

Ccent. 60/2023
CTT*Sonae Sierra / CTT IMO YIELD

Decisão de Inaplicabilidade
da Autoridade da Concorrência

[alínea a) do n.º 1 do artigo 50.º da Lei n.º 19/2012, de 8 de maio]

17/10/2023

**DECISÃO DE INAPLICABILIDADE
DA AUTORIDADE DA CONCORRÊNCIA**

Ccent. 60/2023 – CTT*Sonae Sierra / CTT IMO YIELD

1. OPERAÇÃO NOTIFICADA

1. Em 20 de setembro de 2023, foi apresentada à Autoridade da Concorrência (“AdC”), nos termos dos artigos 37.º e 44.º da Lei n.º 19/2012, de 8 de maio (“Lei da Concorrência”), a notificação prévia relativa a uma transação envolvendo a CTT IMO YIELD, S.A. (a “CIY”), sociedade recentemente criada e atualmente detida em exclusivo pela CTT – Correios de Portugal, S.A. (“CTT”). A CIY será convertida num organismo de investimento alternativo imobiliário sob forma societária de capital fixo heterogerido e de subscrição particular e passará a ser gerida por uma entidade gestora que integra o universo empresarial da Sierra Investments S.G.P.S., S.A. (“Sierra Investments”).
2. As atividades das empresas envolvidas são as seguintes:
 - **CTT** – sociedade anónima de direito português, cotada em bolsa, com 100% do capital disperso por acionistas institucionais e particulares e que constitui a empresa mãe do grupo CTT. O grupo CTT tem como principais áreas de negócio o correio, o correio expresso e o processamento e entrega de encomendas, a banca e os serviços financeiros e retalho.

O volume de negócios realizado pela CTT, calculado nos termos do artigo 39.º da Lei da Concorrência, no ano de 2022, foi de cerca de €[>100] milhões, em Portugal.
 - **Sierra Investments** – é uma sociedade controlada exclusivamente pela empresa-mãe Sonae, SGPS, S.A., por sua vez maioritariamente detida e controlada pela sociedade *holding* Efanor Investimentos, SGPS, S.A. Este Grupo agrega um conjunto vasto de participações em empresas com atividades centradas, primordialmente, nos negócios da distribuição de base alimentar e não-alimentar, na prestação de serviços financeiros a consumidores, no setor das telecomunicações e audiovisual, bem como nas tecnologias de informação e *software*.

O volume de negócios realizado pelo Grupo, calculado nos termos do artigo 39.º da Lei da Concorrência, no ano de 2022, foi de cerca de €[>100] milhões, em Portugal.¹
 - **CIY** – é uma sociedade recentemente constituída e integralmente detida pela CTT que, atualmente, não dispõe de atividade. Irá receber um conjunto de ativos imobiliários da CTT e da CTT Expresso – Serviços Postais e Logística, S.A. e será convertida num organismo de investimento alternativo imobiliário sob forma societária de capital fixo heterogerido e de subscrição particular.

¹ A presente operação não está abrangida pela competência da Comissão Europeia ao abrigo do Regulamento (CE) n.º 139/2004, uma vez que, tanto no caso da CTT, como no da Efanor, mais de 2/3 do volume de negócios realizado na União Europeia foram gerados em Portugal.

Nota: indicam-se entre parêntesis retos [...] as informações cujo conteúdo exato haja sido considerado como confidencial.

A CIY foi constituída no final de 2022, não tendo realizado qualquer volume de negócios durante esse ano.

3. As Notificantes procederam à notificação da transação ora em análise «*meramente por razões de segurança jurídica*», entendendo que a mesma não configura uma concentração de empresas na aceção do artigo 36.º da Lei da Concorrência.
4. Tendo em conta os elementos recolhidos em sede de instrução do procedimento, a AdC conclui igualmente que a transação ora em causa não cumpre os critérios previstos no artigo 36.º Lei da Concorrência, conforme melhor *infra* se explicará.

2. ANÁLISE DA OPERAÇÃO

5. Tal como se referiu *supra*, a CIY é uma sociedade constituída no final de 2022, integralmente detida e controlada, direta ou indiretamente, pela CTT e que, neste momento, não tem atividade, nem ativos.
6. A CIY ficará com um conjunto de cerca de 400 ativos imobiliários (“Ativos Imobiliários”), composto essencialmente por imóveis relativos à rede de retalho da CTT e por armazéns e centros de logística e distribuição da rede operacional da CTT em Portugal.²
7. A grande maioria dos Ativos Imobiliários fazem, neste momento, e continuarão a fazer, após a implementação da transação notificada, parte da rede de retalho e logística da CTT, sendo que apenas uma parte reduzida destes imóveis virá a ser arrendada ou vendida a terceiros, isto é, a entidades ou pessoas singulares externas ao grupo CTT.
8. Os Ativos Imobiliários serão transferidos para a CIY em duas etapas **[CONFIDENCIAL-matéria contratual]**.³
9. A Sierra Investments, bem como outros investidores, adquirirão, respetivamente, participações de 3,6% e de 26,5% no capital social da CIY, ficando a CTT com os restantes 69,9%.
10. Subsequentemente, a CIY será convertida num organismo de investimento alternativo imobiliário sob forma societária de capital fixo heterogerido e de subscrição particular denominado CTT IMO YIELD – SIC Imobiliária Fechada, S.A. (“CIY SIC”), por um prazo (prorrogável) de 10 anos.

