

**Ccent. 28/2018
Apollo Capital Management / Portefólio Imobiliário da Fidelidade**

**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]

19/07/2018

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

Processo Ccent. 28/2018 – Apollo Capital Management / Portefólio Imobiliário da Fidelidade

1. OPERAÇÃO NOTIFICADA

1. Em 19 de junho de 2018, 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”), uma operação de concentração, que consiste na aquisição do controlo exclusivo pela Apollo Capital Management, L.P. (“Apollo Capital Management”) do portefólio imobiliário da Fidelidade – Companhia de Seguros, S.A. e da Fidelidade – Property Europe, S.A. (“Portefólio Imobiliário da Fidelidade”). As atividades das partes envolvidas na operação de concentração são as seguintes:
 - **Apollo Capital Management:** sociedade participada da Apollo Management, L.P., ativa, conjuntamente com outras participadas do grupo (“grupo Apollo”), no investimento em empresas e emissão de dívida, em vários setores e países. Em Portugal, o grupo Apollo encontra-se, maioritariamente, presente na atividade seguradora e no investimento imobiliário¹ (através da Seguradoras Unidas), tendo igualmente investimentos, entre outras, em empresas da indústria química, de conteúdos televisivos e de retalho não alimentar. O volume de negócios realizado em Portugal pelo grupo Apollo, em 2017, calculado nos termos do artigo 39.º da Lei da Concorrência, ascendeu a €[>100] milhões².
 - **Portefólio Imobiliário da Fidelidade:** portefólio composto por imóveis utilizados para fins habitacionais e para fins não habitacionais, detidos pela Companhia de Seguros Fidelidade no território nacional³. O volume de negócios gerado em Portugal por este Portefólio, em 2017, calculado nos termos do artigo 39.º da Lei da Concorrência, ascendeu a €[>5] milhões.
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 b), 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.

¹ O portefólio imobiliário da Seguradoras Unidas inclui imóveis utilizados para fins habitacionais e para fins não habitacionais situados em 42 concelhos do País.

² De acordo com a Notificante trata-se de um valor ainda provisório, mas que integra já as principais empresas de carteira.

³ O portefólio imobiliário da Fidelidade inclui imóveis situados em 40 concelhos do País.

2. MERCADOS RELEVANTES e AVALIAÇÃO JUSCONCORRENCIAL

2.1. Mercado do Produto e Geográfico Relevante

3. O Portefólio Imobiliário da Fidelidade é composto por imóveis utilizados para fins habitacionais e por imóveis utilizados para fins não habitacionais, em concreto, para escritórios, estabelecimentos comerciais de rua, estacionamento e arrecadações/pequenos armazéns, localizados em todo o território nacional, com especial enfoque [CONFIDENCIAL – segredo de negócio].
4. O grupo Apollo é igualmente detentor de um portefólio imobiliário, através da Seguradoras Unidas, que inclui imóveis utilizados para fins habitacionais e imóveis utilizados para fins não habitacionais, em concreto, para escritórios, estabelecimentos comerciais de rua, estacionamento e arrecadações/pequenos armazéns, localizados em todo o território nacional, com especial enfoque [CONFIDENCIAL – segredo de negócio].
5. Tendo por base a informação prestada pela Notificante e a residualidade da atividade realizada pelas partes no que respeita ao arrendamento de espaços para estacionamento e arrecadações/pequenos armazéns, a mesma não será tratada para efeitos de delimitação de mercado relevante autónomo, uma vez que qualquer que fosse a delimitação de mercado adotada a operação não seria suscetível de gerar preocupações jusconcorrenciais⁴.
6. Tendo em conta a prática decisória nacional⁵ e comunitária⁶ no setor dos serviços imobiliários, constata-se uma tendência de definir o mercado em função do fim a que se destina o imóvel, prevalecendo, no entanto, a opção de deixar em aberto a exata delimitação de mercado.
7. Neste contexto, a prática decisória identifica (i) o segmento de arrendamento habitacional, (ii) o segmento de arrendamento não habitacional, e dentro do segmento de arrendamento não habitacional, (iii) o segmento de arrendamento de escritórios, (iv) o segmento de arrendamento de estabelecimentos comerciais de rua (comércio tradicional), (v) o segmento de arrendamento de estabelecimentos comerciais em espaços integrados (centros comerciais e *retailparks*) e (vi) o segmento de arrendamento de estabelecimentos industriais.
8. A mesma prática decisória, não obstante deixar em aberto a exata definição da dimensão geográfica, considera que o mercado do arrendamento habitacional pode ter um âmbito nacional, regional ou local e que o mercado do arrendamento não habitacional para escritórios, assim como o mercado do arrendamento não habitacional

