

**Ccent/2023/51**  
**Magma Pledgeco / Cascadeinvest\*Sunseasand**

**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]

25/09/2023

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

**Ccent/2023/51 - Magma Pledgeco / Cascadeinvest\*Sunseasand**

**1. OPERAÇÃO NOTIFICADA**

1. Em 28 de agosto 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 Magma Pledgeco S.À.R.L. ("Magma" ou "Notificante"), do controlo exclusivo da Cascadeinvest, S.A. ("Cascadeinvest") e da Sunseasand, S.A. ("Sunseasand"), em conjunto "Adquiridas", através da aquisição direta de 100% das respetivas participações sociais à Fliptrel Portugal, S.A. ("Fliptrel").
2. As atividades das empresas envolvidas são as seguintes:
  - **Magma** – sociedade de responsabilidade limitada constituída ao abrigo da legislação do Luxemburgo, controlada indiretamente pela Blackstone Inc. ("Blackstone"). A **Blackstone** é uma entidade gestora global de ativos alternativos, sediada nos Estados Unidos e que tem escritórios na Europa e na Ásia. Em Portugal, tem participações em empresas presentes em diversos sectores, incluindo materiais de construção, desenvolvimento de software, serviços ambientais, conteúdos educativos, GPL, energia, indústria ótica, seguros, tecnologia e hotelaria, nomeadamente na região do Algarve, através da exploração de um resort turístico de 5 estrelas em Vilamoura, que opera sob a marca "Domes Lake Algarve".

Nos termos do artigo 39.º da Lei da Concorrência, a Blackstone realizou, em 2022, um volume de negócios de cerca de [>100] milhões em Portugal.
  - **Cascadeinvest** e **Sunseasand** – empresas portuguesas ativas no sector da hotelaria no Algarve, através do resort turístico de 5 estrelas em Lagos, Algarve, que opera sob a designação "Conjunto Turístico Cascade Resort". Estas sociedades, proprietária e entidade exploradora, respetivamente, são detidas pela Fliptrel, uma sociedade anónima igualmente constituída ao abrigo da lei portuguesa.

A Cascadeinvest e a Sunseasand realizaram, no ano 2022, em Portugal cerca de [<5] e [>5] milhões, respetivamente.
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.

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

## **2. MERCADO RELEVANTE E AVALIAÇÃO JUSCONCORRENCIAL**

### **2.1. Mercado do Produto e Geográfico Relevante**

4. Tal como referido, quer a Notificante, quer a Adquirida encontram-se presentes no setor da hotelaria, explorando resorts turísticos de 5 estrelas na região do Algarve.
5. A prática decisória da AdC no que respeita ao setor hoteleiro<sup>1</sup>, ainda que deixando a exata delimitação em aberto, tem considerado o mercado da prestação de serviços de alojamento em estabelecimentos hoteleiros, englobando os serviços acessórios normalmente prestados em hotéis, tais como, espaços para eventos, reuniões de negócios, entre outros.
6. Adicionalmente, tanto a AdC como a Comissão Europeia ("Comissão")<sup>2</sup>, já consideraram a possibilidade de segmentar o mercado do alojamento em estabelecimentos hoteleiros, em função do nível de preço praticado e do grau de conforto proporcionado, equacionando uma segmentação entre mercados de gama baixa, média e alta – em que a concorrência ocorre dentro de cada gama –, ou ainda, em função (i) do rating por estrelas<sup>4</sup>, 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.
7. Nesse sentido, no contexto da presente operação de concentração, tendo por referência as características dos ativos a adquirir, poder-se-ia considerar o mercado do produto relevante da prestação de serviços de alojamento em hotéis de gama alta (hotéis de 4 e 5 estrelas) ou, ainda, tendo por referência o rating por estrelas, o mercado da prestação de serviços de alojamento em hotéis de 5 estrelas.
8. Não obstante, a AdC considera não ser necessário proceder à exata delimitação do mercado do produto, uma vez que, tal como se verá *infra*, qualquer que seja a delimitação do mercado adotada, as conclusões da presente avaliação jusconcorrencial não seriam distintas. Sem prejuízo do exposto, considerará para efeitos da análise a delimitação mais estrita do mercado, i.e. mercado da prestação de serviços de alojamento em hotéis de 5 estrelas.
9. No que respeita à delimitação do mercado geográfico relevante, atendendo a que um dos principais critérios da escolha de um hotel se centra na sua localização, a AdC, em linha com

---

<sup>1</sup> Cf. Ccent. 2/2020 - Bidco / Prifalésia, de 04.02.2020; Ccent. 19/2018 - Fundo SC1\*Fundos Inter-Risco / Stay Hotels SGPS, de 10.05.2018; Ccent. 38/2016 - Oxy Capital / Hotel da Praia, de 29.09.2016; Ccent. 35/2014 - Oxy Capital / Turyleader e Activos Grano Salis, de 10.12.2014; Ccent. 20/2013 - ECS / Grande Bunganvilla, de 04.07.2013; Ccent. 14/2013 - Fundo Recuperação Turismo / Grupo CS, de 09.05.2013.

