

**ctt**

ATUALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA  
IMOBILIÁRIA



4 de Maio de 2023

# Disclaimer

## DISCLAIMER

Este documento foi preparado pelos CTT – Correios de Portugal, S.A. (“Empresa” ou “CTT”) exclusivamente para efeitos da apresentação da atualização da estratégia Imobiliária dos CTT, incluindo a assinatura do SPA relativo à transferência prevista de ativos imobiliários para a CTT IMO YIELD, S.A. (“SPV”) e a venda prevista de uma participação minoritária no SPV. Como tal, não pode ser divulgado ou publicado, nem usado por qualquer outra pessoa ou entidade por qualquer outra razão ou para qualquer outra finalidade sem o consentimento prévio por escrito dos CTT. O presente documento (i) pode conter informação resumida e ser sujeito a alterações e aditamentos e (ii) a informação nele incluída não foi verificada de forma independente nem objeto de auditoria ou revisão por quaisquer auditores ou consultores da Empresa.

Salvo nos casos em que a legislação aplicável o exija, os CTT não assumem qualquer obrigação de atualizar ou rever publicamente qualquer informação contida neste documento. Consequentemente, a Empresa não assume responsabilidade por este documento se ele for usado para um propósito diferente do acima. Nenhuma representação, garantia ou compromisso expresso ou implícito é feito quanto à precisão, integridade ou correção das informações ou das opiniões ou declarações aqui expressas. Nem a Companhia nem suas subsidiárias, afiliadas, diretores, funcionários ou consultores assumem responsabilidade de qualquer tipo, seja por negligência ou qualquer outro motivo, por qualquer dano ou perda decorrente de qualquer uso deste documento ou de seu conteúdo. Nem este documento nem qualquer parte dele constitui um contrato, nem pode ser usado para incorporação ou construção de qualquer contrato ou acordo.

Este documento tem caráter informativo e não constitui, nem deve ser interpretado como, uma oferta de venda, emissão, troca ou compra de quaisquer instrumentos financeiros (nomeadamente quaisquer valores mobiliários emitidos pelos CTT ou por qualquer das suas subsidiárias ou coligadas), nem uma solicitação de qualquer tipo pelos CTT, suas subsidiárias ou afiliadas. A distribuição deste documento em certas jurisdições pode ser proibida, e os destinatários em cuja posse este documento vem serão os únicos responsáveis por se informar e observar tais restrições. Além disso, os destinatários deste documento são convidados e aconselhados a consultar a informação pública divulgada pelos CTT no seu site ([www.ctt.pt](http://www.ctt.pt)), bem como no site da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários ([www.cmvm.pt](http://www.cmvm.pt)). Em particular, o conteúdo desta apresentação deve ser lido e compreendido à luz da informação financeira divulgada pelos CTT, através de tais meios, que prevalecem relativamente a quaisquer dados apresentados neste documento. Ao participar da reunião em que esta apresentação é feita e ler este documento, você concorda em ficar vinculado às restrições acima.

## DECLARAÇÕES PROSPECTIVAS

Esta apresentação contém declarações prospectivas. Todas as declarações aqui contidas que não são fatos históricos, incluindo, mas não se limitando a, declarações expressando nossa opinião atual ou, conforme aplicável, as de nossos diretores em relação ao desempenho financeiro, à estratégia de negócios, aos planos de gestão e aos objetivos relativos a operações e investimentos futuros são declarações prospectivas. Declarações que incluem as palavras “espera”, “estima”, “prevê”, “prevê”, “pretende”, “planeja”, “acredita”, “antecipa”, “irá”, “visa”, “pode”, “poderia”, “poderia”, “continua” e declarações semelhantes de natureza futura ou prospectiva identificam declarações prospectivas.

