

INFORME Y PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**EXPEDIENTE C/788/16 MERLIN PROPERTIES/SABA PARQUES LOGÍSTICOS**

I. ANTECEDENTES

- (1) Con fecha 19 de agosto de 2016 tuvo entrada en la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia notificación de la concentración consistente en el control exclusivo de SABA PARQUES LOGÍSTICOS, S.A.U. (en adelante, SABA) por parte de MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A. (en adelante, MERLIN).
- (2) Dicha notificación ha sido realizada por MERLIN 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 Real Decreto 261/2008, de 22 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Defensa de la Competencia ("RDC").
- (3) La fecha límite para acordar iniciar la segunda fase del procedimiento es el 19 de septiembre de 2016, inclusive. Transcurrida dicha fecha, la operación notificada se considerará tácitamente autorizada.

II. NATURALEZA DE LA OPERACIÓN

- (4) La Operación Propuesta consiste en la toma de control exclusivo de SABA por parte de MERLIN.
- (5) Con fecha [...] ¹ de junio de 2016, MERLIN y SABA INFRAESTRUCTURAS, S.A. (en adelante, SABA INFRAESTRUCTURAS) celebraron un Contrato de Compraventa, con sujeción al cumplimiento de una serie de condiciones suspensivas, por el que SABA INFRAESTRUCTURAS transmitirá a MERLIN acciones representativas del 100% del capital social de SABA PARQUES LOGÍSTICOS, lo que le conferirá a MERLIN control exclusivo sobre ella ².
- (6) La [...] 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 (CNMC).
- (7) La Operación Propuesta cumple con el umbral de facturación recogido en el artículo 8.1.b) de la LDC, en la medida en que se considere que concurre el supuesto recogido en el artículo 5.6 del Reglamento de Defensa de la Competencia (RDC), según el cual *"Cuando dos o más concentraciones en el sentido del párrafo anterior tengan lugar en un período de dos años entre los mismos compradores y vendedores, las mismas se considerarán como una sola concentración realizada en la fecha de la última operación"*.
- (8) Esto se debe a la adquisición por MERLIN en 2015 de la empresa CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A. (en adelante, CILSA) a través de una

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

² [...].

operación que fue autorizada por la CNMC el 17 de septiembre de 2015 en el marco del expediente C/0690/15 Merlin Properties-APB/Cilsa (en adelante, Operación Cilsa). El capital social de CILSA se repartía entre la AUTORIDAD PORTUARIA DE BARCELONA (en adelante, APB), con un **[60-70%]** del capital, SABA con un **[30-40%]** y la Entidad Pública Empresarial de Suelo (SEPES), con un **[0-10%]**. Con esta operación, SABA transmitió a MERLIN la plena propiedad de las participaciones sociales que poseía de CILSA, representativas del **[30-40%]** del capital de esta última, lo que implicó el paso de una situación de control conjunto de CILSA ejercida por SABA y APB a control conjunto por MERLIN y APB.

- (9) De esta forma, a efectos de la presente operación se considerarán la Operación relativa a CILSA de 2015 y la Operación Propuesta en la que se adquiere SABA como una única operación.
- (10) 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

- (11) 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.
- (12) 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 PARTÍCIPIES

IV.1 Adquirente: MERLIN PROPERTIES, SOCIMI³ S.A. (MERLIN)

- (13) MERLIN 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.
- (14) MERLIN está presente en el mercado de oficinas, centros y locales comerciales, sector industrial/logístico y hoteles urbanos alquilados.
- (15) No está controlada por ninguna sociedad, ya que ninguno de sus accionistas dispone de una participación accionarial suficiente para ejercer ni exclusiva ni conjuntamente una influencia decisiva sobre su actividad.
- (16) En cuanto a las adquisiciones de empresas que operen en los mercados afectados, la CNMC ha autorizado con fecha 25 de agosto de 2016 la

³ Las SOCIMI (Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria) son sociedades anónimas cotizadas cuya actividad principal es la adquisición, promoción y rehabilitación de activos de naturaleza urbana para su arrendamiento, bien directamente o bien a través de participaciones en el capital de otras SOCIMI.

absorción por parte de MERLIN del negocio comercial y residencial de METROVACESA S.A.⁴. Además, MERLIN:

- a. adquirió en 2015 el 100% del capital social de OBRASER, S.A., sociedad propietaria del 50% del centro comercial Arturo Soria Plaza.
 - b. el 17 de abril de 2015, adquirió el 100% de las participaciones de la sociedad BINTAN DIRECTORSHIP, S.L., que pasó a denominarse MERLIN LOGÍSTICA II, S.L.U.
 - c. el 23 de julio de 2015 adquirió el control exclusivo sobre TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A. (TESTA), empresa inmobiliaria perteneciente al grupo Sacyr.
- (17) Según la notificante, el volumen de negocios de MERLIN en España en 2015, 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.

