

Ccent. 06/2023
Arrow / Saviotti

**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]

07/03/2023

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

Processo Ccent. 6/2023 – Arrow / Saviotti

1. OPERAÇÃO NOTIFICADA

1. Em 10 de fevereiro de 2023, 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 Capital Elements – Unipessoal Lda. (“Capital Elements”) do controlo exclusivo da Saviotti – Empreendimentos Turísticos, S.A. (“Saviotti”).
2. As atividades das partes envolvidas na operação de concentração são as seguintes:

- **Capital Elements** – empresa portuguesa que integra o Grupo Arrow e, indiretamente, o Grupo TDR. As atividades do Grupo Arrow em Portugal correspondem, essencialmente, à gestão de créditos vencidos e de cobrança duvidosa e investimentos imobiliários e, de forma residual, à exploração de alguns empreendimentos de alojamento turístico na região do Algarve.¹ Por sua vez, a atividade do grupo TDR, em Portugal, corresponde, essencialmente, a atividades de *renting* e *leasing* de automóveis, para além das atividades na esfera do Grupo Arrow.

Nos termos e para os efeitos do artigo 39.º da Lei da Concorrência, a Notificante realizou, em 2021, um volume de negócios de cerca de € [**>100**] milhões a nível mundial, de aproximadamente € [**>100**] milhões no Espaço Económico Europeu (E.E.E.) e de cerca de € [**>100**] milhões em Portugal.²

- **Saviotti** – é uma empresa integrada no Grupo Dom Pedro, grupo hoteleiro ativo em Portugal, que opera, direta e indiretamente através das suas subsidiárias,³ no setor

¹ A Notificante opera, através da subsidiária Details – Hotels & Resorts, S.A., os seguintes empreendimentos de alojamento turístico na região do Algarve: Vale da Lapa Village Resort (resort com moradias de 5 estrelas, no Carvoeiro), Vale d’El Rei Hotel & Villas (Resort Hotel-Apartamentos de 4 estrelas, em Lagoa), Vale d’Oliveiras Quinta Resort & Spa (Resort Hotel-Apartamentos de 5 estrelas, no Carvoeiro), Hotel Aqua Pedra dos Bicos (4 estrelas), Hotel Califórnia (4 estrelas), Hotel Topázio Mar (3 estrelas), Velamar Boutique Hotel (3 estrelas), e Bertolina Guest House (alojamento local de 3 estrelas), todos localizados em Albufeira - cfr. Ccent 30/2022-AGHL/Details*Caprice.

Um dos fundos geridos pelo Grupo Arrow adquiriu, em janeiro de 2023, ativos localizados na Herdade da Aroeira, que se destinam ao desenvolvimento de um projeto turístico e residencial e que incluem dois campos de golfe existentes, de 18 buracos cada – cfr. E-AdC/2023/1501, de 28 de fevereiro.

² Informa a Notificante que o volume de negócios reportado considera o perímetro atual do Grupo TDR, bem como os dados atualmente disponíveis para as várias jurisdições, não sendo possível excluir as vendas intragrupo. Em qualquer caso estes ajustes não têm qualquer impacto na jurisdição, considerando a dimensão da Adquirida, nem em termos de taxa de notificação, uma vez que foi liquidado o montante máximo.

³ As sociedades Dom Pedro Golf, S.A., Dom Pedro Investimentos Turísticos, S.A., Imopedro, S.A. e Jambir, S.A.

turístico, em particular no alojamento turístico e na exploração de campos de golfe. A Saviotti explora seis hotéis localizados no Algarve⁴ e na Madeira⁵ e cinco campos de golfe no Algarve⁶.

Nos termos e para os efeitos do artigo 39.º da Lei da Concorrência, a Saviotti realizou, em 2021, um volume de negócios de cerca de € [**>5**] milhões em Portugal.⁷

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

4. Na presente operação de concentração está em causa a aquisição de 6 hotéis (4 hotéis no Algarve, de 4 estrelas, e 2 hotéis na Madeira, de 4 e 3 estrelas, respetivamente) e de 5 campos de golfe no Algarve.
5. A Notificante, tendo presente os ativos a adquirir, identifica como mercados relevantes: (i) os mercados da prestação de serviços de alojamento turístico na Região do Algarve e na Região da Madeira, respetivamente; e (ii) o mercado da gestão e exploração de campos de golfe na Região do Algarve, muito embora considere que a exata delimitação destes mercados pode ser deixada em aberto, atenta a ausência de preocupações jusconcorrenciais decorrentes da transação notificada.
6. A atividade de prestação de serviços de alojamento turístico (em unidades hoteleiras e/ou empreendimentos turísticos) já foi, por diversas ocasiões, analisada pela AdC, tendo esta sempre deixado em aberto a exata delimitação do mercado relevante, por considerar que as conclusões da avaliação jusconcorrencial, em cada um dos processos então analisados, não seriam distintas em função das diferentes delimitações de mercado que pudessem ser consideradas.⁸

⁴ Dom Pedro Vilamoura, Dom Pedro Marina, ambos hotéis de 4 estrelas, Hotel-Apartamento Dom Pedro Portobelo e Hotel-Apartamento Dom Pedro Lagos, ambos de 4 e 3 estrelas, respetivamente.

