

Ccent. 5/2018
Tiekenveen Holding / Fórum Montijo*Glorirequinte*Multi 25*Sintra Retail Park

**Decisão de Não Oposição
da Autoridade da Concorrência**

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

08/02/2018

**DECISÃO DE NÃO OPOSIÇÃO
DA AUTORIDADE DA CONCORRÊNCIA**

**Processo Ccent. 5/2018 – Tiekerveen Holding / Fórum Montijo*Glorirequinte*Multi
25*Sintra Retail Park**

1. OPERAÇÃO NOTIFICADA

1. Em 15 de janeiro de 2018, foi notificada 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”), uma operação de concentração que consiste na aquisição pela Tiekerveen Holding B.V. (“Tiekerveen” ou “Notificante”), ao Grupo Blackstone, do controlo exclusivo da Fórum Montijo – Gestão de Centro Comercial, Sociedade Unipessoal Lda. (“Fórum Montijo”), da Glorirequinte – Investimentos Imobiliários, S.A. (“Glorirequinte”), da Multi 25 – Sociedade Imobiliária, S.A. (“Multi 25”) e da Sintra Retail Park – Parques Comerciais, S.A. (“Sintra Retail Park”), conjuntamente designadas por Adquiridas.
2. As atividades das partes envolvidas na operação de concentração são as seguintes:
 - **Tiekerveen** – empresa detida pela Immochan, uma subsidiária do Grupo Auchan, cuja atividade consiste na venda a retalho de bens de consumo diário, através da sua rede de hipermercados e supermercados, bem como na atividade financeira e imobiliária. Em Portugal, o Grupo Auchan desenvolve as seguintes atividades: exploração de hipermercados sob as insígnias Jumbo e Pão de Açúcar; unidades de retalho especializado, sob as insígnias BOX e Saúde e Bem-Estar; óticas, postos de revenda de combustível e a atividade bancária através da Oney. Na atividade imobiliária detém os seguintes centros comerciais: Alegro Setúbal – Gestão e Exploração de Centros Comerciais, S.A.; Alegro Alfragide – Gestão e Exploração de Centros Comerciais S.A.; Multicenco – Estabelecimentos Comerciais, S.A.; Eurobarcelos – Sociedade Imobiliária; Trapézio de Desafios – Estabelecimentos Comerciais, Lda; Glorious Marathon, S.A.; e a Azimuthwisdom, S.A.. O volume de negócios da Notificante realizado em Portugal, no ano de 2016, calculado nos termos do artigo 39.º da Lei da Concorrência, foi de € [>100] milhões.
 - **Fórum Montijo** – empresa que desenvolve atividade imobiliária, através da disponibilização de imóveis a terceiros, mediante locação, para o exercício do comércio, de atividades de restauração, lazer e afins. A transação inclui a área afeta ao hipermercado e exclui a fração afeta à exploração do posto de combustíveis do Fórum Montijo¹;
 - **Glorirequinte** – empresa proprietária da área destinada à unidade de hipermercado do Fórum Montijo;

¹ A Notificante desenvolve a atividade de venda a retalho de combustíveis através de postos distribuídos e localizados junto às lojas com insígnias da Notificante existentes no território nacional. Contudo, os ativos objeto da presente transação não incluem os espaços afetos à exploração dos postos de venda de combustíveis no Fórum Montijo e Fórum Sintra que são explorados pela Galp e o Sintra Retail não possui instalações de venda de combustíveis, razão pela qual a AdC não desenvolverá qualquer análise adicional relativamente a este potencial mercado relacionado.

- **Multi 25** – empresa proprietária do Centro Comercial Fórum Sintra, que desenvolve a atividade imobiliária através da disponibilização de imóveis a terceiros, mediante locação, para o exercício de comércio, de atividades de restauração, lazer e afins. No perímetro da transação apenas estão incluídas as frações “D” a “BL” do Fórum Sintra. As frações “A”, “B” e “C” afetas à exploração do Hipermercado não se encontram abrangidas pela presente operação de concentração;
 - **Sintra Retail Park** – empresa proprietária do Sintra Retail Park, destinado à locação de espaços comerciais de formato especializado.
3. O volume de negócios realizado pelas Adquiridas em Portugal, no ano de 2016, calculado nos termos do artigo 39.º da Lei da Concorrência, foi de € [**>5**] milhões.
 4. A operação notificada configura uma concentração de empresas na aceção da alínea b) do n.º 1 do artigo 36.º da Lei da Concorrência, conjugada com a alínea a) do n.º 3 do mesmo artigo, e está sujeita à obrigatoriedade de notificação prévia por preencher a condição enunciada na alínea c) do n.º 1 do artigo 37.º do mesmo diploma.