VOLUMEN DE NEGOCIOS DE MERLIN 2015 (millones de euros)		
MUNDIAL	UE	ESPAÑA
[<2.500] ⁵	[>250]	[>60]

Fuente: Notificación

IV.2. Adquiridas

- (18) Teniendo en cuenta que se considera que concurre en esta operación el supuesto recogido en el artículo 5.6 del RDC, como se ha mencionado anteriormente, las operaciones con identidad de vendedores y compradores realizadas en un periodo inferior a un año se considerarán como una sola concentración realizada en la fecha de la última operación. Por tanto, si bien se acompañan a continuación los volúmenes de negocio de cada empresa por separado, habrán de considerarse de forma conjunta para esta operación.
- (19) Así, según la notificante, el volumen de negocios conjunto de SABA PARQUES LOGÍSTICOS, S.A.U. y CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A. (CILSA), en 2015, conforme al artículo 5 del Real Decreto 261/2008 ascendió a 61,208 millones de euros.

SABA PARQUES LOGÍSTICOS, S.A.U. (SABA)

- (20) SABA es la unidad de negocio de SABA INFRAESTRUCTURAS dedicada a la promoción, desarrollo, gestión y explotación de naves industriales y parques logísticos.

⁴ C/0784/16 MERLIN/METROVACESA.

⁵La notificante ha añadido al importe neto de la cifra de negocios de MERLIN el importe anual de la cifra de negocios total de TESTAEN 2015 (no sólo aquella registrada desde el momento de adquisición de la sociedad en junio de 2015).

- (21) Los parques de SABA se encuentran en localizaciones de fácil acceso, que favorecen la concentración de empresas logísticas en un mismo entorno, permitiendo así la creación de sinergias y de economías de escala entre los operadores que se sitúan dentro de cada uno de sus parques logísticos.
- (22) Así, SABA controla las siguientes empresas y activos:
- Parq Logístic de la Zona Franca (PLZF): sociedad que explota el parque logístico y empresarial de mismo nombre ubicado en terrenos propiedad del Consorcio de la Zona Franca, y que la sociedad gestiona en virtud de un contrato de alquiler a largo plazo. Se encuentra ubicado en el centro de producción y consumo del área metropolitana de Barcelona, junto al Puerto de Barcelona. SABA controla esta sociedad con el **[70-80%]** de sus acciones.
 - SABA es propietaria de ciertos activos que en conjunto forman la Zona de equipamientos de la CIM (Central Integrada de Mercancías) Vallés: incluye un edificio de oficinas, un pequeño hotel, un restaurante, dos talleres de camiones y dos estaciones de servicio. Se encuentra situada en Santa Perpetua de la Mogoda (Barcelona).
 - Sevisur Logística (Sevisur): empresa que explota el parque logístico ubicado en la Zona de Actividades Logísticas (ZAL) del Puerto de Sevilla, y gestionado por la sociedad en virtud de varias concesiones administrativas concedidas por la Autoridad Portuaria de Sevilla. El parque ofrece a las empresas una oferta de naves logísticas en alquiler, así como todo tipo de servicios, infraestructuras, seguridad y telecomunicaciones, necesarios para el transporte, el almacenamiento, la manipulación y la distribución de mercancías. Igualmente, Sevisur dedica una pequeña parte de su actividad al alquiler de algunas oficinas y locales comerciales. SABA controla esta sociedad con un **[50-60%]** de sus acciones.
 - Araba Logística, S.A. (Arasur): parque industrial y logístico de carácter intermodal ubicado en Álava, en Rivabellosa (junto a Miranda de Ebro), que SABA explota en régimen de alquiler. Arasur ofrece igualmente el alquiler de algunas oficinas y locales comerciales. SABA controla esta sociedad con un **[40-50%]** de sus acciones.
- (23) Junto con las anteriores, SABA controla SABA PARQUES LOGISTICOS LISBOA NORTE **[90-100%]**.
- (24) Según la notificante, el volumen de negocios de la SABA en España en 2015, conforme al artículo 5 del Real Decreto 261/2008, fue de **[>60]** millones de euros⁶.

