

S 71/03-2198/03

V Brně dne 20. června 2003

Úřad pro ochranu hospodářské soutěže ve správním řízení č.j. S 71/03, zahájeném dne 22. dubna 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 účastníka řízení, jímž je společnost Europa Real Estate S.á.r.l., se sídlem 43, boulevard de la Pétrusse, L-2320, Lucemburské velkovévodství, ve správním řízení zastoupená Mgr. Janou Buršíkovou, advokátkou, se sídlem Jáchymova 2, 11000 Praha 1, na základě plné moci ze dne 17. dubna 2003, 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 dochází dle § 12 odst. 3 písm. a) zákona č. 143/2001 Sb., o ochraně hospodářské soutěže, tím, že na základě Smlouvy o smlouvě budoucí o převodu obchodního podílu a postoupení pohledávky uzavřené dne 1. dubna 2003 mezi společnostmi Europa Real Estate S.á.r.l, se sídlem 43, boulevard de la Pétrusse, L-2320, Lucemburské velkovévodství, jako nabyvatelem, a společností TriStannifer Holdings B.V., se sídlem Herengracht 483, 1017 BT Amsterdam, Nizozemské království, jako převodcem, bude uzavřena Smlouva o převodu obchodního podílu a postoupení pohledávky, v jejímž důsledku společnost Europa Real Estate S.á.r.l. získá možnost přímo či nepřímo kontrolovat společnost TriStannifer Westmarket, s.r.o., se sídlem Olivova 4/2096, 110 00 Praha 1, 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 následujících podkladů: návrhu na povolení spojení, dotazníku k povolení spojení, Smlouvy o smlouvě budoucí o převodu obchodního podílu a postoupení pohledávky, informací o spojovaných společnostech a analýzy postavení spojovaných subjektů na relevantních trzích.

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. 18/03 ze dne 6. května 2003. V pětidenní lhůtě stanovené pro podání případných připomínek, ani později, Úřad žádnou připomínku k uvedenému spojení soutěžitelů neobdržel.

V souladu s ustanovením § 33 odst. 2 zákona č. 71/1967 Sb., o správním řízení (správní řád), v platném znění (dále jen „správní řád“), Úřad umožnil, aby se zástupce účastníka správního řízení před vydáním rozhodnutí vyjádřil k podkladu rozhodnutí a ke způsobu jeho zjištění.

Notifikační podmínky

Ke spojení soutěžitelů má dojít tím, že na základě Smlouvy o smlouvě budoucí o převodu obchodního podílu a postoupení pohledávky (dále jen „Smlouva o smlouvě budoucí“) uzavřené dne 1. dubna 2003 mezi společností Europa Real Estate S.á.r.l, se sídlem 43, boulevard de la Pétrusse, L-2320, Lucemburské velkovévodství (dále jen „Europa Real Estate“), jako nabyvatelem, a společností TriStannifer Holdings B.V., se sídlem Herengracht 483, 1017 BT Amsterdam, Nizozemské království (dále jen „TriStannifer Holdings“), jako převodcem, bude uzavřena Smlouva o převodu obchodního podílu a postoupení pohledávky (dále jen „Smlouva o převodu obchodního podílu“), v jejímž důsledku společnost Europa Real Estate získá možnost přímo či nepřímo kontrolovat společnost TriStannifer Westmarket, s.r.o., se sídlem Olivova 4/2096, 11000 Praha 1 (dále jen „TriStannifer Westmarket“). Společnost Europa Real Estate tedy získá možnost kontrolovat jiný podnik ve smyslu § 12 odst. 3 písm. a) zákona.

