

INFORME Y PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**EXPEDIENTE C/0690/15 MERLIN-APB/CILSA**

I. ANTECEDENTES

(1) Con fecha 1 de septiembre 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 de control conjunto de CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A. (en adelante, CILSA) por parte de MERLIN PROPERTIES, SOCIMI S.A. (en adelante, MERLIN) y AUTORIDAD PORTUARIA DE BARCELONA (en adelante, APB).

(2) Dicha notificación ha sido realizada por las adquirentes, MERLIN y APB, 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 1 de octubre 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 conjunto de CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A. (en adelante, CILSA) por parte de MERLIN PROPERTIES, SOCIMI S.A. (en adelante, MERLIN) y AUTORIDAD PORTUARIA DE BARCELONA (en adelante, APB).

(5) Con fecha [...] ¹, MERLIN y SABA PARQUES LOGÍSTICOS, S.A.U. (en adelante, SABA) celebraron un Contrato de Promesa de Compraventa, con sujeción al cumplimiento de una serie de condiciones suspensivas, por el que SABA transmitirá a MERLIN la plena propiedad de las participaciones sociales que posee de CILSA, representativas del 32% del capital de esta última. La adquisición de este porcentaje accionarial implicará el paso de una situación de control conjunto de CILSA ejercida por SABA y APB a control conjunto por MERLIN y APB, de conformidad con las mayorías establecidas en los Estatutos de CILSA.

(6) Actualmente, el capital social de CILSA se reparte entre APB, con un 63% del capital, SABA con un 32% y SEPES ², con un 5%. Con posterioridad a la operación, el capital en manos de SABA pasará a MERLIN y el resto del accionariado quedará inalterado.

(7) La cláusula 3 del Contrato de Compraventa contiene una condición

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

² Entidad Pública Empresarial de Suelo (SEPES).

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.

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 PARTICIPES

VI.1 Adquirentes

MERLIN PROPERTIES, SOCIMI S.A. (MERLIN)

(11) MERLIN PROPERTIES es una compañía inmobiliaria cotizada en la Bolsa española que tiene como principal actividad la adquisición y gestión de activos inmobiliarios terciarios en la Península Ibérica.

(12) MERLIN está presente en cuatro ramas de actividad relativas a la adquisición y gestión de oficinas, centros comerciales, locales comerciales y naves de uso industrial/logístico. Para ello, ha dividido su actividad en tres ramas de negocio mediante la creación de filiales: Merlin Retail, dedicada a la adquisición y gestión de centros comerciales; Merlin Oficinas, para la adquisición y gestión de los activos terciarios de oficinas y Merlin Logística, para los activos logísticos y/o industriales.

(13) MERLIN ha adquirido el [...] el control exclusivo sobre TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A. (TESTA), empresa inmobiliaria perteneciente al grupo Sacyr³.

(14) Según la notificante, el volumen de negocios de MERLIN en España en 2014, conforme al artículo 5 del Real Decreto 261/2008, de 22 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Defensa de la Competencia (RDC), fue de [**>60**] millones de euros⁴.

³ Esta operación no fue notificada a la CNMC por no cumplir con los umbrales previstos en el artículo 8.1.a y 8.1.b de la LDC.

⁴ A los efectos del cálculo del volumen de negocios de MERLIN, la cantidad consignada es el resultado de sumar la cifra de negocios de MERLIN según sus cuentas anuales de 2014 ([...] millones €) más el volumen de negocios de Testa ([...] millones de euros), compañía sobre la que MERLIN tiene control exclusivo mediante una participación accionarial del 50,1%.

AUTORIDAD PORTUARIA DE BARCELONA (APB)

(15) La APB es el organismo público encargado de la gestión del Port de Barcelona. Depende del organismo público Puertos del Estado, que se encarga de la ejecución de la política portuaria del gobierno y de la coordinación y control de la eficiencia del sistema portuario formado por 28 Autoridades Portuarias en las cuales se engloban los 44 puertos de interés general existentes en España.

(16) Según la notificante, el volumen de negocios de APB en España en 2014, conforme al artículo 5 del Real Decreto 261/2008, de 22 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Defensa de la Competencia (RDC), fue de [**>60**] millones de euros.

VII.2. Adquirida: CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A. (CILSA)

(17) CILSA es una sociedad de economía mixta presidida por el Presidente de la APB, que lleva a cabo el desarrollo logístico de la ZAL (Zona d'activitats logístiques) del Puerto de Barcelona, y ha sido la primera plataforma logística portuaria establecida en España. La ZAL ofrece servicios de arrendamiento de naves industriales/logísticas y oficinas modulares a clientes de todo tipo.

(18) La ZAL del Port de Barcelona es una empresa innovadora a nivel tecnológico que favorece la integración de las actividades de distribución y transporte en manipulados post-industriales y pre-comerciales, además de otras actuaciones de valor añadido. La ZAL está adyacente al Aeropuerto Internacional del Prat y dispone de naves localizadas tanto en el municipio de Barcelona como en el municipio de El Prat.

(19) CILSA, presta servicios de gestión de patrimonio (alquiler) de inmuebles no-residenciales, en concreto de naves industriales/logísticas situadas en la zona ZAL que se sitúa tanto en el municipio de Barcelona como en el de El Prat. Asimismo, de forma muy residual CILSA ofrece servicios de alquiler de oficinas y locales de finalidad comercial (principalmente a las propias empresas arrendatarias de las naves situadas en la ZAL) que se corresponden con una pequeña galería comercial y un 'service center' situado en la zona ZAL de Barcelona. En ellos CILSA dispone de unos locales que alquila a empresas para ser utilizados tanto para oficinas como para locales de finalidad comercial como restaurantes y comercios diversos.

(20) Según la notificante, el volumen de negocios de la Adquirida en España en 2013, conforme al artículo 5 del Real Decreto 261/2008, fue de [**<60**] millones de euros.

V. VALORACIÓN

(21) Esta Dirección de Competencia considera que la presente concentración no supone una amenaza para la competencia efectiva dada la limitada cuota de la adquirida en los mercados afectados, y que, si bien existen solapamientos, éstos son mínimos.

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.