VOLUMEN DE NEGOCIOS DEL SABA 2015 (millones de euros)		
MUNDIAL	UE	ESPAÑA
[>2.500]	[>250]	[>60]

⁶ El cálculo del volumen de negocios de la adquirida se ha realizado teniendo en cuenta el volumen de negocios de cada una de las filiales controladas por ella: PLZF, CIM Vallés, Sevisur y Arasur.

Fuente: Notificación

CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A. (CILSA)

- (25) CILSA es una sociedad de economía mixta presidida por el Presidente de la Autoridad Portuaria de Barcelona (APB), que lleva a cabo el desarrollo logístico de la ZAL (Zona d'activitats logístiques) del Puerto de Barcelona. La ZAL ofrece servicios de arrendamiento de naves industriales/logísticas y oficinas modulares a clientes de todo tipo.
- (26) La ZAL del Puerto 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.
- (27) CILSA presta servicios de gestión de patrimonio (alquiler) de inmuebles no-residenciales, en concreto de naves industriales/logísticas. Asimismo, de forma muy residual CILSA ofrece servicios de alquiler de oficinas y locales de finalidad comercial.
- (28) Según la notificante, el volumen de negocios de la CILSA en España en 2015, conforme al artículo 5 del Real Decreto 261/2008, fue de **[>60]** millones de euros.

VOLUMEN DE NEGOCIOS DEL CILSA 2015 (millones de euros)		
MUNDIAL	UE	ESPAÑA
[>2.500]	[>250]	[>60]

Fuente: Notificación

V. MERCADOS RELEVANTES

V.1 Mercados de producto

- (29) El sector afectado por la operación es el sector inmobiliario, en particular, el alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia.
- (30) De acuerdo con los precedentes nacionales⁷, dentro del sector inmobiliario cabe una primera diferenciación entre las actividades de promoción y explotación y las de mera intermediación inmobiliaria. La promoción y explotación inmobiliaria comprende el conjunto de actividades y servicios desarrollados por los operadores que financian y gestionan la construcción de edificios con el fin de venderlos a terceros, o bien de explotar y gestionar el bien inmueble directamente en régimen de arrendamiento o bajo cualquier

⁷ Expedientes N/06061 INMOCARAL/ INMOBILIARIA COLONIAL; N/06074 GRUPO SAN JOSÉ/ PARQUESOL; N/06073 REYAL/URBIS; N/06104 FEMARAL/FADESA; N/07004 PROMOCIONES HABITAT/FERROVIAL INMOBILIARIA y N/07037 INMOCARAL/RIOFISA, C/0555/14 Carrefour/Activos Klepierre.

otro admitido por el ordenamiento jurídico. Por su parte, la intermediación inmobiliaria consiste en la prestación a terceros de determinados servicios relativos a la venta o alquiler de inmuebles.

- (31) Precedentes nacionales⁸ y comunitarios⁹ han diferenciado dentro de las actividades de promoción y explotación inmobiliaria cuatro mercados en función de la demanda:
- a. Promoción y venta de inmuebles para uso residencial: conjunto de actividades y servicios desarrollados por los operadores que financian y gestionan la construcción de inmuebles de uso residencial con el fin de venderlos a terceros. Dentro de esta actividad se encuentran el stock de viviendas ya construidas, viviendas en fase de construcción y aquellas no construidas pero que se están comercializando (promoción “sobre plano”).
 - b. Promoción y venta de inmuebles para uso no residencial, esto es, de oficinas, centros comerciales y de ocio, aparcamientos, naves industriales, hoteles, residencias para la tercera edad, etc. (promoción no residencial destinada a venta).
 - c. Tenencia y gestión (alquiler) de inmuebles para uso residencial: consiste en la prestación de servicios de explotación de inmuebles propios en régimen de alquiler destinado a particulares.
 - d. Tenencia y gestión (alquiler) de inmuebles para uso no residencial: alquiler de inmuebles a profesionales. Dentro de esta categoría, la Comisión Europea ha considerado la posibilidad de realizar una distinción adicional según el uso que se dé al inmueble, que puede ser (i) oficinas, (ii) industrial y (iii) comercial, y dentro de esta última, algunas autoridades han distinguido entre locales situados en centros comerciales y situados a pie de calle, y hoteles.
- (32) Según indica la notificante, otras autoridades de competencia, como la francesa, han contemplado la posibilidad de distinguir, según el uso al que se destinen los inmuebles, entre centros comerciales y locales comerciales a pie de calle, diferenciando a su vez dentro de los centros comerciales en función de su tamaño. Sin embargo, esta cuestión se ha dejado abierta¹⁰. No obstante, la notificante comparte la conclusión de la CNMC recogida en la resolución de la operación C/0555/14 CARREFOUR/ ACTIVOS KLEPIERRE, según la cual los locales ubicados en centros comerciales compiten con locales comerciales a pie de calle.
- (33) Adicionalmente, en cuanto a la definición de los mercados, las autoridades nacionales han considerado en los precedentes citados que existe una actividad de gestión del suelo que puede ser definida o bien como una fase más en la actividad de promoción inmobiliaria, ya que el suelo se incorpora como activo en la construcción de inmuebles, o bien como una actividad en sí misma en el caso de que el suelo se revenda a terceros.