<sup>2</sup> Cf. processos COMP/M.2197 - Hilton / Accor / Forte / Travel Services JV, de 16.02.2001; COMP/M.2451 - Hilton / Scandic, de 31.05.2001; COMP/M.2297 - Accor / Ebertz / Dorint, de 23.12.2002; e COMP/M.4624 - EQT / Scandic, de 25.04.2007.

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

a sua prática decisória, tem considerado que o mercado da prestação de serviços de alojamento tem dimensão regional, tendo por referência a "NUTS<sup>3</sup> II", ou seja, o nível dois da divisão administrativa por regiões.

10. Nestes termos e atendendo à localização do Cascade Resort na região de Lagos, a Notificante apresentou dados relativos à região do Algarve, na nomenclatura da NUTS II.
11. Não obstante, para efeitos do presente procedimento, a AdC entende deixar em aberto a exata delimitação do mercado geográfico, procedendo, à avaliação jusconcorrencial ao nível da NUTS II, tal como proposto pela Notificante.

## **2.2. Avaliação jusconcorrencial**

12. De acordo com as estimativas apresentadas pela Notificante, com base nos dados do Instituto Nacional de Estatística ("INE")<sup>4</sup>, a dimensão do mercado da prestação de serviços de alojamento em hotéis cinco estrelas na região do Algarve correspondeu, em 2022, a 6327 unidades<sup>5</sup>.
13. Em resultado da presente operação de concentração a quota de mercado da Adquirente passará de [0-5]% para [5-10]% no mercado da prestação de serviços de alojamento em hotéis cinco estrelas<sup>6</sup>.
14. Tendo em conta o supra exposto, considera-se que a presente operação de concentração não é suscetível de criar entraves significativos à concorrência no mercado relevante identificado.

## **3. CLÁUSULAS RESTRITIVAS ACESSÓRIAS**

15. As Partes acordaram uma obrigação de não angariação nos termos da [Confidencial – segredo de negócio].
16. De acordo com a disposição contida no 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 realização da mesma e a ela necessárias. A qualificação como restrição acessória deve ter em consideração a prática decisória da AdC e da Comissão Europeia, as quais são enquadradas pela Comunicação da Comissão relativa às

---

<sup>3</sup> NUTS é o acrónimo de "Nomenclatura das Unidades Territoriais para Fins Estatísticos", sistema hierárquico de divisão do território em regiões.

<sup>4</sup> Instituto Nacional de Estatística - Estatísticas do Turismo: 2022.

<sup>5</sup> Caso se considerasse uma delimitação do mercado por tipo de gama, considerando o mercado da prestação de serviços de hotelaria de gama alta (hotéis de 4 e 5 estrelas) na região do Algarve, a dimensão do mercado corresponderia, em 2022, a 16 311 unidades de alojamento.

<sup>6</sup> Caso se considerasse o mercado da prestação de serviços de hotelaria de gama alta (hotéis de 4 e 5 estrelas), a quota de mercado conjunta das partes seria de [0-5]%.

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

restrições diretamente relacionadas e necessárias às concentrações (“Comunicação relativa às restrições acessórias”).<sup>7</sup>

17. Uma vez analisada a obrigação em causa, que têm um âmbito temporal inferior a 2 anos, esta Autoridade entende que a mesma deve ser considerada como uma restrição diretamente relacionada, necessária e proporcional à realização da operação de concentração, na medida em que denota ser indispensável para garantir a manutenção do valor integral do negócio, nomeadamente através da salvaguarda do respetivo *know-how*.

#### **4. AUDIÊNCIA PRÉVIA**

18. 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.

#### **5. DELIBERAÇÃO DO CONSELHO**

19. 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 em Portugal.

Lisboa, 25 de setembro de 2023

O Conselho de Administração da Autoridade da Concorrência,

**X**

---

Nuno Cunha Rodrigues  
Presidente

---

<sup>7</sup> Publicada no Jornal Oficial da União Europeia C 56, de 05.03.2005, páginas 24 e seguintes.

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

**X**

---

Miguel Moura e Silva  
Vogal

**X**

---

Ana Sofia Rodrigues  
Vogal

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

## **Índice**

1. OPERAÇÃO NOTIFICADA.....	<b>Erro! Marcador não definido.</b>
2. MERCADOS E AVALIAÇÃO JUSCONCORRENCIAL .....	<b>Erro! Marcador não definido.</b>
3. CLÁUSULAS RESTRITIVAS ACESSÓRIAS.....	4
4. AUDIÊNCIA PRÉVIA .....	<b>Erro! Marcador não definido.</b>
5. DELIBERAÇÃO DO CONSELHO .....	<b>Erro! Marcador não definido.</b>

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