

**Ccent. 54/2023  
ACO II /Palmares**

**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]

27/03/2023

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

**Processo Ccent. 54/2023 – ACO II / Palmares**

**1. OPERAÇÃO NOTIFICADA**

1. Em 4 de setembro 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 ACO II May S.À R.L. (“ACO II” ou “Notificante”), que integra o Grupo Arrow Global (“Grupo Arrow”), do controlo exclusivo da Palmares – Companhia de Empreendimentos Turísticos de Lagos, S.A. (“Palmares” ou “Adquirida”), que é atualmente detida pela Palminv, S.A. e que faz parte da King Street Capital Management, L.P. e do Grupo Kronos Real Estate.
2. As atividades das empresas envolvidas são as seguintes:
  - **ACO II** – sociedade de responsabilidade limitada, constituída no Luxemburgo, que integra o Grupo Arrow, o qual desenvolve atividades que correspondem, essencialmente, à gestão de créditos vencidos e de cobrança duvidosa e investimentos imobiliários, estando, também, ativo em Portugal no setor turístico, através da exploração de empreendimentos de alojamento turístico nas regiões do Algarve e da Madeira, bem como na exploração de campos de golfe no Algarve e em Lisboa. Foi adquirido pelo Grupo TDR, em 11 de outubro de 2021, que, em Portugal, para além das atividades na esfera do Grupo Arrow, detém atividades de exploração de plataformas de veículos usados e atividades de educação e formação.

Nos termos e para os efeitos do artigo 39.º da Lei da Concorrência, o Grupo da Notificante realizou, em 2022, um volume de negócios de cerca de €[>100] milhões em Portugal.
  - **Palmares** – sociedade de direito português que opera no setor turístico, desenvolvendo a atividade de prestação de serviços de alojamento em empreendimentos turísticos e a gestão e exploração de campos de golfe, na região do Algarve. É, em particular, a entidade gestora do resort turístico denominado “Palmares Beach & Golf Resort – Conjunto Turísticos”.

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 €[<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 c) 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. Na presente operação de concentração está em causa a aquisição de um hotel, dois complexos turísticos e um empreendimento de golfe, todos localizados na região do Algarve.<sup>1</sup>
5. A Notificante, tendo presente a natureza dos ativos a adquirir, identifica como mercados relevantes: (i) os mercados da prestação de serviços de alojamento em empreendimentos turísticos na Região do Algarve; e (ii) o mercado da gestão e exploração de campos de golfe na Região do Algarve, muito embora considere que a exata delimitação destes mercados pode ser deixada em aberto, atenta a ausência de preocupações jusconcorrenciais decorrentes da transação notificada.
6. A atividade de prestação de serviços de alojamento turístico (em unidades hoteleiras e/ou empreendimentos turísticos) já foi, por diversas ocasiões, analisada pela AdC, tendo esta sempre deixado em aberto a exata delimitação do mercado relevante, por considerar que as conclusões da avaliação jusconcorrencial, em cada um dos processos então analisados, não seria distinta em função das diferentes delimitações de mercado que pudessem ser consideradas.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> [CONFIDENCIAL - Informação Contratual].

