

## **INFORME Y PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

### **EXPEDIENTE C/1367/23 SAREB/ FAB**

---

#### **1. ANTECEDENTES**

1. Con fecha 1 de febrero de 2023 tuvo entrada en la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (en adelante, CNMC) la notificación de la operación de concentración consistente en la adquisición por parte de la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A (SAREB) del control exclusivo del Fondo de Activos Bancarios (FAB), actualmente controlado juntamente con VÄRDE Partners, Inc. (VÄRDE)<sup>1</sup>.
2. A la vista de lo expuesto, la fecha del plazo máximo para resolver el expediente de referencia es el 1 de marzo de 2023. 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 responde a la definición de concentración económica según el artículo 7.1.b) de Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia (LDC).
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 el umbral establecido en los artículos 8.1.a) y 8.1 b) de la misma.

#### **3. EMPRESAS PARTICIPES**

##### **3.1. Adquirente: SAREB**

6. SAREB es una sociedad anónima española creada en 2012 con el fin de ayudar a la reestructuración del sector financiero español estableciéndose como sociedad gestora a la que transferir los inmuebles adjudicados y préstamos promotor de las entidades que atravesaban mayores dificultades debido a la excesiva exposición al sector inmobiliario y posteriormente, llevar a cabo una

---

<sup>1</sup> Supone el retorno a la situación previa a la adquisición de control conjunto por parte de VÄRDE en el FAB, operación autorizada por la CNMC en febrero de 2020 (C/1091/20 SAREB/VÄRDE/FAB)

desinversión ordenada de los mismos, tratando de maximizar su valor en un plazo de 15 años (hasta 2027).

7. Así, la actividad principal de SAREB se centra en la gestión y comercialización de su cartera, destinando sus activos a la venta, al desarrollo inmobiliario (desarrollo de suelo, finalización de obras en curso y promoción inmobiliaria), al alquiler de inmuebles y a la cesión de vivienda social a través de convenios con administraciones públicas.
8. Además de participar en el FAB, la adquirente también cuenta con participaciones minoritarias en tres fondos de activos bancarios presentes en la venta y gestión de inmuebles y en tres sociedades activas en promoción inmobiliaria en España.
9. El accionista mayoritario del SAREB es el Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria (FROB)<sup>2</sup> ostentando su control con un 50,14% de su capital social, mientras que el restante es de propiedad privada<sup>3</sup>.

### **3.2. Adquirida: FAB**

10. El FAB es un fondo de activos bancarios español creado por SAREB en 2019 al cual transfirió activos inmobiliarios residenciales<sup>4</sup>. Su actividad se centra en la promoción y venta propia de dichos activos.
11. Actualmente el FAB está controlado conjuntamente<sup>5</sup> por el SAREB y VÄRDE, quien transmitirá a SAREB su participación del 10% de los valores emitidos por el FAB.
12. Los activos del FAB son operados y gestionados por AELCA Desarrollos Inmobiliarios, S.L.U (AELCA), filial de VÄRDE<sup>6</sup>, con arreglo al contrato de Gestión Integral de Activos, Desarrollo de Proyectos y Promociones (AMA)<sup>7</sup>.

---

<sup>2</sup> No controla ninguna sociedad activa en el sector inmobiliario más allá de SAREB.

<sup>3</sup> Principales accionistas privados son: Banco Santander, S.A. (22,21%); CaixaBank, S.A. (12,24%); Banco Sabadell, S.A. (6,61%); y Kutxabank, S.A. (2,53%)

<sup>4</sup> Los activos transferidos fueron: (i) terrenos y propiedades construcción junto con los contratos asociados suscritos para la construcción y promoción de los activos y (ii) los derechos de crédito asociados a los pagos de clientes por la venta/entrega de una serie de promociones terminadas por SAREB.

<sup>5</sup> C/1091/20 SAREB/VÄRDE/FAB

<sup>6</sup> VÄRDE ejerce control exclusivo sobre AELCA

<sup>7</sup> Adicionalmente al contrato de compraventa se suscribió:

- Un contrato de opción de compra sobre las participaciones sociales representativas del 100% del capital social de AELCA, que concede VÄRDE a SAREB, que podrá ser ejecutada en caso de que (confidencial)
- (confidencial)

13. Por otra parte, dado que el FAB no dispone de órganos de gobierno, Beka Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.U, actúa cómo su sociedad gestora.

#### 4. VALORACIÓN DE LA OPERACIÓN

14. La operación supone un cambio en la naturaleza del control que ejerce SAREB sobre el FAB, pasando de un control conjunto a un control exclusivo, volviendo a la situación previa a la adquisición de control conjunto por parte de VÄRDE en el FAB<sup>8</sup> en 2020. Consecuentemente, se considera que la operación no es susceptible de producir obstáculos a la competencia puesto que no se producen cambios significativos en la actual estructura de mercado.

#### 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.

---

<sup>8</sup> Operación autorizada por la CNMC en febrero de 2020 (C/1091/20 SAREB/VÄRDE/FAB)