UOHSX00BFP4P

ÚŘAD PRO OCHRANU HOSPODÁŘSKÉ SOUTĚŽE

ROZHODNUTÍ

Č. j.: ÚOHS-S0252/2018/KS-20647/2018/840/MWi Brno 13. 7. 2018

Úřad pro ochranu hospodářské soutěže ve správním řízení sp. zn. ÚOHS-S0252/2018/KS, zahájeném dne 25. 6. 2018 podle § 44 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, a § 15 zákona č. 143/2001 Sb., o ochraně hospodářské soutěže a o změně některých zákonů (zákon o ochraně hospodářské soutěže), ve znění pozdějších předpisů, v souladu s § 21 téhož zákona, na základě zjednodušeného návrhu účastníka řízení, společnosti IMMOFINANZ AG, se sídlem Rakouská republika, Vídeň, Wienerbergstraβe 11, zastoupené Arthurem Braunem, M. A., advokátem, se sídlem Praha 1, Ovocný trh 1096/8, na povolení spojení soutěžitelů ve smyslu § 12 a násl. téhož zákona, vydává toto

ROZHODNUTÍ:

Spojení soutěžitelů IMMOFINANZ AG, se sídlem Rakouská republika, Vídeň, Wienerbergstraβe 11, na jedné straně, a S IMMO AG, se sídlem Rakouská republika, Vídeň, Friedrichstraβe 10, a CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, se sídlem Rakouská republika, Vídeň, Mechelgasse 1, na straně druhé, ke kterému má dojít dle § 12 odst. 2 zákona č. 143/2001 Sb., o ochraně hospodářské soutěže a o změně některých zákonů (zákon o ochraně hospodářské soutěže), ve znění pozdějších předpisů, na základě Smlouvy o koupi akcií, která byla uzavřena dne 18. 4. 2018 mezi společnostmi Theos GmbH, Everest Investment GmbH & Co KG a Pavus Immobilien GmbH & Co KG, všechny se sídlem Rakouská republika, Vídeň, Wipplingerstraβe 35/5. OG, jako prodávajícími, a společností IMMOFINANZ AG, jako kupujícím, a Smlouvy o koupi akcií, která byla uzavřena také dne 18. 4. 2018 mezi společností SIGNA 2018 Eins GmbH, se sídlem Rakouská republika, Vídeň, Freyung 3, jako prodávajícím, a společností IMMOFINANZ AG, jako kupujícím, v jejichž důsledku má společnost IMMOFINANZ AG nabýt cca 29,14 % akcií představujících *[* …

OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ …] % hlasovacích práv ve společnosti S IMMO AG, a současně, prostřednictvím společnosti S IMMO AG, navýšit svůj stávající akciový podíl ve společnosti CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft z cca 26 % na cca 32 %, a získat tak možnost obě tyto společnosti výlučně kontrolovat, se dle § 16a odst. 3 věta druhá téhož zákona

POVOLUJE.

ODŮVODNĚNÍ

1. K posuzovanému spojení soutěžitelů má dojít v souladu s § 12 odst. 2 zákona č. 143/2001 Sb., o ochraně hospodářské soutěže a o změně některých zákonů (zákon o ochraně hospodářské soutěže), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), na základě ve výroku uvedených dokumentů, v jejichž důsledku má společnost IMMOFINANZ AG, se sídlem Rakouská republika, Vídeň, Wienerbergstraβe 11 (dále jen „IMMOFINANZ“), nabýt cca 29,14 % akcií představujících *[… OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ …]* % hlasovacích práv ve společnosti S IMMO AG, se sídlem Rakouská republika, Vídeň, Friedrichstraβe 10 (dále jen „S IMMO“), a současně, prostřednictvím společnosti S IMMO, navýšit svůj stávající akciový podíl ve společnosti CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, se sídlem Rakouská republika, Vídeň, Mechelgasse 1 (dále jen „CA Immo“), z cca 26 % na cca 32 % akcií, a získat tak možnost obě tyto společnosti výlučně kontrolovat.

2. Dne 7. 7. 2016 vydal Úřad pro ochranu hospodářské soutěže (dále jen „Úřad“) ve správním řízení sp. zn. ÚOHS-S0445/2016/KS rozhodnutí č.j. ÚOHS-S0445/2016/KS-28110/2016/840/JMě, kterým povolil spojení soutěžitelů spočívající v získání výlučné kontroly společnosti IMMOFINANZ nad společností CA Immo.

3. Výlučná kontrola společnosti IMMOFINANZ měla být založena na následujících skutečnostech. Dle *„Smlouvy o převodu akcií“*[1] získala společnost IMMOFINANZ 25 690 163 kusových akcií na doručitele, jež představovaly cca 26 % z celkového počtu 98 808 332 kusových akcií na doručitele, a 4 akcie na jméno, s nimiž bylo spojeno právo jmenovat 4 členy dozorčí rady společnosti CA Immo. Zbytek akcií společnosti CA Immo byl rozptýlen mezi další akcionáře a tyto akcie byly volně obchodovány. Společnost IMMOFINANZ se v důsledku uvedené smlouvy měla stát největším akcionářem společnosti CA Immo. Vzhledem k relativně nízké účasti akcionářů společnosti CA Immo na její valné hromadě v letech 2012 - 2016[2] představoval nabývaný 26% podíl akcií na doručitele vždy nadpoloviční většinu hlasů na valných hromadách této společnosti.