V důsledku transakce realizované na základě Smlouvy o převodu obchodního podílu, která bude uzavřena za podmínek stanovených ve Smlouvě o smlouvě budoucí, nabude společnost Europa Real Estate 100% obchodní podíl ve společnosti TriStannifer Westmarket, a tím získá možnost tuto společnost přímo kontrolovat. Alternativně, společnost Europa Real Estate a společnost [... *obchodní tajemství* ...], založí po podpisu Smlouvy o smlouvě budoucí speciálně pro účel předmětného spojení novou společnost, se sídlem v Lucemburském velkovévodství (účastníkem v návrhu označenou jako „NewCo“, shodně viz dále), jejíž většinový podíl bude vlastnit společnost Europa Real Estate a menšinový podíl společnost [... *obchodní tajemství* ...]. V druhé fázi tohoto alternativního postupu realizace předmětné transakce společnost Europa Real Estate v souladu s článkem 11.02 Smlouvy o smlouvě budoucí převede na NewCo všechna práva a povinnosti vyplývající ze Smlouvy o smlouvě budoucí, a NewCo se tak stane stranou uvedené smlouvy a následně také Smlouvy o převodu obchodního podílu. V konečném důsledku nabude NewCo 100% obchodní podíl ve společnosti TriStannifer Westmarket, a tím získá možnost tuto společnost přímo kontrolovat, společnost Europa Real Estate tedy v tomto případě získá možnost společnost TriStannifer Westmarket kontrolovat nepřímo.

V návrhu na povolení spojení soutěžitelů ze dne 22. dubna 2003 a shodně též v doplnění tohoto návrhu doručeném Úřadu, na základě jeho výzvy ve smyslu § 16 odst. 5 zákona, dne 27. května 2003 účastník řízení uvádí, že předmětné spojení soutěžitelů nepodléhá povolení Úřadu, neboť celkový celosvětový čistý obrat všech spojovaných soutěžitelů za poslední účetní období (dále jen „celkový celosvětový obrat“) ani celkový čistý obrat všech spojovaných soutěžitelů dosažený za poslední účetní období na trhu České republiky (dále jen „celkový obrat v České republice“) nepřesahují hranice stanovené v § 13 zákona, takže notifikační podmínka dle tohoto ustanovení není splněna. K tomuto závěru účastník dospěl na základě skutečnosti, že do celkového celosvětového obratu a celkového obratu v České republice zahrnul pouze obraty dosažené nabývací skupinou soutěžitelů, účastníkem označenou jako „skupina Europa Fund“, a společnosti TriStannifer Westmarket. Obrat dosažený prodávací skupinou soutěžitelů, účastníkem označenou jako „skupina TrizecHahn“, tj. skupinou kontrolující nabývanou společnost, účastník do celkového celosvětového obratu ani do celkového obratu v České republice nezahrnul s odkazem na ustanovení § 14 odst. 4 zákona.

Výpočet obratu je upraven v § 14 zákona. Odstavec 2 citovaného ustanovení obsahuje taxativní výčet soutěžitelů, jejichž čisté obraty je nutno zahrnout do společného čistého obratu. Ustanovení § 14 odst. 4 zákona, na něž účastník ve své argumentaci odkázal, se vztahuje k situaci, kdy dochází ke spojení pouze části soutěžitele (viz např. ustanovení § 12 odst. 2 zákona). Z uvedených důvodů je tedy nezbytné obrat dosažený skupinou TrizecHahn zahrnout do celkového celosvětového obratu i do celkového obratu v České republice.

Celkový celosvětový čistý obrat všech spojovaných soutěžitelů za poslední účetní období, spočítaný v souladu s výše uvedeným, je vyšší než 5 miliard Kč, přesahuje tedy hranici stanovenou v § 13 písm. a) zákona, tím je splněna notifikační podmínka dle tohoto ustanovení a posuzované spojení soutěžitelů podléhá povolení Úřadu.

Strany spojení

Společnost **Europa Real Estate** je investiční holdingovou společností existující podle lucemburského právního řádu. Europa Real Estate je [... *obchodní tajemství* ...] (dále jen „Europa Fund“). Europa Real Estate je tak součástí nadnárodní skupiny Europa Fund, pro niž drží a spravuje investice v Evropě. Kromě správy investic Europa Real Estate nevykonává žádnou jinou podnikatelskou činnost.

Europa Fund je celoevropský fond pro investice do nemovitostí působící v západní a střední Evropě, [... *obchodní tajemství* ...].

