

Ccent. 79/2024

Castellana*Tiekenveen / Alegro Sintra

**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]

11/12/2024

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

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

Processo Ccent. 79/2024 – Castellana*Tiekenveen / Alegro Sintra

1. OPERAÇÃO NOTIFICADA

1. Em 15 de novembro de 2024, 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”), a operação de concentração que consiste na aquisição, pela Castellana Properties SOCIMI, S.A. (“Castellana”) e pela Tiekenveen Holding B.V. (“Tiekenveen”) (em conjunto, referidas como “Notificantes”) do controlo conjunto sobre a Alegro Sintra – Sociedade Imobiliária, S.A. (“Alegro Sintra” ou “Adquirida”).
2. As atividades das partes envolvidas na operação de concentração são as seguintes:

- **Castellana** – Sociedade de investimento imobiliário cotada em bolsa, em Espanha, especializada na aquisição, gestão e renovação de ativos imobiliários no setor do retalho. Esta sociedade é detida [CONFIDENCIAL – ESTRUTURA SOCIETÁRIA DA NOTIFICANTE] e encontra-se presente em Portugal, desde 2024, através da sua subsidiária Caminho Propício, S.A., a qual detém três centros comerciais: o Loures Shopping Centro Comercial, S.A, em Loures, o Rio Sul – Centro Comercial, S.A., localizado no Seixal e o 8ª Avenida – Centro Comercial S.A., localizado em São João da Madeira.

Nos termos e para os efeitos do artigo 39.º da Lei da Concorrência, em 2023, o Grupo Castellana realizou cerca de €[>5] milhões em Portugal.

- **Tiekenveen** – Empresa sediada nos Países Baixos, que se dedica à detenção e gestão de participações sociais, indiretamente controlada pela ELO S.A. (anteriormente denominada por Auchan Holding, S.A.), holding do Grupo ELO. O Grupo ELO tem como atividade principal a distribuição retalhista, sob a insígnia Auchan, encontrando-se também presente no sector imobiliário, no comércio eletrónico e no setor bancário.

Nos termos e para os efeitos do artigo 39.º da Lei da Concorrência, em 2023, o Grupo ELO realizou cerca de €[>100] milhões em Portugal.

- **Alegro Sintra** – Sociedade que detém as frações autónomas que compõem o centro comercial Alegro Sintra¹, estando ativa no mercado da locação a terceiros de espaços

¹ A Alegro Sintra é proprietária [CONFIDENCIAL – ESTRUTURA DE CONTROLO INTERNA], nas quais opera o centro comercial Alegro Sintra. As restantes frações autónomas, [CONFIDENCIAL – ESTRUTURA DE CONTROLO INTERNA].

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

em centros comerciais para comércio a retalho, restauração, lazer e atividades similares.

Nos termos e para os efeitos do artigo 39.º da Lei da Concorrência, a Adquirida realizou, em 2023, cerca de €[>5] milhões em Portugal.

3. A presente operação de concentração resulta na passagem de controlo exclusivo sobre a Alegro Sintra – que tem como único acionista a Tiekerveen – para controlo conjunto com a Castellana.
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

5. A Adquirida encontra-se presente na atividade de locação de espaços no Centro Comercial Alegro Sintra.
6. Esta atividade processa-se mediante a celebração de contratos de utilização em loja, pelo meio dos quais se confere a terceiro, mediante uma contrapartida financeira, o direito de utilizar um espaço num centro comercial, para exercício de uma atividade comercial ou prestação de serviços num contexto imobiliário, estando essa utilização subordinada a regras de funcionamento do Centro Comercial, comuns aos demais utilizadores dos restantes estabelecimentos. Esses utilizadores usufruem ainda da prestação de vários serviços inerentes ao normal funcionamento de um Centro Comercial.
7. Em linha com a prática decisória da AdC, e atendendo a que a Adquirida explora um centro comercial com uma área bruta locável (“ABL”) de [50.000 – 60.000] m², a Notificante considera, para efeitos da presente operação de concentração, *o mercado da locação de espaços comerciais do tipo tradicional de muito grande, grande e média dimensão*.
8. De facto, na sua prática decisória², a AdC tem distinguido a locação de espaços comerciais não integrados (tais como lojas de rua) da locação de espaços para fins comerciais em espaços integrados – centros comerciais e galerias.
9. Tem igualmente distinguido entre centros comerciais de formato especializado (*retail parks, factory outlet centers, theme-oriented centers*) e centros comerciais de formato tradicional e, dentro destes últimos, em função da dimensão do centro comercial em causa, tendo por

² Vide, nomeadamente, decisões relativas aos processos Ccent. 57/2019 – Fundger / Fundo Saudeinveste; Ccent. 48/2019 – Mundicenter / RPF Aveiro; Ccent. 5/2018 – Tiekerveen Holding / Fórum Montijo* Glorirequinte*Multi 25*Sintra Retail Park; Ccent. 73/2007 – Sonae Sierra / Arrabidashopping / Gaiashopping; Ccent 27/2007 – Carlisle / Freeport; e Ccent. 01/2006 – Grosvenor/ Sonae / Sonae Sierra.

