

Ccent. 29/2023
Capital Elements / Grande Buganvília

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]

7/07/2023

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

Processo Ccent. 29/2023 – Capital Elements / Grande Buganvília

1. OPERAÇÃO NOTIFICADA

1. Em 14 de junho de 2023, 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 Capital Elements – Unipessoal, Lda. (“Capital Elements” ou “Notificante”), da totalidade do capital social da sociedade Grande Buganvília – Projectos e Actividades Hoteleiras e Imobiliárias Turísticas, S.A. (“Grande Buganvília” ou “Adquirida”), que é atualmente detida pela Flitptrel Portugal, S.A. e que faz parte das atividades da Davidson Kempner.
2. As atividades das partes envolvidas na operação de concentração são as seguintes:
 - **Capital Elements** – empresa portuguesa que faz parte do Grupo Arrow e, indiretamente, do Grupo TDR. As atividades do Grupo Arrow em Portugal correspondem, essencialmente, à gestão de créditos vencidos e de cobrança duvidosa e investimentos imobiliários (nomeadamente através da Norfin e da White Star), bem como à exploração de empreendimentos de alojamento turísticos nas regiões do Algarve e da Madeira e à exploração de campos de golfe no Algarve e em Lisboa¹. Por sua vez, a atividade do grupo TDR em Portugal corresponde, essencialmente, a

¹ A Notificante opera, através da subsidiária Details – Hotels & Resorts, S.A., os seguintes empreendimentos de alojamento turístico na região do Algarve: Vale da Lapa Village Resort (resort com moradias de 5 estrelas, no Carvoeiro), Vale d’El Rei Hotel & Villas (Resort Hotel-Apartamentos de 4 estrelas, em Lagoa), Vale d’Oliveiras Quinta Resort & Spa (Resort Hotel-Apartamentos de 5 estrelas, no Carvoeiro), Hotel Aqua Pedra dos Bicos (4 estrelas), Hotel Califórnia (4 estrelas), Hotel Topázio Mar (3 estrelas), Velamar Boutique Hotel (3 estrelas), e Bertolina Guest House (alojamento local de 3 estrelas), todos localizados em Albufeira - cfr. Ccent 30/2022-AGHL/Details*Caprice.

O Grupo Arrow adquiriu a Herdade da Aroeira, que incluiu dois campos de golfe, ambos de 18 buracos.

Mais recentemente, o Grupo Arrow adquiriu um conjunto de hotéis também no Algarve e na Madeira (Dom Pedro Vilamoura, Dom Pedro Marina, ambos hotéis de 4 estrelas, Hotel-Apartamento Dom Pedro Portobelo, Hotel-Apartamento Dom Pedro Lagos, ambos de 4 e 3 estrelas, respetivamente, Hotel Dom Pedro Madeira e Dom Pedro Carajau, no Caniço, de 4 e 3 estrelas, respetivamente) e 5 campos de golfe no Algarve (Dom Pedro Victoria Golf Course, Dom Pedro Old Course Golf Club, Dom Pedro Millennium Golf Course, Dom Pedro Pinhal Golf Course e Dom Pedro Laguna Golf Course) – negócio autorizado pela AdC, no âmbito do processo Ccent 2023/6 Arrow/Saviotti, **[CONFIDENCIAL- informação contratual e estrutural do Grupo Notificante]**.

Um dos fundos geridos pela Arrow está também ativo na exploração da concessão da Marina de Vilamoura (correspondente a 825 postos de amarração) e atividades imobiliárias conexas.

atividades de exploração de plataformas de veículos usados e atividades de educação e formação², para além das atividades na esfera do Grupo Arrow.

Nos termos e para os efeitos do artigo 39.º da Lei da Concorrência, a Notificante realizou, em 2022, um volume de negócios de cerca de € **[>100]** milhões a nível mundial, de aproximadamente € **[>100]** milhões no Espaço Económico Europeu e de cerca de € **[>100]** milhões em Portugal.

- **Grande Buganvília** – empresa atualmente detida pela Flitptrel Portugal, S.A., que faz parte das atividades, em Portugal, da Davidson Kempner. Opera no setor turístico, explorando atualmente dois hotéis no Algarve, o Hilton Vilamoura – Cascatas Golf Resort & SPA³ e o Vilamoura Garden⁴.