⁴ A atividade das partes neste segmento corresponde, aproximadamente, a [CONFIDENCIAL – segredo de negócio]% do portefólio da Fidelidade, gerando menos de [CONFIDENCIAL – segredo de negócio] de rendas anuais e a [CONFIDENCIAL – segredo de negócio]% do portefólio da Seguradoras Unidas, gerando menos de [CONFIDENCIAL – segredo de negócio] de rendas anuais.

⁵ Ccent. 5/2018 – Tiekerveen Holding/Fórum Montijo*Glorirequinte*Multi25*Sintra Retail Park; Ccent. 12/2017 – Olimpo/Portitail; Ccent. 25/2014 – Alaska*Auchan/IAPAT; Ccent. 12/2013 – Sierra/Cascaishopping; Ccent. 27/2007 – Carlyle/Freeport; Ccent. 8/2006 – Sonaecom/PT; Ccent. 1/2006 – Grosvenor/Sonae/SonaeSierra.

⁶ COMP/M.7663 – DTZ/Cushman & Wakefield; COMP/M.7203 – Unibail-Rodamco/CPPIB/Centro; COMP/M.6889 – Sogecap/Cardif/Ensemble Immobilier Clichy-La-Garenne; COMP/M.6834 – Goldman Sachs/TPG Lundy/ Brookgate; COMP/M.6621 – CNP Assurances/BNP Paribas/Immeuble Val-de-Marne; COMP/M.3370 – BNP Paribas/ARI; COMP/M.2863 – Morgan Stanley/Olivetti/Telecom Italia/Tiglio.

para estabelecimentos comerciais de rua ou em espaços integrados⁷, podem ter um âmbito nacional ou inferior ao território nacional.

9. Tendo em conta a prática decisória nacional e comunitária identificada, e o universo de imóveis que integram os portefólios das partes na operação, a Notificante propõe como mercados relevantes, (i) o mercado de arrendamento de imóveis para fins habitacionais, (ii) o mercado de arrendamento de imóveis para escritórios e (iii) o mercado de arrendamento de imóveis para estabelecimentos comerciais de rua, considerando, em ambos os segmentos, as dimensões nacional e local (ao nível do concelho).
10. A Autoridade, para efeitos da presente operação de concentração, analisará as delimitações de mercado do produto e geográfica propostos pela Notificante, confirmando que, independentemente da exata delimitação dos mercados, não se identificam – nos termos melhor descritos *infra* – preocupações jusconcorrenciais decorrentes da operação projetada.

2.2. Avaliação jusconcorrencial

11. Os portefólios imobiliários da Fidelidade e da Seguradoras Unidas⁸ integram [CONFIDENCIAL – segredo de negócio] frações, das quais cerca de 77% pertencem à Fidelidade.
12. Os portefólios da Seguradoras Unidas e da Fidelidade sobrepõem-se apenas no mercado do arrendamento de imóveis para fins habitacionais no concelho de Lisboa, sendo, no entanto, a respetiva quota de mercado agregada muito reduzida (inferior a [0-5]%)⁹.
13. No que respeita ao mercado de arrendamento de escritórios, os portefólios das empresas participantes sobrepõem-se nos concelhos de Lisboa, Porto, Vila Nova de Gaia e Évora,¹⁰ estimando-se, no entanto, que as respetivas quotas de mercado conjuntas não ultrapassem os [0-5]% em cada concelho.¹¹

⁷ Ccent. 62/2016 – Via Holdco/Irus.

⁸ De um total de [CONFIDENCIAL – segredo de negócio] frações, a Seguradoras Unidas tem [CONFIDENCIAL – segredo de negócio] frações [CONFIDENCIAL – segredo de negócio].

⁹ De acordo com as estimativas da Notificante, que tiveram por base o *Census* 2011, o número total de fogos arrendados para fins habitacionais corresponde a [CONFIDENCIAL – segredo de negócio] fogos, em Lisboa e [CONFIDENCIAL – segredo de negócio] no Porto. Foi estimada uma área média arrendada/por contrato de [CONFIDENCIAL – segredo de negócio] m², sendo assim apurada a área bruta locável, que foi multiplicada por uma renda média mensal por m² estimada de cerca de € [CONFIDENCIAL – segredo de negócio]/m² em Lisboa, e € [CONFIDENCIAL – segredo de negócio]/m² no Porto.

