

Úřad pro ochranu hospodářské soutěže ve správním řízení č.j. S 262/02, zahájeném dne 27. prosince 2002 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 GE Capital Investments Holding BV, se sídlem Blaak 16, 3011TA Rotterdam, Postbus 548 3000AM Rotterdam, Nizozemské království, ve správním řízení zastoupená Evanem Z. Lazarem, advokátem, se sídlem Křižovnické náměstí 1, Praha 1, na základě plné moci, Euro Mall Luxembourg S.A., se sídlem 38-40, rue Sainte Zithe, L-2763, Lucemburské velkovévodství, ve správním řízení zastoupená Mgr. Janem Halamou, advokátem, se sídlem V Celnici 4, Praha 1, na základě plné moci, a HCEPP II Luxembourg Master S.á.r.l., se sídlem L-2763 Luxembourg 180, rue des Aubépines, Lucemburské velkovévodství, ve správním řízení zastoupená Mgr. Petrem Hanzalem, advokátem, se sídlem Křižovnické náměstí 1, Praha 1, na základě plné moci, ve věci 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 dojde dle § 12 odst. 3 písm. a) zákona č. 143/2001 Sb., o ochraně hospodářské soutěže, na základě rámcové smlouvy o budoucí koupi akcií a akcionářské smlouvy, které byly uzavřeny mezi společnostmi GE Capital Investments Holding BV, se sídlem Blaak 16, 3011TA Rotterdam, Postbus 548 3000AM Rotterdam, Nizozemské království, HCEPP II Luxembourg Master S.á.r.l., se sídlem 180, rue des Aubépines, L-2763 Luxembourg, Lucemburské velkovévodství, a Euro Mall Luxembourg S.A., se sídlem 38-40, rue Sainte Zithe, L-2763, Lucemburské velkovévodství, v jejichž důsledku společnosti GE Capital Investments Holding BV, se sídlem Blaak 16, 3011TA Rotterdam, Postbus 548 3000AM Rotterdam, Nizozemské království, HCEPP II Luxembourg Master S.á.r.l., se sídlem 180, rue des Aubépines, L-2763 Luxembourg, Lucemburské velkovévodství, a Euro Mall Luxembourg S.A., se sídlem 38-40, rue Sainte Zithe, L-2763, Lucemburské velkovévodství, získají společnou kontrolu nad společností Euro Mall Ventures S.á.r.l., se sídlem 38-40, rue Sainte Zithe, L-2763, Luxembourg, Lucemburské velkovévodství, 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, rámcové smlouvy o budoucí koupi akcií, smlouvy mezi akcionáři a informací o spojovaných společnostech.

Skutečnost, že se Úřad spojením zabývá, byla zveřejněna v Obchodním věstníku č. 2/03 ze dne 15. ledna 2003. Ve stanovené lhůtě 5 dnů pro podání případných připomínek, ani později, Úřad žádnou připomínku k uvedenému spojení soutěžitelů neobdržel.

Ve smyslu ustanovení § 33 odst. 2 zákona č. 71/1967 Sb., o správním řízení (správní řád) v platném znění (dále jen „správní řád“), Úřad umožnil, aby se účastníci správního řízení před vydáním rozhodnutí vyjádřili k jeho podkladu a ke způsobu jeho zjištění.

Notifikační podmínky

Společnosti GE Capital Investments Holding BV, se sídlem Blaak 16, 3011TA Rotterdam, Postbus 548 3000AM Rotterdam, Nizozemské království (dále jen „GEH“), HCEPP II Luxembourg Master S.á.r.l., se sídlem 180, rue des Aubépines, L-2763 Luxembourg, Lucemburské velkovévodství (dále jen „HCEPP II“), jako kupující, a společnost Euro Mall Luxembourg S.A., se sídlem 38-40, rue Sainte Zithe, L-2763, Lucemburské velkovévodství (dále jen „EML“), jako prodávající, uzavřely rámcovou smlouvu o budoucí koupi akcií, v jejímž důsledku nabudou společnosti GEH a HCEPP II každá 40 % akcií společnosti Euro Mall Ventures S.á.r.l., se sídlem 38-40, rue Sainte Zithe, L-2763, Luxembourg, Lucemburské velkovévodství (dále jen „Euro Mall Ventures“), přičemž společnost EML bude nadále vlastnit 20 % akcií společnosti Euro Mall Ventures z původních 100 % akcií, které měla v držení.

