



**Ccent. n.º 14/2013  
Fundo Recuperação Turismo / Grupo CS**

**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]

09/05/2013

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

**Processo Ccent. n.º 14/2013 – Fundo Recuperação Turismo / Grupo CS**

**1. OPERAÇÃO NOTIFICADA**

1. Em 4 de abril de 2013, foi notificada à Autoridade da Concorrência, nos termos dos artigos 37.º e 44.º da Lei n.º 19/2012, de 8 de maio (doravante “Lei da Concorrência”), uma operação de concentração, que consiste na aquisição pela Investgave II, SGPS, S.A. (“Investgave II”) do controlo exclusivo das seguintes sociedades integradas no Grupo Carlos Saraiva, conjuntamente designadas por “Sociedades”: Hersal – Investimentos Turísticos, S.A. (“Hersal”); CS Hotels, Golf & Resorts, S.A. (“CS Hotels GR”); Carlos Saraiva, S.A. (“CS SA”) e Sycamore – Propriedades, S.A. (“Sycamore”).
2. As actividades das partes envolvidas na operação de concentração são as seguintes:
  - **Investgave II** – sociedade controlada pela Investgave, SGPS, S.A., empresa por sua vez detida pelo Fundo Recuperação Turismo, FCR (“FRT”), fundo de capital de risco cujo património se destina a ser investido em sociedades com elevado potencial de desenvolvimento e valorização do setor do turismo, lazer e imobiliário.  
O FRT é gerido e representado pela ECS – Sociedade de Capital de Risco, S.A., sociedade que gere, igualmente, o Fundo Recuperação, FCR<sup>1</sup> (“Fundo Recuperação”) e o Fundo Albuquerque, FCR<sup>2</sup> (“Fundo Albuquerque”).

---

<sup>1</sup> A atual carteira do Fundo Recuperação inclui participações em sociedades ativas nos mais diversos sectores: Grupo Inapal (produção de componentes plásticos para a indústria automóvel), Grupo Serfingest (comércio e reparação automóvel), Grupo Investwood (produção e comercialização de placas de fibras de madeira), Grupo Terras de Murches (construção e comercialização de ativos imobiliários), Iberol – Sociedade Ibérica de Biocombustíveis e Oleaginosas, S.A. (produção e comercialização de biocombustíveis), Grupo MJO (produção de pavimentos e revestimentos de cortiça), Grupo MIF (produção animal e produção e comercialização de carnes frescas e transformadas), Campo Pequeno 81 – Investimento Imobiliário, S.A. (promoção imobiliária residencial), Grupo Moretextile (produção de artigos de têxtil lar), Grupo Montebravo - Produção e Comercialização de Produtos Alimentares, S.A. (abate de animais, desmanche, desossamento e congelação de carnes, comercialização de carnes frescas e congeladas e de transformadas de carnes), Grupo Precision (serviços de reparação e manutenção automóvel) e a sociedade Belthema Investimentos Imobiliários Turísticos, Lda. (compra e venda de bens imobiliários). No decurso de 2012 o FCR adquiriu as seguintes empresas: a Viroc Portugal (ativa na produção, comercialização e distribuição de painéis compósitos obtidos por aglomeração de partículas de cimento e madeira), a Biovegetal (ativa no setor dos combustíveis biológicos vegetais) a TemaHome (produção e comercialização de mobiliário) e a Cifial (produção e comercialização de ferragens e loiça sanitária). Neste mesmo ano foi ainda constituída a empresa Notoriousway, S.A. (hotéis com restaurantes mas sem exercício de qualquer atividade).

<sup>2</sup>A O Fundo Albuquerque detém participações de [CONFIDENCIAL – **segredo de negócio**] nas seguintes sociedades: Grupo Pinkplate (impressão em grandes formatos), Grupo Viva Mais (prestação de serviços de saúde, higiene e segurança no trabalho), Grupo Mercurius (prestação de serviços paramédicos relacionados com radiações ionizantes) e a empresa i2S (conceção, desenvolvimento e implementação de soluções informáticas, com especial enfoque na atividade seguradora).

