



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional
2019 - Año de la Exportación

Resolución

Número:

Referencia: EX-2018-14219255- -APN-DGD#MP - “Conc 1603”

VISTO el Expediente N° EX-2018-14219255- -APN-DGD#MP, y

CONSIDERANDO:

Que, en las operaciones de concentración económica en las que intervengan empresas cuya envergadura determine que deban realizar la notificación prevista en el Artículo 9° de la Ley N° 27.442, procedese su presentación y tramitación por los obligados ante la ex COMISIÓN NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA, organismo desconcentrado en el ámbito de la SECRETARÍA DE COMERCIO INTERIOR del MINISTERIO DE PRODUCCIÓN Y TRABAJO, en virtud de lo dispuesto y por la integración armónica de los Artículos 7° a 17 y 80 de dicha ley.

Que la operación de concentración económica notificada el día 3 de abril de 2018, consiste en la adquisición del control exclusivo indirecto sobre las firmas BA MALL S.R.L. y OPMINMOBILIARIA S.A. por parte de la firma PGS FALCON INVESTMENTS LLC.

Que en las firmas BA MALL S.R.L. y OPM INMOBILIARIA S.A. por la firma PGS FALCON INVESTMENTS LLC. se encuentran “encapsulados” DOS (2) proyectos inmobiliarios focalizados en el segmento comercial (locales y oficinas); el titular de estos proyectos, en forma previa a la implementación de la operación notificada, era el Grupo PEGASUS un fondo de inversión argentino especializado en “private equity”.

Que, en el plano formal, la operación se llevó a cabo mediante la adquisición de los vehículos holding de las firmas BA MALL S.R.L. y OPM INMOBILIARIA S.A. por parte de las afiliadas de la firma PGS FALCON INVESTMENTS LLC.

Que, con respecto a la firma adquirente, la firma PGS FALCON INVESTMENTS LLC., es un vehículo jurídico constituido con el objetivo exclusivo de implementar la transacción notificada y cuyos accionistas principales son las firmas EQUITY INTERNATIONAL MANAGEMENT, LLC, THE GOLDMAN SACHS GROUP,

INC y CENTAURUS CAPITAL L.P.

Que el cierre de la transacción tuvo lugar el día 28 de marzo de 2018.

Que las empresas involucradas notificaron la operación de concentración económica, en tiempo y forma, conforme a lo previsto en el Artículo 9° de la Ley N° 27.442, habiendo dado cumplimiento a los requerimientos efectuados por la ex COMISIÓN NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA.

Que la operación notificada constituye una concentración económica en los términos del inciso c) del Artículo 7° de la Ley N° 27.442.

Que la obligación de efectuar la notificación obedece a que el volumen de negocios de las firmas afectadas supera la suma correspondiente a CIEN MILLONES (100.000.000) de unidades móviles —monto que, para el corriente año, equivale a PESOS DOS MIL MILLONES (\$ 2.000.000.000)—, lo cual se encuentra por encima del umbral establecido en el Artículo 9° de la Ley N° 27.442, y la transacción no resulta alcanzada por ninguna de las excepciones previstas en dicha norma.

Que, en virtud del análisis realizado, la ex COMISIÓN NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA concluye que la operación de concentración económica notificada no infringe el Artículo 8° de la Ley N° 27.442, al no disminuir, restringir o distorsionar la competencia de modo que pueda resultar perjuicio al interés económico general.

Que, la mencionada ex Comisión Nacional emitió el Dictamen de fecha 17 de septiembre de 2019, correspondiente a la “CONC. 1603”, aconsejando al señor Secretario de Comercio Interior autorizar la operación notificada, la cual consiste en la adquisición del control exclusivo indirecto sobre las firmas BA MALL S.R.L. y OPM INMOBILIARIA S.A. por parte de la firma PGS FALCON INVESTMENTS LLC, todo ello en virtud de lo establecido en el Artículo 13, inciso a) de la Ley N° 25.156.

Que el suscripto comparte los términos del mencionado dictamen, al cual cabe remitirse en honor a la brevedad, incluyéndose como Anexo de la presente resolución.

Que la Dirección General de Asuntos Jurídicos del MINISTERIO DE PRODUCCIÓN Y TRABAJO ha tomado la intervención que le compete.

Que la presente medida se dicta en virtud de lo establecido en el Artículo 14 de la Ley N° 27.442, el Decreto N° 174 de fecha 2 de marzo de 2018 y sus modificatorios, el Artículo 5° del Decreto N° 480 de fecha 23 de mayo de 2018 y el Artículo 22 del Decreto N° 48 de fecha 11 de enero de 2019.

