

Ccent. 62/2025
TrilháGrande/Sabersal

**Decisão de Inaplicabilidade
da Autoridade da Concorrência**

[alínea a) do n.º 1 do artigo 50.º da Lei n.º 19/2012, de 8 de maio]

10/09/2025

Decisão de Inaplicabilidade da Autoridade da Concorrência

Processo Ccent. 62/2025 – TrilháGrande/Sabersal

1. OPERAÇÃO NOTIFICADA

1. Em 31 de julho 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" ou "LdC"), a operação de concentração que consiste na aquisição, pela TrilháGrande, Unipessoal, Lda. — sociedade veículo, controlada pela Extendam Société Anonyme ("Extendam")¹ e pela HCI Douro UK Holdings Limited ("HCI") —, de 100% do capital social da Sabersal – Promoção Turística e Imobiliária, S.A. ("Sabersal"), sociedade que detém a propriedade do hotel de 5 estrelas Hilton Porto Gaia.
2. As atividades das empresas envolvidas são as seguintes:
 - **Extendam** – Empresa francesa, de *private equity*, que está presente em vários países europeus, incluindo Portugal, e que centra a sua atividade no mercado do alojamento hoteleiro. Os seus hotéis são geridos sob várias marcas de prestígio internacional, através de acordos estabelecidos com os respetivos detentores de cada marca.
Nos termos e para os efeitos do artigo 39.º da Lei da Concorrência, a Extendam realizou, em 2024, cerca de € [<100] milhões em Portugal.
 - **HCI** – Sociedade de direito britânico integrada no grupo Highgate Hotels LLP ("Grupo Highgate") que se dedica, essencialmente, ao investimento e gestão de ativos no setor hoteleiro, gerindo hotéis que atuam sob diferentes marcas de prestígio internacional. Em Portugal, o Grupo Highgate opera através da HGP, Lda., a qual gere 13 hotéis, incluindo o Hilton Porto Gaia.²
O Grupo Highgate realizou, em 2024, cerca de € [<100] milhões em Portugal.

¹ Através de dois fundos por si geridos, a saber: (i) Extendam Hotel Europe Regeneration e (ii) Extendam Club Hotel Invest Sélection Europe.

² Os restantes 12 hotéis geridos pela HGP, Lda. são: Holiday Inn Porto Gaia (4 estrelas), Aparthotel Gaia (4 estrelas), Sesimbra OceanFront Hotel (5 estrelas), Cascade Wellness Resort (5 estrelas, em Lagos), Monte Santo Resort (5 estrelas, no Carvoeiro), NAU Morgado Golf & Country Club (4 estrelas, em Portimão), NAU Salema Beach Village (4 estrelas), NAU São Rafael Suites (5 estrelas, em Albufeira), Algarve Marriott Salgados Golf Resort & Conference Center (5 estrelas, em Albufeira), Marriott Residences Salgados Resort (5 estrelas, em Albufeira), Westin Salgados Beach Resort (5 estrelas, em Albufeira) e Kimpton Atlântico Algarve (5 estrelas, em Albufeira).

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

- **Sabersal** – Sociedade a adquirir que detém um hotel de 5 estrelas, o Hotel Hilton Porto Gaia, seu único ativo.

A Sabersal realizou, em 2024, cerca de € [>5] milhões em Portugal.

2. OBRIGATORIEDADE DE NOTIFICAÇÃO

3. A obrigatoriedade de notificação prévia de uma concentração de empresas decorre do preenchimento de, pelo menos, uma das condições previstas no n.º 1 do artigo 37.º da Lei da Concorrência, a saber:
 - a) Em consequência da sua realização se adquira, crie ou reforce uma quota igual ou superior a 50% no mercado nacional de determinado bem ou serviço, ou numa parte substancial deste;
 - b) Em consequência da sua realização se adquira, crie ou reforce uma quota igual ou superior a 30% e inferior a 50% no mercado nacional de determinado bem ou serviço ou numa parte substancial deste, desde que o volume de negócios realizado individualmente em Portugal, no último exercício, por pelo menos duas das empresas que participam na operação de concentração seja superior a 5 milhões de euros, líquidos dos impostos com estes diretamente relacionados;
 - c) O conjunto das empresas que participam na concentração tenha realizado em Portugal, no último exercício, um volume de negócios superior a 100 milhões de euros, líquidos dos impostos com este diretamente relacionados, desde que o volume de negócios realizado individualmente em Portugal por pelo menos duas dessas empresas seja superior a 5 milhões de euros.

Quanto à alínea c) do n.º 1 artigo 37.º da Lei da Concorrência

4. Na sequência de um pedido de elementos da AdC³, as Notificantes apuraram que o efetivo volume de negócios do Grupo Highgate em Portugal, por referência ao ano de 2024, foi de € [<100] milhões⁴ e não de € [>100] milhões, como tinha sido inicialmente indicado no Formulário de Notificação ("FN")⁵.

