

Ccent. 63/2024
Sierra / Norteshopping

**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]

06/11/2024

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

Processo Ccent. 63/2024 – Sierra / Norteshopping

1. OPERAÇÃO NOTIFICADA

1. Em 26 de setembro de 2024, foi notificada à Autoridade da Concorrência ("AdC" ou "Autoridade"), 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 Sonae Sierra, SGPS ("Sierra" ou "Notificante"), indiretamente através de participada, do controlo exclusivo sobre a Norteshopping – Centro Comercial S.A. ("Norteshopping" ou "Adquirida").
2. As atividades das partes envolvidas na operação de concentração são as seguintes:
 - **Sierra** – Sociedade de direito português, holding de um grupo internacional cuja atividade compreende o desenvolvimento, investimento e gestão de centros comerciais e outros ativos imobiliários destinados a atividades comerciais e, ainda, a prestação de serviços de investimento, desenvolvimento e gestão imobiliária. A Sierra é controlada exclusivamente pela Sonae SGPS, S.A., holding de um grupo que agrupa um conjunto vasto participações em empresas com atividades centradas, primordialmente, nos negócios da distribuição de base alimentar e não-alimentar, na prestação de serviços financeiros a consumidores, no setor das telecomunicações e audiovisual, bem como tecnologias de informação e software.

Nos termos e para os efeitos do artigo 39.º da Lei da Concorrência, a Notificante realizou, em 2023, cerca de €[>100] milhões em Portugal.

- **Norteshopping** – Sociedade proprietária do centro comercial "NorteShopping" localizado na Senhora da Hora, concelho de Matosinhos, distrito do Porto. A sua atividade principal consiste na disponibilização de espaços a terceiros, no centro comercial, para exercício de comércio, de atividade de restauração, lazer e análogas. A Norteshopping é paritariamente detida e conjuntamente controlada, por via indireta¹, pela Sierra European Retail Real Estate Assets Holdings BV (Fundo Sierra Prime), do Grupo Sierra, e pela ND Properties, LLC.

Nos termos e para os efeitos do artigo 39.º da Lei da Concorrência, a Adquirida realizou, em 2023, 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.

¹ [CONFIDENCIAL – Estrutura e organização societárias internas da empresa].

2. MERCADOS RELEVANTES

2.1. Mercado do produto e geográfico relevante

4. Conforme referido anteriormente, a Adquirida dedica-se à exploração do NorteShopping, mediante a disponibilização de espaços no centro comercial para o exercício de comércio, de atividades de restauração, lazer e análogas.
5. De acordo com a Notificante, a cedência de espaços no centro comercial NorteShopping processa-se mediante a celebração de contratos de “utilização de loja em centro comercial” – contratos atípicos, por meio dos quais se confere a terceiro, mediante uma contrapartida financeira, o direito de utilizar um espaço num centro comercial, para exercício de uma atividade económica, estando essa utilização subordinada a regras de funcionamento do Centro Comercial, comuns aos demais utilizadores dos restantes estabelecimentos. Esses utilizadores usufruem ainda da prestação de vários serviços inerentes ao normal funcionamento de um Centro Comercial.
6. Em linha com a prática decisória da AdC, e atendendo a que a Adquirida explora um centro comercial com uma área bruta locável (“ABL”) de [60.000 – 70.000] m², a Notificante considera, para efeitos da presente operação de concentração, o mercado da locação de espaços comerciais do tipo tradicional de muito grande, grande e média dimensão.
7. De facto, na sua prática decisória², a AdC tem distinguido a locação de espaços comerciais não integrados (tais como lojas de rua) da locação de espaços para fins comerciais em espaços integrados – centros comerciais e galerias.
8. Tem igualmente distinguido entre centros comerciais de formato especializado (*retail parks, factory outlet centers, theme-oriented centers*) e centros comerciais de formato tradicional e, dentro destes últimos, em função da dimensão do centro comercial em causa, tendo por base a classificação de centros comerciais utilizada pela Associação Portuguesa de Centros Comerciais (APCC). Neste contexto, a AdC distingue, por um lado, entre centros comerciais (i) de “muito grande”, “grande” e “média” dimensão (i.e., com uma ABL igual ou superior a 20.000 m²) e, por outro, (ii) de pequena dimensão (i.e., com uma ABL inferior a 20.000 m²).
9. No que respeita o âmbito geográfico do mercado em análise, a AdC tem considerado que o mercado relevante da locação de espaços comerciais de formato tradicional de muito grande, grande e média dimensão tem dimensão nacional, atendendo a que as condições de concorrência são homogéneas em todo o país e a procura pelos espaços locáveis é constituída, sobretudo, por cadeias de âmbito nacional ou internacional, cuja opção, quanto à localização dos seus estabelecimentos comerciais, é definida segundo uma estratégia de implantação nacional, em função, designadamente, das condições oferecidas pelos proprietários dos centros comerciais.
10. Não obstante, em determinados casos concretos, a AdC considerou não se poder excluir que o mercado da locação de espaços comerciais de formato tradicional de muito grande,

