

## **INFORME Y PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

### **EXPEDIENTE C/0934/18 BLACKSTONE / HISPANIA**

---

#### **I. ANTECEDENTES**

- (1) Con fecha 23 de abril de 2018 tuvo entrada en la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (“CNMC”) notificación relativa a la concentración consistente en la adquisición del control exclusivo indirecto por parte de THE BLACKSTONE GROUP L.P. (BLACKSTONE), a través de su filial ALZETTE INVESTMENT, S.À.R.L. (ALZETTE), de HISPANIA ACTIVOS INMOBILIARIOS SOCIMI, S.A. (HISPANIA), mediante una oferta pública de adquisición (OPA) sobre la totalidad de las acciones ordinarias emitidas y en circulación de HISPANIA.
- (2) La fecha límite para acordar iniciar la segunda fase del procedimiento es el 23 de mayo de 2017 inclusive. Transcurrida dicha fecha, la operación notificada se considerará tácitamente autorizada.

#### **II. APLICABILIDAD DE LA LEY 15/2007 DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA**

- (3) La operación notificada es una concentración económica en el sentido del artículo 7.1 b) de la Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia (LDC).
- (4) De acuerdo con la notificante, la operación no tiene dimensión comunitaria, al no cumplirse los umbrales establecidos en el artículo 1 del Reglamento del Consejo (CE) nº 139/2004, de 20 de enero de 2004, sobre el control de las operaciones de concentración.
- (5) La operación notificada cumple, sin embargo, los requisitos previstos por la LDC para su notificación, al superarse los umbrales previstos en el artículo 8.1.b) de la misma y cumple los requisitos previstos en el artículo 56.1 b) de la mencionada norma.

#### **III. EMPRESAS PARTICIPES**

##### **III.1 THE BLACKSTONE GROUP L.P. (BLACKSTONE)**

- (6) BLACKSTONE es un gestor de activos global, con sede en Estados Unidos y cotizada en la bolsa de Nueva York, que opera como una empresa de administración de inversiones.
- (7) BLACKSTONE, a través de los fondos de inversiones que controla, está activa en el sector de alquiler de inmuebles, en el sector de promoción inmobiliaria y en el sector de gestión hotelera.
- (8) ALZETTE es una sociedad instrumental creada de forma específica para la consecución de la operación y controlada indirectamente por BLACKSTONE.
- (9) En España, la cartera inmobiliaria de BLACKSTONE incluye propiedades comerciales, propiedades residenciales, hoteles y suelo no urbanizado. En total

BLACKSTONE es propietaria de más de [...] <sup>1</sup> fincas ubicadas por toda España, de las cuales unas [...] son fincas residenciales, y unas [...] comerciales.

- (10) Actualmente BLACKSTONE es titular de 31 hoteles en activo, de los cuales gestiona directamente dieciséis <sup>2</sup>, siendo los quince restantes <sup>3</sup> gestionados por terceros mediante contratos de arrendamiento.
- (11) Según la notificante, el volumen de negocios de BLACKSTONE en España en 2016, conforme al artículo 5 del Reglamento de Defensa de la Competencia, fue de **[>240] millones de euros**.

### III.2 HISPANIA ACTIVOS INMOBILIARIOS SOCIMI <sup>4</sup>, S.A. (HISPANIA)

- (12) HISPANIA es una sociedad vehículo española especializada en inversiones inmobiliarias, bajo el control de AZORA GESTIÓN S.G.IIC, S.A.
- (13) La actividad de HISPANIA se centra en la adquisición, renovación, gestión, alquiler y venta de activos inmobiliarios destinados a oficinas, residencial y hoteles en España.
- (14) En la actualidad es titular de 46 hoteles (de los cuales solo dos <sup>5</sup> son directamente gestionados por HISPANIA, estando los restantes <sup>6</sup> arrendados a terceros) y un solar pendiente de desarrollo; 25 edificios de oficinas ubicados en Madrid (19), Barcelona (5) y Málaga (1), y un solar pendiente de desarrollo en Madrid; y 5 edificios residenciales ubicados en Madrid (4) y Barcelona (1).
- (15) Asimismo, según la notificante, el volumen de negocios de HISPANIA en España en el año 2017, de acuerdo con artículo 5 del Reglamento de Defensa de la Competencia, fue de **[>60] millones de euros**.

## IV. VALORACIÓN DE LA OPERACIÓN

- (16) Esta Dirección de Competencia considera que la presente concentración no supone una amenaza para la competencia efectiva en los mercados, ya que la participación de las partes de la operación en los mercados es de escasa importancia.

---

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

<sup>2</sup> **Gestión hotelera (BLACKSTONE)**: Isla de Gran Canaria (5 hoteles); Isla de Mallorca (3 hoteles); Provincia de Málaga – Costa del Sol- (3 hoteles); Isla de Tenerife (2 hoteles); Provincia de Barcelona (1 hotel); Provincia de Valencia (1 hotel); Provincia de Madrid (1 hotel).

<sup>3</sup> **Alquiler para uso hotelero (BLACKSTONE)**: Provincia de Girona –Costa Brava- (4 hoteles); Provincia de Pontevedra (2 hoteles); Provincia de Granada (2 hoteles); Provincia de Murcia (1 hotel); Provincia de Málaga –Costa del Sol- (1 hotel); Provincia de Asturias (1 hotel); Provincia de Sevilla (1 hotel); Provincia de Toledo (1 hotel); Isla de Gran Canaria (1 hotel); Provincia de Alicante –Costa Blanca- (1 hotel).

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> **Gestión hotelera (HISPANIA)**: Provincia de Madrid (1 hotel); Isla de Ibiza (1 hotel).

<sup>6</sup> **Alquiler para uso hotelero (HISPANIA)**: Isla de Mallorca (8 hoteles); Isla de Fuerteventura (7 hoteles y un solar pendiente de desarrollo); Isla de Gran Canaria (5 hoteles); Isla de Ibiza (5 hoteles); Isla de Tenerife (4 hoteles); Provincia de Málaga – Costa del Sol- (4 hoteles); Isla de Lanzarote (3 hoteles); Isla de Menorca (2 hoteles); Provincia de Madrid (2 hoteles); Provincia de Huelva –Costa de la Luz- (1 hotel); Provincia de Almería (1 hotel); Provincia de Alicante –Costa Blanca- (1 hotel); Provincia de Barcelona (1 hotel).

## **V. 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.