

INFORME Y PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

C/1185/21 BLACKSTONE/STARWOOD/EXTENDEN STAY AMERICA

I. ANTECEDENTES

- (1) Con fecha 13 de abril de 2021 tuvo entrada en la Comisión Nacional de los Mercados y de la Competencia notificación relativa a la concentración consistente en la adquisición del control conjunto sobre Extended Stay America, Inc. (“ESA”) y su trust de acciones emparejadas de inversiones inmobiliarias (“paired share real estate investment trust”), ESH Hospitality, Inc. (“ESH Hospitality”), por parte de Blackstone Real Estate Partners IX (conjuntamente con sus fondos paralelos “BREP IX”) y SAR Public Holdings L.L.C. y Starwood Distressed Opportunity Fund XII Global (conjuntamente, STARWOOD).
- (2) La fecha límite para acordar iniciar la segunda fase del procedimiento es el 13 de mayo de 2021, inclusive. Transcurrida dicha fecha, la operación notificada se considera tácitamente autorizada.

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

- (3) La operación es una concentración económica conforme a lo dispuesto en el artículo 7.1.b) de la ley 15/2007 de Defensa de la Competencia (LDC).
- (4) De acuerdo con las notificantes, la operación no tiene dimensión comunitaria, al no cumplirse los umbrales establecidos en el artículo 1 del Reglamento (CE) n.º 139/2004, del Consejo, de 20 de enero de 2004, sobre el control de concentraciones entre empresas¹.
- (5) La operación notificada cumple, sin embargo, los requisitos previstos en la LDC para la notificación, al superarse los umbrales establecidos en el artículo 8.1.b) de la misma, y cumple los requisitos previstos en el artículo 56.1.d) de dicha ley.

III. EMPRESAS PARTICIPES

III.1 Adquirente: BLACKSTONE

- (6) BREP IX” es un fondo de inversión inmobiliaria asesorado por una filial de The Blackstone Group Inc. (conjuntamente con BREP IX, “Blackstone”), una gestora global de activos alternativos y proveedora de servicios de asesoría financiera, con sede en Estados Unidos y cotizada en la bolsa de Nueva York.
- (7) BLACKSTONE opera como una empresa de gestión de inversiones, no como un conglomerado o una sociedad holding. En consecuencia, cada empresa de su cartera de inversiones se gestiona y financia de forma independiente, y

¹ [CONFI.].

cada una tiene diferentes inversores (aunque es posible que se solapen los inversores en diferentes fondos de BLACKSTONE).

- (8) Actualmente BLACKSTONE tiene el control, en España, de Hotel Investment Partners, una empresa que gestiona activos hoteleros en España y que dispone, según la notificante, de [20-30] propiedades y [4.500-5.000] habitaciones en total. Asimismo, está presente con participaciones de control en el sector energético², de servicios ópticos³, de ingeniería civil y militar⁴, seguros de vida⁵, la manufactura⁶, los medios de pago⁷, el embalaje⁸, el ocio y los videojuegos⁹, el marketing digital¹⁰, la vivienda de alquiler¹¹, así como otras compañías de gestión de activos¹², real estate¹³, proveedores de servicios¹⁴, buscadores web¹⁵, reciclaje y residuos¹⁶, servicios de software a sector minorista¹⁷, aplicaciones de contacto social¹⁸, fabricantes de láminas de acetato de celulosa¹⁹, gestión de derechos musicales²⁰, servicios de laboratorio y desarrollo clínico a farmacéuticas²¹, gestión de instalaciones de servicio inalámbrico²² y transporte marítimo^{23,24}.
- (9) Según la notificante, el volumen de negocios de BLACKSTONE en España en 2019, 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 [**>60**] millones de euros.

VOLUMEN DE NEGOCIOS DE BLACKSTONE (2019 – millones de euros)		
Mundial	UE	España
[>2.500]	[>250]	[>60]

III.2 Adquirente: STARWOOD

² [CONFI.]

³ [CONFI.]

⁴ [CONFI.] d

⁵ [CONFI.]

⁶ [CONFI.]

⁷ [CONFI.] c

⁸ [CONFI.]

⁹ [CONFI.] d

¹⁰ [CONFI.]

¹¹ [CONFI.] e

¹² [CONFI.] C

¹³ [CONFI.]

¹⁴ [CONFI.]

¹⁵ [CONFI.]

¹⁶ [CONFI.]

¹⁷ [CONFI.]

¹⁸ [CONFI.]

¹⁹ [CONFI.]

²⁰ [CONFI.]

²¹ [CONFI.]

²² [CONFI.]

²³ [CONFI.] C

²⁴ Blackstone no dispone de participaciones minoritarias de 10% o más en ningún competidor presente en el sector de hoteles en España. [CONFI.]

- (10) STARWOOD forma parte de Starwood Capital Group, una firma privada de inversión alternativa global, con sede en Estados Unidos. El enfoque principal de Starwood Capital Group son las inversiones inmobiliarias globales.
- (11) Actualmente, las inversiones de STARWOOD en España están centradas en el sector inmobiliario comercial, y solo es propietaria de [0-10] hoteles en España[CONFI.]. Entre los sectores donde tiene presencia con participaciones de control se encuentran: el sector hotelero²⁵, el sector inmobiliario²⁶, empresas de inversión²⁷ y un trust de inversión inmobiliaria²⁸.
- (12) Asimismo, según la notificante, el volumen de negocios de STARWOOD en España en el año 2020, de acuerdo con artículo 5 del Real Decreto 261/2008, de 22 de febrero, fue de [>60] **millones de euros**.

VOLUMEN DE NEGOCIOS DE STARWOOD (2020 – millones de euros)		
Mundial	UE	España
[>2.500]	[<250]	[>60]

III.3 Adquirida: EXTENDED STAY AMERICA (ESA)

- (13) Extended Stay America, Inc. y su trust de acciones emparejadas de inversiones inmobiliarias, ESH Hospitality, Inc, cotizan conjuntamente como acciones emparejadas y se negocian en el NASDAQ, siendo una empresa de posesión y explotación de hoteles bajo marca de su compañía en EE. UU.
- (14) En particular desarrolla su actividad en el segmento de estancias de precio medio del sector del alojamiento y cuenta con dos segmentos operativos: (i) hoteles en propiedad. En este segmento, los ingresos provienen de la explotación de inmuebles hoteleros pertenecientes a la Target e incluyen ingresos por habitaciones y otros ingresos hoteleros; (ii) franquicia y gestión. En este segmento, las ganancias provienen de las tarifas percibidas por los acuerdos de franquicia y gestión con terceros.
- (15) Actualmente, ESA es propietaria de y explota un total de 564 inmuebles hoteleros en EE. UU. y franquicia otros 86 inmuebles hoteleros para terceros en EE. UU. Así, únicamente está activa en EE. UU (con un **volumen anual en 2020 de 912 millones de euros**) y **no tiene actividad ni presencia alguna en España, en la Unión Europea o en el Espacio Económico Europeo**.

²⁵ [CONFI.]

²⁶ [CONFI.]

²⁷ [CONFI.]

²⁸ [CONFI.]

VOLUMEN DE NEGOCIOS DE ESA (2020 – millones de euros)		
Mundial	UE	España
912	0	0

IV. VALORACIÓN DE LA OPERACIÓN

- (16) Esta Dirección de Competencia considera que la presente operación no supone una amenaza efectiva para la competencia en los mercados, ya que la adquirida no tiene presencia en España ni en el Espacio Económico Europeo, y las cuotas de las adquirentes en el mercado afectado son marginales.

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.