² Vide, nomeadamente, decisões Ccent. 48/2019 -Mundicenter/RPFI Aveiro; Ccent n.º 27/2007 – Carlyle / Freeport e Ccent n.º 73/2007 – Sonae Sierra/Arrabidashopping/Gaiashopping,. Ccent. 1/2006 - GROSVENOR/ SONAE / SONAE SIERRA.

grande e média dimensão tenha um âmbito regional, tendo, no entanto, deixado em aberto essa possível segmentação.³

11. Na presente operação de concentração, a Notificante entende que tal segmentação não se justifica no caso em apreço, considerando que o mercado tem uma dimensão nacional.
12. Tal como se verá adiante, atendendo a que da presente operação de concentração não resultam quaisquer preocupações jusconcorrenciais, em função da sua delimitação geográfica, a AdC deixa em aberto a exata delimitação geográfica do mercado da locação de espaços comerciais de formato tradicional de muito grande, grande e média dimensão.

3. AVALIAÇÃO JUSCONCORRENCIAL

13. A presente operação de concentração consubstancia a passagem de controlo conjunto para exclusivo da Notificante sobre a NorteShopping, representando um reforço qualitativo da quota de mercado que, no cenário prévio à presente operação, já era integralmente imputada à Notificante⁴.
14. De acordo com os dados apresentados pela Notificante, a quota da Sierra no mercado da locação de centros comerciais tradicionais de muito grande, grande e média dimensão (i.e., com uma ABL superior ou igual a [20.000 – 30.000] m²) é, atualmente, de [20-30]%, considerando o mercado geográfico nacional⁵ e de [20-30]%, no mercado geográfico mais restrito a nível da região Norte do país^{6,7}.
15. Como referido, da presente operação de concentração não decorre qualquer alteração relevante na estrutura de oferta do mercado identificado, não se antecipando quaisquer efeitos concorrenciais negativos de natureza horizontal.
16. Não obstante, atendendo a que o Grupo Sonae, quer através da Notificante, quer através de outras sociedades por si controladas, exerce atividades que apresentam relações verticais com o mercado relevante em causa, importará analisar se, e em que termos, a

³ Cf. Decisões, Ccent 48/2019 Mundicenter/RPFI Aveiro e Ccent 5/2018 Tiekenveen Holding / Fórum Montijo*Glorirequinte*Multi 25*Sintra Retail Park.

⁴ Tratando-se de passagem de controlo conjunto para controlo exclusivo por uma das empresas-mãe, não se verifica qualquer alteração relevante ao nível das quotas de mercado. Na sua prática decisória, a AdC tem imputado a totalidade da quota de mercado de uma empresa controlada conjuntamente a cada uma das empresas que a controlam.

⁵ A estimativa da quota de mercado a nível nacional foi determinada tendo por base a ABL e inclui, para além do centro comercial NorteShopping – que representa [0-5]% da quota de mercado a nível nacional – os centros comerciais Colombo, Vasco da Gama, CascaShopping, GaiaShopping, ArrábidaShopping, Parque Atlântico e MadeiraShopping.

⁶ A Região Norte representa uma área de influência com tempo de deslocação de 60-90 minutos.

⁷ Os centros comerciais da Sierra considerados para efeitos do computo da quota de mercado ao nível da Região Norte do País, foram, para além do centro comercial NorteShopping – que representa [5-10]% da quota de mercado a nível regional- os centros comerciais GaiaShopping e ArrábidaShopping.

alteração da alteração de controlo – passagem de controlo conjunto para exclusivo – alterará os incentivos da Notificante, permitindo a adoção de eventuais estratégias de encerramento dos mercados – *input e customer foreclosure*.

