S 267/03-273/04 V Brně dne 21. ledna 2004

Úřad pro ochranu hospodářské soutěže ve správním řízení č.j. S 267/03, zahájeném dne 22. prosince 2003 podle § 18 zákona č. 71/1967 Sb., o správním řízení (správní řád), v platném znění, a § 15 zákona č. 143/2001 Sb., o ochraně hospodářské soutěže, v souladu s § 21 zákona č. 143/2001 Sb., o ochraně hospodářské soutěže, na návrh účastníků řízení, jimiž jsou společnosti HCEPP II Luxembourg Master S.à r.l., se sídlem Rue des Aubépines 180, Luxembourg, Lucemburské velkovévodství, a Engel General Dutch 2000 B.V., se sídlem Keizersgracht 62-64, Amsterodam, Nizozemské království, ve správním řízení zastoupené Evan Z. Lazarem, advokátem, se sídlem Křižovnické náměstí 1, Praha 1, na základě plných mocí ze dne 9. a 18. prosince 2003, na povolení spojení soutěžitelů ve smyslu § 12 a násl. zákona č. 143/2001 Sb., o ochraně hospodářské soutěže, vydává toto

r o z h o d n u t í :

Spojení soutěžitelů, ke kterému má dojít dle § 12 odst. 3 zákona č. 143/2001 Sb., o ochraně hospodářské soutěže, na základě „Smlouvy o úpisu a provedení investic“ a „Smlouvy mezi společníky“, uzavřených dne 14. prosince 2003 mezi společnostmi HCEPP II Luxembourg Master S.à r.l., se sídlem Rue des Aubépines 180, Luxembourg, Lucemburské velkovévodství, na straně jedné, a Engel General Dutch 2000 B.V., se sídlem Keizersgracht 62-64, Amsterodam, Nizozemské království, stávajícího vlastníka akcií představujících 100% podíl na základním kapitálu Arces International B.V., se sídlem Keizersgracht 62-64, Amsterodam, Nizozemské království, Arces International B.V. a Engel General Developers Limited, se sídlem Hahistadrut Blvd. 66, Haifa, Izrael, na straně druhé, v jejichž důsledku má společnost HCEPP II Luxembourg Master S.à r.l. získat akcie představující 50% podíl na základním kapitálu společnosti Arces International B.V., a tím i možnost tuto společnost spolu se společností Engel General Dutch 2000 B.V. společně kontrolovat, se dle § 16 odst. 2 zákona č. 143/2001 Sb., o ochraně hospodářské soutěže,

p o v o l u j e .

O d ů v o d n ě n í :

Při posuzování spojení soutěžitelů vycházel Úřad pro ochranu hospodářské soutěže (dále jen „Úřad“) zejména z návrhu na povolení spojení, dotazníku k povolení spojení, listiny zakládající spojení, výpisů z obchodního rejstříku, jakož i dalších všeobecně známých skutečností, týkajících se spojovaných společností.

Skutečnost, že se Úřad spojením zabývá, byla v souladu s ustanovením § 16 odst. 1 zákona č. 143/2001 Sb., o ochraně hospodářské soutěže (dále jen „zákon“), zveřejněna v Obchodním věstníku č. 46/2003 ze dne 19. listopadu 2003. V pětidenní lhůtě stanovené pro podání případných připomínek, ani později, Úřad žádnou připomínku k uvedenému spojení soutěžitelů neobdržel.

Notifikační podmínky

K posuzované transakci dochází na základě „Smlouvy o úpisu a provedení investic“ a „Smlouvy mezi společníky“, uzavřených dne 14. prosince 2003 mezi společnostmi HCEPP II Luxembourg Master S.à r.l., se sídlem Rue des Aubépines 180, Luxembourg, Lucemburské velkovévodství (dále jen „HCEPP II“), na straně jedné, a Engel General Dutch 2000 B.V., se sídlem Keizersgracht 62-64, Amsterodam, Nizozemské království (dále jen „Engel GD“), Arces International B.V., se sídlem Keizersgracht 62-64, Amsterodam, Nizozemské království (dále jen „Arces“), a Engel General Developers Limited, se sídlem Hahistadrut Blvd. 66, Haifa, Izrael (dále jen „Engel Limited“), na straně druhé. V důsledku realizace předmětné transakce získá společnost HCEPP II akcie představující 50% podíl na základním kapitálu společnosti Arces. Na základě uzavřené „Smlouvy mezi společníky“, která upravuje správu a řízení společnosti Arces, budou společnosti HCEPP II a Engel GD vykonávat ve společnosti Arces společnou přímou kontrolu. V případě společnosti Engel GD v době před uskutečněním navrhované transakce se jí vykonávaná výlučná kontrola ve společnosti Arces navrhovanou transakcí změní na kontrolu společnou, vykonávanou společně se HCEPP II.