2. MERCADOS RELEVANTES e AVALIAÇÃO JUSCONCORRENCIAL

2.1. Mercado do Produto e Geográfico Relevante

5. A Notificante e as Adquiridas atuam no mercado da locação de espaços para o exercício de atividades de comércio, onde se incluem atividades de restauração, lazer e afins. A cedência destes espaços é feita mediante a celebração de um contrato de utilização de loja, através do qual, mediante a respetiva contrapartida financeira, conferem a terceiros o direito de utilizar o espaço comercial (loja) para o exercício de determinada atividade.
6. As Adquiridas são detentoras dos seguintes centros comerciais: Fórum Montijo (que inclui a área afeta ao hipermercado e exclui o posto de abastecimento de combustíveis), Fórum Sintra (excluindo a área afeta à exploração do hipermercado) e Sintra Retail Park. De acordo com a informação prestada pela Notificante, os espaços comerciais objeto da presente operação de concentração inserem-se na categoria de Centros Comerciais de formato tradicional de “grande dimensão” e de formato especializado (“Retail Parks”) de grande dimensão.
7. A AdC, na sua prática decisória, tem distinguido, dentro da locação de espaços para fins comerciais, as diferentes categorias de centros comerciais, nomeadamente, os centros comerciais de formato tradicional e os centros comerciais de formato especializado (“Retail Parks”). A Notificante não se encontra presente neste último mercado da locação de espaços comerciais de formato especializado.
8. Seguindo a tipologia definida pela Associação Portuguesa de Centros Comerciais (“APCC”), refere a Notificante que a AdC segmenta ainda o mercado relevante em função da dimensão dos espaços comerciais para locação, por considerar ser um dos principais pontos de atração. Para o efeito, considera que do ponto de vista da oferta e da procura, os centros comerciais de formato tradicional de muito grande, grande e média dimensão não são substitutos dos conjuntos comerciais de menor ou de formato diferente².
9. Relativamente ao mercado geográfico relevante, a Notificante refere que a AdC tem vindo a considerar que o mercado relevante da locação de espaços comerciais de

² Neste sentido, *vide* Decisão no processo Ccent. n.º 8/2006 – Sonaecom/PT.

formato tradicional de muito grande, grande e média dimensão tem dimensão nacional, enquanto no caso dos centros comerciais de formato especializado, a prática decisória mais recente da AdC tem vindo a tomar por referência a zona de influência de 60 a 90 minutos determinada a partir do Retail Park objeto da operação de concentração.³

10. Nestes termos, a Notificante propõe como mercados relevantes para efeitos da presente operação (i) *o mercado nacional da locação de espaços comerciais de formato tradicional de muito grande, grande e média dimensão*; e (ii) *o mercado regional da locação de espaços comerciais de formato especializado – Retail Parks, considerando a área de influência de 60 a 90 minutos a partir do Sintra Retail Park*.
11. A AdC, para efeitos do presente procedimento e tendo em conta a atividade das Adquiridas, aceita a delimitação dos mercados apresentada pela Notificante.
12. Não se exclui, contudo, que em futuros procedimentos se possa vir a considerar um âmbito geográfico local ou regional para o mercado da locação de espaços comerciais de formato tradicional de muito grande, grande e média dimensão, à semelhança do que resulta da prática decisória mais recente da AdC para os *Retail Parks*.

