

**Ccent. 57/2022**  
**Mubadala\*King Street / JVCo**

**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]

4/01/2023

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

**Processo Ccent. 57/2022 –Mubadala\*King Street / JVCo**

**1. OPERAÇÃO NOTIFICADA**

1. Em 18 de novembro de 2022, 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”), a operação de concentração que consiste na aquisição, pela Mubadala Investment Company PJSC (“Mubadala”) e pela King Street Capital Management, L.P. (“King Street”), de uma entidade (“Veículo de Co-Investimento”) que, indiretamente, deterá uma plataforma para a aquisição e desenvolvimento de projetos de habitação estudantil em Espanha e em Portugal. Esta plataforma será desenvolvida através de uma sociedade de propósito específico (Special Purpose Vehicle, “SPV”), a Olivine Phlox Investments Holdings S.à.r.l. (a “JVCo”).
2. As atividades das partes envolvidas na operação de concentração são as seguintes:
  - **Mubadala** – sociedade anónima pública, que investe globalmente e gere um portfólio de empresas diversificado, em setores prioritários como o aeroespacial, TIC, semicondutores, metais e mineração, energias renováveis, petróleo e gás, petroquímica, serviços públicos, saúde, imobiliário, serviços de defesa, tecnologias para farmácia e medicina, agronegócios e uma carteira global de participações financeiras. Em Portugal está ativa na aquisição e gestão de bens imobiliários para fins não residenciais.

Nos termos e para os efeitos do artigo 39.º da Lei da Concorrência, a Mubadala<sup>1</sup> realizou, em 2021, cerca de € [>100] milhões de euros em Portugal.
  - **King Street** – empresa global de gestão de investimentos alternativos. Em Portugal está ativa na aquisição e gestão de bens imobiliários para fins não residenciais.

Nos termos e para os efeitos do artigo 39.º da Lei da Concorrência, a King Street<sup>2</sup> realizou, em 2021, cerca de € [>5] milhões em Portugal.
  - **JVCo<sup>3</sup>** – entidade recentemente criada com o objetivo de levar a cabo as atividades de aquisição, propriedade, desenvolvimento, venda, gestão e exploração de uma carteira de ativos de habitação estudantil localizada nas principais cidades universitárias, principalmente em Espanha e Portugal.

---

<sup>1</sup> A Mubadala [Confidencial – informação interna da empresa].

<sup>2</sup> A King Street [Confidencial – informação interna da empresa].

<sup>3</sup> À data da notificação, [Confidencial – informação interna da empresa].

## 2. NATUREZA DA OPERAÇÃO

3. A operação projetada consiste no investimento pela Mubadala, por intermédio da One Hundred and Twenty Fifth Holding Company RSC, e na qualidade de sócio limitado, numa entidade (o “Veículo de Co-Investimento”) que, indiretamente, deterá uma plataforma para a aquisição e desenvolvimento de projetos de habitação estudantil em Espanha e em Portugal, atualmente exclusivamente controlada pela King Street. Tal plataforma será desenvolvida através de uma empresa SPV – a JVCo – que investirá em bens de habitação estudantil de alta qualidade em Espanha e em Portugal.
4. A JVCo foi constituída [Confidencial – informação contratual], para atuar como o veículo através do qual a King Street, indiretamente, realizaria as atividades de aquisição, propriedade, desenvolvimento, venda, gestão e exploração de um portfólio de ativos imobiliários de alta qualidade nas principais cidades universitárias em Espanha e em Portugal.
5. Aquando da sua constituição, [Confidencial – informação contratual].
6. À data, a JVCo é exclusivamente controlada pela King Street.
7. A [Confidencial – informação contratual], a King Street e a Mubadala celebraram um Acordo de Parceria.
8. Em cumprimento do Acordo de Parceria, [Confidencial – informação contratual].
9. O Acordo de Parceria dispõe [Confidencial – informação contratual].
10. De facto, nos termos da Cláusula [Confidencial – informação contratual].
11. Contrariamente ao entendimento das Notificantes, a AdC considera-se que os direitos de aprovação prévia reconhecidos à Mubadala são suscetíveis de lhe conferir a possibilidade de exercer uma influência determinante sobre a atividade da JVCo, uma vez que recaem sobre matérias suscetíveis de conformar a estratégia e a política de investimento corrente da empresa, tendo presente a atual conjuntura económica e as respetivas projeções<sup>4</sup>.
12. Assim, a AdC conclui que a Mubadala adquire, conjuntamente com a King Street, o controlo conjunto sobre o Co-Investment Vehicle e, indiretamente, sobre a JVCo em resultado da transação projetada, tendo em conta os direitos de aprovação prévia concedidos como contrapartida do investimento a realizar pela Mubadala, os quais são suscetíveis de lhe permitir exercer uma influência determinante na atividade da empresa e, em concreto, vetar decisões suscetíveis de conformar a política e estratégia corrente de investimento da empresa.
13. Nos termos do n.º 2 do artigo 36.º da Lei da Concorrência, a criação de uma empresa comum constitui uma concentração de empresas, na aceção da alínea b) do n.º 1 do artigo 36.º do mesmo diploma, desde que desempenhe de forma duradoura as funções de uma entidade económica autónoma (caráter de pleno exercício), devendo para tal dispor de gestão própria e ter acesso a todos os recursos necessários para exercer as suas atividades de forma duradoura.