<sup>2</sup> Nas decisões relativas aos processos Ccent. 14/2013 – Fundo Recuperação Turismo/Grupo CS, Ccent. 35/2014 – Oxy Capital/Turleader e Activos Grano Salis e Ccent. 30/2022 – AGHL/Details\*Caprice, estava em causa uma mera transferência de quotas de mercado. Também na decisão relativa ao Processo Ccent. 38/2016 – Oxy Capital / Hotel da Praia, que implicava a aquisição de um hotel de 5 estrelas, estaria em causa uma transferência de quota se o mercado relevante correspondesse à prestação de serviços de alojamento turístico em hotéis de 5 estrelas. Contudo, em delimitações mais finas do mercado (como o hipotético mercado da prestação de serviços de alojamento em unidades hoteleiras de 4 estrelas e de cinco estrelas ou o hipotético mercado de hotéis e outros empreendimentos turísticos de quatro e de cinco estrelas) verificar-se-ia uma sobreposição de atividades entre as Partes na operação, muito embora nenhuma destas hipotéticas delimitações alterasse as conclusões jusconcorrenciais. Já na decisão relativa ao processo Ccent 20/2013 – ECS/Grande Buganília, 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 expetáveis, tendo considerado as seguintes possíveis delimitações do mercado: (i) hotéis de cinco estrelas; (ii) hotéis e outros empreendimentos turísticos de 5 estrelas; (iii) hotéis de 4 e de 5 estrelas; e (iv) hotéis e outros empreendimentos turísticos de 4 e de 5 estrelas, tendo concluído que nenhuma destas possíveis delimitações alterava as conclusões da avaliação jusconcorrencial. Por fim, na decisão relativa ao processo Ccent. 06/2023 – Arrow/Saviotti, em que estava em causa a aquisição de 6 hotéis (4 hotéis no Algarve, de 4 estrelas, e 2 hotéis na Madeira, de 4 e 3 estrelas, respetivamente), a AdC concluiu que na Região da Madeira a operação realizada não teria qualquer impacto na estrutura concorrencial do mercado. Já no que respeita ao mercado da prestação de serviços de alojamento turístico na Região do Algarve, a AdC analisou diferentes cenários jusconcorrenciais, tendo considerado as seguintes possíveis delimitações: (i) mercado de hotéis de 4 estrelas; (ii) mercado de hotéis-apartamento e outros empreendimentos similares de 4 estrelas; (iii) mercado de hotéis de 4 e 5 estrelas; e (iv) mercado de hotéis-apartamento e outros empreendimentos similares de 4 e 5 estrelas, tendo concluído que nenhuma destas possíveis delimitações alterava as conclusões da avaliação jusconcorrencial.

7. Em termos geográficos, a AdC tem entendido que o mercado da prestação de serviços de alojamento turístico tem dimensão regional,<sup>3</sup> uma vez que o principal critério para escolha de uma unidade de alojamento turístico é a sua localização.<sup>4</sup>
8. Considerando que, conforme melhor adiante se observará, não se perspetivam problemas jusconcorrenciais, em qualquer delimitação 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.
9. Todavia, para os estritos efeitos da análise da presente operação de concentração e sem prejuízo de outras delimitações de mercado que futuramente possam vir a ser adotadas, a AdC aceita analisar o mercado proposto pela Notificante, ou seja, o mercado da prestação de serviços de alojamento turístico na Região do Algarve.
10. No que respeita à atividade da gestão e exploração de campos de golfe, a AdC, nas decisões relativas aos processos Ccent. 06/2023 – Arrow/ Saviotti e Ccent. 14/2013 – Fundo Recuperação Turismo / Grupo CS, considerou não ser necessária a adoção de uma delimitação exata do mercado dado as operações em análise não levantarem quaisquer problemas de natureza jusconcorrencial, independentemente das definições de mercado que pudessem ter sido adotadas. Assim, veio a aceitar a delimitação de mercado proposta pelas Notificantes, ou seja, o mercado da gestão e exploração de campos de golfe nas abrangências geográficas apresentadas.
11. Também no presente procedimento a AdC considera não ser necessária uma definição exata deste mercado, uma vez que quaisquer outras definições alternativas de mercado a considerar não alterariam as conclusões da análise jusconcorrencial, como melhor adiante se verá.
12. No entanto, para os estritos efeitos da análise da presente operação de concentração e sem prejuízo de futuras definições de mercado que possam vir a ser adotadas, a AdC aceita como relevante o mercado proposto pela Notificante, ou seja, o mercado da gestão e exploração de campos de golfe na Região do Algarve.

### **3. AVALIAÇÃO JUSCONCORRENCIAL**

13. De acordo com as informações prestadas à AdC, no mercado da prestação de serviços de alojamento em empreendimentos turísticos na Região do Algarve, em que ambas as Partes

---

Acresce que 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.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> 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.

