

Ccent. 88/2024

Grupo Arrow / Minor Vilamoura

**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]

15/01/2025

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. 88/2024 – Grupo Arrow / Minor Vilamoura

1. OPERAÇÃO NOTIFICADA

1. Em 16 de dezembro 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 Vilamoura World Holdings, S.A. ("VWH" ou "Notificante"), do controlo exclusivo sobre a Minor Luxury Hotels Vilamoura, S.A. ("Minor Vilamoura" ou "Adquirida") (em conjunto, as "Partes").
2. As atividades das Partes são as seguintes:
 - **VWH** – Sociedade portuguesa que faz parte do Grupo Arrow, que, por sua vez integra o Grupo TDR. Em Portugal, as atividades do Grupo Arrow correspondem à gestão de créditos vencidos e de cobrança duvidosa e à realização de investimentos imobiliários, nomeadamente através da Norfin e da Whitestar, assim como à exploração de empreendimentos de alojamento turístico, nas regiões do Algarve e da Madeira, e à exploração de campos de golfe, no Algarve e em Lisboa¹.

¹ A Notificante opera os seguintes empreendimentos de alojamento turístico na região do Algarve: a) Vale da Lapa Village Resort: um resort de 5 estrelas com moradias, no Carvoeiro; b) Vale d'El Rei Hotel & Villas: um resort de 4 estrelas com apartamentos, localizado em Lagoa; c) Vale d'Oliveiras Quinta Resort & Spa: um resort e apartotel de 5 estrelas, no Carvoeiro; d) Hotel Aqua Pedra dos Bicos: um hotel de 4 estrelas, em Albufeira; e) Hotel Topázio Mar: um hotel de 3 estrelas, em Albufeira; f) Velamar Boutique Hotel: um hotel de 3 estrelas, em Albufeira; e g) Bertolina Guest House: uma *guest house* de 3 estrelas, em Albufeira; h) Dom Pedro Vilamoura: um hotel de 4 estrelas, na Quarteira; i) Dom Pedro Marina: um hotel de 4 estrelas, na Quarteira; j) Dom Pedro Portobelo: um apartotel de 4 estrelas, na Quarteira; k) Dom Pedro Lagos: um apartotel de 3 estrelas, em Lagos; l) Hilton Vilamoura - Cascatas Golf Resort & SPA: um hotel de 5 estrelas, na Quarteira e m) Vilamoura Garden: um hotel de 4 estrelas, na Quarteira; n) Palmares Beach & Golf Resort – Conjunto Turístico; o) Palmares Beach House Hotel, um hotel de 5 estrelas; p) Palmares Signature Apartments - Apartamentos Turísticos; q) Palmares Signature Apartments - Apartamentos Turísticos - Fase II.

Na região da Madeira explora os seguintes empreendimentos: a) Dom Pedro Madeira: um hotel de 4 estrelas, em Chico; b) Dom Pedro Garajau: um apartotel de 3 estrelas, em Caniço.

Explora ainda os seguintes campos de golfe: a) dois campos de golfe, cada um com 18 buracos, na Herdade Aroeira e 6 campos de golfe no Algarve: (i) Pedro Victoria Golf Course; (ii) Dom Pedro Old Course Golf Club; (iii) Dom Pedro Millennium Golf Course; (iv) Dom Pedro Pinhal Golf Course e (v) Dom Pedro Laguna Golf Course e Palmares Golf, com pistas de golfe interligadas, totalizando 27 buracos.

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

O Grupo Arrow está também ativo na exploração da concessão da Marina de Vilamoura e atividades imobiliárias conexas² e na produção e comercialização de pavimentos e revestimentos cerâmicos, através da Aleluia – Cerânicas, S.A.³

Nos termos e para os efeitos do artigo 39.º da Lei da Concorrência, em 2023, o Grupo TDR realizou cerca de € [**<100**] milhões em Portugal.⁴

- **Minor Vilamoura** – Sociedade que atualmente faz parte do Minor Hotels Group⁵, detém e opera um hotel de 5 estrelas na região do Algarve, em Vilamoura, o Anantara Vilamoura Algarve Resort.⁶

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

2. MERCADOS RELEVANTES

4. Tendo por referência a atividade desenvolvida pela Adquirida (exploração de um hotel no Algarve), a Notificante identifica o mercado de prestação de serviços de alojamento em empreendimentos turísticos no Algarve.
5. Tendo por base a prática decisória da AdC⁷ e da Comissão Europeia ("Comissão")⁸, a Notificante, para além de apresentar dados para o mercado relevante por si identificado,

² Única marina explorada pelo Grupo Arrow em Portugal e que corresponde a 825 postos de amarração.

³ Transação notificada no âmbito do processo Ccent. 50/2024 - ACO II / Aleluia.

⁴ Refere 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, **[CONFIDENCIAL - detalhes do volume de negócios]**.

⁵ Opera vários hotéis em Portugal, incluindo no Porto, Coimbra, Sintra, Lisboa e Algarve, sob as marcas Anantara Hotels & Resorts, Avani Hotels & Resorts, NH Hotels, NH Collection e Tivoli Hotels & Resorts.

⁶ Este hotel dispõe de um total de 260 quartos. Refere a Notificante que o Anantara Vilamoura Algarve Resort **[CONFIDENCIAL - matéria contratual]**.