Todas as declarações prospectivas aqui incluídas envolvem riscos e incertezas conhecidos e desconhecidos. Assim, existem ou haverá fatores importantes que podem fazer com que nossos resultados reais, desempenho ou realizações difiram materialmente daqueles indicados nestas declarações. Quaisquer declarações prospectivas neste documento refletem nossas visões atuais sobre eventos futuros e estão sujeitas a esses e outros riscos, incertezas e suposições relacionadas aos resultados de nossas operações, estratégia de crescimento e liquidez, e ao ambiente mais amplo (especificamente, desenvolvimentos de mercado, oportunidades de investimento e condições regulatórias).

Embora os CTT acreditem que as suposições para além de tais declarações prospectivas são razoáveis quando feitas, quaisquer terceiros são alertados de que as informações e declarações prospectivas estão sujeitas a vários riscos e incertezas, muitos dos quais são difíceis de prever e geralmente fora do controlo dos CTT, o que poderia fazer com que os modelos, objetivos, planos, estimativas e/ou projeções fossem materialmente revistos e/ou os resultados e desenvolvimentos reais diferissem materialmente daqueles expressos em, ou implícitos ou projetados por, as informações e declarações prospectivas.

As declarações prospectivas (em particular, os objetivos, estimativas e projeções, bem como os pressupostos correspondentes) não representam um compromisso relativamente aos modelos e planos a implementar, nem são garantias de desempenho futuro, nem foram revistas pelos auditores dos CTT. Você é alertado para não depositar confiança indevida nas declarações prospectivas aqui contidas.

Todas as declarações prospectivas aqui incluídas falam apenas na data desta apresentação. Exceto conforme exigido pela legislação aplicável, os CTT não assumem qualquer obrigação de atualizar ou rever publicamente quaisquer declarações prospectivas, seja como resultado de novas informações, eventos futuros ou de outra forma.

# Os CTT procurarão uma dupla estratégia para otimizar o seu portefólio imobiliário

## Portefólio de Rendimento



### Otimização de portefólio

- ✓ c. 400 ativos, representando 105M€ de valor líquido contabilístico<sup>1</sup> / 139M€ de valor de mercado<sup>2</sup>
- ✓ Rendimento estável, com benefício adicional de utilização de c. 25% do espaço vago
- ✓ *Upside* de gerar rendimentos através de ativos imobiliários com potencial de desenvolvimento
- ✓ Potencial de *Build-to-suit* de forma a apoiar as necessidades de logística dos CTT

*Transação a ser anunciada*  
CTT IMO YIELD

## Ativos de Desenvolvimento

Não incluídos na transação da CTT IMO YIELD



### Otimização ativo a ativo<sup>3</sup>

- ✓ 10 ativos, representando 26M€ de valor líquido contabilístico / 50-60M€ de valor de mercado
  - ✓ Terrenos detidos pelos CTT
  - ✓ Ativos de logística, que podem ser realocados, em centros urbanos com forte potencial de desenvolvimento

