

Ccent. 71/2024

Square Asset Management / Alegro Montijo*Brafero

**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]

28/11/2024

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

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

Processo Ccent. 71/2024 – Square Asset Management / Alegro Montijo*Brafero

1. OPERAÇÃO NOTIFICADA

1. Em 28 de outubro de 2024, 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 Square Asset Management – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. ("SQUARE"), do controlo exclusivo sobre a Alegro Montijo – Gestão de Centro Comercial Sociedade Unipessoal, Lda. ("Alegro Montijo") e sobre a sua subsidiária Brafero – Sociedade Imobiliária, S.A. ("Brafero") (em conjunto as "Adquiridas"), através da sua nomeação como entidade gestora no contexto da conversão das Adquiridas em Sociedade de Investimento Coletivo ("SIC").¹
 2. As atividades das partes envolvidas na operação de concentração são as seguintes:
 - SQUARE – Sociedade que tem como função a administração, gestão e representação de fundos de investimento imobiliário e qualquer outro que seja permitido por lei. A SQUARE é **[CONFIDENCIAL – informação respeitante à estrutura de controlo da Notificante que não se encontra disponível publicamente]**. O portfolio gerido pela SQUARE inclui, atualmente, 11 centros comerciais.²
- Nos termos e para os efeitos do artigo 39.º da Lei da Concorrência, em 2023, a SQUARE realizou cerca de €[<100] milhões em Portugal.³
- Adquiridas – A Alegro Montijo dedica-se ao arrendamento, exploração e gestão do Centro Comercial Alegro Montijo, enquanto a Brafero, **[CONFIDENCIAL – informação respeitante à estrutura societária que não se encontra disponível publicamente]**, detém a propriedade do imóvel no qual está instalado o referido centro comercial. A Alegro Montijo é, por sua vez, totalmente detida pela **[CONFIDENCIAL – informação**

¹ A SQUARE será nomeada sociedade gestora das sociedades Adquiridas, as quais serão convertidas em Sociedades de Investimento Coletivo heterogeridas, pelo que a sociedade gestora passará a exercer uma influência determinante sobre a atividade comercial das novas SICs Alegro Montijo e Brafero. A operação projetada não visa, assim, a alteração da propriedade das Adquiridas, mas apenas o controlo exercido sobre os ativos comerciais das mesmas.

² Note-se que a SQUARE gere atualmente as seguintes entidades: Fundo CA Património Crescente ("CAPC"), Fundo Carteira Imobiliária, Fundo Property Core Real Estate Fund, Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Saudeinveste, IREEHF Lisbon Avenida – SIC Imobiliária Fechada, S.A., SIC PDSM Portfólio (Portugal) – SIC Imobiliária Fechada, S.A. e SIC Forum Coimbra – SIC Imobiliária Fechada, S.A.

³ A SQUARE só realizou volume de negócios em território nacional.

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

respeitante à estrutura societária que não se encontra disponível publicamente],

uma empresa ativa no mercado do investimento imobiliário, focada principalmente no setor dos centros comerciais de grande dimensão.

Nos termos e para os efeitos do artigo 39.º da Lei da Concorrência, as Adquiridas realizaram, em 2023, cerca de € [>5] milhões em Portugal.⁴

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 E AVALIAÇÃO JUSCONCORRENCIAL

4. Conforme já acima referido, as Adquiridas detêm e operam o centro comercial Alegro Montijo, e a sua atividade consiste no arrendamento, a terceiros, de espaços comerciais para comércio a retalho, restaurantes, lazer e atividades similares no respetivo centro comercial.⁵
5. Não obstante a Notificante entender que a operação de concentração projetada não é suscetível de gerar preocupações jusconcorrenciais, podendo a delimitação exata do mercado ser deixada em aberto, ainda assim, seguindo a prática decisória da AdC⁶, considera que o mercado do produto relevante corresponde ao mercado do arrendamento

⁴ As Adquiridas só exercem atividades em Portugal.

⁵ De acordo com a Notificante, esta atividade é realizada através da celebração de contratos de utilização de loja. Estes contratos caracterizam-se pela cedência do gozo de espaço (loja) a um terceiro, mediante uma contraprestação financeira, estando o utilizador sujeito às regras de operação do centro comercial.

⁶ A AdC tem considerado que o mercado do arrendamento de imóveis para fins comerciais é distinto do mercado de arrendamento para fins habitacionais, podendo ainda ser segmentado em função dos diferentes tipos de espaços comerciais: espaços comerciais integrados (como centros comerciais e galerias) ou espaços comerciais não integrados (como lojas de rua). Dentro do segmento de mercado do arrendamento de espaços em centros comerciais a AdC tem ainda considerado existir uma diferença entre o arrendamento em espaços comerciais de formato especializado (i.e., *retail parks, outlets*) e os centros comerciais de formato tradicional. Dentro deste último segmento, o arrendamento para fins comerciais em centros comerciais de formato tradicional, a AdC tem entendido que, dependendo do tamanho do centro comercial em questão, se poderá ainda eventualmente segmentar os centros comerciais de “pequena” dimensão (ou seja, com uma Área Bruta Locável (“ABL”) inferior a 20.000 m²) dos restantes, i.e. os de “média”, “grande” ou “muito grande” dimensão (ou seja, com uma ABL de 20.000 m² ou mais). Cfr., designadamente, as decisões relativas aos processos Ccent. 57/2019 – Fundger / Fundo Saudeinveste; Ccent. 48/2019 – Mundicenter / RPFI Aveiro; Ccent. 5/2018 – Tiekenveen Holding / Fórum Montijo*Glorirequinte*Multi 25*Sintra Retail Park; Ccent. 73/2007 – Sonae Sierra / Arrabidashopping / Gaiashopping; Ccent 27/2007 – Carlyle / Freeport; e Ccent. 01/2006 – Grosvenor/ Sonae / Sonae Sierra.