17. Como referido, a Notificante⁸ presta serviços de gestão imobiliária a clientes terceiros em relação a espaços comerciais integrados⁹, espaços comerciais não integrados¹⁰ e espaços logísticos¹¹.
18. Contudo, não se antecipam problemas jusconcorrenciais relevantes de natureza vertical no que respeita ao mercado relacionado da prestação de serviços de gestão imobiliária, uma vez que a gestão do ativo da Adquirida já é, de acordo com a política e modelo de negócio do grupo Sierra, assegurada pela Notificante, situação que se mantém inalterada em resultado da presente operação de concentração.
19. Adicionalmente, o Grupo Sonae, no qual a Sierra se integra, explora um conjunto de insígnias que, tipicamente, integram na sua oferta lojas situadas em centros comerciais, estando presente a jusante do mercado relevante identificado, nomeadamente, na distribuição retalhista de base alimentar e não-alimentar e ainda, na exibição cinematográfica (cinemas NOS).
20. Neste contexto, importa avaliar se em resultado da presente operação de concentração poderá ocorrer (i) a limitação ou agravamento das condições de acesso a espaços comerciais no NorteShopping a lojistas concorrentes com os negócios retalhistas do Grupo Sonae (*input foreclosure*), ou (ii) ao desvio da procura de espaços comerciais por parte dos

⁸ Para além da Notificante, também uma outra entidade do grupo Sonae – a [CONFIDENCIAL: estrutura e organização societárias internas da empresa] encontra-se presente na prestação de serviços de gestão de espaços comerciais. Não obstante, de acordo com a Notificante, a [CONFIDENCIAL: estrutura e organização societárias internas da empresa] presta maioritariamente os serviços de locação de espaços comerciais intra-grupo e apenas marginalmente a retalhistas ou prestadores de serviços terceiros – [CONFIDENCIAL – segredo de negócio de terceiro].

⁹ Como sejam (i) centros comerciais (ABL ≥ 5.000 m²), num total de [800.000-900.000]m², dos quais [400.000-500.000]m² são controlados [CONFIDENCIAL – Estrutura e organização societárias internas da empresa] pela Sierra, enquanto os remanescentes são controlados por terceiros e (ii) *retail parks*, nenhum dos quais controlado pela Sierra, totalizando uma ABL agregada de [30.000-40.000] m². A Sierra gere ainda [CONFIDENCIAL – Estrutura e organização societárias internas da empresa] outros ativos comerciais integrados de menor dimensão como o [CONFIDENCIAL – Estrutura e organização societárias internas da empresa] (com uma ABL de [<5.000]m²) e o [CONFIDENCIAL – Estrutura e organização societárias internas da empresa](com uma ABL de [<5.000]m²), entre outros.

¹⁰ A Sierra gere ativos comerciais não integrados detidos por estruturas de tipo fundo de investimento imobiliário, chamadas [CONFIDENCIAL – Estrutura e organização societárias internas da empresa] (cujo total de ativos comerciais não integrados ascende, em Portugal, a [CONFIDENCIAL] ativos, a que corresponde uma ABL agregada de [30.000-40.000]m²) e [CONFIDENCIAL – Estrutura e organização societárias internas da empresa] (cujo total de ativos comerciais não integrados ascende, em Portugal, a [CONFIDENCIAL] ativos, a que corresponde a uma ABL agregada de [50.000-60.000]m²) nas quais a Sierra detém participações minoritárias não controladoras.

¹¹ A Sierra gere um interposto logístico [CONFIDENCIAL – Estrutura e organização societárias internas da empresa] em Gaia detido pelo [CONFIDENCIAL – Estrutura e organização societárias internas da empresa] (ABL de [20.000-30.000]m²).

retalhistas do grupo Sonae, de centros comerciais concorrentes do NorteShopping, para este último, em benefício da Adquirida (*customer foreclosure*).

21. Importa recordar que a Notificante tem uma quota de mercado [20-30]%, no mercado da locação de centros comerciais tradicionais de muito grande, grande e média dimensão a nível nacional considerando-se que a alteração de controlo sobre a empresa Adquirida (que representa [0-5]% dessa mesma quota de mercado), não resulta num reforço poder de mercado que lhe confira capacidade para encerrar os mercados a jusante.
22. Adicionalmente, segundo a Notificante, a Sierra não tem uma política comercial de gestão variável, em função das entidades proprietárias dos centros comerciais, salientando que “*o modelo de negócio da locação de espaços em conjuntos comerciais, não propicia estratégias de modulação da política de gestão do ativo detido, ao sabor das alterações da entidade proprietária do mesmo, sendo caracterizado por uma dicotomia entre propriedade e gestão dos centros comerciais*”. Consequentemente, a alteração de controlo resultante da presente operação de concentração não tem impacto no relacionamento comercial e contratual da NorteShopping com os seus lojistas.
23. Acresce que, de forma a assegurar aos lojistas estabilidade quanto às condições de utilização dos ativos em causa, os compromissos contratuais vigentes intermediados pela entidade gestora (que se manterá inalterada com a presente operação de concentração), são caracterizados por contratos que tipicamente têm uma duração de [CONFIDENCIAL – Segredo de Negócio].
24. Refira-se que as principais insígnias do Grupo Sonae que integram a procura por espaços comerciais em centros comerciais de muito grande, grande e média dimensão e, nomeadamente as que têm uma quota de mercado superior 25% do respetivo mercado de atividade¹², já se encontram presentes no espaço comercial explorado pela Empresa-Alvo¹³.
25. Por outro lado, encontram-se presentes no NorteShopping várias insígnias que não têm qualquer relação com o grupo Sonae, nomeadamente, a Primark, a Fnac, a H&M, a Zara (Grupo Inditex), Sportzone¹⁴. Estas insígnias são, não só, lojas-âncora do centro, contribuindo para o *tenant mix* e atratividade do mesmo, como, de acordo com a Notificante,