*Transações futuras a serem avaliadas ativo a ativo*

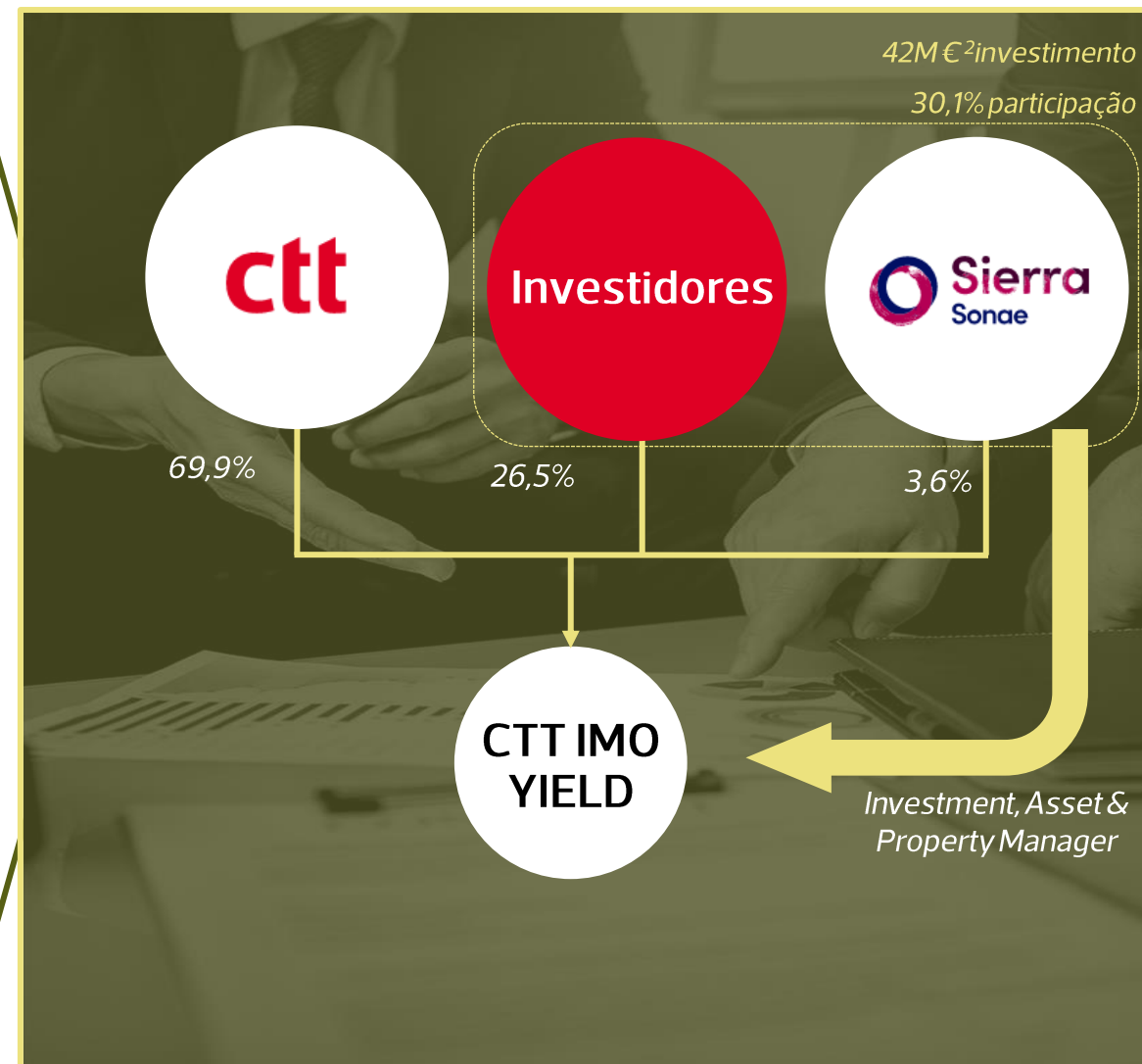
<sup>1</sup>Em 31 de dezembro de 2022. <sup>2</sup>Equivalente ao valor esperado dos imóveis e correspondente preço de venda aos investidores. <sup>3</sup>Oportunidades desenvolvidas internamente por uma equipa dedicada



## Portefólio de Rendimento

- Incorporação de uma *SPV*
- Cristalização de valor através da venda parcial a investidores
- Nomeação de um gestor profissional para potenciar valor

- ✓ Carteira de ativos de rendimento CTT a ser incorporada numa nova entidade (CTT IMO YIELD)
- ✓ Constituição de uma *SPV* com uma duração de 10 anos sob a forma de uma sociedade de investimento imobiliário de capital fixo (SICAFI)<sup>1</sup>
- ✓ Após a conversão para SICAFI, a CTT IMO YIELD será gerida por um Gestor externo independente e experiente (Sierra)
- ✓ Investidores externos irão adquirir aos CTT uma participação de 30,1%, equivalente a 42M€<sup>2</sup>
  - ✓ Investidores institucionais e *family offices* investirão 37M€<sup>2</sup>, assumindo uma participação de 26,5%<sup>3</sup>
  - ✓ Sierra irá co-investir no veículo o montante de 5M€<sup>2</sup>, que se traduzirá em 3,6% de participação
- ✓ CTT IMO YIELD será consolidada integralmente no Grupo CTT, não obstante, mantendo a opção de reduzir a sua participação para um nível mínimo de 50,1%



