



**Ccent. 20/2013  
ECS/Grande Buganvília**

**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]

04/07/2013

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

**Processo Ccent. 20/2013 – ECS/Grande Buganvília**

**1. OPERAÇÃO NOTIFICADA**

1. Em 6 de junho 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 ECS - Sociedade de Capital de Risco (“ECS”) ou (“Adquirente”), do controlo exclusivo da sociedade Grande Buganvília - Projectos e Actividades Hoteleiras e Imobiliárias Turísticas, S.A. (“Grande Buganvília” ou “Adquirida”), mediante a aquisição do respetivo capital social.
2. As atividades das partes envolvidas na operação de concentração são as seguintes:
  - **ECS** – É uma sociedade gestora de três fundos de Capital de Risco: O Fundo Albuquerque<sup>1</sup>, O Fundo Recuperação<sup>2</sup> e o Fundo Recuperação Turismo<sup>3</sup>. Os investimentos do Fundo Albuquerque centram-se nas áreas de capital de expansão, “*management buy-ins*”, “*management buyout*”, “*buy and build*” e reestruturações. Por sua vez os investimentos do Fundo Recuperação e do Fundo Recuperação Turismo centram-se na recuperação de empresas que dispõem de um modelo de negócio sustentável, não obstante enfrentarem dificuldades financeiras. De acordo com dados da Notificante, o volume de negócios realizado

---

<sup>1</sup> O Fundo Albuquerque detém participações [Confidencial-Segredo de Negócio] nas seguintes sociedades: grupo Pinkplate, com atividade na impressão em grandes formatos; Grupo Viva Mais, na prestação de serviços de saúde, higiene e segurança no trabalho; Grupo Mercurius, na prestação de serviços para médicos relacionados com radiações ionizantes; e a empresa i2S, na conceção, desenvolvimento e implementação de soluções informáticas, com especial enfoque na atividade seguradora.

<sup>2</sup> A atual carteira do Fundo Recuperação inclui participações em sociedades que desenvolvem atividade nos seguintes setores: no Grupo Inapal, na produção de componentes plásticos para a indústria automóvel; no Grupo Servingest, no comércio e reparação automóvel; no Grupo Investwood na produção e comercialização de placas de fibra de madeira; no Grupo Biocombustíveis e Oleaginosas, S.A., na produção e comercialização de biocombustíveis; no Grupo MJO, na produção de pavimentos e revestimentos de cortiça; no Grupo MIF, na produção animal e produção e comercialização de carnes frescas e transformadas; no Campo Pequeno 81 - Investimentos imobiliário, S.A, na promoção imobiliária e residencial; no Grupo Moretextile, na produção de artigos de têxtil para o lar; no Grupo Montebravo, na produção e comercialização de Produtos Alimentares, no abate de animais, desmanche, desossamento e congelação de carnes, comercialização de carnes frescas e congeladas e de transformação de carnes; no Grupo Precision, nos serviços de reparação e manutenção automóvel; e a sociedade Belthema Investimentos Imobiliários Turísticos, Lda, na compra e venda de imóveis.

<sup>3</sup> O Fundo Recuperação Turismo é um fundo de capital de risco que tem por objeto investir em empresas da área do turismo, lazer e imobiliário que se encontrem em dificuldades financeiras mas apresentam um elevado potencial de desenvolvimento e valorização. Os créditos das referidas empresas já deverão ter sido objeto de imparidade, ou é possível antecipar que o venham a ser no curto prazo.

pela Adquirente, em 2011<sup>4</sup>, em Portugal, calculado nos termos do artigo 39.º da lei da Concorrência, foi de € [>100 milhões]<sup>5</sup>.

