

#SHAFTESBURY #SHURGARD

La notizia della settimana riguarda la cessione di una quota di 25% del portafoglio di Covent Garden detenuto da Shaftesbury (GAV GBP2.7bn circa) a NBIM (Norges Bank Investment Management) per un corrispettivo di GBP570mn, su base di valutazione FY24 allineata a quella realizzata dal valutatore indipendente CBRE (NIY = 3.6%). Shaftesbury Capital è il REIT britannico *mixed-use* (ristoranti, negozi, uffici, appartamenti) che gestisce il portafoglio immobiliare più irripetibile ed esclusivo d'Europa, tutto concentrato nei quartieri di Covent-Garden, Chinatown e SoHo, cuore del West-End di Londra. I proventi della cessione saranno impiegati in acquisizioni di nuovi immobili, nella realizzazione di capex e per il rimborso dei finanziamenti in scadenza nei prossimi 12 mesi. La cessione di (una quota di minoranza di) Covent Garden - che diventerà un REIT autonomo a fine FY25 - avrà impatto neutrale su EPS e NTApu FY25 di Shaftesbury (la transazione avviene a 1x P/NTA). ND/EBITDA pro-forma passa da 11 a 7x e LTV da 27 a 11%, trasformando Shaftesbury nel REIT meno levereggiato del Vecchio Continente. Le nostre riflessioni dopo la conference-call: a) l'appetito istituzionale per i *trophy-asset* immobiliari europei rimane elevato; b) le transazioni immobiliari più significative degli ultimi trimestri sono avvenute tutte su base di valutazioni allineate a ultimi appraisal, aka a forte premio rispetto agli input impliciti di un secondario disfunzionale e poco partecipato; c) NBIM ha acquistato quota di minoranza di Covent Garden da Shaftesbury (di cui è primo azionista con 25.19% di partecipazione) su valutazione 1x PNTA.....mentre le unità SHC che detiene trattano a 0.6x PNTA (Covent Garden rappresenta 53% del GAV di SHC) = che senso ha?; d) ha rischiato di rimanere vittima di takeover, nelle ultime settimane, la nostra Shaftesbury? La cessione di Covent Garden è una *poison-pill* che funge da pietra tombale per la contendibilità dell'azienda? Le unità SHC LN - top-pick - trattano a 27x, 3.2% e 0.6x PE, DY e P/NTA FY25: per discutere la loro proposizione di investimento con i nostri analisti potete scrivere a [ricerca@ven-to.it](mailto:ricerca@ven-to.it).

I risultati dei mercati del credito sono a pagina 2-3, le curve TITIM/FIBCO, SGROLN/SEGPLP sono a pagina 4-5, le notizie rilevanti e il calendario del reporting degli emittenti del nostro universo sono a pagina 7-8. A pagina 6 si presentano sinteticamente le proposizioni di investimento di unità e credito di Shurgard (ticker: SHUR BB, SHRLUX), leader europeo della locazione *self-storage*, nicchia di mercato dotata di ampio potenziale di crescita e apprezzata dai nostri analisti.

Buona settimana

Alberto Segafredo  
[alberto@ven-to.it](mailto:alberto@ven-to.it)

Lorenzo Da Ros  
[lorenzo@ven-to.it](mailto:lorenzo@ven-to.it)

Simone Salmaso  
[simone@ven-to.it](mailto:simone@ven-to.it)

Indici di credito cash europei e USA, sintesi

	YIELD TO WORST %					1Y RANGE		ASW SPREAD BPS				PERFORMANCE TOT RET %				KEY STATS			
	LAST	1W	1M	3M	P.Y.	MAX	MIN	LAST	1W	1M	YE24	1W	1M	YTD	YoY	YtM%	YtW%	D YRS	M YRS
EU IG (EUR)	3,3%	3,4%	3,2%	3,2%	3,8%	3,9%	0,2%	81	85	77	89	0,4%	-0,6%	-0,1%	4,9%	3,4%	3,3%	4,4	5,0
US IG (USD)	5,1%	5,2%	5,3%	5,4%	5,4%	5,8%	4,7%	122	128	109	118	0,7%	1,3%	2,5%	6,1%	5,2%	5,1%	6,6	10,1
EU HY (EUR)	5,6%	5,7%	5,2%	5,4%	6,4%	6,8%	5,2%	277	285	248	281	0,3%	-0,3%	1,1%	7,9%	6,0%	5,6%	2,7	3,7
US HY (USD)	7,4%	7,7%	7,1%	7,5%	7,7%	8,3%	7,0%	308	331	262	290	0,8%	-0,1%	1,6%	8,7%	7,6%	7,4%	3,1	4,6

Indici di credito cash europei (denominati in EUR)