2.2. Mercados Relacionados

i. Mercado da distribuição retalhista de base alimentar

13. A Notificante encontra-se presente no mercado da distribuição de retalho de base alimentar (através das insígnias “Jumbo”, “Pão de Açúcar” e “My Auchan”), disponibilizando, também, nas suas lojas produtos característicos do retalho especializado através de insígnias próprias (nas áreas da saúde e bem-estar, óptica e electrodomésticos, comunicações e informática) instaladas dentro da área de venda das suas lojas ou em espaços próximos.
14. No que respeita à delimitação geográfica, a Notificante, seguindo a prática decisória da AdC⁴, entende que deverá ser considerada a “área de influência” do estabelecimento em causa, que abrangerá a freguesia ou conjunto de freguesias numa área geográfica definida em função de determinado limite máximo de tempo deslocação em automóvel, nomeadamente: (i) 10 minutos num percurso de carro para estabelecimentos com formatos inferiores a 2000 m² de área de venda, e (ii) de tempos de deslocação até 30 minutos para estabelecimentos com formato superior a 2000m² de área de venda.
15. Assim, tendo em conta a prática decisória da AdC, a Notificante entende que a área de influência em causa corresponde a 30 minutos a partir do hipermercado do Fórum Montijo, atendendo a que este tem um formato superior a 2000m² de área de venda.

ii. Mercado de retalho especializado

³ Cfr. Decisões nos processos Ccent. 12/2017 – Olimpo/Portitail e Ccent 27/2007 – Carlyle/Freeport.

⁴ Vide Decisões nos processos Ccent 29/2015 – Pingo Doce/Amol, Ccent. 34/2003 – Gestiretalho/Irmãos Costa Pais; Ccent. 19/2005 – Pingo Doce/Imocom; Ccent. 35/2005 – Modelo Continente/Pinto Ribeiro Supermercados; Ccent. 59/2005 – Feira Nova/Lojas Horta; Ccent.13/2007 – ITMI/Marrachino; Ccent. 51/2007 – Sonae Distribuição/Carrefour; Ccent. 1/2008 – Pingo Doce/Plus; e Ccent. 10/2013 – MCH/Ativos Hiper Sá, entre outros.

Nota: indicam-se entre parêntesis retos [...] as informações cujo conteúdo exato haja sido considerado como confidencial. 4

16. Tal como referido *supra*, o Grupo Auchan disponibiliza produtos característicos do retalho especializado através de insígnias próprias instaladas dentro da área de venda das suas lojas ou em espaços próximos⁵.
17. No que respeita à dimensão geográfica do mercado de retalho especializado, nas decisões *supra* referidas e nas decisões relativas a mercados relevantes de retalho especializado específico, a Notificante refere que a AdC tem entendido que a dimensão do mercado é regional, correspondendo às áreas de influência em torno dos estabelecimentos de retalho⁶. Para o efeito, e à semelhança do ponto anterior, a Notificante considerou uma área de influência de 30 minutos a partir do Fórum Sintra.

iii. Conclusão sobre os mercados relacionados

18. A AdC aceita os mercados relacionados propostos pela Notificante que estão em consonância com a sua prática decisória.

2.3. Avaliação jusconcorrencial

2.3.1. Mercado nacional da locação de espaços comerciais de formato tradicional de muito grande, grande e média dimensão

19. De acordo com dados da Notificante, o mercado da locação de espaços comerciais de formato tradicional apresentou, em 2017, em termos de área bruta locável para comércio (ABL), uma área total de 2 180 089 m² a nível nacional
20. Em resultado da presente operação de concentração, o grupo Auchan passará a deter, a nível nacional, uma quota de mercado de [10-20]% e o grupo Blackstone registará uma redução da respetiva quota, que passa para [5-10]%.
21. Ilustra-se *infra* a estrutura da oferta do mercado nacional de espaços comerciais de formato tradicional, em 2017, resultante da presente operação de concentração.

Tabela 1- Mercado nacional de locação de espaços formato tradicional

Mercado nacional de locação de espaços formato tradicional	Quotas de mercado (%)
Grupo Auchan	[5-10]
Fórum Montijo e Fórum Sintra (Grupo Blackstone)	[0-5]
Quota Agregada	[10-20]
Grupo Blackstone	[5-10]
Sonae Sierra	[30-40]
Grupo Klepierre	[10-20]
Grupo CBRE	[10-20]

⁵ O modelo de negócio do Grupo Auchan integra preferencialmente todas as linhas de negócio do retalho dentro da mesma área de venda, apenas autonomizando as lojas para os espaços próximos aos super ou hipermercados em casos de manifesta insuficiência de área de venda do mesmo. Os casos em que o Grupo Auchan dispõe de lojas autonomizadas são residuais.