- **Grande Buganvília** – Empresa que tem por objeto o desenvolvimento de atividades relacionadas com o setor do turismo. A sociedade pertence ao grupo Imocom, sendo o seu capital social detido pela Domusmoura<sup>6</sup>, que é detentora da totalidade do capital social da Mourastock - Investimentos Turísticos e Hoteleiros, S.A. (“Mourastock”), a qual, por sua vez, é proprietária do Hotel - Apartamento “As Cascatas Golf Resort & Spa”, em Vilamoura, explorado sob a insígnia Hilton. Atualmente a exploração deste hotel constitui a única atividade relevante da Grande Buganvília. De acordo com a informação prestada pela Notificante o volume de negócios da Adquirida realizado em Portugal, no ano de 2012, calculado nos termos do artigo 39.º da Lei da Concorrência, ascendeu a € [> € 5 milhões].

3. A Grande Buganvília foi declarada insolvente em 20 de setembro de 2012, ficando sob a administração de um Administrador de Insolvências, que apresentou ao Tribunal de Comércio de Lisboa (“Tribunal de Comércio”) um Plano de Insolvência (“Plano”)<sup>7</sup>.
4. 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.

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

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

5. Na presente operação de concentração está em causa a aquisição de um estabelecimento hoteleiro<sup>8</sup>, denominado Hotel-Apartamento “As Cascatas”, em Vilamoura, que está dividido em três edifícios<sup>9</sup>: (i) um Spa, (bloco A); (ii) um Hotel de

<sup>4</sup> Só estão disponíveis dados de 2011. A Notificante considerou o volume de negócios das empresas que, no último ano, eram de facto controladas pelos fundos.

<sup>5</sup> Dos quais € [>100milhões] do Fundo Recuperação e € [>5 milhões] do Fundo Albuquerque.

<sup>6</sup> Empresa declarada insolvente por sentença do 3.º juízo do Tribunal do Comércio de Lisboa, em 28.09.2011.

<sup>7</sup> No âmbito deste Plano está previsto a aquisição da Grande Buganvília pela ECS, através do Fundo Recuperação, por meio de uma operação de redução seguida de um aumento do capital social, denominado “Plano de Recuperação”, que o Tribunal de Comércio homologou em 14 de dezembro de 2012 e que já transitou em julgado. A Notificante considera que a situação descrita dará origem a uma concentração de empresas, tendo todavia dificuldade em precisar a data em que a mesma se efetiva, uma vez que a subsidiária Mourastock foi também declarada insolvente pelo Tribunal de Comércio, em 2 de agosto de 2012, tendo, todavia, neste caso, a sociedade detentora do Hotel-Apartamento “As Cascatas”, em Vilamoura, apresentado o plano de insolvência, aguardando-se ainda a realização da assembleia de credores.

<sup>8</sup> Nos termos do artº4º do Decreto-Lei 39/2008, de 7 de março, os empreendimentos turísticos podem ser integrados num dos seguintes tipos: estabelecimentos hoteleiros que inclui hotéis, hotéis apartamento e pousadas, aldeamentos turísticos, conjuntos turísticos (resorts), empreendimentos de turismo de habitação, empreendimentos de turismo em espaço rural, de entre outros.

<sup>9</sup> A Notificante, solicitada a informar sobre o eventual exercício de gestão e exploração de campos de golfe por parte da Adquirida, esclareceu que não exerce quaisquer atividades neste domínio, sendo **Nota: indicam-se entre parêntesis retos [...] as informações cujo conteúdo exato haja sido considerado como confidencial.** 3