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

de espaços em centros comerciais de formato tradicional de “muito grande”, “grande” e “média” dimensão.⁷

6. No que diz respeito ao mercado geográfico do arrendamento de espaços em centros comerciais de formato tradicional de “muito grande”, “grande” e “média” dimensão, a Notificante considera que o mesmo poderá ter uma dimensão nacional, muito embora entenda que a Operação Projetada não suscita quaisquer preocupações a nível jusconcorrencial, independentemente da delimitação de mercado geográfico que venha a ser adotada.
7. Note-se que a AdC, nas suas diversas decisões, tem considerado que o mercado geográfico tem dimensão nacional.⁸
8. Deste modo, a AdC irá tomar por referência a dimensão nacional do mercado do arrendamento de espaços em centros comerciais de formato tradicional de “muito grande”, “grande” e “média” dimensão.
9. A Notificante estima que a dimensão total deste mercado (em termos de ABL) a nível nacional, em 2023, tenha sido de **[2 000 000-3 000 000] m²**.
10. Recorde-se que a Notificante também se encontra presente neste mercado, ainda que de forma indireta, através de um fundo de investimento e de uma sociedade de investimento coletiva heterogerida que se dedicam à operação e gestão do Centro Comercial Continente Loures e do Centro Comercial Alegro Coimbra.
11. De acordo com a informação disponibilizada à AdC, a SQUARE dispõe de uma ABL total de **[60 000-70 000] m²** (Forum Coimbra e Centro Comercial Continente de Loures) enquanto a Adquirida dispõe de uma ABL de **[40 000-50 000] m²**, que se traduzem em quotas de mercado de **[0-5]%** e **[0-5]%**, respetivamente.

⁷ O Centro Comercial Alegro Montijo tem uma ABL de **[40 000-50 000] m²**.

⁸ Cfr. as decisões nos processos Ccent. 57/2019 – Fundger / Fundo Saudeinveste; Ccent. 48/2019 – Mundicenter / RPFI Aveiro; Ccent. 01/2006 – Grosvenor / Sonae / Sonae Sierra, Ccent. 27/2007 – Carlyle / Freeport; Ccent. 73/2007 – Sonae Sierra / Arrabidashopping / Gaiashopping e Ccent. 5/2018 – Tiekenveen Holding / Fórum Montijo.

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

12. Deste modo, a quota conjunta das partes que resultará da concretização da presente operação de concentração será de cerca de **[5-10]%**, traduzindo-se num aumento do nível de concentração de cerca de **[<100]** pontos⁹, o que afasta quaisquer problemas jusconcorrenciais.
13. Recorde-se que neste mercado estão igualmente presentes a SONAE (com uma quota de **[20-30]%**), a Mundicenter (**[10-20]%**), o Grupo CBRE IM (**[10-20]%**), o Grupo DWS (**[5-10]%**), a Ceetrus (**[5-10]%**) e a empresa Klepierre (**[5-10]%**).
14. Resulta, assim, do exposto que a presente operação de concentração não é suscetível de criar entraves significativos à concorrência efetiva no mercado nacional ou numa parte substancial deste.

3. PARECER DO REGULADOR

15. Estando as atividades desenvolvidas pelas Adquiridas, na qualidade de Sociedades de Investimento Coletivo (SICs) e pela respetiva entidade gestora (a Notificante), sujeitas à supervisão e intervenção regulatória da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários ("CMVM"), a AdC solicitou um parecer a esta entidade, nos termos do artigo 55.º da Lei da Concorrência.¹⁰
16. O Parecer emitido pela CMVM a respeito da operação notificada,¹¹ no contexto do controlo da estabilidade dos mercados financeiros, é de que, por ora, não dispõe de qualquer informação que a leve a objetar à referida operação.

4. AUDIÊNCIA DE INTERESSADOS

17. 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.

⁹ O *Delta* mede a variação no grau de concentração (Índice de *Herfindahl-Hirschman* ou *IHH*) que resulta da Operação e pode ser calculado duplicando o produto das quotas de mercado das empresas objeto da concentração.

¹⁰ Cfr. S-AdC/2023/3992, de 31 de outubro.

¹¹ Cfr. E-AdC/2024/6336, de 26 de novembro.

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

5. DELIBERAÇÃO DO CONSELHO

18. 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, 28 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

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

Índice

| | |
|--|---|
| 1. OPERAÇÃO NOTIFICADA | 2 |
| 2. MERCADOS E AVALIAÇÃO JUSCONCORRENCIAL | 3 |
| 3. PARECER DO REGULADOR..... | 5 |
| 4. AUDIÊNCIA DE INTERESSADOS | 5 |
| 5. DELIBERAÇÃO DO CONSELHO | 6 |

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