

> 7 de octubre de 2026 a las 0:00

Blackstone aplaza hasta 2027 la salida a Bolsa de HIP

Las condiciones de mercado frenan la operación, con activos valorados en 6.000 millones —P5



Blackstone aplaza el estreno en Bolsa de su inmobiliaria hotelera HIP por la inestabilidad del mercado

La empresa catalana de actividad turística, que dispone de activos por 6.000 millones de euros, manejaba octubre o noviembre para su salida al parque

PABLO MARTÍN SIMÓN /
ALFONSO SIMÓN
MADRID

Una salida a Bolsa es como un puzle. Todas las piezas deben encajar. Eso es precisamente lo que está esperando Blackstone para lanzar el estreno bursátil en España de HIP, una compañía barcelonesa con una cartera de inmuebles hoteleros valorados en alrededor de 6.000 millones de euros. El fondo estadounidense espera que las piezas encajen en un momento de incertidumbre por el alza de la inflación, por la subida de tipos a largo plazo y por la volatilidad en los mercados ante la incertidumbre geopolítica. La firma de Nueva York tenía previsto que la inmobiliaria cotizara a finales de octubre o principios de noviembre, pero ahora el escenario principal es aplazar el debut a inicios de 2027, según fuentes inmobiliarias y financieras conocedoras del proceso.

Los bancos colocadores detectan demanda, pero consideran que el actual escenario no asegura una puesta de largo triunfal y aconsejan aplazar el debut con el objetivo de salir en la mejor ventana, previsiblemente a partir de 2027. Todo el trabajo está hecho, de forma que Blackstone tiene capacidad para pulsar el botón de salida a Bolsa en cualquier momento. La promotora de renovables Ignis, especializada en centros de datos, también ha pospuesto su estreno, debido a la incertidumbre regulatoria, como publicó **CincoDías** el pasado 29 de septiembre.

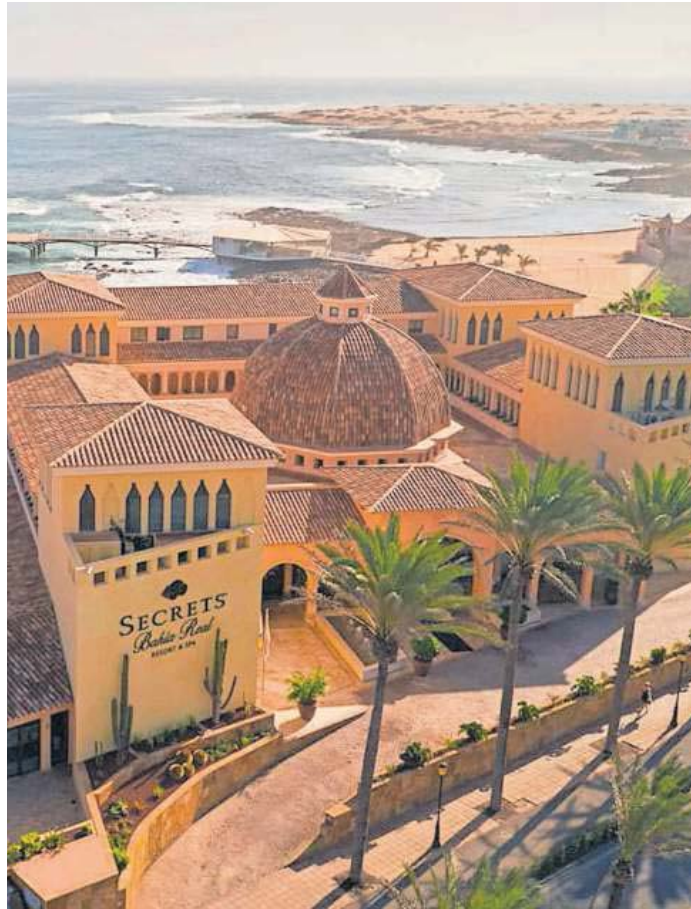
La raíz de la incertidumbre se enclava en Irán y en el estrecho de Ormuz. El enquistamiento del conflicto entre Estados Unidos y Teherán ha vuelto a amenazar a la economía global con tensiones inflacionarias debido al alza de costes que provoca en el petróleo y el gas. El 10 de septiembre, el Banco Central Europeo subió un cuarto de punto los tipos

de interés por segunda vez en tres meses, situando el precio del dinero en el 2,25% con la intención de controlar la inflación, aunque sea a costa de frenar la economía, y el mercado anticipa una posible alza adicional a final de año. A esto se suma la situación en Francia, el gran miedo de los mercados, que concentra la preocupación por el deterioro de sus cuentas públicas y la incertidumbre política. Es difícil que los presupuestos galos presentados la semana pasada reciban el apoyo necesario. Y, además, las elecciones de medio mandato en Estados Unidos están a la vuelta de la esquina, pues se celebrarán el 3 de noviembre.