BY RATING	YIELD TO WORST %					1Y RANGE		ASW SPREAD BPS				PERFORMANCE TOT RET %				KEY STATS			
	LAST	1W	1M	3M	P.Y.	MAX	MIN	LAST	1W	1M	YE24	1W	1M	YTD	YoY	YtM%	YtW%	D YRS	M YRS
CORP AA	3,0%	3,0%	2,8%	2,8%	3,4%	3,6%	2,7%	47	51	45	52	0,4%	-0,6%	-0,4%	3,7%	3,0%	3,0%	4,6	5,1
CORP A	3,2%	3,3%	3,1%	3,1%	3,7%	3,8%	2,9%	73	76	69	80	0,4%	-0,7%	-0,2%	4,5%	3,3%	3,2%	4,6	5,2
CORP BBB	3,4%	3,5%	3,3%	3,3%	4,0%	4,1%	3,1%	95	98	90	103	0,3%	-0,6%	0,1%	5,5%	3,5%	3,4%	4,2	4,8
CORP BB	4,4%	4,6%	4,2%	4,3%	5,1%	5,3%	1,6%	187	195	171	197	0,4%	-0,2%	0,8%	7,5%	4,8%	4,4%	2,9	3,6
CORP B	5,9%	5,9%	5,1%	5,4%	7,0%	7,4%	5,1%	311	321	244	307	0,2%	-0,6%	1,0%	8,2%	6,2%	5,9%	2,3	3,7
CORP < CCC	17,7%	17,6%	16,7%	17,6%	21,5%	22,6%	16,5%	1023	1020	954	1000	0,0%	-1,0%	3,6%	9,0%	17,9%	17,7%	2,3	3,0
FIN AA	2,9%	2,9%	2,8%	2,9%	3,5%	3,7%	2,7%	48	51	45	54	0,2%	-0,3%	0,0%	4,3%	2,9%	2,9%	3,4	3,6
FIN A	3,2%	3,3%	3,1%	3,1%	3,9%	4,0%	2,9%	78	82	72	86	0,4%	-0,5%	0,1%	5,2%	3,3%	3,2%	3,9	4,4
FIN BBB	3,5%	3,6%	3,4%	3,5%	4,3%	4,4%	3,3%	103	106	97	117	0,3%	-0,4%	0,5%	6,2%	3,8%	3,5%	3,5	3,9
FIN HY	4,7%	4,8%	4,5%	4,6%	5,8%	6,0%	4,5%	200	201	186	206	0,2%	-0,2%	0,9%	9,0%	5,2%	4,7%	3,0	3,4
FIN SUB & LT2	3,8%	3,9%	3,6%	3,7%	4,5%	4,6%	3,5%	127	130	119	141	0,3%	-0,5%	0,5%	6,6%	4,3%	3,8%	3,7	4,3
FIN SUB & T1	3,9%	3,9%	3,7%	3,7%	4,4%	6,3%	4,7%	165	166	160	177	0,4%	-1,1%	-0,2%	6,9%	5,0%	3,9%	6,1	7,3

Indici di credito cash USA (denominati in USD)

BY RATING	YIELD TO WORST %					1Y RANGE		ASW SPREAD BPS				PERFORMANCE TOT RET %				KEY STATS			
	LAST	1W	1M	3M	P.Y.	MAX	MIN	LAST	1W	1M	YE24	1W	1M	YTD	YoY	YtM%	YtW%	D YRS	M YRS
CORP AA	4,8%	4,8%	4,9%	5,0%	5,0%	5,4%	4,3%	84	89	74	84	0,7%	1,6%	2,6%	5,1%	4,8%	4,8%	7,2	11,5
CORP A	5,0%	5,1%	5,1%	5,2%	5,2%	5,6%	4,5%	108	114	96	105	0,7%	1,4%	2,5%	5,8%	5,0%	5,0%	6,5	9,7
CORP BBB	5,3%	5,4%	5,5%	5,6%	5,6%	6,0%	4,9%	143	150	127	138	0,7%	1,2%	2,5%	6,7%	5,4%	5,3%	6,5	10,1
CORP BB	6,2%	6,4%	6,1%	6,5%	6,5%	7,0%	5,8%	210	231	177	204	0,7%	0,4%	2,0%	7,7%	6,4%	6,2%	3,3	4,9
CORP B	7,5%	7,8%	7,2%	7,5%	7,8%	8,3%	7,0%	322	348	267	302	0,8%	-0,3%	1,4%	7,8%	7,8%	7,5%	2,8	4,5
CORP < CCC	12,6%	12,8%	11,5%	11,8%	13,0%	14,4%	11,3%	716	736	613	635	0,8%	-1,5%	0,3%	14,9%	12,8%	12,6%	2,8	4,1
FIN AA	4,6%	4,7%	4,8%	4,9%	5,1%	5,5%	4,2%	75	81	67	75	0,5%	1,2%	2,2%	5,7%	4,6%	4,6%	4,8	7,0
FIN A	4,9%	5,0%	5,1%	5,2%	5,3%	5,8%	4,5%	107	114	95	105	0,6%	1,2%	2,4%	6,6%	5,0%	4,9%	4,9	6,4
FIN BBB	5,4%	5,5%	5,5%	5,6%	5,8%	6,2%	5,0%	153	159	135	147	0,5%	1,0%	2,3%	7,6%	5,5%	5,4%	5,3	7,6
FIN HY	5,9%	6,0%	5,9%	6,0%	6,0%	6,6%	5,0%	175	183	148	156	0,5%	0,4%	1,5%	5,9%	6,6%	5,9%	5,1	45,2