² Os 400 imóveis distribuem-se pelos 18 distritos de Portugal Continental e pelas Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira, sendo que 211 encontram-se totalmente ocupados, 143 estão parcialmente ocupados e 44 encontra-se totalmente vagos. Quanto às suas diferentes tipologias, cerca de 40% dos imóveis estão afetos ao retalho, 39% à logística, 12% a escritórios e 8% à habitação.

³ Nesta primeira fase serão celebrados contratos de arrendamento entre as empresas do Grupo CTT e a CIY para os ativos que integram a operação de retalho e logística da CTT, passando o Grupo CTT a ser o principal arrendatário (representando mais de [...] % do volume de negócios da CIY SIC).

Nota: indicam-se entre parêntesis retos [...] as informações cujo conteúdo exato haja sido considerado como confidencial.

11. As empresas do grupo Sierra serão nomeadas como: (i) sociedade gestora da CIY SIC e (ii) entidade contratada para prestação de serviços de gestão imobiliária dos Ativos Imobiliários, ao abrigo de respetivos contratos a celebrar com a CIY SIC.
12. De acordo com as informações disponibilizadas pelas Notificantes, a mencionada entidade gestora não desempenhará as funções de uma entidade económica autónoma, não dispondo, para além dos Ativos Imobiliários, de quaisquer recursos de relevo, e dedicando a sua atividade aos negócios do grupo CTT, tendo as vendas a terceiros um peso (muito) residual no volume de negócios da CIY SIC (**[CONFIDENCIAL - segredo de negócio; estratégia da CIY]**).
13. Neste sentido, estaremos perante um caso de *outsourcing* nos termos previstos no § 26 da Comunicação consolidada da Comissão em matéria de competência ao abrigo do Regulamento (CE)⁴, não estando, como tal, reunidas as condições para se qualificar esta operação como constituindo uma operação de concentração, uma vez que esta entidade não irá – de acordo com os elementos disponibilizados pelas Notificantes – dispor de uma gestão própria e ter acesso a todos os recursos necessários, nomeadamente em termos de financiamento, pessoal, e ativos (corpóreos e incorpóreos) para exercer as suas atividades de forma duradoura.
14. Em face do exposto, a presente transação não está abrangida pelo artigo 36.º da Lei na Concorrência, não sendo, conseqüentemente, de notificação prévia obrigatória à AdC.

3. AUDIÊNCIA PRÉVIA

15. Nos termos do n.º 3 do artigo 54.º da Lei da Concorrência, foi dispensada a audiência prévia das Notificantes, dada a ausência de terceiros interessados e o sentido da decisão, que não é desfavorável às Notificantes.

⁴ Comunicação consolidada da Comissão em matéria de competência ao abrigo do Regulamento (CE) n.º 139/2004 do Conselho relativo ao controlo das concentrações de empresas, publicada no JOUE, de 16 de abril de 2008, C 95/1 (“Comunicação Consolidada”).

Nota: indicam-se entre parêntesis retos [...] as informações cujo conteúdo exato haja sido considerado como confidencial.

4. DELIBERAÇÃO DO CONSELHO

16. Face ao exposto, o Conselho de Administração da Autoridade da Concorrência, no uso da competência que lhe é conferida pela alínea d) do n.º 1 do artigo 19.º dos Estatutos, aprovados pelo Decreto-Lei n.º 125/2014, de 18 de agosto, delibera adotar uma decisão de inaplicabilidade à operação de concentração, nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 50.º da Lei da Concorrência, uma vez que mesma não se encontra abrangida pelo procedimento de controlo de concentrações, nos termos do artigo 36.º deste diploma legal.

Lisboa, 17 de outubro de 2023

O Conselho de Administração da Autoridade da Concorrência,

X

Nuno Cunha Rodrigues
Presidente

X

Miguel Moura e Silva
Vogal

X

Ana Sofia Rodrigues
Vogal

Nota: indicam-se entre parêntesis retos [...] as informações cujo conteúdo exato haja sido considerado como confidencial.

Índice

1. OPERAÇÃO NOTIFICADA	2
2. ANÁLISE DA OPERAÇÃO	3
3. AUDIÊNCIA PRÉVIA.....	4
4. DELIBERAÇÃO DO CONSELHO	5

Nota: indicam-se entre parêntesis retos [...] as informações cujo conteúdo exato haja sido considerado como confidencial.