<sup>1</sup>Por conversão da CTT IMO YIELDS.A, sujeito a condições precedentes regulatórias (incluindo as autorizações da CMVM e da Autoridade da Concorrência); <sup>2</sup>Assumindo o carve-in de todos os imóveis do Portefólio de Rendimento; <sup>3</sup>Sujeito à respetiva adesão à documentação contratual. Condição precedente de um investimento mínimo de 30M€ por novos investidores, excluindo a Sierra.



A Sierra é uma multinacional que opera de forma integrada no negócio imobiliário

Uso misto  
Mercados urbanos alimentares  
Residencial

Retalho  
Escritórios  
Logística

## Desenvolvimento

## Gestão de Investimento

## Serviços de Gestão

### Fase de Construção

### Fase de Transação

### Fase de Propriedade

>65 **1.000M€**

Track-record de ativos próprios

para executar nos próximos 5 anos  
*(foco em uso misto, residencial, escritórios, retalho, logística)*

**6.300M€** **2.000M€**

Valor de mercado transacionado desde 2013<sup>1</sup>

dívida gerida

**~430** ETIs

em Gestão de Ativos

Gestão de ativos  
Gestão de Imóveis e Condomínios,  
Mercados urbanos alimentares

**~190** **~300**

ETIs

novos contratos por ano

**Reify.** urban creators  
by Sonae Sierra

**6.200M€** **15**

Ativos sob gestão<sup>1</sup>

Veículos de investimento<sup>2</sup>

*(incl. 3 sociedades gestoras de fundos reguladas)*

**~3,0m**

m<sup>2</sup> geridos

**~180**

Ativos geridos

A Sierra tem fortes competências para melhorar a carteira imobiliária dos CTT através do aumento das taxas de ocupação e oportunidades de desenvolvimento  
Vasta experiência em gestão de ativos, que ajuda a maximizar o valor futuro do portefólio

<sup>1</sup>A dezembro de 2022; <sup>2</sup>Todos os ativos, exceto a América Latina.

## Destaques da transação

- Valor da transação se todos os ativos forem transferidos<sup>1</sup>:
  - Valor fixo: 136,4M€
  - *Earn-out*: 2,6M€<sup>2</sup>
  - Ativos poderão ser transferidos (i) na fase um e (ii) até 12 meses após a conclusão da fase um
- Venda acordada de participação se todos os ativos forem transferidos:
  - Preço fixo: 42M€<sup>3</sup>
  - *Base case investment cash-yield*: 6,3%<sup>4</sup>
- Custos de transação únicos estimados se todos os ativos forem transferidos:
  - Para os CTT: 12M€<sup>5</sup>, maioritariamente impostos (*one-off*)<sup>6</sup>
  - Para CTT IMO YIELD: 2M€<sup>7</sup>

## Opcionalidade da transação

- *Liquidity Buffer* adicional para os CTT
  - Potencial venda adicional até um máximo em que os CTT detenham uma participação de controlo até 50,1%
  - Não sujeito a custos adicionais de transação imobiliária
- Potencial de geração de *cash flow*:
  - Venda de imóveis *earn-out*
  - Monetização de ativos não utilizados
  - Ganhos em projetos de desenvolvimento

## Destaques dos contratos de arrendamento

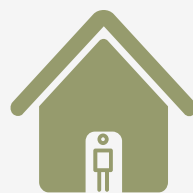
- CTT passarão a ser o principal inquilino da carteira, com arrendamentos de longo prazo, representando c.75% da ABL
- Os imóveis total ou parcialmente arrendados pelos CTT dividem-se em duas categorias:
  - Período mínimo de arrendamento de 20 anos: ~32% do total dos ativos imobiliários transferidos
  - Período mínimo de arrendamento de 12 anos: ~55% do total dos ativos imobiliários transferidos
- Os contratos de arrendamento dos CTT são triple net, sendo os CTT responsáveis por:
  - Seguros
  - Impostos (IMI/AIMI)
  - Manutenção e condomínio
- As rendas dos CTT, indexadas à inflação, ascenderão a 9,5M€<sup>8</sup> no primeiro ano