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

base a classificação de centros comerciais utilizada pela Associação Portuguesa de Centros Comerciais (APCC). Neste contexto, a AdC distingue, por um lado, entre centros comerciais (i) de “muito grande”, “grande” e “média” dimensão (i.e., com uma ABL igual ou superior a 20.000 m²) e, por outro, (ii) de pequena dimensão (i.e., com uma ABL inferior a 20.000 m²).

10. No que respeita o âmbito geográfico do mercado em análise, a AdC tem considerado que o mercado relevante da locação de espaços comerciais de formato tradicional de muito grande, grande e média dimensão tem dimensão nacional, atendendo a que as condições de concorrência são homogéneas em todo o país e a procura pelos espaços locais é constituída, sobretudo, por cadeias de âmbito nacional ou internacional, cuja opção, quanto à localização dos seus estabelecimentos comerciais, é definida segundo uma estratégia de implantação nacional, em função, designadamente, das condições oferecidas pelos proprietários dos centros comerciais.
11. Não obstante, em determinados casos concretos, a AdC considerou não se poder excluir que o mercado da locação de espaços comerciais de formato tradicional de muito grande, grande e média dimensão tenha um âmbito regional, tendo, no entanto, deixado em aberto essa possível segmentação.³
12. Na presente operação de concentração, as Notificantes entendem que esta delimitação não se justificaria.
13. Tal como se verá adiante, atendendo a que da presente operação de concentração não resultam quaisquer preocupações jusconcorrenciais, em função da sua delimitação geográfica, a AdC deixa em aberto a exata delimitação geográfica do mercado da locação de espaços comerciais de formato tradicional de muito grande, grande e média dimensão.

3. AVALIAÇÃO JUSCONCORRENCIAL

14. As Notificantes estimam que a dimensão total deste mercado (em termos de ABL) a nível nacional, em 2023, tenha sido de [2 000 000 –3 000 000] m².
15. Para além da Adquirida, também o grupo ELO⁴ e a Castelhana⁵ encontram-se presentes neste mercado.

³ Cf. Decisões nos processos Ccent. 48/2019 – Mundicenter / RPF Aveiro e Ccent. 5/2018 – Tiekerveen Holding / Fórum Montijo*Glorirequinte*Multi 25*Sintra Retail Park.

⁴ O Grupo ELO está ativo neste mercado em Portugal, através dos ativos: (i) Centro Comercial Alegro Alfragide; (ii) Centro Comercial Alegro Castelo Branco; (iii) Centro Comercial Alegro Setúbal; (iv) Centro Comercial Auchan Maia.

⁵ Como referido, a Castellana está ativa neste mercado em Portugal desde setembro 2024 após a aquisição de três centros comerciais: O Loures Shopping; o Rio Sul e o 8ª Avenida.

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

16. De acordo com a informação disponibilizada pelas Notificantes, o Grupo ELO apresenta uma quota neste mercado de [5-10]% a nível nacional, incluindo a quota de mercado do Alegro Sintra ([0-5]%). A Castellana, por sua vez, apresenta uma quota no mercado da locação de espaços comerciais de formato tradicional de muito grande, grande e média dimensão de [0-5]% a nível nacional.⁶
17. Ao passar a deter controlo conjunto sobre a Alegro Sintra em resultado da presente operação de concentração, a Castelhana irá reforçar a sua quota no mercado da locação de espaços comerciais de formato tradicional de muito grande, grande e média dimensão, passando a deter uma quota de [5-10]%, traduzindo-se num aumento do nível de concentração inferior a 100 pontos⁷, o que afasta quaisquer problemas jusconcorrenciais.
18. Recorde-se que neste mercado estão igualmente presentes a SONAE (com uma quota de [20-30]%), a Mundicenter ([5-10]%), a empresa Klepierre ([5-10]%).
19. Face a todo o exposto, e tendo em conta as quotas de mercado das Partes, a AdC conclui que a presente operação de concentração não é suscetível de criar entraves significativos à concorrência efetiva no mercado nacional ou numa parte substancial deste.

4. AUDIÊNCIA DE INTERESSADOS

20. 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.

⁶ De acordo com as melhores estimativas da Notificante, considerando uma delimitação do mercado geográfico correspondendo à região de Lisboa e Vale do Tejo, a quota de mercado do Grupo ELO (incluindo o Alegro Sintra) e da Castellana é de cerca de [10-20]% e [5-10]%, respetivamente.

⁷ O *Delta* mede a variação no grau de concentração (Índice de *Herfindahl-Hirschman* ou *IHH*) que resulta da Operação e pode ser calculado duplicando o produto das quotas de mercado das empresas objeto da concentração.

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

5. DELIBERAÇÃO DO CONSELHO

21. 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 no mercado nacional ou numa parte substancial deste.

Lisboa, 11 de dezembro de 2024

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. MERCADOS RELEVANTES	3
3. AVALIAÇÃO JUSCONCORRENCIAL.....	4
4. AUDIÊNCIA DE INTERESSADOS	5
5. DELIBERAÇÃO DO CONSELHO	6

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