

Ccent. 2/2025

ACO II / Monte Rei Golf & Country Club

**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]

31/01/2025

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. 2/2025 – ACO II / Monte Rei Golf & Country Club

1. OPERAÇÃO NOTIFICADA

1. Em 10 de janeiro de 2025, 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 ACO II May S.À R.L. ("ACO II" ou "Notificante"), do controlo exclusivo sobre as empresas que constituem o Negócio do resort Monte Rei Golf & Country Club ("Monte Rei" ou "Empresas Alvo") (em conjunto, as "Partes").
2. As atividades das Partes são as seguintes:
 - **ACO II** – Sociedade luxemburguesa que faz parte do Grupo Arrow, este último integrado no Grupo TDR. As atividades do Grupo Arrow, em Portugal, correspondem à gestão de créditos vencidos e de cobrança duvidosa, investimentos imobiliários, à exploração de empreendimentos de alojamento turístico, nas regiões do Algarve¹ e da

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 de 5 estrelas, em Lagos, que inclui o Palmares Beach House Hotel; o Palmares Signature Apartments - Apartamentos Turísticos (I Fase) e o Palmares Signature Apartments - Apartamentos Turísticos (Fase II) e r) Anantara Hotels & Resorts, um hotel de 5 estrelas, em Vilamoura. Acresce que um dos fundos gerido pelo Grupo Arrow adquiriu, em janeiro de 2023, ativos imobiliários (essencialmente terrenos) localizados na Herdade da Aroeira, com vista ao desenvolvimento de empreendimentos turísticos e residenciais, projeto este que ainda está em desenvolvimento e que não gera volume de negócios relevante nesta fase.

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

Madeira², e de campos de golfe, no Algarve e em Lisboa^{3,4}. O Grupo Arrow está também ativo na exploração da concessão da Marina de Vilamoura e atividades imobiliárias conexas⁵, e na produção e comercialização de pavimentos e revestimentos cerâmicos, através da Aleluia – Cerâmicas, S.A.⁶.

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.⁷

- **Negócio do resort Monte Rei** – conjunto formado por sete sociedades⁸ que operam no setor turístico, sob a marca Monte Rei Golf & Country Club, e que se dedicam à exploração e gestão de empreendimentos de alojamento turístico e um campo de golfe, todos na região do Algarve.

Neste âmbito, as Empresas Alvo exploram e gerem 40 apartamentos e 26 villas turísticas, com um total de 168 unidades de alojamento/quartos, assim como um campo de golfe com 18 buracos.⁹

² Na região da Madeira explora os seguintes empreendimentos: a) Dom Pedro Madeira: um hotel de 4 estrelas, em Machico; b) Dom Pedro Garajau: um apart-hotel de 3 estrelas, em Caniço.

³ A Notificante explora 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.

⁴ De acordo com a Notificante, a atividade do Grupo TDR, em Portugal, para além das atividades na esfera do Grupo Arrow já descritas, corresponde, essencialmente, a atividades nos mercados de veículos usados e de educação e formação.

⁵ Única marina explorada pelo Grupo Arrow em Portugal e que corresponde a 825 postos de amarração.

⁶ Transação notificada no âmbito do processo Ccent. 50/2024 – ACO II / Aleluia.

⁷ O volume de negócios reportado considera o perímetro atual do Grupo TDR, bem como os dados atualmente disponíveis para as várias jurisdições, **[CONFIDENCIAL – detalhes sobre o volume de negócios]**.

⁸ Estas sociedades são as seguintes: (i) A VNC - Vila Nova de Cacela - Promoção Imobiliária e Investimentos Turísticos, Lda.; (ii) Amazing Lake, Lda.; (iii) Real Cacela, Golf and Sports S.A.; (iv) Comitiva Fantástica, Lda.; (v) Vedetâncora Administração, Construção e Venda de Imóveis, S.A.; (vi) Latin Perception, Lda.; (vii) Cacela Golfe - Promoção Imobiliária e Investimentos Turísticos, Lda. As Empresas Alvo são atualmente detidas por diferentes entidades, nomeadamente pela Arnen, Ltd., Future Time Investments, Ltd., Kappa Properties, Ltd., Anoki Properties, Ltd., Aliber SGPS, Lda., Maryland Ltd. e pelos Senhores Ramon Lopez Serrano e Carlos Lopez Baisbrown.