<sup>1</sup>No carve-in dos imóveis ou numa fase posterior – imóveis pendentes que podem exigir regularizações adicionais; <sup>2</sup>A pagar pelo SPV se o valor de vendas for superior a 2,6M€; <sup>3</sup>Valor acordado com os investidores, sujeito à respetiva adesão à documentação contratual, que equivalerá a uma participação de 30,1%; <sup>4</sup>De acordo com o plano de negócios do *base case*; <sup>5</sup>Inclui impostos (maioritariamente IMT e IRC), regularização de documentação e comissões de transação; <sup>6</sup>Futuras possíveis transações envolvendo o capital da CTT IMO YIELD não serão sujeitas a IMT; <sup>7</sup>Principalmente comissões de *set-up*; <sup>8</sup>Anualizado, assumindo que todos os imóveis são transferidos.

## Utilização de espaços vagos



Melhoria da taxa de utilização do portefólio através do arrendamento de propriedades vazias (c. 25% da GLA)



## Gestão ativa do portefólio



Veículo dedicado capaz de encontrar localizações e formatos mais competitivos para servir as necessidades dos serviços de retalho (serviços postais, bancários e financeiros) e logística dos CTT



## Eficiência de custos



Economias de escala derivadas da parceria com o maior gestor de imobiliário em Portugal; Redução de custos operacionais através de soluções *standard* e aumento do poder de negociação sobre fornecedores



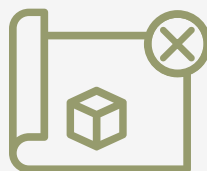
## Capacidade financeira



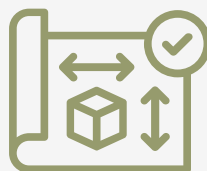
Criação de um forte *cash flow* operacional; portefólio *desalavancado* com forte capacidade de reagir prontamente às oportunidades de mercado; *Cash flow* adicional esperado através da estratégia de rotação para ativos *non-core*



## Iniciativas *build-to-suit*<sup>1</sup>



Cooperação entre a gestora (Sierra) e o principal inquilino (CTT) para entender as necessidades de cada localização e obter os melhores ativos do ponto de vista do mercado e de ESG



## Oportunidades de desenvolvimento<sup>2</sup>



Maximização da avaliação para imóveis com potencial de desenvolvimento<sup>3</sup>



<sup>1</sup>Possibilidade de aquisição e desenvolvimento de imóveis (para fins de construção, promoção e reabilitação) a arrendar para atividades de logística do Grupo CTT; <sup>2</sup>Projetos de construção, ampliação e/ou reabilitação, envolvendo melhorias materiais nas principais características dos imóveis; <sup>3</sup>Oportunidades já identificadas com uma avaliação agregada dos ativos de c. 10ME;



## Calendário provisório da transação

2T23	Assinatura do SPA (4 de Maio de 2023)
2S23	Venda de participação acionista e conclusão da fase um da transação
Até 12 meses após a conclusão da fase um	Transferência de imóveis pendentes para os CTT IMO YIELD e venda da participação remanescente (fase dois)

<sup>1</sup>Lista não exaustiva

## Principais condições precedentes<sup>1</sup>

A transação está sujeita às condições precedentes habituais, incluindo:

- Adesão dos investidores, excluindo a Sierra, com um montante agregado mínimo de 30M€
- Autorizações regulatórias, incluindo (i) da CMVM em relação à conversão em SICAFI, e (ii) da Autoridade da Concorrência
- Confirmação pelo auditor externo dos CTT da possibilidade de consolidação integral do *SPV*, com base na documentação contratual final
- Obtenção de quaisquer *waivers* necessários de instituições financeiras
- Depósito em conta *escrow* pelos investidores
- *Carve-in* de ativos da fase um (mínimo 75% do valor dos ativos)

