

Ccent. 28/2026
Draycott/ Square*Square II

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]

27/05/2026

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

**DECISAO DE NÃO OPOSIÇÃO
DA AUTORIDADE DA CONCORRÊNCIA**

Processo Ccent. 28/2026 – Draycott/ Square*Square II

1. OPERAÇÃO NOTIFICADA

1. Em 30 de abril de 2026, 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 de controlo exclusivo, pela Draycott Capital, S.A. (“Draycott”, “Adquirente” ou “Notificante”), sobre as sociedades Square Asset Management – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (“Square”) e Square Asset Management II Consulting – Gestão e Consultoria Imobiliária, Lda. (“Square II”) em conjunto denominadas (“Sociedades Adquiridas”).

2. As atividades das empresas envolvidas são as seguintes:

- **Draycott** – tem por objeto principal a prestação de serviços de consultoria estratégica e financeira a empresas, análise de negócios com vista à realização de investimentos, elaboração de avaliações de empresas e prestação de serviços de formação na área financeira. A Draycott é controlada diretamente pela Trulycertain S.A., e, de modo indireto, por João Peres Coelho Borges¹. A Draycott controla, por sua vez, a DRAYCOTT - SCR, S.A., uma sociedade de capital de risco que se dedica à gestão de fundos de capital de risco (FCR), investindo em sociedades com elevado potencial de desenvolvimento². A Draycott detém ainda a Next Number - Sociedade de Mediação Imobiliária, Lda. com atividade na mediação de compra e venda de bens imóveis.

Nos termos e para os efeitos do artigo 39.º da Lei da Concorrência, o volume de negócios realizado em 2024, em Portugal, pelo Grupo Adquirente foi de cerca de € [**>100**] milhões.

- **Sociedades Adquiridas** – a Square é uma sociedade gestora de organismos de investimento coletivo (“OIC”)³ que gere exclusivamente organismos de investimento

¹ João Peres Coelho Borges detém o controlo conjunto da Reflexos Culturais, Lda., a qual se dedica à prestação de serviços de estética sob a marca Wink.

² Os FCR são instrumentos de investimento coletivo que reúnem capital de vários investidores para investir em empresas não cotadas, com o objetivo de impulsionar o crescimento, aumentar o valor dessas empresas e, após alguns anos, venderem a participação com lucro.

³ Os OIC são veículos de investimento que reúnem o dinheiro de vários investidores para o aplicar conjuntamente em determinados ativos, de acordo com uma política de investimento definida e sob gestão profissional. Existem vários tipos de OIC — mobiliários, imobiliários, capital de risco, alternativos e ETF (*Exchange Traded Funds*) — que diferem pelos ativos em que investem, pelo risco, pela liquidez e pelo tipo de investidor a que se destinam.

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

imobiliário⁴ e, através destes, administra património imobiliário, arrendando-o em diferentes segmentos de mercado. A Square II dedica-se à prestação de serviços de consultoria imobiliária no âmbito de aquisições, gestão e venda de imóveis ou carteiras de imóveis.⁵

De acordo com a Notificante, o volume de negócios realizado em Portugal, em 2025, pela Square e pela Square II foi de aproximadamente € [**>100**] milhões e € [**<5**] milhões, respetivamente.

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. A Square gere três Fundos de Investimento Imobiliário Abertos (o CA Património Crescente, a Property Core Real Estate Fund e a Carteira Imobiliária)⁶; um Fundo de Investimento Imobiliário Fechado (“Saudeinveste”)⁷; e cinco Sociedades Imobiliárias Fechadas⁸.
5. Tendo por referência a atividade que a Square exerce, de forma indireta através dos fundos imobiliários que gere, e a prática decisória da AdC⁹, a Notificante identifica os seguintes mercados relevantes: (i) mercado do arrendamento de imóveis destinados a escritórios; (ii)

⁴ Investem direta ou indiretamente em ativos imobiliários. Os OIC imobiliários podem ser Fundos imobiliários abertos (permitem entradas e saídas regulares e têm uma liquidez variável) ou fechados (com capital fixo durante um período e menor liquidez).

⁵ Em concreto, a Square II realiza estudos de viabilidade económico-financeira para suporte aos investimentos imobiliários dos clientes, define estratégias de investimento que passam pelo apoio operacional de imóveis em exploração ou em construção, até à execução de estratégias comerciais para a venda dos imóveis. Cfr. <https://www.squareamii.pt/>.

⁶ Têm por atividade principal o arrendamento de imóveis: (i) afetos a escritórios; (ii) afetos a diferentes fins comerciais não integrados em centros comerciais ou outras superfícies similares; e (iii) destinados ao exercício de atividades de logística e/ou indústria.

⁷ Tem por atividade principal o arrendamento de imóveis afetos à operação de unidades de prestação de serviços de saúde.

