



**Ccent. 2/2020
Bidco/Prifalésia**

**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]

4/02/2020

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

Processo Ccent. 2/2020 – Bidco/Prifalésia

1. OPERAÇÃO NOTIFICADA

1. Em 8 de janeiro de 2020, 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, pela Bidco I, Soc. Unipessoal, Lda. (“Bidco”), do controlo exclusivo da Prifalésia – Construção e Gestão de Hotéis, S.A. (“Prifalésia” ou “Adquirida”).
2. As atividades das partes envolvidas na operação de concentração são as seguintes:
 - **Bidco** – empresa-veículo constituída para aquisição da empresa alvo, que integra o universo do Grupo The Blackstone, L.P. (“Blackstone”). A Blackstone é uma gestora de ativos (*private equity*) mundial, com sede nos EUA e escritórios na Europa e na Ásia¹. Em Portugal, a Blackstone detém participações em empresas presentes em diferentes setores, nomeadamente espumas, conteúdos educacionais, GPL, energia, indústria ótica, seguros e tecnologia.

Nos termos e para os efeitos do artigo 39.º da Lei da Concorrência, a Blackstone realizou, em 2018, cerca de € [>100] milhões em Portugal.
 - **Prifalésia** – empresa ativa no setor da hospitalidade, proprietária e gestora de um hotel de cinco estrelas no Algarve, operado sob a marca “*The Lake*”, detendo igualmente o direito de gerir e explorar 66 apartamentos turísticos, áreas comuns, apartamentos, equipamentos e infraestruturas integradas num *resort* turístico na região do Algarve, operando sob a mesma marca.

Nos termos e para os efeitos do artigo 39.º da Lei da Concorrência, a Prifalésia realizou, em 2018, cerca de € [>5] milhões em Portugal.
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. MERCADO RELEVANTE e AVALIAÇÃO JUSCONCORRENCIAL

2.1. Mercado do Produto e Geográfico Relevante

4. Tal como referido anteriormente, a Adquirida detém um hotel de cinco estrelas e explora um conjunto adicional de estruturas turísticas no Algarve, integradas num *resort* sob a marca “*The Lake*”.

¹ Segundo a Notificante, o Grupo Blackstone é controlado, [Confidencial – organização interna], o qual não controla, direta ou indiretamente, nenhuma outra empresa ativa no setor da hospitalidade em Portugal ou em qualquer mercado a montante, a jusante ou vizinho do setor da hospitalidade em Portugal.

5. Relativamente à delimitação do mercado de produto relevante, a Notificante refere a prática decisória nacional², na qual a AdC, apesar de ter deixado a delimitação exata em aberto, considerou o mercado da prestação de serviços de alojamento em estabelecimentos hoteleiros, compreendendo os serviços acessórios, nomeadamente espaços para eventos, reuniões, entre outros, normalmente prestados em hotéis.
6. Adicionalmente, a AdC, em consonância com a prática decisória da Comissão Europeia (“Comissão”)³, 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, em que a concorrência se estabelece dentro de cada gama. Analisou ainda uma eventual segmentação em função (i) do *rating* por estrelas⁴, *i.e.* um referencial do nível e/ou padrão de qualidade do serviço que um cliente pode esperar, e (ii) da respetiva 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 exata delimitação do mercado.
7. A AdC considera que, no presente procedimento, também não será necessário proceder à exata delimitação do mercado do produto, uma vez que, independentemente da delimitação adotada, não são exetáveis quaisquer problemas de jusconcorrenciais.
8. No que respeita à dimensão geográfica do mercado relevante, a AdC, mais uma vez em linha com a prática decisória nacional⁵ e da Comissão, considera que o mercado tem dimensão regional, uma vez que um dos principais critérios para a escolha de um hotel é a sua localização. No caso concreto, em que a localização dos ativos a adquirir é no Algarve, a Notificante propõe que a dimensão geográfica do mercado esteja confinada à Região do Algarve, na nomenclatura da NUTS II⁶.
9. Para efeitos do presente procedimento, a AdC entende, igualmente, deixar em aberto a exata delimitação do mercado geográfico. Proceder-se-á, sem prejuízo do atrás exposto, à avaliação jusconcorrencial ao nível da NUTS II, tal como proposto pela Notificante.

² Cfr., a título de exemplo, decisões da AdC nos processos Ccent. 19/2018 – Fundo SC1*Fundos Inter-risco/ Stay Hotels, SGPS, ou Ccent. 35/2014 – Oxy Capital/ Turyleader e Activos Grano Salis.

³ 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 Services JV, M.2451 – Hilton / Scandic, M.2297 – Accor / Ebertz / Dorint e M.4624 – EQT / Scandic.

⁴ Vide processo COMP/M.2997 – ACCOR / EBERTZ / DORINT: “*The parties support the view taken by the Commission in the case Hilton/Accor/Forte/Travel Services, 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 a 3 star and 2,3 and 4 star hotels*”. Neste processo, a Comissão analisou todas as quotas de mercado de acordo com as possíveis delimitações alternativas de mercado.