---

<sup>4</sup> Em particular, exige-se a aprovação prévia da Mubadala relativamente ao [Confidencial – informação contratual].

14. De acordo com as Notificantes, a JVCo contará com os seus próprios recursos materiais e imateriais, independentes das suas empresas-mãe e terá o seu próprio conselho de administração e pessoal. Em particular, a JVCo terá acesso a recursos financeiros suficientes para adquirir e operar projetos de residências estudantis e terá a capacidade de prestar os seus serviços de forma autónoma, tendo um mandato inicial de 10 anos, projetando-se, pois, que funcionará numa base duradoura.
15. Face ao enquadramento exposto, trata-se de uma empresa comum de pleno exercício, resultando da constituição da mesma uma concentração de empresas, na aceção do n.º 2 do artigo 36.º da Lei da Concorrência, conjugada com a alínea c) do n.º 3 do mesmo artigo, encontrando-se 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.

### 3. MERCADOS RELEVANTES e AVALIAÇÃO JUSCONCORRENCIAL

16. Atendendo a que da operação de concentração não resultam quaisquer efeitos suscetíveis de criar entraves significativos à concorrência em território nacional, em qualquer cenário de análise, a AdC entende que a exata delimitação do(s) mercados(s) relevante(s) poderá ser deixada em aberto.
17. Tal como referido anteriormente, a King Street detém em Portugal um único ativo, o projeto Campo Novo, que será alocado a espaços de escritórios e a unidades residenciais. Estas atividades, onde a presença da King Street será residual, poderiam ser, de acordo com as Notificantes, subsumíveis aos mercados de arrendamento de imóveis para fins não residenciais e de promoção imobiliária para fins residenciais.
18. A Mubadala, tal como a King Street, tem uma presença residual em Portugal, detendo um único ativo imobiliário, o hospital de Vila Real.
19. A JVCO é uma entidade recentemente criada, com o objetivo de levar a cabo atividades relacionadas com ativos imobiliários para fins não residenciais e, em particular, com habitação estudantil e que ainda não tem atividade em Portugal.
20. Face ao exposto, conclui-se que a operação de concentração não é suscetível de criar entraves significativos à concorrência em território nacional.

### 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 nacional ou numa parte substancial deste.

Lisboa, 4 de janeiro de 2023

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. NATUREZA DA OPERAÇÃO .....	3
3. MERCADOS RELEVANTES e AVALIAÇÃO JUSCONCORRENCIAL .....	4
4. AUDIÊNCIA PRÉVIA .....	4
5. DELIBERAÇÃO DO CONSELHO .....	5