

INFORME Y PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

EXPEDIENTE C/0774/16 VÄRDE/GRUPO PROCISA/LFGA

I. ANTECEDENTES

- (1) Con fecha 1 de julio de 2016 ha tenido entrada en la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC), notificación relativa a la operación de concentración económica consistente en la toma de control conjunto sobre una entidad de nueva creación, La Finca Global Assets, S.L. (LFGA), por parte de Värde Partners Inc. (Värde), a través de su filial Mansfield Invest, S.A.U. (Mansfield), y de Grupo Promociones y Conciertos Inmobiliarios, S.L. (Grupo Procisa).
- (2) La fecha límite para acordar iniciar la segunda fase del procedimiento es el 1 de agosto de 2016, inclusive. Transcurrida dicha fecha, la operación notificada se considerará tácitamente autorizada.

II. APLICABILIDAD DE LA LEY 15/2007 DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA

- (3) La operación notificada es una concentración económica en el sentido del artículo 7.1.c) de la LDC.
- (4) De acuerdo con la notificante, la operación no es de dimensión comunitaria, al no cumplirse los umbrales establecidos en el artículo 1 del Reglamento (CE) n° 139/2004 del Consejo, de 20 de enero de 2004, sobre el control de las concentraciones entre empresas.
- (5) La operación notificada cumple, sin embargo, los requisitos previstos por la LDC para su notificación al superarse el umbral establecido en el artículo 8.1.b) de la misma y cumple los requisitos previstos en el artículo 56.1.b) de la mencionada norma.

III. RESTRICCIONES ACCESORIAS

- (6) El Contrato de Inversión y transmisión de participaciones incluye dos documentos anexos, el Acuerdo de Socios y el Contrato de Prestación de Servicios de Gestión de Activos que prevén una cláusula de no captación y de obligación de suministro, respectivamente.
- (7) En concreto, en la cláusula 15.3 del Acuerdo de Socios entre Mansfield y Grupo Procisa, se establece la no-captación en virtud de la cual durante la vigencia del Acuerdo de Socios, hasta [≤ 2 años]¹ después de la fecha de salida de Mansfield del capital de LFGA, Mansfield se obliga a no realizar ninguna oferta de trabajo al equipo directivo de LFGA o al de Grupo Procisa o al de cualquier sociedad del grupo de éste, por sí o por cualquiera de las sociedades gestionadas por él o por cualquiera de las sociedades de su

¹ Se insertan entre corchetes aquellas partes del informe cuyo contenido exacto ha sido declarado confidencial.

grupo, sin perjuicio de las ofertas generales de trabajo no específicamente dirigidas a empleados del Grupo Procisa.

