

INFORME Y PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

EXPEDIENTE C/1297/22 BBVA/TREE

1. ANTECEDENTES

- (1) Con fecha 25 de mayo de 2022, tuvo entrada en la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (en adelante, CNMC), notificación de la operación de concentración consistente en la toma de control exclusivo por parte de BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A. (BBVA) sobre el capital social de TREE INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.U. (TREE). La operación se instrumenta a través de un Contrato de Compraventa (“SPA”).
- (2) La fecha límite para acordar el inicio de la segunda fase del procedimiento es el 27 de junio de 2022, inclusive. Transcurrida dicha fecha, la operación notificada se considerará tácitamente autorizada.

2. 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 Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia.
- (4) De acuerdo con la notificante, la operación no tiene dimensión comunitaria, al no cumplirse los umbrales establecidos en el artículo 1 del Reglamento del Consejo (CE) nº 139/2004, de 20 de enero de 2004, sobre el control de las operaciones de concentración.
- (5) 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 y cumple los requisitos previstos en el artículo 56.1 b) de la mencionada norma.

3. EMPRESAS PARTÍCIPES

3.1. Adquirente: BBVA

- (6) BBVA es un grupo financiero global fundado en el año 1857 con un modelo de negocio principalmente minorista en el ámbito de los servicios financieros y no financieros. Está presente en los mercados de banca minorista y corporativa, banca de inversión y operaciones monetarias en los mercados financieros. Asimismo, comercializa productos como fondos de inversión, fondos de pensiones y seguros. De forma accesoria a su negocio bancario, BBVA realiza también actividades en el ámbito inmobiliario.

3.2. Adquirida: TREE

- (7) La sociedad adquirida, TREE, es una sociedad que está activa en el sector de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y cuya principal actividad es la explotación y alquiler de los inmuebles adquiridos en 2009 y 2010 a BBVA, los cuales se encuentran arrendados en su totalidad al Grupo BBVA. El portfolio de TREE se compone de 662 inmuebles que son, en su mayoría (659), sucursales bancarias y tres edificios singulares, todos ellos arrendados a BBVA.
- (8) TREE es una filial controlada al 100% por MERLIN, una sociedad de inversión en el sector inmobiliario y que cotiza en las bolsas de valores españolas (IBEX-35) y que se dedica a la adquisición y gestión de activos inmobiliarios terciarios en la Península Ibérica.

4. VALORACIÓN DE LA OPERACIÓN

- (9) Teniendo en cuenta las características de la operación, al no existir solapamientos significativos entre las actividades de las partes y ser limitadas sus cuotas individuales, esta Dirección de Competencia considera que no es previsible que la operación notificada vaya a suponer un obstáculo a la competencia efectiva en los mercados analizados por lo que es **susceptible de ser autorizada en primera fase sin compromisos**.

5. 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 el presente caso:

- el ámbito material de la cláusula de confidencialidad, lo que respecta a la obligación de su cumplimiento por la parte compradora y
- el ámbito temporal de la cláusula de confidencialidad, en lo que excede a los dos años que establece la comunicación,

van más allá de lo que, de forma razonable, exige la operación de concentración notificada y no deberán considerarse necesarias ni accesorias, quedando por tanto sujetas a la normativa general aplicable a los pactos entre empresas.