

**ANT.:** Notificación de Adquisición de Patio Comercial y Gestión y Desarrollo por Grupo Patio, e ingreso de Algeciras como controlador.  
Rol FNE F-93-2017.

**MAT.:** Informe de aprobación.

**Santiago, 06 NOV. 2017**

**A : FISCAL NACIONAL ECONÓMICO**  
**DE : JEFE DIVISIÓN DE FUSIONES**

Por medio del presente y, en conformidad con lo establecido en el Título IV "De las Operaciones de Concentración" del Decreto con Fuerza de Ley N°1, de 2004, del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado del Decreto Ley N°211, de 1973, y sus respectivas modificaciones ("**DL 211**"), presento a usted el siguiente informe relativo a la operación de concentración del Antecedente (la "**Operación**"), recomendando la aprobación de la misma en forma pura y simple, en virtud de las razones que a continuación se exponen:

## **I. ANTECEDENTES**

### **a. Investigación**

1. Con fecha 28 de agosto de 2017, Correlativo de Ingreso N°03480-17, los apoderados de Grupo Patio SpA ("**Grupo Patio**"), Fondo de Inversión Privado Capital Advisors Centros Comerciales ("**Fondo CACC**") e Inmobiliaria Algeciras Limitada ("**Algeciras**" y junto con Grupo Patio y Fondo CACC, las "**Partes**"), pusieron en conocimiento de esta Fiscalía Nacional Económica ("**FNE**" o "**Fiscalía**") la compra de la participación de Fondo CACC en Patio Comercial SpA y Gestión y Desarrollo S.A. por parte de Grupo Patio, conjuntamente con la adquisición por parte de Algeciras de derechos que le permitirían ejercer influencia decisiva en la administración de Grupo Patio (todo lo anterior, la "**Notificación**").

2. Con fecha 11 de septiembre de 2017, se dictó por esta Fiscalía una resolución por falta de completitud de la Notificación, la que fue comunicada por correo electrónico a las Partes en la misma fecha.

3. Las Partes, mediante presentación de fecha 27 de septiembre de 2017, correspondiente al Correlativo de Ingreso N° 03944-17, subsanaron los errores y omisiones pertinentes de la Notificación (“**Complemento**”).

4. En consecuencia, con fecha 10 de octubre de 2017, se ordenó el inicio de la investigación bajo el Rol FNE F-93-2017 (la “**Investigación**”), teniéndose por completa la Notificación presentada.

#### **b. Partes de la Operación**

5. Grupo Patio SpA es una plataforma integrada de inversión y gestión en activos inmobiliarios para su arrendamiento, subarrendamiento y/o administración; controlada, entre otros, por Inversiones Santa Teresita SpA y Fondo de Inversión Privado Patio y Gestión (en conjunto “**Accionistas Mayoritarios**”). De acuerdo a información disponible en su sitio corporativo, sería una empresa líder en el mercado inmobiliario, contando con cuatro unidades de negocios diversificados e independientes: Patio Comercial, Patio Oficinas, Patio Industrial y Patio Capital<sup>1</sup>.

6. Inmobiliaria Algeciras Limitada es un *holding* de inversiones y gestión en el rubro inmobiliario, hotelero, financiero, automotriz, alimentos, entre otros.

7. Fondo CACC, es un fondo de inversión privado administrado por Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Privados Alcántara S.A., que tiene por única actividad la inversión en Patio Comercial y Gestión y Desarrollo.

8. Inversiones Santa Teresita SpA corresponde a un *holding* de inversión y renta de capitales mobiliarios, asesoramiento empresarial y en materia de gestión.

9. Fondo de Inversión Privado Patio y Gestión, es un fondo de inversión privado administrado por la sociedad FINASSET S.A. que desarrolla actividades de inversión y renta en capitales inmobiliarios.

---

<sup>1</sup> Información disponible en su sitio web corporativo [En línea]: <<http://www.patio.cl/nuestra-empresa/>>.

### c. Descripción de la Operación

10. La Operación, como fue mencionado anteriormente, consiste en la compra de la participación que mantiene Fondo CACC en Patio Comercial y Gestión y Desarrollo<sup>2</sup> por parte de Grupo Patio<sup>3</sup>, junto con la posterior adquisición por Algeciras de derechos que le permitirían ejercer, conjuntamente con los Accionistas Mayoritarios, influencia decisiva en la administración de Grupo Patio<sup>4</sup>.