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

- operam, verifica-se que a quota conjunta das Partes é de [0-5]%, por referência ao ano de 2022, sendo a quota da Adquirida de apenas [0-5]%.<sup>5</sup>
14. Refira-se que, numa segmentação mais fina dos serviços de alojamento no Algarve, correspondente ao: (i) mercado de hotéis de 5 e 4 estrelas; (ii) mercado de hotéis-apartamento e outros empreendimentos similares de 5 e 4 estrelas; (iii) mercado de hotéis de 5 estrelas; (iv) mercado de hotéis-apartamento e outros empreendimentos similares de 5 estrelas, as quotas agregadas das Partes para o ano de 2022 seriam, respetivamente, de [5-10], [5-10], [0-5] e [10-20].<sup>6</sup>
  15. No que respeita ao mercado da gestão e exploração de campos de golfe na Região do Algarve, segundo as informações disponibilizadas pela Notificante, a quota das Partes por referência ao ano de 2022 é de [10-20]%<sup>7</sup>, sendo a quota da Adquirida de [0-5]%.<sup>8</sup>
  16. Atendendo ao exposto, em qualquer delimitação plausível dos mercados relevantes, a AdC entende que a operação de concentração não é suscetível de criar entraves significativos à concorrência efetiva no mercado nacional ou numa parte substancial deste.

#### **4. CLÁUSULAS RESTRITIVAS ACESSÓRIAS**

17. As Partes acordaram uma obrigação de não angariação nos termos da qual [CONFIDENCIAL – Segredo de negócio].
18. De acordo com a disposição contida no 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 realização da mesma e a ela necessárias. A qualificação como restrição acessória deve ter em consideração a prática decisória da AdC e da Comissão Europeia, as quais são balizadas pela Comunicação da Comissão relativa às restrições diretamente relacionadas e necessárias às concentrações.
19. Uma vez apreciada a obrigação em causa, que tem um âmbito temporal inferior a 2 anos, esta Autoridade entende que a mesma deve ser considerada como uma restrição diretamente relacionada, necessária e proporcional à realização da operação de

---

<sup>5</sup> Por uma questão de completude, a Notificante informou que a nível nacional, a quota agregada das Partes é de [0-5]%, por referência a 2022, sendo a quota da Adquirida de [0-5]%.

<sup>6</sup> A quota da Adquirida nestes mercados, por referência ao ano de 2022, é de [0-5]%, [0-5]%, [0-5]%, [0-5]%, respetivamente.

<sup>7</sup> A quota de mercado é calculada com base no número de buracos dos campos de golfe. Na hipótese de se considerar para o cálculo das quotas de mercado o número de campos, a quota das Partes, na região do Algarve, para o ano de 2022 é de [10-20]%, sendo a quota da Adquirida de [0-5]%.

<sup>8</sup> Por uma questão de completude, a Notificante informou que a nível nacional, e considerando o número de buracos dos campos de golfe, a quota agregada das Partes é de [5-10]%, também por referência a 2022, correspondendo a quota da Adquirida a [0-5]%. Na hipótese de se considerar para o cálculo das quotas de mercado o número de campos, a quota agregada das Partes é de [5-10]%, também por referência a 2022, sendo a quota da Adquirida de [0-5]%.

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

concentração, na medida em que denota ser indispensável para garantir a manutenção do valor integral do negócio, nomeadamente através da salvaguarda do respetivo know-how.

## **5. AUDIÊNCIA PRÉVIA**

20. 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**

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 em parte substancial deste.

Lisboa, 27 de setembro 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. MERCADOS RELEVANTES.....	3
3. AVALIAÇÃO JUSCONCORRENCIAL.....	4
4. CLÁUSULAS RESTRITIVAS ACESSÓRIAS .....	5
5. AUDIÊNCIA PRÉVIA .....	6
6. DELIBERAÇÃO DO CONSELHO .....	6

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