¹² Nomeadamente, as insígnias de retalho alimentar – Continente – e da distribuição retalhista de eletrodomésticos e eletrónica – Worten.

¹³ Conforme referido pela Notificante, “*o NorteShopping conta já, na sua oferta comercial com as insígnias de retalho não alimentar e alimentar do grupo Sonae que, tipicamente, procuram este tipo de centros comerciais (de grande dimensão) para a sua carteira de lojas: Worten Mobile, Salsa, Zippy, cinemas NOS, entre outras (no caso do retalho não alimentar); Continente Bom Dia e Continente, no caso do retalho de base alimentar*”. Refira-se que o Continente Bom Dia explora uma loja no centro comercial e o hipermercado “Continente” situa-se em espaço comercial adjacente com ligação direta ao centro comercial, [CONFIDENCIAL – segredo de negócio de terceiro: entidade proprietária] no qual se encontram instaladas várias outras insígnias do grupo – Zu, Note, Well’s e Worten.

¹⁴ Em janeiro de 2018, a Sport Zone, juntamente com outras duas insígnias de retalho desportivo - JD e Sprinter - formou o Iberian Sports Retail Group (ISRG). Em outubro de 2023, o grupo Iberian Sports Retail Group foi adquirido pelo grupo britânico JD Group.

são [CONFIDENCIAL – Segredo de Negócio] no cômputo global da atividade de locação de centros comerciais levada a cabo por esta.

26. Consequentemente considera-se pouco provável que a Notificante viesse a adotar políticas de *input foreclosure*, nomeadamente limitando ou agravando as condições de acesso a espaços comerciais no NorteShopping a lojistas concorrentes com os negócios retalhistas do Grupo Sonae, uma vez que as mesmas poderiam pôr em causa não só a atratividade deste centro comercial como de outros detidos pelo Grupo.
27. Acresce que essas políticas teriam impacto no valor gerado para os restantes investidores do Fundo Sierra Prime que, segundo a Notificante, são *"entidades com níveis sofisticados de gestão e controlo e com rigorosos parâmetros comparativos de rentabilidade, sem qualquer incentivo para pactuarem com estratégias de negócio que visassem beneficiar outras atividades do grupo Sonae ou prejudicar concorrentes desta, em detrimento da melhor e mais eficiente exploração dos ativos em causa"*.
28. Por fim e tal como referido, estando grande parte das insígnias do grupo Sonae ancoradas em ativos próprios, as mesmas não fazem parte da procura de espaços comerciais concorrentes do NorteShopping, não podendo por isso ser alvo de qualquer tipo de estratégica de encerramento em benefício da Adquirida, considerando-se que a presente operação de concentração é insusceptível de gerar qualquer estratégia de *customer foreclosure*.
29. Face a todo o exposto, a AdC conclui que a presente operação de concentração não é suscetível de criar entraves significativos à concorrência efetiva no mercado nacional ou numa parte substancial deste.

4. AUDIÊNCIA DE INTERESSADOS

30. 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

31. 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 não oposição à operação de concentração notificada, 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, 6 de novembro de 2024

O Conselho de Administração da Autoridade da Concorrência,

X

Nuno Cunha Rodrigues
Presidente

X

Miguel Moura e Silva
Vogal

X

Ana Sofia Rodrigues
Vogal

Índice

1.	OPERAÇÃO NOTIFICADA	2
2.	MERCADOS RELEVANTES	3
2.1.	Mercado do produto e geográfico relevante	3
3.	AVALIAÇÃO JUSCONCORRENCIAL.....	4
4.	AUDIÊNCIA DE INTERESSADOS	7
5.	DELIBERAÇÃO DO CONSELHO	8