frühen Stadium und der Überprüfung des Ausschreibungsverfahrens im Zusammenhang mit der Auswahl eines Bauunternehmens (zum Beispiel die Einholung mehrerer Angebote, Dokumentation der Auswahl der Partei) und der Auswahl der Beratungsgebühren, die in der Zeit kurz vor Erteilung einer Baugenehmigung gezahlt wurden, sowie der Durchführung von Prüfungshandlungen, um festzustellen, ob die Leistungen mit den gezahlten Gebühren übereinstimmen.

Wir teilten dem Vorstand („Board of Directors“) unsere Risikobewertung, unsere Prüfungsantworten und unsere Ergebnisse mit.

Unsere Prüfungshandlungen ergaben keine tatsächlichen Anhaltspunkte oder begründeten Verdachtsmomente von Unrichtigkeiten und Verstößen gegen Gesetze und andere Rechtsvorschriften („Non-Compliance“), die als wesentlich für unsere Prüfung anzusehen wären..

Prüfungsreaktion auf das Klimarisiko

Der Vorstand („Board of Directors“) ist für die Erstellung des Jahresabschlusses in Übereinstimmung mit den geltenden Rechnungslegungsvorschriften verantwortlich, einschließlich der Prüfung, ob die Auswirkungen von klimabezogenen Risiken und Verpflichtungen angemessen berücksichtigt und offengelegt wurden.

Der Vorstand („Board of Directors“) hat seine Analyse der Auswirkungen klimabezogener Risiken auf die Geschäftstätigkeit und die längerfristigen Aktivitäten des Unternehmens sowie auf die Rechnungslegung im aktuellen Jahresabschluss durchgeführt. Im Kapitel Risiko-Management des Jahresberichts kam der Vorstand („Board of Directors“) zu dem Schluss, dass die Auswirkungen klimabezogener Risiken keinen wesentlichen Einfluss auf die Rechnungslegung und die Offenlegung, einschließlich der Beurteilungen und Schätzungen im Jahresabschluss, haben.

Die Bewertung der Wirksamkeit der Strategie des Vorstands („Board of Directors“) im Vergleich zu den intern oder extern gesetzten Zielen ist nicht Gegenstand unserer Prüfung des Jahresabschlusses. Im Rahmen unserer Prüfung haben wir die potenziellen Auswirkungen klimabezogener Risiken auf die Rechnungslegung und die Angaben berücksichtigt, einschließlich der Schätzungen und Beurteilungen im Jahresabschluss des laufenden Jahres, um festzustellen, ob der Jahresabschluss frei von wesentlichen Fehlaussagen ist. Dazu gehört auch die Erörterung der Strategie des Unternehmens in Bezug auf den Klimawandel mit dem Vorstand („Board of Directors“).

Die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte

Die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen besonders bedeutsam für unsere Prüfung des Jahresabschlusses waren. Wir haben die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte dem Vorstand („Board of Directors“) mitgeteilt.Die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte spiegeln nicht alle erörterten Sachverhalte umfassend wider.

Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Immobilien in Entwicklung

Beschreibung

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und die in Entwicklung befindlichen Immobilien (im Weiteren bezeichnet mit „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“) belaufen sich auf 8,4 Milliarden EUR und machen 86 % der Summe der Vermögenswerte des Konzerns zum 31. Dezember 2021 aus. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet; daher muss der Konzern Schätzungen vornehmen und Annahmen verwenden, um diese beizulegenden Zeitwerte zu ermitteln.

Der beizulegende Zeitwert wird, wie in Anhang 17 und 18 des Jahresabschlusses erläutert, vom Vorstand („Board of Directors“) auf der Grundlage von Bewertungsberichten eines unabhängigen Gutachters (98 %) oder auf der Grundlage des Anschaffungspreises der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien als Näherungswert für den beizulegenden Zeitwert bei Erwerb kurz vor dem Abschlussstichtag (2 %) bestimmt.

Da die Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien komplex ist und in hohem Maße von Schätzungen und wesentlichen Annahmen (wie dem geschätzten Mietwert und der Rendite/dem Abzinsungssatz sowie speziell bei als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Entwicklung, der Entwicklungsmarge) und der Verfügbarkeit vergleichbarer Transaktionen abhängt, betrachten wir die Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt im Rahmen unserer Prüfung.

Unsere Antwort

Wir haben die Kompetenz, die Fähigkeiten und die Objektivität des externen Gutachters bewertet.

Wir haben die Angemessenheit der in den Bewertungen verwendeten Informationen und Annahmen beurteilt. Dazu gehören auch die Schätzungen des Vorstands („Board of Directors“), die von den externen Gutachtern unterstützt wurden. Wir haben uns auf die wesentlichen Annahmen konzentriert, wie: den geschätzten Mietwert, die Rendite/den Abzinsungssatz und speziell für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in Entwicklung, die Entwicklungsmarge.

Wir haben die Ergebnisse des Bewertungsverfahrens und die oben genannten Faktoren, die für die Bewertungen ausschlaggebend sind, mit dem Vorstand („Board of Directors“) und dem externen Gutachter, analysiert. Zu diesem Zweck nutzten wir das Fachwissen unserer internen

Experten für Immobilienbewertung. Diese Experten haben uns bei der Beurteilung der (wesentlichen) Annahmen, Methoden und Entwicklungen in den Bewertungen unterstützt.

Schließlich haben wir geprüft, ob die Angaben in Anhang 17 und 18 zum Jahresabschluss in Bezug auf die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit den internationalen Rechnungslegungsstandards („International Financial Reporting Standards“) übereinstimmen.

Unsere Feststellung

Insgesamt sind wir der Auffassung, dass die verwendeten Annahmen und Methoden sowie die damit verbundenen Schätzungen zu einer Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien geführt haben, die als angemessen erachtet wird und mit den entsprechenden Angaben im Jahresabschluss übereinstimmt.

Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Entwicklung

Beschreibung

Im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit werden Akquisitionen getätigt.

Der Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die sich in Entwicklung befinden, ist eine bedeutende Transaktion, die aufgrund der Art dieser Transaktionen anfällig für Verstöße ist.

Die Transaktionen beinhalten häufig eine variable Gegenleistung (Earn-Outs, Mietgarantien usw.) und sind als Asset Deals oder Share Deals strukturiert (je nach steuerlichen Erwägungen).

Zusätzlich zum Risiko für Verstöße wird ein Risiko von Unrichtigkeiten in Bezug auf Korruption im Zusammenhang mit dem Einsatz von Agenten und/oder Geschäftspartnern im Rahmen des Erwerbs von Anlageimmobilien und damit verbundenen potenziellen Interessenkonflikten festgestellt.

In Anbetracht des Umfangs und der Komplexität dieser Transaktionen betrachten wir die Bilanzierung dieser Akquisitionen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und von Immobilien in Entwicklung, als einen besonders wichtigen Prüfungssachverhalt.

Wir haben zunächst den Erwerb der Amsterdam Logistic Cityhub B.V. aufgrund ihrer Größe und Komplexität ausgewählt.

Während unserer Prüfung haben wir eine weitere wichtige laufende Transaktion ausgewählt, um eine Grundstücksposition für die Entwicklung in Ungarn zu erwerben. Für diese laufende Transaktion verweisen wir auf Anhang 21 im Anhang zum Jahresabschluss. In Anbetracht der Struktur der Transaktion, der gezahlten Gebühr in Höhe von 1,9 Millionen EUR, der beteiligten Parteien, einschließlich eines Unternehmens, an dem (ehemalige) lokale Regierungsbeamte beteiligt sind, die Minderheitsbeteiligungen und Geschäftsführungspositionen innehaben, könnte dies zu potenziellen Interessenkonflikten führen. Im Einklang mit den bestehenden Grundsätzen hat CTP verschiedene Verfahren zur Bewertung dieses Risikos durchgeführt.

Unsere Antwort

Wir haben Prüfungsverfahren in Bezug auf den Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Entwicklung durchgeführt, um sicherzustellen, dass diese Transaktionen korrekt verbucht werden. Diese Verfahren umfassten die Einsichtnahme in die Kaufverträge und die damit verbundenen Geldbewegungen, die Einsichtnahme in die variablen Gegenleistungen in den Verträgen und die Prüfung der Buchungseinträge zur Erfassung des Ersterwerbs.

Im Hinblick auf das Risiko von Unrichtigkeiten im Zusammenhang mit Transaktionen mit als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Immobilien in Entwicklung, haben wir uns einen Überblick über die von der Geschäftsführung durchgeführten Kontrollen zur Betrugsbekämpfung verschafft (zum Beispiel eine Due-Diligence-Prüfung der Gegenpartei, Vier-Augen-Prinzip, Beschaffungsverfahren für Entwicklungs-/Bauverträge).

Auf Konzernebene haben wir auch die Protokolle der Verwaltungsratsitzungen eingesehen, in welchen diese Transaktionen erörtert werden, um zu überprüfen, ob die Governance im Zusammenhang mit den Transaktionen angemessen ist und die erforderlichen Genehmigungen eingeholt wurden.

Speziell für die laufende Transaktion in Ungarn haben wir mit Unterstützung eines Forensikers zusätzliche Verfahren durchgeführt, die Befragungen der Geschäftsführung umfassten, die Einschätzung der Geschäftsführung zu dem damit verbundenen Risiko von Unrichtigkeiten in Frage stellten, eine Suche in öffentlich zugänglichen Quellen zu den beteiligten Parteien und Personen durchführten und bewerteten, ob der Transaktionspreis für das Grundstück dem Fremdvergleichsgrundsatz entspricht, bewerteten wir das Risiko im Zusammenhang mit der Beteiligung von (ehemaligen) Regierungsbeamten (bei dem das Korruptionsrisiko durch die Verfahren von CTP allein nicht vollständig gemindert werden kann), nahmen Einsicht in einschlägige Dokumente wie Verträge und E-Mails, untersuchten das Screening im Rahmen der KYC-Richtlinien von CTP und überprüften die Angemessenheit der Offenlegung in Anhang 21 des Jahresabschlusses.

Schließlich haben wir geprüft, ob die Angaben in Anhang 3 und 6 zum Jahresabschluss in Bezug auf die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit den internationalen Rechnungslegungsstandards („International Financial Reporting Standards“) übereinstimmen.

Unsere Feststellung

Insgesamt kommen wir zu dem Schluss, dass der Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Entwicklung, angemessen bilanziert und in den Abschlüssen ausgewiesen ist. Ferner ist das Risiko eines potenziellen Interessenkonflikts im Zusammenhang mit der laufenden Transaktion in Ungarn in Anbetracht der inhärenten Beschränkungen der Fakten und Umstände auf ein akzeptables Niveau reduziert worden.

Bericht über die sonstigen im Jahresbericht enthaltenen Informationen

Neben dem Jahresabschluss und unserem Bestätigungsvermerk enthält der Jahresbericht weitere Informationen.

Auf der Grundlage der folgenden durchgeführten Prüfungshandlungen kommen wir zu dem Schluss, dass die sonstigen Informationen:

— mit dem Jahresabschluss übereinstimmen und keine wesentlichen Fehlaussagen enthalten; und

— die in Titel 9, Band 2 des niederländischen Bürgerlichen Gesetzbuchs für den Lagebericht und die sonstigen Informationen geforderten Informationen enthalten.

Wir haben die sonstigen Informationen gelesen. Auf der Grundlage unseres Wissens und Verständnisses, das wir durch unsere Prüfung des Jahresabschlusses oder auf andere Weise erlangt haben, haben wir geprüft, ob die sonstigen Informationen wesentliche Fehlaussagen enthalten.

Mit der Durchführung dieser Verfahren erfüllen wir die Anforderungen von Titel 9, Band 2 des niederländischen Bürgerlichen Gesetzbuchs und des niederländischen Standards 720. Der Umfang der durchgeführten Prüfungshandlungen ist geringer als der Umfang der Prüfungshandlungen, die wir bei der Prüfung des Jahresabschlusses durchgeführt haben.

Der Vorstand („Board of Directors“) ist verantwortlich für die Erstellung der sonstigen Informationen, einschließlich der Informationen gemäß Titel 9, Band 2 des niederländischen Bürgerlichen Gesetzbuchs.

Bericht über die Erfüllung sonstiger gesetzlicher und aufsichtsrechtlicher Vorschriften und das ESEF

Der Auftrag

Wir wurden von der Generalversammlung der Aktionäre am 16. November 2020 als Abschlussprüfer der CTP N.V. für die Prüfung des am 31. Dezember 2020 endenden Geschäftsjahres bestellt und sind seither als Abschlussprüfer tätig.

Keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen

Wir haben keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen im Sinne von Artikel 5 Absatz 1 der EU-Verordnung über spezifische Anforderungen an Abschlussprüfungen bei Unternehmen von öffentlichem Interesse erbracht.

Einheitliches europäisches elektronisches Berichtsformat (ESEF)

Die CTP N.V. hat ihren Jahresbericht im ESEF-Format erstellt. Die Anforderungen an dieses Format sind in der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 der Kommission in Bezug auf aufsichtsrechtliche technische Standards für die Spezifikation eines einheitlichen elektronischen Berichtsformats (diese Anforderungen werden im Folgenden als „RTS für ESEF“ bezeichnet) festgelegt.

Nach unserer Auffassung wurde der im XHTML-Format erstellte Jahresbericht, einschließlich des teilweise mit Tags versehenen Konzernabschlusses, wie er im Berichtspaket von CTP N.V. enthalten ist, in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den RTS für ESEF erstellt.

Der Vorstand („Board of Directors“) ist für die Erstellung des Jahresberichts einschließlich des Jahresabschlusses in Übereinstimmung mit den RTS für ESEF verantwortlich, wobei der Vorstand („Board of Directors“) die verschiedenen Konzernteile zu einem einzigen Berichtspaket zusammenfasst. Unsere Aufgabe ist es, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresbericht in diesem Berichtspaket mit den RTS für ESEF in Einklang steht.

Unsere Verfahren unter Berücksichtigung von Alert 43 der NBA (die niederländische Wirtschaftsprüferkammer) umfassten unter anderem:

— die Erlangung eines Verständnisses für den Rechnungslegungsprozess des Unternehmens, einschließlich der Erstellung des Berichtspakets;

— den Erhalt des Berichtspakets und die Durchführung von Validierungen, um festzustellen, ob das Berichtspaket, welches das Inline XBRL-Instanzdokument und die XBRL-Erweiterungstaxonomiedateien enthält, in Übereinstimmung mit den in den RTS für ESEF enthaltenen technischen Spezifikationen erstellt wurde; und

— die Prüfung der Informationen in Bezug auf den Konzernabschluss im Berichtspaket, um festzustellen, ob alle erforderlichen Taggings angewendet wurden und ob diese mit den RTS zum ESEF übereinstimmen.

Beschreibung der Verantwortung in Bezug auf den Jahresabschluss

Verantwortung des Vorstands („Board of Directors“) für den Jahresabschluss

Der Vorstand („Board of Directors“) ist für die Erstellung und die den tatsächlichen Verhältnissen entsprechende Darstellung des Jahresabschlusses in Übereinstimmung mit den internationalen Rechnungslegungsstandards („International Financial Reporting Standards“) und Titel 9, Band 2 des niederländischen Bürgerlichen Gesetzbuchs verantwortlich. Der Vorstand („Board of Directors“) ist des Weiteren für interne Kontrollen verantwortlich, soweit sie für die Erstellung des Jahresabschlusses relevant sind, der frei ist von wesentlichen Fehlaussagen aufgrund von Unrichtigkeiten oder Verstößen. In diesem Zusammenhang ist der Vorstand („Board of Directors“) verantwortlich für die Verhinderung und Aufdeckung von Unrichtigkeiten und Verstößen gegen Gesetze und andere Rechtsvorschriften („Non-Compliance“) (Verstöße gegen Gesetze und andere Rechtsvorschriften), einschließlich der Festlegung von Maßnahmen zur Beseitigung der Folgen solcher Verstöße und zur Verhinderung ihres erneuten Auftretens.

Im Rahmen der Erstellung des Jahresabschlusses ist der Vorstand („Board of Directors“) dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Unternehmensfortführung („Going-Concern“) zu beurteilen.

Auf der Grundlage der genannten Rechnungslegungsgrundsätze sollte der Vorstand („Board of Directors“) den Jahresabschluss unter der Annahme der Unternehmensfortführung („Going-Concern“) erstellen, es sei denn, der Vorstand („Board of Directors“) beabsichtigt entweder, das Unternehmen zu liquidieren oder die Geschäftstätigkeit einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu. Der Vorstand („Board of Directors“) sollte Ereignisse und Umstände, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit des Unternehmens zur Unternehmensfortführung („Going-Concern“) aufkommen lassen können, im Jahresabschluss offenlegen.

Unsere Verantwortung für die Prüfung des Jahresabschlusses

Unser Ziel ist es, den Prüfungsauftrag so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende und angemessene Prüfungsnachweise für unser Prüfungsurteil erlangen können.

Unsere Prüfung wurde mit einem hohen, aber nicht absoluten Maß an Sicherheit durchgeführt, was bedeutet, dass wir möglicherweise nicht alle wesentlichen Verstöße und Unrichtigkeiten während unserer Prüfung aufdecken.

Falsche Darstellungen können aus Unrichtigkeiten oder Verstößen resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die wirtschaftlichen Entscheidungen, die Nutzer auf der Grundlage des Jahresabschlusses getroffen haben, beeinflussen. Die Wesentlichkeit wirkt sich auf die Art, den Zeitpunkt und den Umfang unserer Prüfungshandlungen sowie auf die Beurteilung der Auswirkungen festgestellter falscher Darstellungen auf unser Prüfungsurteil aus.

Eine weitere Beschreibung unserer Verantwortung für die Prüfung des Jahresabschlusses ist im Anhang zu diesem Bestätigungsvermerk enthalten. Diese Beschreibung ist Teil unseres Bestätigungsvermerks.

Amstelveen, den 8. März 2022

KPMG Accountants N.V.

H.D. Grönloh RA

/s/ H.D. Grönloh

Anhang:
Beschreibung unserer Verantwortung für die Prüfung des Jahresabschlusses

Anhang

Beschreibung unserer Verantwortung für die Prüfung des Jahresabschlusses

Wir haben während der gesamten Prüfung nach bestem Wissen und Gewissen in Übereinstimmung mit den niederländischen Prüfungsstandards einer ordnungsgemäßen Abschlussprüfung, den ethischen Anforderungen und den Anforderungen an die Unabhängigkeit gehandelt. Unsere Prüfung umfasste unter anderem:

— die Identifizierung und Beurteilung der Risiken von wesentlichen Fehlaussagen des Jahresabschlusses aufgrund von Unrichtigkeiten oder Verstößen, Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken zu planen und durchzuführen sowie Prüfungsnachweise zu erlangen, die hinreichend und angemessen sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus Unrichtigkeiten resultierende wesentliche Fehlaussagen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das aus Verstößen resultierende Risiko, da Unrichtigkeiten betrügerische Absprachen, Fälschungen, absichtliche Auslassungen, falsche Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können;

— die Erlangung eines Verständnisses des internen Kontrollsystems, soweit es für die Abschlussprüfung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben;

— die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und der Angemessenheit der vom Vorstand („Board of Directors“) vorgenommenen Schätzungen und damit zusammenhängenden Angaben;

— das Ziehen von Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Unternehmensfortführung („Going-Concern“) durch den Vorstand („Board of Directors“) sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Wenn wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die entsprechenden Angaben im Jahresabschluss hinzuweisen oder, falls diese Angaben unzureichend sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Unsere Schlussfolgerungen beruhen auf den bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweisen. Zukünftige Ereignisse oder Bedingungen können jedoch dazu führen, dass ein Unternehmen nicht mehr fortgeführt werden kann;

— die Beurteilung der Gesamtdarstellung, des Aufbaus und des Inhalts des Jahresabschlusses, einschließlich der Angaben; und

— die Beurteilung, ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Vorgänge und Ereignisse in einer Weise wiedergeben, die ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt.

Wir tragen die alleinige Verantwortung für das Prüfungsurteil und sind daher dafür verantwortlich, hinreichende, angemessene Prüfungsnachweise für die Finanzinformationen der Konzernteile oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns zu erlangen, um ein Prüfungsurteil zum Jahresabschluss abzugeben. In diesem Zusammenhang sind wir auch für die Leitung, Beaufsichtigung und Durchführung der Konzernprüfung verantwortlich.

Wir tauschen uns mit dem Vorstand („Board of Directors“) unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Planung der Prüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen aus, einschließlich etwaiger bedeutsamer Feststellungen im Bereich der internen Kontrolle, die wir während unserer Prüfung erkennen. In diesem Zusammenhang legen wir dem Prüfungsausschuss auch einen zusätzlichen Bericht gemäß Artikel 11 der EU-Verordnung vor, über spezifische Anforderungen an Abschlussprüfungen bei Unternehmen von öffentlichem Interesse. Die in diesem zusätzlichen Bericht enthaltenen Informationen stimmen mit unserem Prüfungsurteil in diesem Bestätigungsvermerk überein.

Wir haben dem Vorstand („Board of Directors“) eine Erklärung vorgelegt, dass wir die einschlägigen berufsethischen Anforderungen an die Unabhängigkeit eingehalten haben und ihn über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte unterrichten, von welchen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken sowie gegebenenfalls über damit zusammenhängende Schutzmaßnahmen.

Aus den mit dem Vorstand („Board of Directors“) mitgeteilten Sachverhalten bestimmen wir die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte, das heißt diejenigen Sachverhalte, die bei der Prüfung des Jahresabschlusses besonders bedeutsam waren. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder Vorschriften schließen die öffentliche Bekanntgabe des Sachverhalts aus oder in äußerst seltenen Fällen liegt die Nichtbekanntgabe des Sachverhalts im öffentlichen Interesse.

Auszüge aus dem Geschäftsbericht

der CTP N.V. für das Geschäftsjahr 2021

Die CTP N.V. hat für das Geschäftsjahr 2021 keinen Lagebericht erstellt. Nachfolgend werden einzelne Auszüge aus dem Geschäftsbericht der CTP N.V. in einer unverbindlichen Übersetzung zur Verfügung gestellt. Diese Auszüge sollten im Zusammenhang mit dem vollständigen englischsprachigen Geschäftsbericht der CTP N.V. für das Geschäftsjahr 2021 gelesen werden, der ebenfalls auf der Homepage der Deutsche Industrie Grundbesitz AG unter der folgenden Internetadresse zur Verfügung gestellt wird:

https://www.deutsche-industrie-grundbesitz.de/fileadmin/content/investorrelations/hauptversammlungen/2022/ENGLISCH/CTP-2021-FY-Annual-Report-and-Financial-Statements-f.pdf

CEO and CFO Rückblick

Das Jahr 2021 war für CTP ein Meilenstein. Im März schlossen wir unseren Börsengang an der Amsterdamer Börse Euronext ab und erzielten im Laufe des Jahres operative und finanzielle Rekordergebnisse, die die zum Zeitpunkt unseres Börsengangs festgelegten Ziele für 2021 übertrafen.

Wir sind zu der Überzeugung gelangt, ein börsennotiertes Unternehmen zu gründen, das sich auf die Entwicklung, den Besitz und das Management eines äußerst nachhaltigen Portfolios von Logistik- und Industrieparks konzentriert, die in der strategisch wichtigen Region Mittel- und Osteuropa (CEE) verankert sind. Ausgestattet mit unserer 23-jährigen Erfolgsgeschichte, einer etablierten Betriebsplattform und 7,6 Millionen Quadratmetern vermietbarer Fläche in einem Netzwerk von CTParks, das Europa von der Nordsee bis zum Schwarzen Meer umspannt, sind wir der Ansicht, dass wir einzigartig positioniert sind, um die Chancen zu nutzen, die unsere wachsenden Märkte zu bieten haben.

Ein florierender Immobiliensektor

Der globale Industrie- und Logistikimmobiliensektor profitiert von soliden strukturellen Faktoren, von denen viele durch die Covid-19-Pandemie erheblich beschleunigt wurden. Die Nachfrage von Nutzern nach Industrie- und Logistikimmobilien wird durch die starke Expansion des elektronischen Handels und die Optimierung der Lieferketten angetrieben.

Diese Trends führen zu einer bedeutenden Gelegenheit, das höhere Wachstumspotenzial zu nutzen, das in unseren größten Märkten, der Tschechischen Republik, Ungarn, der Slowakei und Rumänien, im Vergleich zu den reiferen westeuropäischen Märkten besteht. Auf diese Kernmärkte entfallen Ende 2021 mehr als 95 % unserer ertragsstarken GLA.

Das in unseren Märkten zu beobachtende Mietwachstum wird durch die steigende Nachfrage in Verbindung mit einem begrenzten Angebot an geeigneten Objekten gestützt. Diese Fundamentaldaten ziehen eine wachsende Zahl globaler Investoren an, die ihr Kapital in einen Sektor investieren wollen, der sich durch starke Wachstumsaussichten und langfristige Beständigkeit auszeichnet.

Unsere vollständig integrierte Betriebsplattform und eine dynamische Kultur

Der CEE-Markt ist groß und uneinheitlich, und der Logistik- und Industrieimmobiliensektor wird immer wettbewerbsintensiver. Unsere voll integrierte operative Plattform ist die Grundlage für die erfolgreiche Umsetzung unserer Strategie in diesem Umfeld. Wir bieten den Nutzern ein einzigartiges und umfassendes Angebot, von der Standortsuche bis hin zu eigenen Entwicklungs- und Immobilienmanagementteams, sowie ein überragendes Serviceniveau und modernste Einrichtungen. Diese Attribute bilden den Kern unseres Wettbewerbsvorteils, der in Kombination mit dem Fachwissen unserer Teams vor Ort, der Marktkenntnis, den Beziehungen zu den wichtigsten Interessengruppen und den führenden Referenzen im Bereich Nachhaltigkeit unsere Fähigkeit untermauert, unsere strategischen Ziele zu erreichen. Die Qualität unserer Produkte und Dienstleistungen wird durch die Tatsache belegt, dass 80 % der neuen Mietverträge mit unseren bestehenden Kunden abgeschlossen werden.

Die Leistung von CTP und die konsequente Umsetzung der Strategie werden durch unseren Unternehmergeist, unsere Energie und unsere Leidenschaft angetrieben. Wir haben Zeit und Geld investiert, um unsere operative Plattform im Jahr 2021 zu stärken, so dass wir gut positioniert sind, um langfristig Werte für alle Interessengruppen zu schaffen. So haben wir beispielsweise die Prozesse der Gruppe verfeinert und unsere Skaleneffekte genutzt, während wir gleichzeitig die Breite und Tiefe unserer Teams in der gesamten Organisation durch die Einstellung engagierter und erfahrener Fachleute auf Gruppen- und Länderebene deutlich erhöht haben. Wir haben Personal in allen unseren Schlüsselfunktionen eingestellt, unter anderem in den Bereichen Nachhaltigkeit, Bau und Kundenengagement. Dadurch haben wir jetzt über 520 Vollzeitmitarbeiter (31. Dezember 2020: 394).

Operative Leistung im Jahr 2021

Wir haben 900.000 m² (GLA) an Industrie- und Logistikflächen fertiggestellt - ein Rekord für das jährliche Wachstum unseres Industrieportfolios. Zum 31. Dezember 2021 befanden sich weitere 958.000 Quadratmeter im Bau. Diese neuen Flächen werden planmäßig 2022 fertiggestellt und sind zu 44 % vorvermietet, da wir uns die Baukapazitäten vor den vertraglichen Verpflichtungen der Kunden gesichert haben.

Wir haben weitere 835.000 m² strategischer Akquisitionen außerhalb des Marktes getätigt, die sich positiv auf das bestehende Portfolio von CTP auswirken und eine durchschnittliche Rendite von 7,1 % aufweisen. Diese Akquisitionen sorgen für eine weitere Vergrößerung, vor allem unserer Portfolios in Rumänien und Ungarn. Mit dem Forward-Purchase-Agreement für Amsterdam Logistic Cityhub (CTPark ALC) gelang uns der Einstieg in die Niederlande. Die Bruttogesamtfläche (GLA) im Besitz von CTP stieg von 5,9 Millionen Quadratmetern am 31. Dezember 2020 auf 7,6 Millionen Quadratmeter am 31. Dezember 2021 - fast 500.000 Quadratmeter mehr als beim Börsengang erwartet. Unser ehrgeiziges Ziel, bis Ende 2023 10 Mio. m² GLA zu erreichen, werden wir aufgrund dieser Dynamik wahrscheinlich 12 Monate früher als geplant, nämlich Ende 2022, erreichen.

Wir haben 1,7 Mio. m² an Mietverträgen abgeschlossen (2020: 1,2 Mio. m²), die auf der Stärke unserer langfristigen Kundenbeziehungen basieren und einem jährlichen Mietvolumen von ca. 85 Mio. € entsprechen. Darüber hinaus verzeichneten wir für das Jahr ein flächenbereinigtes Mietwachstum von 1,6 % (2020: 1,5 %). Die annualisierten Mieteinnahmen stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 27 % auf 437 Mio. €, einschließlich 39 Mio. € Mieteinnahmen aus Akquisitionen im Berichtszeitraum.

Im Einklang mit unserer Strategie, unsere mietergeführten Entwicklungskapazitäten aufrechtzuerhalten, haben wir im Laufe des Jahres unseren Bestand an Entwicklungsgrundstücken weiter aufgestockt. Wir haben in unseren drei Expansionsmärkten Polen, Serbien und Bulgarien brutto 1,5 Millionen Quadratmeter Land in unsere Kontrolle gebracht und 2,6 Millionen Quadratmeter Entwicklungsland in unseren Kernmärkten.

ESG bleibt im Mittelpunkt

Wir haben eine spezielle Funktion für Umwelt, Soziales und Unternehmensführung (Environmental, Social and Governance - ESG) eingerichtet und unsere ESG-Strategie formuliert, um unsere Führungsposition in diesem Bereich zu behaupten, da dieser Aspekt für unser Geschäft immer wichtiger wird. Diese spezielle Funktion, die direkt dem CEO unterstellt ist, ist zuständig für die Weiterentwicklung der Nachhaltigkeitsstrategie und -leistung der Gruppe sowie die Integration und Umsetzung unserer führenden Nachhaltigkeitspraktiken im gesamten Unternehmen vorantreiben.

CTP ist das einzige große paneuropäische Industrie- und Logistikimmobilienunternehmen mit einem zu 100 % BREEAM-zertifizierten Portfolio, das mit "Very Good" oder besser bewertet wurde, und alle unsere Projekte erhielten diese Zertifizierung im Jahr 2021. Besonders bemerkenswert ist, dass CTP seinen ersten ESG-Risiko-Score von Sustainalytics, Inc. erhalten hat und einen "Low Risk"-Score von 11,0 erreicht hat. Die Gruppe wurde außerdem von der externen Agentur SCS als Netto-Kohlenstoff-negativ für ihre eigenen Aktivitäten (Scope 1 und 2) zertifiziert.

Vor unserem Börsendebüt gaben wir die Zusammensetzung unseres neuen Verwaltungsrats bekannt. Den Vorsitz des Verwaltungsrats hat Frau Barbara Knoflach inne und Herr Gerard van Kesteren, Frau Susanne Eicker-mann-Riepe und Herr Pavel Trenka sind nicht-exekutive Verwaltungsratsmitglieder. Der Verwaltungsrat verfügt über ein breites Spektrum an Kompetenzen und umfangreiche Erfahrungen im europäischen Immobiliensektor und hat sich verpflichtet, die besten Praktiken zur Gewährleistung einer aktiven und transparenten Unternehmensführung im Einklang mit dem niederländischen Corporate Governance Code umzusetzen. Wir haben ihren Beitrag im Laufe des Jahres und ihr Engagement und ihre Leidenschaft für CTP sehr geschätzt.

Die Auswirkungen von Covid 19

Während der Pandemie hatten die Gesundheit und das Wohlergehen unserer Teams und weiterer Interessengruppen absolute Priorität. Dank des unermüdlichen Einsatzes unserer Mitarbeiter blieb unser Unternehmen in dieser beispiellosen Zeit voll funktionsfähig und äußerst effizient. Unsere Entwicklungs- und Bauteams sorgten dafür, dass alle laufenden Projekte in unserer Entwicklungspipeline trotz zunehmender logistischer Probleme und

Preissteigerungen innerhalb des Budgets und des Zeitplans fertiggestellt wurden.

Trotz der wirtschaftlichen Ungewissheit aufgrund der anhaltenden Pandemie konnten wir im Jahr 2021 einen hohen Vermietungsstand von 95 % im gesamten Portfolio aufrechterhalten, ohne dass sich dies wesentlich auf den Cashflow auswirkte, und die Mieteinnahmen lagen stabil bei über 98 %, was die gute finanzielle Lage unserer Kunden belegt. Wir haben im Laufe des Jahres eng mit unseren Mietern zusammengearbeitet, um sie bei allen kurzfristigen Herausforderungen zu unterstützen, die sich aus Störungen ihres Betriebs oder Cashflows ergaben, und Lösungen für die seltenen Fälle gefunden, in denen Kunden ihre Mietzahlungen umplanen mussten.

KPI	IPO VORHERSAGE	AKTUELLE ENTWICKLUNG	RICHTUNG
2021 GLA Wachstum	1.2 million m²	1.7 million m²	**ÜBERTROFFEN**
Entwicklungsmarge/ YoC-Levels	>10%	11.0%	**ÜBERTROFFEN**
10 Millionen m² Owned GLA	Bis Ende 2023	Voraussichtlich erreicht bis 2022	**ÜBERTROFFEN**
Stabile Auslastung	95%	95%	**ERREICHT**
Auswirkung von COVID-19	Keine wesentl. Auswirkung	Mieteinnahmen = 98% keine wesentl. Auwirkung	**ERREICHT**
Solider Verschuldungsgrad/Netto-LTV	40-50%	42.8%	**ERREICHT**
Sinkende Fremdkapitalkosten	1.6% zum Zeitpunkt d. IPO	1.19%	**ÜBERTROFFEN**
Dividenden-Policy	70-80% Ausschüttung	75% Ausschüttung	**MET**
Expansion nach Westeuropa	2023	Niederlande und Deutschland	**ÜBERTROFFEN**
CO2-Neutralität	2023	2021	**ÜBERTROFFEN**

Finanzielle Rekordleistung und gestärkte Kapitalstruktur

Wir haben starke Finanzerträge erzielt, die unser Rekordwachstum und unsere operative Leistung widerspiegeln. Im Jahr 2021 erzielte CTP einen Nettogewinn von 1.026 Mio. €, eine Steigerung von 306 % gegenüber dem Vorjahr und damit unseren bisher höchsten Wert. Die Bruttomieteinnahmen stiegen um 14,7 % auf 335 Mio. € (2020: 292 Mio. €), was auf eine starke Vermietungsaktivität und unser aktives Asset Management zurückzuführen ist. Die Vertriebs-, Verwaltungs- und Gemeinkosten der Gruppe beliefen sich auf 58,3 Mio. Euro (2020: 56,1 Mio. Euro), was teilweise auf die Investitionen der Gruppe in den Ausbau und die Weiterentwicklung ihrer Teams zurückzuführen ist. Renditekompression, Entwicklungsgewinne und Mietwertsteigerungen trugen zu einem Gewinn von 1.101 Millionen Euro bei der Bewertung des Portfolios bei (mit einer konservativen Bewertungsrendite von 6,4 %).

Durch den Börsengang der CTP mit 61 Millionen Aktien an der Amsterdamer Euronext-Börse am 25. März 2021 haben wir einen Bruttoerlös von 854 Millionen Euro erzielt. Der Börsengang war deutlich überzeichnet und stieß auf großes Interesse bei einer Vielzahl erstklassiger internationaler institutioneller Anleger. Wir möchten uns bei unseren Aktionären für ihre Unterstützung bedanken, die unser Wachstum im Jahr 2021 gefördert hat.