⁵ Hotel Dom Pedro Madeira e Hotel-Apartamento Dom Pedro Garajau, de 4 e 3 estrelas, respetivamente.

⁶ Dom Pedro Victoria Golf Course, Dom Pedro Old Course Golf Club, Dom Pedro Millennium Golf Course, Dom Pedro Pinhal Golf Course e Dom Pedro Laguna Golf Course.

⁷ A Saviotti não dispõe de atividades fora de Portugal.

⁸ Nas decisões relativas aos processos Ccent. 14/2013 - Fundo Recuperação Turismo/Grupo CS, Ccent. 35/2014 - Oxy Capital/Turleader e Activos Grano Salis e Ccent. 30/2022 - AGHL/Details*Caprice, estava em causa uma mera transferência de quotas de mercado. Também na decisão relativa ao Processo Ccent. 38/2016 - Oxy Capital / Hotel da Praia, que implicava a aquisição de um hotel de 5 estrelas, estaria em causa uma transferência de quota se o mercado relevante correspondesse à prestação de serviços de alojamento turístico em hotéis de 5 estrelas. Contudo, em delimitações mais finas do mercado (como o hipotético

7. Em termos geográficos, a AdC tem entendido que o mercado da prestação de serviços de alojamento turístico tem dimensão regional,⁹ uma vez que o principal critério para escolha de uma unidade de alojamento turístico é a sua localização.¹⁰
8. Considerando que, conforme melhor adiante se observará, não se perspectivam problemas jusconcorrenciais, em qualquer delimitação de mercado que viesse a ser adotada no âmbito do presente procedimento, a AdC entende poder deixar em aberto a exata delimitação dos mercados relevantes.
9. Todavia, para os estritos efeitos da análise da presente operação de concentração e sem prejuízo de outras delimitações de mercado que futuramente possam vir a ser adotadas, a AdC aceita analisar os mercados propostos pela Notificante, ou seja, o (i) mercado da prestação de serviços de alojamento turístico na Região do Algarve e o (ii) mercado da prestação de serviços de alojamento turístico na Região da Madeira.
10. No que respeita à atividade da gestão e exploração de campos de golfe, a AdC, na decisão relativa ao processo Ccent. n.º 14/2013 – Fundo Recuperação Turismo / Grupo CS, considerou não ser necessária a adoção de uma delimitação exata do mercado dado a operação em análise não levantar quaisquer problemas de natureza jusconcorrencial, independentemente das definições de mercado que pudessem ter sido adotadas. Assim, veio a aceitar a delimitação de mercado proposta pela Notificante, ou seja, o mercado da gestão e exploração de campos de golfe nas duas abrangências geográficas apresentadas, nacional e regional.
11. Também no presente procedimento a AdC considera não ser necessária uma definição exata deste mercado uma vez que quaisquer outras definições alternativas de mercado a

mercado da prestação de serviços de alojamento em unidades hoteleiras de 4 estrelas e de cinco estrelas ou o hipotético mercado de hotéis e outros empreendimentos turísticos de quatro e de cinco estrelas) verificar-se-ia uma sobreposição de atividades entre as Partes na operação muito embora nenhuma destas hipotéticas delimitações alterasse as conclusões jusconcorrenciais. Já na decisão relativa ao processo Ccent 20/2013 ECS/Grande Buganvília, em que se verificava uma sobreposição horizontal na prestação de serviços de alojamento em unidades hoteleiras de cinco estrelas, a AdC analisou diferentes cenários jusconcorrenciais expetáveis, tendo considerado as seguintes possíveis delimitações do mercado: (i) hotéis de cinco estrelas, (ii) hotéis e outros empreendimentos turísticos de 5 estrelas; (iii) hotéis de 4 e de 5 estrelas, e (iv) hotéis e outros empreendimentos turísticos de 4 e de 5 estrelas, tendo concluído que nenhuma destas possíveis delimitações alterava as conclusões da avaliação jusconcorrencial.

Acresce que a Comissão Europeia (“C.E.”) tem analisado este mercado segmentando-o de acordo com o nível de preço e grau de conforto, apontando, nessa base, para a possibilidade de segmentação entre mercados de gama baixa, média e alta. Neste âmbito, a Comissão tem ponderado uma eventual segmentação em função do *rating* por estrelas (um referencial do nível e/ou padrão de qualidade e preço do serviço que um cliente pode esperar) - cfr. M.7902 Marriott International / Starwood Hotels & Resorts Worldwide, §29 e §§ 46 a 48. Em todo o caso a C.E. tem deixado em aberto a definição exata do mercado.

⁹ Segundo as regiões NUTS II, unidades territoriais para fins estatísticos que compreendem as regiões Norte, Centro, Lisboa e Vale do Tejo, Alentejo e Algarve, Madeira e Açores.