Por ello,

EL SECRETARIO DE COMERCIO INTERIOR

RESUELVE:

ARTÍCULO 1°.- Autorízase la operación de concentración económica notificada, la cual consiste en la adquisición del control exclusivo indirecto sobre las firmas BA MALL S.R.L. y OPMINMOBILIARIA S.A. por parte de la firma PGS FALCON INVESTMENTS LLC, todo ello en virtud de lo establecido en el inciso a) del

Artículo 13 de la Ley N° 25.156.

ARTÍCULO 2°.- Considerase al Dictamen de fecha 17 de septiembre de 2019, correspondiente a la “Conc 1603”, emitido por la ex COMISIÓN NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA, organismo desconcentrado en el ámbito de la SECRETARÍA DE COMERCIO INTERIOR del MINISTERIO DE PRODUCCIÓN Y TRABAJO que, como Anexo IF-2019-84272684-APN-CNDC#MPYT, forma parte integrante de la presente medida.

ARTÍCULO 3°.- Notifíquese a las firmas interesadas.

ARTÍCULO 4°.- Comuníquese y archívese.

Digitally signed by WERNER Ignacio
Date: 2019.10.31 10:29:31 ART
Location: Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Digitally signed by GESTION DOCUMENTAL
ELECTRÓNICA - GDE
Date: 2019.10.31 10:29:39 -03:00



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional
2019 - Año de la Exportación

Dictamen firma conjunta

Número:

Referencia: Conc. 1603 | Dictamen Art. 13, inc. (a), Ley N° 27.156

SEÑOR SECRETARIO DE COMERCIO INTERIOR

Elevamos para su consideración el presente dictamen, referido a la operación de concentración económica que tramita bajo el expediente EX-2018-14219255-APN-DGD#MP del Registro del ex MINISTERIO DE PRODUCCIÓN, caratulado: “*CONC.1603 - PGS BAM I LLC, PGS OPM I LLC, PGS FALCON INVESTMENTS LLC, PREF BA MALL LLC, PREF HOLDCO, LLC Y PREF OPM LLC S/NOTIFICACIÓN ART. 8 DE LA LEY 25.156.*”

I. DESCRIPCIÓN DE LA OPERACIÓN Y ACTIVIDAD DE LAS PARTES

1. El día 3 de abril de 2018, esta Comisión Nacional recibió la notificación de una operación consistente en la adquisición del control exclusivo indirecto sobre BA MALL S.R.L. y OPM INMOBILIARIA S.A. (en adelante y en conjunto, las "SOCIEDADES ADQUIRIDAS") por parte de PGS FALCON INVESTMENTS LLC (en adelante, "PGS FALCON").
2. En cuanto a las SOCIEDADES ADQUIRIDAS, BA MALL S.R.L. es la titular del centro comercial «*Tortugas Open Mall*», ubicado en Malvinas Argentinas (provincia de Buenos Aires), que cuenta con 158 locales y aproximadamente 80 stands y está sujeto al régimen de propiedad horizontal —bajo este régimen, BA MALL S.R.L. es dueña de algunas unidades funcionales.
3. Respecto a OPM INMOBILIARIA S.A., la compañía es propietaria de «*Urbana Offices Complex*», un complejo de 46 oficinas ubicado en Vicente López (Provincia de Buenos Aires) y de cinco lotes cuya superficie alcanza los 32.620 m².
4. Como se aprecia, en las SOCIEDADES ADQUIRIDAS por PGS FALCON se encuentran "encapsulados" 2 proyectos inmobiliarios focalizados en el segmento comercial (locales y oficinas). El titular de estos proyectos, en forma previa a la implementación de la operación notificada, era el «Grupo Pegasus» —un fondo de inversión argentino especializado en *private equity*.
5. En el plano formal, la operación se llevó a cabo mediante la adquisición de los vehículos holding de las SOCIEDADES ADQUIRIDAS por parte de afiliadas de PGS FALCON.
6. Con respecto a la firma adquirente —PGS FALCON—, es un vehículo jurídico constituido con el objetivo exclusivo de implementar la transacción notificada y cuyos accionistas principales son EQUITY

INTERNATIONAL MANAGEMENT, LLC (en adelante, "EI"), THE GOLDMAN SACHS GROUP, INC (en adelante, "GS") y CENTAURUS CAPITAL L.P. (en adelante, "CE").

7. EI y CE son fondos de inversión norteamericanos de gestión privada, que previo a la transacción notificada no contaban con presencia de ninguna índole en la República Argentina. Por su parte, GS es la matriz de un grupo financiero dedicado a la banca de inversión, valores y gestión de inversiones que brinda una amplia gama de servicios financieros; localmente, proporciona algunos de estos servicios a través de sus subsidiarias —incluida GOLDMAN SACHS ARGENTINA, L.L.C.