Pokud jde o kvalitativní rozdíl mezi kontrolou společnou a výlučnou, rozhodující vliv vykonávaný samostatně se podstatně liší od rozhodujícího vlivu, jenž je vykonáván společně, neboť v druhém případě je vždy nutné brát ohled na potenciálně odlišné zájmy druhé strany. Tím, že dochází ke změně kvality rozhodujícího vlivu vykonávaného společností Engel GD ve společnosti Arces, přináší celá transakce trvalou změnu ve struktuře spojením dotčených stran. Jedná se tudíž o spojení soutěžitelů, které podléhá povolení Úřadu, a to konkrétně o spojení ve smyslu § 12 odst. 3 zákona č. 143/2001 Sb., o ochraně hospodářské soutěže (dále jen „zákon“).

Co se týče účastníka správního řízení o povolení spojení soutěžitelů, k němuž dochází podle § 12 odst. 3 zákona, povinnost podat návrh na povolení spojení je podle § 15 odst. 2 zákona uložena soutěžiteli, který má získat možnost přímo nebo nepřímo kontrolovat jiný podnik. V případě změny kontroly výlučné na kontrolu společnou musí podat návrh všichni soutěžitelé, kteří budou vykonávat společnou kontrolu, tj. i ten soutěžitel, který pozbývá výlučné kontroly a bude spolu s ostatními soutěžiteli vykonávat kontrolu společnou. Povinnost podat návrh mají tedy v případě navrhovaného spojení soutěžitelů společnosti HCEPP II a Engel GD, které se také následně ve smyslu § 21 odst. 1 zákona staly účastníky uvedeného správního řízení.

V dalším postupu se Úřad zabýval otázkou, zda navrhované spojení splňuje také druhé notifikační kritérium, stanovené v § 13 zákona. Vzhledem k tomu, že celkový celosvětový čistý obrat všech spojovaných soutěžitelů za poslední účetní období je vyšší než 5 miliard Kč,

je podmínka dle ustanovení § 13 písm. a) zákona splněna a posuzované spojení soutěžitelů tak podléhá povolení Úřadu.

Charakteristika spojujících se soutěžitelů

Společnost **HCEPP II** je obchodní společností výlučně kontrolovanou lucemburskou společností Heitmann Central Europe Property Partners II, un fonds commun de placement, se sídlem route d'Esch 69, Luxembourg, Lucemburské velkovévodství (dále jen „Heitmann II"). Heitmann II je fondem kolektivního investování. Vlastníky podílových listů fondu Heitmann II jsou následující soutěžitelé: Immofinanz Immobilien Anlagen AG, se sídlem Vídeň, Rakouská republika, European Bank for Recontruction and Development, se sídlem Londýn, Spojené království Velké Británie a Severního Irska, ABP Investments, se sídlem Heerlen, Nizozemské království, Central Europe Capital Inc., se sídlem Stamford, Spojené státy americké, CEPS II LLC, se sídlem Illinois, Spojené státy americké, a Arbeidsmarkedets Tillaegpension Ejendomme A/S, se sídlem Kodaň, Dánské království. Žádná z výše uvedených společností, dle informací účastníků řízení, však nevykovává nad fondem Heitmann II kontrolu ve smyslu zákona.

Společnost HCEPP II nevykonávala doposud žádnou činnost, kromě nabytí a držení 40% obchodního podílu ve společnosti Euro Mall Ventures S. à r.l., se sídlem Luxembourg, Lucemburské velkovévodství (dále jen „EMV"), a nabytí a držení 100 % obchodního podílu ve společnosti Komerční zóna Rudná, a.s., se sídlem K Vypichu 1086, Rudná, IČ: 61672432 (dále jen „KZ Rudná").

Společnost EMV je společně kontrolována na základě akcionářské smlouvy třemi společnosti, a to GE Capital Investments Holding BV, se sídlem Rotterdam, Nizozemské království (dále jen „GEH"), Euro Mall Luxembourg S.A., se sídlem Lucemburské velkovévodství (dále jen „EML"), a HCEPP II. Společnost EMV kontroluje na území České republiky tyto společností: Euro Mall Ostrava Real Estate, s.r.o., sídlem Náměstí republiky 2090/3a, Praha 1, IČ: 26160650, Euro Mall Brno Real Estate, s.r.o., sídlem Náměstí republiky 2090/3a, Praha 1, IČ: 26161478, Euro Mall Olomouc a.s., sídlem Náměstí republiky 2090/3a, Praha 1, IČ: 26427133, a Euro Mall Hradec Králové Real Estate, s.r.o., se sídlem Náměstí republiky 2090/3a, Praha 1, IČ: 26161460, jež působí v oblasti pronájmu nebytových prostor určených k maloobchodnímu prodeji.