11. De este modo, la Operación se enmarcarían dentro de la hipótesis de operación de concentración establecida en el artículo 47 letra b) del DL 211<sup>5</sup>.

12. Cabe hacer presente que al día de hoy, Algeciras cuenta con una participación indirecta en las sociedades Patio Comercial y Gestión y Desarrollo, a través de sus aportes en el Fondo CACC, que participa a su vez en la propiedad de las mencionadas sociedades<sup>6</sup>.

## II. ANÁLISIS DE COMPETENCIA

13. En la Notificación se señala que no existiría superposición horizontal ni vertical entre las Partes que se concentran, pues ninguna entidad que forma parte del grupo empresarial de Grupo Patio realizaría actividades en el mismo mercado relevante del producto o geográfico que las entidades del grupo empresarial de Algeciras, así como tampoco en mercados verticalmente relacionados dentro del proceso de producción y comercialización, conforme a lo dispuesto en el artículo 4 letra a) del Decreto N°33 del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo, de fecha 1 de marzo de 2017, que Aprueba Reglamento sobre la Notificación de una Operación de Concentración (el "**Reglamento**").

14. De acuerdo a los antecedentes recabados durante la investigación, esta División verificó que entre las Partes no es posible identificar traslapes horizontales, ni tampoco relaciones verticales o de conglomerado relevantes para efectos de un análisis competitivo.

15. Según se informó y corroboró esta División, Algeciras no desarrolla actividades económicas relacionadas con centros comerciales por medio de sociedades distintas de Patio Comercial y Gestión y Desarrollo<sup>7</sup>, así como tampoco cuenta con participación

---

<sup>2</sup> Patio Comercial SpA es una sociedad propietaria indirecta de diversos formatos de centros comerciales, ya sea *mall*, *stand alone*, *strip centers*, centros comerciales vecinales, *power centers* y *outlets*, mientras que Gestión y Desarrollo S.A. se dedica a la administración y gestión de centros comerciales, en los mismos formatos antes mencionados.

<sup>3</sup> Para mayor detalle sobre esta Operación, véase **Nota Confidencial [1]**.

<sup>4</sup> Al respecto, véase **Nota Confidencial [2]**.

<sup>5</sup> Véase **Nota Confidencial [3]**.

<sup>6</sup> Véase **Nota Confidencial [4]**.

<sup>7</sup> Véase párrafo 12.

indirecta en otras sociedades que desarrollen dichas actividades. Sin embargo, de materializarse la Operación, la participación indirecta que detenta a través del Fondo CACC concluiría, y adquiriría, a su vez, un control conjunto directo a través de Grupo Patio sobre estas últimas. Lo anterior, no generaría un riesgo con aptitud suficiente para reducir sustancialmente la competencia en dicho mercado, principalmente por el hecho de que Algeciras y sociedades de su grupo empresarial no desarrollan actividades económicas relacionadas con centros comerciales distintas a la descrita.

16. Por otro lado, esta División verificó que ambas Partes mantienen participaciones minoritarias indirectas en sociedades propietarias de edificios y oficinas en el sector oriente de Santiago. Sin embargo, tanto el porcentaje de participación que detentan en dichas sociedades, las prerrogativas políticas y económicas que tienen sobre las mismas, así como el número de edificios y oficinas involucrados, permite descartar una reducción sustancial a la competencia producto de la Operación<sup>8</sup>.

### III. CONCLUSIONES

17. La Operación no genera una integración o concentración relevante para la competencia en ningún mercado doméstico, por lo que esta División ha llegado a la convicción de que la misma no resulta apta para reducir sustancialmente la competencia. Por tanto, en atención a los antecedentes y al análisis realizado, se recomienda la aprobación de la Operación en forma pura y simple, salvo el mejor parecer del señor Fiscal.

Saluda atentamente a usted,

  
**FELIPE CERDA BECKER**  
**JEFE DIVISIÓN DE FUSIONES**

  
DPD

---

<sup>8</sup> Véase Nota confidencial [6].