Condições precedentes a serem cumpridas ou dispensadas no máximo até 30 de Novembro de 2023



## Cristalização do valor imobiliário

- ✓ O mercado ganha **visibilidade total** sobre o **valor de mercado dos ativos do Portefólio de Rendimento** com base em avaliações regulares produzidas por peritos independentes sob supervisão da CMVM
- ✓ Valor agregado de **posições dos CTT nos CTT IMO YIELD e Banco CTT** a preços acordados com os respetivos parceiros, representam c. **68% do valor total de mercado**<sup>1</sup>



## Gestão eficiente do portefólio

- ✓ O portefólio terá um **gestor profissional**, com forte experiência no setor imobiliário
- ✓ **Upside da otimização do portefólio** através da maximização de rendas, redução de custos e promoção de iniciativas de desenvolvimento bem-sucedidas
- ✓ Redes de retalho e de logística dos CTT beneficiarão de uma operação mais eficiente e da **flexibilidade para investir na expansão** em Portugal e em Espanha

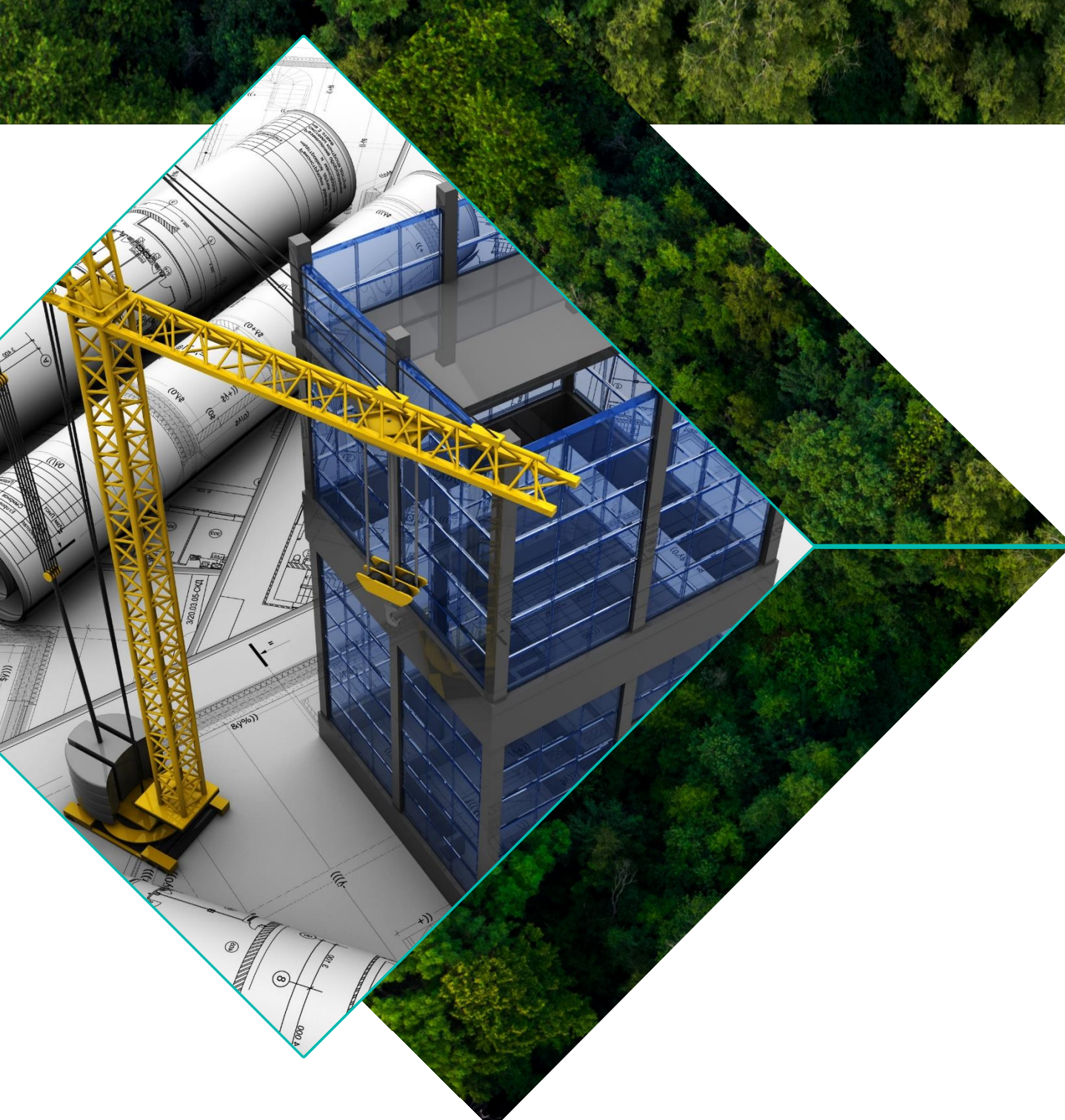


## Possível liquidez futura

- ✓ **Portefólio desalavancado** com amplas capacidades para **iniciativas de desenvolvimento autofinanciadas**