- cinco estrelas com 135 quartos e 69 apartamentos turísticos (bloco B); e (iii) 69 apartamentos turísticos do condomínio “As Cascatas Residence” (bloco C).
6. A Notificante propõe que o mercado relevante a considerar para análise da presente operação de concentração seja o *da prestação de serviços de alojamento em estabelecimentos hoteleiros de 4 e de 5 estrelas*, em linha com a definição aceite pela AdC no processo Ccent.14/2013 – Fundo Recuperação Turismo/Grupo CS, que envolvia a aquisição pela ECS, através do Fundo Recuperação Turismo, de um conjunto de 10 unidades hoteleiras de 5 estrelas, das quais 5 unidades no Algarve<sup>10</sup>, 3 apartamentos turísticos em empreendimentos de 4 estrelas e 5 estrelas e três campos de golfe. A AdC considerou, naquele caso, que poderia deixar em aberto a exata definição do mercado do produto, tendo todavia, para efeitos daquela operação, aceite a proposta da Notificante, uma vez que quaisquer outras alternativas à definição de mercado proposta pela Notificante não alterariam as conclusões da análise jus concorrencial.
  7. Na sua prática decisória a Comissão Europeia<sup>11</sup> tem considerado que o mercado do alojamento em unidades hoteleiras pode ser segmentado em função do nível de preço praticado e do grau de conforto prestado, referindo a possibilidade de segmentação entre mercados de gama baixa, média e alta, estabelecendo-se a concorrência dentro de cada gama. Também analisou uma eventual segmentação em função do *rating* por estrelas<sup>12</sup>, *i.e.* de um referencial do nível e/ou padrão de qualidade do serviço que um cliente pode esperar. Outra classificação pode ser feita em função da propriedade, *i.e.* estabelecendo uma separação entre cadeias de hotéis que formam redes, por um lado, e hotéis independentes, por outro lado. Em qualquer dos casos analisados, a Comissão tem deixado em aberto a definição exata do mercado.
  8. Ora, na presente operação de concentração e tendo em conta que as atividades da ECS e da Adquirida se sobrepõem, no que se refere à prestação de serviços de alojamento em hotéis de cinco estrelas e de outros empreendimentos turísticos, a AdC procedeu, nos §§ 13 a 20 *infra*, à análise dos diferentes cenários jus-concorrenciais expetáveis em resultado da mesma.
  9. Procedeu então a uma segmentação mais fina do mercado e por conseguinte mais *gravosa* em termos jus-concorrenciais, em que considerou a sobreposição horizontal das Partes na prestação de serviços de alojamento nas seguintes possíveis delimitações do mercado: entre (i) os hotéis de cinco estrelas, (ii) a oferta integrada de hotéis de 5 estrelas e de outros empreendimentos turísticos de 5 estrelas. Analisou, seguidamente, o impacto da sobreposição entre (iii) os hotéis de 4 e de 5 estrelas, e

---

que o hotel de que a empresa a adquirir é proprietária, oferece (de forma a potenciar a atratividade das suas instalações hoteleiras e de forma a adequar-se à procura turística nesta região, que frequentemente alia atividades de lazer à prática de desporto) pacotes turísticos de alojamento que incluem aulas de golfe e acesso aos campos de golfe da região em condições favoráveis.

<sup>10</sup> CS Salgados Dunas Suite Hotel, CS Salgados Grande Hotel, Morgado Golf Hotel, CS São Rafael Atlantic Hotel, e CS São Rafael Suite Hotel.

<sup>11</sup> Vide processos IV/M.126 – ACCOR/Wagons-Lits, IV/M.1133 – BASSPLC/Siason Holdings, BV, IV/M.1596 – Accor, Colony Blackstone/Vivendi, M.2197 – Hilton/Accor/Forte/Travel Servece JV; M.2451 – Hilton/Scandic; M.2297 – Accor/Ebertz/Dorint; e M.4624 – EQT/Scandic.

<sup>12</sup> Vide Processo n.º COMP/M.2997 – ACCOR/EBERTZ/DORINT: “The parties support the view taken by the Commission in the case Hilton/Accor/Forte/TravelServices, namely that if a segmentation within the general hotel market is to be made, it would be appropriate to identify submarkets which largely overlap as follow: 1 and 2 star hotels, 2 and 3 star hotels, 3 and 4 star hotels or 1,2 and 3 star and 2,3 and 4 star hotels”. Neste processo a Comissão analisou todas as quotas de mercado de acordo com as definições alternativas de mercado.

**Nota: indicam-se entre parêntesis retos [...] as informações cujo conteúdo exato haja sido considerado como confidencial.** 4

(iv) a oferta integrada de hotéis de 4 e de 5 estrelas e de outros empreendimentos turísticos de 4 e de 5 estrelas.

