



**Ccent. 59/2019  
Promontoria / PEOF**

**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]

30/12/2019

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

**Processo Ccent. 59/2019 – Promontoria / PEOF**

**1. OPERAÇÃO NOTIFICADA**

1. Em 3 de dezembro de 2019, foi notificada à Autoridade da Concorrência (“Autoridade” ou “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, pela Promontoria Holding 310 B.V. (“Promontoria” ou “Notificante”) – sociedade veículo detida indiretamente por fundos sob gestão da Cerberus Capital Management L.P. (“Grupo Cerberus”) –, do controlo exclusivo sobre 7 (sete) sociedades de gestão imobiliária detidas pela PEOF SPV, S.à.r.l. (“PEOF” ou “Adquirida”).
2. As atividades das partes envolvidas na operação de concentração são as seguintes:
  - **GRUPO CERBERUS:** Dedicar-se à consultoria de investimento em empresas e em ativos imobiliários, serviços financeiros, indústria transformadora e materiais de construção. Em Portugal opera através da *ABC Group Inc*, um fabricante de sistemas e componentes automotivos; da *ECl*, um fabricante de cabos elétricos; da *HD Holdings II Limited*, um fornecedor de mobiliário doméstico; e da *Staples Solutions B.V.*, ativa na área do material e serviços de escritório para empresas.  
  
O Grupo Cerberus, para além das atividades identificadas *supra*, procede também ao arrendamento de um conjunto de ativos imobiliários adquiridos em finais de 2018 e durante o ano de 2019.<sup>1</sup>  
  
Nos termos e para os efeitos do artigo 39.º da Lei da Concorrência, em 2018, o Grupo Cerberus realizou em Portugal um volume de negócios de cerca de €(<100)milhões.
  - **PEOF:** Sociedade de direito luxemburguês, controlada pelo fundo PEOF, que detém o capital de sete sociedades de gestão imobiliária<sup>2</sup>. Cada uma destas

---

<sup>1</sup> Trata-se de um portefólio de [...] ativos/frações adquirido ao Banco Santander Totta, cuja renda anual não excede € [...] milhões; um portefólio de créditos malparado adquirido à Caixa Geral de Depósitos, que inclui [...] créditos irrecuperáveis individuais suportados maioritariamente por [...] imóveis ocupados pelos respetivos mutuários, [...]; e um portefólio imobiliário de [...] ativos/frações adquiridos ao Novo Banco, cujas rendas geradas pelos imóveis que se encontram arrendados não excedem os € [...].

<sup>2</sup> PEOF V-Gestão e Investimentos Imobiliários, S.A., proprietária do Edifício ANACOM localizado na Av. José Malhoa, 12, Lisboa; PEOF VI-Gestão de Investimentos Imobiliários, S.A., proprietária do Edifício Duque de Ávila 46, sito na Av. 5 de Outubro 36, 28 e 40, tornejando à Duque d’Ávila, 48 e 50, Lisboa; PEOF VII-Gestão e Investimentos Imobiliários, S.A., proprietária do Edifício Picoas, localizado em Rua Tomás Ribeiro, n.º 65 a 69 e Rua Viriato n. 13 a 19; PEOF VIII-Gestão e Investimentos Imobiliários, S.A., proprietária do Edifício Tejo, localizado na Rua Pólo Sul, lote 1.01.1.1. Parque Expo; PEOF IX-Gestão e Investimentos Imobiliários, S.A., proprietária do Edifício Arrábida, em Vila Nova de Gaia, sito na Rua Mártir S. Sebastião, nº 251-B; PEOF X-Gestão e Investimentos, S.A. proprietária do Edifício Malhoa, 25, localizado na Av. José Malhoa; e PEOF XI-Gestão e Investimentos Imobiliários, S.A. proprietária do Edifício Expofinanças, sito na Alameda dos Oceanos 55.

sociedades detêm um imóvel, seis em Lisboa e um em Vila Nova de Gaia. Seis dos imóveis estão arrendados para escritórios e um está destinado ao comércio de rua<sup>3</sup>.

Nos termos e para os efeitos do artigo 39.º da Lei da Concorrência, as rendas pagas pelos respetivos arrendatários que ocupavam os sete imóveis, em 2018, totalizaram cerca 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) do n.º 1 do artigo 37.º do mesmo diploma.