Im Laufe des Jahres haben wir durch die Emission von Green Bonds 2,5 Milliarden Euro eingenommen, was unsere Liquiditätsposition gestärkt und die Laufzeit unseres Schuldenprofils verlängert hat. Unsere durchschnittlichen Fremdkapitalkosten konnten deutlich gesenkt werden und lagen zum Jahresende bei 1,19 %, gegenüber 1,6 % zum Zeitpunkt unseres Börsengangs, was unsere aktive Finanzierungsstrategie widerspiegelt. Die Gruppe behielt einen soliden Verschuldungsgrad bei, mit einem Netto-Darlehensverhältnis von 42,8 % bis zum 31. Dezember 2021 (31. Dezember 2020: 50,7 %), was unserem Ziel beim Börsengang von 40-50 % entspricht.

Wir erzielten einen bereinigten EPRA-Gewinn je Aktie von 0,49 € (2020: 0,44 €) und einen bereinigten EPRA-NTA je Aktie von 12,06 €, 45,0 % höher als im Vorjahr (31. Dezember 2020: 8,32 €). Im September 2021 zahlte CTP eine Zwischendividende von 0,17 € je Aktie, was einer Ausschüttungsquote von 75 % entspricht. Beachtliche 92 % unserer Aktionäre haben sich für die Auszahlung ihrer Dividende in Form eines Skripts entschieden. Wir werden der Hauptversammlung, die am 26. April 2022 in Amsterdam stattfindet, eine Dividende von 0,35 € pro Aktie für das gesamte Jahr vorschlagen.

Ein überzeugender Ausblick

Unser Geschäft profitiert weiterhin von günstigen Marktbedingungen und globalen strukturellen Veränderungen, die die Nachfrage der Nutzer nach gut gelegenen und hochspezialisierten Industrie- und Logistikimmobilien ankurbeln. Wir sind davon überzeugt, dass unser etabliertes Netzwerk von CTParks zusammen mit unserer einzigartigen Landbank - die das Entwicklungspotenzial für eine Verdopplung der Größe unseres aktuellen Investmentportfolios bietet - uns in eine starke Position bringt, um von den attraktiven Fundamentaldaten unserer Märkte zu profitieren. Die Fähigkeit der Gruppe, robuste und vorhersehbare Einkommensströme an unsere Aktionäre zu liefern, wird durch eine loyale und finanziell solide Mieterbasis, ein hochwertiges, nachhaltiges und diversifiziertes Investitionsportfolio und eine gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge von 6,7 Jahren sichergestellt. Damit sollte das Unternehmen mittelfristig jedem wirtschaftlichen Gegenwind trotzen können.

Wir haben die nächste Phase der Entwicklung von CTP eingeleitet, nachdem wir mit der erfolgreichen Übernahme der Deutschen Industrie REIT-AG (DIR) und ihres 1,6 Millionen Quadratmeter großen Portfolios den strategischen Eintritt in Deutschland vollzogen haben. Wir können nun bestehenden und neuen Kunden über die Plattform von CTP Zugang zum transeuropäischen Lieferkettennetz in allen Märkten von der Nordsee bis zum Schwarzen Meer bieten. Wir heißen das DIR-Team bei CTP Deutschland willkommen und freuen uns darauf, unsere Präsenz in unserem drittgrößten Land (gemessen an der Bruttogesamtfläche) mit der gleichen Leidenschaft und dem gleichen Engagement auszubauen, die bisher zum Erfolg von CTP beigetragen haben.

Unser Team von Parkmakers in unseren zehn Märkten konzentriert sich auf die Umsetzung der klar definierten Strategie der Gruppe. Wir haben uns mit unserem Top-30-Führungsteam auf ein umfassendes Paket ehrgeiziger Ziele und KPIs für 2022 geeinigt und sind zuversichtlich, dass wir profitables Wachstum und eine attraktive Kapitalwertsteigerung erzielen werden. Wir möchten allen unseren CTP-Kollegen in ganz Europa für ihr Engagement für das Unternehmen und unsere Kunden danken. Wir fühlen uns privilegiert, mit so vielen talentierten Fachleuten zusammenzuarbeiten, deren Engagement und Fachwissen auch in Zukunft ein wesentlicher Faktor für den Erfolg von CTP sein wird.

Wir freuen uns darauf, unsere Ambitionen gemeinsam zu verwirklichen - denn Ihr Wachstum ist unsere Zukunft!

Remon Vos, CEO und Richard Wilkinson, CFO

Brief der Vorsitzenden des Verwaltungsrats

Sehr geehrte Interessenten,

das vergangene Jahr war für CTP sowohl herausfordernd als auch außergewöhnlich. Trotz des Drucks durch die Pandemie verzeichnete die Gruppe ein robustes Wachstum, das von den globalen Trends im E-Commerce und der Umstrukturierung der Lieferketten angetrieben wurde, die sich als Reaktion auf die Pandemie und Umweltbelange beschleunigt haben. Die Auswirkungen der Pandemie auf die Gesellschaft und das wachsende Bewusstsein, dass Unternehmen eine größere Verantwortung für den Schutz der Umwelt für künftige Generationen übernehmen müssen, unterstreichen die Bedeutung der Schaffung langfristiger Werte und einer Strategie für nachhaltiges Wachstum.

CTP hat sich als Vorreiter für eine nachhaltige, umweltfreundliche Entwicklung in der gesamten CEE-Region etabliert und sich über viele Jahre hinweg den Ruf eines guten Nachbarn und guten Unternehmensbürgers erworben. Die langfristige Vision und die Strategie des Unternehmens als Entwickler, Eigentümer und Betreiber sind in Mittel- und Osteuropa einzigartig.

Ich lernte CTP zum ersten Mal kennen, als das Unternehmen kurz davor stand, kohlenstoffneutral zu werden und in Amsterdam an der Euronext zu debütieren, mitten im zweiten Lockdown. Kurz darauf, im März 2021, schloss das Unternehmen seinen Börsengang ab. Ich wurde zum Vorsitzenden ernannt. Zusammen mit drei nicht geschäftsführenden Direktoren und zwei geschäftsführenden Direktoren bilden wir nun den einstufigen Vorstand von CTP. Ich habe diese Aufgabe mit Begeisterung übernommen, denn mir ist klar, dass CTP die richtige Mischung hat: der richtige Zeitpunkt, der richtige Ort, das richtige Team und die richtigen Werte, die zusammen einen langfristigen Wert für alle Beteiligten schaffen.

Die geschäftsführenden Direktoren haben im Jahr 2021 eine außergewöhnliche Dynamik geschaffen, und gemeinsam mit dem Vorstand haben wir die Veränderungen, die mit der Umwandlung in ein börsennotiertes Unternehmen nach 23 erfolgreichen Jahren als Privatunternehmen verbunden sind, erfolgreich bewältigt.

Als Verwaltungsrat haben wir uns in den ersten neun Monaten nach dem Börsengang auf die wichtigsten Bereiche der Unternehmensführung sowie auf wichtige strategische Fragen konzentriert und dabei das sich schnell verändernde Marktumfeld berücksichtigt. Wir haben uns eingehend mit dem Verhaltenskodex der Gruppe befasst, in dem die gemeinsamen Werte der Integrität und der Einhaltung lokaler und internationaler Gesetze sowie die eindeutige Haltung des Unternehmens gegen Bestechung und Korruption dargelegt sind. Der Aufbau der Compliance- und Innenrevisionsfunktion der Gruppe sowie die Risikomanagementfunktion wurden überprüft und gegebenenfalls angepasst.

Dieser neue Rahmen wird dazu beitragen, die Widerstandsfähigkeit und Integrität des Unternehmens weiter zu stärken.

Im Laufe des Jahres erhielten wir außerdem einen umfassenden Einblick in die Aktivitäten der Gruppe. Wir nahmen an speziellen Kursen teil, die von großen Anwaltskanzleien und anderen Institutionen angeboten wurden, nahmen an mehreren Länderreisen und Besuchen in CTP-Parks teil und besuchten das CTP-weite Jahrestreffen in der Tschechischen Republik im September 2021. Diese Aktivitäten haben unser Verständnis für die Geschäftsprinzipien der Gruppe erheblich verbessert und es uns ermöglicht, viele Mitarbeiter von CTP, einschließlich der Top-30-Führungskräfte, kennenzulernen.

Der Verwaltungsrat hat 2021 auch besondere Anstrengungen unternommen, um die Sichtbarkeit der zahlreichen Nachhaltigkeitsmaßnahmen der Gruppe zu erhöhen und sie in einer neuen ESG-Strategie mit entsprechenden Zielen und KPIs zu formalisieren. Zu diesen Maßnahmen gehören unter anderem: BREEAM-Zertifizierung von 100 % der Gebäude des Portfolios im Jahr 2021, Bereitschaft zur Nutzung von Solardächern, enge Zusammenarbeit mit den Gemeinden, CTPark-Einrichtungen vor Ort (einschließlich des Clubhaus-Konzepts mit Restaurants) und Fitnesseinrichtungen für die in den Parks arbeitenden Menschen sowie für die örtliche Gemeinde und hochwertige Landschaftsgestaltung in den Parks zur Förderung des Wohlbefindens am Arbeitsplatz. Darüber hinaus wurde Ende 2021 die Kohlenstoffneutralität in den Bereichen 1 und 2 erreicht, und für den Bereich 3 ist sie in Arbeit.

CTP hat große Anpassungsfähigkeit an die strukturellen Veränderungen in seinem Logistikgeschäft sowie an die Herausforderungen durch steigende Baukosten bewiesen und zum Jahresende die meisten der in seinem IPO-Prospekt für 2021 festgelegten Ziele übertroffen.

Der Verwaltungsrat war insbesondere an den beiden größten Akquisitionen im Jahr 2021 beteiligt. Die erste war der Erwerb des CTPark ALC in Amsterdam, der den mutigen Schritt von CTP in die Niederlande markiert, wo sich auch die Unternehmenszentrale befindet. Die zweite war der strategische Eintritt von CTP in den deutschen Markt durch ein freundliches, öffentliches Übernahme- und Delisting-Angebot für die Deutsche Industrie REIT-AG, das 2022 abgeschlossen wird. Diese Akquisitionen haben die strategische Präsenz von CTP in ganz Europa von Ost nach West, vom Schwarzen Meer bis zur Nordsee - einem der wichtigsten Logistikkorridore des Kontinents - vergrößert, so dass CTP in der Lage ist, die künftigen Bedürfnisse seiner Mieter umfassend zu erfüllen. Wir glauben, dass die Gruppe

Wir glauben, dass die Gruppe bei beiden Akquisitionen höhere Renditen erzielen kann, indem sie eine der Kernstärken von CTP einsetzt: aktives Asset Management.

Entscheidend für den Erfolg von CTP in den letzten 23 Jahren ist ihr einzigartiges Geschäftsmodell, das auf der Entwicklung und dem Erwerb hochwertiger Industrieobjekte beruht, die langfristig betrieben und gehalten werden. Dieser Ansatz und die vollständig integrierte Betriebsplattform bringen CTP nicht nur mit den Interessen seiner Stakeholder, einschließlich der Nutzer und Gemeinden, in Einklang, sondern ermöglichen es der Gruppe auch, von einem einzigartigen Einblick in ihre Märkte, einer effizienten Entscheidungsfindung sowie einem agilen und flexiblen Ansatz unter wettbewerbsintensiven Marktbedingungen zu profitieren. Auf dieser Grundlage konnte CTP die ersten neun Monate als börsennotiertes Unternehmen mit viel Schwung angehen und sein Investitionsportfolio durch ein Rekordvolumen an neuen Entwicklungen - 900.000 m² - und den Erwerb von 835.000 m² an Gebäuden, die strategisch in den Wachstumsplan der Gruppe passen, erheblich ausbauen sowie die verfügbare Grundstücksfläche um 5 Mio. m² erhöhen.

Mit einem Gewinn von 1.025,9 Mio. € bzw. 2,68 € pro Aktie erzielte die CTP-Gruppe eine starke operative Leistung und Rekordergebnisse. Dementsprechend wird der Vorstand der Hauptversammlung eine Dividende von 0,35 € pro Aktie für das Gesamtjahr vorschlagen, was im Einklang mit der Dividendenpolitik von CTP steht.

Mit Blick auf die Zukunft bin ich zuversichtlich, dass das Geschäftsmodell von CTP robust ist und ein hervorragendes langfristiges Potenzial bietet. Der Erfolg des Green-Bond-Programms hat den ESG-Standard für die Gruppe gesetzt, und wir werden uns bemühen, mit unserem Nachhaltigkeitsansatz weiterhin führend im Markt zu sein.

Im Namen aller Non-Executive Directors möchte ich Ihnen, unseren Aktionären, Kunden und Partnern, für Ihr Vertrauen und Ihre Unterstützung danken. Mein Dank gilt auch allen Mitarbeitern und dem Management in den verschiedenen Ländern für ihr Engagement und ihre großen Anstrengungen. Die erste Jahreshauptversammlung von CTP wird am 26. April 2022 stattfinden. Wir freuen uns darauf, unsere Aktionäre zu diesem Zeitpunkt zu treffen.

Im Namen des Vorstandes,

Barbara Knoflach,

Vorsitzende des Verwaltungsrats der CTP N.V.

Amsterdam, 8. März 2022

Unser Markt

Unsere Branche wird von langfristigen strukturellen Triebkräften gestützt, von denen viele durch die Covid-19-Pandemie erheblich beschleunigt wurden. Von der Zunahme des elektronischen Handels bis hin zur Optimierung der Lieferketten - die Auswirkungen dieser Trends auf die Nachfrage nach Logistik- und Gewerbeimmobilien für die Leichtindustrie sind tiefgreifend.

Struktureller Rückenwind: Die Revolution des Einzelhandels und das Wachstum des elektronischen Handels

Da die Verbraucher weiterhin schnellere und bequemere Wege zum Erwerb und Erhalt von Waren fordern, waren die Einzelhändler gezwungen, ihre globalen Lieferketten zu überprüfen und immer ausgefeiltere Logistiknetze einzuführen, um wettbewerbsfähig zu bleiben.

Dieser Anstieg des Online-Shoppings und des Omnichannel-Einzelhandels in allen europäischen Volkswirtschaften wurde durch Covid-19 beschleunigt, wobei der Anteil der europäischen Online-Verkäufe am gesamten Einzelhandelsumsatz von 12,3 % im Jahr 2020 auf 12,8 % und von 9,4 % im Jahr 2019 anstieg. Obwohl sich das Wachstum der Online-Verkäufe mit der Lockerung der Beschränkungen zu stabilisieren beginnt, zeigen Untersuchungen von RetailX, dass in ganz Europa fast 80 % der Verbraucher davon ausgehen, dass sie ihre Online-Einkäufe längerfristig beibehalten oder steigern werden. Auch der Prozentsatz der Einzelpersonen, die online einkaufen, variiert erheblich zwischen den europäischen Märkten, wobei viele Länder, wie Rumänien und Bulgarien, noch in den Kinderschuhen stecken, aber von einem niedrigen Niveau aus schnell wachsen. In dem Maße, wie Wohlstand, Urbanisierung, Digitalisierung und die Nutzung von Debit- und Kreditkarten zunehmen, wird auch die Nachfrage nach E-Commerce/Onnichannel-Einkäufen steigen.

Um ein Online- oder Omnichannel-Einzelhandelsmodell erfolgreich umsetzen zu können, benötigen 3PLs viel größere, flexiblere und gut gelegene Logistikimmobilien, die ihr gesamtes Produktsortiment aufnehmen können und es ihnen ermöglichen, Bestellungen auszuliefern und Rücksendungen schnell und kosteneffizient zu verwalten.

Struktureller Rückenwind: Optimierung und Widerstandsfähigkeit der Lieferkette

Um ihre Gewinnspannen zu verbessern und sich im Wettbewerb zu behaupten, steht die betriebliche Effizienz seit vielen Jahren ganz oben auf der Agenda der Unternehmen. Die Pandemie und die zunehmenden geopolitischen Handelsbedrohungen haben jedoch deutlich gemacht, dass die Lieferketten nicht nur hocheffizient, sondern auch widerstandsfähig sein müssen, um die Auswirkungen von Lieferkettenunterbrechungen zu verringern.

Um die Widerstandsfähigkeit der Lieferketten zu erhöhen, werden Produktion und Fertigung zunehmend dezentralisiert und zusätzliche Beschaffungspartner unter Vertrag genommen. Da dieser Trend der De-Globalisierung und Regionalisierung voraussichtlich auch nach der Pandemie anhalten wird, bemühen sich die Unternehmen aktiv darum, Produktion, Montage und Beschaffung näher an die wichtigsten Verbrauchermärkte zu verlagern und höhere Lagerbestände zu halten, um einen Sicherheitspuffer zu schaffen.

Um die Risiken für ihre Lieferketten zu verringern, benötigen die Nutzer zunehmend moderne, qualitativ hochwertige und strategisch günstig gelegene Logistik- und Vertriebsanlagen in Mittel- und Osteuropa. Um die Automatisierung und die Erhöhung der Lagerbestände zu ermöglichen, benötigen sie auch große Anlagen mit einer umfangreichen Stromversorgung und erschwinglichen Arbeitskräften in unmittelbarer Nähe.

Es ist daher zu erwarten, dass künftige Lieferketten zunehmend durch MOE geleitet werden oder sogar von dort ausgehen, da die Region von vorteilhaften Eigenschaften profitiert, die für die Optimierung von Lieferketten relevant sind. So ist die Region beispielsweise geografisch ideal gelegen und bietet Zugang zu ganz Europa von einem kostengünstigen Standort aus, der durch eine moderne Logistikinfrastruktur und eine hervorragende Anbindung erleichtert wird, und sie profitiert von wichtigen Verkehrsachsen in der Nähe der größten europäischen Märkte mit hoher Kaufkraft.

Auch im Hinblick auf die industrielle Tätigkeit verfügt die Region über hochwertige Fertigungsqualitäten an Standorten in der Nähe von Universitätsstädten mit Zugang zu hochqualifizierten Arbeitskräften. Günstige Arbeitskosten tragen ebenfalls zu einer kosteneffizienten Fertigung und Montage bei. Aus diesem Grund ist CEE eine attraktive Region für Unternehmen, die die Vorteile von Nearshoring, Near-sourcing und Re-shoring von Teilen ihrer Produktions- und Vertriebsketten nutzen wollen.

Struktureller Rückenwind: Wirtschaftlicher Ausblick für CEE ist sehr günstig

Während die makroökonomische Leistung der Regionen zunächst von den Auswirkungen von Covid-19 im Jahr 2021 dominiert wurde, führte die Einführung von Impfstoffen schließlich dazu, dass die Länder die Schließungen lockerten und die Phase der wirtschaftlichen Erholung nach der Pandemie einleiteten. Ungeachtet der Auswirkungen der Pandemie hat CEE im Vergleich zu den westeuropäischen Volkswirtschaften eine starke BIP-Performance gezeigt und wird diesen Trend voraussichtlich fortsetzen.

Die Prognosen zeigen einen attraktiven Ausblick für die BIP-Entwicklung in der CEE-Region im Vergleich zu den westeuropäischen Ländern. In Anbetracht der Tatsache, dass die Basis, von der aus die CEE-Stundenlöhne berechnet werden, recht niedrig ist, sind die mittelfristigen Aussichten in absoluten Zahlen sehr günstig im Vergleich zu den westeuropäischen Werten. Auch die regionale Entwicklung wird voraussichtlich zu einer Fortsetzung der hohen Wachstumsfaktoren im E-Commerce führen, da die Verbraucher in den MOEs zunehmend online einkaufen werden.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass diese verschiedenen demografischen und wirtschaftlichen Triebkräfte in den MOEs zusammen mit entsprechend qualifizierten Arbeitskräften die Nachfrage nach Logistik- und Industrieanlagen weiter ankurbeln werden.

Variable	CEE*	Westeuropa**	Quelle
Gesamtstundenlohn im verarbeitenden Gewerbe	€ 5.90	€ 20.00	IMD, BCI Global, WIIW, 2021
Pro Kopf BIP-Prognose 2022-2026 CAGR	8.02%	5.06%	IMF, 2021
E-Commerce Umsatz 2021-2025 CAGR	14.90%	12.80%	Statista, 2022
Einwohnerzahl	96,719,000	379,124,000	Weltbank, 2022

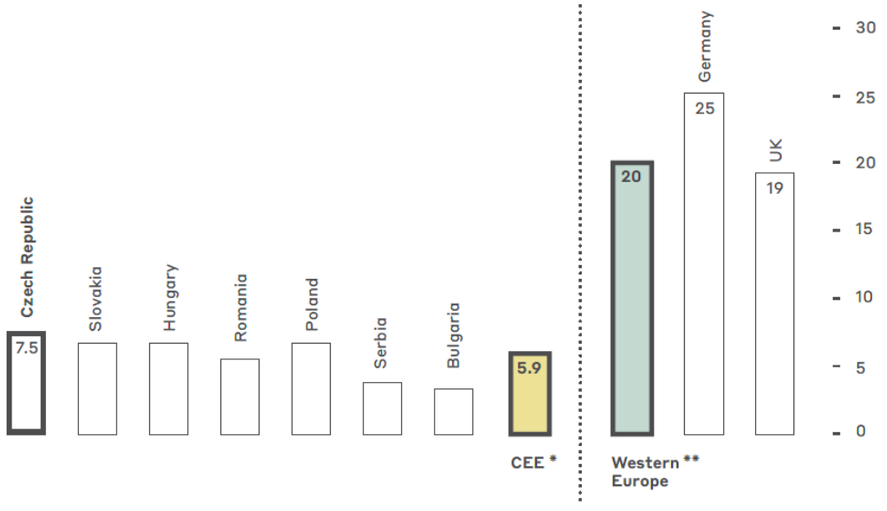
*CEE includes Czech Republic. Slovakia. Hungary. Romania. Poland. Serbia. Bulgaria

** Western Europe includes UK. Germany. Portugal. Spain. France. Italy. Belgium. Netherlands. Austria. Denmark

MAKROÖKONOMISCHE INDIKATOREN FÜR DIE WICHTIGSTEN MITGLIEDSSTAATEN EUROPAS UND CEE-STAATEN

GESAMTES STUNDENENTGELT IM VERARBEITENDEN GEWERBE (in €)

Quelle: IMD, BCI Global, WIIW, 2021



*CEE includes Czech Republic. Slovakia. Hungary. Romania. Poland. Serbia. Bulgaria

** Western Europe includes UK. Germany. Portugal. Spain. France. Italy. Belgium. Netherlands. Austria. Denmark

Die tiefgreifenden und positiven Auswirkungen auf gewerbliche Vertriebs- und Logistikimmobilien

Die zugrundeliegenden Trends, einschließlich des Wachstums des elektronischen Handels und des Bedarfs an Optimierung und Widerstandsfähigkeit der Lieferketten, in Verbindung mit der Attraktivität der Region, sind in der Entwicklung des Logistik- und Leichtindustrieimmobilienmarktes in der CEE-Region im Jahr 2021 deutlich sichtbar.

Steigende Nachfrage nach Arbeitsplätzen

Die Nachfrage nach Arbeitsplätzen ist exponentiell gestiegen, wobei die Fertigstellungen nicht Schritt halten konnten, was zu einem deutlichen Rückgang der Leerstände führte. Dies wiederum hat die Mietpreise in die Höhe getrieben, deren Ausmaß nur durch den anhaltenden Renditeschwund in der gesamten CEE-Region gedämpft wurde.

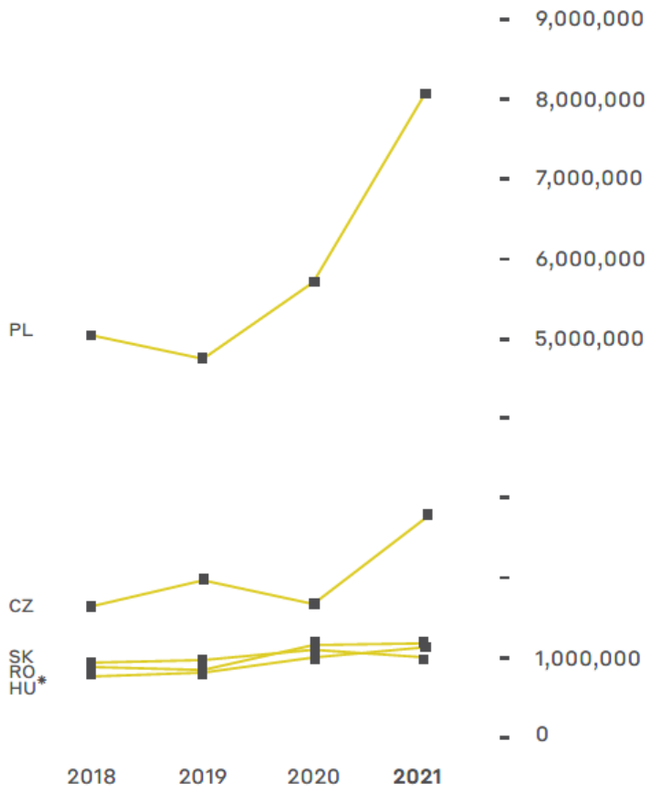
Die Attraktivität des westlichen Teils sowohl der Tschechischen Republik als auch Polens für XXL-Distributionslager führte in beiden Ländern zu einem rekordhohen Flächenumsatz. Die Attraktivität der größten Hauptstädte mit der höchsten Kaufkraft als Hauptstandort regionaler Distributionszentren zeigte sich auch deutlich im starken Anstieg des Flächenumsatzes im Jahr 2021, insbesondere um Budapest. Ebenso entwickelte sich Bukarest weiter zu einer Logistikdrehscheibe für Südosteuropa und profitierte dabei von kostengünstigen und qualifizierten Arbeitskräften.

Das Angebot ist nach wie vor begrenzt

Der Leerstand, insbesondere in Rumänien, Polen und der Tschechischen Republik, ging im Jahr 2021 deutlich zurück. Das einzige Land, das einen leichten Anstieg verzeichnete, war Ungarn. Seine Leerstandsquote von 3,2 % liegt jedoch immer noch unter dem Durchschnitt von 3,9 % für die CEE-Region.

Infolgedessen verzeichneten die Spitzenmieten einen Aufwärtstrend, insbesondere in der Tschechischen Republik, wo ein Anstieg von mehr als 20 % zu verzeichnen war. Auch dies lässt sich durch den Rückgang der Leerstandsquote auf nur 1,6 % erklären.

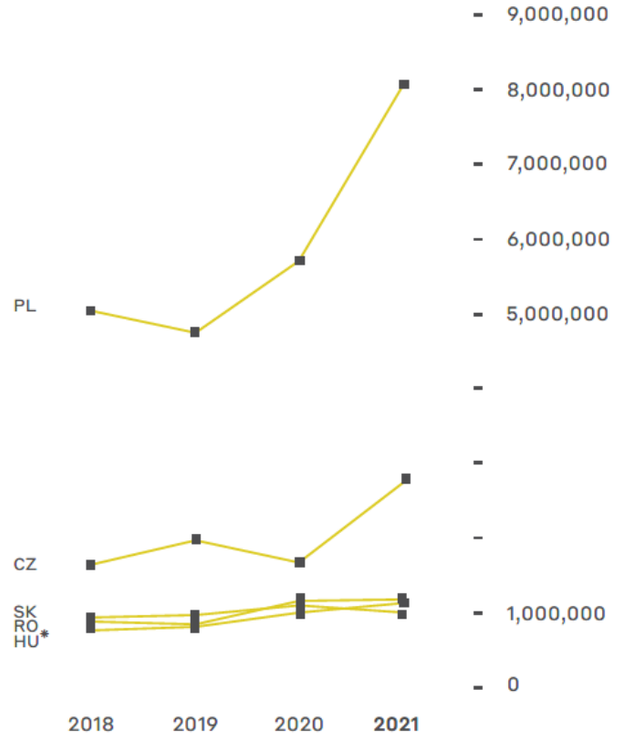
NETTO-ABNAHMEN IN CEE NACH LÄNDERN
2018-2021
(in m2)



* Ungarn umfasst nur die Großregion Budapest

Quelle:CBRE

LEERSTANDSRATEN IN CEE NACH LÄNDERN
2018-2021
(in %)

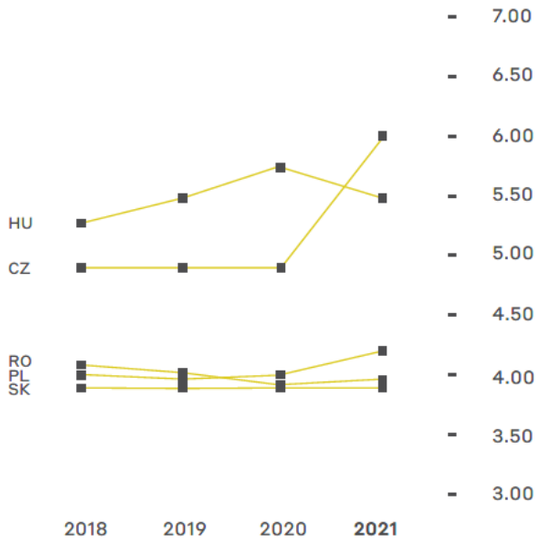


Quelle:CBRE

Starke Investitionsnachfrage

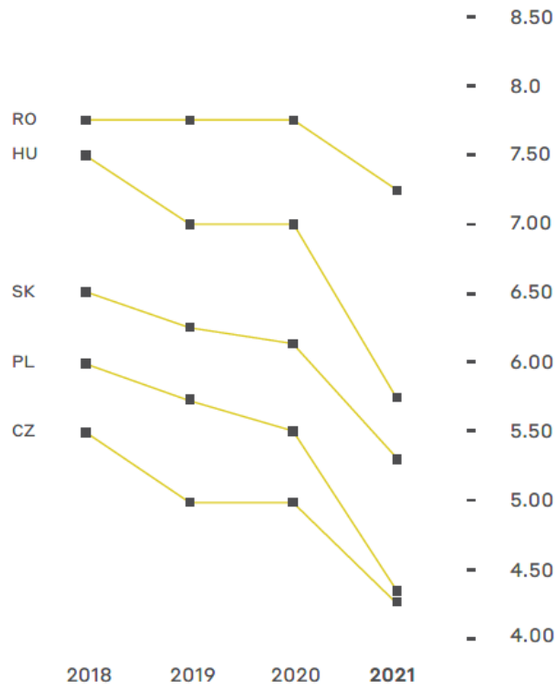
Das sehr starke Interesse der Investoren an Logistik-/Leichtindustrieimmobilien und das Rekordniveau der Investitionen trugen zu einer weiteren Renditekompression in der gesamten CEE-Region bei. Insgesamt war die Renditekompression in der CEE-Region im Vergleich zu Westeuropa um etwa 40 Basispunkte stärker.

SPTZENMIETEN IN CEE NACH LÄNDERN 2018-2021
(in € pro Monat)



QUELLE:CBRE

SPIZENRENDITEN FÜR LOGISTIK IN CEE NACH LÄNDERN 2018-2021
(in %)



QUELLE:CBRE

Nachhaltige, langfristige Wertschöpfung

Unser Geschäftsmodell beschreibt, was wir als Unternehmen tun, und unsere Strategie beschreibt, wie wir es tun. Unsere Strategie fügt sich in den Kontext unseres Zwecks, unserer Kultur, unseres Geschäftsmodells und unseres äußerst nachhaltigen Geschäftsansatzes ein. Unser Motto lautet: "Ihr Wachstum ist unsere Zukunft".

Wir sind bestrebt, für unsere Aktionäre und die Gemeinschaften, in denen wir tätig sind, langfristige und nachhaltige Werte zu schaffen, indem wir:

1. Konzentration auf diszipliniertes und profitables Wachstum

CTP konzentriert sich auf die Erzielung eines marktführenden, selbst generierten Wachstums durch seine etablierte, voll integrierte Betriebsplattform. Bei der Kapitalallokation verfolgen wir einen sachkundigen und disziplinierten Ansatz und kombinieren unsere effektive und effiziente Kapitalstruktur mit fundierten Kenntnissen der lokalen Märkte und aussagekräftigen Einblicken in die Bedürfnisse der Kunden.

So können wir unser hochwertiges Anlageportfolio aktiv verwalten und ausbauen, um langfristige und wachsende Einkommensströme zu sichern und gleichzeitig einen attraktiven Kapitalwert zu erzielen. Seit 1998 haben wir eines der größten Industrie- und Logistikimmobilienportfolios in Kontinentaleuropa aufgebaut. Wir bewerten und verwalten unsere CTParks aktiv und arbeiten mit unseren Nutzern zusammen, um Asset-Management-Initiativen zu identifizieren und umzusetzen, die die langfristige Performance des Investmentportfolios erhalten und verbessern.

Wir verfügen über einen beträchtlichen Grundbesitz, der strategisch in allen unseren Kernmärkten gelegen ist und sich größtenteils in oder um unsere etablierten CTParks befindet. Hier können wir nachhaltige, erstklassige Logistik- und Industrieflächen entwickeln. Wir entwickeln fünf verschiedene Immobilientypen, um eine Vielzahl von Unternehmen unterzubringen, von denen jeder die Kapazität und Flexibilität bietet, um das zukünftige Wachstum unserer Kunden zu bewältigen. Unser kundenorientierter Ansatz zum Ausbau unseres Portfolios unterstützt einen risikoärmeren Ansatz bei der Entwicklung, da die meisten unserer Projekte bereits an Vertragsnutzer vorvermietet sind. Unser bewährtes Betriebsmodell ermöglicht es uns, das Investitionsportfolio mit einer äußerst attraktiven Rendite von mehr als 10 % zu erweitern.

Wir stocken unsere Grundstückspipeline (Landbank) ständig auf, um den Zeitrahmen zu verlängern, in dem wir neue Immobilien und CTParks entwickeln können, und um unsere Fähigkeit zur Expansion und zur Erzielung künftiger Renditen zu sichern.

CTP investiert auch in ertragsstarke Anlagen, wenn dies strategisch notwendig ist. Dies geschieht entweder auf Kundenwunsch, als strategische Ergänzung zu bestehenden CTP-Immobilien oder um dem Unternehmen den Einstieg in ein neues Land zu ermöglichen. Die Stärke unseres Rufs und unseres Netzwerks ermöglicht es uns, die meisten dieser Akquisitionen außerbörslich abzuschließen und sie ertragssteigernd zu gestalten.

2. Einen nachhaltigen, langfristigen und innovativen Ansatz

Ein wesentlicher Bestandteil unserer Fähigkeit, nachhaltigen finanziellen Wert zu generieren, ist unsere Fähigkeit, Vermögenswerte zu entwickeln und zu verwalten, die von einer langfristigen wirtschaftlichen Lebensdauer profitieren und gleichzeitig einen positiven Einfluss auf die Umwelt und die Gesellschaft an den Standorten haben, an denen wir tätig sind. Daher steht ESG im Mittelpunkt unseres „Parkmakers"-Konzepts, das dazu geführt hat, dass unser derzeitiges 7,6 Millionen Quadratmeter großes Portfolio das ökologisch nachhaltigste Netzwerk von zusammenhängenden Industrie- und Logistikparks in Europa ist.