Indici di credito cash EM (denominati in USD)

BY RATING	YIELD TO WORST %					1Y RANGE		ASW SPREAD BPS				PERFORMANCE TOT RET %				KEY STATS			
	LAST	1W	1M	3M	P.Y.	MAX	MIN	LAST	1W	1M	YE24	1W	1M	YTD	YoY	YtM%	YtW%	D YRS	M YRS
EM IG	6,2%	6,3%	6,3%	6,4%	6,7%	7,1%	5,9%	215	219	200	216	0,5%	1,2%	2,7%	8,3%	6,2%	6,2%	5,9	9,6
EM HY	7,7%	7,8%	7,7%	8,0%	8,7%	9,0%	7,4%	360	366	328	363	0,6%	0,5%	2,7%	11,2%	7,8%	7,7%	3,9	6,5

Data di riferimento: 20-03-2025

I mercati nell'ultima settimana

TASSO	YtM	1W (%)	CREDITO CASH	PX	1W (%)	INDICI AZIONARI	PX	1W (%)
EUSA2	2,29%	+0,00%	EU IG (EUR)	307	+0,4%	SX5E - EUROSTOXX 50	5451	+2,3%
EUSA5	2,47%	-0,03%	US IG (USD)	3412	+0,7%	SX86P - STOXX Real Estate	124	+1,6%
EUSA10	2,67%	-0,03%	EM IG (USD)	413	+0,5%	SXKP - STOXX Telco	256	+0,5%
USGG2YR	3,96%	+0,01%	EU HY (EUR)	415	+0,3%	SX8P - STOXX Tech	835	+3,5%
USGG5YR	4,01%	-0,02%	US HY (USD)	1748	+0,8%	SX7P - STOXX Banks	267	+3,6%
USGG10YR	4,24%	-0,03%	EM HY (USD)	604	+0,6%	SXIP - STOXX Insurance	473	+2,0%
FX	FX	1W (%)	INDEX	SPREAD	1W (bps)	SPX - S&P 500	5663	+2,6%
EURUSD	1,09	-0,0%	MAIN	59	-0 bps	NDX - NASDAQ 100	19678	+2,4%
EURGBP	0,84	-0,1%	XOVER	308	-7 bps	S5REAL - S&P 500 Real Estate	260	+2,6%

Migliori e peggiori nell'ultima settimana

CREDITO									
MIGLIORI									
ISIN	RANK	CCY	MDY/FTCH/SP	TICKER	CPN	MAT.	1W ASW	PX	
FRO01400XE50	Sr Unsecured	EUR	A3/-/A-	DGFP	0,7	18/02/2030	-57	105,5	
PTEDPLOM0017	Jr Subordinated	EUR	Ba1/BB+/BB+	EDPPL	1,7	20/07/2080	-32	99,5	
XS2943818133	Secured	EUR	B2/BB-/B+	ILDFP	5,375	15/04/2030	-22	101,4	
US11102AAF84	Jr Subordinated	USD	Ba1/BB+/BB+	BRITEL	4,25	23/11/2081	-20	97,7	
US29274FAF18	Sr Unsecured	USD	Baa2/BBB+/BBB-	ENELIM	4	25/10/2026	-17	98,8	
PEGGIORI									
US02154CAF05	Secured	USD	Caa1/-/CCC+	ALTICE	5	15/01/2028	+30	76,9	
XS1964701822	Sr Unsecured	USD	-/-/BBB+	ARNDTN	5,375	21/03/2029	+19	96,8	
XS1577952283	2nd lien	EUR	Caa3/-/CCC-	ALTICE	4,75	15/01/2028	+17	38,7	
USL0178WAJ10	Secured	USD	Caa1/-/CCC+	ALTICE	5,75	15/08/2029	+6	73,9	
USL0178WAL65	Secured	USD	Caa1/-/CCC+	ALTICE	9,625	15/07/2027	+6	88,7	

