



**Ccent. 43/2020
FSG Saúde / Imóvel**

**Decisão de Inaplicabilidade
da Autoridade da Concorrência**

[alínea a) do n.º 1 do artigo 50.º da Lei n.º 19/2012, de 8 de maio]

15/12/2020

**DECISÃO DE INAPLICABILIDADE
DA AUTORIDADE DA CONCORRÊNCIA**

Processo Ccent.43/2020 – FSG Saúde / Imóvel

1. OPERAÇÃO NOTIFICADA

1. Em 20 de novembro 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, pelo fundo FSG Saúde – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado (“FSG Saúde”), de um Imóvel que integra a unidade hospitalar do Grupo Luz Saúde em Coimbra (“Imóvel”).
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, não estando – como melhor se verá *infra* – sujeita à obrigatoriedade de notificação prévia, por não se encontrar preenchida nenhuma das condições previstas no n.º 1 do artigo 37.º do mesmo diploma.

2. AS PARTES

2.1. Empresa Adquirente

3. O Fundo FSG Saúde é gerido pela Fidelidade – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (Fidelidade SGOII), responsável, nomeadamente, pela gestão dos contratos de arrendamento dos imóveis pertencentes aos fundos imobiliários que gere.
4. Os investimentos imobiliários a realizar pelo FSG Saúde incidem preferencialmente na aquisição de imóveis destinados a atividades de todo o espectro do sector da saúde, nomeadamente, unidades hospitalares, unidades de cuidados continuados de longa duração, clínicas, estruturas residenciais para idosos, residências assistidas com cuidados continuados, entre outros.
5. Nos termos e para os efeitos do artigo 39.º da Lei da Concorrência, o Grupo Fidelidade realizou, em 2019, cerca de € [**>100**] milhões em Portugal, cerca de € [**>100**] milhões no Espaço Económico Europeu e cerca de € [**>100**] milhões a nível mundial.

2.2. Ativo Adquirido

6. O ativo a adquirir corresponde a um imóvel pertencente ao Novo Banco, onde está instalado e em operação o Hospital da Luz Coimbra, explorado pela sociedade Hospital Luz Coimbra S.A. (“HLC”), ao abrigo de um contrato de sublocação de longa duração celebrado com a IDEALMED – Unidade Hospitalar de Coimbra, S.A. (“IDEALMED”), locatária financeira do imóvel desde março de 2006¹.

¹ A transação entre a IDEALMED e o FSG Saúde implicará, como passo prévio, a aquisição do imóvel pela IDEALMED ao Novo Banco – ao abrigo de opção de compra prevista no contrato de locação
Nota: indicam-se entre parêntesis retos [...] as informações cujo conteúdo exato haja sido 2
considerado como confidencial.

7. Nos termos e para os efeitos do artigo 39.º da Lei da Concorrência, o ativo a adquirir gerou um volume de negócios², em 2019, de cerca de € [**<5**] milhões em Portugal.

3. DA OBRIGATORIEDADE DE NOTIFICAÇÃO

8. A obrigatoriedade de notificação prévia de uma concentração de empresas decorre do preenchimento de, pelo menos, uma das condições previstas no n.º 1 do artigo 37.º da Lei da Concorrência, a saber:
- (i) Em consequência da sua realização se adquira, crie ou reforce uma quota igual ou superior a 50% no mercado nacional de determinado bem ou serviço, ou numa parte substancial deste;
 - (ii) Em consequência da sua realização se adquira, crie ou reforce uma quota igual ou superior a 30% e inferior a 50% no mercado nacional de determinado bem ou serviço, ou numa parte substancial deste, desde que o volume de negócios realizado individualmente em Portugal, no último exercício, por pelo menos duas das empresas que participam na operação de concentração seja superior a cinco milhões de euros, líquidos de impostos com este diretamente relacionados;
 - (iii) O conjunto das empresas que participam na concentração tenha realizado em Portugal, no último exercício, um volume de negócios superior a 100 milhões de euros, líquido dos impostos com este diretamente relacionados, desde que o volume de negócios realizado individualmente em Portugal por, pelo menos, duas dessas empresas seja superior a cinco milhões de euros.
9. Conforme resulta do ponto 7 *supra*, a operação projetada não preenche os requisitos de aplicação das alíneas b) e c) do n.º 1 do artigo 37.º da Lei da Concorrência, atendendo a que a empresa a adquirir realizou, no último ano, um volume de negócios inferior a € 5 milhões de euros.
10. Por outro lado, e conforme se verá de seguida, a operação projetada também não preenche o requisito de aplicação da alínea a) do n.º 1 do artigo 37.º da Lei da Concorrência, condição relativa à quota de mercado.

