

Ccent. 07/2025
CaminhoPropicio / ForumMadeira

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]

12/02/2025

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

Processo Ccent. 07/2025 – CaminhoPropicio/ForumMadeira

1. OPERAÇÃO NOTIFICADA

1. Em 17 de janeiro de 2025, 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 indireta, pelo Caminho Propício – SIC Imobiliária Fechada, S.A. (“Caminho Propício” ou Adquirente), do controlo exclusivo do Centro Comercial Fórum Madeira (“Fórum Madeira”) à DWS Grundbesitz GmbH (“DWS” ou Vendedora).
2. 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, estando sujeita à obrigatoriedade de notificação prévia por preencher a condição enunciada na alínea b) do n.º 1 do artigo 37.º do mesmo diploma.

2. AS PARTES

2.1. Adquirente

3. A Caminho Propício é uma sociedade totalmente detida pela Castellana, uma empresa de investimento imobiliária cotada em bolsa, com sede em Espanha, que se dedica à aquisição, gestão e renovação de ativos imobiliários no setor do retalho.
4. A Castellana é propriedade da Vukile Property Fund Limited, um fundo de investimento imobiliário sul-africano que opera em Espanha e na África do Sul.
5. De acordo com a Notificante, a Castellana não tinha atividade em Portugal até à aquisição, através da Caminho Propício, em 2024, de três centros comerciais sob controlo exclusivo, o Loures Shopping – Centro Comercial, S.A., localizado em Loures; Rio Sul – Centro Comercial, S.A., localizado no Seixal; 8ª Avenida – Centro Comercial, S.A., localizado em São João da Madeira; e um centro comercial sob controlo conjunto, Alegro Sintra – Sociedade Imobiliária S.A., localizado no Alto do Forte, em Sintra.
6. Assim, a Castellana está presente em Portugal Continental no mercado da locação de espaços em centros comerciais de formato tradicional de “muito grande”, “grande” e “média” dimensão desde setembro de 2024.
7. Os volumes de negócios realizados pela Notificante, em Portugal, no Espaço Económico Europeu (“EEE”) e a nível mundial, no ano de 2024, são os seguintes:

Tabela 1 – Volume de Negócios (em milhões de Euros) da Adquirente, em 2024¹

	Portugal	EEE	Mundial
<i>Grupo Castellana</i>	[<100]	[<100]	[<100]

Fonte: Notificante.

2.2. Adquirida

8. A DB Real Estate Investment Madeira Sociedade Imobiliária S.A. (Sociedade Proprietária ou o Ativo-Alvo 1) é uma sociedade anónima que se dedica à compra e venda de imóveis e à gestão do seu imóvel próprio destinado ao Fórum Madeira, incluindo as atividades de arrendamento e quaisquer outros atos diretamente relacionados com estas operações.
9. A Sociedade Proprietária detém o centro comercial “Fórum Madeira”, localizado à entrada do Funchal, na Ilha da Madeira, com uma área bruta locável de (abl) de 19850 m², com 60 lojas distribuídas por três pisos e 800 lugares de estacionamento.
10. De acordo com a Notificante, o Fórum Madeira está totalmente arrendado ao abrigo de um contrato de arrendamento típico pela Sociedade Proprietária à DB Real Estate Investment Madeira – Sociedade Imobiliária, Unipessoal, Lda (Sociedade Operadora ou Ativo-Alvo 2), uma empresa que também faz parte da transação e que será totalmente adquirida pela Caminho Propício².
11. Os volumes de negócios realizados pela Adquirida, em Portugal, no EEE e a nível mundial, no ano de 2024, são os seguintes:

Tabela 2 – Volume de Negócios (Milhões de Euros) da Adquirida, em 2024

	Portugal	EEE	Mundial
<i>Grupo DB Real Estate</i>	[<100]	-	-

Fonte: Notificante.

3. NATUREZA DA OPERAÇÃO

12. A operação notificada consiste na aquisição, pela Notificante, da totalidade do capital social do Ativo-Alvo 1 e do Ativo-Alvo 2, passando a controlar exclusivamente o Fórum Madeira.

¹ Segundo a Notificante, os valores do volume de negócios a nível mundial e do EEE são apresentados de acordo com as contas anuais relativas ao exercício encerrado em 31 de março de 2024. No que respeita aos valores apresentados para Portugal, estes já incluem os 4 centros comerciais adquiridos pela Castellana em 2024.

² De acordo com a Notificante, a Sociedade Operadora não detém quaisquer bens imóveis.

4. MERCADOS e AVALIAÇÃO JUSCONCORRENCIAL

13. A avaliação jusconcorrencial da presente operação de concentração não requer a delimitação dos mercados relevantes, uma vez que, em qualquer definição razoável dos mesmos, a operação não é suscetível de criar entraves significativos à concorrência.
14. De facto, a operação de concentração resulta apenas numa transferência de quota de mercado da Adquirida, sem qualquer impacto ao nível da estrutura da oferta^{3,4}.
15. Conclui-se, assim, que da presente operação de concentração não resultam efeitos de natureza horizontal ou não horizontal, pelo que a mesma não é suscetível de criar entraves significativos à concorrência efetiva no mercado nacional ou numa parte substancial deste.

5. AUDIÊNCIA PRÉVIA

16. 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.

³ Tal como já referido, a Notificante apenas detém centros comerciais em Portugal Continental: Loures Shopping, em Loures; Rio Sul – Centro Comercial, S.A., no Seixal; 8ª Avenida, em São João da Madeira; e Alegro Sintra, no Alto da Fonte, em Sintra.

⁴ A Notificante considera que o mercado do produto relevante é o mercado de locação de espaços em centros comerciais de muita grande, grande e média dimensão. No que respeita ao mercado geográfico, a Notificante, de acordo com a prática decisória da AdC, propõe que este seja definido com referência à Região Autónoma da Madeira (RAM). No entanto, a Notificante refere ainda que, para efeitos da presente operação, a definição exata de mercado pode, em última instância, ser deixada em aberto, uma vez que a operação não dará origem a qualquer sobreposição horizontal ou relação vertical entre as atividades das Partes na RAM, independentemente da forma exata como for definido o âmbito geográfico do mercado relevante. De qualquer forma, e de acordo com as estimativas apresentadas pela Notificante, no mercado da locação de espaços em centros comerciais de muita grande, grande e média dimensão na RAM, a quota de mercado das Partes é de aproximadamente [30-40]%.

6. DELIBERAÇÃO DO CONSELHO

17. 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 território nacional ou numa parte substancial deste.

Lisboa, 12 de fevereiro de 2025

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. AS PARTES.....	2
2.1. Adquirente.....	2
2.2. Adquirida	3
3. NATUREZA DA OPERAÇÃO.....	3
4. MERCADOS e AVALIAÇÃO JUSCONCORRENCIAL.....	4
5. AUDIÊNCIA PRÉVIA.....	4
6. DELIBERAÇÃO DO CONSELHO	5