AZIONI				
MIGLIORI				
TICKER	1W	YTD	PRICE	MARKET CAP (mn)
SHC LN	+7,1%	-0,6%	124,80	2.277
ELI BB	+6,0%	+15,3%	84,90	6.242
COVH FP	+5,3%	+7,3%	22,00	3.259
GPE LN	+5,0%	+7,4%	306,00	1.243
ANA SM	+4,8%	+17,0%	126,00	6.912
PEGGIORI				
VER AV	-4,4%	-3,1%	67,80	23.555
TIT IM	-2,9%	+16,9%	0,29	6.344
STERV FH	-2,9%	-0,7%	9,65	7.599
LEG GR	-2,9%	-19,4%	65,90	4.912
VNA GR	-2,6%	-13,2%	25,45	20.892

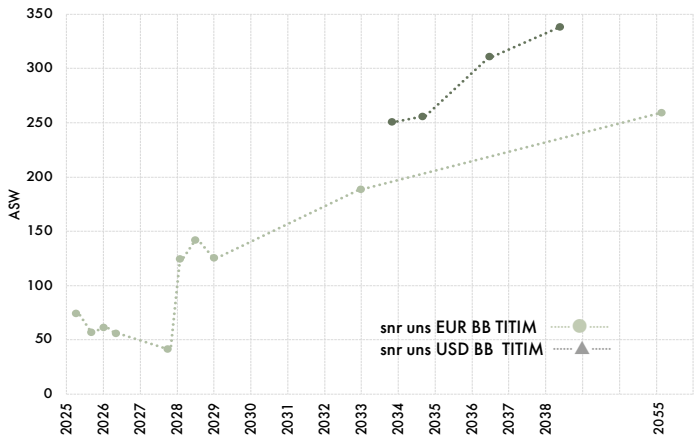
Data di riferimento: 20-03-2025

Telecom Italia: aggiornamento curve di credito EUR - USD e selezione notizie rilevanti

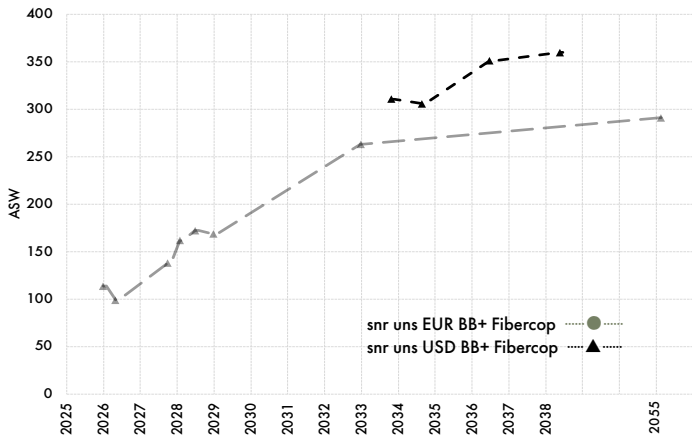
	ISIN	OUT.	RANK	CCY	MDY/FTCH/S&P	ISSUER	CPN	MATURITY	PX	YTM	ASW	1W
	XS1982819994	1000	snr uns	EUR	Ba3/BB/BB	TELECOM ITALIA SPA	2,75	15/04/2025	99,9	3,78	75	-0
	XS1497606365	1000	snr uns	EUR	Ba3/BB/BB	TELECOM ITALIA SPA	3	30/09/2025	100,0	3,02	57	-8
	XS1846631049	375	snr uns	EUR	Ba3/BB/BB	TELECOM ITALIA SPA	2,875	28/01/2026	99,9	3,02	62	-13
	XS1419869885	678	snr uns	EUR	Ba3/BB/BB	TELECOM ITALIA SPA	3,625	25/05/2026	100,8	2,91	56	-14
	XS1698218523	742	snr uns	EUR	Ba3/BB/BB	TELECOM ITALIA SPA	2,375	12/10/2027	99,0	2,77	42	-7
	XS2581393134	625	snr uns	EUR	Ba3/BB/BB	TELECOM ITALIA SPA	6,875	15/02/2028	108,4	3,79	125	-45
	XS2637954582	750	snr uns	EUR	Ba3/BB/BB	TELECOM ITALIA SPA	7,875	31/07/2028	112,2	3,97	142	-29
	XS2288109676	499	snr uns	EUR	Ba3/BB/BB	TELECOM ITALIA SPA	1,625	18/01/2029	92,4	3,79	126	-22
	XS0161100515	656	snr uns	EUR	Ba3/BB/BB	TELECOM ITALIA FIN SA	7,75	24/01/2033	122,7	4,28	189	-2
	XS0214965963	440	snr uns	EUR	Ba3/BB/BB	TELECOM ITALIA SPA	5,25	17/03/2055	100,0	5,25	259	+5
FIBER	XS2804499973	375	Secured	EUR	Ba1/BB+/BB+	FIBERCOP SPA	2,875	28/01/2026	99,4	3,55	113	-30
	XS2804500069	322	Secured	EUR	Ba1/BB+/BB+	FIBERCOP SPA	3,625	25/05/2026	100,3	3,35	99	-3
	XS2804500226	508	Secured	EUR	Ba1/BB+/BB+	FIBERCOP SPA	2,375	12/10/2027	96,6	3,78	138	-16
	XS2804500572	625	Secured	EUR	Ba1/BB+/BB+	FIBERCOP SPA	6,875	15/02/2028	107,4	4,12	162	-36
	XS2804500812	750	Secured	EUR	Ba1/BB+/BB+	FIBERCOP SPA	7,875	31/07/2028	111,2	4,24	172	-30
	XS2804501208	501	Secured	EUR	Ba1/BB+/BB+	FIBERCOP SPA	1,625	18/01/2029	90,9	4,27	169	-18
	XS2804497506	359	Secured	EUR	Ba1/BB+/BB+	FIBERCOP SPA	7,75	24/01/2033	117,2	5,04	263	+6
	XS2804502511	230	snr uns	EUR	Ba1/BB+/BB+	FIBERCOP SPA	5,25	17/03/2055	93,5	5,71	291	+7
	US87927VAF58	499	snr uns	USD	Ba3/BB/BB	TELECOM ITALIA CAPITAL	6,375	15/11/2033	100,3	6,32	251	-14
	US87927VAM00	500	snr uns	USD	Ba3/BB/BB	TELECOM ITALIA CAPITAL	6	30/09/2034	96,9	6,44	256	-12
FIBER	US87927VAR96	500	snr uns	USD	Ba3/BB/BB	TELECOM ITALIA CAPITAL	7,2	18/07/2036	101,9	6,95	311	-7
	US87927VAV09	500	snr uns	USD	Ba3/BB/BB	TELECOM ITALIA CAPITAL	7,721	04/06/2038	104,3	7,21	338	-10
	XS2806382938	500	Secured	USD	Ba1/BB+/BB+	FIBERCOP SPA	6,375	15/11/2033	96,0	7,00	310	+3
	XS2806380056	500	Secured	USD	Ba1/BB+/BB+	FIBERCOP SPA	6	30/09/2034	92,9	7,03	306	+4
	XS2806383076	500	Secured	USD	Ba1/BB+/BB+	FIBERCOP SPA	7,2	18/07/2036	98,3	7,42	351	+11
	XS2806383159	500	Secured	USD	Ba1/BB+/BB+	FIBERCOP SPA	7,721	04/06/2038	102,2	7,45	359	+10
TOTAL DEBT		15.745										
o.w. Bonds		62%										
o.w. Banks & EIB		19%										
o.w. Lease & long rent		19%										
AVAILABLE LIQUIDITY		4.841										
o.w. Cash & CE		45%										
o.w. Other		55%										
NET DEBT		10.904										