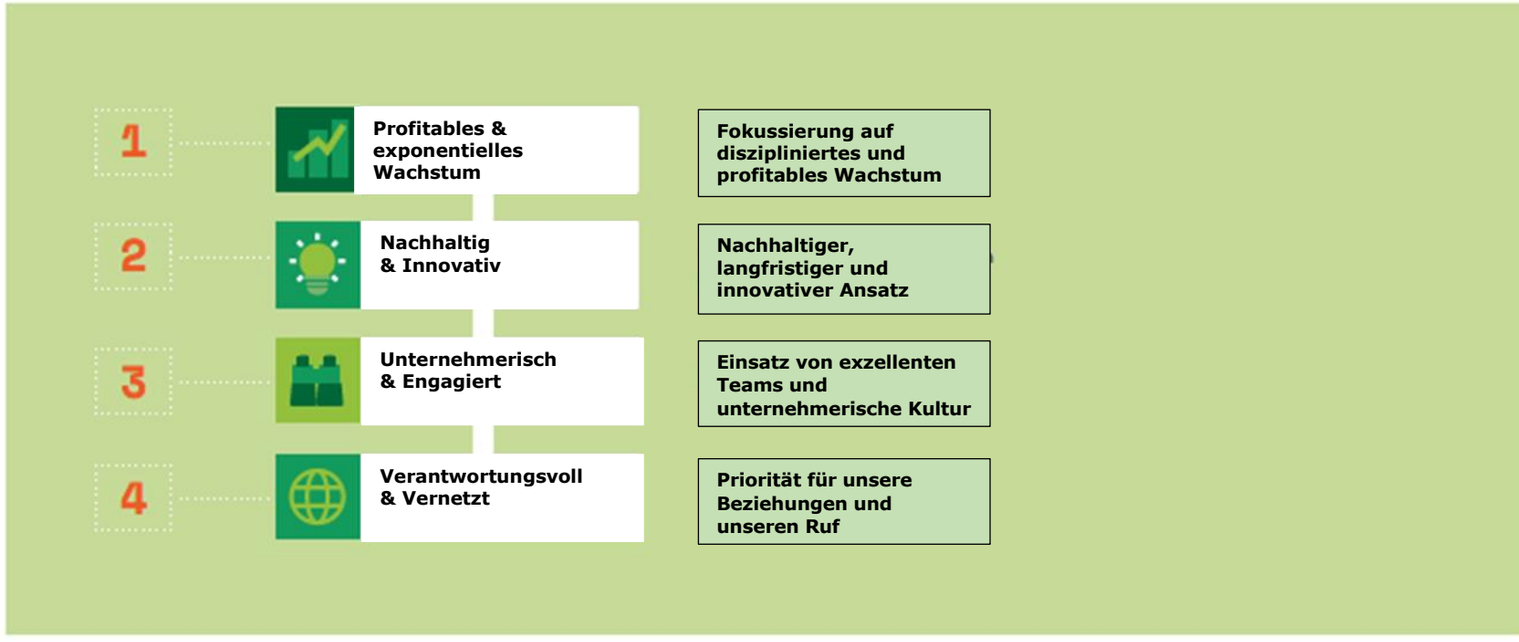
Um bei der Erfüllung unserer ESG-Ziele weiter voranzukommen, richtet die Gruppe eine spezielle ESG-Funktion ein. Die ESG-Gesamtstrategie von CTP basiert auf vier Leitprinzipien: (i) Neutralisierung von Treibhausgasen, (ii) Einbettung von Parks, (iii) Förderung sozialer Auswirkungen und des Wohlbefindens und (iv) integres Geschäftsgebaren. Diese Grundsätze unterstützen zehn der 17 Nachhaltigkeitsentwicklungsziele der Vereinten Nationen (UN SDG).

Um die CO2-Emissionen während der Entwicklungsphase zu minimieren, verfolgen wir einen innovativen Ansatz für den Bauprozess. Nach der Fertigstellung streben alle neuen Entwicklungen eine BREEAM-Bewertung von "Excellent" oder besser an. Dabei werden branchenführende technologische und ökologische Spezifikationen berücksichtigt, um sicherzustellen, dass die Auswirkungen auf die Umwelt minimiert werden. Dieser Ansatz hat es CTP bisher ermöglicht, Kapital zu günstigen Konditionen anzuziehen und zu einem der größten europäischen Emittenten von grünen Immobilienanleihen zu werden, wodurch unsere Kapitalstruktur durch eine erhebliche Senkung der Fremdkapitalkosten der Gruppe optimiert wurde.

Mit Blick auf die Zukunft ist neben der Investition in Solarkapazitäten zur Erzeugung von Ökostrom die Einrichtung einer Energiemanagementplattform auf der Grundlage von selbst erzeugtem Strom eine strategische Priorität für die Gruppe.

Diese Plattform wird von einer speziellen Energiemanagementfunktion überwacht werden, die für den Betrieb unserer internen Aktivitäten im Bereich der erneuerbaren Energien verantwortlich ist und die wir unseren neuen und bestehenden Kunden anbieten können.

Die Gruppe erwägt in zunehmendem Maße den Erwerb von Industriebrachen und überdachten Grundstücken für die Sanierung, was durch die Schaffung von Arbeitsplätzen den wirtschaftlichen Wohlstand vor Ort fördert und gleichzeitig eine umweltgerechte Umnutzung bestehender Standorte ermöglicht. CTP geht jedoch noch einen Schritt weiter, indem es seine Parks nahtlos in die umliegenden Landschaften und Gemeinden integriert, was CTParks zu einem attraktiven Arbeitsplatz für die Mitarbeiter unserer Pächter macht. Unsere CT-Parks sollen Einrichtungen bieten, in denen sie Kontakte knüpfen und sich zu geschäftlichen Zwecken treffen können (z. B. in unseren Clubhäusern), aber auch Sport treiben können (in unseren Freizeiteinrichtungen). Sie können sogar ein medizinisches Hilfszentrum in unseren Parks besuchen oder ihre Elektrofahrzeuge aufladen.



3. Einsatz von exzellenten Teams und unternehmerische Kultur

Die voll integrierte operative Plattform der Gruppe umfasst unsere Konzernfunktion "CTP International", unser Top-30-Führungsteam und über 520 engagierte Mitarbeiter. Das bewährte Fachwissen und die umfassende Marktkenntnis unseres Teams bilden den Kern unseres Wettbewerbsvorteils und unserer Fähigkeit, unseren Aktionären überdurchschnittliche und nachhaltige Renditen zu bieten.

Auch die dynamische und agile Kultur unserer Gruppe - ihr engagierter "Hands-on"- und "Can-do"-Ansatz - in Kombination mit der Energie und Leidenschaft unseres Teams - sind ein wesentlicher Bestandteil von CTP und unserer Fähigkeit, zu wachsen und alle Elemente unserer Strategie erfolgreich umzusetzen. Daher investieren wir vorrangig Zeit und finanzielle Ressourcen in die Gewinnung, Bindung, Entwicklung und Motivation talentierter Mitarbeiter in den lokalen Märkten und nutzen unsere dynamische, zielgerichtete Kultur, um zu inspirieren und zu motivieren.

Mit diesem Ansatz stellen wir sicher, dass unsere Kunden erstklassige Produkte und erstklassigen Service erhalten und dass unsere pragmatischen, kaufmännisch denkenden Teams im Herzen jedes unserer Märkte in der Lage sind, schnelle und effiziente Entscheidungen zu treffen und operative Ergebnisse zu erzielen, was wiederum Werte für alle Beteiligten schafft.

4. Priorität für unsere Beziehungen und unseren Ruf

Unsere Beziehungen und unser Ruf bei unseren Geschäftspartnern stellen einen bedeutenden Wettbewerbsvorteil dar, der unsere Leistung und unsere Fähigkeit, Chancen für künftiges Wachstum zu sichern, weiter verbessert. Wir verfolgen einen langfristigen und für beide Seiten vorteilhaften Ansatz, nicht nur mit unseren Kollegen, wie oben beschrieben, sondern auch mit unseren Kunden, lokalen Gemeinschaften, Investoren und weiteren Interessengruppen.

Der Großteil unseres Neugeschäfts stammt von unseren bestehenden Kunden, was ein Beweis für die langfristigen, partnerschaftlichen Beziehungen ist, die wir im Laufe der letzten zwei Jahrzehnte zu ihnen aufgebaut haben.

In den letzten zwei Jahrzehnten haben wir in unseren Kernmärkten starke Beziehungen innerhalb unserer eigenen Lieferkette aufgebaut - von den Lieferanten der Baumaterialien bis hin zu den Subunternehmern. Diese dauerhaften Partnerschaften fördern die nahtlose, kostengünstige und effiziente Durchführung unserer Entwicklungsprogramme.

Wir wissen, dass unser Handeln Auswirkungen auf die Umwelt hat, in der wir mit unseren umliegenden Gemeinden zusammenleben. Unser partnerschaftlicher Ansatz und die proaktive Zusammenarbeit mit Gemeinden, lokalen Behörden und Kommunen stellen sicher, dass der von uns geschaffene Wert weit über die finanzielle Rendite für die Aktionäre hinausgeht und langfristig einen wirtschaftlichen und sozialen Wert für unser gesamtes Ökosystem darstellt. Als neu börsennotiertes Unternehmen sind die Interessen unserer neuen Aktionäre von höchster Priorität. Unser transparenter Ansatz und unser offener Dialog, in dem wir erklären, wer wir sind und wie wir profitables Wachstum und Wertzuwachs erzielen, ist ein wesentlicher Faktor für ihre langfristige Unterstützung.

Wo wir tätig sind

Zum 31. Dezember war CTP in zehn CEE-Märkten tätig. Dazu gehören die Kernmärkte der Gruppe in der Tschechischen Republik, der Slowakei, Ungarn und Rumänien, wo CTP mit einem wachsenden Marktanteil von 27,5 % Marktführer in Bezug auf die eigene Bruttogesamtfläche1 ist.

In den letzten Jahren ist CTP seinen Kunden in die so genannten Expansionsmärkte gefolgt, zu denen Polen, Serbien und Bulgarien gehören. In jüngster Zeit hat die Gruppe nach Österreich und in die Niederlande expandiert und Anfang 2022 den strategischen Schritt nach Deutschland unternommen.

Diese neuen Märkte ermöglichen es CTP, seine Kunden von der Nordsee bis zum Schwarzen Meer entlang aller wichtigen europäischen Transitrouten zu bedienen.

2021 im Rückblick

CTP hat sich im Jahr 2021 positiv entwickelt, da die Gruppe alle Aspekte ihrer Strategie konsequent umgesetzt und die Grundlagen ihres Geschäfts weiter gestärkt hat, um sicherzustellen, dass sie für zukünftige Leistungen gut aufgestellt ist.

Im Laufe der letzten 23 Jahre hat sich CTP zu einem der führenden Industrie- und Logistikimmobilienunternehmen in Kontinentaleuropa entwickelt. Das Unternehmen entwickelt, besitzt und verwaltet ein hochwertiges Portfolio von Vermögenswerten an über 120 Standorten in neun Ländern für mehr als 750 Kunden. Der Umfang und die Qualität seines stark diversifizierten Investitions- und Entwicklungsportfolios untermauern die Fähigkeit von CTP, langfristig stabile, wachsende Cashflows und attraktive Kapitalwerte zu erzielen.

Die Gruppe ist bestrebt, ihre seit langem etablierte, skalierbare Betriebsplattform zu nutzen und ein kontrolliertes organisches Wachstum zu erzielen, in erster Linie durch mietergeführte Entwicklung auf ihrer umfangreichen Grundstückspipeline (Landbank), die sich größtenteils in der Nähe der bestehenden großen, vielseitig nutzbaren Logistik- und Industrie-CTParks der Gruppe befindet. Dieses Wachstum wird durch überlegte, taktische, ertragsbringende Akquisitionen in den bestehenden Märkten ergänzt.

In einem zunehmend wettbewerbsintensiven Markt sind die "Parkmaking"-Expertise und die vertikal integrierte Betriebsplattform der Gruppe ein wesentlicher Faktor für die Umsetzung ihrer Strategie und die Erzielung von Wachstum und Leistung in ihrem marktführenden Portfolio in ganz CEE.

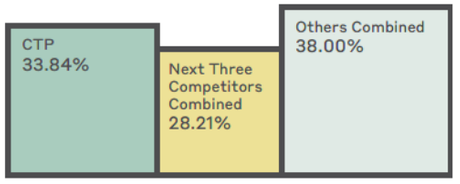
Fokussierung auf diszipliniertes und profitables Wachstum unseres Netzwerks von CTParks

Die Gruppe steigerte die Größe ihres Investitionsportfolios im Laufe des Jahres von 5,9 Mio. m² auf 7,6 Mio. m² Bruttogesamtnutzfläche (GLA), was ca. 500.000 m² mehr sind als beim Börsengang erwartet wurde. CTP schloss 900.000 m² an Entwicklungsprojekten ab und erwarb 835.000 m² an strategischen Vermögenswerten, die das Wachstum der Bruttogesamtfläche vorantrieben und einen starken Beitrag zum Anstieg des Werts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien um 41 % auf 7.575 Mio. € (31. Dezember 2020: 5.386 Mio. €) leisteten.

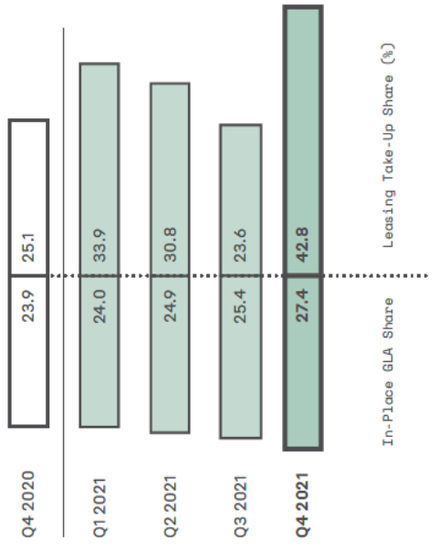
Der Wert der strategisch günstig gelegenen und hochspezialisierten Industrie- und Logistikparks von CTP ist im Jahr 2021 trotz der durch die anhaltende Pandemie verursachten Unsicherheit weiter gestiegen. Die Bewertung des Portfolios zum Jahresende mit einer durchschnittlichen Rendite des Portfolios von 6,4 % gegenüber 6,9 % im Jahr 2020 spiegelt die große Nachfrage der Investoren nach Industrie- und Lagerimmobilien in ganz Europa wider.

CTP profitiert von einem „First-Mover-Vorteil" und einer etablierten Größe in seinen vier Kernmärkten, die zusammen 94 % der gesamten GLA der Gruppe ausmachen. CTP ist nach wie vor der größte Eigentümer von Industrie- und Logistikimmobilien in der Tschechischen Republik, Rumänien, Ungarn und der Slowakei mit einem Marktanteil von 27,5 % zum Jahresende (31. Dezember 2020: 23,9 %), gemessen an der Bruttogesamtfläche. Der hohe Marktanteil zeigt, dass die Gruppe zum bevorzugten Partner für Industrie- und Logistiknutzer in wichtigen CEE-Märkten geworden ist. CTP machte weiterhin große Fortschritte in seinen Expansionsmärkten Polen, Serbien und Bulgarien, wo es sich innerhalb der nächsten drei bis fünf Jahre eine wettbewerbsfähige Marktposition sichern will.

CEE MARKTTEILNEHMER (in %)



EIGENTUMSANTEIL (in %)
CTP hat seinen GLA-Gesamtmarktanteil in jedem der letzten 4 Quartale



Quelle: CBRE

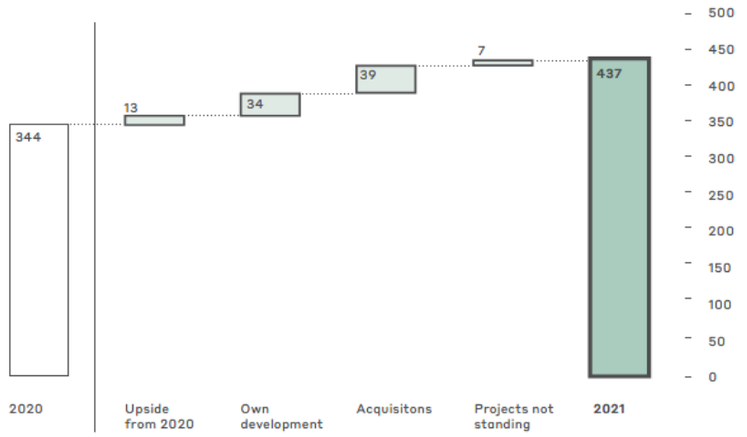
Mietergeführte Entwicklung liefert weiterhin marktführendes Kapitalwachstum

CTP ist der führende Projektentwickler in der CEE-Region und kann auf eine langjährige Erfolgsbilanz bei der Erzielung von nachhaltigem Wachstum durch disziplinierte und profitable Entwicklung verweisen. Etwa 60 % der bestehenden Grundstücke der Gruppe befinden sich in der Nähe ihrer bestehenden, gut etablierten Parks, die sich in einem Entwicklungsland befinden, sodass ein Standortvorteil besteht. Dies ermöglicht es der Gruppe, das Entwicklungsrisiko zu minimieren und schnell auf die Expansionsanforderungen bestehender Kunden zu reagieren.

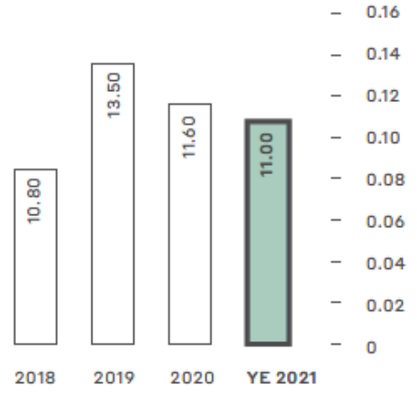
In dem Jahr 2021 machte die Nachfrage von Kunden, die entweder ihre Geschäftstätigkeit an ihrem derzeitigen Standort ausweiteten oder einen neuen Mietvertrag für eine Fläche an einem anderen Ort im CTPark-Netzwerk unterzeichneten, 80 % der neuen Entwicklungsmietverträge (nach Quadratmetern) aus, verglichen mit 65 % der neuen Mietverträge, die von bestehenden Kunden im Jahr 2020 abgeschlossen wurden.

CTP hat im Berichtszeitraum 900.000 m² an hochwertigen Projekten fertiggestellt (31. Dezember 2020: 585.000 m²), von denen 98 % vermietet sind, was den Erwartungen entsprach. Die Kostenrendite der Gruppe für das gesamte Portfolio blieb mit 11,0 % gegenüber 11,6 % zum 31. Dezember 2020 hoch und übertraf damit trotz anhaltender Kosten-/Preisinflation und Engpässen bei Baumaterialien das Ziel von über 10 % deutlich.

ENTWICKLUNG VON ÜBERGANGSMIETEN IM JAHR 2021
(in € Millionen)



YIELD ON KOSTEN
(in %)

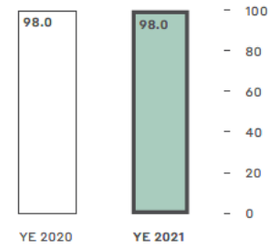


Mietergeführte CTP konnte die **annualisierten Mieteinnahmen** der Gruppe um 27 % auf 437 Mio. € zum Jahresende **steigern** (31. Dezember 2020: 344 Mio. €), was auf das Wachstum des Investmentportfolios und die starke Vermietungstätigkeit zurückzuführen ist. Das im Jahr 2020 gesicherte Einkommenswachstum, einschließlich eines flächenbereinigten Mietanstiegs von 1,6 %, sowie neue Mietverpflichtungen aus abgeschlossenen Entwicklungen trugen im Laufe des Jahres mit rund 50 Mio. € zu neuen Effektivmieten bei. Abgeschlossene Akquisitionen trugen mit weiteren **39 Mio. €** zur annualisierten Miete bei.

Die Einkommensströme, die durch das hochwertige 7,6 Mio. m² große Portfolio von CTP generiert werden, stützen sich auf eine breite und diversifizierte internationale Mieterbasis aus erstklassigen Unternehmen aus einer Vielzahl von Branchen. Dazu gehören das verarbeitende Gewerbe, Hightech/IT, die Automobilindustrie, der elektronische Handel, der Einzelhandel, der Großhandel und die Vertriebs- und Logistikbranche. Diese Mieterbasis stellt für die Gruppe ein solides Gleichgewicht zwischen Diversifizierung und Konzentration dar, wobei kein einzelner Mieter mehr als 3 % der Jahresmiete ausmacht. Auf die zwanzig größten Mieter von CTP entfallen 24 % der Jahresmiete, wobei 61 % der Bruttomieteinnahmen des Portfolios in der Tschechischen Republik, dem etabliertesten Markt der Gruppe, erzielt werden.

Die langfristige Sicherheit der Einnahmen der Gruppe zeigt sich in der durchschnittlichen Restlaufzeit des Mietvertrags (WAULT) des Investitionsportfolios, die zum Ende des Berichtszeitraums 6,7 Jahre betrug, gegenüber 6,0 Jahren zum 31. Dezember 2020. Der größte Teil dieses stabilen und diversifizierten Einkommensstroms ist auf vertraglich vereinbarte jährliche Erhöhungen zurückzuführen. Alle neuen Mietverträge von CTP die seit Anfang 2020 abgeschlossen wurden, enthalten eine doppelte Indexierungsklausel, die die jährlichen Mieterhöhungen als den größeren Wert aus (i) einer festen Erhöhung von 1,5 % bis 2,5 % pro Jahr oder (ii) dem lokalen Verbraucherpreisindex berechnet.

SAMMELQUOTE FÜR WERTSTOFFE
(in %)



Unterstützung bestehender und potenzieller neuer Kunden

Zukünftige Expansion

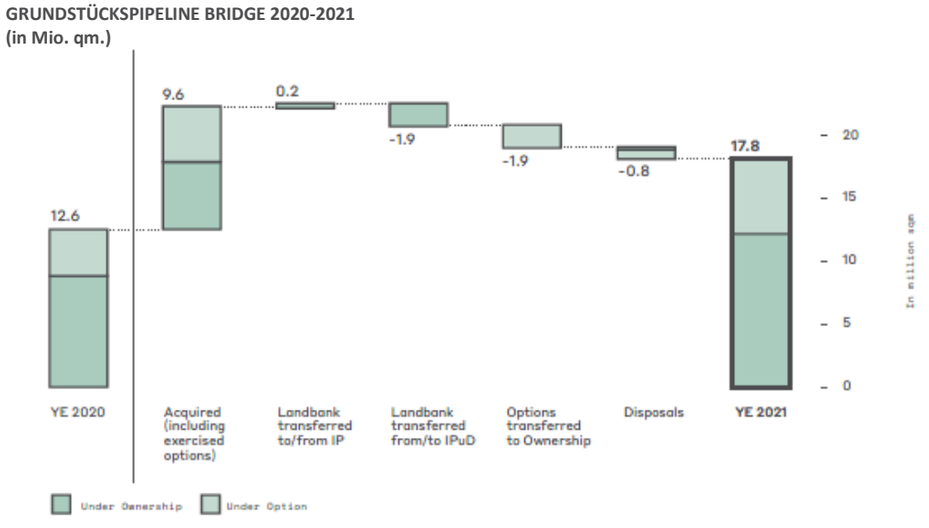
CTP verfügt über eine erstklassige Grundstücksbank von insgesamt 17,8 Mio. m² (zum 31. Dezember 2021) in allen seinen Märkten, die ein Entwicklungspotenzial von mehr als dem Doppelten der derzeitigen Bruttogrundfläche von ca. 8 Mio. m² bietet. Mit dieser Größenordnung ist die Gruppe gut positioniert, um die anhaltende Nachfrage ihres bestehenden und potenziellen neuen Kundenstamms zu befriedigen (31. Dezember 2020: 12,6 Mio. m²). Diese anhaltende Nachfrage wird durch strukturellen Rückenwind wie das Wachstum des E-Commerce, der Digitalisierung und des Near- und Onshoring unterstützt, wie im Abschnitt "Markt" dieses Berichts beschrieben.

Die Gruppe erneuert und erweitert ihre Grundstücksbank und strebt ein jährliches Investitionsvolumen von etwa 150 Millionen Euro an. Sie sucht und erwirbt Grundstücke in Schlüsselbereichen um Logistikknotenpunkte mit strategischem Entwicklungspotenzial oder an Standorten, die sich für die industrielle Fertigung eignen. CTP konzentriert sich auf den Erwerb von Entwicklungsgrundstücken in begehrten Lagen in der Nähe starker Logistikknotenpunkte und Verkehrskorridore sowie großer, dicht besiedelter Städte.

Es wurden fünf wesentliche Grundstückskäufe getätigt: ein 360.000 m² großes Grundstück in der Nähe des Flughafens Schiphol in den Niederlanden, ein 99.000 m² großes Grundstück in Österreich, zwei Grundstücke in Warschau mit insgesamt 380.000 m² und ein 180.000 m² großes Grundstück in der Nähe der westlichen Grenze Polens zu Deutschland.

CTP verfügt über einen nicht unwesentlichen Grundbesitz für die Entwicklung von Logistik- und Gewerbeimmobilien, der entweder direkt gehalten wird oder über exklusive langfristige Optionsverträge kontrolliert wird. CTP hat exklusive Optionsverträge für Grundstücke abgeschlossen, bis eine geeignete Bebauung für die Entwicklung von Industrie- und Logistikimmobilien genehmigt wird. CTP kann solche Optionsvereinbarungen in der Regel ausüben, sobald die entsprechende Bebauung erfolgt ist, was ein zielführender Ansatz für das Risikomanagement ist, da es den Kapitaleinsatz der Gruppe verzögert, bis das Entwicklungspotenzial sicherer wird. In der Regel erfordern diese Optionen eine geringe Anzahlung, wodurch die Kapitalbindung zur Kontrollsicherung über den Standort erheblich gesenkt wird. Auf diese Art der Optionsvereinbarungen entfallen 32 % der Grundstücksbank der Gruppe.

Die Neubewertung der Grundstücksbank belief sich 2021 auf 43 Millionen Euro (2020: 10 Millionen Euro). Die gesamte Grundstücksbank als Teil der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wird mit 527 Mio. € bewertet (2020: 326 Mio. €).



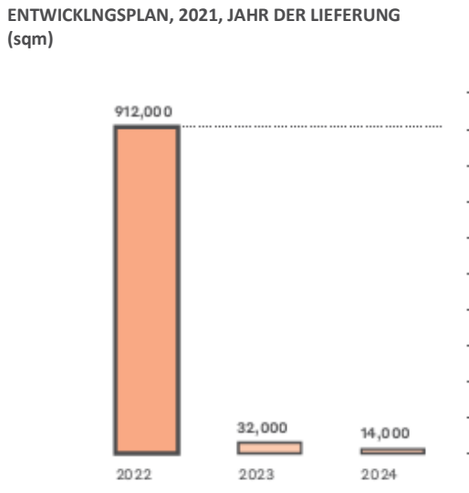
Der strategische Erwerb von ertragsbringenden Vermögenswerten

CTP erwirbt auch strategisch wichtige, ertragssteigernde Vermögenswerte, wenn das Unternehmen dies als notwendig erachtet. Dies erfolgt entweder als Reaktion auf eine Kundenanforderung, in der Nähe bestehender CTP-Liegenschaften oder um dem Unternehmen den Einstieg in ein neues Land zu ermöglichen.

Die Gruppe beschleunigte ihr Akquisitionsprogramm im Jahr 2021 als Reaktion auf die positive Marktdynamik und erwarb insgesamt 835.000 m² an Vermögenswerten für 554 Millionen Euro. Diese Akquisitionen vergrößerten das Geschäft, vor allem in der Tschechischen Republik, Rumänien, Ungarn, der Slowakei und den Niederlanden. Dank des guten Rufs und des etablierten Beziehungsnetzes war das Unternehmen in der Lage, die meisten dieser Akquisitionen auf dem Off-Market zu tätigen. Die Käufe wirken sich positiv auf das bestehende Immobilienportfolio des Unternehmens aus, das eine durchschnittliche Rendite von 7,1 % aufweist, verglichen mit der Portfoliorendite von CTP von 6,4 % (zum 31. Dezember 2021).

Schutz und Steigerung von Ertrag und Kapitalwert

CTP nutzt die Synergien zwischen seiner Entwicklungs- und seiner Vermögensverwaltungsexpertise, indem es nach der Fertigstellung eines Objekts langfristig Eigentümer und Anbieter von Vermögensverwaltungsdienstleistungen bleibt, wodurch die Interessen der Gruppe eng mit denen ihrer Kunden und der umliegenden Gemeinden abgestimmt werden.



Sie bewertet und verwaltet ihre Immobilien und Parks kontinuierlich und proaktiv, um die langfristige Performance des Portfolios der Gruppe zu erhalten und zu verbessern. Sie verfügt über engagierte Teams, die ihr Wissen, ihre Kundenbeziehungen und ihre unternehmerische Kultur nutzen, um mit den Nutzern zusammenzuarbeiten und Initiativen zur Vermögensverwaltung zu ermitteln und umzusetzen. Zu diesen Initiativen gehören die Vermietung leerstehender Flächen, die Vereinbarung von Mietpreisanpassungen, die Sicherung von Mietvertragsverlängerungen, die Verbesserung der Nachhaltigkeitsstandards und die Durchführung von Gebäudeerweiterungen.

Die Gruppe hat eine niedrige Leerstandsquote von 5 % (31. Dezember 2020: 6 %) beibehalten, eine hohe Kundenbindungsrate von 92 % während des Berichtszeitraums (31. Dezember 2020: 92 %) erreicht und ihre Mieteinnahmen auf 437 Mio. € gesteigert, wobei sie das dem Portfolio innewohnende Reservepotenzial als Ergebnis ihres aktiven Ansatzes zur Verwaltung des Portfolios genutzt hat. Der WAULT des Portfolios liegt bei 6,7 Jahren (31. Dezember 2020: 6,0 Jahre), und 98 % der Zahlungen gingen vor Fälligkeit ein (31. Dezember 2020: 98 %).

Die starken und langjährigen Beziehungen des Unternehmens zu den Mietern unterstützen die Bindung (zu den Mietern?) und Wiedervermietung (an die ursprünglichen Mieter?). In den Kernmärkten wie der Tschechischen Republik konnten bis zu 25 % höhere Mieten als Ende 2020 erzielt werden, was auf die steigenden Nachfrage in Verbindung mit einem eingeschränkten Angebot zurückzuführen ist.

Das Richtige tun im Jahr 2021

Unsere überzeugende Investitionsstory, gepaart mit den höchsten Nachhaltigkeitsstandards in der Branche. CTP ist der einzige Industrie- und Logistikentwickler und -betreiber in Europa mit einem vollständig BREEAM-zertifizierten Portfolio, und wir sind jetzt im Betrieb klimaneutral. Im Jahr 2021 wurden wir von Sustainalitycs als "ESG Low Risk" eingestuft, und nach einer Prüfung unserer Emissionen wurde festgestellt, dass unser Betrieb unser Ziel der CO2-Neutralität bei weitem übertrifft, d. h. wir haben im Grunde einen negativen Netto-CO2-Ausstoß. Im vergangenen Jahr war CTP außerdem der größte Emittent grüner Anleihen unter allen REITs, die in Immobilien investieren. Wir glauben, dass wir mit diesen Maßnahmen gut aufgestellt sind, um auch in den kommenden Jahren attraktive finanzielle und nachhaltige Gesamtrenditen zu erzielen.

Nachhaltigkeit und Innovation in den Mittelpunkt unseres Handelns stellen

CTP setzt sein Fachwissen im Bereich "Parkmaking" ein, um seinen Kunden einen strategischen, wirtschaftlichen und sozialen Mehrwert zu bieten. Das Unternehmen entwickelt und besitzt nicht nur energieeffiziente Gebäude, sondern spielt auch eine wichtige Rolle bei der Förderung des Wohlbefindens der lokalen Bevölkerung, indem es in den CTP-Parks Raum und Dienstleistungen wie unser Clubhaus, Konzept, Freizeit-, Bildungs- und medizinische Einrichtungen für alle lokalen Interessengruppen zur Verfügung stellt, die diese nutzen und genießen können.

Die Gruppe hat im Jahr 2021 eine spezielle ESG-Funktion eingerichtet, um ihre Nachhaltigkeitsziele weiter zu erreichen. Das ESG-Team hat die ESG-Gesamtstrategie von CTP definiert, die die vier Säulen Neutralisierung von Treibhausgasen, Einbettung von Parks, Förderung von sozialem Einfluss und Wohlbefinden sowie integres Geschäftsgebaren umfasst. Diese bilden den Kern des ESG-Ansatzes des Unternehmens und unterstützen zehn der 17 Nachhaltigkeitsziele der Vereinten Nationen (UN SDGs).

ESG Strategie

Unsere Ziele und Maßnahmen orientieren sich an den Zielen für nachhaltige Entwicklung der Vereinten Nationen (SDG), dem Pariser Klimaabkommen und dem europäischen Green Deal. Wir wenden Initiativen wie die Science Bases Target-Initiative (SBTi) und den Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) an, um unser Portfolio so zu dezentralisieren, dass der im Pariser Klimaabkommen festgelegte Temperaturanstieg von 1,5°C nicht überschritten wird. Diese Rahmenwerke bilden die Grundlage, auf der CTP seine Ziele aufbaut. Insbesondere stehen sie im Einklang mit 10 der 17 SDGs.

1. **Neutralise Greenhouse Gases:** Die CTP erkennt die wissenschaftlichen Erkenntnisse aus dem Sechsten Sachstandsbericht des IPCC 1 an, wonach der vom Menschen verursachte Klimawandel eine Realität ist. Daher legt die EU ihre Nettoemissionsziele so fest, dass sie mit der Verringerung der Treibhausgasemissionen übereinstimmen, die erforderlich ist, um die globale Erwärmung auf maximal +1,5ºC zu begrenzen. CTP konzentriert sich auf zwei Prioritäten, die darauf abzielen, seinen Kohlenstoff-Fußabdruck auszugleichen und Kohlenstoffneutralität anzustreben:

- Das Unternehmen erwirbt und verwaltet Aufforstungsflächen in der Tschechischen Republik, pflegt sie sorgfältig und pflanzt ursprüngliche Baumarten wieder an und ergreift Maßnahmen zur Stärkung der biologischen Vielfalt. Das Unternehmen besitzt nun 560 Hektar Wald in der Tschechischen Republik, die in der Vergangenheit durch das Einbringen von Holz nicht einheimischer Arten und das Auftreten des zerstörerischen Borkenkäfers geschädigt wurden. Das Ziel von CTP ist es, für jeden Quadratmeter des Immobilienportfolios der Gruppe einen Quadratmeter Land zu besitzen. - Das Unternehmen führt die Stromerzeugung durch Photovoltaikanlagen auf den großen Dächern seiner Anlagen ein. CTP hat seine Designstandards im Jahr 2010 verbessert. Seitdem sind alle von CTP entwickelten Anlagen so konstruiert, dass sie für die Installation von Solarzellen geeignet sind.

2. **Einbettung der Parks**: Diese Säule soll sicherstellen, dass die CTP-Parks Teil der Umgebung und der Gemeinschaft werden, in der sie gebaut werden. Dieses Ziel erfordert qualitativ hochwertige Gebäude, eine vielseitige Nutzung des Geländes und die Verbesserung der Biodiversität. Die CTP-Parks sollen sowohl von den dort arbeitenden Menschen genutzt als auch von den umliegenden Gemeinden geschätzt werden.

3. **Stimulierung der sozialen Auswirkungen und des Wohlbefindens:** Zu den Werten von CTP gehört es, ein verantwortungsvolles Mitglied der Gesellschaft zu sein. Die Unternehmenskultur sorgt für ein aktives Engagement in der Gemeinschaft und für die Unterstützung der Umwelt, in der wir leben und arbeiten. Daraus leitet sich der 3. ESG-Pfeiler zu sozialen Auswirkungen und Wohlbefinden ab. CTP interagiert aktiv mit den Gemeinden, in denen es tätig ist, durch Wohltätigkeitsorganisationen in den Bereichen Wohlbefinden und Bildung.

