

Ccent. 33/2025
LYNX / Alcapredial

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]

11/06/2025

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/2025/33 – LYNX / Alcapredial

1. OPERAÇÃO NOTIFICADA

1. Em 9 de maio 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 LYNX Asset Managers – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (“LYNX” ou “Notificante”), do controlo exclusivo sobre a Alcapredial – Investimentos e Imobiliário, S.A. (“Alcapredial” ou “Adquirida”) (em conjunto, as “Partes”), através da sua nomeação como entidade gestora no contexto da conversão da Alcapredial em Sociedade de Investimento Coletivo¹.
2. As atividades das Partes são as seguintes:
 - **LYNX** – Sociedade de gestão de fundos de investimento coletivo, que gere sociedades de investimento coletivo, Fundos de Investimento Mobiliário, Fundos de Investimento Imobiliário e Fundos de Capital de Risco.²

Adicionalmente, a LYNX presta serviços de gestão discricionária e individualizada de carteiras em nome de terceiros, incluindo as correspondentes a fundos de pensões e instituições para implementação de planos de pensões profissionais. Acessoriamente, a LYNX exerce também a atividade de consultoria de investimentos.

¹ A Alcapredial é atualmente controlada conjuntamente pela Immobiliere Europeenne des Mousquetaires Belgique, pela Imobiliária Portuguesa Dos Mosqueteiros – SIC Imobiliária Fechada, S.A., pela ITMP Portugal – Sociedade de Desenvolvimento e Investimento, S.A. e pela Athos MSQ SCSP, empresa controlada conjuntamente pela Apollo Global Management e pela LeadCrest Capital Partners.

Em consequência da conversão da Alcapredial em Sociedade de Investimento Coletivo, a LYNX será nomeada como respetiva entidade gestora. Neste contexto, a LYNX passa a exercer poderes sobre a Alcapredial que incluem a adoção de decisões estratégicas relativas à sua atividade (cf., por exemplo, os poderes/competência elencados no artigo 63.º, n.º 2, do Regime de Gestão de Ativos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 27/2023, de 28 de abril).

Por conseguinte, a LYNX passará a exercer influência determinante sobre a Alcapredial (em sentido semelhante, *vide*, por exemplo, as decisões da AdC nos processos Ccent. 71/2024 – Square Asset Management / Alegro Montijo*Brafero e Ccent. 57/2019 – Fundger / Fundo Saudeinveste).

² Atualmente, a LYNX gere 78 sociedades de investimento coletivo, 25 Fundos de Capital de Risco, 8 Fundos de Investimento Imobiliário e 3 Fundos de Investimento Mobiliário. Entre os ativos geridos, estão 14 fundos cujo portfólio inclui empresas com atividades de arrendamento de espaços comerciais.

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, a Notificante realizou, em 2024, cerca de €[<100] milhões em Portugal.

- **Alcapredial** – Sociedade de investimento imobiliário, cuja principal atividade corresponde ao investimento na aquisição de propriedade sobre imóveis, para sua posterior alienação, locação, ou outras formas de operação e gestão de imóveis. Estes imóveis destinam-se, essencialmente, a ser utilizados para a abertura de estabelecimentos comerciais das insígnias pertencentes ao grupo “Os Mosqueteiros”, ou como bases logísticas destes.³

A Alcapredial ainda promove o licenciamento dessas unidades comerciais junto das entidades competentes e investe na construção das lojas para, posteriormente, promover o arrendamento às sociedades de exploração.

Nos termos e para os efeitos do artigo 39.º da Lei da Concorrência, a Adquirida realizou, em 2024, 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 c) 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. MERCADO RELEVANTE

5. Conforme resulta do *supra* exposto, a Alcapredial encontra-se essencialmente ativa no arrendamento de espaços para uso comercial, sendo que a LYNX também tem presença nesta atividade.
6. A Notificante defende que a operação notificada não é suscetível de gerar preocupações jusconcorrenciais, independentemente da definição de mercado relevante adotada, pelo que, na sua opinião, a delimitação exata do mercado poderá ser deixada em aberto. Não obstante, atendendo à atividade da Alcapredial, a Notificante refere que considerará, para efeitos do presente procedimento, o mercado do arrendamento de espaços comerciais de rua.
7. Quanto ao mercado geográfico, apesar de entender que o mesmo também pode ser deixado em aberto, a Notificante considera que deverá corresponder ao território nacional.

³ A Alcapredial detém um número residual de imóveis para arrendamento a terceiros que não operam sob marcas pertencentes ao grupo “Os Mosqueteiros”.