Nos termos e para os efeitos do artigo 39.º da Lei da Concorrência a Adquirida realizou, em 2022, um volume de negócios de cerca de € **[>5]** milhões em Portugal.⁵

3. 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

4. Tendo por referência a atividade desenvolvida pela Adquirida (exploração de dois hotéis no Algarve), a Notificante identifica como relevante o mercado da prestação de serviços de alojamento em empreendimentos turísticos no Algarve.
5. Contudo, é entendimento da Notificante que a definição exata do mercado relevante poderia, em última análise, ser deixada em aberto, uma vez a transação não suscita quaisquer preocupações jusconcorrenciais, já que não resulta da mesma qualquer sobreposição de atividades relevante, independentemente da definição de mercado que venha a ser considerada.

²Essencialmente **[CONFIDENCIAL - informação de negócio do Grupo Notificante]**. No que respeita à LeasePlan, anteriormente parte do portefólio da TDR, esta já não está a ser considerada na esfera da TDR, uma vez que a aquisição pela ALD, na sequência da decisão da Comissão Europeia no processo M.10638 - ALD/LeasePlan, já foi concluída (<https://www.europapress.es/motor/sector-00644/noticia-stellantis-creditagricole-compran-negocio-ald-automotive-leaseplan-seis-paises-20230322110658.html> / <https://www.leaseplan.com/enpt/news/fleet-management/ald-completes-acquisition-leaseplan/>).

³ Resort Hotel-Apartamentos de 5 estrelas, correspondente a 135 quartos e a 138 apartamentos.

⁴ Hotel de 4 estrelas, correspondente a 59 quartos.

⁵ A Adquirida não dispõe de atividades fora de Portugal.

6. Ainda assim, a Notificante, seguindo a prática decisória da AdC⁶ e da Comissão Europeia⁷, apresenta dados para possíveis cenários alternativos de mercados relevantes (quer ao nível do produto, quer ao nível geográfico), a saber: (i) mercado da prestação de serviços de alojamento em empreendimentos turísticos em Portugal e na Região do Algarve; (ii) mercado da prestação de serviços de alojamento em hotéis de 4 e 5 estrelas, em Portugal e na Região do Algarve; (iii) mercado da prestação de serviços de alojamento em hotéis-apartamento e outros empreendimentos turísticos (OET) similares de 4 e 5 estrelas, em Portugal e na Região do Algarve.
7. A atividade de prestação de serviços de alojamento turístico (em unidades hoteleiras e/ou empreendimentos turísticos) já foi, por diversas ocasiões, analisada pela AdC, que sempre deixou em aberto a exata delimitação do mercado relevante.⁸
8. Em termos geográficos, a AdC tem entendido que o mercado da prestação de serviços de alojamento turístico tem dimensão regional⁹, uma vez que o principal critério para escolha de uma unidade de alojamento turístico é a sua localização.¹⁰
9. Considerando que, conforme melhor adiante se observará, não se perspetivam problemas jusconcorrenciais, em qualquer delimitação de mercado que viesse a ser adotada no âmbito do presente procedimento, a AdC entende poder deixar em aberto a exata delimitação dos mercados do produto relevante.
10. Todavia, para os estritos efeitos da análise da presente operação de concentração, a AdC irá analisar, a par com os mercados relevantes identificados pela Notificante, os seguintes cenários alternativos de mercado do produto relevante: (i) prestação de serviços de alojamento em hotéis e OET similares de 4 e 5 estrelas; (ii) prestação de serviços de alojamento em hotéis de 5 estrelas; (iii) prestação de serviços de alojamento em OET similares de 5 estrelas; (iv) prestação de serviços de alojamento em hotéis e OET similares

⁶ Cfr. decisões relativas aos processos Ccent. 14/2013 - Fundo Recuperação Turismo/Grupo CS, Ccent. 35/2014 - Oxy Capital/Turleader e Activos Grano Salis, Ccent. 38/2016 - Oxy Capital / Hotel da Praia, Ccent. 30/2022 - AGHL/Details*Caprice e Ccent 6/2023 - Grupo Arrow/Saviotti.

