

INFORME Y PROPUESTA DE RESOLUCIÓN EXPEDIENTE C/0984/18 BLACKSTONE/TESTA

I. ANTECEDENTES

- (1) Con fecha 8 de octubre de 2018 tuvo entrada en la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (“CNMC”) notificación relativa a la concentración consistente en la adquisición de control exclusivo indirecto por parte de THE BLACKSTONE GROUP L.P. (BLACKSTONE), a través de su filial TROPIC REAL ESTATE HOLDING, S.L.U. (TROPIC), sobre TESTA RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. (TESTA), mediante una compraventa de acciones.
- (2) La fecha límite para acordar iniciar la segunda fase del procedimiento es el 8 de noviembre de 2018 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 ADQUIRENTE:

- (6) BLACKSTONE es un gestor de activos global con sede en Estados Unidos que cotiza en la bolsa de Nueva York y opera como una empresa de administración de inversiones.
- (7) BLACKSTONE, a través de los fondos de inversiones que controla directa o indirectamente en Europa está activa en el sector de alquiler de inmuebles (tanto residenciales como no residenciales), en el sector de promoción inmobiliaria y en el sector de gestión hotelera.
- (8) 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 [...]¹ fincas ubicadas por toda España, de las cuales unas [...] son fincas residenciales, y unas [...] no residenciales

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

(oficinas, activos comerciales, activos industriales, parkings y hoteles). BLACKSTONE no explota ningún parking de rotación.

- (9) TROPIC es una sociedad instrumental creada de forma específica para la consecución de la presente Operación, controlada indirectamente por fondos gestionados por las filiales de BLACKSTONE.
- (10) BLACKSTONE GROUP MANAGEMENT LLC gestiona todas las operaciones y actividades de BLACKSTONE. El fundador de BLACKSTONE, D. Stephen A. Schwarzman, está facultado para nombrar y cesar a los consejeros de BLACKSTONE GROUP MANAGEMENT LLC. Indica la notificante que D. Stephen A. Schwarzman no controla (directa ni indirectamente) ninguna otra sociedad activa en ningún mercado horizontal o verticalmente relacionado con los mercados afectados por la Operación Propuesta.
- (11) Según la notificante, el volumen de negocios de BLACKSTONE en España en 2016, de acuerdo con artículo 5 del Real Decreto 261/2008, de 22 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Defensa de la Competencia, fue de **[>240] millones de euros**.

III.2 ADQUIRIDAS:

- (12) TESTA es una compañía inmobiliaria, que cotiza en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) desde el 26 de julio de 2018, dedicada a la adquisición de activos inmobiliarios ubicados en todo el territorio nacional y a su gestión patrimonial. Hasta el momento de la operación de adquisición de acciones, el capital de Testa estaba distribuido entre: Grupo Santander (36,87%), Grupo BBVA (25,24%), Merlin Properties, SOCIMI, S.A. (16,95%), Acciona Real State, S.A. (20%) y otros accionistas (0,94%).
- (13) Su actividad principal se centra en la tenencia y gestión (alquiler) de activos inmobiliarios, fundamentalmente de uso residencial, aunque también posee un reducido número de locales comerciales y plazas de aparcamiento.
- (14) Señala la notificante que su cartera actual está integrada por 1 millón de m² de inmuebles de uso residencial (compuesta por 10.615 viviendas, que representan el 95% de su cartera, e incluyen [...] trasteros y [...] plazas de parking situados en dichas viviendas y que se alquilan junto con ellas²). Además, posee [...] locales comerciales situados en los bajos de dichas viviendas, la mitad de ellos situados en la Comunidad de Madrid y el resto distribuidos a lo largo de todo el territorio nacional.
- (15) TESTA es también propietaria de [...] plazas de garaje correspondientes a dos parkings que operan en régimen de rotación³: uno en Plaza de Castilla (Madrid), y otro en Cotolandia (Madrid). Respecto al parking de Plaza de Castilla, Testa tiene un contrato de arrendamiento, por lo que no gestiona ni explota el parking. En el caso del parking de Cotolandia, Testa sí gestiona directamente el parking, de [...] plazas de aparcamiento.

² Testa ingresa [...] euros mensuales por el alquiler de unos pocos trasteros alquilados de manera separada a la vivienda.

³ TESTA ingresa [...] euros mensuales por este concepto.

- (16) Los activos que integran la cartera de TESTA están localizados principalmente en la Comunidad de Madrid (65%), San Sebastián (7%), Barcelona (5%), Las Palmas de Gran Canaria (3%), Palma de Mallorca (3%), Valencia (3%) y La Coruña (2%).
- (17) Asimismo, según la notificante, el volumen de negocios de TESTA en España en el año 2017, de acuerdo con artículo 5 del Real Decreto 261/2008, fue de **[>60] millones de euros**.

IV. VALORACIÓN DE LA OPERACIÓN

- (18) Esta Dirección de Competencia considera que no es previsible que la presente operación suponga un obstáculo a la competencia efectiva en los mercados puesto que en algunos mercados no existe solapamiento y en los que existen, los solapamientos entre las partes son de menor importancia, cualquiera que sea el mercado considerado.

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.