Il controvalore del debito è espresso in Eur mn. Gli importi si riferiscono al 30-09-24.  
Data di riferimento per il pricing delle emissioni: 20-03-25.

TITIM: CURVE CASH EUR - USD



FIBROP: CURVE CASH EUR - USD



18-03-25	TIM: MoU signed with Azerbaijan Innovation Agency to boost digital transformation: <a href="#">LINK</a>
17-03-25	Sparkle, Gold Data, Liberty Networks and SubCom Announce Execution and Enforcement of MANTA Subsea Cable System Contract: <a href="#">LINK</a>
17-02-25	TIM enters the energy market with a 100% renewable offer: <a href="#">LINK</a>
12-02-25	TIM: BOD approves MEF and Reteli's offer on Sparkle: <a href="#">LINK</a>

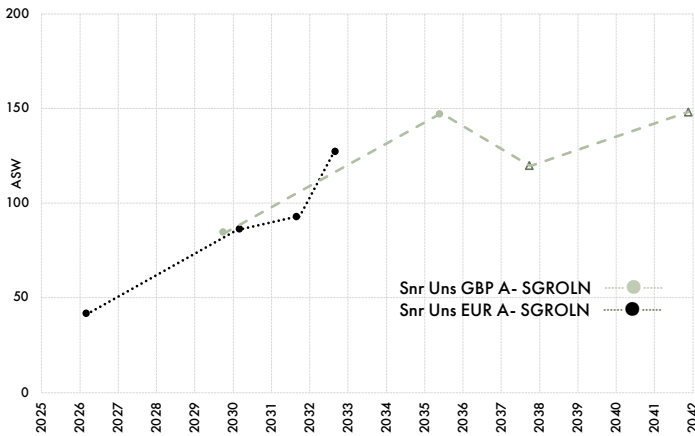
Segro Capital, Segro Plc e SELP Finance Sarl: curve cash EUR - GBP