⁸ A IREEHF *Lisbon* Avenida que tem por atividade o arrendamento do imóvel afeto à exploração do Hotel NC *Collection* Lisboa Liberdade; a PDSM Portfolio (Portugal) que arrenda imóveis destinados ao comércio de rua; a Fórum Coimbra que detém o centro comercial Fórum Coimbra; a Fórum Montijo que detém o centro comercial Fórum Montijo e a Rossio Pombalino que arrenda um único imóvel na Baixa de Lisboa para a exploração de comércio de rua onde opera a Zara Rossio (do Grupo Inditex).

⁹ Cfr. entre outras, as decisões relativas aos processos Ccent 48/2019 – Mundicenter/RPFI Aveiro; Ccent. 5/2018 – Tiekveen Holding / Fórum Montijo*Glorirequinte*Multi 25*Sintra Retail Park; Ccent. 62/2016 – Via Holdco / Irus; Ccent. 12/2013 – Sierra/Cascaishopping; Ccent 49/2022 – SQUARE / Saudeinveste; Ccent. 57/2019 – Fundger / Fundo Saudeinveste; Ccent. 59/2019 – Promontoria / PREOF e Ccent. 28/2018 – Apollo Capital Management / Portefólio Imobiliário da Fidelidade.

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

- mercado do arrendamento de imóveis destinados a unidades hospitalares; (iii) mercado do arrendamento de estabelecimentos comerciais de rua; (iv) mercado do arrendamento de estabelecimentos comerciais em espaços integrados de média, grande e muito grande dimensão; e (v) mercado do arrendamento de imóveis destinados a fins logísticos e/ou industriais, todos de dimensão nacional.
6. Como se verá adiante, a análise jusconcorrencial desta operação não se altera em função de qualquer delimitação razoável de mercado que possa vir a ser adotada. Deste modo, a AdC, para efeitos da presente operação de concentração, analisará as delimitações de mercado propostas pela Notificante, confirmando que, independentemente da exata delimitação dos mercados, não se identificam – nos termos melhor descritos *infra* – preocupações jusconcorrenciais decorrentes da operação projetada.
 7. Efetivamente, em Portugal, nem a Notificante nem qualquer entidade integrada no seu grupo económico exercem atividades que se sobreponham às atividades desenvolvidas pelas sociedades Adquiridas (ausência de relações horizontais). De facto, de acordo com a Notificante, nenhuma empresa do Grupo da Adquirente está presente nos diversos mercados relevantes acima identificados.
 8. Em termos de relações verticais, verifica-se que a Notificante se encontra em relação de grupo com várias entidades suscetíveis de operar em mercados, eventualmente, relacionados com a atividade de arrendamento de diversos imóveis da Square.
 9. Efetivamente, as sociedades Pradecon, Greenview e CARF desenvolvem as atividades de engenharia e fabrico de estruturas metálicas, serviços de jardinagem e distribuição de mercadorias, respetivamente, atividades que se podem, eventualmente, relacionar com a atividade de arrendamento para fins de logística/industrial da Square (designadamente, arrendamento de espaços para a instalação de fábricas ou armazéns); a Wink, com atividade em serviços de beleza, opera num mercado que se relaciona com a atividade de arrendamento de lojas em estabelecimentos comerciais integrados gerida pela Square¹⁰; e a Next Number desenvolve a atividade de mediação imobiliária que pode estar relacionada com a atividade de arrendamento de imóveis para escritórios da Adquirida.
 10. Ainda assim, as quotas de mercado estimadas pela Notificante, em Portugal, em cada um dos hipotéticos mercados relacionados (mercado de serviços de engenharia e fabrico de estruturas metálicas; mercado de serviços de jardinagem; mercado de distribuição de mercadorias; mercado da prestação de serviços de beleza e mercado da mediação imobiliária) são inferiores a 5%.
 11. De igual modo, as quotas estimadas pela Notificante em Portugal, nos mercados relevantes onde a Square opera e com os quais as atividades da Notificante se podem relacionar (a saber: mercado do arrendamento de estabelecimentos comerciais em espaços integrados de média, grande e muito grande dimensão, mercado do arrendamento de imóveis destinados a fins logísticos e/ou industriais e mercado do arrendamento de imóveis destinados a escritórios), dispõem de quotas inferiores a **[5-10]%**, o que afasta igualmente

¹⁰ Refere, no entanto, a Notificante que, neste caso em particular, a gestão e a comercialização dos espaços comerciais em questão é da responsabilidade de entidades terceiras fornecedoras desses serviços à Square.

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

qualquer preocupação jusconcorrencial de natureza vertical, por ausência de poder de mercado de qualquer das Partes na operação.

12. Face a todo o exposto, conclui-se que da operação de concentração analisada não resultam quaisquer efeitos de natureza horizontal e não horizontal suscetíveis de criar entraves significativos à concorrência no mercado nacional ou numa parte substancial deste.

3. AUDIÊNCIA PRÉVIA

13. 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.

4. DELIBERAÇÃO DO CONSELHO

14. 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, adota 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 em parte substancial deste.

Lisboa, 27 de maio de 2026

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. AUDIÊNCIA PRÉVIA.....	5
4. DELIBERAÇÃO DO CONSELHO	5

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