⁵ Vide decisão relativa ao processo Ccent. 20/2013 – ECS / Grande Buganvília, §12.

⁶ NUTS é o acrónimo de “Nomenclatura das Unidades Territoriais para Fins Estatísticos”, sistema hierárquico de divisão do território em regiões. A nomenclatura subdivide-se em 3 níveis (NUTS I, NUTS II, NUTS III), definidos de acordo com critérios populacionais, administrativos e geográficos.

2.2. Avaliação jusconcorrencial

10. De acordo com as estimativas apresentadas pela Notificante, com base no número de unidades de alojamento (quartos)⁷ de hotéis de cinco estrelas na região do Algarve⁸, o mercado terá uma dimensão de 5 291 unidades de alojamento, tendo por referência o ano de 2018.
11. A Adquirida é um pequeno operador neste mercado, detendo, em 2018, uma quota de [0-5]%.
12. Em todo o caso, estando em causa uma mera transferência de quota entre as Partes, sem qualquer impacto na estrutura de oferta, uma vez que a Blackstone não se encontra, direta ou indiretamente, ativa neste mercado – nem tão pouco em atividades relacionadas com o setor da hospitalidade –, conclui-se que a operação de concentração projetada não é suscetível de criar entraves significativos à concorrência.

3. CLÁUSULAS RESTRITIVAS ACESSÓRIAS

13. Nos termos do n.º 5 do artigo 41.º da Lei da Concorrência, a decisão que autoriza uma operação de concentração abrange igualmente as restrições diretamente relacionadas com a sua realização e à mesma necessárias.
14. As referidas cláusulas devem ser analisadas à luz da prática decisória da AdC e da Comunicação da Comissão relativa às restrições diretamente relacionadas e necessárias às concentrações (“Comunicação”)⁹.
15. As [Confidencial – teor do contrato] preveem obrigações de não solicitação e de confidencialidade, que se traduzem, no essencial, no seguinte:
16. Quanto à obrigação de não solicitação, [Confidencial – teor do contrato].
17. Quanto à obrigação de confidencialidade, [Confidencial – teor do contrato]¹⁰.
18. Relativamente às cláusulas de não solicitação e de confidencialidade acima descritas, que visam garantir o valor integral dos ativos a adquirir, as mesmas afiguram-se diretamente relacionadas e necessárias à realização da operação projetada, com as seguintes ressalvas:
19. No que respeita à obrigação de não solicitação, a mesma é considerada diretamente relacionada e necessária à realização da operação projetada apenas relativamente aos trabalhadores da Adquirida que, à data da celebração do acordo, sejam essenciais, nomeadamente pelo seu saber-fazer, para a manutenção do valor integral da Adquirida.
20. No que respeita à obrigação de confidencialidade, a mesma é considerada diretamente relacionada e necessária à realização da operação projetada pelo período até três anos após a assinatura do SPA e unicamente em benefício da Adquirente, atendendo a que

⁷ Com base nos dados do Atlas da Hotelaria 2019 – 14.ª edição disponível em <https://www2.deloitte.com/pt/pt/pages/transportation-infrastructure/topics/th/atlas-hotelaria-2019.html>.

⁸ Ou seja, com base na delimitação mais restrita do mercado de produto relevante.

⁹ Publicada no JOUE C 56, de 05.03.2005, pp. 24 e ss. A Comunicação espelha a prática decisória da Comissão e a jurisprudência do Tribunal de Justiça da União Europeia em matéria de restrições acessórias da concorrência no âmbito do controlo de concentrações.

¹⁰ Já nos termos [Confidencial – teor do contrato].

os princípios aplicados às cláusulas de não concorrência são igualmente aplicáveis às cláusulas de confidencialidade¹¹.

4. AUDIÊNCIA PRÉVIA

21. 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.

5. DELIBERAÇÃO DO CONSELHO

22. 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 no mercado identificado como potencialmente relevante.

Lisboa, 4 de fevereiro de 2020

O Conselho de Administração da Autoridade da Concorrência,

X

Margarida Matos Rosa
Presidente

X

Maria João Melícias
Vogal

X

Miguel Moura e Silva
Vogal

¹¹ As restantes cláusulas apresentadas pela Notificante a título de restrições acessórias não podem ser consideradas como tais pela AdC, já que as mesmas não configuram possíveis restrições da concorrência nos termos da Lei da Concorrência.

Índice

1. OPERAÇÃO NOTIFICADA.....	2
2. MERCADO RELEVANTE e AVALIAÇÃO JUSCONCORRENCIAL.....	2
2.1. Mercado do Produto e Geográfico Relevante	2
2.2. Avaliação jusconcorrencial	4
3. CLÁUSULAS RESTRITIVAS ACESSÓRIAS	4
4. AUDIÊNCIA PRÉVIA	5
5. DELIBERAÇÃO DO CONSELHO	5