⁶ Vide Decisão no processo Ccent. 20/2016 – Sonae Investimentos*Wonder Investements/ IVN.

Mundicenter	[5-10]
Outros	[20-30]
Total	100,0

Fonte: Notificante

22. Os principais concorrentes do mercado são a Sonae Sierra e o Grupo Klepierre, com quotas de mercado de [30-40]% e [10-20]%, respetivamente.
23. Com a presente operação de concentração, a estrutura da oferta passa caracterizar-se por um grau de concentração medido pelo IHH de [<2000] pontos, sendo o delta resultante da operação de [<250] pontos.
24. De acordo com as “Linhas de Orientação para Análise Económica de Operações de Concentração Horizontais da AdC”⁷, é pouco provável que se identifiquem preocupações jusconcorrenciais de natureza horizontal em operações de concentração com um delta inferior a 250, que ocorram em mercados cujo IHH, após a operação, se situe entre 1.000 e 2.000 ⁸, o que no presente caso se verifica.

2.3.2. Mercado regional da locação de espaços comerciais de formato especializado – Retail Parks

25. Tal como *supra* referido, a Notificante não opera no mercado da locação de espaços comerciais de formato especializado (Outlet ou Retail Park), pelo que a aquisição do Retail Sintra traduz-se numa mera transferência de quota de mercado, sem impacto na atual estrutura da oferta.
26. Levando em consideração que a prática decisória da AdC tem considerado que o âmbito geográfico deste mercado é regional, e considerando uma isócrona até sessenta minutos, a estrutura da oferta integrará para além da Adquirida, com uma quota de mercado de [20-30]%, o Alverca Retail Park e o Barreiro Retail Park com quotas de [20-30]% e [40-50]%, respetivamente.
27. Já numa delimitação geográfica mais alargada, correspondente a uma isócrona de 60 a 90 minutos de viagem a partir do Sintra Retail Park, encontramos cinco Retail Parks, três dos quais pertencem à Blackstone, a saber: Retail Parks de Sintra, de Alverca e de Santarém, com uma quota de [50-60]%.
28. Em resultado da presente operação de concentração, a Notificante adquire ao grupo Blackstone uma quota correspondente a [10-20]%, enquanto este grupo vê a sua quota ser reduzida para [40-50]%.
29. Não obstante, em qualquer destes cenários, a operação de concentração projetada traduz-se numa mera transferência de quota de mercado, uma vez que a Notificante não se encontra ainda presente neste mercado.

2.3.3. Mercados Relacionados

⁷ Cfr http://www.concorrenca.pt/vPT/A_AdC/

legislacao/Paginas/Legislacao.aspx?canal=Controlo%20de%20Concentra%C3%A7%C3%B5es.

⁸ Cfr. *Ibid* p. 51, §2.2.35.

i. Mercado da distribuição retalhista de base alimentar

30. De acordo com dados da Notificante, tendo por base uma área de influência de 30 minutos do hipermercado do Fórum Montijo⁹, a quota de mercado da Notificante corresponde a [10-20]% e a [10-20]%, dependendo de se considerar áreas de venda até 2000m² ou iguais ou superiores a 2000 m², respetivamente.
31. Considerando aquela área de influência, os principais concorrentes são a Sonae e a Jerónimo Martins com quotas de [10-20]% e [10-20]%, considerando áreas de venda¹⁰ até 2000m² e de [40-50]% e [10-20]%, para áreas de venda iguais ou superiores a 2000m².

ii. Mercado do Retalho Especializado

32. No que respeita ao mercado do retalho especializado, a Notificante está presente através das lojas de retalho Box e Saúde e Bem Estar e Ótica, instaladas dentro da área de venda das suas lojas.
33. Considerando uma área de influência de 30 minutos a partir do Fórum Montijo e do Fórum Sintra, a quota do grupo Auchan situa-se abaixo de [5-10]% face às dos seus principais concorrentes: a Sonae, a Fnac e a Rádio Popular, com quotas superiores, variando entre os 10% e 50%.