4. Současně výše uvedené nabývané 4 akcie na jméno měly společnost IMMOFINANZ opravňovat ke jmenování 4 členů dozorčí rady společnosti CA Immo. Společnosti IMMOFINANZ měly akcie na jméno umožnit jmenovat 4 členy dozorčí rady, přičemž

[1] Uzavřené dne 17. 4. 2016 mezi společnostmi Terim Ltd., se sídlem Kyperská republika, Lemesou, Nicosia, Aglantzia 2112, a O1 Group Limited, se sídlem Kyperská republika, Lemesou, Nicosia, Aglantzia 2112, jako prodávajícími, a společností IMMOFINANZ, jako kupujícím.

[2] Valných hromad společnosti CA Immo se v letech 2012 - 2016 účastnili akcionáři, kteří v souhrnu drželi od *[… OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ …]* % do *[… OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ …]* % akcií této společnosti.

zbývajících 8 členů (volených akcionáři)[3] mělo být voleno valnou hromadou na základě většinového systému.[4] Dozorčí rada společnosti CA Immo přijímala rozhodnutí prostou většinou hlasů,[5] tj. fakticky tedy měla mít společnost IMMOFINANZ rozhodující vliv na složení, hlasování a rozhodování dozorčí rady společnosti CA Immo.

5. S ohledem na výše uvedené měla mít společnost IMMOFINANZ rovněž rozhodující vliv na složení, hlasování a rozhodování představenstva společnosti CA Immo, jež zajišťuje obchodní vedení společnosti, neboť členové představenstva jsou voleni prostou většinou hlasů členů dozorčí rady společnosti CA Immo.[6]

6. Avšak z důvodu změn v akcionářské struktuře, které nastaly po vydání předchozího rozhodnutí, nebylo získání výlučné kontroly ve společnosti CA Immo ze strany IMMOFINANZ realizováno, neboť na základě účasti akcionářů na valných hromadách v letech 2017 a 2018 představoval 26% akciový podíl společnosti IMMOFINANZ ve společnosti CA Immo podíl na hlasovacích právech na valné hromadě této společnosti ve výši *[… OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ …]* % v roce 2017 a *[… OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ …]* % v roce 2018.[7]

7. Na základě Smlouvy o koupi akcií, která byla uzavřena dne 18. 4. 2018 mezi společnostmi Theos GmbH, Everest Investment GmbH & Co KG a Pavus Immobilien GmbH & Co KG, všechny se sídlem Rakouská republika, Vídeň, Wipplingerstraβe 35/5. OG (dále jen „Theos“, „Everest“ a „Pavus“), jako prodávajícími, a společností IMMOFINANZ, jako kupujícím, a Smlouvy o koupi akcií, která byla uzavřena také dne 18. 4. 2018 mezi společností SIGNA 2018 Eins GmbH, se sídlem Rakouská republika, Vídeň, Freyung 3 (dále jen „SIGNA“), jako prodávajícím, a společností IMMOFINANZ, jako kupujícím, má společnost IMMOFINANZ získat cca 29,14 % akcií společnosti S IMMO. Procentuální účast na valných hromadách této společnosti se pohybovala v posledních 5 letech průměrně mezi *[… OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ …]* % a *[… OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ …]* %.[8] Kromě společností Theos, Everest, Pavus a SIGNA drží akcie společnosti S IMMO i kapitálové fondy skupiny Erste Asset Management, a to ve výši cca 12,99 %. Zbylé akcie společnosti S IMMO jsou široce rozptýleny. Společnost IMMOFINANZ se tak má stát akcionářem, jenž drží nejvyšší počet akcií, tj. cca 29,14 % (což odpovídá možnosti uplatnění *[… OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ …]* % všech hlasovacích práv) a má získat možnost vykonávat výlučnou kontrolu ve společnosti S IMMO, neboť předmětný podíl na hlasovacích právech ve společnosti S IMMO představuje nadpoloviční většinu hlasujících akcionářů na valných hromadách této společnosti, jež se konaly v průběhu posledních 5 let.

8. Společnost S IMMO drží v současné době cca 6 % akcií společnosti CA Immo. Za předpokladu shodného výkonu hlasovacích práv společností IMMOFINANZ a S IMMO na valné hromadě společnosti CA Immo se zvýší podíl akcií držený společností IMMOFINANZ ve společnosti CA

[3] Dozorčí rada společnosti CA Immo měla dohromady 16 členů (12 z nich volených akcionáři a 4 jmenováni zaměstnanci).

[4] Rakouské právo obchodních společností ani stanovy společnosti CA Immo nestanovují minimální kvorum účasti na valné hromadě společnosti nutné pro přijímání rozhodnutí.

[5] Viz čl. 12 odst. 5 Stanov společnosti CA Immo.