10. A AdC entende, de acordo com as conclusões que retirou, que para efeitos desta operação de concentração, a definição exata do mercado relevante do produto poderá ficar em aberto, uma vez que, independentemente das definições alternativas a que se proceda, as conclusões da análise jus-concorrencial não se alteram.
11. No que respeita à dimensão geográfica do mercado relevante, a Notificante, em linha com a prática decisória comunitária<sup>13</sup>, informa que o mercado relevante geográfico tem dimensão regional, uma vez que o principal critério para escolha de um hotel é a sua localização. Nestes termos, considera a Notificante que, no caso concreto em que a localização da unidade hoteleira a adquirir é Vilamoura, deverá ser a dimensão geográfica confinada à região do Algarve<sup>14</sup>.
12. A AdC, pelas razões *supra* referidas, considera, para efeitos desta operação de concentração e sem prejuízo de em futuras operações de concentração adotar outras definições de mercado geográfico, poder aceitar a definição proposta pela Notificante, *i.e.* correspondendo à região do Algarve.

## 2.2. Avaliação jus-concorrencial

13. De acordo com dados da Notificante<sup>15</sup> e informação complementar<sup>16</sup>, a região do Algarve dispunha, em 2012, de 115 unidades hoteleiras, das quais 16 de cinco estrelas e 44 de quatro estrelas<sup>17</sup>, a que correspondem 3900 e 8100 quartos, respetivamente. Para além de hotéis, a oferta turística dispõe também de um conjunto diversificado de outros empreendimentos turísticos que inclui: 8 475 quartos, em 75 hotéis/ apartamentos, 150 quartos, em 3 Pousadas, 5531 quartos, em 34 Aldeamentos turísticos e 11 287 quartos, em 139 apartamentos turísticos.
14. Considerando apenas o segmento mais restrito para efeitos jus-concorrenciais, em que se analisará o impacto da operação, entre a sobreposição dos hotéis de 5 estrelas da Notificante e da Adquirida, e da oferta integrada, compreendida por hotéis e outros empreendimentos turísticos de 5 estrelas, as quotas de mercado conjuntas das Partes são de [ 20-30]% e [10-20]%, respetivamente<sup>18</sup>.
15. Por outro lado, e no caso de procedermos a uma segmentação mais lata, alargando o âmbito do mercado aos hotéis de quatro e de cinco estrelas e à oferta integrada de hotéis de quatro e de cinco estrelas e de outros empreendimentos turísticos de quatro

---

<sup>13</sup> A Comissão tem considerado que o mercado geográfico relevante tem âmbito nacional e local: Nacional, uma vez que a atividade está dependente de tendências das economias a nível nacional; Tem também âmbito local porque a concorrência se verifica, a nível local, entre todos os tipos de hotéis quer estejam integrados em cadeias, quer sejam independentes, já que a escolha do consumidor de hotéis é fortemente determinada pela localização.

<sup>14</sup> O Decreto-Lei n.º 67/2008, de 10 de abril, criou cinco áreas regionais, Entidades Regionais de Turismo, que refletem as áreas abrangidas pelas unidades territoriais utilizadas para fins estatísticos NUTS II: Norte, Centro Lisboa e Vale do Tejo, Alentejo e Algarve e ainda os polos de desenvolvimento turísticos integrados nas áreas geográficas Douro, Serra da Estrela, Leiria-Fátima, Oeste, Litoral Alentejano e Alqueva.

<sup>15</sup> Estimativas da Notificante com base nos dados do INE.

<sup>16</sup> *Site* da Turismo de Portugal, cuja Fonte é o Instituto Nacional de Estatística. (INE)

<sup>17</sup> Os restantes são de 1 e de 2 e de 3 estrelas.

<sup>18</sup> As quotas de mercado foram calculadas com base na capacidade instalada, *i.e.* o número de quartos de cada unidade e na ausência de estatísticas oficiais foram calculadas, com base em estimativas da Notificante e da AdC.

e de cinco estrelas, a quota de mercado conjunta é de [10-20]% e de [10-20]%, respetivamente.