⁸ N-06104 FEMARAL/FADESA y N-06108 ASTROC MEDITERRÁNEO/RAYET.

⁹ COMP/M.2863 MORGAN STANLEY/OLIVETTI/TELECOM ITALIA/TIGLIO.

¹⁰ Decisión de la Autoridad Francesa de la Competencia nº 10-DCC-112, de 17 de septiembre de 2010.

- (34) En esta operación, las partes están presentes en el mercado de tenencia y gestión de inmuebles para uso no residencial.

V.2 Mercado geográfico

- (35) Los precedentes de la autoridad nacional de competencia no han cerrado la definición de mercado geográfico en el mercado de tenencia y gestión (alquiler) de inmuebles para uso no residencial. No obstante, algunos precedentes¹¹ reconocen la posibilidad de distinguir los mercados de producto identificados a escala nacional, autonómica o local (definiendo áreas de influencia).
- (36) Teniendo en cuenta las características de la operación y las limitadas cuotas de las partes, no se considera preciso cerrar la definición de mercado geográfico.

VI. ANÁLISIS DEL MERCADO

VI.1. Estructura de la oferta

- (37) La operación presenta solapamientos, si bien poco significativos ya que las cuotas son en general de poca entidad.
- (38) Según datos aportados por la notificante, los solapamientos se producen en los siguientes segmentos del mercado de tenencia y gestión (alquiler) no residencial:
- a. Tenencia y gestión de plataformas logísticas/naves industriales a nivel nacional y en el área geográfica de influencia de Rivabellosa¹² y en el área geográfica de influencia de Barcelona¹³;
 - b. tenencia y gestión de oficinas a nivel nacional y en los municipios de Barcelona y Sevilla;
 - c. tenencia y gestión de inmuebles de uso comercial a nivel nacional y en los municipios de Barcelona y Sevilla;
 - d. y tenencia y gestión de hoteles a nivel nacional.

¹¹ Ver N-07037 Inmoeaml /Riofisa, N-07024 FCC / Realía, N-07004 Promociones Habitat / Ferrovial Inmobiliaria, C/0555/14 Carrefour/Activos Klepierre.

¹² Según la notificante, el área geográfica de influencia de Rivabellosa incluye los municipios de Salvatierra/Agurain, Amurrio, Araia, Foronda, Laudio/Llodio, San Román, P.I. Subillabide (capital Nanclores de la Oca) y Vitoria- Gasteiz. La Notificante ha aportado una Descripción de las áreas de influencia de Rivabellosa en el mercado de naves industriales/logísticas, en el que explica que este área de influencia se ha configurado teniendo en cuenta unas distancias y tiempos en coche a partir de Rivabellosa y hacia el resto de municipios incluidos en el área de influencia, siendo necesario invertir un tiempo medio aproximado de 40 minutos para el desplazamiento desde Rivabellosa hacia los municipios señalados.

¹³ El área de influencia de Barcelona comprendería, además del propio municipio de Barcelona, una serie de municipios colindantes con el área metropolitana de Barcelona: Abrera, Argentona, Barberà del Vallés, Castellbisbal, Castellar del Vallés, Cornellà de Llobregat, El Prat de Llobregat, Gavà, La Llagosta, La Roca del Vallés, Les Franqueses del Vallés, L'Hospitalet de Llobregat, Lliça d'Amunt, Llinars del Vallés, Mataró, Montcada i Reixac, Montmeló, Montornés del Valles, Palau de Plegamans (Palau-solità i Plegamans), Parets del Vallés, Polinyà, Ripollet, Rubí, Sabadell, Sant Andreu de la Barca, Sant Boi de Llobregat, Sant Esteve Sesrovires y Santa Perpetua de Mogoda. El tiempo medio aproximado para el desplazamiento desde Barcelona hacia los municipios referidos sería de 35 minutos.