4. MERCADOS RELEVANTES

11. Conforme já referido, a transação prevista engloba a aquisição de um imóvel onde atualmente opera uma unidade hospitalar, situação que se enquadra na política de investimentos do Fundo FSG Saúde.
12. A Notificante considera, no caso da presente operação de concentração, que o mercado do produto relevante corresponde ao mercado dos serviços de arrendamento para fins comerciais em Portugal.
13. No entanto não deixa de referir que só num cenário em que se considerasse a delimitação conceptualmente mais restritiva possível em termos de mercado do produto

financeira imobiliária entre as partes – e, na mesma data, em ato contínuo e sucessivo à sua aquisição, a sua venda ao FSG Saúde.

² O volume de negócios imputável ao imóvel adquirido corresponde ao valor das rendas pagas pela HLC relativamente à operação do Hospital da Luz Coimbra.

(arrendamento de imóveis destinados a unidades hospitalares) e em termos de mercado geográfico (circunscrito à região de Coimbra) é que a quota imputável ao imóvel adquirido atingiria o limiar dos 50%.

14. Recorde-se que no Processo Ccent. 9/2019 – Fidelidade SGOII / Saudeinveste*IMOFID, a AdC concluiu que uma eventual delimitação do mercado relevante do arrendamento de imóveis destinados a unidades hospitalares era não só desadequada como, no referido caso, desnecessária.
15. Para tal conclusão contribuíram, entre outros, os seguintes aspetos que permanecem igualmente válidos no âmbito da presente operação: (i) a instalação e operação de um hospital é uma decisão de negócio que implica investimentos financeiros avultados e um período relativamente longo para licenciamento e construção do imóvel; (ii) é norma corrente o prestador de cuidados de saúde desenvolver os imóveis de que necessita em parceria com investidores ou promotores imobiliários³, mediante contratos de arrendamento de longa duração que podem chegar aos 30 anos⁴; (iii) não existe um *stock* de imóveis destinados ao uso hospitalar⁵.
16. A disponibilidade deste tipo de imóveis só ocorre muito pontualmente quando os contratos chegam ao seu termo e os arrendatários não beneficiam da sua opção de compra sobre os referidos imóveis.
17. Note-se que no caso da transação em análise, a disponibilização imediata do imóvel a outra entidade que não a HLC, para a exploração de uma unidade hospitalar, seria

³ Um prestador de cuidados de saúde poderá, no momento em que planeia desenvolver uma unidade hospitalar, optar também por: (i) investir diretamente na compra do terreno e na construção da unidade de saúde, ou (ii) arrendar um imóvel previamente afeto à atividade de saúde — que, regra geral, não se encontra disponível no mercado — ou a outra atividade comercial, devendo em qualquer dos casos sofrer adaptações ou ser reconvertido para ser usado como unidade hospitalar.

Contudo, estas opções terão de ser sopesadas em função da capacidade de investimento/financiamento por parte do prestador de cuidados de saúde e do tempo necessário para a adaptação ou construção do referido imóvel. Refira-se que a adaptação de um imóvel pré-existente não é necessariamente menos demorada do que a construção de um imóvel de raiz. Note-se que, ainda que o imóvel já tenha sido usado como uma unidade hospitalar, terá sempre de se adaptar às novas valências que o novo prestador de saúde pretende implementar e às regras de licenciamento que estão constantemente a ser alteradas.

⁴ Estes contratos de arrendamento visam, por um lado, salvaguardar a rentabilização dos investimentos efetuados pelos investidores/promotores imobiliários cujos projetos são desenvolvidos numa ótica *built-to-suit*, e, por outro lado, assegurar aos prestadores de serviços de cuidados de saúde a continuidade do desenvolvimento da sua atividade no longo prazo, minimizando a eventual dificuldade/custo de realocação da respetiva atividade.