¹⁰ Assim distribuídas: Lisboa ([0-5]%) Porto, ([0-5]%) Vila Nova de Gaia ([0-5]%) e Évora ([0-5]%).

¹¹ A base de cálculo foi o *Lisbon Prime Index*, um índice imobiliário que reporta mensalmente valores reais (área, renda/m²/mês) do segmento de escritórios em Lisboa e no Porto. De acordo com o Índice, a área bruta locável de espaços para escritórios era de [CONFIDENCIAL – segredo de negócio] m² em Lisboa e [CONFIDENCIAL – segredo de negócio] m² no Porto. Os valores determinados da renda média mensal por m² são aproximadamente de € [CONFIDENCIAL – segredo de negócio] para Lisboa e € [CONFIDENCIAL – segredo de negócio] para o Porto. No que respeita à dimensão de mercado de Vila Nova de Gaia, a Notificante partiu de uma premissa de área bruta locável (“ABL”) de escritórios (m²) equivalente a [CONFIDENCIAL – segredo de negócio]% da área metropolitana do Porto (cerca de [CONFIDENCIAL – segredo de negócio] de m²) atingindo o valor estimado de [CONFIDENCIAL – segredo de negócio] m² assumindo-se uma renda média mensal de [CONFIDENCIAL – segredo de negócio] m².

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

14. No que respeita ao mercado do arrendamento de imóveis para estabelecimentos comerciais de rua, verifica-se uma ligeira sobreposição entre os portefólios, em Lisboa e no Porto rondando também, nestes mercados, as quotas de mercado conjuntas os [0-5]%.¹²
15. Atendendo a que as quotas de mercado em resultado da operação de concentração são muito reduzidas, situando-se em qualquer dos casos abaixo de [0-5]%, em mercados cujas estruturas da oferta se apresentam atomizadas, não se identificam problemas jusconcorrenciais de natureza horizontal, não sendo a mesma suscetível de resultar em entraves significativos à concorrência efetiva nos mercados identificados.

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 terceiros 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 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 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 nos mercados identificados.

Lisboa, 19 de julho de 2018

O Conselho da Autoridade da Concorrência,

negócio]€/m², tendo sido estimada a dimensão de mercado em cerca de € [CONFIDENCIAL – segredo de negócio]. Relativamente a Évora a Notificante estimou um valor de ALB de [CONFIDENCIAL – segredo de negócio] m² com base num fator de ponderação de [CONFIDENCIAL – segredo de negócio].

¹² Para a determinação das quotas de mercado as estimativas da Notificante tiveram por base o GFK *Study on Key Retail Indicators* de 2017 e 2018, bem como o conhecimento que as partes em particular a Fidelidade têm deste setor. Há [CONFIDENCIAL – segredo de negócio] m² de espaço para estabelecimentos comerciais por habitante em Portugal *i.e.* cerca de [CONFIDENCIAL – segredo de negócio] m², sendo de 10,5 milhões o número de habitantes. Estimou-se que os centros comerciais, *retail parks* e *outlets* totalizam [CONFIDENCIAL – segredo de negócio] de m², pelo que se conclui que a área remanescente, correspondente ao comércio de rua será de [CONFIDENCIAL – segredo de negócio] m², aproximadamente, cabendo à cidade de Lisboa [CONFIDENCIAL – segredo de negócio] m² e [CONFIDENCIAL – segredo de negócio] m² à cidade do Porto. De acordo com estas estimativas as quotas de mercado conjuntas são de [0-5]% em Lisboa e de [0-5]% no Porto.

X

Nuno Rocha de Carvalho
Vogal

X

Maria João Melícias
Vogal

Índice

1. OPERAÇÃO NOTIFICADA.....	2
2. MERCADOS RELEVANTES e AVALIAÇÃO JUSCONCORRENCIAL	3
2.1. Mercado do Produto e Geográfico Relevante	3
2.2. Avaliação jusconcorrencial.....	4
3. AUDIÊNCIA DE INTERESSADOS.....	5
4. DELIBERAÇÃO DO CONSELHO	5