- ✓ Forte potencial para **rotação de ativos imobiliários vagos ou sem utilização**
- ✓ CTT possuirão um **liquidity buffer extra** para **19,8% de participação na CTT IMO YIELD**

A transação permitirá aos CTT **manter-se como proprietário** do seu principal portefólio imobiliário, enquanto **cristaliza e aumenta o seu valor de mercado**

<sup>1</sup>Assumindo o preço da ação a 4 de Maio de 2023



# Ativos de Desenvolvimento

- Estratégia ativo a ativo
- Melhor parceiro para cada ativo a ser considerado
- Valor estratégico para os CTT determinará a rota de desenvolvimento

## Dados agregados dos principais ativos de desenvolvimento

- Nos 10 ativos de desenvolvimento, existem 4 imóveis relevantes já identificados que incluem um mix de lotes de terreno, ativos logísticos, armazéns e edifícios de localização privilegiada
- Dados agregados dos principais ativos de desenvolvimento:
  - Valor Contabilístico: 24M€
  - Área do terreno: c. 53.000 m<sup>2</sup>
  - Área de implantação: c. 33.500 m<sup>2</sup>
  - ABC: c. 56.800 m<sup>2</sup>

*~50-60 milhões de euros de valor potencial dos ativos que não serão essenciais para a rede logística dos CTT no futuro e que poderão ser libertados entre 2 a 5 anos*