4. **Integrität in der Geschäftsabwicklung:** Integrität ist ein zentraler Wert von CTP. Die Gruppe legt Wert auf ethisches, faires und ehrliches Verhalten gegenüber Mitarbeitern, Kunden, Lieferanten, Konkurrenten, Behörden und Regulierungsbehörden, Aktionären sowie allen anderen Parteien, die an ihren täglichen Aktivitäten beteiligt sind. Die Gruppe verfügt über einen unternehmensweiten Verhaltenskodex, der jährlich aktualisiert wird. Sie verfügt über eine solide Compliance-Funktion, die die Einhaltung wichtiger Governance-Richtlinien überwacht, darunter die Richtlinien zur Bekämpfung von Bestechung und Korruption, zur Bekämpfung von Diskriminierung und Belästigung, zur Bekämpfung von Geldwäsche, zur Förderung der Vielfalt, zum Insiderhandel sowie zu Transaktionen mit nahestehenden Personen. Die interne Risikomanagementfunktion von CTP verfügt über formalisierte Prozesse zum Management verschiedener Risiken. Nähere Einzelheiten zum Risikomanagement-Ansatz von CTP finden sich in Kapitel 4 dieses Jahresberichts.

Ein Überprüfungsprozess wurde von der externen Agentur SCS durchgeführt, um die Fortschritte von CTP bei der Verwirklichung der Kohlenstoffneutralität für den Konzernbetrieb zu bewerten. SCS berechnete den Brutto-Kohlenstoff-Fußabdruck der Gruppe für 2021 (für Scope I und II) in CO2e (CO2-Äquivalent) und bestätigte, dass die Kapazität von CTP, Kohlenstoff zu binden (durch die eigenen Wälder), größer ist als die CO2e-Emissionen. Im Jahr 2021 erwarb CTP weitere 460 Hektar in Zlin in Südmähren, Tschechische Republik, und pflanzte über 100.000 Bäume in seinen Wäldern, was mit der Anzahl der im Jahr 2020 gepflanzten Bäume vergleichbar ist. Durch die 560 Hektar Wald der Gruppe wurden im Jahr 2021 rund 42.800 Tonnen CO2e gebunden. Zum Vergleich: Der CO2e-Fußabdruck von CTP im Jahr 2021 beträgt 2.345 Tonnen, was vor allem auf die Umstellung auf erneuerbare Energien im Jahr 2012 zurückzuführen ist. Die installierte Solarbasis lag Ende 2021 bei 6.115 kWp, was mit der Basis von Ende 2020 vergleichbar ist. Folglich wurden im Laufe des Jahres 2021 insgesamt 5.615 MWh Strom erzeugt, was mit den 5.893 MWh aus dem Jahr 2020 vergleichbar ist.

Ein weiterer wichtiger Aspekt des Nachhaltigkeitsprofils der Gruppe ist die Zertifizierung des 7,6 Millionen Quadratmeter großen Logistik- und Industrieportfolios von CTP als "sehr gut" oder besser nach der Methode des Building Research Establishment Environmental Assessment ("BREEAM"), der weltweit ersten standardisierten Methode zur Bewertung der Nachhaltigkeit von Gebäuden.

CTP gehörte zu den besten 1,5 % der Unternehmen, die von Sustainalytics im Jahr 2021

bewertet wurden. Die Gruppe erzielte eine "Low Risk"-Bewertung in Bezug auf ESG-Angelegenheiten, und Sustainalytics verlieh CTP im Jahr 2021 zwei Top-Plaketten für seine ESG-Bewertung, sowohl im Benchmarking innerhalb (i) seiner Branche als auch (ii) in seiner europäischen Region.

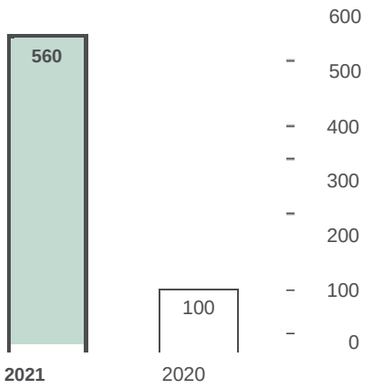
Vorrang für unsere Mitarbeiter

CTP untermauert sein Wachstum durch Investitionen in seine Mitarbeiter und setzt sich für die Stärkung und Entwicklung seines Teams ein.

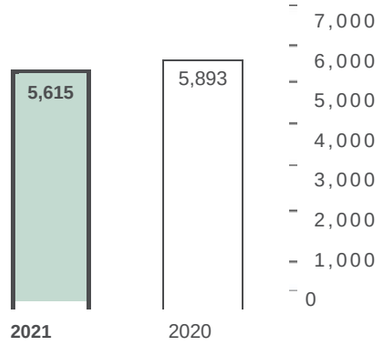
Die Gesamtzahl der Vollzeitbeschäftigten in der Gruppe stieg von 394 auf 520 im Jahr 2021. Das Unternehmen bietet seinen Mitarbeitern die Möglichkeit, sich kontinuierlich weiterzubilden und beruflich weiterzuentwickeln, indem es eine Reihe von Lernangeboten wie Sprachkurse und die Förderung von Weiterbildungsprogrammen wie MBAs anbietet. CTP ist bestrebt, eine Kultur der Vielfalt und Integration im gesamten Unternehmen zu verankern, um von einer wirklich vielfältigen Belegschaft zu profitieren, die die Vielfalt der Länder repräsentiert, in denen das Unternehmen tätig ist. Zum 31. Dezember 2021 zählte CTP 15 Nationalitäten unter seinen Mitarbeitern, mit einer relativ ausgeglichenen Geschlechterverteilung von 46 % Frauen und 54 % Männern (31. Dezember 2020: 50 % Frauen und 50 % Männer), wobei das Durchschnittsalter der Mitarbeiter 39 Jahre beträgt.

Normalerweise organisiert CTP zweimal im Jahr unternehmensweite Versammlungen, aber aufgrund der Pandemie gab es im Jahr 2021 nur ein konzernweites Treffen, das im September stattgefunden hat. Diese Veranstaltungen sind ein wesentlicher Bestandteil der Verankerung einer gemeinsamen Kultur sowie der Förderung eines stärkeren Zusammenhalts unter den Kollegen, was wiederum die Zusammenarbeit innerhalb der Gruppe über verschiedene Teams und Länder hinweg stärkt.

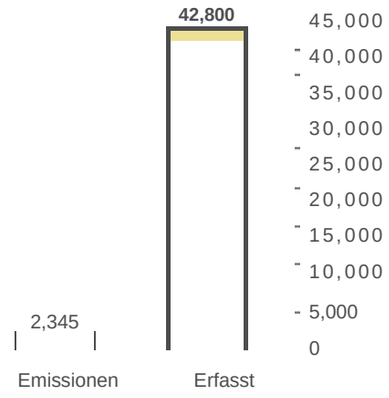
EIGENER WALD UNTER AKTIVER BEWIRTSCHAFTUNG (in Ha)



SOLAR POWER GENERATED (in MWh)



METRISCHE TONNEN VERWALTUNG



Starke finanzielle Leistung

CTP hat im Jahr 2021 seine bisher stärkste finanzielle Leistung erbracht und ein profitables Wachstum erzielt, indem es die Bruttogesamtfläche seines Portfolios auf über 7,6 Millionen Quadratmeter ausbaute. Das Unternehmen hat gesunde Finanzkennzahlen beibehalten, die mit einem Investment-Grade-Rating übereinstimmen und im Einklang mit seinem sorgfältigen Expansionsansatz stehen.

BETRIEBSERGEBNISSE
(in € Millionen)

GEWINN UND VERLUST	2021	2020	2019	2018
MIETEINKOMMEN	334.7	291.9	258.0	242.0
TSCHECHISCHE REPUBLIK	204.3	186.8	173.1	176.4
RUMÄNIEN	60.5	49.5	41.1	34.4
UNGARN	31.1	25.8	21.3	10.3
SLOWAKEI	25.8	22.9	18.4	16.9
SONSTIGE	12.9	6.9	4.1	4.0
EINNAHMEN AUS DIENSTLEISTUNGSGEBÜHREN	31.1	25.9	22.4	20.0
IMMOBILIENBETRIEB AUSGABEN	-38.9	-37.1	-40.6	-29.8
NETTO-MIETEINNAHMEN	326.9	280.7	239.8	232.2
NETTO-EINNAHMEN AUS ENTWICKLUNGSTÄTIGKEITEN	9.4	22.4	0.6	--
NETTO-BEWERTUNGSERGEBNIS DER ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN	1,100.6	152.2	406.8	239.4
GEWINN/VERLUST VOR FINANZKOSTEN	1,376.8	391.9	617.9	482.4
GEWINN FÜR DEN ZEITRAUM	1,025.9	252.5	392.2	361.5
UNTERNEHMENSSPEZIFISCHES BEREINIGTES EPRA-EPS (IN €)	0.49	0.44		

Nettomieteinnahmen

Die Nettomieteinnahmen stiegen im Berichtszeitraum um 16,5 % auf 326,9 Mio. € (2020: 280,7 Mio. €), was auf die positiven Auswirkungen der Fertigstellung von Entwicklungsprojekten in allen CTP-Märkten, disziplinierte Investitionsaktivitäten und ein flächenbereinigtes Mietwachstum von 1,6 % zurückzuführen ist, das sich aus dem vertraglich festgelegten jährlichen Mietwachstum des Portfolios ergibt.

In den Kernmärkten der Gruppe stiegen die Nettomieteinnahmen um 14,7 % auf 324,1 Mio. €, während die Märkte für die Erweiterung und die neuen Märkte einen Anstieg von 87,9 % auf 12,2 Mio. € verzeichneten.

Die Covid-19-Pandemie hatte keine Auswirkungen auf den Cashflow der Gruppe, da sowohl die Mieteinnahmen als auch die Belegungsrate im Jahr 2021 Rekordwerte erreichten.

Das Nettobetriebsergebnis aus dem Hotelbetrieb wurde durch die Covid-19-Pandemie negativ beeinflusst. Die weltweiten Reisebeschränkungen führten zu einem Verlust von 2,6 Millionen Euro, verglichen mit einem Verlust von 0,1 Millionen Euro im Jahr 2020. Das Nettobetriebsergebnis der Gruppe aus der Entwicklung des Industrie- und Logistikportfolios sank von 22,4 Millionen Euro im Jahr 2020 auf 9,4 Millionen Euro im Jahr 2021. Dieser Rückgang des Betriebsergebnisses im Jahr 2021 ist auf den ungewöhnlichen Verkauf eines Vermögenswerts im Jahr 2020 zurückzuführen, der einen einmaligen Ertrag erbrachte**.**

Verwaltungs- und Betriebskosten

Die Verwaltungs- und Betriebskosten der Gruppe stiegen auf 58,3 Millionen Euro (31. Dezember 2020: 56,1 Millionen Euro). Der Anstieg der Betriebskosten spiegelt das Wachstum von CTP im Jahr 2021 wider und ist in erster Linie auf die Erhöhung der Zahl der Vollzeitbeschäftigten von 394 auf 520 zurückzuführen.

Die Finanzierungskosten der Gruppe waren im Berichtszeitraum mit 100,1 Millionen Euro mit denen des Vorjahres vergleichbar (31. Dezember: 101,5 Millionen Euro). Dabei handelte es sich größtenteils um einmalige Kosten im Zusammenhang mit der Umsetzung der aktiven Refinanzierungsstrategie der Gruppe während des Jahres, einschließlich einmaliger Vorfälligkeitskosten und Gebühren im Zusammenhang mit der Auflösung von Sicherungsgeschäften.

Fremdwährung

CTP ist einem begrenzten Währungsrisiko ausgesetzt, da die Mieteinnahmen in Euro anfallen und die Betriebs- und Finanzkosten nur in begrenztem Umfang auf lokale Währungen lauten. Was die in der Bilanz der Gruppe ausgewiesenen Währungsumrechnungsrisiken betrifft, so sind die Nettowährungsrisiken ebenfalls begrenzt, da die Bewertungen der Immobilien der Gruppe sowie alle zinstragenden Verbindlichkeiten auf Euro lauten. Was das Transaktionswährungsrisiko anbelangt, so wird ein kleiner Teil der Baukosten in lokalen Währungen abgerechnet. Dies führt jedoch zu einem begrenzten Risiko, da die Mieten für Immobilienentwicklungen in der Regel so festgelegt werden, dass derartige Risiken zum Zeitpunkt der Unterzeichnung des Mietvertrags berücksichtigt werden.

Besteuerung

Der Steueraufwand stieg im Jahr 2021 deutlich an, von 37,9 Millionen Euro im Jahr 2020 auf 250,7 Millionen Euro. Der größte Teil dieses Anstiegs ist ein latenter Steueraufwand im Zusammenhang mit dem Nettobewertungsergebnis der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 1.100,6 Mio. €.

Gewinn

Der Gewinn nach Steuern für den Berichtszeitraum stieg um 306% auf 1.025,9 Millionen Euro, verglichen mit 252,5 Millionen Euro im Jahr 2020. Dieser deutliche Anstieg ist auf das starke Bewertungsergebnis und das Wachstum der Mieteinnahmen zurückzuführen.

EPRA Finanzielle Leistungskennzahlen

Der Zwölfmonatszeitraum bis zum 31. Dezember 2021 ist das erste Geschäftsjahr, in dem CTP EPRA-Finanzkennzahlen ausweist. Der bereinigte EPRA-Gewinn des Unternehmens stieg auf 0,49 € im Vergleich zu 0,44 € im Jahr 2020 (berechnet auf der Grundlage der im Umlauf befindlichen Aktien zum Zeitpunkt 2020). Der EPRA-NTA pro Aktie stieg um 45 % auf 12,06 €. Die aufgestockte EPRA-Nettoanfangsrendite sank von 6,2% auf 5,6%.

Eine detaillierte Übersicht der EPRA-Finanzkennzahlen ist in Anhang C enthalten.

Ausschüttungen

Im Einklang mit der Dividendenpolitik, 70 % bis 80 % des bereinigten EPRA-Gewinns des Unternehmens auszuschütten, zahlte CTP am 22. September 2021 seine erste Zwischendividende für das erste Halbjahr aus. Im Einklang mit ihrer Dividendenpolitik bot CTP eine Dividende entweder in Form von Aktien oder in bar an, die sich auf 0,17 € als Bardividende bzw. 1 Aktie für je 108 Aktien bei einer Bardividende belief. Insgesamt 92 % der Aktionäre entschieden sich für die Auszahlung der Zwischendividende in Aktien. Nach der Ausschüttung belief sich die Gesamtzahl der CTP-Aktien zum Jahresende auf 400 Millionen Stück.

Vermögenswerte & Verbindlichkeiten
(in € Millionen)

BILANZ	2021	2020	2019	2018
AKTIVA INSGESAMT	9,686.6	6,446.3	5,526.0	4,637.4
ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN	7,575.1	5,386.2	4,721.4	4,024.0
IN ENTWICKLUNG	774.2	387.3	440.7	315.4
BARVERMÖGEN	892.8	419.1	63.8	46.3
GESAMTVERBINDLICHKEITEN	5,579.8	4,182.1	3,483.1	3,676.6
ANLEIHEN (LOANS)	1,131.3	2,352.3	2,677.8	2,129.6
ANLEIHEN (BONDS)	3,381.7	1,042.0	-	-
EIGENKAPITAL INSGESAMT	4,106.8	2,264.2	2,042.8	960.7

Anlageportfolio

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien stiegen um 40,6 % von 5.386,2 Millionen Euro im Jahr 2020 auf 7.575,1 Millionen Euro zum 31. Dezember 2021. Dieses Wachstum im Jahr 2021 ist auf einen Anstieg der im Besitz der Gruppe befindlichen GLA auf 7,6 Millionen Quadratmeter zurückzuführen, die 900.000 Quadratmeter an fertiggestellten Entwicklungsprojekten und 835.000 Quadratmeter an strategischen Akquisitionen umfassen. Ein weiterer wichtiger Faktor war der beschleunigte Renditerückgang im Laufe des Jahres 2021, der sich in der Bewertung zum Jahresende widerspiegelte, wobei die durchschnittliche Rendite des Portfolios zum 31. Dezember 2021 bei 6,4 % lag, verglichen mit 6,9 % im Jahr 2020.

Die Übersicht über die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verdeutlicht den relativen Bedeutungszuwachs der Expansions- und Neuen Märkte, wenn man die Zusammensetzung zum Jahresende 2021 mit der von 2020 vergleicht. Besonders auffällig ist der Rückgang der relativen Bedeutung des Portfolios der Gruppe in der Tschechischen Republik, während die Expansionsmärkte Polen und Bulgarien an Bedeutung gewinnen.

Zum 31. Dezember 2021 befanden sich 958.000 m² an Vermögenswerten in der Entwicklung, verglichen mit 740.000 m² zum 31. Dezember 2020. Diese in der Entwicklung befindlichen Investitionsobjekte werden mit einer äußerst attraktiven Rendite von 11,0 % (Ende 2020: 11,6 %) bewertet.

Der Gesamtwert der Grundstücksbank als Teil der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien stieg von 325,9 Mio. € auf 526,9 Mio. € nach einem aus Transaktionssicht aktiven Jahr. Am 31. Dezember 2021 umfasste die Grundstücksbank der Gruppe 17,8 Mio. m², verglichen mit 12,6 Mio. m² am Jahresende 2020. Die Gruppe investierte 193 Millionen Euro in die Aufstockung ihrer Grundstücksbank und folgte damit ihrem beschleunigten Ansatz zur Sicherung des künftigen Pipeline-Potenzials und zur Nutzung der sich erholenden Marktgrundlagen im Jahr 2021.

Effektive Finanzierung und verbesserte Liquidität

Die Gruppe verfolgt weiterhin einen umsichtigen Ansatz bei der Finanzpolitik und den Kreditkennzahlen und profitiert von einem soliden Liquiditätsprofil und einem konservativen Zahlungsprofil. Zum 31. Dezember 2021 lag der Nettoverschuldungsgrad (LTV) der Gruppe bei 42,8 % (31.12.2020: 50,7 %), mit einem Zinsdeckungsgrad (ICR) von 5,0 (31.12.2020: 3,8).

Die durchschnittlichen Fremdkapitalkosten sanken von 1,6 % zum Zeitpunkt des Börsengangs auf 1,2 % zum 31. Dezember 2021, was die Umsetzung der aktiven Refinanzierungsstrategie der Gruppe während des Berichtszeitraums widerspiegelt, bei der von besicherten Darlehen auf unbesicherte Finanzierungen umgestellt wurde, um die günstigen Finanzierungsbedingungen zur weiteren Stärkung der Kapitalstruktur von CTP zu nutzen.

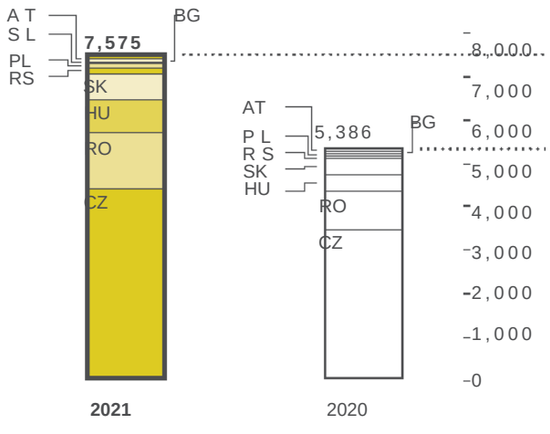
Diese Refinanzierungsstrategie umfasste Anleiheemissionen in Höhe von insgesamt 2,5 Mrd. EUR im Jahr 2021 im Rahmen des Euro Medium Term Notes ("EMTN")-Programms, das am 6. August 2021 im Rahmen eines regelmäßigen jährlichen Prozesses aktualisiert und auf 8 Mrd. EUR aufgestockt wurde.

Im September 2021 wurden 150 Millionen Euro der Serie Oktober 2025 erfolgreich angedient. Damit sind zum Jahresende insgesamt 3,4 Milliarden Euro an Anleihen im Rahmen des EMTN-Programms von CTP ausstehend.

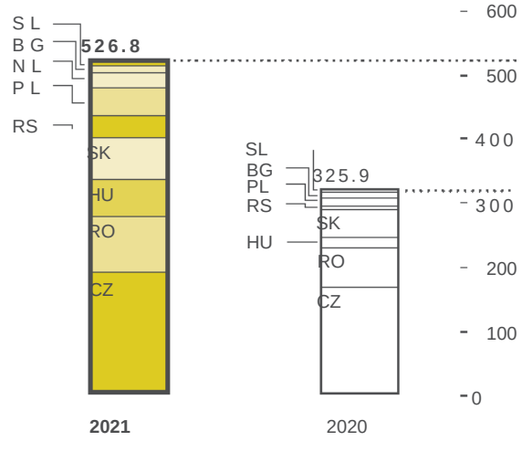
Das EMTN-Programm ermöglicht es der Gruppe, grüne Anleihen an der Dubliner Euronext-Börse zu emittieren, von denen die erste am 1. Oktober 2020 notiert wurde.

Die bisherigen Green-Bond-Emissionen von CTP sind in der Übersichtstabelle auf der gegenüberliegenden Seite aufgeführt.

WERTE (in Mio. €) DER INVESTITIONEN LANDBANK IMMOBILIEN NACH LÄNDERN 2021 VS 2020



WERT (in Mio. €) DER LANDBANK PRO LAND 2021 VS 2020



Green Bond Report Titelseite

Emissionsdaten für Fremdkapitalkosten

Im September 2021 veröffentlichte CTP seinen ersten Green-Bond-Bericht. Dieser Bericht enthält einen Überblick über die Verwendung von Anleiheerlösen zur Finanzierung förderfähiger Projekte (z. B. grüne Gebäude). Die Publikation enthält ein Zweitgutachten von Sustainalytics, Inc.

CTP unterhält enge Beziehungen zu etwa 15 international tätigen Kreditinstituten, die über die 10 Händler des EMTN-Programms hinausgehen. Von diesen beteiligen sich 10 an CTPs 3-jähriger unbesicherter revolvierender Kreditfazilität (RCF) in Höhe von 400 Millionen Euro, die im Juli 2021 zugesagt wurde und den kurzfristigen Liquiditätsbedarf der Gruppe deckt. Darüber hinaus wurden drei verschiedene vorrangige, besicherte Kreditfazilitäten von Syndikaten von Kreditinstituten gewährt, die jeweils ein Portfolio von Immobilien finanzieren. CTP erfüllte im Jahr 2021 alle Bedingungen, die für diese Kreditfazilitäten gelten.

Das Unternehmen erhielt im September 2021 ein langfristiges Emittentenrating von BBB- (stabiler Ausblick) von S&P und ein langfristiges Emittentenrating von Baa3 (stabiler Ausblick) von Moody's. Diese Ratings gelten für die von der CTP N.V. begebenen unbesicherten Schuldtitel. Beide Rating-Agenturen haben ihr jeweiliges Rating für die Gruppe mit einem stabilen Ausblick versehen.

Die Aktien von CTP wurden am 25. März 2021 im Rahmen eines Initial Public Offering an der Amsterdamer Börse Euronext notiert. Die Notierung umfasste die Ausgabe von 61,0 Millionen neuen Aktien zu einem Preis von 14 € pro Aktie, die als Erstemission platziert wurden. Die CTP Holding BV, die zum Zeitpunkt des Börsengangs 336,0 Millionen Aktien besaß, übte anschließend einen Teil ihrer Mehrzuteilungsklausel aus und platzierte weitere 5,3 Millionen Aktien, wodurch sich der Streubesitz der CTP-Aktien auf 84 % erhöhte. Der Börsengang führte zu einem Nettoerlös von 819 Mio. EUR. Das Eigenkapital erhöhte sich von 2.264,2 Millionen Euro zum 31. Dezember 2020 auf 4.106,8 Millionen Euro zum 31. Dezember 2021. Die CTP NV hatte zum 31. Dezember 2021 400 Millionen Aktien im Umlauf (31. Dezember 2020: 336 Millionen Aktien).

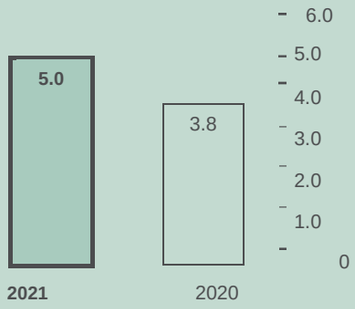
Cashflow-Übersicht

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit sank trotz des Anstiegs des EBITDA im Jahr 2021 von 185,4 Millionen Euro im Jahr 2020 auf 139,1 Millionen Euro im Jahr 2021, was auf einen Rückgang des Betriebskapitals von CTP um 65,1 Millionen Euro zurückzuführen ist.

Der aus der Investitionstätigkeit generierte Cashflow wurde im Jahr 2021 aufgrund des Rekordniveaus der Bauarbeiten und der damit verbundenen Investitionen sowie der in diesem Zeitraum getätigten Akquisitionen erheblich reduziert. Die Investitionen in die Entwicklung stiegen im Jahr 2021 von 359,2 Mio. € auf 599,6 Mio. €. Auch der Erwerb von Bestandsimmobilien mit einer Gesamtfläche von 835.000 m² spielte eine wichtige Rolle für das Wachstum des Portfolios im Berichtszeitraum und führte zu einem Mittelabfluss von 554 Millionen Euro. In dieser Summe sind die Mittelzuflüsse im Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot der CTP für die deutsche Industrie REIT AG nicht enthalten.

CTP hatte, wie bereits erwähnt, ein sehr aktives Finanzierungsjahr mit dem Börsengang im Frühjahr, bei dem netto 819 Millionen Euro eingenommen wurden, und mehreren Anleiheemissionen mit einem Nettoerlös von insgesamt 2.480 Millionen Euro. Der Cashflow aus der Finanzierung war stark positiv und ermöglichte es der Gruppe, sowohl ihre Entwicklungsaktivitäten bis zum Jahresende zu finanzieren als auch die Entwicklungspipeline für 2022 vorzufinanzieren.

ZINSDECKUNGSGRAD

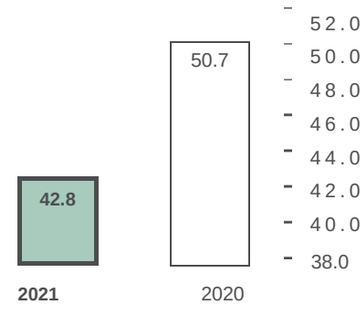


CASHFLOW-ÜBERSICHT
LTV
(in € Millionen)

	2021	2020
BARMITTEL ZU BEGINN DES JAHRES	419.1	63.8
CASHFLOW AUS BETRIEBLICHER TÄTIGKEIT	139.1	185.4
CASHFLOW AUS DER INVESTITIONSTÄTIGKEIT	-1,435.2	-469.1
CASHFLOW AUS DER FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	1,768.7	641.1
BARMITTEL AM ENDE DES BERICHTSZEITRAUMS	892.8	419.1

KONSOL. NETTO

(in %)



Ereignisse nach Ende des Berichtszeitraums

CTP NV schloss am 20. Januar 2022 eine vierjährige grüne Anleihe in Höhe von 700 Millionen Euro im Rahmen ihres EMTN-Programms in Höhe von 8.000 Millionen Euro ab. Die Gesamtnachfrage nach der CTP-Emission erreichte einen Höchststand von ca. 1,3 Mrd. €, was den guten Ruf widerspiegelt, den sich CTP in den 15 Monaten seit dem Eintritt in die Kapitalmärkte bei den Investoren für grüne Unternehmensanleihen erworben hat. Der Preis für den jährlichen Kupon der vierjährigen Tranche vom Januar wurde auf 0,875% festgelegt. Die durchschnittlichen Fremdkapitalkosten der Gruppe sanken von 1,19% seit September 2021 auf 1,12%. Die Laufzeit der Schulden von CTP beträgt nun 5,9 Jahre gegenüber 6,2 Jahren.

CTP NV gab den Abschluss des Übernahme- und Delisting-Angebots für die Deutsche Industrie REIT-AG am 3. Februar 2022 bekannt, die in CTP Deutschland integriert wird. Nach der Integration dieser erfolgreichen Akquisition verfügt CTP Deutschland über eine unmittelbare Präsenz in der größten europäischen Volkswirtschaft, die etwa 15 % des CTP-Portfolios ausmacht und nach der Tschechischen Republik (42 %) und Rumänien (21 %) der drittgrößte Markt nach Bruttovermögenswerten ist.

Aktuelles zu den aktuellen Ereignissen in der Ukraine:

Die tragischen Ereignisse in der Ukraine haben einen Schatten auf die globalen Märkte und unseren positiven Ausblick für 2022 geworfen. Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Finanzergebnisse hat CTP keine wesentlichen operativen oder finanziellen Auswirkungen auf sein Geschäft festgestellt. Wir werden die Situation weiterhin beobachten und unseren Ansatz überarbeiten, um etwaige negative Auswirkungen zu minimieren, je nachdem wie sich die Ereignisse entwickeln.

Trotz der aktuellen globalen Unsicherheiten ist die Gruppe dank ihres integrierten Geschäftsmodells, ihrer starken Ergebnisse im Jahr 2021, ihrer stabilen Finanzlage, ihrer diversifizierten Kundenbasis und ihrer agilen Unternehmenskultur gut aufgestellt.

Im Einklang mit unseren ESG-Prinzipien haben wir uns verpflichtet, ukrainische Flüchtlinge zu unterstützen, indem wir dem Hohen Kommissar für Flüchtlinge (UNHCR) und dem Roten Kreuz sowie lokalen Hilfsorganisationen erhebliche finanzielle Mittel zur Verfügung stellen. Weitere Initiativen umfassen die Bereitstellung von leerstehenden Lagerräumen für Hilfsgüter sowie von Wohn- und Hotelunterkünften innerhalb unseres Portfolios, und wir werden je nach Entwicklung der Situation weitere Maßnahmen ergreifen.

Ausblick und Prioritäten für 2022

Obwohl wir uns der anhaltenden Auswirkungen der Pandemie und der aktuellen makroökonomischen und geopolitischen Risiken bewusst sind, bleibt CTP zuversichtlich, was seine Wachstumsziele für das kommende Jahr angeht. Im Jahr 2022 wird die Gruppe mit ihrem erfolgreichen Geschäftsmodell und einer Reihe klarer Ziele vor Augen ihre Strategie weiterhin sorgfältig umsetzen und die Leistung durch ihren kundenorientierten Ansatz untermauern, der den Nutzern ein erstklassiges Full-Service-Angebot bietet. Mit einer starken Bilanz und Finanzierungskapazitäten ist CTP gut positioniert, um auch weiterhin von der steigenden Nachfrage nach Immobilien sowohl von bestehenden als auch von potenziellen neuen Kunden zu profitieren. Vor dem Hintergrund der starken Nachfrage nach hochwertigen Industrie- und Logistikflächen in ganz Mittel- und Osteuropa und den historisch niedrigen Leerstandsraten wird in den meisten Märkten mit einem weiteren Mietwachstum gerechnet.

Zu den wichtigsten strategischen Prioritäten von CTP für das kommende Jahr gehört die Beibehaltung der starken Betriebskennzahlen des Portfolios, darunter ein WAULT von mehr als 6,5 Jahren, ein flächenbereinigtes Mietwachstum von mehr als 1,7 % und eine Kostenrendite von mehr als 10 %. Die Gruppe erwartet außerdem, dass sie ihren Aktionären im Jahr 2022 ein EPRA EPS von ca. 0,60 € liefern wird. Ein weiteres strategisches Ziel ist es, in jedem unserer Märkte zweistellige GLA-Zuwächse zu erzielen, wobei ein Großteil dieses Wachstums in unseren etablierten Top-Ten-Parks stattfinden soll. Wir gehen davon aus, dass diese organische Expansion durch strategische Akquisitionen mit einer Fläche von ca. 500.000 m² GLA ergänzt werden wird. Um die Gruppe mit zukünftigen Entwicklungskapazitäten auszustatten, beabsichtigt CTP, ca. 150 Mio. € in Landbankakquisitionen zu investieren. Dieses GLA-Wachstum sollte sicherstellen, dass CTP gut positioniert ist, um seinen Marktanteil über die derzeitigen 27,5% in jedem seiner Kernmärkte hinaus zu erhöhen.

Die laufende Integration und der Aufbau des ehemaligen DIR-Portfolios sowie die Einführung von CTP in Deutschland, dem mittlerweile drittgrößten Markt der Gruppe nach der Tschechischen Republik und Rumänien, sind in vollem Gange. CTP beabsichtigt, die Größe seines deutschen Hafenportfolios bis 2026 zu verdoppeln, wobei 1 Milliarde Euro für Investitionen in neue und bestehende Häfen sowie für Modernisierungsmaßnahmen vorgesehen sind. Eine wichtige strategische Priorität für die Gruppe im Jahr 2022 ist die Verfolgung ihrer bedeutenden ESG-Ambitionen, einschließlich des Ausbaus ihrer Solarkapazitäten, der Stärkung ihrer klimaneutralen Position und der Erlangung von Ratings für ihr ESG-Profil, wodurch die Fähigkeit von CTP optimiert wird, weiterhin bedeutenden Wert für alle Stakeholder zu schaffen.

Das unübertroffene Industrie- und Logistikportfolio von CTP:

Der Eckpfeiler einer widerstandsfähigen europäischen Lieferkette

Unsere Kernmärkte

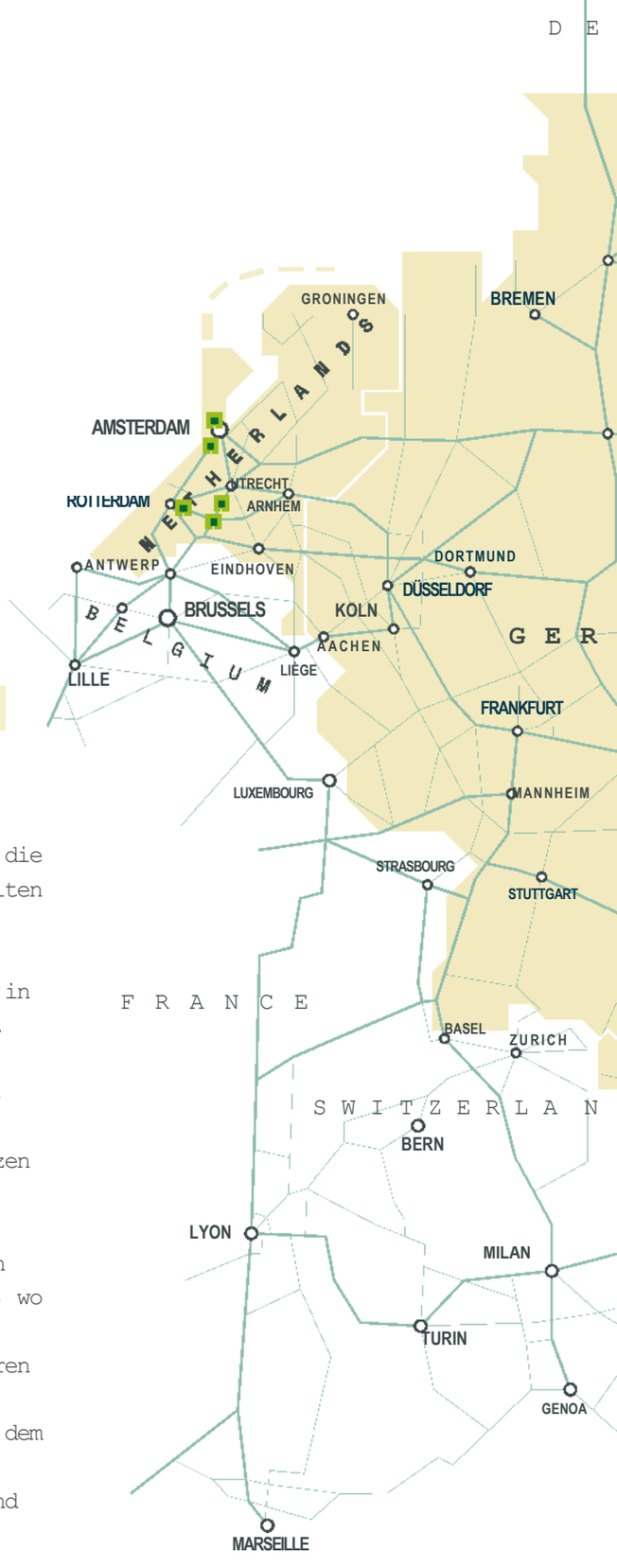
CTP ist der führende Logistikanbieter, gemessen an den eigenen Industrieflächen in jedem seiner etablierten Kernmärkte in der Tschechischen Republik, Rumänien, Ungarn und der Slowakei. In diesen vier Märkten zusammen hat CTP einen wachsenden Marktanteil von über 27%. Zum 31. Dezember 2021 besaß die Gruppe die vier größten Industrieparks in der CEE-Region, darunter CTPark Bukarest West und CTPark Bukarest in Rumänien sowie CTPark Brno und CTPark Bor in der Tschechischen Republik.

