

## **INFORME Y PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

### **EXPEDIENTE C/1122/20 BANCO SANTANDER / URO**

---

#### **I. ANTECEDENTES**

- (1) Con fecha 26 de agosto de 2020 tuvo entrada, en la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia, notificación de la concentración consistente en la adquisición, por parte de BANCO SANTANDER, S.A. (“SANTANDER”), del control exclusivo sobre URO PROPERTY HOLDINGS SOCIMI, S.A. (“URO”), a través de la adquisición de acciones representativas del 84,6% aproximadamente del capital social de URO. Además, SANTANDER realizará una Oferta Pública de Adquisición (OPA) por el restante 0,4% de acciones de URO, las cuales se encuentran en manos de accionistas minoritarios.
- (2) A estos efectos, las partes suscribieron un contrato de compraventa de acciones sujeto a condición suspensiva el 21 de julio de 2020.
- (3) La notificación ha sido realizada por la empresa adquirente, según lo establecido en el artículo 9 de la Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia (“LDC”), 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 Reglamento de Defensa de la Competencia (“RDC”), aprobado por el Real Decreto 261/2008, de 22 de febrero.
- (4) La fecha límite para acordar el inicio de la segunda fase del procedimiento es el 28 de septiembre de 2020. Transcurrida dicha fecha, la operación notificada se considerará tácitamente autorizada.

#### **II. NATURALEZA DE LA OPERACIÓN**

- (5) La operación notificada consiste en la adquisición por parte de SANTANDER del control exclusivo sobre la cartera de activos gestionada por URO. A tal efecto, las partes suscribieron un contrato de compraventa de activos el 21 de julio de 2020. En consecuencia, la operación se considera una concentración económica conforme a lo dispuesto en el artículo 7.1.b) de la LDC.
- (6) Los activos objeto de la operación comprenden una cartera conformada por sucursales bancarias de SANTANDER que fueron transferidas mediante un contrato de sale-and-lease-back<sup>1</sup> (“Contrato de SLB”) a URO en 2007. En el momento de la firma del contrato, dicha cartera estaba conformada por 1.152 inmuebles de la red de oficinas de SANTANDER, suscribiéndose con URO un contrato de arrendamiento con opción a compra de 24, 25 o 26 años dependiendo del activo. Dicho Contrato de SLB supuso la transferencia de la titularidad jurídica de dichos activos a URO, manteniéndose la titularidad económica en manos de

---

<sup>1</sup> Contrato de leasing mediante el que el propietario de un bien (habitualmente inmueble), lo vende a una sociedad para suscribir a continuación un contrato de arrendamiento financiero sobre el mismo. De esta forma, el vendedor obtiene una inyección de liquidez inmediata y a la vez mantiene el activo en su patrimonio empresarial, y lo sigue utilizando en su actividad económica. Por su parte, el comprador adquiere un activo que le proporciona una rentabilidad asegurada y con poco riesgo. Fuente: <https://www.bbva.es/finanzas-vistazo/ef/empresas/lease-back.html>

SANTANDER, que contaba además con la posibilidad de acogerse a tres prórrogas de siete años de duración cada una transcurridos los plazos anteriormente citados.

- (7) Actualmente la cartera de URO se compone por 681 activos, con una superficie bruta alquilable total aproximadamente de 324.905 m<sup>2</sup>. El resto de los activos de la cartera han sido vendidos por URO a terceros, bien por venta con subrogación en el contrato de arrendamiento a un tercero (por lo que SANTANDER no pierde la titularidad del bien y la opción de compra sobre el mismo), bien por resolución anticipada por parte de SANTANDER del contrato de arrendamiento.
- (8) La notificante considera relevante para la valoración de la operación “*que ésta no supone una verdadera modificación en la realidad económica de la relación entre Banco Santander y el negocio adquirido, más allá del cambio de naturaleza jurídica*”.