Dále společnosti GEH, EML a HCEPP II uzavřely akcionářskou smlouvu, která upravuje správu a řízení společnosti Euro Mall Ventures a jejích dceřiných společností tak, že v konečném důsledku společnosti GEH, EML a HCEPP II budou vykonávat ve společnosti Euro Mall Ventures společnou přímou kontrolu a zároveň společnou nepřímou kontrolu v jejích dceřiných společnostech.

V případě společnosti EML se jí vykonávaná výlučná kontrola ve společnosti Euro Mall Ventures navrhovanou transakcí změni na kontrolu společnou, vykonávanou všemi třemi výše uvedenými společnostmi. 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 EML ve společnosti Euro Mall Ventures, 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 písm. a) 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 písm. a) zákona nabytím účastnických cenných papírů, 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 GEH, HCEPP II a EML, které se také následně ve smyslu § 21 odst. 1 zákona staly účastníky uvedeného správního řízení.

Celkový celosvětový čistý obrat všech spojovaných soutěžitelů za poslední účetní období je vyšší než 5 miliard Kč, přesahuje tedy hranici stanovenou v § 13 písm. a) zákona č. 143/2001 Sb., o ochraně hospodářské soutěže (dále jen „zákon“), tím je splněna notifikační podmínka dle tohoto ustanovení a posuzované spojení soutěžitelů podléhá povolení Úřadu.

Strany spojení

Společnost **GEH** je holdingová společnost, která kromě vlastnictví akcií v jiných obchodních společnostech neprovozuje žádnou podnikatelskou činnost. Je výlučně kontrolována společností General Electric Company, se sídlem v USA, která je zastřešující mateřskou společností diverzifikovaných společností podnikajících v oboru výroby, technologií a služeb v různých oblastech podnikání zahrnujících letecké motor, přístroje, finanční služby, informační služby, zařízení na výrobu elektřiny, osvětlení, průmyslové systémy, lékařská zařízení, plasty, vysílání a dopravní zařízení (dále také jen „skupina GE“).

V České republice je skupina GE zastoupena společnostmi GE Medical Systems Česká republika, s.r.o. (poskytování lékařských zařízení), GE Fanuc Automation ČR, s.r.o. (poskytování softwarové technologie) a GE Lighting, s.r.o. (poskytování světelných zdrojů a zařízení). Hlavní činnost skupiny GE v České republice však spočívá v poskytování obchodních finančních služeb, zejména prostřednictvím skupiny GE Group a jejích dceřiných společností – GE Capital Bank, a.s., GE Capital Leasing, a.s. a GE Capital Multiservis, a.s.

Dále je společnost General Electric Company prostřednictvím společnosti Central Europe Capital Inc. podílníkem investičního fondu HCEPP Fonds Commun de Placement, který kontroluje v České republice společnosti BB C – Building A, a.s., BB C – Building B, a.s., BB C – Building C, a.s., HCEPP BBC-A s.r.o., HCEPP BBC-D s.r.o. a Charles Square Center s.r.o. Uvedené české společnosti vlastní celkem čtyři budovy v Praze, které pronajímají jako nebytové kancelářské prostory.

Společnost Central Europe Capital Inc. společně s dalšími společnostmi vlastní podíly také v investičním fondu Heitman Central Europe Property Partners II, Fonds Commun de Placement (dále jen „Heitman“), se sídlem v Lucembursku. Tento výhradně kontroluje nově vytvořenou společnost **HCEPP II**, která je účastníkem tohoto správního řízení. Ani investiční fond Heitman, ani společnost HCEPP II nemají v České republice kontrolní podíly v žádných společnostech.

Společnost **EML** je holdingovou společností ve 100% vlastnictví společnosti TK Development A/S, se sídlem v Dánsku. Stejně jako společnost GEH ani společnost EML kromě vlastnictví akcií v jiných obchodních společnostech neprovozuje žádnou podnikatelskou činnost. Skupina společností kontrolovaných společností TK Development A/S působí v oblasti výstavby nákupních středisek, velkých obchodních domů a administrativních budov pro obchodní společnosti.