8. El cierre de la transacción tuvo lugar el día 28 de marzo de 2018. La operación se notificó en tiempo y forma.¹

II. EFECTOS DE LA OPERACIÓN DE CONCENTRACIÓN NOTIFICADA

II.1. Naturaleza de la Operación

9. En la Tabla 1 se consignan exclusivamente las compañías involucradas en la operación, junto a una concisa descripción de la actividad empresarial que desarrolla cada una de ellas.

Tabla 1 | Actividades desarrolladas por las Empresas Afectadas en la República Argentina

Empresa	Actividad Económica
GOLDMAN SACHS ARGENTINA, L.L.C. ² (Grupo Comprador)	Compañía dedicada a la banca de inversión, valores y gestión de inversiones.
BA MALL S.R.L. (Objeto)	Propietaria del centro comercial Tortugas Open Mall, ubicado en Malvinas Argentinas, Provincia de Buenos Aires.
OPM INMOBILIARIA S.A. (Objeto)	Propietaria de: (i) Urbana Offices Complex, complejo de 46 oficinas ubicado en Vicente López, Provincia de Buenos Aires; y (ii) cinco lotes ubicados cerca de TOM, cuya superficie alcanza los 32.620 m2.

Fuente: CNDC sobre información aportada por las partes en el presente expediente.

10. De las actividades desarrolladas por las empresas involucradas no se evidencian relaciones económicas de tipo horizontal o vertical que pudieran generar cambios en las condiciones estructurales actuales de los mercados. Por lo tanto, de la operación notificada no caben esperar efectos económicos que impacten negativamente en las condiciones de competencia.

II.2. Cláusulas de Restricciones

11. Habiendo analizado la documentación aportada, esta Comisión Nacional advierte la presencia de cláusulas restrictivas de la competencia, las cuales se encuentran estipuladas en un acuerdo accesorio de la operación notificada denominado «*Transaction Agreement*».³

12. En la «Cláusula 5.2 | Prohibición de Competencia y oferta de trabajo» de este contrato, celebrado entre PGS FALCON, por un lado, y ciertos miembros del *management* de las SOCIEDADES ADQUIRIDAS — estos son los Sres. JERÓNIMO BOSCH, DIEGO CHEVALLIER BOUTELL y DIEGO GONZÁLEZ

CASERTELLI— se establece que mientras PGS FALCON sea directa o indirectamente titular de las SOCIEDAD ADQUIRIDAS, ni RUKAN S.A.⁴ ni las personas humanas mencionadas podrán organizar, establecer, adquirir, operar, manejar, controlar, participar, invertir, prestar dinero, permitir que sus nombres sean usados, actuar como consultores o tutores, prestar servicios, o de cualquier modo asistir a cualquier persona o entidad que compita o tenga previsto competir en el negocio del real estate en la República Argentina. Asimismo, RUKAN S.A. y las personas humanas reseñadas deberán abstenerse de influenciar a cualquier Empleado del Negocio⁵ a terminar su relación contractual con las Sociedades Adquiridas.

13. En este caso, y según se ha expuesto en la sección precedente, esta Comisión no ha encontrado elementos de preocupación respecto de la operación notificada y, habiendo evaluado los criterios de necesidad, vinculación, duración, partes involucradas y alcance, no existen objeciones que formular a las restricciones estipuladas, tal como han sido acordadas en el marco de la transacción —en las condiciones y términos ya reseñados.

III. ENCUADRAMIENTO JURÍDICO

14. Conforme lo estipulado en el Art. 81 del Decreto N° 480/2018, el cual reglamenta la Ley N° 27.442 de Defensa de la Competencia, se aplica a las presentes actuaciones las disposiciones de la Ley N° 25.156 y su normativa complementaria.⁶

15. Las empresas involucradas notificaron en tiempo y forma la operación de concentración conforme a lo previsto en el Art. 8 de la Ley N° 25.156, habiendo dado cumplimiento a los requerimientos efectuados por la Comisión Nacional de Defensa de la Competencia.

16. La operación notificada constituye una concentración económica en los términos del Art. 6, inc. (c), de la Ley N° 25.156 de Defensa de la Competencia.

17. La obligación de efectuar la notificación obedece a que el volumen de negocios de las firmas afectadas, superan los DOSCIENTOS MILLONES de PESOS (\$200.000.000.-) por encima del umbral establecido en el Artículo 8° de la Ley N° 25.156, y no se encuentra alcanzada por ninguna de las excepciones previstas en dicha norma.

IV. PROCEDIMIENTO

18. El día 3 de abril de 2018, PGS BAM I LLC, PGS OPM I LLC, PGS FALCON INVESTMENTS LLC, PREF BA MALL LLC, PREF HOLDCO, LLC y PREF OPM LLC notificaron la operación de concentración económica mediante la presentación en forma conjunta del Formulario F1 correspondiente.