Společnost KZ Rudná je českou akciovou společností, která se zabývá pronájmem logistických skladů a distribučních center evropského standardu A. Společnost KZ Rudná nekontroluje žádné další soutěžitele.

Engel GD, společnost založená podle právního řádu Nizozemského království, působí v oblasti nabývání a držby obchodních podílů ve společnostech činných v oblasti pronájmu nemovitostí. Engel GD kontrolovala před spojením, prostřednictvím svého 100% podílu na základním kapitálu, společnost Arces a rovněž nepřímo její dceřiné společnosti. Na území České republiky Engel GD kontroluje společnost Engel Managament, s.r.o., se sídlem Vinohradská 25, Praha 2, IČ: 26130491 (dále jen „Engel Managament"), která se zabývá poskytováním správcovských služeb společnostem kontrolovaným společností Arces.

Arces je společností založenou podle právního řádu Nizozemského království, která je činná v oblasti nabývání a držby obchodních podílů ve společnostech působících v rámci střední Evropy v oblasti nemovitostí. Arces působí na území České republiky prostřednictvím svých dceřiných společnosti, a to: PALACE ENGEL ESTATE, s.r.o., se sídlem Vinohradská 25, Praha 2, IČ: 26475332, PALACE ENGEL DEJVICE, s.r.o., se sídlem Vinohradská 25, Praha 2, IČ: 26207427, Agentura NOVÝ DOMOV 2000, spol. s r.o., se sídlem Vinohradská 25, Praha 2, IČ: 25103491, které nevykonávají v současnosti žádnou

činnost s výjimkou držby pozemků pro výstavbu rezidenčních projektů; PALACE ENGEL VRŠOVICE, s.r.o., se sídlem Blahníková 610, Praha 3, IČ: 26514150, který nevykonává v současnosti žádnou činnost s výjimkou držby majetkového podílu ve společnosti Agentura NOVÝ DOMOV 2000, spol. s r.o.; a dále společnosti PALÁCE ENGEL, s.r.o., se sídlem Vinohradská 25, Praha 2, IČ: 26169967, PALACE ENGEL PROJECT - KONCERN, s.r.o., se sídlem Vinohradská 25, Praha 2, IČ: 26692228, a PALACE ENGEL DEVELOPMENT, s.r.o., se sídlem Vinohradská 25, Praha 2, IČ: 26207869, které jsou činné v oblasti pronájmu nemovitostí. Na základě uzavřené „Smlouvy o úpisu“, bude však obchodní podíl společnosti Arces ve společnostech PALÁCE ENGEL, s.r.o., PALACE ENGEL PROJECT-KONCERN, s.r.o. a PALACE ENGEL DEVELOPMENT, s.r.o. převeden na jinou společnost kontrolovanou společností Engel Limited.

Dopady spojení

Za účelem zjištění, zda navrhovaným spojením soutěžitelů vznikne nebo bude posíleno dominantní postavení spojujících se soutěžitelů, které by mělo za následek podstatné narušení hospodářské soutěže, Úřad vymezuje relevantní trh, kterým je v souladu s ustanovením § 2 odst. 2 zákona trh zboží, které je z hlediska jeho charakteristiky, ceny a zamýšleného použití shodné, porovnatelné nebo vzájemně zastupitelné, a to na území, na němž jsou soutěžní podmínky dostatečně homogenní a zřetelně odlišitelné od sousedících území.

Při vymezování relevantních trhů se Úřad zaměřuje na činnosti, které na území České republiky provozuje soutěžitel, nad nímž je v důsledku spojení získávána kontrola, a z nich pak zejména na ty, které se zároveň překrývají s činnostmi navrhovatele.

S ohledem na výše uvedené vyplývá, že spojující se soutěžitelé nepůsobí přímo na území České republiky. Nicméně společnost Arces, nad kterou je získávaná kontrola ze strany společností HCEPP II a Engel GD, bude na území České republiky po spojení nepřímo působit prostřednictvím svých výše uvedených dceřiných společností. Tyto dceřiné společnosti Arces v současnosti drží pozemky na území hlavního města Prahy za účelem výstavby rezidenčních projektů (nekomerčních prostor), jsou tedy potencionálními soutěžiteli v oblasti pronájmu nemovitostí a souvisejících služeb. Společnost HCEPP II působí rovněž nepřímo v oblasti pronájmu nemovitostí, které vlastní KZ Rudná, jež se zabývá oblastí pronájmu logistických skladů a distribučních center, a dále prostřednictvím dceřiných společností společnosti EMV (ve které má HCEPP II společnou kontrolu) v oblasti pronájmu nebytových prostor pro maloobchodní prodej. Společnost Engel GD, působí na území České republiky kromě svého podílu v Arces, dále prostřednictvím společnosti Engel Managament, která se zabývá zejména poskytováním správcovských služeb v rámci společností kontrolovaných Arces.