2.3.4. Conclusão da Avaliação jusconcorrencial

34. Tal como já referido *supra* nos §§24 e 29, no mercado nacional de espaços comerciais de formato tradicional, em que as Partes se sobrepõem, a quota de mercado resultante é reduzida ([10-20]%), enquanto que, no mercado relevante da locação de espaços comerciais de formato especializado – Retail Parks, está em causa uma mera transferência de quota de mercado, pelo que em resultado da presente operação não são exetáveis quaisquer problemas jusconcorrenciais.
35. Adicionalmente, atendendo a que as quotas da Notificante nos vários mercados relacionados são inferiores a 30%¹¹, entende-se ser dispensável qualquer análise

⁹ Relembre-se que a fração onde se encontra instalado o hipermercado não integra o perímetro da transação, sendo atualmente propriedade do Grupo Jerónimo Martins. Quanto ao Fórum Montijo, a fração onde se encontra instalado o hipermercado é detida pela Adquirida Glorirequinte e integra o perímetro da transação. Ainda assim, a Notificante não explorará o hipermercado do Fórum Montijo, uma vez que se encontra a ser explorado pelo Grupo Sonae.

¹⁰ A Notificante, verificando que existem várias lojas com dimensões muito próximas dos 2000m² (nomeadamente, lojas entre os 1800 m² e 1999m² de área de venda considerados e utilizados pela AdC para a aferição da quota de mercado) que ficariam excluídas na análise jusconcorrencial a realizar, considerou que estas lojas devem igualmente ser consideradas na ponderação e avaliação jusconcorrencial, entendendo que uma diferença de até 200m² não implica uma oferta comercial (nomeadamente no que diz respeito ao sortido alimentar) diversa daquela que é feita em lojas com uma área de venda de 2000m², razão pela qual a Notificante inclui estas superfícies no cômputo total da quota de mercado.

¹¹ Cfr. Orientações para a apreciação das concentrações não horizontais nos termos do Regulamento do Conselho relativo ao controlo das concentrações de empresas, JO UE, C 265, de 18.10.2008, § 25: “[é] pouco provável que a Comissão considere que uma concentração não horizontal suscita preocupações em termos de concorrência, quer sejam de natureza coordenada quer não coordenada, se a quota de mercado da nova entidade após a concentração, em cada um dos mercados em causa, for inferior a 30 % e o índice HHI após a concentração for inferior a 2000.”

adicional dos efeitos não horizontais da operação, dada a inexistência de poder de mercado significativo em qualquer um dos mercados em causa.

36. Face ao exposto, conclui-se que a operação de concentração não é suscetível de criar entraves significativos à concorrência efetiva nos mercados relevantes e relacionados identificados.

3. AUDIÊNCIA DE INTERESSADOS

37. Nos termos do n.º 3 do artigo 54.º da Lei da Concorrência, foi dispensada a audiência prévia dos autores da notificação, dada a ausência de terceiros interessados e o sentido da decisão, que é de não oposição.

4. DELIBERAÇÃO DO CONSELHO

38. 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 não oposição à operação de concentração, nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 50.º da Lei da Concorrência, uma vez que a mesma não é suscetível de criar entraves significativos à concorrência efetiva nos mercados identificados.

Lisboa, 8 de fevereiro de 2018

O Conselho de Administração da Autoridade da Concorrência,

X

Margarida Matos Rosa
Presidente

X

Nuno Rocha de Carvalho
Vogal

X

Maria João Melícias
Vogal

Índice

1. OPERAÇÃO NOTIFICADA.....	2
2. MERCADOS RELEVANTES e AVALIAÇÃO JUSCONCORRENCIAL.....	3
2.1. Mercado do Produto e Geográfico Relevante.....	3
2.2. Mercados Relacionados.....	4
2.3. Avaliação jusconcorrencial.....	5
3. AUDIÊNCIA DE INTERESSADOS.....	8
4. DELIBERAÇÃO DO CONSELHO.....	8