³ Cfr. S-AdC/2025/7554 de 25 de agosto, complementado com S-AdC/2025/7628 de 28 de agosto, com vista a esclarecer determinadas informações constantes do Formulário de Notificação, relativas à entidade que, no momento prévio à transação, exerce efetivamente o controlo sobre o Hotel Hilton Porto Gaia (vendedora ou Grupo Highgate).

⁴ Cfr. Declaração relativa à Informação Simplificada (IES) da HGP, Lda., relativa ao exercício de 2024.

⁵ Segundo as Notificantes, o volume de negócios do Grupo Highgate, indicado no FN, "resultou de uma incorreta interpretação, por parte da Segunda Notificante, sobre quais os valores a incluir, tendo acabado por

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

5. Resulta do exposto no § 2 *supra* que, em 2024, as empresas envolvidas na operação de concentração realizaram um volume de negócios de cerca de € [**<100**] milhões, em Portugal.
6. Nesta medida, conclui-se não se encontrar preenchido o critério de notificação previsto na alínea c) do n.º 1 do artigo 37.º da LdC.
7. Importa, assim, determinar se as condições previstas nas alíneas a) e b) *supra* mencionadas se encontram preenchidas.

Quanto às alíneas a) e b) do n.º 1 artigo 37.º da Lei da Concorrência

8. Conforme já anteriormente referido, a Sabersal apenas dispõe, como único ativo, um hotel de 5 estrelas, o Hotel Hilton Porto Gaia, pelo que a sua atividade corresponde à prestação de serviços de alojamento hoteleiro.
9. A atividade de prestação de serviços de alojamento hoteleiro já foi, por diversas ocasiões, analisada pela AdC⁶, tendo esta sempre deixado em aberto a exata delimitação do mercado do produto relevante.
10. Seguindo esta prática, as Notificantes propõem como mercado relevante a prestação de serviços de alojamento em hotéis de 4 e 5 estrelas, na Região Norte de Portugal. Sem prejuízo, por uma questão de completude, apresentam igualmente informação para o segmento de mercado mais restrito, correspondente à prestação de serviços de alojamento em hotéis de 5 estrelas na Área Metropolitana do Porto ("AMP").
11. Neste hipotético cenário mais restrito de mercado (hotéis de 5 estrelas na AMP), apenas a Adquirida dispõe de presença, apresentando quotas de mercado, por referência ao ano de 2024, de [**5-10**] % em número de quartos e de [**5-10**] % em valor.

também considerar o somatório dos volumes de negócios dos seus clientes, sobre os quais calcula a sua remuneração (a qual corresponde, no essencial, a uma percentagem daqueles)."

⁶ 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; Ccent. 24/2024 - Portuslara/Hotel Praia; Ccent. 88/2024 - Grupo Arrow/Minor Vilamoura e Ccent. 2/2025 – ACO II/Monte Rei Golf & Country Club.

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

12. Por sua vez, as quotas agregadas das Partes na operação, no segmento dos hotéis de 4 e 5 estrelas na Região Norte e na AMP, são sempre inferiores a [5-10] %, quer em volume, quer em valor, em ambas as geografias. Já no segmento dos hotéis de 5 estrelas na Região Norte, apenas a Adquirida dispõe de presença com quotas de [0-5] % e de [5-10] % em volume e valor, respetivamente.
13. Resulta do exposto que, em qualquer delimitação plausível do mercado relevante, a operação notificada não cria ou reforça uma quota igual ou superior a 30% no mercado nacional de determinado bem ou serviço, ou numa parte substancial deste.
14. Nesta medida, também não se encontram preenchidos os critérios de notificação previstos nas alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo 37.º da LdC.

Conclusão

15. Considerando todo o *supra* exposto, conclui-se que a operação notificada não cumpre qualquer das condições previstas no n.º 1 do artigo 37.º da Lei da Concorrência.

3. AUDIÊNCIA PRÉVIA

16. Nos termos do n.º 3 do artigo 54.º da Lei da Concorrência, foi dispensada a audição prévia das Notificantes dada a ausência de interessados que se tenham manifestado contra a realização da operação e o sentido da decisão que não é desfavorável às Notificantes.

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

4. 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 inaplicabilidade à operação de concentração, nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 50.º da Lei da Concorrência, uma vez que a mesma não se encontra abrangida pela obrigação de notificação prévia prevista no n.º 1 do artigo 37.º da Lei da Concorrência.

Lisboa, 10 de setembro 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.	OBRIGATORIEDADE DE NOTIFICAÇÃO	3
3.	AUDIÊNCIA PRÉVIA.....	5
4.	DELIBERAÇÃO DO CONSELHO	6

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