

## VERSÃO PÚBLICA

### DECISÃO DA AUTORIDADE DA CONCORRÊNCIA Processo AC – I – Ccent. 2/2007 – *IFIL / CWI*

#### I – INTRODUÇÃO

1. Em 9 de Janeiro de 2007, foi notificada à Autoridade da Concorrência, nos termos dos artigos 9.º e 31.º da Lei n.º 18/2003, de 11 de Junho (doravante “Lei da Concorrência”), uma operação de concentração, na qual a empresa *IFIL Investments S.p.A.* (doravante “*IFIL*”), pretende adquirir o controlo exclusivo sobre a empresa *Cushman & Wakefield, Inc.* (doravante “*CWP*”).
2. A operação notificada configura uma concentração de empresas na acepção da alínea b), do n.º 1, do artigo 8.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 b), n.º 1, do artigo 9.º, do mesmo diploma.

#### II – AS PARTES

##### 2.1 Empresa Adquirente – *IFIL*

3. A *IFIL* é uma sociedade de investimento, cotada no mercado italiano de valores mobiliários, e integrada no *Grupo Agnelli* (“*GAC*”). A *IFIL* gere um *portfolio* de activos em diversos sectores de actividade, entre os quais o sector automóvel, equipamentos agrícolas, os serviços financeiros, o papel e o lazer e turismo.
4. Em Portugal, a presença da *IFIL* manifesta-se no sector automóvel – Grupo FIAT – e ainda nos sectores do papel – através da *Sequana Capital* – e do turismo – através da *Alpitour*.

**Nota: indicam-se entre parêntesis rectos as informações cujo conteúdo exacto haja sido considerado como confidencial.**

## VERSÃO PÚBLICA

5. O volume de negócios, em Portugal, em 2005, do *GAC*, no qual a *IFIL* se integra, calculado nos termos do artigo 10.º da Lei n.º 18/2003, de 11 de Junho, foi o seguinte:

**Tabela 1: Volume de negócios da *GAC/IFIL* em Portugal (2005)**

	Portugal (2005)
<i>GAC/IFIL</i>	€ [>150 Milhões] *

Fonte: Notificante.

\* FIAT: € [>150 Milhões]; *Sequana Capital*: € [<150 Milhões]; *Alpitour*: € [<150 Milhões].

### 2.2 Empresa Adquirida – *Cushman & Wakefield, Inc.*

6. A *CWI* é uma empresa de dimensão internacional, activa na prestação de serviços de natureza imobiliária, constituída de acordo com leis do Estado Norte-Americano de Delaware e integrada no *Rockefeller Group, Inc.* que, por sua vez, é controlado pelo Grupo *Mitsubishi Estate Company, Limited*.
7. A *CWI* encontra-se activa em Portugal através das suas subsidiárias *Cushman & Wakefield – Sociedade de Mediação Imobiliária, Lda.*, que presta serviços imobiliários, e da filial desta *Cushman & Wakefield – Consultora Imobiliária, Unipessoal, Lda.*, activa na prestação de serviços de consultoria imobiliária, incluindo avaliação, gestão de projecto e gestão de activos.
8. O volume de negócios, em Portugal, em 2005, da *CWI*, calculado nos termos do artigo 10.º da Lei n.º 18/2003, de 11 de Junho foi o seguinte:

## VERSÃO PÚBLICA

Tabela 2: Volume de negócios da *CWI* em Portugal (2005)

	<b>Portugal (2005)</b>
<i>CWI</i>	€ [<150 Milhões]

Fonte: Notificante.

### III – NATUREZA DA OPERAÇÃO

9. Conforme se referiu *supra*, segundo a notificante, a presente operação de concentração consiste na aquisição, pela *IFIL*, de 67,5% do capital social da *CWI*, conferindo-lhe o controlo exclusivo sobre esta<sup>1</sup>.
10. A operação notificada configura uma concentração de empresas na acepção da alínea b), do n.º 1, do artigo 8.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 b), n.º 1, do artigo 9.º, do mesmo diploma.

### IV – MERCADOS RELEVANTES

#### 4.1 Mercado do Produto Relevante

11. Sem prejuízo de, conforme se referiu *supra*, tanto a notificante como a *CWI* terem realizado volumes de negócios em Portugal, não existe qualquer sobreposição das respectivas actividades económicas, pelo que a análise da Autoridade da Concorrência irá centrar-se nas actividades em que se encontra presente a empresa adquirida.

<sup>1</sup> Nos termos do Acordo, a *IFIL* poderá adquirir uma participação adicional de até 8,1% no capital social da *CWI*, aos administradores e trabalhadores da empresa-holding desta – *Cushman & Wakefield, Holdings, Inc.* – que, após a transacção, deterão uma participação de 32,5%.