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

8. A prática decisória da AdC⁴ e da Comissão Europeia⁵ tem definido, no que se refere ao setor dos serviços imobiliários, o mercado do arrendamento habitacional e o mercado do arrendamento não habitacional ou comercial, com base na função ou fim/utilização a que se destina o imóvel.
9. Por sua vez, no mercado do arrendamento para fins não habitacionais ou comerciais, a referida prática decisória nacional já identificou os segmentos de arrendamento de: (i) escritórios, (ii) estabelecimentos comerciais de rua (comércio tradicional), (iii) estabelecimentos comerciais em espaços integrados (centros comerciais e *retailparks*) e (iv) estabelecimentos industriais.⁶
10. Quanto ao mercado geográfico, a referida prática decisória deixa em aberto a exata definição da dimensão geográfica, mas considera que o mercado de arrendamento não habitacional para estabelecimentos comerciais de rua pode ter um âmbito nacional ou inferior ao território nacional.⁷
11. Ora, para efeitos do presente procedimento, e acompanhando o entendimento da Notificante, a AdC considera não ser necessário adotar uma definição exata do mercado relevante, nas suas dimensões do produto e geográfica, uma vez que as conclusões da avaliação jusconcorrencial não se alterariam em função dessa exata definição.
12. Não obstante, no âmbito do presente procedimento, a AdC tomará por referência o potencial mercado do arrendamento de estabelecimentos comerciais de rua, conforme proposto pela Notificante, considerando o território nacional e as localidades onde a Adquirida tem presença.

3. AVALIAÇÃO JUSCONCORRENCIAL

13. No potencial mercado nacional do arrendamento de estabelecimentos comerciais de rua, a Notificante estima que, em função da área (m²) dos respetivos estabelecimentos, a quota de mercado da LYNX corresponde a **[0-5]%**, e a da Alcapredial **[5-10]%**, pelo que a quota conjunta das Partes será de **[5-10]%**.
14. Mesmo no caso de se considerar geografias mais restritas, desde logo a nível local, de acordo com os dados fornecidos pela Notificante, a operação notificada nunca resultaria num acréscimo de quota de mercado superior a **[0-5]%**, também em função da área (m²)

⁴ Vide, por exemplo, decisões nos processos Ccent. 10/2024 – CDC*FAP / SAS, Ccent. 28/2018 – Apollo Capital Management/Portfólio Imobiliário da Fidelidade, e Ccent. 59/2019 – Promontoria/PREOF.

⁵ Vide, por exemplo, decisões nos processos M.9195 – Lifeco/Hammerson/Swords Pavilions, §15, M.6400 – ECE/Metro/MEC JV, §25, M.2825 – Fortis AG SA/Bernheim-Comofi SA, §7.

⁶ Decisões nos processos Ccent. 59/2019 – Promontoria / PREOF, §5, e, em especial, Ccent. 28/2018 – Apollo Capital Management / Portfólio Imobiliário da Fidelidade, §§6 e 7

⁷ Vide, por exemplo, Ccent. 59/2019 – Promontoria / PREOF, §7 e Ccent. 28/2018 – Apollo Capital Management / Portfólio Imobiliário da Fidelidade, §8.

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

dos respetivos estabelecimentos, uma vez que a Alcapredial terá uma quota de mercado sempre inferior a esse valor em todas as geografias onde opera.

15. Atendendo a estes reduzidos valores de quota conjunta e acréscimo de quota de mercado⁸, entende-se que a operação notificada não suscita preocupações jusconcorrenciais de natureza horizontal.
16. Adicionalmente, a Notificante declara que não existem relações verticais entre as Partes, pelo que também não se identificam preocupações de natureza vertical.
17. Por conseguinte, conclui-se que a operação notificada não é suscetível de criar entraves significativos à concorrência efetiva nos mercados analisados.

4. PARECER DA COMISSÃO DO MERCADO DE VALORES MOBILIÁRIOS

18. Nos termos do n.º 1 do artigo 55.º da Lei da Concorrência, foi solicitado parecer à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários ("CMVM").
19. A CMVM, em resposta à solicitação da AdC, informou que *"Tendo em consideração as atribuições da CMVM, designadamente de promoção da integridade dos mercados financeiros e da salvaguarda do seu regular funcionamento, e sem prejuízo da análise que compete à AdC nesta matéria, informa-se que, por ora, a Comissão não dispõe de informação que a leve a objetar a referida operação"*.

5. AUDIÊNCIA DE INTERESSADOS

20. 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

21. 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

⁸ 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.

Versão Pública

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, 11 de junho 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. MERCADO RELEVANTE	3
3. AVALIAÇÃO JUSCONCORRENCIAL	4
4. PARECER DA COMISSÃO DO MERCADO DE VALORES MOBILIÁRIOS	5
5. AUDIÊNCIA DE INTERESSADOS	5
6. DELIBERAÇÃO DO CONSELHO	5

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