

INFORME Y PROPUESTA DE RESOLUCIÓN EXPEDIENTE C/0620/14 FREMONT/BLUESPACE

I. ANTECEDENTES

- (1) Con fecha 19 de noviembre de 2014 ha tenido entrada en la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia notificación de la concentración consistente en la toma de control exclusivo por parte de Fremont Real Estate Fund, LLC (en lo sucesivo Fremont) de Blue Self Storage, S.L. (en lo sucesivo Bluespace).
- (2) La fecha límite para acordar iniciar la segunda fase del procedimiento es el 19 de diciembre de 2014 inclusive. Transcurrida dicha fecha, la operación notificada se considerará tácitamente autorizada.

II. 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 (en lo sucesivo LDC).
- (4) 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) n° 139/2004 del Consejo, de 20 de enero de 2004, sobre el control de las concentraciones entre empresas.
- (5) 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 el artículo 56.1 a) de la mencionada norma.

III. RESTRICCIONES ACCESORIAS

- (6) El contrato de compraventa que rige la operación recoge en su cláusula 11.1 un pacto de no competencia y un pacto de no captación de personal, ambos con una duración [≤ 2 años]¹ a partir de la fecha de cierre, y referidos a las zonas en las que Bluespace realiza sus actividades en el momento de la Fecha de Cierre y a aquellas otras zonas en las que en el momento de la firma del contrato Bluespace pretende comenzar su actividad, habiendo realizado una inversión a tal efecto.
- (7) El artículo 10.3 de la LDC, establece que “en su caso, en la valoración de una concentración económica podrán entenderse comprendidas determinadas restricciones a la competencia accesorias, directamente vinculadas a la operación y necesarias para su realización”.
- (8) 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 una clausula inhibitoria de la competencia en el contexto

¹ Se insertan entre corchetes aquellas partes del informe cuyo contenido exacto ha sido declarado confidencial.

de la cesión de toda o parte de una empresa puede estar directamente vinculada a la realización de la concentración y necesaria a tal fin si corresponde a los productos, servicios y territorios cubiertos por la empresa adquirida. En las cláusulas de no captación y de confidencialidad, son aplicables los mismos principios que para las cláusulas inhibitorias de la competencia.

- (9) Teniendo en cuenta la práctica la CNMC y lo establecido en la Comunicación indicada, esta Dirección de Competencia considera que los pactos de no competencia y no captación no van más allá de lo que, de forma razonable, exige la operación de concentración notificada, considerándose parte integrante de la misma.

IV. EMPRESAS PARTÍCIDAS

- (10) **Fremont Real Estate Fund, LLC** (Fremont) es un fondo de inversión inmobiliaria de Fremont Group, el cual adquiere directa y/o indirectamente participaciones en compañías relacionadas con el sector inmobiliario. Por su parte, Fremont Group es una sociedad privada de inversión con sede en San Francisco que realiza inversiones a través de distintas líneas de negocio. Fremont Group mantiene inversiones en acciones y en deuda en compañías de Estados Unidos que buscan obtener rendimientos superiores a largo plazo, incluyendo inversiones en varias empresas públicas con ventajas competitivas sostenibles y buenos equipos de gestión, e inversiones en sectores inmobiliarios tradicionales y no tradicionales, incluyendo viviendas para personas mayores y un centro comercial.
- (11) **Blue Self Storage, S.L.** (Bluespace) es una sociedad de responsabilidad limitada, actualmente controlada por Blue Self Storage Holding B.V., que ofrece servicios en el mercado del “self- storage” en España. En concreto, Bluespace presta servicios de alquiler de trasteros y espacios en régimen de autoservicio o “self-storage” (negocio principal) a través de 18 centros ubicados en Barcelona, Madrid y Valencia. Como actividades residuales, Bluespace también presta servicios de mudanza y traslado y servicios de cajas de cartón y material de embalaje.

V. VALORACIÓN

- (12) Esta Dirección de Competencia considera que la presente concentración no supone una amenaza para la competencia efectiva en los mercados, ya que no existe solapamiento horizontal o vertical entre las partes de la operación.

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.