

INFORME Y PROPUESTA DE RESOLUCIÓN EXPEDIENTE C/0952/18 CAIXABANK/SERVIHABITAT

I. ANTECEDENTES

- (1) Con fecha 25 de junio de 2018 tuvo entrada en la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (“CNMC”) notificación de la concentración por parte de CAIXABANK, S.A. (CAIXABANK) consistente en la toma de control exclusivo de SERVIHABITAT SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L. (SERVIHABITAT), sociedad sobre la que ya ejercía control conjunto con SH FINDEL, S.À.R.L. (SH FINDEL).
- (2) Dicha notificación ha sido realizada por CAIXABANK, según lo establecido en el artículo 9 de la Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia, por superar el umbral establecido en la letra b) del artículo 8.1 de la mencionada norma. A esta operación le es de aplicación lo previsto en el Real Decreto 261/2008, de 22 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Defensa de la Competencia (RDC).
- (3) La fecha límite para la autorización tácita en primera fase del procedimiento es el 25 de julio de 2018.

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

- (4) La operación notificada es una concentración económica en el sentido del artículo 7.1 b) de la Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia.
- (5) De acuerdo con las notificantes, la operación no tiene dimensión comunitaria, al cumplirse los umbrales establecidos en el artículo 1 del Reglamento del Consejo (CE) nº 1391/2004, de 20 de enero de 2004, sobre el control de las operaciones de concentración, pero mantener ambas partes de la operación más de dos tercios de su volumen de negocio en España.
- (6) La operación notificada cumple, sin embargo, los requisitos previstos por la LDC para su notificación, al superarse los umbrales previstos en el artículo 8.1.b) de la misma.

III. NATURALEZA DE LA OPERACIÓN

- (7) La operación de concentración consiste en la adquisición del control exclusivo por parte de CAIXABANK S.A. (CAIXABANK), sobre SERVIHABITAT SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L. (SERVIHABITAT), sociedad sobre la que ya ejercía control conjunto con SH FINDEL, S.À.R.L. (SH FINDEL).
- (8) La operación se articula mediante un Contrato de Compraventa de Acciones (CCV) suscrito entre CAIXABANK y SH FINDEL el 8 de junio de 2018, en virtud

del cual CAIXABANK adquiere el 51% del capital social de SERVIHABITAT que actualmente ostenta SH FINDEL. Asimismo, [...]¹.

- (9) Tras la presente operación, CAIXABANK ostentará el control exclusivo de SERVIHABITAT con el 100% del capital social de la adquirida, poniendo fin al control conjunto previamente ejercido por CAIXABANK y SH FINDEL.
- (10) La operación es una concentración económica conforme a lo dispuesto en el artículo 7.1. b) de la LDC.

IV EMPRESAS PARTÍCIPES

IV.1 CAIXABANK, S.A. (CAIXABANK)

- (11) CAIXABANK es una sociedad mercantil que cotiza en bolsas españolas, matriz del grupo financiero del mismo nombre (Grupo CAIXABANK) que cuenta con un perímetro de consolidación de aproximadamente sesenta sociedades, dedicadas principalmente al sector bancario, financiero y asegurador y también al sector inmobiliario en España y Portugal.
- (12) La actividad del Grupo se centra, principalmente, en el mercado de banca minorista, que desarrolla a través de su red de oficinas bancarias ofertando una amplia gama de productos y servicios bancarios, si bien también opera en los mercados de banca corporativa y banca de inversión, y ofrece otro tipo de productos financieros, a través de sus sucursales y otras entidades bajo su control, como compañías de seguros, establecimientos de crédito al consumo y gestoras de instituciones de inversión colectiva y de titulización.
- (13) En relación con la actividad inmobiliaria del Grupo CAIXABANK, la principal tenedora de inmuebles del Grupo es su filial al 100%, BUILDINGCENTER, S.A.U. Asimismo, CAIXABANK también tiene una participación del 12,24% en la SAREB. El Grupo posee inmuebles en todo el territorio nacional centrados principalmente en la promoción y venta residencial.
- (14) Aparte de SERVIHABITAT, en la que CAIXABANK ostenta el 49% de participaciones sociales, CAIXABANK no controla ninguna otra sociedad activa en el sector de intermediación inmobiliaria.
- (15) Según la notificante, CAIXABANK no está controlada por ninguna persona física o jurídica, siendo su principal accionista CRITERIA CAIXA, S.A.U. (CRITERIA) con una participación directa del 40%, junto con BLACKROCK, INC (3,429%), INVESCO LIMITED (2,012%) y otros inversores (0,072%).
- (16) Según la notificante, el volumen de negocios del Grupo CAIXABANK en España en 2017, conforme al artículo 5 del Real Decreto 261/2008, fue de **>240 millones de euros**.

IV.2 SERVIHABITAT SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L. (SERVIHABITAT)

- (17) SERVIHABITAT actúa, principalmente, como intermediario inmobiliario de toda clase de bienes inmuebles en venta o arrendamiento, pertenecientes a carteras de distintas sociedades, tanto del Grupo CAIXABANK como de otras ajenas al

¹ Se incluye entre corchetes la información cuyo contenido exacto ha sido considerado confidencial.

mismo, a las que SERVIHABITAT presta servicios inmobiliarios de administración, gestión, explotación y comercialización, a excepción del arrendamiento financiero. Adicionalmente, para terceras entidades ajenas al grupo CAIXABANK también presta servicios de gestión de préstamos promotor fallidos o improductivos (créditos impagados de personas jurídicas garantizados con activos inmobiliarios o “*non-performing loans*”). SERVIHABITAT no es propietaria de ninguno de los inmuebles para los que presta servicios.

- (18) SERVIHABITAT está bajo control conjunto de CAIXABANK (49%) y de SH FINDEL (51%), sociedad perteneciente al Grupo TPG dedicado a la administración de fondos e inversión privada en una amplia variedad de sociedades a través de adquisiciones y reestructuraciones corporativas.
- (19) Según la notificante, el volumen de negocios de SERVIHABITAT en España en 2017, conforme al artículo 5 del Real Decreto 261/2008, fue de **>240 millones de euros**.

VIII. VALORACIÓN DE LA OPERACIÓN

- (20) Esta Dirección de Competencia considera que la presente concentración no supone una amenaza para la competencia efectiva en los mercados afectados, ya que supone la toma de control exclusivo por una empresa que ya ostentaba el control conjunto de la sociedad, no produciéndose por tanto una modificación cuantitativa de la estructura de la oferta de los mercados.

X. 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.