### **III. APLICABILIDAD DE LA LEY 15/2007 DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA**

- (9) La operación notificada es una concentración económica en el sentido del artículo 7.1. b de la LDC.
- (10) La operación no es de dimensión comunitaria, ya que no alcanza los umbrales establecidos en los apartados 2 y 3 del artículo 1 del Reglamento (CE) nº 139/2004 del Consejo, de 20 de enero de 2004, sobre el control de las concentraciones entre empresas.
- (11) La operación notificada cumple los requisitos previstos por la LDC al superarse el umbral establecido en el artículo 8.1.b. de la misma, así como los requisitos previstos en el artículo 56.1.b. de la mencionada norma.

### **IV. RESTRICCIONES ACCESORIAS.**

- (12) La operación de concentración que ha dado lugar al expediente de referencia se articula mediante un contrato de compraventa, suscrito por las partes de la operación el 21 de julio de 2020, que contiene la siguiente restricción.

#### **IV.1. Cláusula de confidencialidad.**

- (13) Ambas Partes se comprometen a considerar y tratar como confidencial cualquier información entregada en relación con el contrato de compraventa, salvo cuando su divulgación sea requerida por cualquier norma aplicable, orden administrativa o judicial, o la regulación de cualquier mercado de valores u otro organismo regulador.
- (14) Este compromiso seguirá vigente durante un plazo [≥ 2 años].

#### **IV.2. Valoración.**

- (15) 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*”. 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) considera que estas cláusulas sólo están justificadas por el objetivo legítimo de hacer posible la concentración cuando su duración, su ámbito geográfico de aplicación, su contenido y las personas sujetas a ellas no van más allá de lo razonablemente necesario para lograr dicho objetivo y, con carácter general, deben servir para proteger al comprador. Y en todo caso el alcance o duración de las restricciones que benefician al vendedor deben ser menores que las cláusulas que benefician al comprador.

- (16) En concreto, esta Comunicación señala en su párrafo 20 que *“Las cláusulas inhibitorias de la competencia están justificadas durante un máximo de tres años cuando la cesión de la empresa incluye la transferencia de la clientela fidelizada como fondo de comercio y conocimientos técnicos. Cuando sólo se incluye el fondo de comercio, están justificadas por períodos de hasta dos años”*.
- (17) Por su parte el párrafo 26 establece que las cláusulas de confidencialidad tienen un efecto comparable al de las cláusulas inhibitorias de la competencia, por lo que se evalúan de forma similar.
- (18) A la vista de lo anterior, en relación con el ámbito temporal, la cláusula de confidencialidad recogida en el contrato de compraventa tiene un plazo excesivamente amplio al estar vigente un plazo  $\geq 2$  años], un periodo superior al de dos años que establece la Comunicación de la Comisión Europea.
- (19) En conclusión, teniendo en cuenta los precedentes nacionales y comunitarios existentes en la materia y lo establecido en la citada Comunicación de la Comisión, se considera que, en el presente caso, y en relación con el ámbito temporal de la Cláusula de Confidencialidad, éste va más allá de lo que, de forma razonable, exige la operación de concentración notificada y no deberá considerarse necesarias ni accesoria, quedando por tanto sujeta a la normativa general aplicable a los pactos entre empresas.

## **V. EMPRESAS PARTICIPES.**

### **V.1. ADQUIRENTE: BANCO SANTANDER S.A.**

- (20) Banco Santander es la matriz de un grupo multinacional que opera en los sectores bancario y financiero, con presencia principalmente en España y otros países europeos, como Portugal o Reino Unido, así como en América Latina y Estados Unidos. Sus áreas de actividad incluyen banca minorista, banca corporativa, banca de inversión, tesorería, gestión de activos, seguros y, en menor medida, gestión inmobiliaria.
- (21) Banco Santander no está controlado por ninguna persona física o jurídica. Sus acciones cotizan en las Bolsas españolas (Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia) con el símbolo SAN, además de en las Bolsas de Nueva York, de Londres, la Bolsa Mexicana de Valores y la Bolsa de Varsovia. De acuerdo con la información disponible en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), el único accionista de Banco Santander que supera el 3% es BlackRock Inc., con aproximadamente un total del 5,4% del total de derechos de voto.