## **2. MERCADOS RELEVANTES e AVALIAÇÃO JUSCONCORRENCIAL**

4. A Notificante, em linha com a prática decisória nacional<sup>4</sup> e da Comissão Europeia (“Comissão”)<sup>5</sup> para o setor dos serviços imobiliários, define o mercado em função do fim/utilização a que se destina o imóvel *i.e.*: (i) mercado do arrendamento habitacional e (ii) mercado do arrendamento não habitacional ou comercial.
5. Por sua vez, no mercado do arrendamento para fins não habitacionais, a referida prática decisória nacional, ainda que evidencie uma tendência para deixar em aberto a concreta definição do mercado, têm analisado o mercado nas suas segmentações adicionais, a saber: escritórios, estabelecimentos comerciais (espaços integrados e de comércio de rua) e estabelecimentos industriais.
6. As atividades prosseguidas pelos imóveis adquiridos à PREOF e pelos portefólios de imóveis da Cerberus sobrepõem-se na atividade de arrendamento para fins não habitacionais, especificamente no arrendamento de escritórios.
7. No que respeita à delimitação do mercado geográfico a Notificante segue a prática decisória nacional e da Comissão, a qual, não obstante deixar em aberto a sua exata delimitação geográfica, tem-na considerado de âmbito nacional. No entanto, a referida prática decisória, sempre que tal se justifica, tem admitido delimitações mais restritas ao nível regional ou mesmo local<sup>6</sup>.
8. A Autoridade aceita, para efeitos da presente operação de concentração, a delimitação de mercado proposta pela Notificante, atendendo a que, independentemente da exata delimitação dos mercados, não se identificam preocupações jusconcorrenciais decorrentes da operação projetada, nos termos melhor descritos *infra*.

---

<sup>3</sup> A atividade de arrendamento de imóveis comerciais destinados ao comércio de rua é uma atividade residual da Adquirida, tendo em 2018 gerado rendas no montante aproximado de € [Confidencial-Segredo de Negócio] mil, representando cerca de [0-5]% da faturação total. Trata-se de uma atividade complementar da PREOF, que a Notificante estima representar uma quota muito reduzida [0-5]% no eventual mercado do arrendamento de imóveis para fins de comércio de rua e que apenas é desenvolvida pela Adquirida. Neste contexto considera a AdC que a exata delimitação deste mercado pode ser deixada em aberto, não se justificando, em relação à mesma, qualquer análise adicional na presente Decisão.

<sup>4</sup> Vide Processo Ccent. 28/2018 – Apollo Capital Management/Portefólio Imobiliário da Fidelidade.

<sup>5</sup> Vide Processos M.9195 – Lifeco/Hammerson/Swords Pavilions, §15; M.6400 – ECE/Metro/MEC JV, §25; M.2825 – Fortis AG SA/Bernheim-Comofi SA, §7, de entre outros.

<sup>6</sup> Vide, de entre outras, Processos M.7663 – DTZ/Cushman & Wakefield, §13 e Ccent. 28/2018 – Apollo Capital Management/Portefólio Imobiliário da Fidelidade.

9. Como se referiu acima, a presente operação de concentração tem natureza horizontal, atendendo a que as atividades das partes se sobrepõem no mercado do arrendamento com fins não habitacionais, no segmento de escritórios.
10. De acordo com dados da Notificante, em Lisboa, a quota da PREOF no mercado do arrendamento com fins não habitacionais, no segmento de escritórios, é de [0-5]%, registando-se um ligeiro acréscimo de [0-5]% em resultado da aquisição da quota dos ativos do Grupo Cerberus. No Porto, o cenário não se revela muito diverso, resultando a operação numa quota conjunta inferior a [0-5]%.
11. Adicionalmente, não se identificam relações verticais entre as atividades desenvolvidas pelas participadas do Grupo Cerberus (sistemas automotivos, cabos elétricos, mobiliário doméstico e material de escritório) e a atividade desenvolvida pelos imóveis detidos pela PREOF.
12. Em face do exposto conclui-se que a operação de concentração não é suscetível de resultar em entraves significativos à concorrência efetiva no território nacional ou em parte substancial deste.

### **3. AUDIÊNCIA PRÉVIA**

13. 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**

14. 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 nos mercados identificados.

Lisboa, 30 de dezembro de 2019

O Conselho de Administração da Autoridade da Concorrência,

**X**

---

Margarida Matos Rosa  
Presidente

**X**

---

Maria João Melícias  
Vogal

**X**

---

Miguel Moura e Silva  
Vogal

## **Índice**

1. OPERAÇÃO NOTIFICADA.....	2
2. MERCADOS RELEVANTES e AVALIAÇÃO JUSCONCORRENCIAL.....	3
3. AUDIÊNCIA PRÉVIA.....	4
4. DELIBERAÇÃO DO CONSELHO.....	4