

INFORME Y PROPUESTA DE RESOLUCIÓN EXPEDIENTE C/0990/18 ARMATI/SONAE/ IBERIAN ASSETS

I. ANTECEDENTES

- (1) Con fecha 21 de noviembre de 2018 tuvo entrada en la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (“CNMC”) notificación de la concentración consistente en la toma de control conjunto por parte de TRENESMA LIMITED (TRENESMA) y SONAE S.G.P.S. (SONAE) sobre IBERIAN ASSETS, S.A. (IBERIAN ASSETS).
- (2) La operación se efectúa a través de la joint venture GLOBAL TARPEYA S.L. (TARPEYA), sobre la que ejercen control conjunto TRENESMA y SONAE¹, que adquiere el 100% de las acciones de IBERIAN ASSETS.
- (3) La fecha límite para acordar iniciar la segunda fase del procedimiento es el 21 de diciembre, inclusive. Transcurrida dicha fecha, la operación notificada se considerará tácitamente autorizada.

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 (LDC).
- (5) De acuerdo con la notificante, la operación no es de dimensión comunitaria, al no cumplirse los umbrales establecidos en los apartados 2 y 3 del artículo 1 del Reglamento (CE) n° 139/2004 del Consejo, de 20 de enero de 2004, sobre el control de las concentraciones entre empresas.
- (6) La operación notificada cumple los requisitos previstos por la LDC al superarse el umbral establecido en el artículo 8.1 a) de la misma, y cumple los requisitos previstos en el artículo 56.1 b) de la mencionada norma.

III. RESTRICCIONES ACCESORIAS

- (7) La operación de concentración que ha dado lugar al expediente de referencia abarca una serie de operaciones vinculadas que complementan el Contrato de Compraventa, al cual completan sucesivos contratos de obligación de suministro de servicios entre la adquirida, IBERIAN ASSETS, y SONAE, a través [...], que incluyen las siguientes restricciones.

¹ TRENESMA controla el [...] de las acciones de TARPEYA, a través de su empresa Armati Limited (ARMATI). El [...]de las acciones restantes están controladas por Plaza Éboli Centros Comerciales, S.A.U. (PLAZA ÉBOLI), una sociedad controlada en última instancia por SONAE. A pesar de la posición de socio minoritario de SONAE en TARPEYA, el Pacto de Socios de TARPEYA establece un control negativo de SONAE sobre la empresa en participación ya que posee capacidad de veto del presupuesto anual a través del Consejo de Socios. El veto negativo puede llevar a dar una situación de bloqueo que da como opción al desbloqueo la compra íntegra de la empresa participada por parte de TRENESMA. Esta obligación a la compra total de las acciones da cuenta del control conjunto de dicha empresa.

Contrato de prestación de servicios de gestión de activos con [SONAE]

- (8) [SONAE] se compromete, durante [\leq 5 años], a procurar todas las acciones dirigidas a conservar e incrementar el valor de los inmuebles adquiridos a través de la operación, sitos en los centros comerciales de: Grancasa (Zaragoza); Max Center (Barakaldo); Max Ocio (Barakaldo); Valle Real (Maliaño-Camargo).

Contrato de prestación de servicios de gestión empresarial con [SONAE]

- (9) [SONAE] se compromete, durante [\leq 5 años], a procurar servicios de administración y tesorería para el conjunto de los inmuebles adquiridos.

Contratos de gestión de inmuebles con [SONAE]

- (10) Constituyen estos pactos cuatro contratos idénticos, con la excepción de que se refiere cada uno a los diversos inmuebles adquiridos. En estos contratos, SIERRA se compromete, durante [\leq 5 años], a gestionar las relaciones con los arrendatarios de la superficie alquilable, así como los gastos de funcionamiento y de promoción del espacio en su conjunto.

Valoración

- (11) Los acuerdos anteriores pueden resultar necesarios para asegurar el buen funcionamiento de la operación notificada y proteger al comprador a fin de que pueda obtener el valor íntegro de los activos transferidos. Adicionalmente, el contenido y la duración de los pactos de obligación de prestación de servicios no van más allá de lo que de forma razonable exige la operación de concentración notificada.