Unsere Expansionsmärkte

In den letzten Jahren haben wir unser Portfolio diversifiziert und erfolgreich eine mietergeführte Expansion in die drei neuen Schlüsselmärkte Serbien, Bulgarien und Polen durchgeführt. Wir bezeichnen diese Märkte als unsere "Expansionsmärkte", in denen wir mittelfristig eine führende Rolle einnehmen wollen.

Unsere neuen Märkte

Unser Zugang zu den internationalen Kapitalmärkten hat uns die Aufnahme neuer Tätigkeiten in Österreich und den Niederlanden sowie den strategischen Einstieg in Deutschland ermöglicht. Diese neuen Märkte ermöglichen es uns nun, unsere Mieter von der Nordsee bis zum Schwarzen Meer und entlang aller wichtigen europäischen Transitrouten auf ihren Heimatmärkten und dort, wo sie expandieren, zu bedienen. Wir profitieren von der Verfügbarkeit lokaler Arbeitskräfte, dem Zugang zu Wissen durch lokale Universitäten und den traditionell vorhandenen Fertigungskenntnissen. Dies hilft unseren Kunden, ihre Geschäfte erfolgreich zu führen, und uns, unsere Beziehungen zur örtlichen Gemeinschaft zu stärken.



RISIKOMANAGEMENT

Der Ansatz der CTP-Gruppe zum Risikomanagement

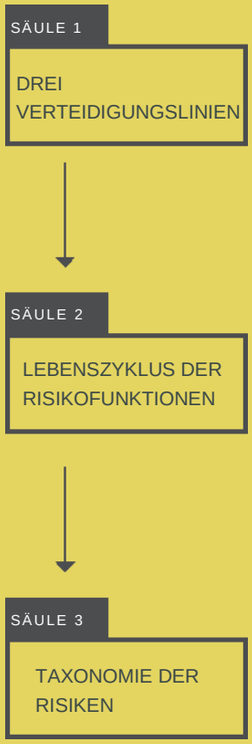
Im Rahmen der normalen Geschäftstätigkeit des Unternehmens sind wir Risiken ausgesetzt. Der Ansatz der CTP-Gruppe für das Risikomanagement konzentriert sich auf die Grundsätze der Identifizierung, des Verständnisses, der Quantifizierung und der Kontrolle der relevanten Risikoquellen sowie auf die Unterstützung des Managements bei der Steuerung des Geschäfts und des Anlageportfolios. Der Rahmen für das Enterprise Risk Management (ERM) wurde so konzipiert, dass er diese Grundsätze widerspiegelt. Für das Kredit-, Markt-, Kapital- und Liquiditätsrisiko, dem CTP ausgesetzt ist, sowie für die möglichen Auswirkungen auf das Ergebnis und/oder die Finanzlage im Falle von Änderungen der Annahmen verweisen wir auf die Sensitivitätsanalyse im Abschnitt Risiko des Jahresabschlusses (Anmerkung 35).

Risikomanagementpolitik

Der ERM-Rahmen der CTP-Gruppe ist in der Risikomanagementpolitik der Gruppe dokumentiert. Es handelt sich um ein lebendes Dokument, das sich ständig weiterentwickelt und jährlich vom Prüfungsausschuss der CTP in Übereinstimmung mit dem niederländischen Corporate Governance Code überprüft wird. Falls erforderlich, wird sie vom Group CFO in Zusammenarbeit mit dem Group Head of Risk Management aktualisiert. Die Richtlinie ist verbindlich und gilt für alle Unternehmen der CTP-Gruppe. Der beschriebene Ansatz und die Grundsätze müssen bei allen Genehmigungen und Kontrollen durch die Executive Directors und die von ihnen beauftragten Risikoverantwortlichen befolgt werden.

ERM Rahmenwerk

Das ERM-Rahmenwerk der CTP-Gruppe ist ein integriertes, risikobasiertes System von Funktionen, Prozessen und Methoden und basiert auf drei Säulen:



SÄULE 1

DREI VERTEIDIGUNGSLINIEN

Um Klarheit über die Zuständigkeiten und Verantwortlichkeiten zu schaffen, hat die Gruppe das Modell der "Three Lines of Defence" (3LoD) eingeführt, das als bewährtes Verfahren der Regulierungsbehörden gilt. Die drei Linien sind die Geschäftsleitung, das Risikomanagement und die Innenrevision (mit den Aufsichtsfunktionen des Prüfungsausschusses und des Verwaltungsrats). Sie arbeiten unabhängig voneinander und nacheinander, um sicherzustellen, dass die Aktivitäten im Einklang mit den Geschäftszielen und -verfahren stehen.

Die Geschäfts- und Betriebseinheiten sind für alle risikobehafteten Entscheidungen innerhalb der Gruppe verantwortlich. Sie managen und mindern Risiken in Übereinstimmung mit den Anforderungen der CTP-Risikopolitik und operieren dabei innerhalb der vom CTP-Vorstand festgelegten und genehmigten Grenzen der Risikobereitschaft.

Das Risikomanagement beaufsichtigt den Risikomanagementprozess und unterstützt den Vorstand bei der Umsetzung und Durchführung des Risikomanagementprozesses. Die Aufgabe des Risikomanagements besteht nicht im Risikomanagement, sondern in der Unterstützung der ersten Ebene, damit diese die Risiken wirksam steuern kann.

Die Innenrevision unterstützt den Verwaltungsrat, indem sie unabhängige, objektive Zusicherungen und Ratschläge hinsichtlich der Qualität, Vollständigkeit und Wirksamkeit des Risikomanagementsystems der Gruppe erteilt.

SÄULE 2

LEBENSZYKLUS DER RISIKOFUNKTIONEN

Die Gruppe hat einen 7-stufigen Prozess formuliert, der festlegt, welche Maßnahmen wann durchgeführt werden müssen, um ein wirksames und vollständiges Risikomanagement zu gewährleisten

1. RISIKO IDENTIFIZIERUNG
– ein systematischer Prozess zur Identifizierung und Dokumentation der Hauptrisiken der Gruppe.

2. RISIKOANALYSE
– Die identifizierten Risiken werden anschließend analysiert und hinsichtlich ihrer Art, ihrer Auswirkungen und ihrer Eintrittshäufigkeit bewertet.

3. RISIKOAPPETIT – die Höhe des Risikos, das die Gruppe bei der Verfolgung ihrer strategischen Ziele zu akzeptieren bereit ist.

4. RISIKOMINDERUNG
– die Gruppe kann sich dafür entscheiden, das Risiko zu vermeiden, zu begrenzen, zu übertragen, abzusichern oder zu versichern.

5. RISIKOKONTROLLE
- Entwurf, Umsetzung und Aufrechterhaltung eines Rahmens für die Risikokontrolle.

6. RISIKOBERICHTERSTATTUNG UND -ÜBERWACHUNG
Der Verwaltungsrat überwacht die Risiken der Gruppe im Rahmen des Berichtswesens.

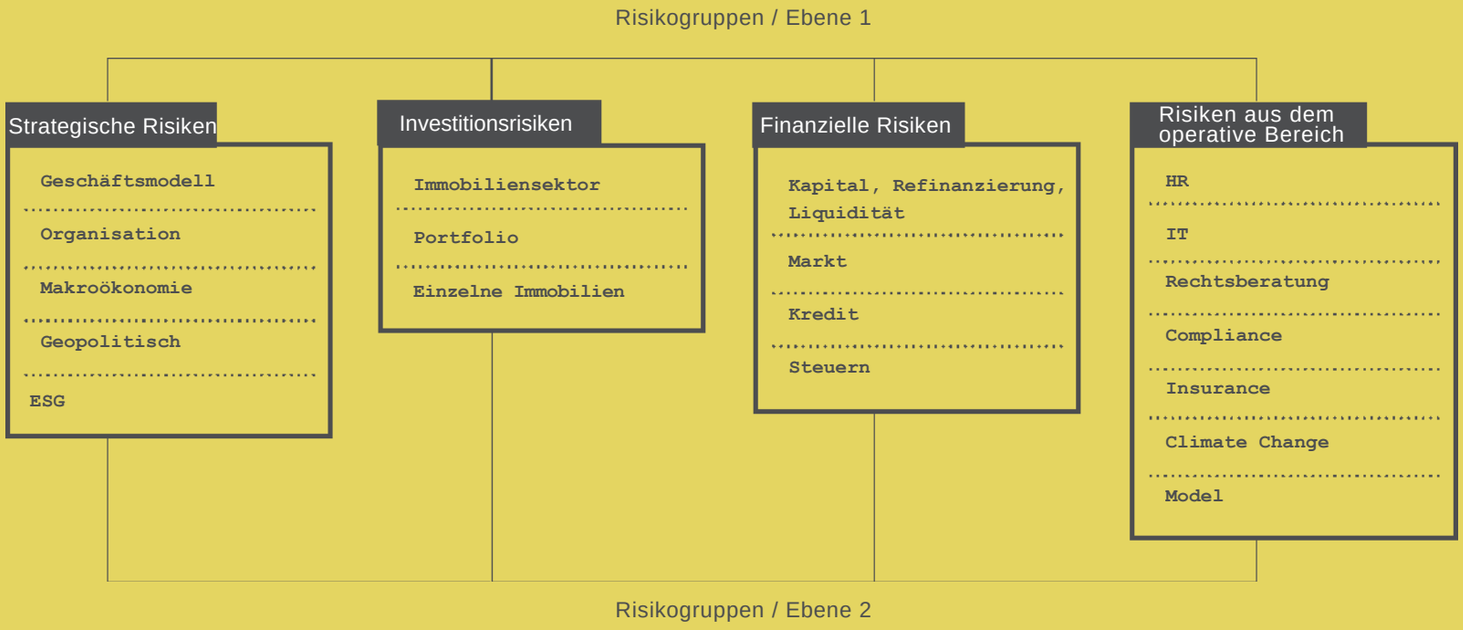
7. BEWERTUNG DER WIRKSAMKEIT
- Der gebildete Lebenszyklus wird wiederholt, wenn neue Risiken auftauchen und die Wirksamkeit der bestehenden Kontrollen möglicherweise verbessert werden muss.

TAXONOMIE DER RISIKEN

Das Risikoumfeld wurde gescannt, um die einzigartigen Risiken zu identifizieren, die sich wesentlich auf die Geschäftsstrategie und die Ziele der Gruppe auswirken könnten. Die verschiedenen Risiken, die die Gruppe identifiziert und analysiert hat, wurden in drei Ebenen gegliedert: Risikobereiche, Risikogruppen und einmalige Risiken. Die 49 Einzelrisiken (Ebene 3) wurden aufgrund ihrer Ähnlichkeit und der Zuständigkeit der verschiedenen Funktionen in 19 Risikogruppen (Ebene 2) und schließlich in 4 Risikobereiche (Ebene 1) unterteilt.

- ***Strategische Risiken*** sind häufig Risiken, die die Gruppe eingehen muss, um langfristig zu expandieren und zu gedeihen.
- ***Investitionsrisiken*** sind die wichtigsten Geschäftsrisiken der Gruppe und beziehen sich auf die Verwaltung des Portfolios der Vermögenswerte der Gruppe.
- ***Finanzielle Risiken*** umfassen das Risiko eines unzureichenden Zugangs zu Kapital, Finanzmitteln und Liquidität sowie Markt-, Kredit- und Steuerrisiken.
- ***Risiken aus dem operativen Bereich*** sind die Risiken, dass die tatsächlichen Verluste, die aufgrund von unzureichenden oder fehlgeschlagenen internen Prozessen, Menschen und Systemen oder aufgrund externer Ereignisse entstehen, von den erwarteten Verlusten abweichen.

Jeder Risikobereich wurde einem anderen geschäftsführenden Direktor (oder beiden geschäftsführenden Direktoren) zugewiesen, der für das jeweilige Risiko verantwortlich ist und die Verantwortung für dessen Management trägt. Die Verantwortung für das Management der einzelnen Risikogruppen wurde einem anderen Abteilungsleiter zugewiesen. Der Grund für die Überlagerung der Risikotaxonomie mit der Managementstruktur des Unternehmens besteht darin, eine natürliche Integration und Kontrolle zu gewährleisten.



Umsetzung des Risikomanagementprozesses Die Umsetzung des Risikomanagementprozesses begann mit einer Aktualisierung des Risikoinventars. Die Gruppe hat die 49 eindeutigen Risiken (Stufe 3) identifiziert und sie in Risikobereiche (Stufe 1) und Risikogruppen (Stufe 2) eingeteilt. Im nächsten Schritt werden die Daten aus demselben internen Kontroll- und Buchhaltungssystem, das auch für die Finanzberichterstattung verwendet wird, entnommen und von der Abteilung Risikomanagement unabhängig aggregiert und modelliert. Auf diese Weise wird die Konsistenz zwischen der Risikoüberwachung und -steuerung auf der einen Seite und der Finanzberichterstattung und der Geschäftsentwicklung auf der anderen Seite sichergestellt. Im letzten Schritt wird die Organisation (Geschäftsleitung, Länderverantwortliche und alle identifizierten Risikoverantwortlichen in den Geschäfts- und Betriebseinheiten) einbezogen, um die identifizierten Risiken zusammen mit Frühwarnindikatoren zu verwalten, abzuschwächen, zu messen und zu melden. Dieser Schritt wird im Jahr 2022 abgeschlossen sein.

Risiken im Zusammenhang mit dem Klimawandel
Der Respekt vor der Umwelt steht im Mittelpunkt der Strategie von CTP. Zu unseren ESG-Zertifikaten gehören BREAAM-Zertifizierungen, Entwürfe nach höchsten Standards, die Integration von Technologien zur Reduzierung unseres Energieverbrauchs und des Energieverbrauchs unserer Kunden sowie die Installation von Solarenergiekapazitäten. Wir betrachten die mit dem Klimawandel verbundenen Risiken aus einer Risikomanagement-Perspektive in dreifacher Hinsicht.

- Die Kategorie Umweltrisiko unter Strategisches Risiko/ESG: Hier wird das ethische Element des richtigen Handelns zur Abschwächung einer Umweltkatastrophe als Unternehmensverantwortung erfasst.
- Risikokategorie "Klimawandel" unter "Operationelles Risiko": Sie soll die potenziellen Sachschäden erfassen, die durch extreme Wetterphänomene im Zusammenhang mit dem Klimawandel entstehen können.
- Mit dem Klimawandel zusammenhängende Risiken in anderen Risikokategorien: Beispiele hierfür sind das Risiko einer Änderung des Kundenverhaltens, Risiken durch Pandemien oder Einflüsse durch höhere Gewalt, Reputationsrisiken, Risiken der Geschäftskontinuität, Risiken der Nichteinhaltung von Vorschriften und Risiken der Änderung von Rechtsvorschriften.

Die Risiken werden quantifiziert und nach dem erwarteten Verlust eingestuft. CTP schätzt, dass eine zusammengesetzte Messung der Gesamtauswirkungen aller mit dem Klimawandel verbundenen Risiken dieses Risiko in die Liste der 5 größten Risiken einordnet.

Die Risiken werden quantifiziert und nach dem erwarteten Verlust eingestuft. CTP schätzt, dass eine zusammengesetzte Messung der Gesamtauswirkungen aller mit dem Klimawandel zusammenhängenden Risiken diese in die Liste der fünf größten Risiken einreiht.

Risiken im Hinblick auf Betrug, Unregelmäßigkeiten oder Fehlverhalten
Wir bei CTP sind stolz auf unsere hohen ethischen Standards und stellen durch unser Compliance-Programm sicher, dass Risiken, die sich aus Betrug, Unregelmäßigkeiten oder Fehlverhalten ergeben, absolut minimiert werden.
Das CTP-Compliance-Programm ist ein grundlegender Bestandteil der systematischen Compliance bei CTP. Es ist maßgeschneidert und basiert auf einer Compliance-Risikoanalyse mit den Schwerpunkten Bestechung, Korruption, Geschenke und Bewirtung, Beschaffung und Betrug, fairer Wettbewerb (einschließlich "Dawn Raids"), Geldwäsche (AML), Insiderhandel und Geschäftsgeheimnisse. Wir haben eine umfassende Analyse der Auswirkungen klimabezogener Risiken auf die längerfristige Geschäftstätigkeit des Unternehmens und auf die Rechnungslegung in den aktuellen Jahresabschlüssen durchgeführt. Auf dieser Grundlage sind wir zu dem Schluss gekommen, dass die Auswirkungen klimabezogener Risiken keinen wesentlichen Einfluss auf die Buchführung und die Angaben, einschließlich der Beurteilungen und Schätzungen in den Jahresabschlüssen, haben.

Interne Kontrollen
Es wurde ein kotrolliertes Umfeld geschaffen mit:

- zentrale Genehmigungen von Investitionen, Budgets und Zahlungen durch die Exekutivdirektoren, die dann in Systeme mit kontrollierten Zugriffsrechten einfließen;
- konsolidierte Abschlüsse, die drei Prüfungsebenen durchlaufen;
- umfangreiche Digitalisierungs- und Automatisierungsprojekte (abgeschlossen und im Gange), die die Kontrolle verbessern und zur Rationalisierung der Prozesse beitragen

Strategien zur Schadensbegrenzung
Die Strategien zur Verringerung und Kontrolle des Kontrolle des Betrugsrisikos umfassen:

- die Verpflichtung der CTP-Gruppe zur strikten Einhaltung der geltenden Gesetze und Vorschriften
- Einrichtung kritischer Compliance-Funktionen (mit separaten Leitern für Compliance, interne Revision, Risikomanagement und Controlling);
- Rechts- und Compliance-Leiter in jedem Land, in dem die CTP-Gruppe vertreten ist;
- Sensibilisierungsschulungen für Mitarbeiter;
- Überwachung bestehender und künftiger Gesetze, Vorschriften und Anforderungen in Abstimmung mit externen Experten und Einholung von Ratschlägen von Branchenverbänden;
- Formalisierung des internen Kontrollrahmens für die Risiken der Finanzberichterstattung durch das Management.

Nach der Bewertung der Risiken, die sich aus Betrug, Unregelmäßigkeiten und Fehlverhalten ergeben, wurden die erwarteten Verluste als sehr gering eingeschätzt (weniger als 1 % der erwarteten Gesamtverluste).

Zuständigkeiten

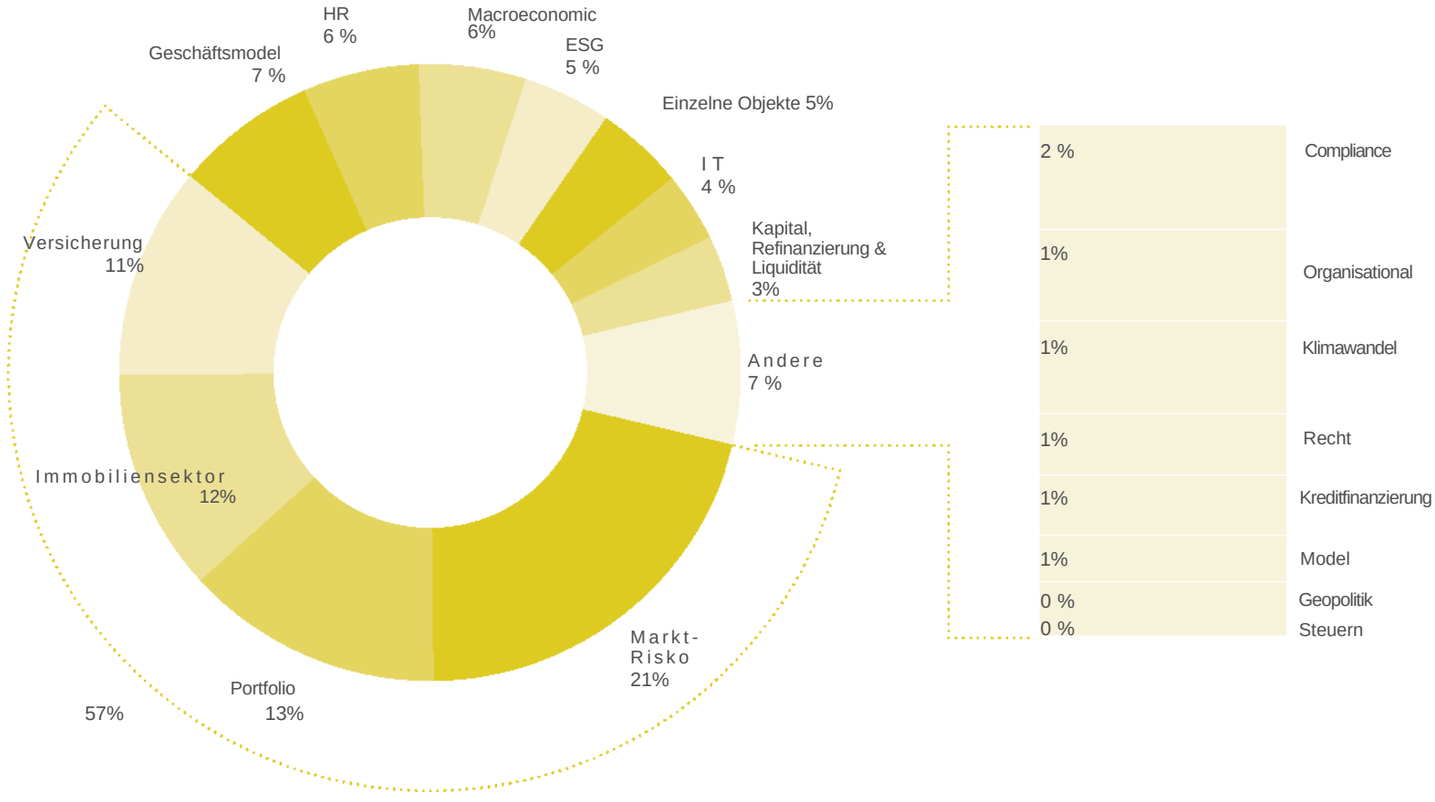
- Die *geschäftsführenden Direktoren* legen grundsätzlich die Risikobereitschaft fest. Sie genehmigen und überprüfen die Gestaltung der Kontrollen, genehmigen und überprüfen die Umsetzung der Kontrollen sowie deren Aufrechterhaltung und steuern und mindern die Risiken.
- Das *Risikomanagement* identifiziert die Risiken, bewertet die Risikoanalyse und -quantifizierung, berät über die Risikobereitschaft, implementiert die Kontrollen und überwacht die Risiken und berichtet darüber.
- Die *Länderchefs*, die Leiter der Geschäfts- und Betriebseinheiten und alle anderen Risikoverantwortlichen verwalten, mindern und informieren über die Risiken.
- Die *Innenrevision* überprüft jeden Schritt des Prozesses, um unabhängige Sicherheit zu bieten. Sie berichtet an den Vorsitzenden des Prüfungsausschusses und den Finanzvorstand.
- Der *Prüfungsausschuss* überprüft die Risikoermittlung, liefert Beiträge zur Gestaltung der Kontrollmechanismen und zur Überwachung ihrer Aufrechterhaltung und beurteilt und berät den Verwaltungsrat diesbezüglich.
- Der *Verwaltungsrat* überprüft die Risikoermittlung, genehmigt die Risikobereitschaft, überwacht die Umsetzung und Aufrechterhaltung der Kontrollmechanismen und genehmigt das Management und die Kontrolle der Risiken sowie die Risikoberichterstattung.

Risikobereitschaft

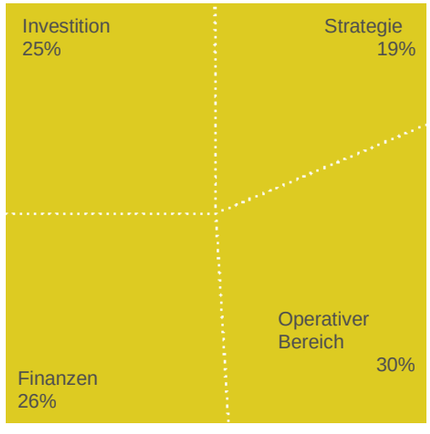
Die Risikobereitschaft ist die Höhe des Risikos, das die Gruppe bei der Verfolgung ihrer strategischen Ziele zu akzeptieren bereit ist. Die drei derzeit verwendeten Stufen der Risikobereitschaft sind:

- *Verwalten* - dies sind Risiken, die die Gruppe eingeht, um ihre Investitionsziele zu erreichen. Dabei handelt es sich hauptsächlich um strategische Risiken und Investitions-/Immobilienrisiken, wie sie für eine Immobilieninvestmentgesellschaft angemessen sind. Zu dieser Kategorie gehören auch das Bewertungsrisiko, das Kapitalrisiko und das Finanzierungsrisiko, da sie integraler Bestandteil des Investitionsprozesses und des Immobilienmarktes selbst sind. Die Gruppe verfügt über das nötige Fachwissen, um diese Risiken zu verwalten und ihr Gewinnpotenzial zu maximieren.
- *Vermeiden* - dies sind Risiken, die die Gruppe zu vermeiden versucht.
- *Minimieren* - Die Gruppe toleriert diese Risiken nicht, aber ein gewisses Mindestrisiko ist unvermeidbar. Alle operationellen Risiken fallen in diese Kategorie.

ERWARTETER VERLUSTBEITRAG NACH RISIKOGRUPPE



ERWARTETER VERLUSTBEITRAG NACH RISIKOBEREICH



Rahmen für die Risikokontrolle

Die Risikokontrolle der Gruppe stützt sich auf einen zentralisierten Rahmen von Genehmigungen, Systemen und Daten. Er beginnt mit der zentralen Genehmigung von Investitionen und Budgets durch die Exekutivdirektoren, die dann in die Systeme einfließen, und endet mit der zentralen Genehmigung von Zahlungen durch die Exekutivdirektoren, wodurch eine geschlossene "Sandbox"-Umgebung entsteht, außerhalb derer keine Investition oder Zahlung genehmigt werden kann. Der Kontroll-Workflow besteht aus zwei Komponenten:

- *Ex-ante-Kontrollen* werden in die regelmäßige Berichterstattung und die Genehmigungsdokumentation für die Risikoverantwortlichen aufgenommen, um das Risikomanagement und den Prüfungsausschuss/Verwaltungsrat über die Risiken zu informieren, die als am bedeutendsten erachtet werden, und über die Strategien zur Risikominderung, die dagegen eingesetzt werden.
- *Ex-post-Kontrolle* Das Risikomanagement aggregiert unabhängig alle Daten zur Berechnung der Risikokennzahlen aus internen Systemen. Diese Daten stammen aus denselben internen Controlling- und Buchhaltungssystemen, die auch für die Finanzberichterstattung verwendet werden.

Die Abteilung Risikomanagement ist für die regelmäßige Risikoberichterstattung an den Prüfungsausschuss und den Verwaltungsrat zuständig und bezieht dabei die Informationen der Risikoverantwortlichen ein. Ein Dashboard wird vierteljährlich für alle Risiken bereitgestellt, mit Ad-hoc-Aktualisierungen in Fällen größerer wahrgenommener makroökonomischer Risiken.

Die wichtigsten Risiken von CTP

Um die Risiken mit dem größten Potenzial zur Beeinträchtigung der strategischen Ziele der Gruppe zu ermitteln, wurden die 49 einzigartigen Risiken der Stufe 3 nach ihrem prozentualen Beitrag zu den erwarteten Verlusten sortiert. Es ist eine beträchtliche Konzentration zu beobachten, da die sechs größten zu 50 % der gesamten erwarteten Verluste beitragen und in Anhang E ausführlicher behandelt werden. Die vier größten Risikogruppen der Stufe 2 tragen knapp über 50 % zu den gesamten erwarteten Verlusten bei, während der Beitrag der vier Risikobereiche der Stufe 1 ausgewogener ist.

Governance

1. Einführung

CTP N.V. ist eine Aktiengesellschaft nach niederländischem Recht, die seit dem 25. März 2021 an der Euronext Amsterdam N.V. notiert und seit dem 21. Juni 2021 im AScX Index enthalten ist. CTP N.V. wird zusammen mit ihren Tochtergesellschaften im Sinne von Artikel 2:24b des niederländischen Bürgerlichen Gesetzbuchs im Folgenden als CTP, CTP-Gruppe oder das Unternehmen bezeichnet.

CTP hat seine Corporate-Governance-Struktur so gestaltet, dass sie das Unternehmen bestmöglich unterstützt, den Bedürfnissen der (nicht-)geschäftsführenden Vorstandsmitglieder und der Stakeholder gerecht wird und den geltenden Gesetzen, dem niederländischen Corporate-Governance-Kodex (dem Kodex) und anderen geltenden Vorschriften entspricht.

2. Die Leitungsstruktur des CTP

CTP hat eine einstufige Vorstandsstruktur, die aus einem oder mehreren geschäftsführenden Vorstandsmitgliedern und unabhängigen nicht geschäftsführenden Vorstandsmitgliedern besteht (der Vorstand). Der Vorstand besteht derzeit aus sechs Vorstandsmitgliedern, von denen zwei geschäftsführende Vorstandsmitglieder und vier nicht geschäftsführende Vorstandsmitglieder sind. Als einstufiges Gremium ist der Vorstand sowohl das ausführende als auch das überwachende Organ des Unternehmens. Gemäß der Satzung der CTP (die Satzung) und dem niederländischen Gesellschaftsrecht ist der Vorstand kollektiv für die Geschäftsführung, die allgemeinen und finanziellen Angelegenheiten und die Politik und Strategie der CTP-Gruppe sowie für ihre Geschäftstätigkeit verantwortlich, wobei die Interessen der Stakeholder der CTP-Gruppe berücksichtigt werden. Der Vorstand achtet auch auf die für die CTP-Gruppe relevanten Fragen der sozialen Verantwortung des Unternehmens.

Innerhalb des Vorstands beaufsichtigen und beraten die nicht geschäftsführenden Vorstandsmitglieder die Politik und Aufgabenerfüllung der geschäftsführenden Vorstandsmitglieder, die Gesellschaft und ihre Geschäfte. Darüber hinaus sind die nicht geschäftsführenden Vorstandsmitglieder für die Überwachung der Umsetzung der Unternehmensstrategie durch die geschäftsführenden Vorstandsmitglieder verantwortlich. Die nicht geschäftsführenden Vorstandsmitglieder sind auch für die Festlegung der Ziele und der Vergütung der geschäftsführenden Vorstandsmitglieder in Übereinstimmung mit der Vergütungspolitik und etwaigen Vereinbarungen über die Vergütung in Form von Aktien oder Bezugsrechten für Aktien (wie von der Hauptversammlung genehmigt) verantwortlich.

Der Vorstand hat eine schriftliche Geschäftsordnung des Vorstands (die Geschäftsordnung) angenommen, die seine Leistung, Entscheidungsfindung, Zusammensetzung, die Aufgaben und Arbeitsverfahren der Ausschüsse und andere Angelegenheiten in Bezug auf den Vorstand, den CEO, die nicht geschäftsführenden Vorstandsmitglieder und die vom Vorstand eingesetzten Ausschüsse regelt. Gemäß unserer Geschäftsordnung werden Beschlüsse des CTP-Vorstands mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen in einer Sitzung gefasst, bei der mindestens die Mehrheit seiner Mitglieder anwesend oder vertreten ist. Jedes Vorstandsmitglied hat das Recht, eine Stimme abzugeben. Bei Stimmengleichheit wird der Vorschlag abgelehnt, außer in besonderen Fällen, in denen die Stimme des derzeitigen CEO den Ausschlag gibt. Die Geschäftsordnung kann auf der Website von CTP eingesehen werden.

Zusätzlich zur Geschäftsordnung hat der Vorstand die Satzungen seiner Ausschüsse angenommen, denen er unter Beibehaltung der Gesamtverantwortung bestimmte Aufgaben übertragen hat: den Prüfungsausschuss und den Vergütungs- und Ernennungsausschuss. Jeder Ausschuss berichtet an den Vorstand. In diesem Kapitel geht CTP auf seine allgemeine Corporate-Governance-Struktur ein und legt dar, inwieweit die Gesellschaft die Bestimmungen des Kodex anwendet. Abweichungen von den Bestimmungen des Kodex werden erläutert. Wesentliche Änderungen in der Corporate-Governance-Struktur der CTP und in der Einhaltung des Kodex durch die Gesellschaft werden der Hauptversammlung unter einem gesonderten Tagesordnungspunkt zur Erörterung vorgelegt. Darüber hinaus werden Informationen aufgenommen, die die Gesellschaft gemäß dem niederländischen Regierungserlass zur Corporate Governance offenlegen muss. Die Corporate-Governance-Erklärung von CTP ist in digitaler Form verfügbar und kann unter https://www.ctp.eu/files/2021/03/CTP-Board-Rules-290321.pdf abgerufen werden.

3. Hauptversammlungen

Die ordentliche Hauptversammlung (HV) findet mindestens einmal jährlich, spätestens am 30. Juni, statt. Auf der Tagesordnung der Hauptversammlung stehen unter anderem die Feststellung des Jahresabschlusses, die Ernennung des externen Wirtschaftsprüfers, die Gewinnverwendung, soweit sie der Hauptversammlung zur Verfügung steht, sowie alle anderen Angelegenheiten, die vom Vorstand oder von den Aktionären gemäß der Satzung und dem niederländischen Recht vorgeschlagen werden.

In der Satzung sind die Verfahren für die Einberufung und Abhaltung von Hauptversammlungen der Aktionäre sowie der Entscheidungsprozess festgelegt. Der Entwurf des Protokolls der Hauptversammlung muss spätestens drei Monate nach der Hauptversammlung auf der Website von CTP veröffentlicht werden. Die Aktionäre haben drei Monate Zeit, auf den Protokollentwurf zu reagieren. Das Protokoll der Hauptversammlung wird anschließend angenommen und vom Leiter der Hauptversammlung und dem Company Secretary unterzeichnet.

Ordentliche Hauptversammlung 2021

Die ordentliche Hauptversammlung 2021 fand am 4. März 2021 statt. Zu den Themen der HV gehörten unter anderem der Geschäftsbericht 2020, die Ergebnisverwendung und die Veröffentlichung unserer Absicht, ein Initial Public Offering (IPO) zu starten und die Zulassung zur Notierung und zum Handel der CTP-Aktien an der Euronext Amsterdam N.V. (IPO) zu beantragen.