- (8) Asimismo, en el expositivo II del Contrato de Prestación de Servicios de Gestión de Activos entre La Finca Promociones y Conciertos Inmobiliarios, S.L. (LFPC) y LFGA, se obliga a LFPC a prestar a LFGA una serie de servicios de gestión integral de los inmuebles que pasan a formar parte del activo de LFGA que incluyen la gestión administrativa y comercial, así como la prestación de servicios técnicos, por un periodo inicial de vigencia de [\leq 5 años], [...].
- (9) El artículo 10.3 de la Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia, establece que *“en su caso, en la valoración de una concentración económica podrán entenderse comprendidas determinadas restricciones a la competencia accesorias, directamente vinculadas a la operación y necesarias para su realización”*.
- (10) A su vez, la Comunicación de la Comisión sobre las restricciones directamente vinculadas a la realización de una concentración y necesarias a tal fin (2005/C 56/03, en adelante la Comunicación de la Comisión), considera que en el caso de las cláusulas de no captación, son aplicables los mismos principios que para las cláusulas inhibitorias de la competencia, quedando vinculadas a la operación de concentración y necesarias a tal fin si corresponde a los productos, servicios y territorios cubiertos por la empresa en participación o por sus estatutos, durante el periodo de duración de la propia empresa en participación. En el caso de las cláusulas de obligación de prestación de servicios, la Comunicación de la Comisión considera que están justificadas para garantizar a cualquiera de las partes la continuidad del suministro de servicio, limitado al tiempo necesario para sustituir la relación de dependencia por una situación de autonomía en el mercado, pudiéndose justificar un periodo transitorio de cinco años como máximo.
- (11) En primer lugar, ante la indefinición que afecta al ámbito de producto y geográfico de la cláusula de no captación, esta restricción accesoria solamente puede considerarse parte integrante de la operación en la medida en que quede delimitada al negocio patrimonial de LFGA de tenencia y gestión (alquiler) de inmuebles no-residenciales para uso de oficinas y que su ámbito territorial de aplicación se circunscriba al área metropolitana de Madrid. De la misma forma, la no captación de personal directivo se ha de limitar personal directivo de LFGA, no siendo extensible a su matriz Grupo Procisa.
- (12) En segundo lugar, en referencia al ámbito temporal de la restricción de no captación, esta Dirección de Competencia considera que esta cláusula puede considerarse directamente vinculada a la realización de la concentración y necesaria a tal fin en la medida en que no tenga una duración superior a la de la propia empresa en participación, por lo que los [\leq 2 años] siguientes a la fecha de salida de Mansfield de LFGA no se podrán considerar como necesarios a la operación.

- (13) Por último, en lo que se refiere a la obligación de prestación de servicios, esta Dirección de Competencia considera que el contenido, el ámbito geográfico de aplicación y la duración de los mismos no va más allá de lo que, de forma razonable exige la operación de concentración notificada, por lo que se considera parte integrante de la operación.

IV. EMPRESAS PARTÍCIPES

IV.1 ADQUIRIENTES:

- **VÄRDE PARTNERS Inc. (Värde)**

- (14) Värde es una sociedad no controlada por ninguna otra empresa, con sede en Estados Unidos. Gestiona un abanico de fondos privados de inversión y de vehículos de inversión [...].
- (15) Según la notificante, Värde es una compañía de capital riesgo especializada en inversiones alternativas y con experiencia en partenariados con instituciones financieras. Presta servicios a fundaciones, planes de pensiones, compañías de seguros, otros inversores institucionales y clientes privados, según la notificante.
- (16) Värde controla de forma exclusiva en España a las siguientes empresas relacionadas con el sector de la tenencia y gestión de inmuebles no-residenciales, subsegmento de oficinas:
- Mansfield Invest, S.A.U. (Mansfield) es una sociedad española vehículo de inversión sin actividad industrial alguna que está íntegramente participado por fondos afiliados a Värde. Mansfield será la titular del 40% de LFGA.
 - Dospuntos Desarrollos Inmobiliarios, S.A. (Dospuntos), anteriormente llamada San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A., dedicada a la gestión y alquiler por cuenta propia de oficinas dentro del área metropolitana de Madrid.
- (17) Según la notificante, Värde no controla entidades presentes en mercados relacionados horizontal o verticalmente con el sector de la tenencia y gestión de inmuebles no-residenciales en el área metropolitana de Madrid en el que operará LFGA, a excepción del segmento de oficinas a través de su filial Dospuntos.

- **GRUPO PROMOCIONES Y CONCIERTOS INMOBILIARIOS, S.L. (Grupo Procisa)**

- (18) Grupo Procisa es la sociedad holding de nueva creación constituida el 17 de junio de 2016 en el marco de esta operación de concentración, que será la titular del 50,08% de las acciones de la empresa en participación de nueva creación, LFGA. Según la notificante, Grupo Procisa es una sociedad controlada en última instancia por determinados miembros de la familia García-Cereceda, sin que ninguna de las sociedades que controlan directa o indirectamente a Grupo Procisa tenga actividad económica en el sector inmobiliario en España.