# CTT – Correios de Portugal, S.A.

## Relações com investidores

Telefone: +351210 471087

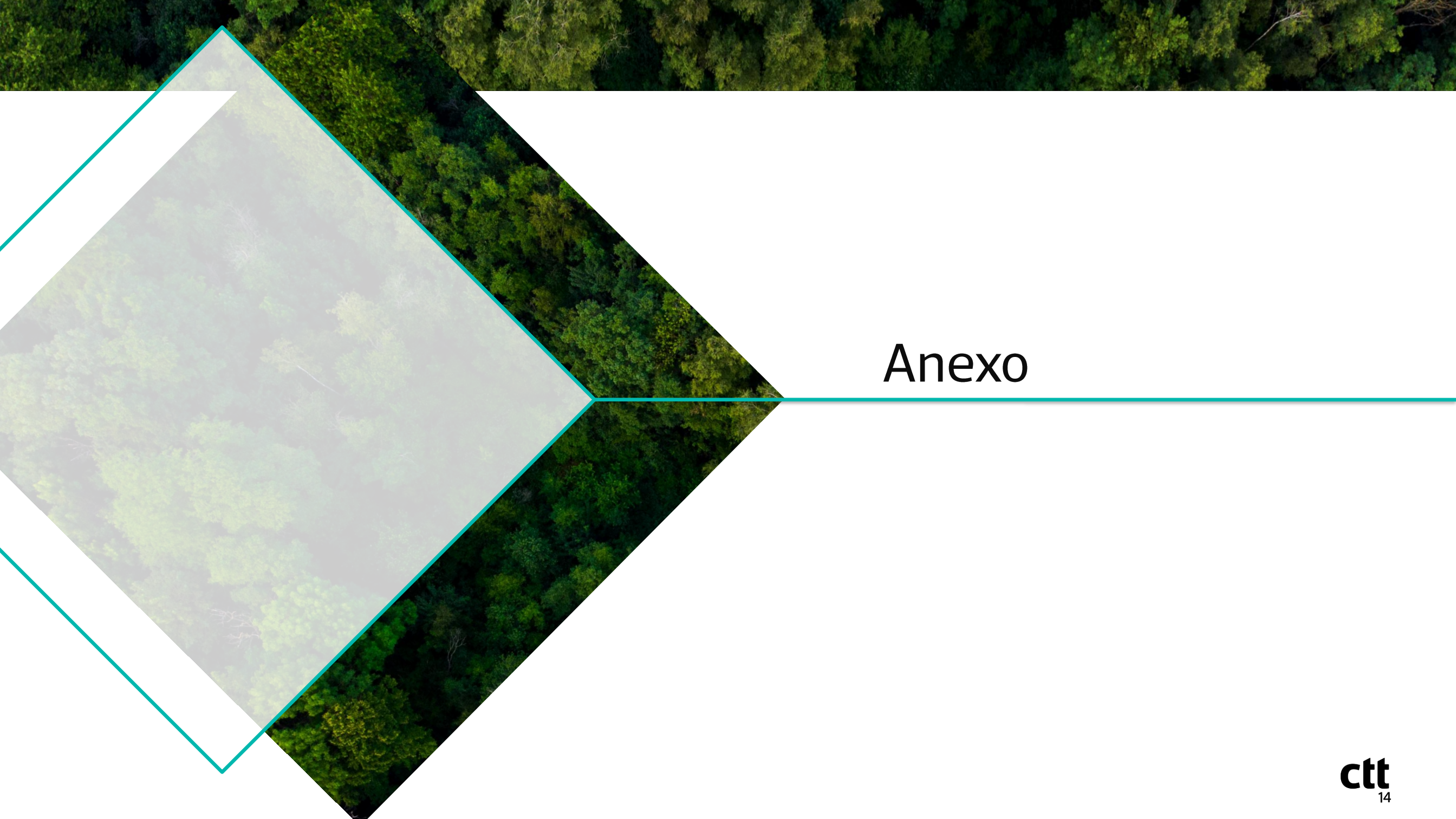
Correio eletrónico: [investors@ctt.pt](mailto:investors@ctt.pt)

*ctt.pt*

Entregar o futuro ligando pessoas e  
empresas de forma sustentável

**ctt**





# Anexo

398 ativos

211 totalmente ocupados

143 parcialmente ocupados

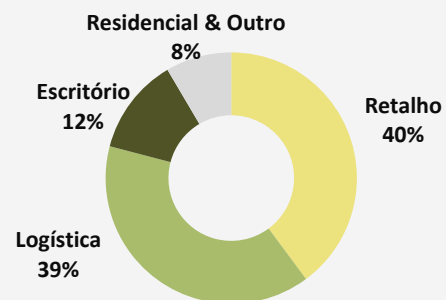
44 totalmente vagos

>1300 unidades

>240.000 m<sup>2</sup>

	# ativos
Uso misto	217
Retalho	150
Logística	31
<b>Total</b>	<b>398</b>

## Tipologia (por unidade)



## Localização

- ✓ Carteira de ativos dispersa pelos **18 distritos** de Portugal Continental e regiões autónomas
- > 50% de avaliação patrimonial concentrada nos distritos de Lisboa e Porto

## Distribuição geográfica