Beschluss der Aktionäre 2021

Am 16. März 2021 wurde ein Hauptversammlungsbeschluss ausgeführt, wobei unter anderem Folgendes beschlossen wurde:

- die Ausgabe neuer Aktien im Zusammenhang mit dem Börsengang
- die Gesellschaft von einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (private limited liability company) in eine Aktiengesellschaft umzuwandeln und in diesem Zusammenhang die Satzung zu ändern
- die Ernennung der geschäftsführenden und nicht geschäftsführenden Vorstandsmitglieder
- KPMG Accountants N.V. als Abschlussprüfer der Gesellschaft für die Geschäftsjahre 2021 und 2022 zu bestellen
- den Vorstand bis zum 29. September 2022 zu ermächtigen, (i) Aktien auszugeben oder Rechte zum Erwerb dieser Aktien bis zu einem Höchstbetrag von 10 % des Aktienkapitals der Gesellschaft unmittelbar nach der Abwicklung des Börsengangs zu gewähren, (ii) Aktien bis zu dem Betrag auszugeben, der von den Aktionären im Rahmen einer Zwischendividende (scrip dividend) für das Geschäftsjahr 2021 berücksichtigt wurde, (iii) das Bezugsrecht der Aktionäre im Zusammenhang mit den vorgenannten Emissionen auszuschließen und (iv) die Gesellschaft zu veranlassen, Aktien ihres Aktienkapitals zu einem Preis von bis zu 110% des Marktpreises an der Euronext Amsterdam N.V. und bis zu 10% des ausgegebenen Kapitals unmittelbar nach der Abwicklung des IPO zu erwerben.

Die nächste ordentliche Hauptversammlung findet am Dienstag, den 26. April 2022 statt.

Dividende

Die endgültige Dividende für das Geschäftsjahr 2021 wird nach der Verabschiedung des Jahresabschlusses 2021 und durch die Hauptversammlung und der Genehmigung der Dividendenausschüttung ausgezahlt. Eine Zwischendividende für das Jahr 2021 wurde in Form von Aktien oder Bargeld zur Verfügung gestellt und am 22. September 2021 ausgezahlt, wodurch sich die Gesamtdividende für das Geschäftsjahr 2021 auf 0,35 EUR pro Aktie erhöht. Die Kontakte mit den Aktionären erfolgen im Rahmen der bilateralen Kontaktpolitik, die auf der Website der CTP veröffentlicht ist.

4. Ernennung und Zusammensetzung des Vorstands

Der Vorstand ist befugt, die Anzahl der geschäftsführenden und nicht geschäftsführenden Vorstandsmitglieder festzulegen, die von der Hauptversammlung auf verbindliche Nominierung der nicht geschäftsführenden Vorstandsmitglieder im Namen des Vorstands ernannt werden. Die Hauptversammlung kann eine verbindliche Nominierung für die Ernennung eines Vorstandsmitglieds durch einen mit absoluter Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefassten Beschluss, der mehr als ein Drittel des ausgegebenen Kapitals repräsentiert, überstimmen. Die Mehrheit der Mitglieder des Vorstands muss aus nicht geschäftsführenden Mitgliedern bestehen. Der Vorstand kann den Vorstandsmitgliedern Titel verleihen, die er für angemessen hält, einschließlich des Titels des Chief Executive Officer (CEO) und des Senior Independent Director (SID).

Der CFO fungiert als Sprecher des Vorstands und ist in erster Linie für die Strategie-, Risiko- und Kontrollfragen der Gruppe zuständig. Außerdem ist er für die Einberufung von Hauptversammlungen und Vorstandssitzungen zuständig. Zu den Aufgaben des SID gehört es, dafür zu sorgen, dass der Vorstand und seine Ausschüsse ausgewogen zusammengesetzt sind und ordnungsgemäß funktionieren. Der SID leitet die Sitzungen der Hauptversammlung und des Vorstands, stellt sicher, dass die Beschlüsse des Vorstands in Übereinstimmung mit der Satzung und der Geschäftsordnung gefasst werden, und überwacht die Umsetzung der vom Vorstand gefassten Beschlüsse. Der SID fungiert auch im Namen des Vorstands als Hauptansprechpartner für die Aktionäre und die Hauptversammlung.

Ein Vorstandsmitglied wird für eine Amtszeit ernannt, die mit Ablauf der Hauptversammlung im vierten Jahr nach dem Jahr seiner Ernennung oder Wiederernennung endet, es sei denn, in der Nominierung für seine Ernennung oder Wiederernennung wird etwas anderes angegeben. Ausnahmsweise kann der Mehrheitsaktionär Remon Vos unbefristet als Vorstandsmitglied bestellt und wiederbestellt werden. Er wurde nach dem Börsengang als Vorstandsmitglied auf unbestimmte Zeit bestellt. Der Grund dafür ist, dass Herr Vos seit der Gründung der Gruppe im Jahr 1998 maßgeblich am Aufbau der Gruppe beteiligt war und seit 1999 ihr CEO ist. Er ist persönlich an vielen Aspekten der Geschäftstätigkeit der Gruppe beteiligt, einschließlich der Formulierung und Umsetzung der Geschäftsstrategie und der Beziehungen zu wichtigen Mietern.

Die Generalversammlung kann ein Vorstandsmitglied jederzeit suspendieren oder entlassen.

Die geschäftsführenden Vorstandsmitglieder sind Herr Vos (CEO) und Herr Richard Wilkinson (CFO). Wie bereits erwähnt, ist Herr Vos für eine unbestimmte Amtszeit ernannt worden. Die Amtszeit von Herrn Wilkinson endet mit dem Ende der Hauptversammlung im Jahr 2025.

Die Non-Executive Directors sind Frau Barbara Knoflach (SID), Herr Gerard van Kesteren (stellvertretender Vorsitzender), Frau Susanne Eickermann-Riepe und Herr Pavel Trenka. Die nicht geschäftsführenden Vorstandsmitglieder wurden am 16. März 2021 für eine Amtszeit ernannt, die mit dem Ende der Hauptversammlung im Jahr 2023 endet. Alle Mitglieder sind in Übereinstimmung mit den Bestimmungen des Kodex unabhängig. Der Zeitplan für die Pensionierung der nicht geschäftsführenden Vorstandsmitglieder sieht vor, dass sie gleichzeitig in den Ruhestand treten. Gegenwärtig gibt es keinen schriftlichen Nachfolgeplan, jedoch kann die kurz- und mittelfristige Nachfolge durch die Verfügbarkeit eines engagierten Senior Management Teams unterhalb der geschäftsführenden Vorstandsmitglieder gewährleistet werden.

Der Vorstand hat zwei Ausschüsse, einen Prüfungsausschuss und einen Ernennungs- und Vergütungsausschuss, und wird vom Sekretär des Unternehmens unterstützt.

Unabhängigkeit der nicht geschäftsführenden Vorstandsmitglieder

Situationen, in denen ein Interessenkonflikt vorliegt, sind in der Geschäftsordnung vorgesehen. Die Bestimmungen sehen vor, dass die nicht geschäftsführenden Vorstandsmitglieder entscheiden, ob ein Vorstandsmitglied einen Interessenkonflikt hat, ohne dass dieser Vorstandsmitglied anwesend ist. Ist dies der Fall, kann eine Entscheidung nur dann getroffen werden, wenn die vorgeschlagene Transaktion marktüblich und mit den Gesetzen der jeweiligen Rechtsordnung vereinbar ist, und erfordert die Zustimmung von mindestens der Mehrheit der nicht geschäftsführenden Vorstandsmitglieder, wenn der Interessenkonflikt für CTP oder den betreffenden Vorstandsmitglied von wesentlicher Bedeutung ist. Einem Vorstandsmitglied werden keine Darlehen oder Garantien gewährt, es sei denn, dies geschieht im Rahmen der normalen Geschäftstätigkeit und zu Bedingungen, die für das gesamte Personal von CTP gelten.

Nach Ansicht der nicht geschäftsführenden Vorstandsmitglieder sind die im Kodex genannten Anforderungen an die Unabhängigkeit erfüllt. Von den vier nicht geschäftsführenden Vorstandsmitglieder besitzen drei CTP-Aktien.

Einführungsprogramm für nicht geschäftsführende Vorstandsmitglieder Die nicht geschäftsführenden Vorstandsmitglieder absolvierten im Juni 2021 ein Einführungsprogramm, das aus einer Schulung zum Kodex und Länderbesuchen in drei Ländern bestand, in denen die Gruppe tätig ist (Tschechische Republik, Ungarn und Rumänien). Herr Trenka nahm an einem separaten Programm teil, das aus Standortbesuchen in der Tschechischen Republik bestand, wo er mit dem lokalen CTP-Management zusammentraf.

Darüber hinaus nahmen alle nicht geschäftsführende Vorstandsmitglieder an der Offsite-Veranstaltung des Senior Managements im September 2021 teil, bei der die Strategie der Gruppe und die wichtigsten Herausforderungen diskutiert wurden.

Ständige Weiterbildung und Bewertung

In Anbetracht der kürzlichen Ernennung seiner Mitglieder im März 2021 hat der Vorstand weder seine eigene Arbeitsweise noch die seiner Ausschüsse noch die seiner einzelnen Mitglieder bewertet. Der Vorstand ist der Ansicht, dass eine ausreichend lange Funktionsperiode vergehen sollte, um die Leistung der verschiedenen Gremien bewerten zu können. Die Bewertung wird folglich im ersten Halbjahr 2022 stattfinden.

Auf der Versammlung am 16. Dezember 2021 wurde ein Schulungsprogramm für den Vorstand festgelegt. Das Programm reicht von ESG-Sitzungen (einschließlich Berichterstattung auf der Grundlage neuer Rechtsvorschriften) bis hin zu Aktualisierungen der Compliance-Entwicklungen und umfasst Besuche von Immobilien im Amsterdam Logistic Cityhub in den Niederlanden und an verschiedenen Standorten in Deutschland.

In der ersten Hälfte des Jahres 2022 wird der Nominierungs- und Vergütungsausschuss die Auswahlkriterien und Ernennungsverfahren für das obere Management überwachen (die Zusammensetzung dieser Gruppe wird 2022 festgelegt). Der Ausschuss wird sich darauf konzentrieren, einen Plan für die Nachfolge von geschäftsführende Vorstandsmitglieder und nicht geschäftsführende Vorstandsmitglieder zu erstellen, die Arbeitsweise der geschäftsführende Vorstandsmitglieder und nicht geschäftsführende Vorstandsmitglieder zu bewerten und den nicht geschäftsführende Vorstandsmitglieder über die Ergebnisse zu berichten sowie die Größe und Zusammensetzung des Vorstand zu bewerten und das Profil der nicht geschäftsführende Vorstandsmitglieder zu überprüfen.

5. Exekutivausschuss

Nachdem CTP seit März 2021 als börsennotiertes Unternehmen tätig ist, erkennt das Unternehmen an, dass die Einrichtung eines Exekutivausschusses - die unmittelbar vor dem Börsengang im März 2021 erfolgte - für das Unternehmen in seiner derzeitigen Phase nicht angemessen ist. Das Tagesgeschäft wird von und zwischen dem CEO und CFO und den Länderchefs geführt, und es gibt häufige (monatliche) Kontakte zwischen dem CFO und den nicht geschäftsführende Vorstandsmitglieder. Eine zusätzliche Ebene der Entscheidungsfindung hat sich aus Sicht der Unternehmensführung und des Geschäfts als unnötig erwiesen.

Der Vorstand wird im ersten Quartal 2022 eine Diskussion über die Positionierung des Exekutivausschusses innerhalb der CTP führen und dabei auch die Führungsstile und -fähigkeiten berücksichtigen. Das Vorhandensein einer stabilen Gruppe von Führungskräften wird bei dieser Diskussion berücksichtigt werden.

Nach der Erörterung und Lösung wird das Unternehmen die Geschäftsordnung ändern, um die tatsächliche Situation mit den organisatorischen Dokumenten abzugleichen.

ÜBERSICHT ÜBER DIE VERWALTUNGSRATS-MITGLIEDER	Jahre im Vorstand	Jahr der Geburt	Geschlecht	Allg. Unternehmensführungsstrategie	Finanzen (Bilanz und Berichterstattung)	Finanzmärkte/ Offenlegung, Kommunikation	Audit, Risiko, Compliance, Recht & Governance	Immobilien	FUSIONEN UND ÜBERNAHMEN	IT/Digital & Innovation	Soziale Beschäftigung	ESG
REMON VOS	2	1970	M	X	X	X		X	X	X	X	X
RICHARD WILKINSON	2	1964	M	X	X	X	X	X	X	X	X	X
BARBARA KNOFLACH	1	1965	F	X	X	X	X	X	X	X	X	X
SUSANNE EICKERMANN-RIEPE	1	1960	F	X	X	X	X	X	X	X	X	X
GERARD VAN KESTEREN	1	1949	M	X	X	X	X		X			
PAVEL TRENKA	1	1973	M	X	X			X	X	X	X	

6. Vorstandsausschüsse

Der Vorstand hat einen Prüfungsausschuss (Audit Committee) und einen Ernennungs- und Vergütungsausschuss (Nomination and Remuneration Committee) eingerichtet, die sich ausschließlich aus nicht geschäftsführenden Vorstandsmitgliedern zusammensetzen, ohne dass dadurch die primären Zuständigkeiten des Vorstands als Ganzes beeinträchtigt werden. Die jeweiligen Vorsitzenden dieser Ausschüsse erstatten dem gesamten Vorstand regelmäßig Bericht über ihre Tätigkeit. Für beide Ausschüsse gelten besondere Vorschriften, die Teil der Geschäftsordnung sind, die auf unserer Website eingesehen werden kann.

Bericht des Prüfungsausschusses

Prüfungsausschuss

Zu den Aufgaben des Prüfungsausschusses gehören die Überwachung und Kontrolle sowie die Beratung des Vorstands und der einzelnen Vorstandsmitglieder in Bezug auf die Integrität und Qualität der Finanzberichte des Unternehmens und die Wirksamkeit der internen Risikomanagement- und Kontrollsysteme des Unternehmens. Der Prüfungsausschuss berät den Vorstand bei der Ausübung bestimmter seiner Pflichten. Er überwacht auch die Vorlage von Finanzinformationen durch das Unternehmen, die Einhaltung der Empfehlungen interner und externer Wirtschaftsprüfer, die Steuerplanungspolitik des Unternehmens, die Finanzierungsvereinbarungen des Unternehmens und unterstützt den Vorstand in Bezug auf die Informations- und Kommunikationstechnologie des Unternehmens. Darüber hinaus steht er in regelmäßigem Kontakt mit dem externen Wirtschaftsprüfer und überwacht diesen, und er bereitet die Nominierung eines externen Wirtschaftsprüfers für die Ernennung durch die Jahreshauptversammlung vor. Der Prüfungsausschuss berät den Vorstand auch im Hinblick auf die Genehmigung des Jahresabschlusses, des Jahresbudgets und größerer Investitionsausgaben. Die Satzung des Prüfungsausschusses ist auf der Website von CTP veröffentlicht.

Die Mitglieder des Prüfungsausschusses sind Herr Van Kesteren (Vorsitzender) und Frau Eickermann-Riepe.

Sitzungen

Der Prüfungsausschuss trat im Jahr 2021 viermal zusammen; beide Mitglieder nahmen an allen Sitzungen teil. Der Prüfungsausschuss überprüfte die Geschäftsordnung. Der Prüfungsausschuss erörterte in Anwesenheit des Finanzvorstands und des Innenrevisors des Unternehmens ausführlich den Jahres- und Konzernabschluss (einschließlich Prognosen und Ausblick) sowie den Entwurf des Management Letters. Der externe Wirtschaftsprüfer nahm (teilweise) an den Sitzungen teil, um seinen Prüfungsplan für 2021 und seine Ergebnisse vorzustellen. Der Prüfungsausschuss erörterte die Finanzierung des Unternehmens und den internen Prüfungsplan für 2021, die KPIs und die Auswahl eines externen Wertes für 2021-2022. Der Status der Kontrollfragen, die auf den von KPMG bei der Prüfung 2020 festgestellten Mängeln beruhen, wurde erörtert. Es wurden regelmäßig Aktualisierungen zur Organisation des Planungs- und Kontrollzyklus und zur Einhaltung des Verhaltenskodex des Unternehmens gegeben, einschließlich der Wirksamkeit und Einhaltung des Verhaltenskodex des Unternehmens. Auch Risikofaktoren und Risikomanagement wurden erörtert.

In der Sitzung vom 16. November 2021 wurde die Steuerplanungspolitik des Unternehmens erörtert, und der interne Risikomanager stellte Prioritäten für einen Risikomanagementrahmen vor. In der Sitzung vom 16. Dezember 2021 wurde die Anwendung der Informationstechnologie durch das Unternehmen, einschließlich der Risiken im Zusammenhang mit der Cybersicherheit, erörtert.

In seiner Sitzung vom 16. Dezember 2021 erörterten der Prüfungsausschuss und der Vorstand die Erfüllung der Aufgaben des internen Prüfers. Auch die Funktionsweise und die Entwicklung der Beziehungen zu KPMG wurden erörtert. Da KPMG am 16. März 2021 zum externen Rechnungsprüfer für die Jahre 2021 und 2022 ernannt wurde, gab es keine Diskussion über die Ernennung/Wiederernennung oder Entlassung.

Der Prüfungsausschuss ist seit der Ernennung des Internen Prüfers am 1. Mai 2021 viermal mit der Innenrevision und dem Finanzvorstand getrennt zusammengekommen. Bei diesen Sitzungen wurden folgende Themen erörtert: Fortschritte des internen Prüfungsplans und der interne Kontrollrahmen. Am 16. November 2021 tagte der Prüfungsausschuss außerhalb der Anwesenheit der geschäftsführenden Vorstandsmitglieder; KPMG war bei der Sitzung anwesend.

Die Wirksamkeit der internen Risikomanagement- und Kontrollsysteme des Unternehmens wurde nicht erörtert, da diese Systeme derzeit formalisiert werden. Die Bewertung der Wirksamkeit der internen und externen Prüfungsverfahren wurde nicht erörtert; wesentliche Überlegungen zur Finanzberichterstattung wurden ebenfalls nicht erörtert. Die Art und Weise, in der wesentliche Risiken und Ungewissheiten, auf die im Managementteil des Kapitels zur Governance verwiesen wird, analysiert und erörtert wurden, wurde vorgelegt. Eine Beschreibung der wichtigsten Ergebnisse wurde vom Vorstand in seiner Sitzung vom 16. Dezember 2021 erörtert.

Das Risikoprofil des Unternehmens wurde in der Sitzung vom 16. Dezember 2021 vom internen Risikomanager erörtert und als Arbeitsmatrix für die künftige Risikokontrolle festgelegt. Es wurden Feststellungen, Beobachtungen und Empfehlungen zur Umsetzung der Matrix vorgenommen, aber noch nicht zu ihrer Gestaltung, Existenz und operativen Wirksamkeit. Der Prüfungsausschuss bewertete die Arbeitsweise des internen Prüfers und von KPMG als externem Prüfer und unterrichtete den Vorstand über deren Arbeitsweise.

Bericht des Nominierungs- und Vergütungsausschusses

Nominierungs- und Vergütungsausschuss

Der Nominierungs- und Vergütungsausschuss berät den Vorstand bei der Ausübung seiner Pflichten in Bezug auf die Auswahl und Ernennung von Vorstandsmitgliedern und leitenden Angestellten sowie in Bezug auf die Vergütungspolitik für die Vorstandsmitglieder und bereitet Vorschläge für den Vorstand zu diesen Themen vor. Zu den Aufgaben des Nominierungs- und Vergütungsausschusses gehört es, die Auswahlkriterien und Ernennungsverfahren für die Mitglieder des Vorstands auszuarbeiten und das Profil der Zusammensetzung der nicht geschäftsführenden Vorstandsmitglieder vorzuschlagen. Darüber hinaus bewertet er in regelmäßigen Abständen den Umfang und die Zusammensetzung des Vorstands sowie die Arbeitsweise der einzelnen Vorstandsmitglieder. Der Nominierungs- und Vergütungsausschuss schlägt auch Ernennungen und Wiederernennungen vor. Er überwacht die Politik des Vorstands in Bezug auf die Auswahlkriterien und Ernennungsverfahren für Vorstandsmitglieder und leitende Angestellte.

Zu den Aufgaben des Nominierungs- und Vergütungsausschusses gehört ferner die Ausarbeitung von Vorschlägen des Vorstands zur Vergütungspolitik für die Mitglieder des Vorstands, die von der Hauptversammlung angenommen werden sollen, sowie zur Vergütung der einzelnen geschäftsführenden Vorstandsmitglieder, die von den nicht geschäftsführenden Vorstandsmitglieder festgelegt werden soll. Der Nominierungs- und Vergütungsausschuss erstellt außerdem einen Vergütungsbericht über die Umsetzung der Vergütungspolitik für den Vorstand im jeweiligen Jahr, der von der Hauptversammlung angenommen werden soll. Die Hauptversammlung hat eine jährliche beratende Abstimmung über den Vergütungsbericht. Die Satzung des Ernennungs- und Vergütungsausschusses ist auf der Website von CTP veröffentlicht.

Die Mitglieder des Nominierungs- und Vergütungsausschusses sind Herr Trenka (Vorsitzender) und Frau Knoflach.

Sitzungen

Der Nominierungs- und Vergütungsausschuss trat im Jahr 2021 dreimal zusammen; beide Mitglieder nahmen an allen Sitzungen teil. In seiner ersten Sitzung nach dem Börsengang erörterte und erarbeitete der Ausschuss den Vorschlag für die Vergütungspolitik der Vorstandsmitglieder und verabschiedete Auswahlkriterien, Profil und Ernennungsverfahren für die nicht geschäftsführenden Vorstandsmitglieder. Der Ausschuss erörterte die feste und variable Vergütung des geschäftsführenden Vorstandsmitglieds Herrn Wilkinson im Jahr 2021 (einschließlich seiner KPIs) sowie die Leistung der beiden geschäftsführenden Vorstandsmitglieder. Auf der Grundlage von Benchmarking und Marketingtrends wurden Überlegungen zur Einführung weicher KPIs für 2022 erörtert. Wenn es der Ausschuss für notwendig erachtete, zog er externe Experten zu Rate. Der Entwurf des Vergütungsberichts, der Informationen über die Vergütungspolitik und deren Umsetzung enthält, wurde in den Sitzungen im November und Dezember erörtert.

In der Sitzung vom 16. Dezember 2021 unterbreitete der Ausschuss den nicht geschäftsführende Vorstandsmitglieder einen Vorschlag für die KPI-Ziele des CFO für 2022 sowie für die individuelle Vergütung des CEO und des CFO.

Alle nicht geschäftsführenden Vorstandsmitglieder wurden im Hinblick auf den Börsengang sorgfältig ausgewählt. Die Größe und Zusammensetzung des Vorstands und das Profil der einzelnen Vorstandsmitglieder wurden berücksichtigt, was zu einem Vorstand führte, der in Bezug auf Vielfalt, relevante Erfahrung und internationalen Hintergrund gut aufgestellt ist. Da CTP Ende März 2021 an die Börse geht, werden die Diskussionen über die Auswahlkriterien und die Ernennungsverfahren für die Mitglieder des Vorstands und der Geschäftsleitung, die Nachfolgeplanung und die regelmäßige Bewertung der Größe, der Zusammensetzung und der Funktionsweise des Vorstands in der ersten Hälfte des Jahres 2022 stattfinden.

Die Rolle des Vorstands bei der Risikoüberwachung

Der Vorstand ist der Ansicht, dass seine derzeitige Struktur eine solide und äußerst wirksame Aufsicht bietet, die sich u.a. auf folgende Faktoren stützt:

- alle vier nicht geschäftsführenden Vorstandsmitglieder und einer der geschäftsführenden Vorstandsmitglieder sind unabhängig (das einzige nicht unabhängige Vorstandsmitglied ist der CEO);
- Es bestehen solide Grundsätze der Unternehmensführung, die jährlich überprüft werden;
- der CEO und der Senior Independent Director (SID) verfügen beide über umfassende Erfahrungen und Kenntnisse des Geschäfts und der Branche von CTP und haben eine ausgezeichnete und erfolgreiche strategische Vision bewiesen. Sowohl der SID als auch der CEO konzentrieren sich weiterhin aktiv auf ihre Aufgabe, die strategische Gesamtleitung für CTP zu übernehmen, in Übereinstimmung mit dem niederländischen Recht und den organisatorischen Dokumenten des Unternehmens und seiner einstufigen Vorstandsstruktur - eine Aufgabe, die nach Ansicht des Vorstands weiterhin von entscheidender Bedeutung ist, da unsere Branche weiterhin in rasantem Tempo erhebliche Veränderungen erfährt;
- Sowohl der Prüfungsausschuss als auch der Vergütungs- und Ernennungsausschuss setzen sich vollständig aus unabhängigen Vorstandsmitgliedern (im Sinne des Kodex) zusammen;
- die Genehmigung der Ernennung von Mitgliedern des Prüfungsausschusses und des Vergütungs- und Ernennungsausschusses muss mindestens eine Mehrheit der unabhängigen Vorstandsmitglieder umfassen;
- alle Ausschüsse des Vorstands arbeiten auf der Grundlage schriftlicher Satzungen und führen eine jährliche Selbstevaluierung durch;
- Die unabhängigen Vorstandsmitglieder des Vorstands und seiner Ausschüsse führen ausführliche Diskussionen und Analysen zu den ihnen vorgelegten Angelegenheiten durch und beteiligen sich konsequent und aktiv an der Entwicklung und Genehmigung wichtiger Unternehmensstrategien.

CTP N.V. 2021 Vergütungsbericht

In Übereinstimmung mit Artikel 2:135b des niederländischen Bürgerlichen Gesetzbuches, der europäischen Richtlinie über Aktionärsrechte (SRD II) und dem Kodex ist dieser Bericht in zwei separate Abschnitte unterteilt:

1. einen Abschnitt über die Vergütungspolitik, in dem der allgemeine Vergütungsansatz beschrieben wird und insbesondere die festen und variablen Gehaltsbestandteile der geschäftsführenden Vorstandsmitglieder und die festen Gehaltsbestandteile der nicht geschäftsführenden Vorstandsmitglieder dargelegt werden, einschließlich des Hintergrunds, der den internen und externen Kontext der Vergütungsergebnisse für das Berichtsjahr widerspiegelt; und
2. einen Abschnitt über die Umsetzung der Vergütungspolitik während des Berichtsjahres. Eine Kopie des Berichts ist 10 Jahre lang auf unserer Website verfügbar.

Überblick über unsere Vergütungspolitik

Die Vergütungspolitik für die geschäftsführenden Vorstandsmitglieder und die nicht geschäftsführenden Vorstandsmitglieder der CTP N.V. wurde von der Hauptversammlung am 25. März 2021 angenommen und trat am 16. März 2021, dem Datum des Börsengangs, in Kraft. Der Vergütungsbericht dient als erster Bericht für CTP als börsennotiertes Unternehmen. Daher enthält dieser Bericht keine Vergleichszahlen.

Bei der Gestaltung und Umsetzung unserer Vergütungspolitik wurden alle geltenden Gesetze und Corporate-Governance-Anforderungen beachtet. Entscheidungen im Zusammenhang mit der Vergütung werden im Kontext der Werte und der Strategie von CTP getroffen.

Philosophie und Grundsätze

Die Vergütungsphilosophie von CTP steht im Einklang mit der Art und Weise, wie das Unternehmen arbeitet. Dies hilft CTP, das Unternehmen und die Geschäfte seiner Kunden voranzubringen. CTP ist ergebnis- und leistungsorientiert und vergütet fair und wettbewerbsorientiert, wobei der Schwerpunkt auf langfristiger Wertschöpfung liegt und die Eigentümermentalität und der Unternehmergeist der Teams an allen Standorten gefördert werden. CTP legt großen Wert auf eine variable Vergütung, um seine stark leistungsorientierte und unternehmerische Kultur sowie seine Wachstumsambitionen widerzuspiegeln und eine Ausrichtung an den Erfahrungen der Aktionäre zu gewährleisten.

Die sechs Grundsätze, die das Konzept der CTP für die Vergütung bestimmen, sind

1. die Vergütung sollte sich auf die langfristige Wertschöpfung konzentrieren und eindeutig an die Erzielung überragender und nachhaltiger Unternehmensergebnisse im Einklang mit unserer Strategie gebunden sein
2. die Vergütungsergebnisse sollten langfristig die Erfahrungen der Aktionäre und anderer Interessengruppen widerspiegeln und mit unserer langfristigen Strategie und der festgelegten Risikobereitschaft in Einklang gebracht werden
3. die Vergütung sollte fair und wettbewerbsfähig im Vergleich zu Unternehmen ähnlicher Größe, Reichweite und Komplexität sein, wobei der Schwerpunkt auf variabler Vergütung liegt, um unsere Hochleistungskultur widerzuspiegeln, aber gleichzeitig nicht mehr als nötig zu zahlen
4. die Vergütung sollte einfach und transparent sein, was die Gestaltung und die Kommunikation an interne und externe Interessengruppen angeht
5. die Vergütung sollte den Grundsätzen einer guten Corporate-Governance-Praxis im Einklang mit dem niederländischen Corporate-Governance-Kodex und dem niederländischen Recht entsprechen
6. die Vergütungsrahmen sollten so flexibel sein, dass sie den sich im Laufe der Zeit ändernden Fachleuten Rechnung tragen können

Im Einklang mit der Vergütungsphilosophie und den Vergütungsgrundsätzen von CTP zielt die Vergütungspolitik darauf ab, dass das Grundgehalt im unteren Quartil der Vergleichsgruppe und die direkte Gesamtvergütung (die Summe aus Grundgehalt, Jahresbonus und langfristigem Anreiz) im oberen Quartil der niederländischen börsennotierten Unternehmen liegt. Auch diese Positionierungspolitik spiegelt die leistungsorientierte Unternehmenskultur von CTP wider, bei der ein sehr wettbewerbsfähiges Vergütungsniveau nur dann erreicht wird, wenn hervorragende Leistungen erbracht werden.

Benchmarking und Peer Group
Die Vergütung von CTP sollte fair und wettbewerbsfähig gegenüber Unternehmen ähnlicher Größe, Reichweite und Komplexität sein. Als Bezugspunkte für die Definition von Marktbegleitern in Bezug auf die Vergütung werden niederländische börsennotierte Unternehmen mit einer ähnlichen Größe und Komplexität wie CTP und gegebenenfalls Branchenvergleiche, d. h. europäische Immobilien- und Logistikunternehmen, herangezogen. Um einen ausgewogenen Ansatz für das Benchmarking zu gewährleisten, werden die Vergütungsniveaus niederländischer börsennotierter Unternehmen innerhalb einer angemessenen Bandbreite der Marktkapitalisierung von CTP berücksichtigt. Dies kann sowohl Euronext AEX- als auch AMX-Unternehmen umfassen. CTP überprüft laufend die für das Benchmarking verwendeten Marktreferenzen, da das Unternehmen wächst.

Rückblick
Auch wenn Covid-19 Herausforderungen mit sich brachte, hat CTP weiterhin gute Leistungen erbracht, wie im Abschnitt "Jahresrückblick 2021" dieses Berichts dargelegt. Die Fernarbeit (Homeoffice) wurde sofort eingeführt und für diejenigen Mitarbeiter beibehalten, die es vorzogen, (teilweise) von zu Hause auszuarbeiten, nachdem die Rückkehr ins Büro erlaubt war. Außerdem wirkten sich Incentives in Form entsprechender Kommunikation und kleinen Geschenken positiv auf die Belegschaft aus.

Blick nach vorn
Die Schaffung nachhaltiger, langfristiger Werte für die Aktionäre von CTP und andere wichtige Stakeholder steht im Mittelpunkt der Geschäftstätigkeit von CTP. Daher ist die wichtigste Leistungskennzahl, die im Rahmen des langfristigen Anreizplans bewertet wurde, der Total Shareholder Return ("TSR"). Der TSR spiegelt die Rendite wider, die ein Aktionär erhält, und erfasst sowohl die Veränderung des Aktienkurses als auch den Wert der Dividendenerträge, vorausgesetzt, die Dividenden werden reinvestiert. Der TSR ist ein geeigneter Maßstab, da er die finanzielle Leistung von CTP objektiv misst und die langfristige Wertschöpfung für die Aktionäre bewertet.

Neben dem TSR misst das Unternehmen auch seine Leistungen anhand von Nachhaltigkeits-KPIs. CTP ist der Ansicht, dass dies angemessen ist, da es einen praktischen Ansatz zum Schutz der Umwelt verfolgt. Mit intelligenten Gebäuden, kreisförmigen Parks und solarbereiten Gebäudeplänen wird nicht nur Kohlenstoffneutralität angestrebt, sondern auch ein positiver Einfluss auf die Gemeinden, in denen CTP tätig ist. CTP nimmt die Umweltauswirkungen seiner Aktivitäten ernst.

Gleichheit, Konsistenz und Transparenz sind in den Vergütungspraktiken von CTP verankert, da CTP der Ansicht ist, dass dies eine unabdingbare Grundlage für den Aufbau eines florierenden und integrativen Arbeitsplatzes ist.

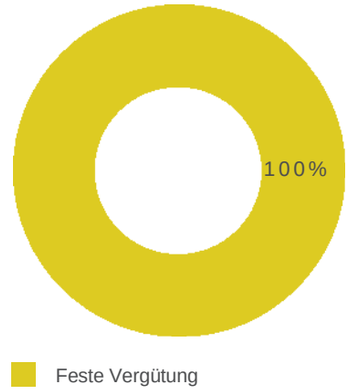
Zusammenarbeit mit unseren Stakeholdern
CTP pflegt einen offenen und häufigen Dialog mit seinen Aktionären und institutionellen Anlegern über deren Beiträge zur Vergütungspolitik von CTP und deren Umsetzung. Die Berücksichtigung dieser Beiträge und die Beiträge der anderen Stakeholdern von CTP ermöglichen es dem Unternehmen, auch in Zukunft fundierte Entscheidungen zu treffen und an allen Fronten wirksam zu bleiben.

Vergütung der geschäftsführenden Vorstandsmitglieder

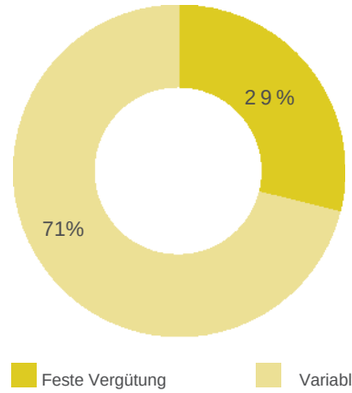
Direktvergütung insgesamt
Die Gesamtdirektvergütung der geschäftsführenden Vorstandsmitglieder besteht aus vier Komponenten:
1. festes jährliches Grundgehalt;
2. Renten- und Sozialleistungen;
3. eine jährliche Barprämie; und
4. eine langfristige aktienbasierte Prämie.

