



CTT – Correios de Portugal, S.A.
Av. dos Combatentes, 43 - Piso 14
1643-001 LISBOA
Número de matrícula na C.R.C. de Lisboa e
de pessoa coletiva 500 077 568
Capital social EUR 71.957.500,00

Comunicado – Lisboa, 4 de Maio de 2023

Informação relevante

Os CTT - Correios de Portugal, S.A. (“CTT” ou “Empresa”) informam sobre a sua estratégia Imobiliária¹ e que nesta data celebraram um Contrato de Compra e Venda de Ações (o “SPA” ou a “Transação”) com a Sierra Investments, SGPS, S.A. (“Sierra”) relativamente a uma participação no Portefólio de Rendimento dos CTT (o “Portefólio de Rendimento”), que será transferido para a CTT IMO YIELD S.A. (“CTT IMO YIELD”, ou o “Veículo”, ou a “SPV”).

A nova estratégia Imobiliária dos CTT adota uma via dupla para a otimização dos seus imóveis, categorizando-os em duas classes distintas: (1) Portefólio de Rendimento, e (2) Ativos de Desenvolvimento.

O Portefólio de Rendimento é composto por 398 ativos com mais de 240 mil metros quadrados de área bruta locável total com uma avaliação acordada da transação de 139M€². O portefólio inclui ativos imobiliários de diversas tipologias, como retalho, logística, escritórios e outros, em localizações *prime* e secundárias em Portugal, estando mais de 50% do seu valor concentrado nos distritos de Lisboa e Porto. Estes ativos fazem parte das atuais e futuras redes de logística e de retalho dos CTT.

No âmbito desta nova estratégia, os CTT celebraram um SPA com a Sierra, segundo o qual a Sierra irá adquirir uma participação de 3,6% por 5M€³ no SPV. Prevê-se que o Veículo seja convertido numa sociedade de investimento de capital fixo imobiliário (“SICAFI”). Após a conversão, a Sierra será nomeada como gestora do portefólio de rendimento e como sociedade gestora da SICAFI. Juntamente com o investimento da Sierra, investidores adicionais, tanto institucionais como *family offices*, irão adquirir uma participação de 26,5%⁴, representando um investimento de 37M€³.

A capacidade da Sierra em (i) construir soluções de gestão de investimentos personalizadas de acordo com as preferências de seus parceiros, integrando as suas múltiplas valências na criação de valor sustentável, bem como as suas competências no (ii) levantamento de capital de investidores institucionais e *family offices* desempenharam um papel relevante na conceção desta transação. O papel da Sierra será o de maximizar o valor dos ativos sob gestão, através da otimização da ocupação dos espaços, da captação de novos inquilinos e tipologias de uso, e da procura de oportunidades de expansão.

A Transação compreende as seguintes etapas (não exaustivas), que estão sujeitas às condições precedentes abaixo indicadas:

- O *carve-in* do Portefólio de Rendimento na recém-criada CTT IMO YIELD;

¹ Informação adicional pode ser encontrada numa apresentação separada sobre a estratégia imobiliária dos CTT

² Inclui *earn-out* de 2,6M€

³ Assumindo o *carve-in* de todos os imóveis do Portefólio de Rendimento

⁴ Sujeito à respetiva adesão à documentação contratual. Condição precedente de um investimento mínimo de 30M€ por novos investidores, excluindo a Sierra



CTT – Correios de Portugal, S.A.
Av. dos Combatentes, 43 - Piso 14
1643-001 LISBOA
Número de matrícula na C.R.C. de Lisboa e
de pessoa coletiva 500 077 568
Capital social EUR 71.957.500,00

- O Portefólio de Rendimento será transferido para a SPV em duas fases distintas.
- A fase um, na conclusão da transação prevista para o 2S23, através da transferência de propriedades correspondentes a pelo menos 75% da valorização acordada.
- A fase dois está prevista para ocorrer até 12 meses após a conclusão da fase um, com a transferência dos imóveis pendentes para a CTT IMO YIELD.
- A Sierra e os investidores irão adquirir ações da SPV nas duas fases da transação.
- Os CTT irão celebrar contratos de arrendamento para os ativos que integram a sua operação de retalho e logística, passando a ser o principal arrendatário da SPV;
- A conversão do SPV em SICAFI;
- A nomeação da Sierra como *Investment, Property e Asset Manager* da SICAFI;
- Aquisição de ações representativas de 26,5%, um investimento de 37M€, por parte de investidores, tanto institucionais como *family offices*, e de uma participação de 3,6% pela Sierra (5M€ de investimento)³.

A Transação está sujeita a um conjunto de condições precedentes⁵, incluindo a obtenção das autorizações necessárias da CMVM e a não oposição da Autoridade da Concorrência. Após a conclusão da Transação, os CTT irão consolidar integralmente a CTT IMO YIELD.

Esta Transação visa (i) melhorar a eficiência da operação dos ativos imobiliários de retalho e de logística dos CTT; (ii) cristalizar o valor do Portefólio de Rendimento, e (iii) melhorar a posição de liquidez dos CTT, através da venda imediata da participação, criando um *buffer* de liquidez que aumentará as alternativas para futuras oportunidades de alocação de capital. Além disso, a criação desta SPV permitirá uma avaliação mais clara do valor de oportunidade de cada imóvel, e uma procura ativa de localizações alternativas que se adequem às necessidades logísticas e de retalho dos CTT.

Adicionalmente, os CTT irão continuar focados na valorização e cristalização de valor dos seus ativos imobiliários, nomeadamente através da procura da otimização dos seus Ativos de Desenvolvimento.

Esta informação ao mercado e ao público em geral é prestada nos termos e para os efeitos do artigo 29.º -Q do Código dos Valores Mobiliários e restante legislação em vigor em Portugal. Está também disponível no site dos CTT em:

https://www.ctt.pt/grupo-ctt/investidores/comunicados/index?language_id=1

CTT – Correios de Portugal, S.A.

Guy Pacheco

Representante para as Relações com o Mercado dos CTT

Nuno Vieira

Diretor de Relações com os Investidores com os CTT

Contacts:

Email: investors@ctt.pt | Telefone: + 351 210 471 087

⁵ Informação adicional sobre as condições precedentes relevantes poderão ser encontradas no slide 9 da apresentação acima mencionada