- (39) La notificante aporta datos de cuotas de mercado individuales y combinadas de MERLIN, SABA y CILSA de 2013, 2014 y 2015 tanto en volumen, medido en número de metros cuadrados alquilados (superficie bruta alquilable, SBA), como en valor, medido por la facturación; manifestando que no se han producido en los últimos tres años cambios significativos en el mercado inmobiliario en España, o en los niveles de cuotas de ventas y de mercado, destacando la entrada en el mercado de fondos de inversión en los últimos años.
- (40) En el segmento de tenencia y gestión de **plataformas logísticas/naves industriales** a nivel nacional hay solapamientos, si bien estos son mínimos: la cuota conjunta en términos de SBA de MERLIN, SABA y CILSA sería del [0-10%] en volumen (con una adición de cuota de [0-10%]) y de [0-10%] en valor (con una adición de cuota de **[0-10%]**). Otros competidores en este mercado tienen cuotas inferiores al **[0-10%]**¹⁴.
- (41) A nivel local, los únicos ámbitos geográficos en los que se solapan las actividades de las partícipes serían (i) el área de Rivabellosa, en el que las cuotas conjuntas de las partícipes se sitúan en el año 2015 en un **[10-20%]** en términos de SBA y en un **[10-20%]** en valor¹⁵, y (ii) el área geográfica de influencia de Barcelona, en el que las cuotas conjuntas de las partícipes se sitúan en el año 2015 en un **[20-30%]** en términos de SBA y en un **[20-30%]** en valor.
- (42) En el caso del área geográfica de Sevilla¹⁶, MERLIN no estaba presente antes de la adquisición de SABA, por lo que no existen solapamientos. Las cuotas de SABA en Sevilla en 2015 fueron de **[10-20%]** en volumen y **[10-20%]** en valor¹⁷.

CUOTAS DE MERCADO 2015

TENENCIA Y GESTIÓN DE PLATAFORMAS LOGÍSTICAS/NAVES

¹⁴ Los datos de competidores que aporta la notificante corresponden a Logisor con una cuota de **[0-10%]** en términos de SBA, Prologis con un **[0-10%]** de cuota, CBRE GI (**[0-10%]**), Axiare (**[0-10%]**), Green Oak (**[0-10%]**) Neinver (**[0-10%]**) y Grupo Lar (**[0-10%]**).

¹⁵ En esta área geográfica, la notificante aporta cuotas de mercado de las siguientes competidoras: CTV con **[0-10%]** en SBA, Parques Industriales Gran Europa con **[0-10%]** y KCRE con **[0-10%]**.

¹⁶ El área de influencia de Sevilla incluiría, además del propio municipio de Sevilla, los municipios de Dos Hermanas y Alcalá de Guadaira. El tiempo medio aproximado para el desplazamiento desde Sevilla hacia los municipios referidos sería de 25 minutos.

¹⁷ En esta área geográfica, la notificante aporta cuotas de mercado de las siguientes competidoras: Red Logística Andalucí (CTM) con **[10-20%]** y Grupo Rafael López Sánchez con **[10-20%]**.

		VOLUMEN (SBA)	VALOR (facturación)
Ámbito NACIONAL	MERLIN	[0-10%]	[0-10%]
	CILSA	[0-10%]	[0-10%]
	SABA	[0-10%]	[0-10%]
TOTAL OPERACIÓN		[0-10%]	[0-10%]
Área de influencia RIVABELLOSA	MERLIN	[0-10%]	[0-10%]
	CILSA	N/A ¹⁸	N/A
	SABA	[10-20%]	[0-10%]
TOTAL OPERACIÓN		[10-20%]	[10-20%]
Área de influencia BARCELONA	MERLIN	[0-10%]	[0-10%]
	CILSA	[10-20%]	[10-20%]
	SABA	[0-10%]	[0-10%]
TOTAL OPERACIÓN		[20-30%]	[20-30%]
Área de influencia SEVILLA	MERLIN	N/A	N/A
	CILSA	N/A	N/A
	SABA	[10-20%]	[10-20%]
TOTAL OPERACIÓN		[10-20%]	[10-20%]

Fuente: Cuentas anuales y estimaciones de las partes, estudio de CBRE.