Der Gesamtmix der Direktvergütung für den CEO und den CFO bei Ziel- und Höchstleistung sieht wie folgt aus:

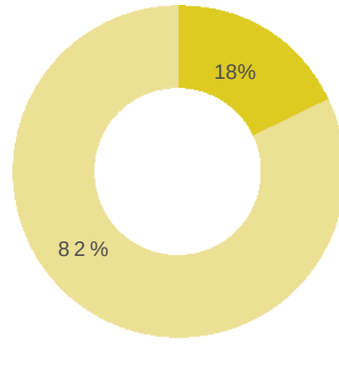
CEO – ZIEL UND MAXIMALLEISTUNG



CFO – ZIELLEISTUNG



CFO – MAXIMALLEISTUNG



Es ist zu beachten, dass unser CEO, Herr Vos, eine beträchtliche Beteiligung am Unternehmen hält, was bedeutet, dass es bereits eine klare und direkte Verbindung zwischen seiner Vergütung und der Leistung des Unternehmens gibt. Daher gibt es Elemente der Vergütungspolitik, an denen Herr Vos derzeit nicht beteiligt ist, nämlich die variable Vergütung. Jährlich werden Szenarioanalysen mit unterschiedlichen Leistungsergebnissen durchgeführt.

Festes Jahresgrundgehalt

Das feste Jahresgrundgehalt richtet sich nach Dienstalter und Erfahrung und spiegelt die Art der Funktion und der Aufgaben wider, wobei relevante Benchmarks berücksichtigt werden. Das Grundgehalt der geschäftsführenden Vorstandsmitglieder ist derzeit auf das untere Quartil der niederländischen börsennotierten Vergleichsgruppe festgelegt.

Die Gehälter werden von den nicht geschäftsführenden Vorstandsmitgliedern jährlich oder bei einer Änderung der Funktion und Verantwortung überprüft und genehmigt.

Rente und Sozialleistungen

Die geschäftsführenden Vorstandsmitglieder nehmen nicht an einem Pensionsplan teil, erhalten jedoch marktübliche Leistungen, die Folgendes umfassen können: Krankenversicherung, Lebensversicherung, Wohngeld, Nutzung eines Firmenwagens, Reisekostenerstattung und Arbeitnehmerentschädigung bei Krankheit. Zusätzliche Leistungen können je nach Geschäftsbedarf in Betracht gezogen werden.

Jährliche Barprämie

Der Zweck der jährlichen Barprämie besteht darin, die Erreichung der jährlichen Leistungsziele zur Unterstützung der kurzfristigen strategischen Ziele von CTP zu fördern. Die geschäftsführenden Vorstandsmitglieder haben Anspruch auf einen jährlichen Zielbonus in Höhe von 150 % des Grundgehalts und der maximale Bonus für herausragende Leistungen ist auf das Zweifache des Zielbetrags, d. h. 300 % des Grundgehalts, begrenzt.

Die Leistungskennzahlen basieren auf den wichtigsten Leistungsindikatoren, die sich auf die Strategie und die Fachleute von CTP für das kommende Jahr beziehen:

- *Zu den Finanzkennzahlen* können Cashflow, EBITDA, Gewinn, Bruttomietfläche, Bruttomieteinnahmen, Belegungsrate, Mieteinnahmen, gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit des Mietvertrags (WAULT) und andere ähnliche Finanzkennzahlen gehören.
- *Nicht-finanzielle Maßnahmen* könnten sich auf Umwelt-, Sozial- und Governance-Ziele, Nachhaltigkeitsziele, Ziele der sozialen Verantwortung des Unternehmens und spezifische strategische Meilensteine beziehen, die von den nicht-geschäftsführenden Vorstandsmitgliedern als angemessen erachtet werden.

Bei der jährlichen Barvergütung sind 70 % der Leistungsmaßnahmen finanzieller und 30 % nicht finanzieller Natur. Die gewählten Leistungskennzahlen haben anspruchsvolle, aber realistische Ziele, um eine nachhaltige Leistung zu fördern. Es liegt im Ermessen der nicht geschäftsführende Vorstandsmitglieder, einen Teil der jährlichen Barprämie über den Deferred Incentive Plan in Aktien umzuwandeln. Weitere Informationen finden Sie unter der Überschrift "Deferred Incentive Plan".

Plan für langfristige Anreize

Der Zweck des langfristigen Anreizplans ("LTIP") besteht darin, Anreize für die Erzielung langfristiger, nachhaltiger Aktionärsrenditen und die Umsetzung der langfristigen Strategie von CTP zu schaffen.

Im Rahmen des LTIP können die geschäftsführenden Vorstandsmitglieder eine jährliche Zuteilung von Aktien erhalten, die in der Regel nach einem dreijährigen Leistungszeitraum unverfallbar werden, sofern bestimmte im Voraus festgelegte Leistungsbedingungen des Unternehmens, einschließlich finanzieller und auf der Aktionärsrendite basierender Maßnahmen, die von den nicht geschäftsführenden Vorstandsmitgliedern festgelegt werden, erfüllt werden und sie im Dienst bleiben. LTIP-Zuteilungen können in Form von Optionen auf den Erwerb von Aktien, bedingten Rechten auf den Erwerb von Aktien oder einer sofortigen Zuteilung von Aktien, die Beschränkungen unterliegen, gewährt werden und kostenneutral sein. Für die Gewährung einer LTIP-Zuteilung ist keine Zahlung erforderlich (es sei denn, die nicht geschäftsführenden Vorstandsmitglieder beschließen etwas anderes). LTIP-Zuteilungen in Form von Optionen, die unverfallbar geworden sind, bleiben normalerweise für einen bei der Zuteilung festgelegten Zeitraum ausübbar, der 10 Jahre ab der Zuteilung nicht überschreiten darf.

Die LTIP-Zuteilungsmöglichkeit ist auf 100 % des Grundgehalts bei Erreichen der Zielvorgaben festgelegt. Die maximale Anzahl von Aktien, die im Rahmen der LTIP-Zuteilung für herausragende Leistungen geliefert werden können, beträgt das 1,5-fache der gewährten Aktien (d. h. 150 % der gewährten LTIP-Zuteilungsaktien). Daher entspricht die maximale LTIP-Zuteilung 150 % des Grundgehalts zum Zeitpunkt der Zuteilung, und bei einer Leistung, die unter dem Schwellenwert liegt, wird keine Zuteilung vorgenommen. Die Höhe der LTIP-Zuteilung spiegelt die Hochleistungskultur von CTP wider und steht im Einklang mit dem Grundsatz, dass ein größerer Anteil der Gesamtvergütung auf variabler Vergütung basieren sollte. In Übereinstimmung mit dem Kodex und sofern die nicht geschäftsführenden Vorstandsmitglieder nichts anderes beschließen, unterliegen die den geschäftsführenden Vorstandsmitgliedern gewährten LTIP-Zuteilungen einer Haltefrist von mindestens zwei Jahren nach Ablauf der Sperrfrist. Während dieses Zeitraums ist die Veräußerung der Aktien eingeschränkt, obwohl die Aktien verkauft werden können, um die aufgrund der Unverfallbarkeit fälligen Steuern zu decken.

In jedem Geschäftsjahr legen die nicht geschäftsführenden Vorstandsmitglieder die am besten geeigneten Leistungsbedingungen für die LTIP-Zuteilung fest. Die Leistungskennzahlen werden unter Berücksichtigung der langfristigen Geschäftsstrategie von CTP ausgewählt und beziehen sich auf im Voraus festgelegte Leistungsbedingungen des Unternehmens, einschließlich finanzieller und auf der Aktionärsrendite basierender Kennzahlen.

Die Leistungskennzahlen und Ziele für die erste LTIP-Zuteilung wurden von den nicht geschäftsführenden Vorstandsmitgliedern nach dem Börsengang genehmigt. Die wichtigste Leistungskennzahl, die im Rahmen des LTIP bewertet wurde, ist der Total Shareholder Return ("TSR"). Der TSR spiegelt die Rendite wider, die ein Aktionär erhält, und erfasst sowohl die Veränderung des Aktienkurses als auch den Wert der Dividendenerträge, vorausgesetzt, die Dividenden werden reinvestiert. Der TSR ist ein geeigneter Maßstab, da er die finanzielle Leistung von CTP objektiv misst und die langfristige Wertschöpfung für die Aktionäre bewertet. Die LTIP-Zuteilungen unterliegen relativen TSR- und absoluten TSR-Kennzahlen (beide gleich gewichtet mit jeweils 50 %):

- Ein relativer Maßstab ermöglicht eine Bewertung der von CTP erzielten Outperformance im Vergleich zu anderen Unternehmen. Zu diesem Zweck wird die relative Leistung an einem geeigneten europäischen Immobilienindex gemessen.
- Der absolute TSR stellt sicher, dass die geschäftsführenden Vorstandsmitglieder auf die eigene Leistung von CTP fokussiert bleiben, indem er ein Wachstum des TSR über den Bemessungszeitraum verlangt, unabhängig von der Marktentwicklung. Während der Laufzeit der Vergütungspolitik und im Kontext der langfristigen Geschäftsstrategie von CTP werden die nicht geschäftsführende Vorstandsmitglieder die Leistungsbedingungen für jede Zuteilung im Rahmen des LTIP überprüfen, und zwar in Bezug auf die Messgrößen selbst, die Zielbereiche und die Gewichtung, die auf jedes Element des LTIP angewendet wird.

Deferred Incentive Plan

Der Deferred Incentive Plan („DIP") ist ein ermessensabhängiger Plan, der mit einem oder mehreren von CTP betriebenen Incentive-Plänen betrieben werden kann und einen Mechanismus für den Aufschub eines Teils der Vergütung eines Teilnehmers in Form einer aufgeschobenen Prämie in bar und/oder einer aufgeschobenen Prämie in Form von Aktien („DIP-Prämie") bietet. Die nicht geschäftsführenden Vorstandsmitglieder können unter Umständen, die sie für angemessen halten, bestimmen, dass die geschäftsführenden Vorstandsmitglieder für die Teilnahme am DIP ausgewählt werden können. Die nicht geschäftsführenden Vorstandsmitglieder behalten sich das Recht vor, einen Teil des jährlichen Barbonus in Aktien umzuwandeln, wenn sie dies für angemessen halten. Die Aufschiebung von Aktien würde unter den Bedingungen des DIP erfolgen, und daher können geschäftsführende Vorstandsmitglieder DIP-Zuteilungen erhalten, die in Form von Aktien gewährt werden. DIP-Zuteilungen, die in Form von Aktien gewährt werden, können in Form von Optionen auf den Erwerb von Aktien, bedingten Rechten auf den Erwerb von Aktien oder einer sofortigen Zuteilung von Aktien, die Beschränkungen unterliegen, gewährt werden und kostenneutral sein. In Übereinstimmung mit dem Kodex und sofern die nicht geschäftsführenden Vorstandsmitglieder nichts anderes beschließen, unterliegen DIP-Zuteilungen für Aktien einer fünfjährigen Haltefrist ab dem Zuteilungsdatum. Während dieses Zeitraums ist die Veräußerung der Aktien beschränkt, wobei die Aktien jedoch verkauft werden können, um die aufgrund der Unverfallbarkeit fälligen Steuern zu decken.

DIP-Zuteilungen verfallen für geschäftsführende Vorstandsmitglieder, die CTP verlassen, es sei denn, die nicht geschäftsführenden Vorstandsmitglieder legen etwas anderes fest. DIP-Zuteilungen können bei bestimmten Unternehmensereignissen vorzeitig ausübbar werden und können bei Veränderungen des Aktienkapitals der Gesellschaft und bestimmten Unternehmensereignissen geändert werden. DIP-Zuteilungen können die Teilnehmer auch zu einer Auszahlung von Dividendenäquivalenten in bar oder in Aktien berechtigen.

Die Gesamtzahl der Aktien, die neu ausgegeben oder aus dem eigenen Bestand übertragen werden können, um die Ansprüche aus dem LTIP und dem DIP zu erfüllen, darf insgesamt 5 % des jeweils ausgegebenen und ausstehenden Aktienkapitals der Gesellschaft nicht überschreiten. Um die Verwässerung zu mindern, kann das Unternehmen Aktien zurückkaufen, um die in Form von Aktien gewährten DIP-Zuteilungen zu decken.

Mindestbeteiligungsanforderungen

Die geschäftsführenden Vorstandsmitglieder werden ermutigt, über einen Zeitraum von fünf Jahren einen Mindestaktienbesitz in Höhe von 250 % ihres Grundgehalts aufzubauen oder zu halten (je nach Sachlage). In diese Berechnung fließen alle Aktien ein, die sich im wirtschaftlichen Eigentum befinden, sowie alle Aktien, die im Rahmen des LTIP unverfallbar sind. In Anbetracht des beträchtlichen Aktienbesitzes von Herrn Vos an der Gesellschaft erfüllt er diese Anforderung bereits. Die nicht geschäftsführenden Vorstandsmitglieder können nach eigenem Ermessen eine vorübergehende Abweichung von dieser Richtlinie zulassen, wenn sie dies für angemessen halten, z. B. im Falle von Neuzugängen. Um Zweifel auszuschließen, sei darauf hingewiesen, dass die geschäftsführenden Vorstandsmitglieder im Falle einer Unterschreitung der Aktienbesitzanforderung nicht verpflichtet sind, Aktien aus ihrem eigenen Vermögen zu erwerben, um die Anforderung zu erfüllen.

Risikominderung

Auf der Grundlage vordefinierter Auslöseereignisse können Malus- und Rückforderungsbestimmungen auf unsere jährliche Barvergütung sowie auf unsere langfristige aktienbasierte Vergütung angewendet werden.

Malus

Die nicht geschäftsführenden Vorstandsmitglieder können nach Treu und Glauben feststellen, dass der Wert der gewährten variablen Vergütung aufgrund außergewöhnlicher Umstände während des Zeitraums, in dem die festgelegten Leistungskriterien angewandt wurden oder hätten angewandt werden müssen, zu einem ungerechten Ergebnis führen würde. Unter solchen Umständen und vor Eintritt der Unverfallbarkeit kann die variable Vergütung gestrichen oder gekürzt werden.

Clawback

Wenn festgestellt wird, dass die variable Vergütung auf der Grundlage falscher Finanz- oder anderer Daten gewährt wurde („auslösendes Ereignis"), können die nicht geschäftsführende Vorstandsmitglieder, die fair und verantwortungsbewusst handeln, diese variable Vergütung ganz oder teilweise zurückfordern. Die Rückforderungsfrist beträgt drei Jahre nach der Entdeckung eines solchen auslösenden Ereignisses und gilt während der Haltefrist.

Dienstverträge für Führungskräfte

Dienstverträge für Führungskräfte sind entweder unbefristet oder befristet. In jedem Fall gilt für Verträge mit leitenden Angestellten eine dreimonatige Kündigungsfrist.

Abfindungen

Im Falle der Beendigung des Dienstverhältnisses gewähren wir zusätzlich zu einer dreimonatigen Kündigungsfrist eine Entschädigung für den Einkommensausfall von bis zu sechs Bruttogrundgehältern.

Darlehen

Ende 2021 waren keine Darlehen, Vorschüsse oder Garantien an geschäftsführende Vorstandsmitglieder ausstehend.

Vergütung der nicht geschäftsführenden Vorstandsmitglieder

Honorarstruktur der nicht geschäftsführenden Vorstandsmitglieder

Die nicht geschäftsführenden Vorstandsmitglieder erhalten ein jährliches festes Grundhonorar, das vom Aktienkurs und der Performance des Unternehmens unabhängig ist und in bar ausgezahlt wird. Das Grundhonorar basiert auf der kontinuierlichen Verantwortung der nicht geschäftsführende Vorstandsmitglieder als unabhängiges Gremium für die effektive Kontrolle des Unternehmens.

Neben einem Grundhonorar erhalten nicht geschäftsführende Vorstandsmitglieder auch Ausschusshonorare und die Erstattung angemessener Auslagen, die von ihrer Tätigkeit und Verantwortung abhängen (siehe Tabelle 1). Alle Vergütungen lauten auf Euro und werden in Euro ausgezahlt. Währungsumrechnungsrisiken werden von der Gesellschaft nicht abgedeckt.

Die nicht geschäftsführenden Vorstandsmitglieder sind nicht berechtigt, an den variablen Vergütungsprogrammen der Gesellschaft teilzunehmen, und sie sind auch nicht berechtigt, an Leistungsprogrammen teilzunehmen, z. B. an Pensionsplänen, Darlehensprogrammen usw.

TABELLE 1
JÄHRLICHE FESTE GRUNDVERGÜTUNG

Bezeichnung	VERGÜTUNG (IN EURO)
SENIOR INDEPENDENT DIRECTOR	150,000
MITGLIED DER NICHT-GESCHÄFTSFÜHRENDEN VORSTANDSMITGLIEDER	75,000

AUSSCHUSSVERGÜTUNGEN

Bezeichnung	VERGÜTUNG (IN EURO)
VORSITZENDER DES PRÜFUNGSAUSSCHUSSES	20,000
MITGLIED DES PRÜFUNGSAUSSCHUSSES	15,000
VORSITZENDER DES REMCO	15,000
MITGLIED DES REMCO	10,000

Rückerstattungen
Nicht geschäftsführende Vorstandsmitglieder haben Anspruch auf die Erstattung angemessener Auslagen, die ihnen bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben entstehen. Nicht geschäftsführende Vorstandsmitglieder haben keinen Anspruch auf eine andere Vergütung im Zusammenhang mit ihren Aufgaben. Insbesondere haben nicht geschäftsführende Vorstandsmitglieder keinen Anspruch auf Pensionsleistungen. Die Gesellschaft hat kein Aktienoptionsprogramm.

Festanstellung
Alle nicht geschäftsführenden Vorstandsmitglieder müssen alle drei Jahre von den Aktionären in den Ruhestand versetzt und wiedergewählt werden, und die Wiederbestellung von nicht geschäftsführenden Vorstandsmitgliedern erfolgt nicht automatisch. Während der Amtszeit werden von den nicht geschäftsführenden

Darlehen
Ende 2021 waren keine Darlehen, Vorschüsse oder Garantien für die nicht geschäftsführenden Vorstandsmitglieder ausstehend.

2021 Ergebnisse der Vergütungen

Vergütungen im Überblick
Die Vergütung der geschäftsführenden Vorstandsmitglieder wird vom Vorstand auf Empfehlung des Ernennungs- und Vergütungsausschusses und unter Berücksichtigung der Vergütungspolitik festgelegt. Sie umfasst die folgenden Elemente:

1. festes Jahresgrundgehalt (siehe Tabelle 2);
2. Lohnnebenleistungen;
3. einen jährlichen finanziellen Anreiz; und
4. langfristige aktienbasierte Anreize.

Die Umsetzung der Vergütungspolitik bietet eine Struktur, die die Vergütung der geschäftsführenden Vorstandsmitglieder mit der erfolgreichen Umsetzung der langfristigen Strategie von CTP und dem Wachstum des Shareholder Value in Einklang bringt. Bei der Gestaltung der Vergütungspolitik hat der Vorstand unter anderem das Verhältnis zwischen der Vergütung der geschäftsführenden Vorstandsmitglieder und der durchschnittlichen Vergütung der Mitarbeiter berücksichtigt. Bei der Umsetzung der Vergütungspolitik und insbesondere bei der Bewertung der Ergebnisse der variablen Vergütungskomponenten wurden von den nicht geschäftsführenden Vorstandsmitglieder Szenarioanalysen berücksichtigt.

In Anbetracht der Unternehmensleistung und der Renditen für die Aktionäre hielten die nicht geschäftsführenden Vorstandsmitglieder es für angemessen, dass die variablen Gehaltsbestandteile für Herrn Wilkinson entsprechend der Erfüllung der jeweiligen Leistungsbedingungen ausgezahlt werden. Bei der Genehmigung dieser Zahlungen haben die nicht geschäftsführenden Vorstandsmitglieder geprüft, ob sie die zugrunde liegende Leistung des Unternehmens angemessen widerspiegeln, und sie sind zu der Überzeugung gelangt, dass dies der Fall ist und dass keine vorrangige Anpassung angemessen gewesen wäre.

Die nicht geschäftsführenden Vorstandsmitglieder haben berücksichtigt, dass Herr Wilkinson im Vorfeld der Berechnung der Leistungsbedingungen zugestimmt hat, dass 50 % seines jährlichen Baranreizes für das Jahr 2021 davon abhängt und bedingt aufgeschoben wird, bis die CTP-Gruppe einen Zuwachs von 10 Mio. m² an abgeschlossenen neuen GLA (eigene Immobilien) erreicht.

Vergütung der geschäftsführenden Vorstandsmitglieder

Grundgehalt

Im Jahr 2021 war das jährliche Gesamtgrundgehalt von Herrn Vos und Herrn Wilkinson wie folgt:

TABELLE 2

NAME	ROLLE DES	ERHALTENE JÄHRLICHE FESTVERGÜTUNG (IN EURO)
REMON VOS	CEO	500,000
RICHARD WILKINSON	CFO	380,000

Lohnnebenleistungen

Leitende Vorstandsmitglieder erhalten marktübliche -Leistungen, die Folgendes umfassen können: Krankenversicherung, Lebensversicherung, Wohngeld, Nutzung eines Firmenwagens, Reisekostenerstattung, Laptop, iPad und Mobiltelefone sowie Arbeitnehmerentschädigung bei Krankheit. Zusätzliche Leistungen können je nach Geschäftsbedarf in Betracht gezogen werden.

Herr Wilkinson erhält ein Wohngeld in Höhe von (dem Gegenwert in lokaler Währung) 1.500 € pro Monat. Die Einzelheiten zu den im Berichtsjahr 2021 aufgelaufenen oder gezahlten Bezügen der geschäftsführenden Vorstandsmitglieder sind nachstehend aufgeführt.

Um jeden Zweifel auszuschließen, wurden an die geschäftsführenden Vorstandsmitglieder keine Antrittsprämien oder Zulagen für die Altersversorgung gezahlt.

Herr Vos hält eine beträchtliche Beteiligung an der Gesellschaft, was bedeutet, dass es bereits eine klare und direkte Verbindung zwischen seiner Vergütung und der Leistung der Gesellschaft gibt. Daher nimmt Herr Vos derzeit nicht an den unten beschriebenen variablen Vergütungskomponenten teil.

Jährlicher Baranreiz

Im Jahr 2021 war die Auszahlung der jährlichen Barprämie für die geschäftsführenden Vorstandsmitglieder abhängig von der Leistung im Vergleich zu den folgenden im Voraus festgelegten Leistungskennzahlen:

- Wachstum der fertiggestellten neuen GLA
- EPRA-Ergebnis
- Beleihungsauslauf
- ESG-Umweltindex

Die nicht geschäftsführenden Vorstandsmitglieder haben die tatsächliche Leistung der geschäftsführenden Vorstandsmitglieder im Vergleich zu den Leistungszielen überprüft, um festzustellen, inwieweit die Ziele erreicht wurden. Die jährliche Barvergütung beträgt 150 % des Grundgehalts bei Erreichen der Leistungsbedingungen und der maximale Bonus für herausragende Leistungen ist auf das Zweifache des Zielbetrags bzw. 300 % des Grundgehalts begrenzt.

Die tatsächliche Wertentwicklung wurde auf der Grundlage des Gesamtmultiplikators angegeben, da die zugrunde liegenden Einzelmultiplikatoren aus Gründen des Geschäftsgeheimnisses nicht offengelegt werden konnten.

Der gesamte jährliche Baranreiz, der auf der Grundlage der tatsächlichen Leistung bei den EPRA-Erträgen und dem Wachstum der fertiggestellten neuen GLA festgelegt wurde, kann auf der Grundlage der tatsächlichen Leistung bei den Leistungskennzahlen für den Beleihungsauslauf und den ESG-Umweltindex nach unten angepasst werden. Die nicht geschäftsführenden Vorstandsmitglieder haben die tatsächliche Leistung bei diesen Zielen überprüft und beschlossen, dass der berechnete jährliche Anreiz für 2021 nicht nach unten angepasst wird (siehe Tabelle 3).

Langfristiger Anreizplan

Die bedingte Aktienzuteilung, die Herrn Wilkinson am 30. April 2021 im Rahmen des LTIP gewährt wurde, kann am 30. April 2024 unverfallbar werden und hängt von der Fortsetzung des Dienstverhältnisses und der Erfüllung der vorgegebenen Leistungsziele ab. Ausstehende bedingte Aktienzuteilungen verfallen automatisch bei Beendigung des Dienstverhältnisses vor dem Ende des Erdienungszeitraums. Die Aktien müssen nach Ablauf der Sperrfrist mindestens zwei Jahre lang gehalten werden. Das Leistungsziel für die LTIP-Zuteilung ist in zwei Elemente unterteilt:

- 50 % der Zuteilung können in Abhängigkeit von der absoluten Gesamtrendite für die Aktionäre (Total Shareholder Return, TSR) des Unternehmens gewährt werden; und
- 50 % der Zuteilung können in Abhängigkeit von der relativen TSR-Performance des Unternehmens im Vergleich zum FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index (siehe Tabelle 4) ausgeübt werden.

TABELLE 3

LEISTUNGSMASSNAHME	GEWICHT	VESTING LEVELS (% DES GRUNDKAPITALS) GEHALT)	IST-LEISTUNG	UNVERFALLBAR (% DES GRUND-GEHALTS)	AUSZAHLUNGBETRÄGE	
					REMON VOS, CEO	RICHARD WILKINSON, CFO
EPRA EARNINGS	35%	21% - 105%	ÜBER ZIEL	105%	-	399,000
ZUWACHS AN ABGESCHLOSSENEN	65%	39% - 195%	ZWISCHEN ZIEL UND MAXIMUM	130%	-	495,300
GESAMT	100%	60% - 300%		235%	-	894,300
ZURÜCKGEZOGEN [1]					-	447,150
BONUSVERGÜTUNG					-	447,150

[1] 50 % der jährlichen Barprämie für Herrn Wilkinson wird aufgeschoben und hängt davon ab, dass die CTP-Gruppe ein Wachstum von 10 Millionen Quadratmetern an abgeschlossenen neuen GLA (eigene Immobilien) erreicht.

TABELLE 4

NAME DES VERWALTUNGSRATSMITGLIEDS, POSITION	AKTIENVERGÜTUNGEN										
	DIE WICHTIGSTEN BEDINGUNGEN DER					2021 AUF DER GRUNDLAGE DER ZIELVERGABEN					
						ERÖFFNUJNGS BILANZ	WÄHREND DES JAHRES		ENDSALDO		
		1 Leistungszeitraum	2 Datum der Zuteilung	3 Datum der Unverfallbarkeit	4 Ende der Haltedauer	5 Ausstehende Anteile - 1. Januar 2021	6 Zugeteilte Aktien	7 Anzahl der zugeteilten Aktien	8 Aktien, die einer Leistungsbedingung unterliegen	9 Zugesagte und nicht gesperrte Aktien zum Jahresende
REMON VOS, CEO		K . A .	-	-	-	-	-	-	-	-
RICHARD WILKINSON, CFO		2021-2023	30 APR 2021	30 APR 2024	30 APR 2026	-	27,142	-	27,142	27,142
							27,142	-	27,142	27,142

Anpassungen der Dienstbezüge
Im Jahr 2021 wurde die Möglichkeit der Rückforderung variabler Vergütungen durch Rückforderung oder Malus im Sinne von Artikel 2:135 (8) des niederländischen Bürgerlichen Gesetzbuchs bei keiner Art von variablen Zahlungen für ein geschäftsführendes Vorstandsmitglied angewandt.

Mindestbeteiligungsanforderungen
Die Mindestbeteiligung beläuft sich auf 250 % des Grundgehalts, das über fünf Jahre aufgebaut werden muss. In Anbetracht der beträchtlichen Beteiligung von Herrn Vos an der Gesellschaft übersteigt er bereits die Mindestbeteiligung. Herr Wilkinson wird die Mindestbeteiligung im Jahr 2021 noch nicht erreichen.

Lohnquote
Auch die Gehaltsunterschiede und die Stellung der geschäftsführenden Vorstandsmitglieder innerhalb des Unternehmens wurden berücksichtigt. In diesem Zusammenhang wurde auch das interne Gehaltsverhältnis geprüft und erörtert. Da der CEO nur ein festes jährliches Grundgehalt erhält, umfasst das Gehaltsverhältnis den CEO und den CFO (einschließlich der von der Gesellschaft im Jahr 2021 anerkannten Ausgaben im Zusammenhang mit dem jährlichen Bonusplan und dem LTI-Plan). Die durchschnittliche jährliche Gesamtvergütung für die Referenzgruppe enthält weder die jährliche Gesamtvergütung des CEO noch die des CFO. Auf der Grundlage der obigen Angaben betrug das interne Lohnverhältnis im Jahr 2021 7,6 für den CEO und 16,1 für den CFO, wie in Tabelle 5 dargestellt.

Vergütung der nicht geschäftsführenden Vorstandsmitglieder
Die Vergütung der nicht geschäftsführenden Vorstandsmitglieder für ihre Mitarbeit im Vorstand und in den Ausschüssen im Jahr 2021 ist in Tabelle 6 aufgeführt.

TABELLE 5

NAME DES VORSTANDS; POSITION	2021
REMON VOS, CEO	500,000
RICHARD WILKINSON, CFO	1,061,200
JÄHRLICHE VERGÜTUNG ALLER MITARBEITER (ohne CFO UND CEO)	30,418,320
DURCHSCHNITTLICHE VERGÜTUNG ALLER MITARBEITER (ohne CFO UND CEO)	461
DURCHSCHNITTLICHE JÄHRLICHE GESAMTVERGÜTUNG	65,983
PAY RATIO CEO	7.6
PAY RATIO CFO	16.1

1 Finanzielle Leistungskennzahlen des Unternehmens werden im Jahr 2022 in den Vergütungsbericht.

TABELLE 6

NAME	JÄHRLICHE ERHALTENE VERGÜTUNG (in Euro) [1]	FUNKTION	JÄHRLICHE ERHALTENE VERGÜTUNG (in Euro) [1]	ERHALTENE VERGÜTUNG GESAMT (in Euro) [1]
BARBARA KNOFLACH, Senior Unabhängiges Vw-Ratsmitglied	114,247	MITGLIED DES NOMINIERUNGS- UND ERNENNUNGSAUSSCHUSSES	7,616	121,863
GERARD VAN KESTEREN	57,123	VORSITZENDER DES PRÜFUNGSAUSSCHUSSES	15,233	72,356
PAVEL TRENKA	57,123	VORSITZENDER DES NOMINIERUNGS- UND ERNENNUNGSAUSSCHUSSES	11,425	68,548
SUSANNE EICKERMANN-RIEPE	57,123	MITGLIED DES PRÜFUNGSAUSSCHUSSES	11,425	68,548
GESAMT	285,616		45,699	331,315

1 Von der Gesellschaft anerkannt für die Vergütung von nicht geschäftsführende Vorstandsmitglieder ab dem 29. März 2021.

Einhaltung der Vorschriften

Weder für die geschäftsführenden noch für die nicht geschäftsführenden Vorstandsmitglieder wich CTP von der Vergütungspolitik ab. Da der Vergütungsbericht 2021 der erste Vergütungsbericht ist, der seit der Börsennotierung der Gesellschaft Gegenstand einer Konsultativabstimmung ist, gibt es in diesem Jahr keine frühere Konsultativabstimmung der Hauptversammlung, die zu berücksichtigen wäre.

Die Gesellschaft hat weder den geschäftsführenden noch den nicht geschäftsführenden Vorstandsmitglieder Darlehen, Vorschüsse oder Garantien gewährt.

Gesamtvergütung

Die tatsächlich gezahlte Barvergütung und der Wert der unverfallbaren Aktienvergütung der geschäftsführenden Vorstandsmitglieder durch die Gesellschaft für das Jahr bis zum 31. Dezember 2021 sind in Tabelle 7 aufgeführt.

In Tabelle 8 sind die Vergütungen der geschäftsführenden Vorstandsmitglieder aufgeführt, die von der Gesellschaft für das am 31. Dezember 2021 endende Jahr als Aufwand verbucht wurden.

TABELLE 7

Vergütung von Vorstandsmitgliedern

NAME	1		2		3	4	5	
	FESTVERGÜTUNG		VARIABLE VERGÜTUNG		AUSSERGE-WÖHLICHE LEISTUNGEN	GESAMT-VERGÜTUNG	ANTEIL DER FESTEN UND VARIABLEN VERGÜTUNG	
	GRUND GEHALT	SONSTIGE LEISTUNGEN	STI	LTIP			FEST	VARIABEL
REMON VOS, CEO	380,822	10,971	-	-	-	391,793	100%	0%
RICHARD WILKINSON, CFO	289,425	19,822	447,150	-	-	756,397	41%	59%

TABELLE 8

	Vergütung von Vorstandsmitgliedern [1]					
NAME DES GESCHÄFTSFÜHRENDEN VORSTANDS POSITION	GRUNDGEHALT	SOZIAL-BEITRÄGE	STI [2]	LTIP	SONSTIGE LEISTUNGEN	GESAMT
REMON VOS, CEO	380,822	51,556	-	-	10,971	443,349
RICHARD WILKINSON, CFO	289,425	30,884	596,200	85,000	19,822	1,021,331
GESAMT	670,247	82,440	596,200	85,000	30,793	1,464,680

1 Von der Gesellschaft für die Vergütung der geschäftsführende Vorstandsmitglieder ab dem 29. März 2021 anerkannt.

2 Darin enthalten sind die im Jahr 2021 erfassten Aufwendungen für den aufgeschobenen Teil.

7. Vorstandssitzungen

Der Vorstand tritt mindestens einmal pro Quartal zusammen, in der Regel am Hauptsitz von CTP in Amsterdam. Seit dem Börsengang trat der Vorstand fünfmal zusammen. Alle Vorstandsmitglieder nahmen an allen Sitzungen teil. Zu den Diskussionsthemen gehörten unter anderem Akquisitionsprojekte und die Entwicklungspipeline, Vermietungsaktivitäten und die finanzielle Performance. Wenn es der Vorstand für notwendig erachtete, zog er externe Experten zu Beratungs- und Schulungszwecken hinzu.

Der Vorstand hat die Geschäftsordnung einschließlich der Charta des Prüfungsausschusses und der Nominierungs- und Vergütungs-Charta in einer Sitzung am 29. März 2021 angenommen (die Geschäftsordnung). Die Geschäftsordnung ist auf der Website von CTP veröffentlicht.

In jeder Sitzung werden die Akquisitionen des laufenden Jahres (abgeschlossen und in Vorbereitung) sowie die Entwicklungen des laufenden Jahres (abgeschlossen und in Vorbereitung) erörtert, und es wird ein Überblick über die Entwicklung des Logistikmarktes gegeben. Das Management-Reporting und die Finanzberichterstattung im Vergleich zum Budget werden besprochen, Cashflow-Prognosen und Investor Relations Updates werden gegeben.

Auf seiner Sitzung am 11. Mai 2021 erörterte der Vorstand unter anderem eine Aktualisierung der Kennzahlen und genehmigte die Finanzzahlen für das erste Quartal. Auf seiner Sitzung am 10. August 2021 bewertete der Vorstand das Einführungsprogramm, das im Juni/Juli 2021 stattfand. Die Abschlüsse des ersten Halbjahres wurden diskutiert und genehmigt. Der Plan für die Innenrevision wurde vom Innenrevisor dem Prüfungsausschuss und anschließend dem Vorstand vorgelegt und vom Vorstand genehmigt. Die Zwischendividende für 2021 wurde festgelegt und die Ausschüttung genehmigt.

In der Sitzung vom 10. August 2021 wurde berichtet, dass der Verhaltenskodex im ersten Halbjahr 2021 im Zusammenhang mit der Notierung der Gesellschaft an der Euronext Amsterdam N.V. aktualisiert wurde. Die Wirksamkeit und Einhaltung des Verhaltenskodexes wurde in der Vorstandssitzung vom 16. Dezember 2021 erörtert.