16. Assim, verifica-se que em qualquer das situações *supra* referidas, a quota de mercado conjunta é sempre inferior ao limiar de presunção de ausência de problemas de natureza horizontal, *i.e.* 15%<sup>19</sup>, com exceção das quotas de [20-30]% e de [10-20]% resultantes da análise mais fina do mercado, que correspondem aos segmentos de hotéis de cinco estrelas e da oferta integrada de hotéis e outros empreendimentos turísticos de cinco estrelas.
17. Todavia, também neste último caso, não são exetáveis efeitos de natureza horizontal significativos, porquanto, e na ausência de uma estrutura de oferta que nos permitisse calcular o grau de concentração do mercado, dispomos todavia dos *delta*, que no presente caso correspondem a [<150] pontos, no caso restrito aos hotéis de cinco estrelas e de [<150] pontos, no da oferta integrada de hotéis e de outros empreendimentos turísticos de cinco estrelas.
18. Ora, de acordo com as orientações da Comissão Europeia<sup>20</sup>, é pouco provável que se identifiquem preocupações em termos de concorrência de tipo horizontal numa concentração com um *delta* inferior a 150 pontos, pelo que em face dos *deltas* apurados *supra*, conclui-se pela ausência de problemas jus-concorrenciais.
19. Desta forma, e não obstante a natureza horizontal da operação de concentração, não resulta da concentração de empresas impacto significativo na atual estrutura do mercado considerado.
20. Acresce que não aparentam existir barreiras significativas à entrada no mercado relevante em causa, sendo de referir que a oferta de alojamento no Algarve registou, já em 2013, um aumento para 4340 quartos, em resultado da entrada em funcionamento de duas novas unidades hoteleiras<sup>21</sup>, que levará à redução para [20-30]% e para [10-20]% da quota de mercado conjunta das empresas participantes na presente concentração, calculada, respetivamente, com base em hotéis de cinco estrelas e da oferta integrada de hotéis e de outros empreendimentos turísticos de cinco estrelas.
21. Face ao exposto, conclui-se que a operação de concentração em causa não conduz à criação de entraves significativos à concorrência efetiva no mercado, nos vários cenários jus-concorrenciais considerados.

---

<sup>19</sup> Vide Comunicação da Comissão relativa a um procedimento simplificado de tratamento de certas concentrações nos termos do regulamento (CE) nº 139/2004, do Conselho: “(...) *certas categorias de concentrações notificadas são normalmente autorizadas sem levantarem dúvidas de fundo*” se “(...) *duas ou mais partes na concentração exercem atividades no mesmo mercado do produto e no mesmo mercado geográfico (relações horizontais), desde que a sua quota de mercado conjunta seja inferior a 15 %(...)*”.

<sup>20</sup> O Índice de *Herfindahl-Hirschman* ou *IHH* é calculado como a soma dos quadrados das quotas das empresas a operar no mercado relevante, sendo frequentemente utilizado como uma medida do grau de concentração de mercado (este índice pode variar entre 0 e 10.000). A AdC e a Comissão Europeia aplicam o Índice *Herfindahl-Hirschman* (*IHH*) para conhecer o nível de concentração global existente num mercado – neste sentido vão as mais recentes *guidelines* em matéria apreciação de concentrações nos termos do Regulamento de controlo de concentrações (cf. Comunicação 2004/C 31/03 publicada no JOCE, de 5 de Fevereiro de 2004). O *Delta* mede a variação no *IHH* que resulta da operação.

<sup>21</sup> O *Epic Sana Algarve*, uma unidade hoteleira de 5 estrelas, construída de raiz, com 162 quartos, 24 resorts suites e 43 apartamentos e o *Vidamar Resorts Algarve*, com 250 quartos de 5 estrelas.

### **3. AUDIÊNCIA DE INTERESSADOS**

22. 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**

23. 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 adotar 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.

Lisboa, 4 de julho 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.....	7
4. DELIBERAÇÃO DO CONSELHO .....	7