ISIN	OUT.	RANK	CCY	MDY/FTCH/S&P	ISSUER	CPN	MATURITY	PX	YTM	ASW	1W
XS2455401328	650	snr uns	EUR	-/-/A-	SEGRO CAPITAL SARL	1,25	23/03/2026	98,5	2,77	42	-2
XS2455401757	500	snr uns	EUR	-/-/A-	SEGRO CAPITAL SARL	1,875	23/03/2030	93,1	3,40	86	-1
XS2360041474	500	snr uns	EUR	-/-/A-	SEGRO CAPITAL SARL	0,5	22/09/2031	82,2	3,63	93	+0
XS2905579095	500	snr uns	EUR	-/-/A-	SEGRO PLC	3,5	24/09/2032	97,4	3,91	127	-1
XS1692835249	350	snr uns	GBP	-/-/A-	SEGRO PLC	2,375	11/10/2029	89,8	4,94	85	+3
XS0221324154	200	snr uns	GBP	-/-/A-	SEGRO PLC	5,75	20/06/2035	100,9	5,63	147	+0
XS1692836726	400	snr uns	GBP	-/-/A-	SEGRO PLC	2,875	11/10/2037	75,2	5,69	120	+1
XS2563787287	350	snr uns	GBP	-/-/A-	SEGRO PLC	5,125	06/12/2041	91,7	5,92	148	+3
XS1720761490	500	snr uns	EUR	Baa2/-/BBB+	SELP FINANCE SARL	1,5	20/11/2025	99,1	2,93	50	-17
XS2015240083	500	snr uns	EUR	Baa2/-/BBB+	SELP FINANCE SARL	1,5	20/12/2026	97,9	2,77	44	+1
XS2511906310	750	snr uns	EUR	Baa2/-/BBB+	SELP FINANCE SARL	3,75	10/08/2027	101,3	3,15	77	+4
XS2344569038	500	snr uns	EUR	Baa2/-/BBB+	SELP FINANCE SARL	0,875	27/05/2029	90,4	3,37	85	+2
XS2974156031	500	snr uns	EUR	Baa2/-/BBB+	SELP FINANCE SARL	3,75	16/01/2032	98,7	3,97	136	+0

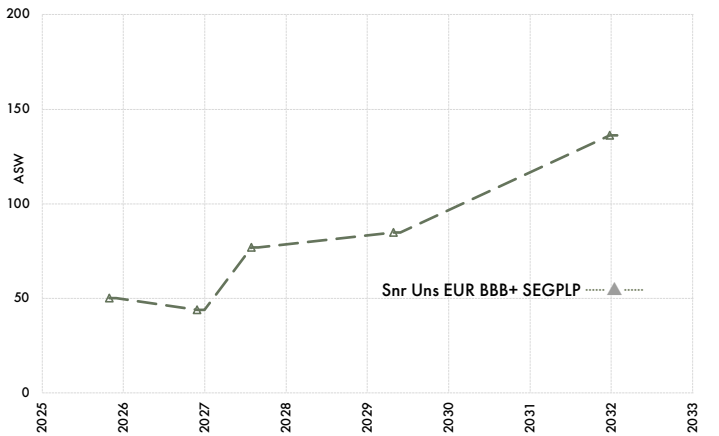
TOTAL DEBT	5.536
o.w. Bank loans	34%
o.w. Bonds	66%
AVAILABLE LIQUIDITY	2.337
o.w. Cash and cash equivalents	23%
o.w. Undrawn facilities	77%
NET DEBT	3.199

Il controvalore del debito è espresso in Eur mn. Gli importi si riferiscono al 31-12-24.  
Data di riferimento per il pricing delle emissioni: 20-03-25.

SGROLN: CURVE CASH EUR - GBP



SEGPLP: CURVA CASH EUR



NOTIZIE	
06-03-25	SELP completes purchase of Titanium Ruth Holdco (previously Tritax EuroBox) assets: <a href="#">LINK</a>
14-02-25	Results for the year ended 31 december 2024: <a href="#">LINK</a>
28-01-25	SEGRO plc ("SEGRO") SELP exchanges on purchase of Tritax EuroBox assets: <a href="#">LINK</a>
10-01-25	SELP joint venture prices €500 million 3.75 per cent unsecured bond: <a href="#">LINK</a>
17-12-24	SEGRO lands new lease at Gatwick Airport as air cargo demand booms: <a href="#">LINK</a>

## Unità e credito Shurgard Self Storage (ticker: SHUR BB, SHRLUX)

Shurgard (Eur4.8bn NTA, Eur4.7bn EV, Eur3.3bn mkt-cap) è un REIT lussemburghese specializzato nello sviluppo e nella gestione di immobili di self-storage B2C (per clienti privati e SMEs). I fondamentali di self-storage in Europa sono favorevoli: lo spazio per-capita è ridotto, i tassi di occupazione delle unità sono elevati e poco sensibili a variazioni di prezzo. I partecipanti al mercato della locazione self-storage europei sono pochi, generalmente sottocapitalizzati e inefficienti (tranne aziende UK quotate). Gli analisti di VEN-TO ritengono che le prospettive della locazione self-storage professionale europea siano attraenti, e che il modello operativo e la