Auf seiner Sitzung am 16. November 2021 wurde ein Strategie-Update gegeben und der Vorstand genehmigte die ESG-Strategie für die kommenden fünf Jahre. Die Finanzzahlen für das dritte Quartal wurden genehmigt, und es wurden verschiedene Governance-Fragen erörtert. Die Steuerpolitik der Gesellschaft wurde in der Sitzung vom 16. November 2021 erörtert und genehmigt. Die Finanzierung und die Einhaltung der Empfehlungen sowie die Weiterverfolgung der Bemerkungen der internen und externen Prüfer wurden vierteljährlich erörtert.

In seiner Sitzung vom 16. Dezember 2021 erörterte der Vorstand die mit der Strategie und den Aktivitäten von CTP verbundenen Risiken. Die Risikobereitschaft und die Maßnahmen, die zur Bekämpfung dieser Risiken ergriffen werden, wurden erörtert. Der Rahmen für das Risikomanagement wurde genehmigt. Die Werte für CTP wurden festgelegt und in der ESG-Politik bekräftigt. Die Ziele für 2022 für die geschäftsführenden Vorstandsmitglieder und ihre individuelle Vergütung wurden auch mit den einzelnen geschäftsführenden Vorstandsmitgliedern besprochen. Der Vorstand besprach seine Arbeitsweise mit dem internen Prüfer und KPMG als externem Prüfer.

Die nicht geschäftsführenden Vorstandsmitglieder erörterten den Entwurf des Prüfungsberichts und den Bestätigungsvermerk mit dem externen Prüfer.

Der Vorstand/CFO hält monatliche Update-Calls ab, deren Zweck es ist, die nicht geschäftsführende Vorstandsmitglieder über das Geschäft (einschließlich Akquisitionen) und die Finanzlage der CTP-Gruppe zu informieren. In mehreren Sitzungen wurden die geplante öffentliche Übernahme und das Delisting-Angebot für die Aktien der Deutsche Industrie RE-IT-AG sowie die Akquisition des Amsterdam Logistic Centre in den Niederlanden besprochen. Außerdem informierte die Abteilung Investor Relations die nicht geschäftsführende Vorstandsmitglieder über die Beziehungen zu den Investoren. Diese Informationsgespräche wurden von Herrn Wilkinson im Namen der geschäftsführenden Vorstandsmitglieder geführt.

Die geschäftsführenden Vorstandsmitglieder erörterten die langfristige Wertschöpfungsstrategie 2022-2026 mit den nicht geschäftsführenden Vorstandsmitgliedern in mehreren Sitzungen (16. November und 16. Dezember 2021). Die Strategie zielt darauf ab, CTP zu einem wichtigen europäischen Akteur und zu einem Vorreiter bei der Berücksichtigung von ESG in seinem Geschäft zu machen. Die ESG-Ziele und -Maßnahmen wurden von den nicht geschäftsführende Vorstandsmitglieder auf der Sitzung am 16. November 2021 erörtert und genehmigt, ebenso wie die Ernennung eines speziellen ESG-Beauftragten, der direkt an den CEO berichtet.

Die Strategie als Hauptthema stand im März und im November 2021 auf der Tagesordnung des Vorstands. Die Umsetzung und die Risiken werden von den Mitgliedern des Vorstands regelmäßig erörtert, und zwar in den monatlichen Aktualisierungsgesprächen des Vorstands und in den regelmäßigen Sitzungen.

Veranstaltungen nach 2021

Die geschäftsführenden Vorstandsmitglieder legten den nicht geschäftsführenden Vorstandsmitgliedern den Jahresabschluss 2021, den Brief des CEO/CFO und die Verantwortungserklärung vor, mit der Empfehlung, den Jahresabschluss 2021 am 26. April 2022 zu genehmigen. Der Jahresabschluss wurde von der KPMG geprüft, die einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilte. Der Vorstand genehmigte den Jahresabschluss und unterzeichnete den Jahresabschluss 2021 am 8. März 2022.

8. Vielfalt

CTP setzt sich für eine integrative Kultur ein und hat eine Diversitätspolitik eingeführt. Im Jahr 2021 bestand der Vorstand aus vier männlichen und zwei weiblichen Mitgliedern; die derzeitige Zusammensetzung des Vorstands entspricht somit dem Geschlechterziel von mindestens 30 % weiblichen und 30 % männlichen Vorstandsmitgliedern.

CTP strebt bei seinen künftigen Ernennungen weiterhin eine angemessene und ausgewogene Zusammensetzung des Vorstands an, indem alle relevanten Auswahlkriterien wie Erfahrung, Fähigkeiten und Kenntnisse der Führungskräfte und der Branche berücksichtigt werden. In der Politik sind die Ziele wie folgt formuliert: mindestens 30 % des Vorstands und des geschäftsführenden Ausschusses bestehen gemeinsam aus Männern und mindestens 30 % des Vorstands und des geschäftsführenden Ausschusses bestehen gemeinsam aus Frauen. CTP strebt auch eine Erhöhung der Vielfalt in Bezug auf Nationalität und Alter sowie die Schaffung und Aufrechterhaltung einer Vielfalt an Ausbildung und Erfahrung an.

ALTERSGRUPPEN (%)

	%
20 - 39	13
30 - 39	4 0
40 - 49	32
50 - 59	13
60 UND ÄLTER	2

Was die Anzahl der weiblichen und männlichen Beschäftigten im Laufe des Jahres betrifft, so begann CTP mit 46 % weiblichen und 54 % männlichen Beschäftigten und beendete das Jahr mit 45 % weiblichen und 55 % männlichen Beschäftigten. Auf der Ebene der leitenden Angestellten liegt der Anteil der Frauen bei 29 % und der der Männer bei 71 %. Die Mitarbeiter von CTP kommen Die Mitarbeiter von CTP kommen aus der Tschechischen Republik, Griechenland, Deutschland, Ungarn, dem Vereinigten Königreich, Rumänien, der Slowakei, Polen, Serbien, Bulgarien, Österreich und den Niederlanden. Die Altersunterschiede reichen von 20 bis 64 Jahren.

Durchschnittsalter der CTP-Gruppe: 39
Durchschnittsalter des oberen Managements (Top 30): 45.

Ab dem 1. Januar 2022 müssen Unternehmen, die an der Euronext Amsterdam N.V. notiert sind, Quoten für Aufsichtsräte einhalten und Zielvorgaben für ein ausgewogenes Verhältnis von Frauen und Männern in den Aufsichtsräten und der Geschäftsleitung formulieren. Die Zielvorgaben eines Unternehmens für ein ausgewogenes Geschlechterverhältnis müssen dem niederländischen Sozial- und Wirtschaftsrat (SER) jährlich gemeldet werden und werden zu Transparenzzwecken in den Lagebericht aufgenommen. Da CTP einen einstufigen Vorstand hat, bedeutet dies, dass mindestens ein Drittel der Vorstandsmitglieder Frauen und mindestens ein Drittel Männer sein müssen. CTP erfüllt dieses Ziel bereits und wird auch in den kommenden Geschäftsjahren in seinen Jahresberichten darüber berichten.

9. Einhaltung des niederländischen Corporate-Governance-Kodex

Zu Beginn dieses Kapitels geht CTP auf seine allgemeine Corporate-Governance-Struktur ein. Im Folgenden gibt das Unternehmen an, inwieweit es die Bestimmungen des Kodex erfüllt.

Der Vorstand, der für die Corporate-Governance-Struktur der CTP verantwortlich ist, ist der Ansicht, dass die Grundsätze und Best-Practice-Bestimmungen des Kodex angewandt werden. Da CTP erst seit März 2021 als börsennotiertes Unternehmen tätig ist, werden einige der Best-Practice-Bestimmungen noch nicht erfüllt. Die Einhaltung einiger Bestimmungen ist erst nach Ablauf eines bestimmten Zeitraums sinnvoll (Bewertung der Funktionsweise des Vorstands und seiner Mitglieder), während andere Bestimmungen gerade umgesetzt werden (Schulung und Ausbildung, Einführung eines Überwachungssystems für das Risikomanagement). Der Vorstand ist nach wie vor bestrebt, mehr Bestimmungen zu erfüllen, als er heute erfüllt, und arbeitet weiter an der Einhaltung dieser Bestimmungen, wobei er seine spezifische Beteiligungsstruktur berücksichtigt.

Abweichungen von den Best-Practice-Bestimmungen werden im Folgenden erläutert. Die Überschriften beziehen sich auf den Kodex; die Erläuterungen beziehen sich auf die spezifische Situation von CTP:

Best-Practice-Bestimmungen 1.2.2 und 1.2.3 - Durchführung der Risikobewertung und Überwachung der Wirksamkeit

Im vierten Quartal 2021 fand eine Identifizierung und Analyse der mit der Strategie der CTP-Gruppe verbundenen Risiken sowie eine Bewertung der Risikobereitschaft statt. Es werden Maßnahmen ergriffen, um den eingegangenen Risiken zu begegnen.

Es werden Schritte unternommen, um ein angemessenes internes Risikomanagement- und Kontrollsystem zu konzipieren und umzusetzen und diese Systeme in die Arbeitsabläufe zu integrieren. Die Erläuterung dieses Systems gegenüber denjenigen, für deren Arbeit es relevant ist, wird im Jahr 2022 erfolgen. Die Überwachung der Funktionsweise der Systeme und die systematische Bewertung ihrer Konzeption und Wirksamkeit werden im Jahr 2022 erfolgen, wobei beobachtete Schwachstellen, Fälle von Fehlverhalten und Unregelmäßigkeiten, Hinweise von Informanten, gewonnene Erkenntnisse und Ergebnisse der internen und externen Rechnungsprüfung berücksichtigt werden.

Best-Practice-Bestimmung 1.4.1 - Rechenschaftspflicht gegenüber dem Aufsichtsorgan

Die Wirksamkeit der internen Risikomanagement- und Kontrollsysteme, auf die in den Best-Practice-Bestimmungen 1.2.1 bis einschließlich 1.2.3 Bezug genommen wird, wird von den geschäftsführenden Vorstandsmitgliedern mit dem Prüfungsausschuss erörtert und von den geschäftsführenden Vorstandsmitgliedern gegenüber den nicht geschäftsführenden Vorstandsmitgliedern im ersten Halbjahr 2022 Rechenschaft abgelegt.

Best-Practice-Bestimmung 1.4.2 - Rechenschaftspflicht im Lagebericht

Über die Durchführung der Risikobewertung und die Funktionsweise der internen Risikomanagement- und -kontrollsysteme im Jahr 2021 wird im Jahr 2022 Bericht erstattet, ebenso wie über die Beobachtung größerer Mängel in den internen Risikomanagement- und -kontrollsystemen und die Empfindlichkeit der CTP gegenüber wesentlichen Veränderungen externer Faktoren.

Best-Practice-Bestimmung 1.5.3 – Bericht des Prüfungsausschusses

Der Prüfungsausschuss war nicht in der Lage, dem Vorstand Bericht zu erstatten über (i) die Methoden zur Bewertung der Wirksamkeit des internen Risikomanagements und der internen Kontrollsysteme, (ii) wesentliche Überlegungen zur Finanzberichterstattung. Dies wird ab 2022 nachgeholt.

Best-Practice-Bestimmungen 2.1.3 und 3.1.3 - Exekutivausschuss und seine Vergütung

Nachdem CTP seit etwa neun Monaten als börsennotiertes Unternehmen tätig ist, erkennt das Unternehmen an, dass die Einsetzung eines geschäftsführenden Ausschusses, die unmittelbar vor dem Börsengang im März 2021 erfolgte, für CTP in der derzeitigen Phase nicht angemessen ist. Der Vorstand wird in der ersten Jahreshälfte 2022 eine Diskussion über die Positionierung des Vorstands innerhalb von CTP führen und dabei auch Führungsstile und -qualitäten berücksichtigen.

Best-Practice-Bestimmung 2.2.1 - Ernennungs- und Wiederernennungsfristen - Vorstandsmitglieder

Diese Bestimmung sieht vor, dass ein geschäftsführendes Vorstandsmitglied für einen Zeitraum von höchstens vier Jahren ernannt wird. Der CEO wurde auf unbestimmte Zeit zum geschäftsführenden Vorstandsmitglied ernannt und kann unbegrenzt wiederbestellt werden, da er eine aktive Rolle im Vorstand so lange wie möglich beibehalten möchte, um die langfristige Wertschöpfungsstrategie von CTP zu gewährleisten.

Best-Practice-Bestimmung 2.2.2 - Ernennungs- und Wiederernennungsfristen - Aufsichtsratsmitglieder

Die nicht geschäftsführenden Vorstandsmitglieder wurden für drei Jahre ernannt, was formal nicht mit den im Kodex vorgeschriebenen vier Jahren übereinstimmt. Der Vorstand ist der Ansicht, dass es wichtig ist, den Zeitraum für die Wiederbestellung an internationale Standards anzulehnen und in regelmäßigen Abständen neue Meinungen und Ideen zu erhalten.

Best-Practice-Bestimmung 2.2.4 - Nachfolge

Die nicht geschäftsführenden Vorstandsmitglieder werden sich in der ersten Hälfte des Jahres 2022 auf einen Plan für die Nachfolge der geschäftsführenden Vorstandsmitglieder und der nicht geschäftsführenden Vorstandsmitglieder konzentrieren. CTP weicht insofern von dieser Bestimmung ab, als die nicht geschäftsführenden Vorstandsmitglieder einen Zeitplan für ihr Ausscheiden erstellt haben, in dem alle vier Mitglieder gleichzeitig in den Ruhestand treten.

Best-Practice-Bestimmung 2.2.5 - Aufgaben des Auswahl- und Ernennungsausschusses

Der Nominierungs- und Vergütungsausschuss wird in der ersten Jahreshälfte 2022 die Auswahlkriterien und Ernennungsverfahren für die oberste Führungsebene überwachen; er wird sich auf die Ausarbeitung eines Plans für die Nachfolge der geschäftsführenden Vorstandsmitglieder und der nicht geschäftsführenden Vorstandsmitglieder konzentrieren; er wird die Arbeitsweise der geschäftsführenden Vorstandsmitglieder und der nicht geschäftsführenden Vorstandsmitglieder bewerten und den nicht geschäftsführenden Vorstandsmitglieder über die Ergebnisse Bericht erstatten; er wird die Größe und Zusammensetzung des Vorstands bewerten und das Profil der Zusammensetzung der nicht geschäftsführenden Vorstandsmitglieder überprüfen.

Best-Practice-Bestimmung 2.2.6, 2.2.7 und 2.2.8 - Bewertung durch den Aufsichtsrat, Bewertung des Vorstands, Bewertung der Rechenschaftspflicht

Angesichts der kürzlichen Ernennung seiner Vorstandsmitglieder im März 2021 hat der Vorstand weder seine eigene Arbeitsweise noch die seiner Ausschüsse noch die seiner einzelnen Mitglieder im Jahr 2021 bewertet. Der Vorstand ist der Ansicht, dass ein ausreichend langer Zeitraum verstreichen sollte, um die Leistung der verschiedenen Gremien bewerten zu können. Die Bewertung wird in der ersten Hälfte des Jahres 2022 stattfinden.

Best-Practice-Bestimmung 2.5.1 - Verantwortung des Vorstands für die Kultur

Die Werte für CTP wurden festgelegt und in der ESG-Politik und dem Verhaltenskodex bekräftigt. Die Strategie und das Geschäftsmodell von CTP, das Umfeld, in dem die CTP-Gruppe tätig ist, sowie Anpassungen der Strategie wurden in den Jahren 2021 und 2022 mehrmals diskutiert und werden im ersten Quartal 2022 abgeschlossen.

Best-Practice-Bestimmung 3.1.3 - Vergütung - Exekutivausschuss

Nachdem CTP seit etwa neun Monaten als börsennotiertes Unternehmen tätig ist, räumt das Unternehmen ein, dass die Einsetzung eines Vorstands, die unmittelbar vor dem Börsengang im März 2021 erfolgte, für CTP in seiner derzeitigen Phase nicht angemessen ist. In Bezug auf diese Bestimmung weicht CTP insofern ab, als keine Vergütungsgespräche stattgefunden haben.

Best-Practice-Bestimmung 4.2.3 - Sitzungen und Präsentationen

CTP weicht insofern von dieser Bestimmung ab, als dass Analystentreffen, Analystenpräsentationen, Präsentationen für institutionelle und andere Investoren sowie Pressekonferenzen nicht im Voraus auf unserer Website und mittels Pressemitteilungen angekündigt werden. Alle Pressemitteilungen und Finanzberichte werden - sobald sie veröffentlicht sind - auf unsere Website gestellt und wichtige Unternehmensereignisse werden im Voraus bekannt gegeben.

Best-Practice-Bestimmung 4.3.3 – Annullierung der Verbindlichkeit einer Ernennung oder Abberufung

Die Hauptversammlung einer Gesellschaft, die nicht unter die Regelung für große Unternehmen fällt, kann mit der absoluten Mehrheit der abgegebenen Stimmen die Ernennung oder Abberufung eines Vorstandsmitglieds oder eines Mitglieds des Aufsichtsrats beschließen. Es kann vorgesehen werden, dass diese Mehrheit einen bestimmten Anteil des gezeichneten Kapitals repräsentiert, wobei dieser Anteil ein Drittel nicht überschreiten darf.

CTP weicht insofern von dieser Bestimmung ab, als in der Satzung und der Geschäftsordnung festgelegt ist, dass die Hauptversammlung ein Vorstandsmitglied nur mit einer Zweidrittelmehrheit der abgegebenen Stimmen, die mehr als die Hälfte des ausgegebenen Aktienkapitals vertreten, abberufen kann, wenn die Abberufung nicht von den nicht geschäftsführenden Vorstandsmitglieder vorgeschlagen wurde.

10. Weitere Informationen gemäß Artikel 10 der Europäischen Übernahmerichtlinie

Gemäß der Verordnung Artikel 10 der EU-Übernahmerichtlinie ist CTP verpflichtet, unter anderem über die Kapitalstruktur des Unternehmens, Beschränkungen der Stimmrechte und der Übertragung von Wertpapieren, wesentliche Beteiligungen an CTP N.V. zu berichten, die Regeln für die Ernennung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern und für Satzungsänderungen, die Befugnisse der geschäftsführenden Vorstandsmitglieder (insbesondere die Befugnis, Aktien auszugeben oder zurückzukaufen), wesentliche Vereinbarungen, an denen CTP beteiligt ist und die bei einem Kontrollwechsel in der CTP infolge eines Übernahmeangebots in Kraft treten, geändert oder aufgehoben werden, sowie etwaige Vereinbarungen zwischen CTP und den geschäftsführenden Vorstandsmitglieder oder Gesellschaftern, die eine Entschädigung für den Fall vorsehen, dass ihr Arbeitsvertrag aufgrund eines Übernahmeangebots endet. Die in Artikel 10 der EU-Übernahmerichtlinie geforderten Informationen sind in diesem Kapitel zur Corporate Governance sowie in den nachfolgenden Ereignissen als Teil der Offenlegungshinweise des Konzernabschlusses enthalten.

Aktien

Das ausgegebene Aktienkapital der CTP N.V. besteht aus 400.392.810 Aktien mit einem Nennwert von je 0,16 EUR. Die Aktien sind an der Euronext Amsterdam N.V. notiert. Jede Aktie gewährt eine Stimme. Alle Aktien haben die gleichen Rechte und sind frei übertragbar.

Beschränkungen in Bezug auf Aktien

Für die Aktien der CTP N.V. gibt es keine Beschränkungen.

Wesentliche Beteiligungen

Gemäß dem Gesetz über die Finanzaufsicht und dem Erlass über die Offenlegung von bedeutenden Beteiligungen und Kapitalinteressen in emittierenden Institutionen (Besluit melding zeggenschap en kapitaalbelang in uitgevende instellingen Wft) muss die niederländische Finanzmarktaufsicht (AFM) über bedeutende Beteiligungen (d.h. von 3% oder mehr) informiert werden. Am 31. Dezember 2021 hielt die CTP Holding B.V. 83,14% der Anteile an der CTP N.V. Am 8. März 2022 betrug dieser Prozentsatz 76,91% nach der Ausgabe von Aktien zur Unterstützung der Transaktion mit der Deutsche Industrie REIT-AG.

Pläne teilen

Die CTP N.V. hat einen langfristigen Incentive Plan und einen Deferred Incentive Plan für geschäftsführende Vorstandsmitglieder und Mitarbeiter in Schlüsselpositionen der Gruppe.

Einschränkungen bei der Stimmabgabe

Für die Aktien der CTP N.V. gibt es keine Stimmrechtsbeschränkungen.

Vereinbarungen mit Aktionären, die eine Einschränkung darstellen können die Übertragung von Aktien oder Stimmrechten

Es gibt keine Vereinbarungen mit Aktionären, die kann die Übertragung von Aktien oder Stimmrechten beschränken.

Ernennung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern, Satzungsänderungen

Die Bestimmungen über die Ernennung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern sind auf der Website von CTP verfügbar. Die Hauptversammlung kann mit absoluter Mehrheit der abgegebenen Stimmen eine Änderung der Satzung beschließen, nachdem der Vorstand einen Vorschlag unterbreitet hat, der von der Mehrheit der nicht geschäftsführenden Vorstandsmitglieder genehmigt wurde. Ein Vorschlag zur Änderung der Satzung muss in der Einberufung der Hauptversammlung enthalten sein. Eine Kopie des Vorschlags, die den wörtlichen Wortlaut der vorgeschlagenen Änderung enthält, muss allen Aktionären zur Verfügung gestellt werden.

Erwerb von eigenen Aktien

Die Hauptversammlung kann den Vorstand ermächtigen, (i) eigene Aktien zu erwerben und (ii) Rechte zur Zeichnung von Aktien auszugeben und zu gewähren sowie das Bezugsrecht der Aktionäre bei der Ausgabe und Gewährung von Rechten zur Zeichnung von Aktien zu beschränken oder auszuschließen. Weitere Informationen finden Sie in der Satzung.

Ausgabe von Aktien

In einem Hauptversammlungsbeschluss vom 16. März 2021 ermächtigte die Hauptversammlung den Vorstand bis zum 29. September 2022, (i) Aktien auszugeben oder Rechte zum Erwerb dieser Aktien bis zu einem Höchstbetrag von 10 % des Aktienkapitals der Gesellschaft unmittelbar nach der Abwicklung des Börsengangs zu gewähren, (ii) Aktien bis zu dem Betrag auszugeben, der von den Aktionären im Rahmen einer Zwischendividende für das Geschäftsjahr 2021 berücksichtigt wurde, (iii) das Bezugsrecht der Aktionäre im Zusammenhang mit den vorgenannten Emissionen auszuschließen und (iv) die Gesellschaft zu veranlassen, unmittelbar nach der Abwicklung des Börsengangs Aktien ihres Grundkapitals zu einem Preis von bis zu 110% des Marktpreises an der Euronext und bis zu 10% des ausgegebenen Kapitals zu erwerben.

Regelungen für den Fall eines Kontrollwechsels

Die Gesellschaft ist nicht an wesentlichen Vereinbarungen beteiligt, die in irgendeiner Weise von einer Änderung der Kontrolle über die Gesellschaft infolge eines öffentlichen Angebots im Sinne von Abschnitt 5:70 des Finanzaufsichtsgesetzes betroffen sind. Es gibt keine Vereinbarungen, nach denen CTP verpflichtet ist, Zahlungen an Vorstandsmitglieder zu leisten, wenn diese nach einem öffentlichen Angebot im Sinne von Abschnitt 5:70 des Finanzaufsichtsgesetzes ausscheiden.

Besondere Kontrollrechte

Bei CTP bestehen keine potenziellen oder existierenden Übernahmemaßnahmen.

Vereinbarungen mit geschäftsführenden Vorstandsmitgliedern oder Mitarbeitern

Die Abfindungszahlungen für die geschäftsführenden Vorstandsmitglieder wurden auf maximal 100 % ihres Jahresgehalts festgesetzt.

Interessenkonflikte und Transaktionen mit nahestehenden Personen

Gemäß der Geschäftsordnung und der am 29. März 2021 angenommenen Richtlinie über Geschäfte mit verbundenen Parteien muss ein Interessenkonflikt dem SID gemeldet werden. Die nicht geschäftsführenden Vorstandsmitglieder entscheiden über die Folgen eines solchen Konflikts, falls ein solcher vorliegt. Im Falle eines Interessenkonflikts darf das betreffende Vorstandsmitglied weder an den Gesprächen noch an der Abstimmung über die betreffende Angelegenheit teilnehmen. Befinden sich ein oder mehrere Vorstandsmitglieder in einem Interessenkonflikt, wird über den betreffenden Beschluss abgestimmt, wenn (i) die Transaktion zu Bedingungen abgeschlossen wird, die (ii) der Beschluss wird mit Zustimmung von mindestens der Mehrheit der nicht geschäftsführenden Vorstandsmitglieder gefasst, wenn der Interessenkonflikt für die Gesellschaft oder den betreffenden Vorstandsmitglied von wesentlicher Bedeutung ist.

Herr Vos ist CEO und geschäftsführendes Vorstandsmitglied und gleichzeitig (indirekt) Mehrheitsaktionär. Dementsprechend kann Herr Vos durch seine (indirekte) Stimme in der Hauptversammlung Strategien und Richtungen unterstützen, die in seinem besten Interesse liegen und die mit den Interessen des Unternehmens und der anderen Aktionäre in Konflikt geraten können.

Herr Vos nutzt für private Zwecke ein Firmenflugzeug, für das er ein Nutzungsentgelt auf der Grundlage eines kommerziellen Benchmarking zahlt.

Der CTP-Konzern überwacht und bewertet sorgfältig die konzerninternen Beziehungen, die in Abschnitt [33] des Anhangs zum Jahresabschluss detailliert dargestellt sind.

Persönliche Darlehen

Persönliche Darlehen, Bürgschaften oder Ähnliches dürfen weder den geschäftsführenden Vorstandsmitgliedern noch den nicht geschäftsführenden Vorstandsmitgliedern gewährt werden, es sei denn, (i) im Rahmen der normalen Geschäftstätigkeit (d. h. wenn wir ein Finanzinstitut wären), (ii) zu Bedingungen, die für die gesamte Belegschaft gelten, und (iii) nach Genehmigung durch die nicht geschäftsführenden Vorstandsmitglieder.

Die Gesellschaft hat keine persönlichen Darlehen gewährt.

Am 22. September 2021 zahlte CTP ihre Zwischendividende für das erste Halbjahr in Höhe von 0,17 € pro Aktie, die entweder in Form von Gratisaktien oder in bar ausgezahlt wurde. Insgesamt 93 % der CTP-Aktionäre haben sich für die Auszahlung der Dividende in Aktien entschieden.

Bei den Aktienanlegern stieg die Zahl der Aktienanalysten, die die CTP-Aktie beobachten, von sieben zum Zeitpunkt des Börsengangs am 29. März auf neun zum Jahresende 2021. Mit weiteren vier Aktienanalysten wird ein aktiver Dialog geführt. Anfang Oktober wurde eine Immobilienbesichtigung mit sieben Analysten organisiert, von denen fünf aktiv über CTP berichten. Die Analysten besichtigten verschiedene Objekte von CTP und trafen sich mit verschiedenen Mitgliedern des CTP-Ländermanagements in der Tschechischen Republik, Ungarn und Rumänien.

Die Gespräche mit den Aktienanlegern fanden das ganze Jahr über statt, sowohl in Form von Einzelgesprächen als auch in Form von Gruppengesprächen auf Investorentagen, die regelmäßig von den Investmentbanken der CTP organisiert werden.

Bis Ende 2021 empfehlen neun von neun Analysten die CTP-Aktie als „KAUF" mit einem durchschnittlichen Kursziel von 22,00 € pro Aktie.

Einhaltung der Vorschriften

Die Umsetzung des CTP-Compliance-Programms wurde im Jahr 2021 fortgesetzt. Die CTP-Gruppe schloss eine Analyse der Anti-Geldwäsche-Gesetze (AML) gemäß den lokalen Vorschriften in allen ihren Rechtsordnungen ab. Die AML-Programme für verpflichtete Unternehmen (oder Dienste) wurden in jedem Land entsprechend umgesetzt.

Die Compliance-Richtlinien, die AML-Programme und die entsprechenden Schulungen der CTP-Mitarbeiter werden mit den Gesetzesänderungen und neuen Rechtsvorschriften in Einklang gebracht. CTP bietet seinen Mitarbeitern derzeit drei zentrale Compliance-Schulungen an: Ethik und Compliance, fairer Wettbewerb und Razzien sowie Geldwäschebekämpfung.

Die CTP-Gruppe hat einen Verhaltenskodex eingeführt und überwacht dessen Wirksamkeit und Einhaltung sowohl auf Seiten des Vorstands als auch auf Seiten der Mitarbeiter durch den Group AML & Compliance Officer. Die geschäftsführenden Vorstandsmitglieder oder der Group AML & Compliance Officer informieren die nicht geschäftsführenden Vorstandsmitglieder über alle Feststellungen und Beobachtungen in Bezug auf die Wirksamkeit und Einhaltung des Verhaltenskodex. Die CTP-Gruppe hat ein vertrauliches, anonymes Whistleblowing-System für Mitarbeiter und Dritte eingerichtet, um mögliche Verstöße gegen den Verhaltenskodex zu melden. Im Jahr 2021 wurden keine Bedenken geäußert. Der Verhaltenskodex ist

auf der Website des Unternehmens veröffentlicht.
Im Rahmen der Vorbereitung auf die Notierung an der Euronext Amsterdam N.V. hat die CTP-Gruppe ihren Verhaltenskodex im März 2021 aktualisiert. Die vorgenommenen Änderungen sind nur für den Vorstand und die Mitglieder des Exekutivausschusses relevant. Im Laufe des Jahres wurden geringfügige Änderungen an dem Dokument vorgenommen, um den Änderungen im internen Hinweisgebersystem Rechnung zu tragen, das zum Group AML & Compliance Officer führt.
Im Zusammenhang mit der Börsennotierung von CTP an der Euronext Amsterdam N.V. hat die CTP-Gruppe im März 2021 auch ihre Richtlinien zum Insiderhandel aktualisiert. Diese Richtlinie war zunächst nur für CTP-Anleihen relevant, gilt nun aber auch für CTP-Aktien. Die Börsennotierung bedeutet auch, dass die CTP-Gruppe von der Außenwelt stärker verfolgt wird, sowohl in Bezug auf die Finanzergebnisse als auch auf die Professionalität, mit der die CTP ihre Geschäfte führt. Die Einhaltung der (neuen und bestehenden) Vorschriften ist ein Teil davon. Wenn die Mitarbeiter ein Fehlverhalten oder Unregelmäßigkeiten innerhalb der CTP-Gruppe vermuten, erklärt die neue Whistleblower-Politik, wie sie diese melden können. Diese Richtlinie wurde im Juli 2021 entsprechend aktualisiert und spiegelt die Änderungen im internen Whistleblowing-System wider.
In der gesamten CTP-Gruppe wurden neue AML- und Good-Practice-Prozesse eingeführt: u. a. eine jährliche Aktualisierung und Bewertung der Compliance-Risiken; alle neuen Mitarbeiter bestätigen den Verhaltenskodex als Teil des Onboarding-Prozesses; Compliance-Schulungsinitiativen werden von der Compliance-Abteilung unterstützt; ein AML-Verfahren zum Thema „Kenne deinen Kunden" wurde für alle Immobilien-Gegenparteien und CTP-Kunden (Mieter) eingeführt; die vorherige schriftliche Genehmigung des AML- und Compliance-Beauftragten der Gruppe ist erforderlich, wenn ein Dritter Lieferant oder Kunde von CTP werden soll.
Der AML & Compliance Officer der Gruppe gewährleistet die Einhaltung der Marktmissbrauchsverordnung.
Das CTP-Compliance-Programm hat die volle Unterstützung der obersten Führungsebene, was der CTP-Gruppe einen starken Ton von oben verleiht und den Schwerpunkt auf eine ethische und nachhaltige Führung ihrer Geschäfte legt.
Die Compliance-Abteilung und der Unternehmenssekretär von CTP überwachen die Einhaltung der geltenden Gesetze und Vorschriften in Bezug auf die Offenlegung von kursrelevanten Informationen.

Erklärung der geschäftsführenden Vorstandsmitglieder zur Verantwortung

CTP hat die wichtigsten Risiken ermittelt, denen CTP ausgesetzt ist, einschließlich der Risiken der Finanzberichterstattung. Diese Risiken sind im Kapitel Risikomanagement zu finden. In Übereinstimmung mit dem Kodex und dem Gesetz über die Finanzaufsicht. CTP hat keine abschließende Liste aller möglichen Risiken vorgelegt. Darüber hinaus können Entwicklungen, die den geschäftsführenden Vorstandsmitgliedern derzeit nicht bekannt sind oder als unwahrscheinlich angesehen werden, das zukünftige Risikoprofil von CTP verändern. Der Aufbau der internen Risikomanagement- und Kontrollsysteme von CTP wurde im Kapitel Risikomanagement beschrieben. Ziel dieser Systeme ist es, das Risiko des Nichterreichens der Geschäftsziele und das Risiko wesentlicher Fehler in der Finanzberichterstattung zu steuern, nicht aber zu beseitigen. Dementsprechend können diese Systeme nur eine angemessene, aber keine absolute Sicherheit gegen wesentliche Verluste oder wesentliche Fehler bieten.

Die geschäftsführenden Vorstandsmitglieder von CTP überprüften und analysierten die wichtigsten strategischen, operativen, finanziellen und Berichterstattungs- sowie Compliance-Risiken, denen CTP ausgesetzt ist, und bewerteten die Ausgestaltung und operative Wirksamkeit des Risikomanagements und der internen Kontrollsysteme von CTP im Jahr 2021. Die geschäftsführenden Vorstandsmitglieder räumen ein, dass kontinuierliche Verbesserungen erforderlich sind, die in Zukunft umgesetzt werden sollen. Das Ergebnis dieser Bewertung wurde dem Prüfungsausschuss und den nicht geschäftsführende Vorstandsmitglieder mitgeteilt und mit unseren internen und externen Prüfern besprochen.

Wie in der Best-Practice-Bestimmung 1.4.3 des Kodex und in Abschnitt 5:25c(2)(c) des Gesetzes über die Finanzaufsicht vorgeschrieben, bestätigen die geschäftsführenden Vorstandsmitglieder auf der Grundlage der vorstehenden Ausführungen und der im Kapitel Hauptrisiken/Risikomanagement enthaltenen Erläuterungen, dass sie ihres Wissens nach

Der Bericht gibt ausreichend Aufschluss über etwaige Mängel in der Wirksamkeit der internen Risikomanagement- und Kontrollsysteme;

- Diese Systeme bieten angemessene Sicherheit, dass die Finanzberichterstattung keine wesentlichen Ungenauigkeiten enthält.
- Aufgrund der aktuellen Situation ist es gerechtfertigt, dass die Finanzberichterstattung auf der Grundlage der Unternehmensfortführung erstellt wird, und
- Der Bericht nennt die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten, die für die Erwartung des Fortbestands der CTP für den Zeitraum von zwölf Monaten nach Erstellung des Berichts relevant sind;
- Der Jahresabschluss 2021 vermittelt in Übereinstimmung mit den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der konsolidierten Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft und ihrer
- konsolidierten Vermögenswerte/Gesellschaften zum 31. Dezember 2021 sowie der konsolidierten Gewinn- und Verlustrechnung und der Cashflows der CTP N.V. für das Jahr 2021;
- Der Jahresbericht vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Situation zum 31. Dezember 2021, der Lage im Geschäftsjahr 2021 und der in den Jahresabschluss einbezogenen Unternehmen sowie eine Beschreibung der wichtigsten Risiken, denen die Gruppe ausgesetzt ist.

Amsterdam, 8. März 2022.

Remon L. Vos (CEO)
Richard J. Wilkinson (CFO)