- (22) El volumen de negocios de Banco Santander en el último ejercicio económico, conforme al artículo 5 del RDC, es, según la notificante, el siguiente:

<b>VOLUMEN DE NEGOCIOS DE SANTANDER (millones de euros)</b>		
<b>MUNDIAL</b>	<b>UE</b>	<b>ESPAÑA</b>
[>5.000]	[>250]	[>240]

*Fuente: Información financiera de Banco Santander*

## **V.2. ADQUIRIDA: URO PROPERTY HOLDINGS SOCIMI, S.A.**

- (23) URO es una sociedad anónima española cotizada de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) que cotiza en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB). El capital social de URO se divide de la siguiente forma: un 84,6% correspondiente a acciones titularidad de Ziloti Holding S.A., un 15% titularidad de Banco Santander y un 0,4% correspondiente a accionistas minoritarios. Por su parte, Ziloti es una sociedad holding luxemburguesa participada por varios accionistas minoritarios y cuyo principal activo son las acciones de URO.
- (24) La actividad de URO se limita a la tenencia y gestión de un conjunto de activos (inicialmente 1.152 inmuebles de la red de oficinas bancarias de Santander) cuya propiedad adquirió de Santander mediante un contrato de venta y arrendamiento con opción de compra al término del plazo (contrato SLB).
- (25) Aunque URO se dedica fundamentalmente al arrendamiento al Banco Santander de los activos adquiridos en 2007, desde ese momento también ha llevado a cabo, en menor medida, la venta de algunos de los activos a terceros. Estas operaciones han sido de dos tipos: (i) ventas de carteras de inmuebles con subrogación del adquirente en la posición arrendadora de URO (por lo que Santander mantenía vigente el contrato de arrendamiento con opción de compra); y (ii) enajenación de activos respecto de los que Banco Santander ha resuelto anticipadamente el contrato de arrendamiento.
- (26) Además, con carácter puntual, en los supuestos de terminación anticipada de Banco Santander y hasta que URO encuentra una oportunidad adecuada para la venta, determinados activos vacíos se arriendan a terceros (actualmente URO tiene 33 activos vacíos y de ellos 2 arrendados a terceros).
- (27) Como consecuencia de estas operaciones, la cartera de URO se encontraba a 31 de diciembre de 2019 integrada por 681 activos y una superficie bruta alquilable total de aproximadamente 324.905 m<sup>2</sup>.
- (28) El volumen de negocios de URO en el último ejercicio económico, conforme al artículo 5 del Real Decreto 261/2008, es, según la notificante, el siguiente:

<b>VOLUMEN DE NEGOCIOS DE URO (millones de euros)</b>		
<b>MUNDIAL</b>	<b>UE</b>	<b>ESPAÑA</b>
[<5.000]	[<250]	[>60]

*Fuente: Cuentas anuales de URO de 2019.*

## VI. VALORACIÓN DE LA OPERACIÓN.

- (29) Esta Dirección de Competencia considera que la presente concentración no supone una amenaza para la competencia efectiva en los mercados analizados ya que la participación de las partes de la operación en los mercados considerados es de escasa importancia, siendo los solapamientos horizontales poco relevantes. Además, la presente operación afectará de forma poco significativa a la estructura competitiva del mercado puesto que se produce un cambio de titularidad jurídica de unos activos cuya titularidad económica ya estaba en manos de SANTANDER, no habiendo otros activos nuevos en la cartera de URO que se adquieran con la presente operación.

## **VII. 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.

Por otra parte, teniendo en cuenta la práctica de la CNMC y lo establecido en 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), esta Dirección de Competencia considera que, en relación con el ámbito temporal de la Cláusula de Confidencialidad, éste va más allá de lo que, de forma razonable, exige la operación de concentración notificada y no deberá considerarse accesorio (en lo que excede a los dos años), quedando por tanto sujeta a la normativa general aplicable a los pactos entre empresas.