**Nota: indicam-se entre parêntesis retos [...] as informações cujo conteúdo exato haja sido considerado como confidencial.** 2

Segundo informações prestadas pela Notificante, o volume de negócios realizado pela Adquirente em Portugal, em 2011, calculado nos termos do artigo 39.º da Lei da Concorrência, foi de € [**>100**] milhões<sup>3</sup>.

- **Sociedades do Grupo Carlos Saraiva** – as sociedades Hersal, CS Hotels GR, CS SA e Sycamore detêm, direta e indiretamente, ativos imobiliários, turísticos e de lazer, dedicando-se à exploração de unidades hoteleiras, em especial de 5 estrelas, e à gestão e exploração de campos de golfe.  
De acordo com informação da Notificante, o volume de negócios realizado pelas sociedades adquiridas ao Grupo Carlos Saraiva, em Portugal, no ano de 2011, calculado nos termos do artigo 10.º da Lei da Concorrência, foi de € [**>5**] milhões.
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), n.º 1 do artigo 37.º do mesmo diploma, critério referente ao volume de negócios.

## **2. MERCADOS RELEVANTES e AVALIAÇÃO JUS-CONCORRENCIAL**

### **2.1. Mercado do Produto e Geográfico Relevante**

4. As sociedades adquiridas – a Hersal, CS Hotels GR, CS SA e Sycamore – dispõem, direta ou indiretamente, de 10 unidades hoteleiras de 5 estrelas<sup>4</sup>, 3 apartamentos/aldeamentos turísticos localizados no Algarve<sup>5</sup>, em empreendimentos de 4 e 5 estrelas<sup>6</sup>, 3 campos de golfe de 18 buracos no Algarve e um certo número de terrenos destinados a operações imobiliárias no Algarve<sup>7</sup>.

---

<sup>3</sup> Dos quais € [**>100**] milhões correspondem ao Fundo Recuperação e € [**<100**] milhões ao Fundo Albuquerque. Refira-se que para o cálculo do volume de negócios, foram considerados apenas metade do volume de negócios das empresas em que os fundos dispõem de controlo conjunto. Foram ainda contemplados no cálculo do volume de negócios as sociedades que foram adquiridas em 2012 pelos fundos, nos termos dos §§ 172 e 173 da Comunicação Consolidada da Comissão em Matéria de Competência ao abrigo do Regulamento (CE) n.º 139/2004 do Conselho relativo ao controlo das operações de concentração.

<sup>4</sup> 5 unidades hoteleiras no Algarve (CS Salgados Dunas Suite Hotel, CS Salgados Grande Hotel, Morgado Golf Hotel, CS São Rafael Atlantic Hotel, CS São Rafael Suite Hotel) 1 no Alentejo (CS Hotel do Lago Montargil), 2 no Douro (Pousada CS Solar da rede e Vintage House Hotel), 1 em Lisboa (Vintage Lisboa Hotel) e 1 na Madeira (CS Madeira Atlantic Resort).

<sup>5</sup> CS Vila das Lagoas, S Vila do Golfe/Palm Village e Palm Village/Flamingos. Refira-se que inicialmente estes aldeamentos turísticos foram concebidos para promoção imobiliária mas atualmente estão a ser geridos em regime de exploração turística integrados na comercialização dos hotéis concorrentes com eles.

<sup>6</sup> Inicialmente concebidos para promoção imobiliária encontram-se atualmente a ser geridos em regime de exploração turística integrados na comercialização de hotéis e concorrendo com estes últimos.

<sup>7</sup> A Notificante solicitou à AdC a dispensa de apresentação de informação sobre o mercado do imobiliário no Algarve atendendo a que os terrenos que as adquiridas dispõem na região constituem uma ínfima parcela do mesmo, sendo por conseguinte a respetiva quota de mercado muito diminuta, não resultando da operação em causa nenhum efeito negativo para a concorrência neste mercado.