⁹ Várias das Empresas Alvo detêm ainda um conjunto de terrenos em diversas fases de desenvolvimento imobiliário (lotes de terreno, terrenos com loteamento aprovado e terrenos com Projeto de Informação Prévia de loteamento aprovado) para diversos usos, nomeadamente empreendimentos turísticos (hotel, aldeamentos e apartamentos turísticos), residenciais, comerciais e de equipamentos. Ademais, a zona de golfe das Empresas Alvo tem previsto o seu alargamento, através da construção de um novo campo, **Nota: indicam-se entre parêntesis retos [...] as informações cujo conteúdo exato haja sido considerado como confidencial.**

Nos termos e para os efeitos do artigo 39.º da Lei da Concorrência, em 2023, a Monte Rei 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. Tomando por referência as atividades desenvolvidas pelas Empresas Alvo (*i.e.*, exploração e gestão de um conjunto de empreendimentos de alojamento turístico e um campo de golfe), a Notificante identifica os seguintes mercados relevantes: (i) mercado de prestação de serviços de alojamento em empreendimentos turísticos; e (ii) mercado da gestão e exploração de campos de golfe, muito embora considere que a exata delimitação destes mercados (em ambas as vertentes, do produto e geográfica) pode ser deixada em aberto, atenta a ausência de preocupações jusconcorrenciais decorrentes da transação notificada.
5. Todavia, tendo por base a prática decisória da AdC¹⁰ e da Comissão Europeia (“Comissão”)¹¹, a Notificante disponibiliza informação relativamente aos seguintes mercados potencialmente relevantes: (i) mercado da prestação de serviços de alojamento em empreendimentos turísticos, em Portugal e na região do Algarve; (ii) mercado da gestão e exploração de campos de golfe em Portugal e na região do Algarve.
6. Ainda por uma questão de completude, e sem prejuízo de não os reconhecer como mercados relevantes, a Notificante apresenta igualmente informação para os seguintes segmentos: (i) prestação de serviços de alojamento em hotéis-apartamento e outros empreendimentos similares de 4 e 5 estrelas em Portugal e na região do Algarve; (ii) prestação de serviços de alojamento em hotéis-apartamento e outros empreendimentos similares de 5 estrelas, em Portugal e na região do Algarve.

denominado “South Course”, que se estima que venha a ter 18 buracos, e que se encontra ainda em fase de licenciamento ambiental.

¹⁰ 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; Ccent. 54/2023 - ACO II / Palmares e Ccent 88/2024 - Grupo Arrow / Minor Vilamoura.

¹¹ 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 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.

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

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.¹²
8. Em termos geográficos, a AdC¹³ tem considerado que o mercado da prestação de serviços de alojamento turístico tem dimensão regional, 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 II¹⁴.
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 do presente procedimento, a AdC irá analisar, a par com o mercado da prestação de serviços de alojamento em empreendimentos turísticos, os seguintes cenários alternativos de mercado do produto relevante: (i) prestação de serviços de alojamento em hotéis-apartamentos e outros empreendimentos similares de 4 e 5 estrelas; e (ii) prestação de serviços de alojamento em hotéis-apartamentos e outros empreendimentos similares de 5 estrelas, na região do Algarve, onde a quota agregada das Partes é mais elevada.
11. Conforme *supra*, as Empresas Alvo também estão presentes na atividade de gestão e exploração de campos de golfe, na região do Algarve.
12. Em decisões anteriores¹⁵, a AdC considerou não ser necessária a adoção de uma delimitação exata do mercado relativo à gestão e exploração de campos de golfe¹⁶, uma vez que as

¹² Note-se, porém, que a AdC, em anteriores decisões, tem analisado cenários mais restritos, nomeadamente em termos de produto relevante. Cfr. Nota de rodapé 9.

¹³ *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 Buganvíia, §§11 e 12. A Comissão também partilha deste entendimento. *Vide* M.7902 Marriott International / Starwood Hotels & Resorts Worldwide, §§ 118 a 120.

¹⁴ Unidades territoriais para fins estatísticos que compreendem as regiões Norte, Centro, Lisboa e Vale do Tejo, Alentejo, Algarve, Madeira e Açores.

¹⁵ Decisões nos processos Ccent. 24/2024 – Portuslara/Hotel da Praia*DelRey Services*Golfbéltilco*Priority Goal, §8, Ccent. 06/2023 – Arrow/ Saviotti, §10, e Ccent. 14/2013 – Fundo Recuperação Turismo/Grupo CS, §9.

¹⁶ De acordo com a prática decisória da AdC 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* Nota: indicam-se entre parêntesis retos [...] as informações cujo conteúdo exato haja sido considerado como confidencial.

operações em análise não levantavam problemas jusconcorrenciais, independentemente das definições de mercado que pudessem ser adotadas.

