

INFORME Y PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

EXPEDIENTE C/0633/15 LONE STAR/LION ASSETS

I. ANTECEDENTES

- (1) Con fecha 30 de enero de 2015 ha tenido entrada en la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia, notificación relativa a la operación de concentración económica consistente en la adquisición del control exclusivo de LION ASSETS HOLDING COMPANY, S.L. (LION) por parte de LONE STAR FUNDS (LSF).
- (2) Dicha notificación ha sido realizada por la adquirente, LSF, 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.
- (3) La fecha límite para acordar iniciar la segunda fase del procedimiento es el 28 de febrero de 2015, inclusive. Transcurrida dicha fecha, la operación notificada se considerará tácitamente autorizada.

II. NATURALEZA DE LA OPERACIÓN

- (4) La operación consiste en la adquisición de control exclusivo de LONE STAR FUNDS (LSF) a través de sus fondos LONE STAR REAL ESTATE FUND III (U.S.) L.P. y LONE STAR REAL ESTATE FUND III (Bermuda) L.P. (conjuntamente, LSREF III) sobre LION ASSETS HOLDING COMPANY, S.L. (LION), mediante la adquisición [...] ¹ del 100% de su capital social y derechos de voto.
- (5) La Adquirida será la entidad resultante de la reestructuración de ciertos activos inmobiliarios propiedad de KUTXABANK, S.A. (KUTXABANK), por un lado, y NEINOR, S.A.U. y NEINOR BARRIA, S.A.U./SGA, por otro, propiedad ambas al 100% de KUTXABANK, junto con sociedades y activos controlados por éstas, de forma directa o indirecta (conjuntamente, NEINOR).
- (6) Tras la Operación, LION gestionará los activos inmobiliarios que permanezcan en el balance de KUTXABANK, para los cuales se ejecutará [...] ².
- (7) La cláusula 3 del Contrato de Compraventa contiene una condición suspensiva que supedita la eficacia del propio contrato a la obtención de la autorización de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia.
- (8) La operación es una concentración económica conforme a lo dispuesto en el artículo 7.1.b de la LDC.

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

² [...].

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

(9) De acuerdo con la notificante, la operación no tiene dimensión comunitaria, al no cumplirse los umbrales establecidos en el artículo 1 del Reglamento (CE) nº 139/2004 del Consejo, de 20 de enero de 2004, sobre el control de las operaciones de concentración.

(10) La operación notificada cumple, sin embargo, los requisitos previstos por la LDC para su notificación al superarse el umbral establecido en el artículo 8.1.b) de la misma.

IV. EMPRESAS PARTÍCIPES

IV.1 Adquirente: LONE STAR FUNDS (LSF)

(11) LONE STAR FUNDS es una empresa inversora de capital privado (“private equity”). La empresa cuenta con catorce fondos, mediante los que invierte a nivel global en activos inmobiliarios, en capital y en otros activos crediticios. Los fondos están asesorados por Lone Star Global Acquisitions, Ltd. desde oficinas en América del Norte, Europa occidental y Asia oriental.

(12) LONE STAR busca oportunidades de inversión en mercados desarrollados que han sufrido crisis económicas y/o bancarias que hayan supuesto restricciones de liquidez y límites a la financiación.

(13) Los fondos LONE STAR REAL ESTATE FUND III (U.S.) L.P. y LONE STAR REAL ESTATE FUND III (Bermuda) L.P. (denominados conjuntamente como LSREF III) son dos fondos de LONE STAR FUNDS que fueron constituidos en 2013. La actividad de estos fondos incluye inversiones en deuda inmobiliaria comercial y de capital en América, Europa y Japón.

(14) [...].

IV.2 Adquirida: LION ASSETS HOLDING COMPANY, S.L. (LION)

(15) LION ASSETS HOLDING COMPANY, S.L es una sociedad constituida por KUTXABANK el 4 de diciembre de 2014 en la que quedará aglutinado, de forma directa o indirecta, el Patrimonio Objeto de la operación.

(16) El negocio de la Adquirida consiste en la promoción y compraventa de edificios residenciales y no residenciales.

(17) LION está presente principalmente en el País Vasco, Madrid y Andalucía, aunque también opera en otras regiones de España.

V. VALORACIÓN

(18) Esta Dirección de Competencia considera que la presente concentración no supone una amenaza para la competencia efectiva ya que no existe

solapamiento, al no estar LSF activa en ninguno de los mercados en los que opera LION, y ser la cuota de ésta muy reducida en los mercados afectados.

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.