Navrhované spojení soutěžitelů se tedy týká podnikání na trhu pronájmu nemovitostí v České republice. Tuto oblast lze rozdělit na podnikání v oblasti pronájmu nemovitostí využívaných k bytovým účelům a k nebytovým (komerčním) účelům. Nemovitosti využívané k nebytovým účelům je možno posuzovat z hlediska typu využití, které zahrnuje především kancelářské prostory, obchodní prostory, sklady a průmyslové objekty.

S ohledem na uvedené vymezil Úřad věcně relevantní **trh pronájmu nemovitostí**. Z hlediska geografického zvažoval Úřad použití užšího vymezení relevantního trhu než územím celé České republiky, a to především z toho důvodu, že soutěžní podmínky nejsou dostatečně homogenní v celé České republice, ale v některých oblastech jsou, především z hlediska cen, zřetelně odlišitelné od jiných oblastí ČR (např. v hlavním městě Praze). Protože se však aktivity spojujících se soutěžitelů na trhu pronájmu nemovitostí v rámci České republiky v současnosti nepřekrývají (nabývaná společnost Arces prozatím nepůsobí

na vymezeném věcně relevantním trhu) a činnosti společností HCEPP II prostřednictvím svých dceřiných společností zahrnují celé území České republiky, pro účely tohoto rozhodnutí Úřad vymezil geografický relevantní trh **územím celé České republiky**, s tím, že otázku užšího vymezení geografického relevantního trhu lze ponechat otevřenou.

Na vymezeném relevantním trhu pronájmu nemovitostí na území České republiky, by byl výsledný tržní podíl na území České republiky výrazně nižší než […*obchodní tajemství* …] % (a to i v případě zahrnutí potencionálního tržního podílu společností kontrolovaných Arces). V případě možného užšího vymezení věcně relevantního trhu, kde by tak nedošlo k překryvu současných či současně uvažovaných činností dceřiných společností Arces, by jednotlivé tržní podíly, např. při vymezení věcně relevantním trhu jako trhu pronájmu nebytových prostor pro maloobchodní prodej[1], pronájmu logistických skladů a distribučních center evropského standartu typu A[2] (kde nepřímo působí ze spojujících se subjektů pouze HCEPP II) a trhu pronájmu nemovitostí využívaných k bytovým účelům (kde potencionálně může působit nepřímo Arces), rovněž nepřekročily hodnotu […*obchodní tajemství* …] % na území České republiky.

Na vymezeném trhu působí velké množství dalších konkurenčních společností, investorů, kteří vlastní a pronajímají bytové a nebytové prostory na území České republiky.

Na základě výše uvedených skutečností, zejména pak proto, že činnosti spojovaných soutěžitelů se na území České republiky v současnosti nepřekrývají, ani na sebe nenavazují, a nedochází tak k horizontální ani vertikální integraci soutěžitelů, a že na vymezeném relevantním trhu působí množství dalších soutěžitelů, Úřad konstatuje, v důsledku předmětného spojení nedojde ke změně postavení spojujících se soutěžitelů nebo některého z nich na relevantním trhu, ani k navýšení tržní síly spojujících se soutěžitelů natolik, aby jim umožňovala chovat se ve značné míře nezávisle na jiných soutěžitelích nebo spotřebitelích, a tedy ani nevznikne nebo nebude posíleno dominantní postavení spojujících se soutěžitelů nebo některého z nich, které by mělo za následek podstatné narušení hospodářské soutěže v České republice.

Pro naplnění podmínek, uvedených v § 16 odst. 2 věta třetí zákona Úřad rozhodl o povolení posuzovaného spojení soutěžitelů, a ve stanovené lhůtě toto rozhodnutí vydává.

Poučení o opravném prostředku

Ve smyslu ustanovení § 61 zákona č. 71/1967 Sb., o správním řízení (správní řád), v platném znění, lze proti tomuto rozhodnutí podat do 15 dnů od jeho doručení rozklad předsedovi Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže, a to prostřednictvím Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže – odboru fúzí. Včas podaný rozklad má odkladný účinek.

Ing. Martin Vitula
pověřený řízením odboru fúzí

Rozhodnutí obdrží:
Evan Z. Lazar, advokát
AK Weil, Gotshal & Manges v.o.s.
Křížovnické nám. 1,

[1] viz rozhodnutí Úřadu S262/02 GE/Euro Mall Luxembourg/HCEPP II/ Euro Mall Ventures
[2] viz rozhodnutí Úřadu S226/03 HCEPP II/ KZ Rudná

110 01 Praha 1