V České republice je tato skupina zastoupena více než 40 společnostmi, avšak většina z nich nevykonává podnikatelskou činnost, popřípadě pouze vlastní pozemky pro projekty, s jejichž realizací dosud nebylo započato. Jedinými již dokončenými projekty dceřiných společností společnosti TK Development A/S v České republice jsou nákupní centra v Ostravě, Hradci Králové, Brně a Olomouci, provozovaná společnostmi, nad kterými je v důsledku navrhovaného spojení získávána nepřímá společná kontrola.

Společnost **Euro Mall Ventures**, nad kterou je získávána společná kontrola výše uvedenými třemi společnostmi, je vlastníkem následujících českých společností: Euro Mall Ostrava Real Estate, s.r.o., Euro Mall Brno Real Estate, s.r.o. a Euro Mall Olomouc a.s. Dále bude společnost Euro Mall Ventures vlastnit opci na koupi obchodního podílu ve společnosti Euro Mall Hradec Králové Real Estate, s.r.o. Každá z uvedených čtyř společností vlastní a provozuje v příslušném městě v České republice nákupní středisko.

Dopady spojení

Před realizací spojení kontrolovala společnost Euro Mall Ventures tři společnosti vlastníci nebytové prostory určené k maloobchodním účelům ve městech Ostrava, Brno a Olomouc (dále má opci na koupi obchodního podílu ve společnosti vlastníci nebytové prostory v Hradci Králové, doposud tento obchodní podíl vlastní společnost EML). Realizací spojení získají účastníci řízení, společnosti GEH, EML a HCEPP II, nepřímou společnou kontrolu nad uvedenými třemi vlastníky nemovitostí. Také společnost GEH se účastní trhů nemovitostí v České republice tím, že vlastní podíly ve třech budovách, které se nacházejí v Praze a jsou využívány jako dále pronajímané kancelářské prostory.

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 a průmyslové objekty. Posuzované spojení se týká pouze pronájmu nemovitostí využívaných pro nebytové (komerční) využití, konkrétně maloobchodních prostor, jelikož tyto vlastní a pronajímá společnost Euro Mall Ventures, nad kterou je získávána společná kontrola, resp. jí kontrolované společnosti.

S ohledem na uvedené skutečnosti a na svá předchozí rozhodnutí týkající se stejného oboru podnikání (viz např. rozhodnutí Úřadu č.j. S 39/03 CAPUCINE B.V./DELICIS ČR, a.s.) vymezil Úřad jako věcně relevantní **trh pronájmu nebytových prostor určených k maloobchodnímu prodeji zboží**.

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 nebytových prostor určených k maloobchodnímu prodeji zboží v rámci České republiky nepřekrývají a samostatně dosahuje společnost Euro Mall Ventures na jednotlivých menších územních celcích (ve městech) podílu nižšího než ... % (*obchodní tajemství*), není pro účely tohoto rozhodnutí nezbytné vymezit geografický relevantní trh s konečnou platností.

Na základě výše uvedených skutečností, zejména pak proto, že činnosti spojovaných soutěžitelů se na území České republiky nepřekrývají, ani na sebe nenavazují, a nedochází tak k horizontální ani vertikální integraci soutěžitelů, Úřad konstatuje, že v důsledku předmětného spojení nedojde ke změně postavení spojujících se soutěžitelů nebo některého z nich na relevantním trhu, a k navýšení tržní síly spojujících se soutěžitelů natolik, aby jim umožňovala chovat se ve značné míře nezávislé na jiných soutěžitelích nebo spotřebitelích, a tudíž nedojde ke vzniku nebo posílení dominantního 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 o ochraně hospodářské soutěže 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. Vladimír Stankov, CSc.
vrchní ředitel
v zastoupení
JUDr. Robert Neruda
pověřený zastupováním

Rozhodnutí obdrží:

Mgr. Jan Halama, advokát
AK Allen & Overy
V Celnici 4
110 00 Praha 1

Mgr. Petr Hanzal, advokát
Weil, Gotshal & Manges v.o.s.
Křižovnické náměstí 1
110 00 Praha 1

Evan Z. Lazar, advokát
Weil, Gotshal & Manges v.o.s.
Křižovnické náměstí 1
110 00 Praha 1

Právní moc: 9.5.2003