⁷ Cfr. decisões relativas aos processos Ccent. 14/2013 – Fundo Recuperação Turismo / Grupo CS, Ccent. 35/2014 – Oxy Capital / Turleader e Activos Grano Salis, Ccent. 38/2016 – Oxy Capital / Hotel da Praia, Ccent. 30/2022 – AGHL / Details*Caprice, Ccent 6/2023 – Grupo Arrow/Saviotti, Ccent. 29/2023 – Capital Elements / Grande Buganvília e Ccent. 54/2023 – ACO II / Palmares.

⁸ A Comissão 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 **Nota: indicam-se entre parêntesis retos [...] as informações cujo conteúdo exato haja sido considerado como confidencial.**

apresenta ainda dados para os seguintes possíveis cenários alternativos de mercado relevante: (i) prestação de serviços de alojamento em hotéis de 4 e 5 estrelas, em Portugal e na região do Algarve; (ii) e prestação de serviços de alojamento em hotéis de 5 estrelas, em Portugal e na região do Algarve.

6. Não obstante, a Notificante entende que a exata delimitação do mercado relevante pode ser deixada em aberto, uma vez que, na sua opinião, a transação notificada não resulta em quaisquer preocupações jusconcorrenciais, qualquer que seja a definição de mercado considerada.
7. A atividade de prestação de serviços de alojamento turístico 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.⁹
8. Em termos geográficos, a AdC¹⁰ tem considerado que o mercado da prestação de serviços de alojamento turístico tem dimensão regional¹¹, uma vez que o principal critério para a escolha de uma unidade de alojamento turístico é a sua localização. No caso concreto, em que a atividade da Adquirida ocorre apenas no Algarve, a Notificante propõe que a dimensão geográfica do mercado corresponda à região do Algarve, na nomenclatura da NUTS II.
9. Considerando que, conforme explicado *infra*, não se perspetivam 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 do mercado do produto relevante.
10. De qualquer dos modos, para os estritos efeitos da análise do presente procedimento, a AdC irá analisar, a par com o mercado relevante identificado pela Notificante, os seguintes cenários alternativos de mercado do produto relevante: (i) prestação de serviços de alojamento em hotéis de 5 e 4 estrelas; e (ii) prestação de serviços de alojamento em hotéis de 5 estrelas, ambos nas seguintes geografias: em Portugal e na região do Algarve.

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 Comissão tem deixado em aberto a definição exata do mercado.

⁹ Cfr. nota 7.

¹⁰ Vide, por exemplo, decisões nos processos Ccent. 54/2023 – ACO II / Palmares, §7, Ccent. 38/2016 – Oxy Capital / Hotel da Praia, §11 e Ccent. 20/2013 – ECS / Grande Buganvília, §§11 e 12. A Comissão também partilha deste entendimento. Vide M.7902 Marriott International / Starwood Hotels & Resorts Worldwide, §§ 118 a 120.

¹¹ Segundo as regiões NUTS II, unidades territoriais para fins estatísticos que compreendem as regiões Norte, Centro, Lisboa e Vale do Tejo, Alentejo, Algarve, Madeira e Açores.

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

3. AVALIAÇÃO JUSCONCORRENCIAL

11. De acordo com os dados estimados fornecidos pela Notificante, que têm por base o número de unidades de alojamento¹², as quotas conjuntas das Partes no mercado relevante por si identificado e nos possíveis cenários alternativos de mercado são as seguintes:

Tabela 1 – Quotas Conjuntas (em %) das Partes no mercado relevante e nos possíveis cenários alternativos de mercado identificados pela Notificante (ano de 2023)

| Mercados | Portugal (%) | Algarve (%) |
|--|--------------|-------------|
| Prestação de serviços de alojamento em estabelecimentos turísticos | [0-5] | [0-5] |
| Prestação de serviços de alojamento em hotéis de 4 e 5 estrelas | [0-5] | [5-10] |
| Prestação de serviços de alojamento em hotéis de 5 estrelas | [0-5] | [5-10] |

Fonte: Estimativas da Notificante com base no Relatório INE – Inquérito à Hotelaria e Outros Alojamentos

12. Resulta da leitura da tabela *supra* que a quota conjunta das Partes é sempre inferior a 10% em qualquer das possíveis delimitações de mercado que possam vir a ser adotadas. Acresce que o incremento da quota de mercado em resultado da operação notificada é sempre inferior a 5% em qualquer dos possíveis cenários de mercado adotados, pelo que se conclui que a operação de concentração não é suscetível de criar entraves significativos à concorrência efetiva no mercado nacional ou numa parte substancial deste.¹³

4. CLÁUSULAS RESTRITIVAS ACESSÓRIAS

13. 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.
14. O Contrato de Promessa de Compra e Venda de Ações celebrado pelas Partes no âmbito da transação notificada contém uma obrigação geral de confidencialidade.¹⁴

¹² No caso dos hotéis equivale ao n.º de quartos.

¹³ Cfr. Orientações para a apreciação das concentrações horizontais nos termos do regulamento do Conselho relativo ao controlo das concentrações de empresas, §18.

¹⁴ Esta obrigação [CONFIDENCIAL - matéria contratual].

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

15. 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 DE INTERESSADOS

16. 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.

6. DELIBERAÇÃO DO CONSELHO

17. 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, 15 de janeiro de 2025

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 RELEVANTES | 3 |
| 3. AVALIAÇÃO JUSCONCORRENCIAL | 5 |
| 4. CLAUSULAS RESTRITIVAS ACESSÓRIAS | 5 |
| 5. AUDIÊNCIA DE INTERESSADOS | 6 |
| 6. DELIBERAÇÃO DO CONSELHO | 6 |

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