IV. EMPRESAS PARTICIPES

IV.1 TRENESMA LIMITED (TRENESMA)

- (12) TRENESMA es una sociedad chipriota perteneciente al 100% a la persona física D. Peter Korbačka. TRENESMA se dedica a la explotación de galerías comerciales y espacios de oficinas, a través de [...] y que conjuntamente forman el GRUPO ARMATI.
- (13) En España, EL GRUPO ARMATI no posee actividad, pretendiendo obtenerla a través de la operación y como parte de una estrategia de internacionalización más amplia.
- (14) Según la notificante, el volumen de negocios del GRUPO ARMATI en España fue de 0 euros y en la UE fue de [**<60 millones de euros**].

IV.2 SONAE, SGPS, S.A. (SONAE)

- (15) SONAE es una empresa holding multinacional portuguesa, activa en la explotación de centros comerciales, tecnología, provisión de servicios financieros y telecomunicaciones.

- (16) Efanor Invetimentos S.G.P.S., S.A., sociedad que controla en último término a SONAE a través del 52,69% de sus acciones², no está activa ni controla ninguna otra sociedad que esté activa en los mercados afectados en España.
- (17) En España, SONAE posee diversas empresas³ en los sectores de distribución de bienes de consumo diario, distribución textil, alquiler de inmuebles para uso residencial, ciberseguridad y transacciones electrónicas, y establecimientos de la cadena Worten; y una importadora, Modelo Continente International Trade, S.A. en Madrid.
- (18) En el sector que nos ocupa en concreto, explota en régimen de arrendamiento un volumen total de [...] m² de Superficie Bruta Alquilable (SBA), a través de las siguientes sociedades:
- IBERIAN ASSETS⁴, titular de [...] m² de SBA distribuidos en tres centros comerciales y objeto de esta operación, que SONAE venía controlando a través de IBERIAN HOLDINGS junto con CBRE Group, Inc. a través de CAMARGO.
 - Plaza Mayor Shopping, S.A. y Plaza Mayor Parque Ocio, S.A., titulares de [...] m² de SBA en el Centro comercial Plaza Mayor, situado en el municipio de Málaga.
 - Dos Mares Shopping Centre, S.A., titular de [...] m² de SBA en el Centro comercial de Dos Mares, situado en la carretera nacional 332, km 34, entre los municipios de San Javier y San Pedro del Pinatar (Región de Murcia).
- (19) Según la notificante, el volumen de negocios de SONAE en España en 2017, conforme al artículo 5 del Real Decreto 261/2008, fue de **[>60 millones de euros]**.

IV.3 IBERIAN ASSETS, S.A. (IBERIAN ASSETS)

- (20) IBERIAN ASSETS es una sociedad española presente en el mercado de alquiler de galerías comerciales en centros comerciales, ofreciendo en régimen de arrendamiento un volumen total de [...]m² de superficie bruta de alquiler (SBA), distribuido en tres centros comerciales situados en los municipios de Camargo (Cantabria), Barakaldo (Vizcaya) y Zaragoza.
- (21) IBERIAN ASSETS está controlada por IBERIAN HOLDINGS y CAMARGO, cada uno de los cuales es titular directo del 50% de su capital social.
- (22) Por su parte, IBERIAN HOLDINGS está controlada por Dos Mares Shopping Centre BV (DOS MARES), titular del 100% de su capital. DOS MARES, a su vez, está controlada por Sierra European Retail Real Estate Assets Holdings B.V. (SIERRA FUND). SIERRA FUND se encuentra controlada conjuntamente por SONAE (50,1%) y el Grupo APG (49,9%).

² Los restantes accionistas de SONAE son BPI 8,9%, Fundação Berardo 2,5%, Magallanes value investors 2,03%, Invesco 2,06% y un 31,82% en otros inversores.

³ En las provincias de Zaragoza, Navarra, Madrid, Tenerife y Pontevedra.

⁴ En la medida en que SONAE ya tenía control sobre la adquirida, la operación notificada no produce un aumento de cuota con respecto a este operador.

- (23) Por otro lado, CAMARGO está controlado por RPFH Holding Spain, S.L., la cual está a su vez indirectamente controlada por el CBRE Group, Inc., titular del 100% de su capital social.
- (24) Según la notificante, el volumen de negocios de IBERIAN ASSETS en España en 2017, conforme al artículo 5 del Real Decreto 261/2008, fue de [**<60 millones** de euros].

V. VALORACIÓN DE LA OPERACIÓN

- (25) Esta Dirección de Competencia considera que la presente concentración no supone una amenaza para la competencia efectiva en los mercados afectados, ya que no se produce una modificación cuantitativa de la estructura de la oferta de los mercados al no producirse solapamientos.

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.