**Nota: indicam-se entre parêntesis retos [...] as informações cujo conteúdo exato haja sido considerado como confidencial.** 3

5. Tendo por referência a prática comunitária<sup>8</sup> e nacional<sup>9</sup>, a Notificante define como relevantes, o mercado da prestação de serviços de alojamento em estabelecimentos hoteleiros de 4 e 5 estrelas e o mercado da gestão e exploração de campos de golfe<sup>10</sup>.
6. Considera, porém, a AdC não ser necessário delinear de forma mais rigorosa os mercados do produto relevantes apresentados pela Notificante, atendendo a que quaisquer que sejam as definições alternativas a considerar, a concorrência efetiva não será significativamente entravada no mercado nacional ou numa parte substancial deste em virtude da concretização da presente operação de concentração.
7. No que respeita à dimensão geográfica dos mercados relevantes, a Notificante, em linha com a prática decisória comunitária<sup>11</sup> e nacional<sup>12</sup>, considera que os mesmos dispõem de dimensão nacional, num primeiro nível, e dimensão regional, num segundo nível, abrangendo as seguintes regiões: Norte, Centro, Lisboa e Vale do Tejo, Alentejo, Algarve e Madeira, uma vez que uma das empresas adquiridas está ativa nesta região insular.
8. Refira-se que, de acordo com a Notificante, o critério de análise do mercado da gestão e exploração de campos de golfe deve ser o mesmo da hotelaria uma vez que *“O golfe está integrado na oferta mais geral de serviços a turistas (internos e externos), pelo que as condicionantes são as mesmas: transportes, qualidades das instalações e, porventura, sobretudo, pontos de interesse turístico. As razões que levam os jogadores de golfe a deslocar-se para determinada zona não são diferentes das que justificam a deslocação de turistas em geral. Assim, a matriz geral de análise geográfica é a mesma tanto para a procura hoteleira como para a de campos de golfe”*.
9. Entende a AdC não ser necessária uma definição mais rigorosa dos mercados geográficos relevantes propostos pela Notificante uma vez que quaisquer outras definições alternativas a considerar não alterariam as conclusões da análise jus concorrencial.

---

<sup>8</sup> Casos IV/M.126 - ACCOR/WAGONS-LITS, decisão de 28/04/92; IV/M.1133 - BASS PLC/SIASON HOLDINGS, BV, decisão de 23/03/98; IV/M.1596 - Accor, Colony, Blackstone/Vivendi, decisão de 08/09/99; COMP/M.2451 - HILTON / SCANDIC, decisão de 31/5/2001; COMP/M.2197 Hilton/Accor/Forte/Travel Services JV, decisão de 16/2/2001; COMP/M.2997 - ACCOR / EBERTZ /DORINT, decisão de 23/12/2002; COMP/M.3373 - ACCOR / COLONY/DESSEIGNE-BARRIERE/ JV., decisão de 4/6/2004; COMP/M.3858 - LEHMAN BROTHERS / SCG / STARWOOD / LE MERIDIEN, decisão de 20/7/2005; COMP/M.4624 -EQT / SCANDIC, decisão de 25/4/2007; COMP/M.4816 -BLACKSTONE /HILTON, decisão de 19/10/2007; COMP/M.6058 - BANK OF SCOTLAND/BARCLAYS BANK/ KEWGREEN HOTELS, decisão de 2/2/2011.

<sup>9</sup> Ccent/29/2003- GRUPO PESTANA/ENATUR, decisão de 25/7/2003.

<sup>10</sup> Mercado que ainda não foi objeto de análise por parte das autoridades comunitária e nacional. Segundo a Notificante, a procura de campos de golfe é influenciada pela sua localização (proximidade de centros urbanos, acessos a aeroportos, outras atividades de lazer), clima e pelas características do campo. Em 2011 existiam em Portugal, 81 campos de golfe.

<sup>11</sup> Em decisões anteriores a Comissão, não obstante ter deixado em aberto a definição de mercado geográfico dos serviços de alojamento em estabelecimentos hoteleiros de 4 e 5 estrelas, tem entendido que este pode ser por um lado, de âmbito nacional, uma vez que a estrutura da oferta de hotelaria pode variar tendo em conta as tendências económicas nacionais, e, por outro lado, de âmbito local, uma vez que é entre os hotéis situados numa determinada área geográfica que o consumidor efetua as suas escolhas.

<sup>12</sup> No Processo Ccent 29/2003 – Grupo Pestana/Enatur, a AdC considerou num primeiro nível, que o mercado dos serviços de alojamento em estabelecimentos hoteleiros de 4 e 5 estrelas nacional tinha dimensão nacional e, num segundo nível, que o mesmo correspondia às seguintes regiões de Portugal continental: Norte, Centro, Lisboa e Vale do Tejo, Alentejo e Algarve.