- (43) En el segmento de tenencia y gestión de **oficinas** existen solapamientos, si bien mínimos, tanto a nivel nacional como en los municipios de Barcelona y Sevilla (que es el ámbito geográfico más estrecho posible según la notificante), ya que las oficinas objeto de adquisición son, en realidad, inmuebles adjuntos auxiliares a las naves de finalidad logística/industrial.
- (44) A nivel nacional, la cuota conjunta en términos de SBA de MERLIN, SABA y CILSA sería del **[0-10%]** en volumen (**[0-10%]** en valor), con una adición de cuota de **[0-10%]** en volumen (**[0-10%]** en valor). Los competidores en este

¹⁸ N/A (no aplica), las partes no están presentes en este mercado

mercado a nivel nacional, según las notificantes, tienen todas cuotas inferiores al **[0-10%]**, tanto en valor como en volumen¹⁹.

- (45) En Barcelona, la cuota conjunta en este mercado de MERLIN, SABA y CILSA es de **[0-10%]** en volumen (**[0-10%]** en valor), y los competidores señalados por las notificantes poseen cuotas reducidas, y en cualquier caso inferiores al **[0-10%]**²⁰. En Sevilla la cuota conjunta de MERLIN y SABA (CILSA no está presente en este municipio) es de **[0-10%]** en volumen (**[0-10%]** en valor)²¹.
- (46) En el municipio de Rivabellosa MERLIN no tiene inmuebles destinados al alquiler para uso de oficinas. La notificante estima que la superficie adquirida para este fin con la Operación Propuesta representa una cuota muy reducida en oficinas en este municipio, estimando una cuota inferior al **[10-20%]**.

CUOTAS DE MERCADO 2015			
TENENCIA Y GESTIÓN DE INMUEBLES PARA USO DE OFICINAS			
		VOLUMEN (SBA)	VALOR (facturación)
Ámbito NACIONAL	MERLIN	[0-10%]	[0-10%]
	CILSA	[0-10%]	[0-10%]
	SABA	[0-10%]	[0-10%]
TOTAL OPERACIÓN		2,77%	[0-10%]
Municipio BARCELONA	MERLIN	[0-10%]	[0-10%]
	CILSA	[0-10%]	[0-10%]
	SABA	[0-10%]	[0-10%]
TOTAL OPERACIÓN		[0-10%]	[0-10%]
Municipio SEVILLA	MERLIN	[0-10%]	[0-10%]
	CILSA	N/A	N/A
	SABA	[0-10%]	[0-10%]
TOTAL OPERACIÓN		[0-10%]	[0-10%]
Municipio	MERLIN	N/A	N/A

¹⁹ Colonial con un **[0-10%]** en SBA, Mutua Madrileña con **[0-10%]** en SBA y Mapfre con **[0-10%]** en SBA.

²⁰ Colonial tiene una cuota del **[0-10%]** en SBA y Mapfre tiene un **[0-10%]** en SBA.

²¹ En esta área geográfica, la notificante no aporta cuotas de mercado de las competidoras.

RIVABELLOSA	CILSA	N/A	N/A
	SABA	[0-10%] ²²	[0-10%] ²³
TOTAL OPERACIÓN		[0-10%]	[0-10%]

Fuente: Cuentas anuales y estimaciones de las partes, estudio CBRE.

- (47) En cuanto al segmento de tenencia y gestión de inmuebles de uso **comercial**, la notificante ha calculado las cuotas de mercado únicamente teniendo en cuenta los locales comerciales, esto es, sin incluir los centros comerciales, ya que la información de cuotas de mercado en locales comerciales podía obtenerse más fácilmente y, según ella, era suficiente para demostrar la ausencia de efectos anticompetitivos. En este mercado existen solapamientos en la actividad de las partes, si bien estos son también mínimos, a nivel nacional y en los municipios de Barcelona y Sevilla.
- (48) A nivel nacional, la cuota conjunta de MERLIN, SABA y CILSA es de **[0-10%]** en volumen (**[0-10%]** en valor)²⁴. En Barcelona, la cuota conjunta en este mercado es de **[0-10%]** en volumen (**[0-10%]** en valor), con una adición de cuota de **[0-10%]** ²⁵. En Sevilla, la cuota conjunta de las participantes en la operación es de **[0-10%]** en volumen (**[0-10%]** en valor)²⁶.
- (49) En el municipio de Rivabellosa MERLIN no tiene inmuebles destinados al alquiler para uso comercial. La notificante estima que la superficie adquirida para este fin con la Operación Propuesta representa una cuota muy reducida en oficinas en este municipio, estimando una cuota inferior al **[0-10%]**.