¹⁰ Cfr., entre outras, a decisão relativa ao processo Ccent. 38/2016 – Oxy Capital / Hotel da Praia, §10. A Comissão Europeia também partilha deste entendimento, cfr. M.7902 Marriott International / Starwood Hotels & Resorts Worldwide, §§ 118 a 120.

considerar não alterariam as conclusões da análise jusconcorrencial, como melhor adiante se verá.

12. No entanto, para os estritos efeitos da análise da presente operação de concentração e sem prejuízo de futuras definições de mercado que possam vir a ser adotadas, a AdC aceita como relevante o mercado proposto pela Notificante, ou seja, o mercado da gestão e exploração de campos de golfe na Região do Algarve.¹¹

3. AVALIAÇÃO JUSCONCORRENCIAL

13. De acordo com as informações prestadas à AdC, nem a Notificante, nem qualquer outra empresa integrada no seu grupo económico opera no mercado da prestação de serviços de alojamento turístico na Região da Madeira, pelo que a realização da operação não terá qualquer impacto na atual estrutura concorrencial deste mercado.
14. Já no mercado da prestação de serviços de alojamento turístico na Região do Algarve, em que ambas as Partes operam, verifica-se que a quota conjunta das Partes é de [0-5]%, por referência ao ano de 2022, sendo a quota da Adquirida de apenas [0-5]%.¹²
15. Refira-se que, numa segmentação mais fina dos serviços de alojamento no Algarve, correspondente ao: (i) mercado de Hotéis de 4 estrelas; (ii) mercado de Hotéis-Apartamento e outros empreendimentos similares de 4 estrelas; (iii) mercado de Hotéis de 4 e 5 estrelas; (iv) mercado de Hotéis-Apartamento e outros empreendimentos similares de 4 e 5 estrelas, as quotas agregadas das Partes seriam sempre inferiores a [5-10]%.¹²
16. No que respeita ao mercado da gestão e exploração de campos de golfe na Região do Algarve refira-se que a Notificante não dispõe de qualquer presença no mesmo, pelo que resulta da operação uma mera transferência de quota sem qualquer impacto na atual estrutura concorrencial deste mercado.¹³

¹¹ Refira-se que de acordo com a Notificante, no processo acima identificado, o critério de análise do mercado da gestão e exploração de campos de golfe deverá ser o mesmo da hotelaria uma vez que *“O golfe está integrado na oferta mais geral de serviços a turistas (internos e externos), pelo que as condicionantes são as mesmas: transportes, qualidades das instalações e, porventura, sobretudo, pontos de interesse turístico. As razões que levam os jogadores de golfe a deslocar-se para determinada zona não são diferentes das que justificam a deslocação de turistas em geral. Assim, a matriz geral de análise geográfica é a mesma tanto para a procura hoteleira como para a de campos de golfe”*.

¹² Note-se que apesar da Adquirida dispor de um Hotel-Apartamento de 3 estrelas em Lagos, não se verifica sobreposição de atividades com a Notificante neste mercado mais restrito dos Hotéis-Apartamento e empreendimentos similares de 3 estrelas. Essa sobreposição existiria apenas caso se considerasse a oferta integrada de hotéis de 3 estrelas e de Hotéis-Apartamento e outros empreendimentos similares de 3 estrelas, em que a quota conjunta das partes seria inferior a [0-5]% - cfr. E-AdC/2023/1587, de 2 de março.

¹³ A quota da Adquirida neste mercado, por referência ao ano de 2022, é de [10-20]%. Por uma questão de completude, a Notificante informou que a nível nacional, a quota agregada das Partes é de [5-10]%, também por referência a 2022, correspondendo a quota da Adquirida a [5-10]%.¹³

17. Deste modo, a AdC conclui que a operação de concentração não é suscetível de criar entraves significativos à concorrência efetiva no mercado nacional ou numa parte substancial deste.

4. CLÁUSULAS RESTRITIVAS ACESSÓRIAS

18. 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.
19. O *Sale and Purchase Agreement* ("SPA") prevê uma cláusula de confidencialidade [CONFIDENCIAL – matéria contratual].
20. A cláusula configura uma disposição cujo âmbito se circunscreve aos termos do contrato, pelo que dela não resulta qualquer implicação de natureza restritiva de concorrência, não configurando, deste modo, uma restrição acessória.

5. AUDIÊNCIA PRÉVIA

21. Nos termos do n.º 3 do artigo 54.º da Lei da Concorrência, foi dispensada a audiência prévia da Notificante, dada a ausência de terceiros interessados e o sentido da decisão, que é de não oposição.

6. 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 em parte substancial deste.

Lisboa, 7 de março de 2023

O Conselho de Administração da Autoridade da Concorrência,

X

Margarida Matos Rosa
Presidente

X

Maria João Melícias
Vogal

Índice

1. OPERAÇÃO NOTIFICADA	2
2. MERCADOS RELEVANTES	3
3. AVALIAÇÃO JUSCONCORRENCIAL	5
4. CLÁUSULAS RESTRITIVAS ACESSÓRIAS	6
5. AUDIÊNCIA PRÉVIA.....	6
6. DELIBERAÇÃO DO CONSELHO	6