⁷ A Comissão Europeia ("C.E.") tem analisado este mercado segmentando-o de acordo com o nível de preço e grau de conforto, apontando, nessa base, para a possibilidade de segmentação entre mercados de gama baixa, média e alta. Neste âmbito, a Comissão tem ponderado uma eventual segmentação em função do *rating* por estrelas (um referencial do nível e/ou padrão de qualidade e preço do serviço que um cliente pode esperar) - cfr. M.7902 Marriott International / Starwood Hotels & Resorts Worldwide, §29 e §§ 46 a 48. Em todo o caso a C.E. tem deixado em aberto a definição exata do mercado.

⁸ Note-se que na decisão relativa ao processo Ccent 20/2013 ECS/Grande Buganvília, em que se verificava uma sobreposição horizontal na prestação de serviços de alojamento em unidades hoteleiras de cinco estrelas, a AdC analisou diferentes cenários jusconcorrenciais expeáveis, tendo concluído que nenhuma das possíveis delimitações consideradas alterava as conclusões da avaliação jusconcorrencial.

⁹ Segundo as regiões NUTS II, unidades territoriais para fins estatísticos que compreendem as regiões Norte, Centro, Lisboa e Vale do Tejo, Alentejo e Algarve, Madeira e Açores.

¹⁰ Cfr., entre outras, a decisão relativa ao processo Ccent. 38/2016 - Oxy Capital / Hotel da Praia, §10. A Comissão Europeia também partilha deste entendimento, cfr. M.7902 Marriott International / Starwood Hotels & Resorts Worldwide, §§ 118 a 120.

de 5 estrelas; (v) prestação de serviços de alojamento em hotéis de 4 estrelas; e (vi) prestação de serviços de alojamento em hotéis e OET similares de 4 estrelas.

3. AVALIAÇÃO JUSCONCORRENCIAL

11. De acordo com dados disponibilizados pela Notificante, e que têm por base o número de unidades de alojamento/n.º de chaves¹¹, as quotas conjuntas das Partes nos mercados relevantes por si identificados e nos possíveis cenários alternativos de mercado são as seguintes:

Tabela 1 – Quotas Conjuntas (em %) das Partes na operação nos Mercados Relevantes identificados pela Notificante – ano de 2022

Mercados relevantes	Portugal (%)	Algarve (%)
Prestação de serviços de alojamento em empreendimentos turísticos	[0-5]	[0-5]
Prestação de serviços de alojamento em hotéis de 4 e 5 estrelas	[0-5]	[5-10]
Prestação de serviços de Outros Empreendimentos Turísticos (OET) similares de 4 e 5 estrelas	[0-5]	[0-5]

Fonte: Notificante - Estimativas com base no INE – Inquérito à Permanência de Hóspedes na Hotelaria e Outros Alojamentos e Relatório da Deloitte.

¹¹ As chaves são a métrica do setor utilizada para avaliar a capacidade de um hotel, aparthotel e resort. No caso dos hotéis o n.º de chaves equivale ao n.º de quartos, enquanto nos Outros Empreendimentos Turísticos, designadamente, Hotéis-apartamentos, Apartamentos Turísticos e Aldeamentos Turísticos, uma chave equivale a um apartamento ou a uma moradia turística.

Tabela 2 - Quotas Conjuntas (em %) das Partes na operação nos outros possíveis cenários alternativos para a delimitação de mercados - ano de 2022

Mercados relevantes	Portugal (%)	Algarve (%)
Prestação de serviços de alojamento em hotéis e OET similares de 4 e 5 estrelas	[0-5]	[0-5]
Prestação de serviços de alojamento em hotéis de 5 estrelas	[0-5]	[0-5]
Prestação de serviços de alojamento em OET similares de 5 estrelas	[5-10]	[10-20] ¹²
Prestação de serviços de alojamento em hotéis e OET similares de 5 estrelas	[0-5]	[5-10]
Prestação de serviços de alojamento em hotéis de 4 estrelas	[0-5]	[5-10]
Prestação de serviços de alojamento em hotéis e OET similares de 4 estrelas	[0-5]	[0-5]

Fonte: Notificante - Estimativas com base no INE – Inquérito à Permanência de Hóspedes na Hotelaria e Outros Alojamentos e Relatório da Deloitte.

