

## **INFORME Y PROPUESTA DE RESOLUCIÓN EXPEDIENTE C/0907/17**

---

### **I. ANTECEDENTES**

- (1) Con fecha 15 de noviembre de 2017 tuvo entrada en la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (“CNMC”) notificación relativa a la concentración consistente en la toma de control exclusivo de los activos hoteleros del BANCO SANBADELL por parte del gestor de fondos de inversión THE BLACKSTONE GROUP INTERNATIONAL PARTNERS LLP (“BLACKSTONE”).
- (2) La fecha límite para acordar iniciar la segunda fase del procedimiento es el 15 de diciembre 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.
- (4) De acuerdo con las notificantes, 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 los artículos 8.1.b) de la misma y cumple los requisitos previstos en el artículo 56.1 a) y b) de la mencionada norma.

### **III. EMPRESAS PARTICIPES**

#### **III.1 ADQUIRENTE: BLACKSTONE**

- (6) BLACKSTONE es un gestor de activos global, con sede en Estados Unidos y cotizada en la bolsa de Nueva York<sup>1</sup>, que opera como una empresa de administración de inversiones.
- (7) BLACKSTONE, a través de los fondos de inversiones que controla directa o indirectamente, está activa en el sector de alquiler de inmuebles y en el sector de promoción inmobiliaria, siendo HALLEY una sociedad instrumental creada de forma específica para la consecución de la operación.
- (8) En España, la cartera inmobiliaria de BLACKSTONE incluye propiedades comerciales, propiedades residenciales y suelo no urbanizado. En total BLACKSTONE es propietaria de más de [...] <sup>2</sup> fincas ubicadas por toda España,

---

<sup>1</sup> BLACKSTONE no cuenta con ningún accionista de control.

<sup>2</sup> Se insertan entre corchetes aquellas partes del informe cuyo contenido exacto ha sido declarado confidencial

[...] propiedades residenciales y [...] comerciales. De las propiedades comerciales aproximadamente el [...] % se destinan a alquiler y el [...] % a venta.

- (9) Actualmente BLACKSTONE no es propietaria ni posee el control efectivo sobre ningún hotel en España. Sin perjuicio de lo anterior, la notificante indica que se encuentra en proceso de adquisición de una cartera de activos inmobiliarios entre los que se incluyen un total de [...] hoteles en España, operación que aún está pendiente de aprobación por parte de la Comisión Europea<sup>3</sup>.
- (10) 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 ACTIVOS BANCO SABADELL

- (11) El BANCO SABADELL es propietario al 99,99% de la sociedad HOTEL INVESTMENT PARTNERS SL (HIP), propietaria a su vez de HIPVA<sup>4</sup>.
- (12) La actividad de HIPVA se centra en la adquisición, construcción, restauración promoción, arrendamiento y venta de inmuebles, principalmente de activos hoteleros, en España. En la actualidad, es propietaria de 14 hoteles<sup>5</sup>. Todos los hoteles son gestionados por un tercer operador, si bien en doce de ellos HIPVA mantiene control sobre la gestión<sup>6</sup> y en los otros dos solo actúa como arrendador.
- (13) Asimismo, según la notificante, el volumen de negocios de HIPVA en España en el año 2016, de acuerdo con artículo 5 del Real Decreto 261/2008, de 22 de febrero, fue de **[>60] millones de euros**.

## IV. VALORACIÓN DE LA OPERACIÓN

- (14) Esta Dirección de Competencia considera que la presente concentración no supone una amenaza para la competencia efectiva en los mercados, ya que no existe solapamiento horizontal o vertical entre las partes de la operación, al no

---

<sup>3</sup> M. 8679 BLACKSTONE / BANCO POPULAR REAL ESTATE BUSINESS. Los [...] hoteles, de los que solo [...] de 3, 4 y 5 estrellas se encuentran operativos, se encuentran gestionados por terceros mediante contratos de arrendamiento.

<sup>4</sup> BARCELONA HOTEL INVESTMENT HOLDING, SL posee el 0,01% restante.

<sup>5</sup>

- Hotel Axel Madrid 4\* (Madrid, zona ciudad de Madrid).
- Hotel Abba Acteon 4\* (Valencia, zona ciudad de Valencia).
- Hotel ME Sitges Terramar 4\* (Sitges, zona Provincia de Barcelona).
- Hotel Prestige Coral Platja 4\* (Rosas, zona Costa Brava).
- Hotel Meliá Villaitana 4\* (Benidorm, zona Costa Blanca).
- Hotel Sercotel Málaga 4\* (Málaga, zona Costa del Sol).
- Hotel AC Maniott Málaga 4\* (Málaga, zona Costa del Sol).
- Hotel Ritz-Carlton Abama 5\* (Santa Cruz de Tenerife, zona Tenerife).
- Hotel Jardín Tropical 4\* (Santa Cruz de Tenerife, zona Tenerife).
- Hotel Hilton Sa Torre 5\* (Llucmajor, zona Mallorca).
- Hotel Ahora Catarina 4\* (San Bartolomé de Tirajana, zona Gran Canaria).
- Hotel IF A Beach 3\* (San Bartolomé de Tirajana, zona Gran Canaria).
- Hotel IFA Continental 3\* (San Bartolomé de Tirajana, zona Gran Canaria).
- Hotel IFA Dunamar 4\* (San Bartolomé de Tirajana, zona Gran Canaria).

<sup>6</sup> HIPVA se reserva determinados derechos de monitorización y veto en algunas decisiones relativas a la gestión del hotel, tales como [...].

realizar actividades en el mismo mercado geográfico y de producto de referencia o en mercados relacionados de modo ascendente o descendente.

#### **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.