Financiación más cara

La inflación y el alza de tipos tienen un efecto inmediato en las decisiones de los grandes inversores a la hora de apostar por el inmobiliario por la consecuente subida del euríbor, en este caso por dos razones: el encarecimiento de la financiación y, sobre todo, debido a que la deuda pública pasa a tener retornos atractivos. No hay más que ver cómo el Tesoro acaba de colocar letras a 12 meses a más del 3%, por primera vez desde 2024.

El importe que Blackstone se propone captar en la oferta pública de suscripción (OPS) es elevado, con un objetivo de obtener 700 millones de euros en forma de capital para seguir incrementando su cartera de hoteles, como publicó este periódico el pasado 21 de mayo. Y esto sin incluir la potencial venta de acciones ya existentes (OPV), como es el deseo de la gestora estadounidense. Los importes que han conseguido las dos compañías que se han estrenado en España son muy inferiores, con 173 millones de euros captados por TSK y con 150 millones por la filial española de Digi. "Contamos con demanda, pero en estas cir-



Hotel Bahía Real, en Fuerteventura, propiedad de HIP. CEDIDA POR LA EMPRESA

El escenario que se contempla ahora es que debute a inicios de 2027

El fondo estadounidense aspira a captar 700 millones en la oferta pública de suscripción

cunstancias es necesario ir con un colchón amplio", señalan fuentes cercanas a los bancos colocadores.

El Santander, Morgan Stanley, Citi, BNP Paribas y Goldman Sachs (los bancos coordinadores) tienen todo listo para comunicarlo a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), pero reclamando esperar. "Salvo que Blackstone rebaje sus pretensiones de precio, el escenario base ahora es posponer la transacción", señalan las fuentes financieras consultadas. Si hace unas semanas el gigante de Nueva York veía claramente la ventana de oportunidad de debutar entre octubre y noviembre, los nubarrones han empañado esa vista. En el

lado positivo para HIP, no hay que olvidar el fuerte crecimiento de la economía española y los buenos datos de turismo.

Lo que no está en duda es la intención de Blackstone de hacer un movimiento en HIP. Las fuentes consultadas del entorno empresarial y financiero indican que la convocatoria de elecciones generales para el 29 de noviembre no supone un problema para el estreno bursátil de la inmobiliaria, y solo depende de que los directivos del gigante estadounidense vean claro el momento para que el debut sea un éxito. No hay que olvidar, no obstante, que la operación se diseñó desde un inicio como una *dual track*, es decir, sendas paralelas

entre una salida a Bolsa o una venta de la empresa a un tercero, una opción que se enfrió después de que la gestora americana no llegase a un acuerdo de precio con GIC, el fondo soberano de Singapur que controla el 35% de HIP.

En la salida a Bolsa, además de los bancos coordinadores trabajan Bank of America, Crédit Agricole y Société Générale en un segundo escalón. Completan el sindicato Alpha Bank, con presencia en Grecia, donde la empresa gestiona activos hoteleros; la entidad neerlandesa Kempen & Co; JB Capital (la firma de Javier Botín) y Royal Bank of Canada (RBC), según fuentes financieras.

Qué es HIP

La salida a Bolsa de HIP convertiría a esta sociedad en una de las mayores inmobiliarias españolas cotizadas, junto a Merlin Properties y Colonial SFL. La firma dispone de una cartera de 61 hoteles y 20.000 habitaciones, principalmente en costa, ubicados en España, Portugal, Italia y Grecia.

El fondo con sede en Nueva York entró en HIP, empresa fundada por Alejandro Hernández-Puértolas, su actual consejero delegado, y varios socios, cuando la adquirió al Sabadell en 2017. Un año después, Blackstone lanzó una opa de casi 2.000 millones por la socimi (sociedad cotizada de inversión) del mercado inmobiliario Hispania, la que entonces era la mayor propietaria hotelera de España, y la integró en HIP.

Desde entonces, HIP ha ido creciendo aún más, entrando también en otros mercados del sur de Europa, como Portugal, Italia y Grecia. Lo ha hecho a golpe de talonario, con un programa de capex de alrededor de 750 millones. Entre los inquilinos de esta inmobiliaria se encuentran grandes marcas hoteleras como Hyatt, Barceló, Meliá, The Ritz-Carlton, Occidental, Dunas, AC o NH.