

Ccent. 39/2023

Fundo Kempner/Ativos ECS

**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]

02/08/2023

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

Processo Ccent. 39/2023 – Fundo Kempner/Ativos ECS

1. OPERAÇÃO NOTIFICADA

1. Em 11 de julho 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 Hospitality Living Portugal, FCR, um fundo afiliado da Davidson Kempner Capital Management LP (“DK”), do controlo exclusivo sobre uma carteira de ativos imobiliários hoteleiros, residenciais e comerciais geridos pela ECS – Sociedade Gestora de Fundos de Capital de Risco, S.A. e pela PTREL Management S.à.r.l. (em conjunto, “Ativos Adquiridos”).
2. As atividades das partes envolvidas na operação de concentração são as seguintes:
 - **DK** – gestora internacional americana de ativos, centrando o investimento em situações especiais, de crise, e na arbitragem de fusões.

Nos termos e para os efeitos do artigo 39.º da Lei da Concorrência, a DK não exerceu qualquer atividade económica, em Portugal, em 2021.¹ No entanto, considerando que, em 2022, procedeu à aquisição de um conjunto de empresas que passaram a integrar o seu perímetro previamente à realização da presente operação de concentração (em dezembro de 2022),² há que ajustar o seu volume de negócios de 2021 de forma a que este reflita o mais fidedignamente a sua nova realidade económica.³ Deste modo, o volume de negócios da DK, a considerar em 2021, é de €[>5] milhões, em Portugal.
 - **Ativos Adquiridos** - conjunto de ativos, dos quais constam (i) dezassete hotéis de 4 e 5 estrelas, repartidos pelas Regiões Norte, Lisboa, Algarve e Açores⁴; (ii) três campos de

¹ O negócio agora notificado foi concretizado em 29 dezembro de 2022.

² Em particular, a DK adquiriu, a 30 de junho de 2022, o controlo da Aleluia Cerâmicas, S.A. (uma empresa que opera no sector nacional da cerâmica). Adicionalmente, adquiriu uma participação de controlo nas seguintes três empresas estrangeiras com volume de negócios em Portugal: (i) Gelato d'Italia (um fabricante italiano de gelados); (ii) Grupo Siro (um fabricante espanhol de produtos alimentares); e (iii) Nynas (um fabricante sueco de óleos nafténicos especializados e produtos de betume. Fê-lo, respetivamente, a 29 de abril, 1 de julho e 9 de novembro de 2022.

³ *Cfr.* Comunicação Consolidada da Comissão em matéria de competência, § 172.

⁴ Nomeadamente: Conrad Algarve; Sesimbra Hotel & Spa; Salema Beach Village; Monte Santo; Holiday Inn Porto Gaia; Gaia Residence; Cascade Resort; Hilton Vilamoura; Vilamoura Garden; Hotel do Caracol; São Rafael Atlântico; São Rafael Suites; Salgados Palace; Salgados Dunas Suites; Salgados Palm Village; Palácio do Governador; e Hilton Porto Gaia.

golfe no Algarve⁵; (iii) um centro comercial situado no Funchal⁶; e (iv) duas instalações de armazenamento, localizadas em Alenquer e Vila Nova de Famalicão⁷.

Nos termos e para os efeitos do artigo 39.º da Lei da Concorrência, os Ativos Adquiridos realizaram, em 2021, um volume de negócios de €[>100] milhões em Portugal.

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 as condições enunciadas na alínea c) do n.º 1 do artigo 37.º do mesmo diploma.

2. MERCADOS RELEVANTES E AVALIAÇÃO JUSCONCORRENCIAL

4. Tal como referido anteriormente, os Ativos Adquiridos encontram-se presentes no setor nacional da hotelaria e nos setores do imobiliário residencial e comercial. Concretamente, através desta operação, a DK adquiriu os seguintes ativos: (i) Hotéis de 4 e 5 estrelas; (ii) três campos de golfe; (iii) um centro comercial situado no Funchal; e (iv) duas instalações de armazenamento.
5. Tendo em consideração que a DK não desempenha qualquer atividade nos setores mencionados, não se revela necessário proceder a uma delimitação precisa do(s) mercado(s) relevante(s) do produto e geográfico para efeitos de análise da operação de concentração em apreço.
6. De facto, da presente operação de concentração não resultam quaisquer efeitos de natureza horizontal nem relações de natureza vertical e/ou conglomeral, apenas se verificando a transferência de quotas de mercados para o domínio da Notificante.
7. A AdC conclui, deste modo, que a operação de concentração não é suscetível de criar entraves significativos à concorrência efetiva no mercado nacional ou numa parte substancial deste.

3. AUDIÊNCIA PRÉVIA

8. 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.

⁵ Em particular, um campo de golfe dos Salgados (NAU Salgados) e dois campos de golfe de Vale do Lobo (Vale do Lobo Ocean e Vale do Lobo Royal), todos com 18 buracos.

⁶ Em concreto, o centro comercial La Vie Funchal.

⁷ Em específico, um armazém em Alenquer e outro em Vila Nova de Famalicão.

4. DELIBERAÇÃO DO CONSELHO

9. 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 em parte substancial deste.

Lisboa, 2 de agosto 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 E AVALIAÇÃO JUSCONCORRENCIAL.....	3
3. AUDIÊNCIA PRÉVIA.....	3
4. DELIBERAÇÃO DO CONSELHO	4