

## **INFORME Y PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

### **EXPEDIENTE C/0824/16 MERLIN/SANTANDER, BBVA y POPULAR (Activos)**

#### **I. ANTECEDENTES**

- (1) Con fecha 23 de diciembre 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 exclusivo por parte de Testa Residencial, SOCIMI, S.A. (en adelante, Testa Residencial) de determinados activos inmobiliarios de carácter residencial de sociedades controladas por las entidades bancarias Banco Santander S.A. (Banco Santander), Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A. (BBVA) y Banco Popular Español, S.A. (Banco Popular).
- (2) La fecha límite para acordar iniciar la segunda fase del procedimiento es el 23 de enero de 2017, 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.b) de la LDC.
- (4) De acuerdo con la notificante, la operación no tiene dimensión comunitaria, ya que no alcanza los umbrales de notificación establecidos en el artículo 1 del Reglamento (CE) nº 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, en la medida en que se considera que concurre el supuesto recogido en el artículo 5.6 del Reglamento de Defensa de la Competencia (RDC), según el cual *“Cuando dos o más concentraciones en el sentido del párrafo anterior tengan lugar en un período de dos años entre los mismos compradores y vendedores, las mismas se considerarán como una sola concentración realizada en la fecha de la última operación”*. Esto se debe a la adquisición de Merlin Properties, SOCIMI, S.A. (MERLIN) del Negocio comercial y residencial de METROVACESA, S.A. (Metrovacesa), a través de la operación autorizada por el Consejo de la CNMC el 25 de agosto de 2016, en el marco del expediente C/0784/16 MERLIN/METROVACESA. La Resolución consideró que MERLIN ejercía un control *de facto* en exclusiva sobre Testa Residencial y, por tanto, sobre el negocio residencial de Metrovacesa que se integraba en ésta sociedad, debido al Contrato de Arrendamiento de Servicios de asesoría, planificación y gestión estratégica de los activos de Testa Residencial (Contrato de Asesoramiento), suscrito entre ésta última y MERLIN en régimen de

exclusividad por un periodo de [ $>5$  años]<sup>1</sup>, quedando Testa Residencial como una mera tenedora de activos ante la falta de conocimiento sobre la explotación de los mismos.

### **III. EMPRESAS PARTÍCIPES**

#### **III.1. Adquiriente:**

##### **MERLIN PROPERTIES, SOCIMI S.A. (MERLIN)**

- (6) MERLIN es una compañía inmobiliaria que tiene como principal actividad la adquisición, gestión activa, operación y rotación selectiva de activos inmobiliarios comerciales en la Península Ibérica, principalmente en España. La empresa se centra en el mercado de oficinas, centros y locales comerciales, logístico y hoteles urbanos alquilados. En concreto, la compañía se centra en el mercado de oficinas, centros y locales comerciales, logísticos y hoteles urbanos alquilados.
- (7) MERLIN es cabecera del Grupo Merlín y cotiza en las bolsas de valores españolas (IBEX-35). No está controlada por ninguna persona física ni jurídica.
- (8) Esta Dirección de Competencia considera que MERLIN ejerce un control *de facto* exclusivo sobre Testa Residencial, debido al mencionado Contrato de Asesoramiento suscrito entre ambas.

#### **III.2. Adquiridas:**

- (9) LA Dirección de Competencia considera que concurre en esta operación el supuesto recogido en el artículo 5.6 del RDC, en virtud del cual las operaciones con identidad de vendedores y compradores realizadas en un periodo inferior a dos años se considerarán como una sola concentración realizada en la fecha de la última operación (Expediente C/0784/16 MERLIN/METROVACESA de 25 de agosto de 2016).

##### **METROVACESA, S.A. (METROVACESA)**

- (10) METROVACESA es una sociedad con sede en Madrid activa principalmente en España en el sector inmobiliario. Su actividad principal se centra en la explotación en arrendamiento de toda clase de bienes inmuebles, con una cartera de activos inmobiliarios concentrada fundamentalmente en Madrid y Barcelona.

### **ACTIVOS INMOBILIARIOS**

- (11) Los Activos adquiridos por Testa Residencial en el marco de su ampliación de capital con cargo a aportaciones no dinerarias, son bienes inmobiliarios de carácter residencial explotados en régimen de arrendamiento, cuya propiedad pertenece a seis sociedades controladas por los actuales accionistas mayoritarios de Testa Residencial, Banco Santander, BBVA y Banco Popular.

---

<sup>1</sup> Se inserta entre corchetes aquellas partes del informe cuyo contenido exacto ha sido declarado confidencial.

#### **IV. VALORACIÓN**

(12) Esta Dirección de Competencia considera que la presente concentración no supone una amenaza para la competencia efectiva en los mercados ya que, aun habiendo solapamiento en la actividad inmobiliaria de las partes, la participación de las partes de la operación en los mercados es de escasa importancia, por lo que la operación no es susceptible de afectar significativamente a la competencia.

#### **V. 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.