CUOTAS DE MERCADO 2015

TENENCIA Y GESTIÓN DE INMUEBLES PARA USO COMERCIAL

²² Estimación de la notificante.

²³ Estimación de la notificante

²⁴ En esta área geográfica, la notificante aporta cuotas de mercado de la siguiente competidora: Uro Properties- AXA Real Estate con **[0-10%]**.

²⁵ En esta área geográfica, la notificante aporta cuotas de mercado de la siguiente competidora: Uro Properties- AXA Real Estate con **[0-10%]** en SBA.

²⁶ En esta área geográfica, la notificante no aporta cuotas de mercado de las competidoras.

		VOLUMEN (SBA)	VALOR (facturación)
Ámbito NACIONAL	MERLIN	[0-10%]	[0-10%]
	CILSA	[0-10%]	[0-10%]
	SABA	[0-10%]	[0-10%]
TOTAL OPERACIÓN		[0-10%]	[0-10%]
Municipio BARCELONA	MERLIN	[0-10%]	[0-10%]
	CILSA	[0-10%]	[0-10%]
	SABA	[0-10%]	[0-10%]
TOTAL OPERACIÓN		[0-10%]	[0-10%]
Municipio SEVILLA	MERLIN	[0-10%]	[0-10%]
	CILSA	N/A	N/A
	SABA	[0-10%]	[0-10%]
TOTAL OPERACIÓN		[0-10%]	[0-10%]
Municipio RIVABELLOSA	MERLIN	N/A	N/A
	CILSA	N/A	N/A
	SABA	[0-10%] ²⁷	[0-10%] ²⁸
TOTAL OPERACIÓN		[0-10%]	[0-10%]

Fuente: Cuentas anuales y estimaciones de las partes, información de CBRE.

(50) La notificante aporta cuotas de mercado a nivel nacional del segmento de alquiler de **hoteles** en la medida en que ARASUR y CIM VALLÉS poseen dos establecimientos hoteleros en los municipios de Rivabellosa y Santa Perpetua de la Mogoda, no existiendo solapamientos, ya que MERLIN no está presente en este segmento en estos municipios. MERLIN tiene una

²⁷ Estimación de la notificante.

²⁸ Estimación de la notificante

cuota de mercado, a nivel nacional, de **[0-10%]** en volumen en este segmento (**[0-10%]** en valor), y las cuotas de SABA están entre **[0-10%]**²⁹.

CUOTAS DE MERCADO 2015			
TENENCIA Y GESTIÓN DE HOTELES			
		VOLUMEN (SBA)	VALOR (facturación)
Ámbito NACIONAL	MERLIN	[0-10%]	[0-10%]
	CILSA	N/A	N/A
	SABA	[0-10%]	[0-10%]
TOTAL OPERACIÓN		0,28%	[0-10%]

Fuente: Cuentas anuales y estimaciones de las partes, información de CBR.

- (51) Según las notificantes, las partícipes en la concentración no alcanzan una cuota conjunta superior al **[10-20%]** en ningún mercado de producto o servicio en España, ni en ámbitos geográficos más estrechos regionales o locales, excepto en el segmento de tenencia y gestión de plataformas logísticas/naves en el área de influencia de Rivabellosa, con una cuota en términos de SBA del **[10-20%]** y en el área de influencia de Barcelona, con una cuota en términos de SBA de **[10-20%]**.
- (52) De igual modo la Operación Propuesta no va a implicar que las partícipes alcancen una cuota individual o conjunta del 25% en mercados verticalmente relacionados.
- (53) La estructura de la oferta del mercado, según la notificante, se encuentra muy atomizada dado que existen muchos operadores, debiendo destacarse la presencia de competidores relevantes (como Reyál Urbis, Ferrovial, Realia o Unibail Rodamco, entre otros) que están activos en el ámbito nacional, regional y local, si bien tienen en general cuotas reducidas.
- (54) En concreto, la oferta en el segmento de tenencia y gestión de inmuebles para uso no residencial se caracteriza por su elevado grado de profesionalización y la multiplicidad de agentes tanto nacionales como internacionales que operan en el mismo. En este sentido, los principales competidores en España en este segmento del mercado son compañías cotizadas SOCIMIs, compañías no cotizadas, compañías de seguros, sociedades patrimoniales de inversores privados, así como fondos de inversión inmobiliaria internacionales. Las principales empresas

²⁹ A nivel nacional, la notificante aporta cuotas de mercado de las siguientes competidoras: Hispania con **[0-10%]** en SBA y Meliá Hoteles con **[0-10%]** en SBA.

competidoras en este segmento son Logicor, Brookfield, Grupo Lar y Axiare Patrimonio.