- (19) Por su parte, Grupo Procisa es accionista mayoritario de Promociones y Conciertos Inmobiliarios, S.A. (Procisa), sociedad inmobiliaria española cuyas principales líneas de negocio son la construcción, la compraventa y alquiler con opción a compra de inmuebles de uso residencial, y el alquiler de oficinas y locales para uso comercial. Según la notificante, Grupo Procisa no controla ni directa ni indirectamente a ninguna otra empresa activa en el mercado de tenencia y gestión por cuenta propia (alquiler) de oficinas en el área metropolitana de Madrid.
- (20) Grupo Procisa aprobará, como accionista mayoritario de Procisa, la realización por ésta de una escisión total de los activos y pasivos que conforman el negocio de alquiler de oficinas, gestionados por Procisa en la actualidad. La escisión dará lugar a tres sociedades limitadas: i) El negocio de alquiler de inmuebles no residenciales será transmitido a LFGA que quedará bajo control conjunto de Grupo Procisa y Värde, a través de su filial Mansfield, a excepción de ciertos activos residuales destinados al alquiler de oficinas en el municipio de Madrid que mantendrá Grupo Procisa; ii) El negocio de alquiler de inmuebles residenciales serán transmitidos a La Finca Somosaguas Golf, S.L. (LFSG) y a La Finca Promociones y Conciertos Inmobiliarios, S.L. (LFPC), ambas bajo control exclusivo de Grupo Procisa.

IV.2 ADQUIRIDA: LA FINCA GLOBAL ASSETS, S.L. (LFGA)

- (21) LFGA será la sociedad de nueva creación con sede en Madrid que se constituirá cuando se ejecute la escisión de Procisa, cuya actividad principal consistirá en alquilar por cuenta propia una serie de edificios de oficinas, un restaurante, un centro deportivo y aparcamientos asociados, todos ellos en el área metropolitana de Madrid (Madrid y Pozuelo de Alarcón). A fecha de elaboración de este informe, LFGA aún no ha sido constituida.
- (22) Tras la Operación Propuesta, Värde y Grupo Procisa tendrán un porcentaje del 40% y del 50,08%, respectivamente, en el capital social de LFGA, adquiriendo ambas con ello control conjunto sobre dicha empresa desde el punto de vista de control de concentraciones. El 9,9% del capital de LFGA restante, quedará en manos de un miembro de la familia García-Cereceda no integrado en Grupo Procisa.
- (23) LFGA no realizará una función concreta para sus matrices, sino que gestionará sus activos en nombre propio con terceras partes en el mercado de tenencia y gestión por cuenta propia (alquiler) de inmuebles no-residenciales.

V. VALORACIÓN

- (24) Esta Dirección de Competencia considera que la presente concentración no supone una amenaza para la competencia efectiva ya que, aun habiendo solapamiento en la actividad inmobiliaria de las partes, únicamente tiene lugar en el mercado de tenencia y gestión (alquiler) para uso no-residencial en el segmento de oficinas en el área metropolitana de Madrid, donde las

cuotas conjuntas de las partes son muy reducidas, por lo que la operación no es susceptible de afectar significativamente a la competencia.

VI. PROPUESTA

En atención a todo lo anterior y en virtud del artículo 57.1 de la Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia se propone **autorizar la concentración**, en aplicación del artículo 57.2.a) de la Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia.

En relación a las restricciones accesorias, se considera que en el presente caso, el contenido de las cláusulas de no captación y de obligación de suministro, no va más allá de lo que de forma razonable exige la operación de concentración siempre y cuando, en el caso de la cláusula de no captación quede circunscrito al ámbito de producto y geográfico delimitado por las notificantes en el formulario de notificación y a la empresa en participación LFGA. Además, en lo que se refiere a la duración de la cláusula de no captación, no se considera accesoria ni necesaria para la operación en la medida en que se extiende [≤ 2 años] adicionales a la duración de la propia empresa en participación. Por lo tanto, en todo lo que se exceda de los límites señalados, la cláusula de no captación no se considera una restricción accesoria y, por tanto, estará sometida a la normativa relativa a los acuerdos entre empresas.