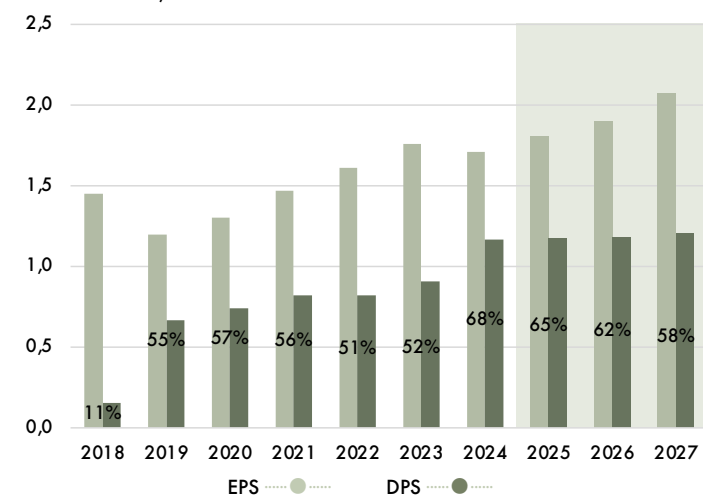
struttura finanziaria di Shurgard siano efficaci e ben progettati. Il management di Shurgard è credibile: i margini operativi dell'azienda, che oscillano tra 55% e 65% da IPO, fingono da riferimento *best-practice* per l'intero settore.

La struttura finanziaria di Shurgard - conservativa (LTV\* 22%, ND/EBITDA\* 5.5x in FY24) - abilita l'implementazione di una strategia di espansione del portafoglio che passa dall'impiego equilibrato di nuovi debito e mezzi propri.

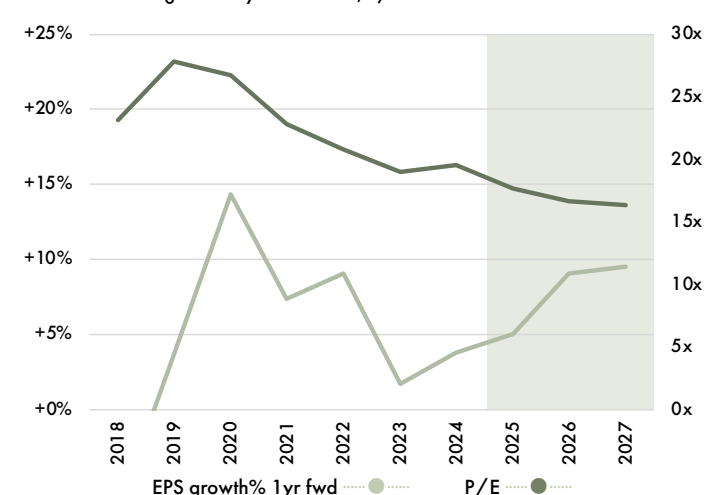
Le stime del consensus rilevato da Factset, riasunte in calce, implicano traiettorie di crescita per ricavi e margini FY24-26 HSD. La crescita di Shurgard è guidata dal consolidamento di Lok'n store, dalla locazione degli immobili europei in corso di sviluppo e da un graduale ri-prezzamento dei canoni di locazione (che hanno durata media inferiore a 12 mesi).

Le unità SHUR trattano su valutazioni P/FFO, DY e P/NTA FY25 di 17.7x, 3.5% e 0.68x che si attestano sui livelli assoluti più contenuti da IPO. L'emissione obbligazionaria snr uns EUR BBB+ SHRLUX 3.625 34 (ASW+133) è entrata nei nostri portafogli in 1q25.