12. Resulta da leitura das tabelas *supra* que a quota conjunta das Partes é sempre inferior a 15% em qualquer das possíveis delimitações de mercado que possam vir a ser adotadas.
13. Deste modo, não se identificando quaisquer problemas jusconcorrenciais decorrentes da operação de concentração notificada.

4. CLÁUSULAS RESTRITIVAS ACESSÓRIAS

14. Nos termos do n.º 5 do artigo 41.º da Lei da Concorrência, a decisão que autoriza uma operação de concentração abrange igualmente as restrições diretamente relacionadas com a sua realização e à mesma necessárias.
15. O Contrato de Compra e Venda de Ações (SPA) celebrado pelas Partes na transação, contém uma cláusula de não solicitação de trabalhadores por um período inferior a dois anos a contar da data do *closing*¹³(cláusula **CONFIDENCIAL - identificação concreta de cláusula contratual confidencial**) e uma cláusula de confidencialidade (cláusula **CONFIDENCIAL - identificação concreta de cláusula contratual confidencial**).

¹² Neste cenário, a variação no índice de concentração em resultado da realização da operação notificada (medida pelo delta) corresponde a [**<100**] pontos. Recorde-se que, de acordo com as orientações da Comissão Europeia, é pouco provável que se identifiquem preocupações em termos de concorrência de tipo horizontal numa concentração com um *delta* inferior a 150 pontos (cf. Comunicação 2004/C 31/03 publicada no JOCE, de 5 de fevereiro, de 2004).

¹³ Entendido como [**CONFIDENCIAL – matéria contratual**].

16. A cláusula de não solicitação **[CONFIDENCIAL – matéria contratual]**¹⁴ **[CONFIDENCIAL – matéria contratual]**¹⁵ **[CONFIDENCIAL – matéria contratual]**.
17. Esta cláusula estabelece ainda que, **[CONFIDENCIAL – matéria contratual]**.
18. A AdC, tendo presente a sua prática decisória, bem como as orientações constantes da Comunicação da Comissão relativa às restrições diretamente relacionadas e necessárias às concentrações, aceita que a cláusula de não solicitação, nos termos acima identificados, possa ser considerada diretamente relacionada e necessária à realização da operação, afigurando-se proporcional ao objetivo de preservação do valor do negócio a adquirir.¹⁶
19. A cláusula **CONFIDENCIAL - identificação concreta de cláusula contratual confidencial]** do SPA inclui uma obrigação geral de confidencialidade **[CONFIDENCIAL – matéria contratual]**.¹⁷
20. A cláusula configura uma disposição cujo âmbito se circunscreve aos termos do contrato, pelo que dela não resulta qualquer implicação de natureza restritiva de concorrência, não configurando, deste modo, uma restrição acessória.
21. Note-se que a AdC apenas consideraria a restrição de confidencialidade abrangida pela presente decisão, na medida em que a mesma reportasse a informação comercial estratégica e/ou tecnológica e/ou *know-how* técnico relacionados com a atividade da Adquirida e apenas por referência ao período de vigência de 3 anos após a implementação da operação de concentração.

5. AUDIÊNCIA PRÉVIA

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

6. DELIBERAÇÃO DO CONSELHO

23. 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

¹⁴ Nos termos **[CONFIDENCIAL – matéria contratual]**.

¹⁵ **[CONFIDENCIAL – matéria contratual]**

¹⁶ Cf. §26 da Comunicação da Comissão relativa às restrições diretamente relacionadas e necessárias às concentrações (2005/C 56/03).

¹⁷ A referida cláusula estabelece que: “**[CONFIDENCIAL – matéria contratual]**”.

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 em parte substancial deste.

Lisboa, 7 de julho 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

Índice

1. OPERAÇÃO NOTIFICADA	2
2. MERCADOS RELEVANTES	3
3. AVALIAÇÃO JUSCONCORRENCIAL.....	5
4. CLÁUSULAS RESTRITIVAS ACESSÓRIAS	6
5. AUDIÊNCIA PRÉVIA.....	7
6. DELIBERAÇÃO DO CONSELHO	7