É por isso comum nestes contratos a existência de cláusulas que: restringem a denúncia ou a não renegociação dos referidos contratos pelas partes; preveem uma opção de compra do imóvel por parte do arrendatário no final dos mesmos. É esta última situação a aplicável no âmbito da transação em análise, ou seja, a IDEALMED (atual locatária financeira do imóvel) vai beneficiar da sua opção de compra para adquirir o imóvel ao Novo Banco e o alienar de seguida à HLC.

⁵ Ou seja, não se encontram disponíveis no mercado, para arrendamento no curto / médio prazo, imóveis para utilização como unidades hospitalares, seja porque os edifícios existentes se encontram ocupados ao abrigo de contratos de arrendamento de longa duração; seja porque os investidores e promotores imobiliários não desenvolvem este tipo de imóvel, para colocação no mercado, sem previamente terem acordado a sua ocupação por um prestador de cuidados de saúde pré-determinado.

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

pouco viável, atento o contrato de sublocação existente entre a IDEALMED e a HLC celebrado **[CONFIDENCIAL – prazo: matéria contratual]**.⁶

18. No entanto, não se pode desconsiderar que num hipotético mercado de arrendamento de imóveis para unidades hospitalares, a concorrência pudesse ocorrer no momento em que o prestador de serviço de cuidados de saúde indagasse investidores/promotores imobiliários para o desenvolvimento deste tipo de projetos.
19. Considerando que do ponto de vista da oferta qualquer investidor ou promotor imobiliário encara estes projetos como oportunidades de investimento/financiamento em qualquer ponto do território nacional, seria esta a dimensão geográfica que corresponderia ao hipotético mercado de arrendamento de unidades hospitalares, situação que inviabilizaria o preenchimento do critério de notificação pela quota de mercado.⁷
20. Em síntese, nos termos do *supra* referido no § 13, apenas se poderia imputar ao Ativo-Alvo da operação de concentração uma quota de mercado superior ao limiar dos 50% num hipotético cenário em que se considerasse uma delimitação restritiva do mercado (i.e., por referência ao arrendamento de imóveis destinados a unidades hospitalares na região de Coimbra). Não sendo adequado delimitar um mercado relevante tão restritivo, conclui-se que não está verificado o critério de notificação relativo à quota de mercado.
21. Face ao exposto, a Autoridade da Concorrência conclui que não se encontram preenchidas as condições de notificação enunciadas no artigo 37.º da Lei da Concorrência.

5. AUDIÊNCIA PRÉVIA

22. Nos termos da alínea f) do n.º 1 do artigo 124.º do Código de Procedimento Administrativo, aplicado subsidiariamente por remissão do artigo 42.º da Lei da Concorrência, tendo em conta o estipulado no n.º 3 do artigo 54.º da mesma Lei e que a presente decisão é de inaplicabilidade, é dispensada a Audiência Prévia, dada a ausência de terceiros interessados e uma vez que a presente decisão não é desfavorável à Notificante.

⁶ Cf. ponto 4 do Contrato de Sublocação constante do Anexo 8 do Formulário de Notificação.

⁷ De acordo com a Notificante, numa delimitação geográfica nacional, a quota imputável ao Imóvel não atinge sequer **[10-20]** % do volume de negócios gerado pelos imóveis do Fundo Saudeinveste, geridos pela Caixa Gestão de Ativos.

6. DELIBERAÇÃO DO CONSELHO

23. 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, adota uma decisão de inaplicabilidade, nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 50.º da Lei da Concorrência, uma vez que a operação de concentração não se encontra abrangida pela obrigação de notificação prévia a que se refere o artigo 37.º deste diploma.

Lisboa, 15 de dezembro 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

Índice

1. OPERAÇÃO NOTIFICADA.....	2
2. AS PARTES	2
2.1. Empresa Adquirente.....	2
2.2. Ativo Adquirido	2
3. DA OBRIGATORIEDADE DE NOTIFICAÇÃO	3
4. MERCADOS RELEVANTES.....	3
5. AUDIÊNCIA PRÉVIA	5
6. DELIBERAÇÃO DO CONSELHO	6