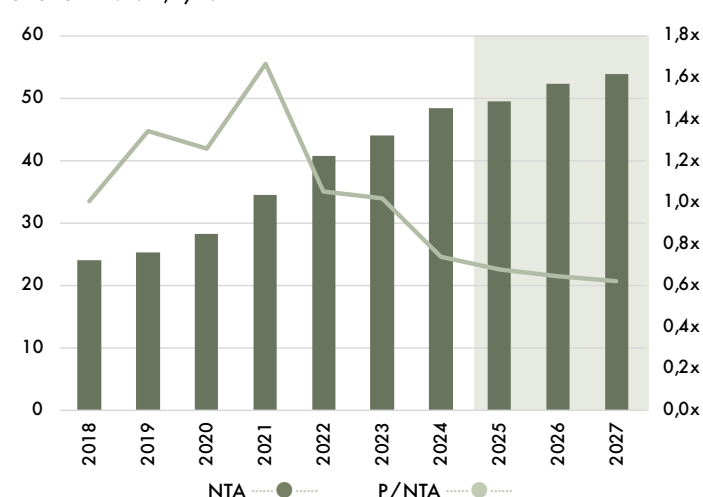
SHURGARD: EPS, DPS



SHURGARD: EPS growth 1 year forward, P/E



SHURGARD: NTA, P/NTA



SHURGARD (EUR, mn)	2024A	2025E	2026E	2027E
Revenues	407	409	441	504
EBITDA adjusted	237	267	292	316
Net income	167	255	275	278
EPS adjusted	1,71	1,81	1,90	2,07
DPS	1,17	1,17	1,18	1,20
GAV	5.958	6.268	6.669	6.950
ND	1.340	1.399	1.523	1.644
NTA	4.618	4.869	4.869	4.869
P/E	19,6x	17,7x	16,7x	16,3x
DY	3,49%	3,49%	3,51%	3,58%
P/NTA	0,74x	0,68x	0,64x	0,62x
ND/EBITDA*	5,65x	5,24x	5,21x	5,20x
LTV	22,2%	22,5%	22,7%	23,10%

ISIN	OUT.	RANK	CCY	MDY/FTCH/S&P	ISSUER	CPN	MATURITY	PX	YTM	ASW
BE6356733327	500	snr uns	EUR	-/BBB+/-	SHURGARD LUXEMBOURG	3,625	22/10/2034	96,5	4,07	133

### NOTIZIE

28-02-25	Full Year 2024 results January 1, 2024 to December 31, 2024: <a href="#">LINK</a>
16-10-24	Shurgard announces its successful inaugural €500mm Eurobond issuance: <a href="#">LINK</a>

## Universo VEN-TO, notizie e comunicazioni rilevanti dell'ultima settimana

### REAL ESTATE

GMGAU	Goodman group completes security purchase plan: <a href="#">LINK</a>
CASTSS	Final result of mandatory offer to acquire all outstanding shares in Entra: <a href="#">LINK</a>
CAPCLN	Shaftesbury Capital PLC and Norges Bank Investment Management establish Covent Garden partnership: <a href="#">LINK</a>
LANDLN	Details of first homes within growing Mayfield Park unveiled as next phase of £1.4bn development: <a href="#">LINK</a>
Results	<a href="#">ANNGR</a> <a href="#">ENTRAN</a>

### TRANSPORT

Results	<a href="#">FRAGR</a>
---------	-----------------------

### UTILITIES

IBESM	Launch of an issuance of equity-linked green bonds linked to the shares of "Iberdrola, S.A.": <a href="#">LINK</a> In relation to the acquisition of an interest of 88 % of the share capital of the British electricity distribution company "Electricity North West Limited": <a href="#">LINK</a> UK CMA clears Iberdrola's acquisition of Electricity North West: <a href="#">LINK</a>
FUMVFH	Fortum initiates change negotiations in its Enabling functions: <a href="#">LINK</a>
ANASM	ACCIONA Energía secures financing for Aldoga Solar Plant, backed by Cesce's Green Investment Policy: <a href="#">LINK</a>
VIEFP	Veolia welcomes Bpifrance and its French fund Lac1 to its capital: <a href="#">LINK</a>
Results	<a href="#">VERAV</a> <a href="#">SRGIM</a>

### TELCO

TIGO	Millicom's Nomination Committee's proposal for Board of Directors: <a href="#">LINK</a>
TITIM	TIM: MoU signed with Azerbaijan Innovation Agency to boost digital transformation: <a href="#">LINK</a> Sparkle, Gold Data, Liberty Networks and SubCom Announce Execution and Enforcement of MANTA Subsea Cable System Contract: <a href="#">LINK</a>
EQIX	Equinix Issues its First Green Bonds in Singapore, Raising SGD 500 Million to Advance Sustainability Initiatives: <a href="#">LINK</a>
DLR	Digital Realty Enters Indonesia Through Formation of New Joint Venture: <a href="#">LINK</a>
Results	<a href="#">VMED</a>

Universo VEN-TO, l’agenda di marzo

MARZO				
LUNEDI 3	MARTEDI 4	MERCOLEDI 5	GIOVEDI 6	VENERDI 7
	INWIM FY24		ENFP FY24	FHZNSW FY24 ELIASO FY24
LUNEDI 10	MARTEDI 11	MERCOLEDI 12	GIOVEDI 13	VENERDI 14
LEGGR FY24	EIRCOM FY24	UPCB FY24	ENELIM FY24 ATOSTR FY24	
LUNEDI 17	MARTEDI 18	MERCOLEDI 19	GIOVEDI 20	VENERDI 21
	FRAGR FY24	ANNGR FY24 SRGIM FY24 RAIWAY FY24	VERAV FY24 AEMSPA FY24	
LUNEDI 24	MARTEDI 25	MERCOLEDI 26	GIOVEDI 27	VENERDI 28
IREIM FY24	TRNIM FY24 ILDFP FY24	ARNDTN FY24	DBHNGR FY24 MATTER FY24	
LUNEDI 31				



# VEN-TO