10. Face ao exposto, considera a AdC não ser necessária uma definição exata dos mercados afetados na presente operação podendo aceitar, para efeitos da presente operação de concentração e sem prejuízo de futuras definições de mercado que possam vir a ser adotadas, os mercados relevantes tal como propostos pela Notificante.

## **2.2. Avaliação jus-concorrencial**

11. De acordo com as informações veiculadas à AdC, nenhuma empresa controlada pelos fundos de capitais de risco geridos pela ECS se encontra ativa no mercado da prestação de serviços de alojamento em estabelecimentos hoteleiros de 4 e 5 estrelas<sup>13</sup> e no mercado da gestão e exploração de campos de golfe, nem está verticalmente relacionada com qualquer destes mercados, em Portugal.
12. Desta forma, não resulta da concentração de empresas qualquer impacto na atual estrutura dos mercados considerados já que apenas se verifica uma transferência de quotas da adquirida para a adquirente.
13. Acresce que não aparentam existir barreiras significativas à entrada nos mercados relevantes em causa<sup>14</sup>, prevendo-se, nomeadamente no que respeita ao mercado dos campos de golfe, uma oferta de mais de 40 campos, no Algarve, nos próximos dois anos, conforme indicado na notificação, o que é passível de indiciar um mercado significativamente atomizado e contestável.
14. Os mercados relevantes na operação enfrentam uma concorrência efetiva por parte de várias cadeias nacionais<sup>15</sup> e internacionais. Refira-se que no mercado da prestação de serviços de alojamento em estabelecimentos hoteleiros de 4 e 5 estrelas, as quotas de mercado das adquiridas são, a nível nacional, de **[0-5]**%, e inferiores a **[10-20]**% a nível regional, situando-se a maior no Algarve. Já no que respeita aos campos de golfe, as quotas das sociedades adquiridas são, a nível nacional, de **[0-5]**% e a nível regional, mais concretamente no Algarve, única região onde as adquiridas estão presente, de **[5-10]**%.
15. Face ao exposto, conclui-se que a operação de concentração em causa não conduz à criação de entraves significativos à concorrência efetiva nos mercados relevantes considerados.

---

<sup>13</sup> O Fundo de Recuperação detém ainda uma participação na sociedade Notoriousway, S.A., constituída em Junho de 2012, e habilitada a exercer a atividade de exploração de hotéis com restaurantes, muito embora a mesma se encontre inativa até à presente data.

<sup>14</sup> Segundo a Notificante, o licenciamento para os hotéis não oferece dificuldades particulares e o licenciamento ambiental exigido para a instalação de campos de golfe processa-se de acordo com regras claras, não havendo dificuldades específicas neste domínio.

<sup>15</sup> Caso dos Grupos Vila Galé, Pestana e Tivoli no que respeita ao mercado da prestação de serviços de alojamento em estabelecimentos hoteleiros de 4 e 5 estrelas e Grupos Oceano e Pestana no mercado da gestão e exploração de campos de golfe.

### **3. AUDIÊNCIA DE INTERESSADOS**

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

### **4. DELIBERAÇÃO DO CONSELHO**

17. 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 adoptar uma decisão de não oposição, à presente 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 da prestação de serviços de alojamento em estabelecimentos hoteleiros de 4 e 5 estrelas* em território nacional e no *mercado da gestão e exploração de campos de golfe* em território nacional.

Lisboa, 9 de maio de 2013

O Conselho da Autoridade da Concorrência,

---

Manuel Sebastião  
Presidente

---

Jaime Andrez  
Vogal

---

João Espírito Santo Noronha  
Vogal

## **Índice**

|   |   |
|---|---|
| 1. OPERAÇÃO NOTIFICADA.....                               | 2 |
| 2. MERCADOS RELEVANTES e AVALIAÇÃO JUS-CONCORRENCIAL..... | 3 |
| 2.1. Mercado do Produto e Geográfico Relevante.....       | 3 |
| 2.2. Avaliação jus-concorrencial.....                     | 5 |
| 3. AUDIÊNCIA DE INTERESSADOS.....                         | 6 |
| 4. DELIBERAÇÃO DO CONSELHO .....                          | 6 |