## **VERSÃO PÚBLICA**

12. Atendendo à prática decisória da Comissão Europeia neste sector, a prestação de serviços imobiliários deverá ser sujeita a uma divisão entre a prestação de serviços imobiliários para fins comerciais e a prestação de serviços imobiliários para fins residenciais<sup>2</sup>.
13. Atendendo a esta distinção e ao facto da *CWI* apenas se encontrar activa na prestação de serviços imobiliários para fins comerciais, a Autoridade da Concorrência considera que, para efeitos da presente operação de concentração, a definição do mercado do produto relevante deverá corresponder a este segmento.
14. Nestes termos, e para efeitos da presente operação de concentração, a Autoridade da Concorrência considera que o mercado do produto relevante corresponde ao mercado da prestação de serviços imobiliários para fins comerciais.

### **4.2 Mercado Geográfico Relevante**

15. Considera a notificante que, em Portugal, o mercado da prestação de serviços imobiliários para fins comerciais é de âmbito nacional, tendo em conta que as empresas nele activas se encontram aptas a cobrir o território nacional com as suas redes de prestação de serviços.
16. A Autoridade da Concorrência, tendo em conta as condições uniformes de exercício da actividade, bem como a facilidade das várias empresas em estabelecer uma rede de escritórios/estabelecimentos abertos ao público em

---

<sup>2</sup> Vide M.1289 – *Harbert Management/DB/Bankers Trust/SPP/Öhman*, decidida em 31 de Agosto de 1998.

## **VERSÃO PÚBLICA**

qualquer parte do território nacional, e considerando ainda que uma diferente delimitação geográfica do mercado não alteraria a avaliação jus-concorrencial da presente operação de concentração, aceita a delimitação de mercado proposta pela Notificante.

17. Nestes termos, a Autoridade da Concorrência considera que o mercado relevante do produto definido *supra* é de dimensão nacional.

### **4.3 Conclusão do Mercado do Produto Relevante**

18. Face ao exposto, e para efeitos da presente operação de concentração, a Autoridade da Concorrência considera que o mercado relevante corresponde ao mercado nacional da prestação de serviços imobiliários para fins comerciais.

## **V – AVALIAÇÃO JUS-CONCORRENCIAL**

19. Relativamente ao mercado nacional da prestação de serviços imobiliários para fins comerciais, considera a Autoridade da Concorrência que a presente operação de concentração não é susceptível de criar ou reforçar uma posição dominante da qual possam resultar entraves significativos à concorrência efectiva no mercado considerado como relevante, não se afigurando necessárias, por isso, quaisquer considerações adicionais.
20. Com efeito, verifica-se que apenas a empresa adquirida CWI se encontra presentemente activa no mercado identificado como relevante, tendo a sua quota se situado abaixo de 30% – entre [10-20]%, segundo as melhores

## **VERSÃO PÚBLICA**

estimativas da notificante. Adicionalmente, não se identificaram barreiras significativas à entrada neste mercado.

21. A presente operação de concentração consubstancia, assim, uma mera transferência da quota de mercado da empresa adquirida para a empresa adquirente, dela não resultando qualquer alteração à estrutura concorrencial do mercado.
22. Nestes termos, considera a Autoridade da Concorrência que, da presente operação de concentração, não resultará a criação ou o reforço de uma posição dominante da qual possam resultar entraves significativos à concorrência efectiva no mercado nacional da prestação de serviços imobiliários para fins comerciais.

## **VI – AUDIÊNCIA DE INTERESSADOS**

23. Nos termos do n.º 2 do artigo 38.º da Lei n.º 18/2003, de 11 de Junho, foi dispensada a audição prévia dos autores da notificação, dada a ausência de contra-interessados e o sentido da decisão ser de não oposição.

## **VII – CONCLUSÃO**

24. Face ao exposto, o Conselho da Autoridade da Concorrência, no uso da competência que lhe é conferida pela alínea b) do n.º 1, do artigo 17.º dos Estatutos, aprovados pelo Decreto-Lei n.º 10/2003, de 18 de Janeiro, delibera, nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 35.º da Lei n.º 18/2003, de 11 de Junho, não se opor à presente operação de concentração, uma vez que a mesma não é susceptível de criar ou reforçar uma posição dominante da qual

**Nota: indicam-se entre parêntesis rectos as informações cujo conteúdo exacto haja sido considerado como confidencial.** 6

***VERSÃO PÚBLICA***

possam resultar entraves significativos à concorrência efectiva no mercado nacional da prestação de serviços imobiliários para fins comerciais.

Lisboa, 31 de Janeiro 2007

O Conselho da Autoridade da Concorrência

Prof. Doutor Abel Mateus  
(Presidente)

Eng. Eduardo Lopes Rodrigues  
(Vogal)

Dra. Teresa Moreira  
(Vogal)