19. El día 17 de abril de 2018 —y tras analizar las presentaciones efectuadas—, esta Comisión Nacional consideró que la información presentada se hallaba incompleta, formulando observaciones al F1 y haciéndoseles saber a las partes que el plazo previsto en el Artículo 13 de la Ley N° 25.156 no comenzaría a correr hasta tanto no dieran cumplimiento a lo solicitado. Este proveído fue notificado el día 18 de abril de 2018.

20. Finalmente, con fecha 29 de agosto de 2019, las partes dieron respuesta a lo solicitado, teniéndose por completo el Formulario F1 acompañado, y reanudando el computo del plazo establecido en el Artículo 13 de la Ley N° 25.156 el día hábil posterior al enunciado.

V. CONCLUSIONES

21. De acuerdo a lo expuesto precedentemente, esta Comisión Nacional de Defensa de la Competencia concluye que la operación de concentración económica notificada no infringe el Artículo 7 de la Ley N° 25.156, al no disminuir, restringir o distorsionar la competencia de modo que pueda resultar perjuicio al interés económico general.

22. Por ello, esta Comisión Nacional de Defensa de la Competencia aconseja al Señor Secretario de Comercio de Interior a autorizar la operación notificada, la cual consiste en la adquisición del control exclusivo indirecto sobre BA MALL S.R.L. y OPM INMOBILIARIA S.A. por parte de PGS FALCON INVESTMENTS LLC, todo ello en virtud de lo establecido en el Artículo 13, inc. (a), de la Ley N° 25.156.

23. Elévese el presente Dictamen al Señor Secretario de Comercio Interior, previo paso por la DIRECCIÓN GENERAL DE ASUNTOS JURÍDICOS del MINISTERIO DE PRODUCCIÓN para su conocimiento.

Se deja constancia que el Señor Vocal Dr. Pablo Trevisan y la Señora Vocal Dra. Maria Fernanda Vicens no suscriben el presente por encontrarse en uso de Licencia.

¹ Ver «Anexo II» de la presentación de fecha 22 de mayo de 2018 (N° de Orden 14, págs. 205/394).

² Se deja constancia que GS —uno de los accionistas principales de PGS FALCON— realiza exportaciones hacia Argentina a través de las siguientes empresas, las cuales no evidencian relaciones horizontales ni verticales con la empresa objeto: CESSAO DE INFRAESTRUTURAS S.A.; HAMLET PROTEIN AS; FLINT GROUP GMBH; AMERICOLD REALTY TRUST; ANCHORFREE, INC.; HEARTHSIDE FOOD SOLUTIONS, LLC; INFUSION SOFTWARE, INC.; IPREO PARENT HOLDCO LLC; PIPELINE SUPPLY & SERVICE, LLC; PROQUEST HOLDINGS, LLC; y de PROSIGHT SPECIALTY INSURANCE.

³ Es oportuno poner de resalto que las partes estipularon, específicamente en la «Cláusula 7.5 | Confidencialidad» del «Contrato de Compraventa de Participaciones Sociales», que el «Acuerdo de Confidencialidad» que celebraran en forma previa a la implementación notificada —con el objeto de darle un marco jurídico a las negociaciones y al procedimiento de due diligence que son usuales en este tipo de operaciones— continuaría en vigencia hasta el cierre de la operación notificada.

⁴ RUKAN S.A. era la sociedad del «Grupo Pegasus» a través del cual se gestionaban los proyectos inmobiliarios transferidos y la empleadora de los Sres. JERÓNIMO BOSCH, DIEGO CHEVALLIER BOUTELL y DIEGO GONZÁLEZ CASERTELLI.

⁵ El «*Transaction Agreement*» identifica en su «Anexo A» quienes son estos «Empleados del Negocio» a los que se aplica la estipulación descripta.

⁶ El Decreto N° 480/2018, publicado el 24 de mayo de 2018 en el Boletín Oficial de la República Argentina, dispone es su Artículo 81 que: “*Los Expedientes iniciados en los términos del Capítulo III de la Ley N° 25.156 y sus modificaciones continuarán su tramitación hasta su finalización conforme lo establecido en dicha norma.*”

Digitally signed by GESTION DOCUMENTAL ELECTRONICA - GDE
DN: cn=GESTION DOCUMENTAL ELECTRONICA - GDE, c=AR, o=SECRETARIA DE GOBIERNO DE MODERNIZACION,
ou=SECRETARIA DE MODERNIZACION ADMINISTRATIVA, serialNumber=CUIT 30715117564
Date: 2019.09.17 18:12:23 -03'00'

Digitally signed by GESTION DOCUMENTAL ELECTRONICA -
GDE
DN: cn=GESTION DOCUMENTAL ELECTRONICA - GDE, c=AR,
o=SECRETARIA DE GOBIERNO DE MODERNIZACION,
ou=SECRETARIA DE MODERNIZACION ADMINISTRATIVA,
serialNumber=CUIT 30715117564
Date: 2019.09.17 18:12:25 -03'00'