VI.2. Estructura de la demanda, canales de distribución, precios, barreras a la entrada, competencia potencial.

- (55) Según la notificante, la principal **barrera de entrada** al mercado es la disponibilidad de suelo como factor de producción básico en el sector inmobiliario. La notificante manifiesta que en algunas zonas del territorio español existe un problema de escasez de suelo urbanizable que, en cualquier caso, está relacionado con la política urbanística municipal o autonómica.
- (56) A pesar de ello, la notificante insiste en que la presencia en el mercado de múltiples operadores de distintos tamaños indicaría la relativa facilidad para entrar en el mercado. De hecho, se enumeran en el formulario de notificación distintos nuevos participantes que han entrado en el mercado desde 2014, como las SOCIMIs Lar España e Hispania, y fondos de inversión extranjeros como Lone Star y Blackstone.
- (57) Según la notificante, la **estructura de la demanda del mercado** inmobiliario se encuentra muy atomizada, tanto en el ramo residencial como en el no residencial. En el segmento no residencial la demanda de oficinas suele ser especialmente fuerte.
- (58) Por lo que se refiere a los **canales y redes de distribución** del segmento de tenencia y gestión de inmuebles para uso no residencial, según la notificante, predomina la comercialización de los inmuebles mediante la intervención de empresas intermediarias, como las agencias y las consultoras inmobiliarias, que ofrecen los productos utilizando su propia cartera de inmuebles y los dan a conocer en diversos medios de comunicación (en particular las páginas web, pero también revistas especializadas, la propia página web de la compañía, presencia en ferias especializadas).
- (59) En cuanto a los **precios**, las rentas del alquiler de naves para uso industrial/logístico y de oficinas se fijan en condiciones de mercado y varían dependiendo de la ubicación del activo, estado de conservación, tamaño, etc. Por otro lado, las rentas de los locales comerciales y hoteles varían dependiendo fundamentalmente de la ubicación (atractivo comercial/turístico).

VII. EFICIENCIAS

- (60) Según la notificante, la operación permitirá la optimización de la gestión de las mismas así como la creación de potenciales sinergias y economías de escala gracias al aumento del tamaño de MERLIN.

VIII. VALORACIÓN DE LA OPERACIÓN

- (61) La Operación Propuesta consiste en la toma de control exclusivo de SABA PARQUES LOGÍSTICOS, S.A.U. (en adelante, SABA) por parte de MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A. (en adelante, MERLIN).
- (62) Las partes de la operación están presentes en el sector de tenencia y gestión (alquiler) de inmuebles para uso no residencial.
- (63) Las cuotas de mercado resultantes de la operación en todos los mercados analizados son reducidas, no superando el **[10-20%]** de cuota combinada en ningún segmento considerado. La única excepción se produce en el segmento de tenencia y gestión de plataformas logísticas/naves industriales en el área de influencia de Rivabellosa (Álava) con una cuota de **[10-20%]** en SBA, y en el área de influencia de Barcelona, con una cuota de **[10-20%]** en SBA, áreas donde MERLIN se posicionará como principal operador del segmento.
- (64) El mercado inmobiliario, y en concreto el segmento de tenencia y gestión de **plataformas logísticas/naves industriales** se caracteriza por un alto grado de fragmentación, en el que opera un elevado número empresas competidoras, algunas de ellas con una posición muy consolidada en el mercado. Así, y tomando como referencia el ejercicio 2015, con arreglo a los datos de la notificación, en ninguno de los segmentos y áreas geográficas consideradas se encuentran competidores con cuotas superiores al **[10-20%]** (en su mayoría por debajo del **[0-10%]**).
- (65) Por otro lado, no existen barreras de entrada significativas, existiendo como única limitación la oferta de suelo. Sin embargo, según la notificante, el crecimiento sostenido de la oferta de oficinas, y la posibilidad de comprar edificios a otros operadores supone que no existan barreras insuperables a la entrada.
- (66) A la vista de lo anterior, esta Dirección de Competencia considera que el proceso de concentración analizado no supone un riesgo para el mantenimiento de la competencia efectiva en los mercados afectados por lo que es susceptible de ser **autorizado en primera fase sin compromisos**.

IX. 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.