[6] Viz čl. 12 odst. 5 Stanov společnosti CA Immo.

[7] Viz Zjednodušený dotazník k povolení spojení, list spisu č. 5.

[8] Tyto údaje o účasti na valných hromadách zahrnují také akcie společností Theos, Everest, Pavus a SIGNA, které se valných hromad pravidelně účastní.

Immo ze současných cca 26 % na cca 32 %.[9] Průměrná účast akcionářů na valné hromadě společnosti CA Immo byla v roce 2016 *[… OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ …]* %, v roce 2017 *[… OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ …]* % a v roce 2018 *[… OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ …]* %. Zbývající akcie společnosti CA Immo budou i po realizaci posuzovaného spojení široce rozptýleny, když další dva významní akcionáři společnosti CA Immo, společnosti AXA S.A. a BlackRock, Inc. drží každá cca 4 % akcií. Společnost IMMOFINANZ má tedy získat možnost vykonávat výlučnou kontrolu také ve společnosti CA Immo, a to i s ohledem na skutečnosti uvedené v odst. 3 až 5 tohoto rozhodnutí. Spojení splňuje notifikační kritérium stanovené v § 13 zákona, a podléhá tak povolení Úřadu.

9. Akcie společnosti **IMMOFINANZ** jsou obchodovány na burze ve Vídni a Varšavě, přičemž společnost IMMOFINANZ není kontrolována žádnou fyzickou ani právnickou osobou. Společnost IMMOFINANZ působí celosvětově především v oblasti prodeje nemovitostí, pronájmu nákupních (maloobchodních) center, kancelářských a maloobchodních prostor. Na území České republiky je tato společnost činná prostřednictvím společností Airport Business Center, s.r.o., AIRPORT PROPERTY DEVELOPMENT, a.s., ARAGONIT s.r.o., Atom Centrum a.s., BB C - Building GAMMA, a.s., IMMOFINANZ Services Czech Republic, s.r.o., J. H. Prague a.s., JUNGMANNOVA ESTATES a.s., NP Investments a.s., SBF Development Praha spol. s r.o., STOP.SHOP.CZ s.r.o. či WINNIPEGIA SHELF, s.r.o. zejména v oblasti pronájmu kancelářských a maloobchodních prostor.

10. Akcie společnosti **S IMMO** jsou také obchodovány na burze ve Vídni. Tato společnost není před uskutečněním posuzované transakce kontrolována fyzickou ani právnickou osobou. Společnost S IMMO působí celosvětově především v oblasti prodeje nemovitostí, pronájmu nákupních (maloobchodních) center, kancelářských, maloobchodních a bytových prostor a hotelů. V České republice působí prostřednictvím společností ELTIMA PROPERTY COMPANY s.r.o. a REGA Property Invest s.r.o., a to v oblasti pronájmu hotelů.

11. Akcie společnosti **CA Immo** jsou obchodovány na burze ve Vídni. Tato společnost působí celosvětově především v oblasti prodeje nemovitostí, pronájmu nákupních (maloobchodních) center, kancelářských, maloobchodních a bytových prostor a hotelů. V České republice je společnost CA Immo činná prostřednictvím společností 4P - Immo. Praha s.r.o., CA Immo Real Estate Management Czech Republic s.r.o., RCP Alfa, s.r.o., RCP Amazon, s.r.o., RCP Beta, s.r.o., RCP Delta, s.r.o., RCP Gama, s.r.o., RCP ISC, s.r.o., RCP Zeta, s.r.o. zejména v oblasti prodeje nemovitostí určených k podnikání, pronájmu kancelářských prostor a služeb správy nemovitostí.

12. Úřad v řízení ověřil, že posuzovaná transakce splňuje podmínky pro aplikaci zjednodušeného řízení o povolení spojení ve smyslu § 16a odst. 1 písm. a) zákona a Oznámení Úřadu o zjednodušeném řízení pro posuzování některých případů spojení soutěžitelů. Úřad zjistil, že spojení nebude mít za následek podstatné narušení hospodářské soutěže, a proto v souladu s § 16a odst. 3 věta druhá zákona vydává rozhodnutí o povolení spojení.

[9] 26 % bude držet společnost IMMOFINANZ přímo a 6 % nepřímo, prostřednictvím společnosti S IMMO.

POUČENÍ

Proti tomuto rozhodnutí může účastník řízení v souladu s § 152 odst. 1 a 5, ve spojení s § 83 odst. 1 a § 85 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, podat do 15 dnů od jeho oznámení rozklad, o kterém rozhoduje předseda Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže. Rozklad se podává u Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže. Včas podaný a přípustný rozklad má odkladný účinek.

JUDr. Hynek Brom
I. místopředseda Úřadu

Obdrží
Arthur Braun, M. A., evropský advokát
bpv Braun Partners s.r.o.
Ovocný trh 1096/8
110 00 Praha 1
IDDS: hjqhxfn

Vypraveno dne
viz otisk razítka na poštovní obálce nebo časový údaj na obálce datové zprávy

Právní moc: 31. 7. 2018.