13. Pelas mesmas razões, a AdC entende que também no presente procedimento não é necessário adotar uma definição exata deste mercado. No entanto, para os estritos efeitos da operação notificada, e sem prejuízo de futuras definições de mercado que possam vir a ser adotadas, a AdC irá analisar o mercado da gestão e exploração de campos de golfe na Região do Algarve, onde a quota agregada das Partes é mais elevada.

3. AVALIAÇÃO JUSCONCORRENCIAL

14. De acordo com os dados estimados fornecidos pela Notificante¹⁷, as quotas conjuntas das Partes nos mercados relevantes, nos possíveis cenários alternativos, são as seguintes

Tabela 1 – Quotas Conjuntas (em %) das Partes no mercado de prestação de serviços de alojamento em estabelecimentos turísticos e nos respetivos possíveis cenários alternativos (ano de 2023)

Mercados	Algarve (%)
Prestação de serviços de alojamento em estabelecimentos turísticos ¹⁸	[0-5]
Prestação de serviços de alojamento em hotéis-apartamento e outros empreendimentos similares de 4 e 5 estrelas	[0-5]
Prestação de serviços de alojamento em hotéis-apartamentos e outros empreendimentos similares de 5 estrelas	[10-20]

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

serviços a turistas (internos e externos), pelo que as condicionantes são as mesmas: transportes, qualidade 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" (Cfr. Ccent 14/2013 – Fundo Recuperação Turismo/Grupo CS, §8).

¹⁷ No que respeita ao mercado de serviços de alojamento em estabelecimentos turísticos e possíveis cenários alternativos (Tabela 1), os dados apresentados têm por base o número de unidades de alojamento, o que, no caso dos hotéis, equivale ao n.º de quartos/apartamentos.

Relativamente ao mercado de gestão e exploração de campos de golfe (Tabela 2), a Notificante apresenta dados tendo por base tanto o n.º de campos, como o n.º de buracos.

¹⁸ A Notificante incluiu, no cômputo das unidades operadas pelo Grupo Arrow, as unidades correspondentes ao hotel de 5 estrelas na região do Algarve, Vilamoura, que é explorado sob a marca Anantara Hotels & Resorts Worldwide. **Nota: indicam-se entre parêntesis retos [...] as informações cujo conteúdo exato haja sido considerado como confidencial.**

Tabela 2 – Quotas Conjuntas (em %) das Partes no mercado de gestão e exploração de campos de golfe no Algarve (ano de 2023)

	Quotas (%)
N.º de campos	[10-20]
N.º de buracos	[10-20]

Fonte: Conselho Nacional da Indústria do Golfe

15. Resulta da leitura das tabelas *supra* que a quota conjunta das Partes é sempre inferior a 20%, tanto em qualquer das possíveis delimitações do mercado de prestação de serviços de alojamento em empreendimentos turísticos, como na gestão e exploração de campos de golfe.¹⁹
16. Acresce que o incremento da quota de mercado em resultado da operação notificada é sempre inferior a 5%, tanto nos vários possíveis cenários para o mercado de alojamento turístico, como no mercado de gestão e exploração de campos de golfe.
17. Neste enquadramento de mercado, conclui-se que a 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

18. 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.

Resorts, cuja aquisição foi objeto de uma decisão de não oposição da AdC, em 15 de janeiro de 2025 (cfr. Ccent. 88/2024 – Grupo Arrow / Minor Vilamoura).

¹⁹ Segundo as Orientações para a apreciação das concentrações horizontais da Comissão, “*Pode presumir-se que as concentrações que, devido à quota de mercado limitada das empresas em causa, não são susceptíveis de entravar a manutenção de uma concorrência efectiva, são compatíveis com o mercado comum. Sem prejuízo dos artigos 81.º e 82.º do Tratado, existe essa presunção, nomeadamente, quando a quota de mercado das empresas em causa não ultrapassa 25% no mercado comum, nem numa parte substancial deste*”. Cfr. Orientações para a apreciação das concentrações horizontais nos termos do regulamento do Conselho relativo ao controlo das concentrações de empresas, §18.

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

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 efetiva no mercado nacional ou numa parte substancial deste.

Lisboa, 31 de janeiro de 2025

O Conselho de Administração da Autoridade da Concorrência,



Nuno Cunha Rodrigues
Presidente



Miguel Moura e Silva
Vogal



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	4
3. AVALIAÇÃO JUSCONCORRENCIAL.....	6
4. AUDIÊNCIA DE INTERESSADOS	7
5. DELIBERAÇÃO DO CONSELHO	8

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