Společnost Europa Real Estate má na území České republiky [... *obchodní tajemství* ...] dceřinných společností, jejichž předmětem podnikání je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor a poskytování základních služeb zajišťujících řádný provoz nemovitostí, bytů a nebytových prostor. Obratu na území České republiky však společnost Europa Real Estate dosahuje pouze prostřednictvím [... *obchodní tajemství* ...] byla založena v roce 2001, kdy nevykonávala žádnou podnikatelskou činnost. [... *obchodní tajemství* ...]

Zbývající [... *obchodní tajemství* ...] české dceřiné společnosti Europa Real Estate, založené v roce 2000, do roku 2002 nevykonávaly žádnou podnikatelskou činnost. [... *obchodní tajemství* ...]

Jak bylo uvedeno výše v rámci rozboru splnění notifikačních podmínek, speciálně pro účel předmětného spojení bude eventuelně zřízena nová společnost, se sídlem v Lucemburském velkovévodství, jejíž většinový podíl bude vlastnit společnost Europa Real Estate a menšinový podíl společnost [... *obchodní tajemství* ...]. Účastník řízení v návrhu

na povolení spojení označuje tuto společnost jako „NewCo“. Bude-li uvedená společnost skutečně zřízena, bude se jednat o společnost zřízenou výlučně pro účely předmětné akvizice, tzv. special purpose vehicle, která nebude vykonávat žádnou jinou podnikatelskou činnost.

Společnost **TriStannifer Westmarket** je českou společností s ručením omezeným, která je ze 100 % vlastněná společností TriStannifer Holdings. TriStannifer Westmarket je tak součástí nadnárodní skupiny TrizecHahn. Předmět podnikání společnosti TriStannifer Westmarket v současné době zahrnuje pouze pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb zajišťujících řádný provoz nemovitostí, bytů a nebytových prostor. Společnost TriStannifer Westmarket však reálně nikdy neprovozovala žádnou podnikatelskou činnost. Jde tedy o tzv. asset holding company, tj. společnost, jejímž primárním účelem je držba nemovitého majetku. TriStannifer Westmarket vlastní pozemky v lokalitě [... *obchodní tajemství* ...], které budou v budoucnu použity pro účely realizace developerského projektu, [... *obchodní tajemství* ...], předvídaného ve Smlouvě o smlouvě budoucí.

Dopady spojení

Nabývajících společností Europa Real Estate na území České republiky podniká prostřednictvím svých [... *obchodní tajemství* ...] dceřinných společností. Obratu na tomto území však v roce 2002 dosahovala pouze prostřednictvím [... *obchodní tajemství* ...]. S výjimkou uvedených společností, neprovozuje žádná ze společností skupiny Europa Real Estate žádnou podnikatelskou činnost na území České republiky ani nevlastní podíl v žádné české obchodní společnosti.

Nabývaná společnost TriStannifer Westmarket má v Obchodním rejstříku jako předmět podnikání zapsán pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb zajišťujících řádný provoz nemovitostí, bytů a nebytových prostor, nicméně reálně nikdy žádnou podnikatelskou aktivitu neprovozovala, neboť jde o tzv. asset holding company, jejímž primárním účelem je držba nemovitého majetku. V roce 2002 dosáhla společnost TriStannifer Westmarket obratu pouze cca 140.000,- Kč, a to prodejem části pozemků ze svého vlastnictví.

Při vymezování relevantních trhů v jednotlivých případech spojení soutěžitelů, k nimž dochází podle § 12 odst. 3 zákona, 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. V tomto případě je kontrola získávána nad společností TriStannifer Westmarket, která na území České republiky neprovozuje v podstatě žádné podnikatelské aktivity.

Z výše uvedeného vyplývá, že posuzované spojení, přestože podléhá povolení Úřadu, nepřinese žádnou podstatnou změnu na jakémkoliv trhu v České republice, neboť nabývaná společnost TriStannifer Westmarket, jakožto tzv. asset holding company, nikdy neprovozovala žádnou podnikatelskou aktivitu a developerský projekt, předvídaný ve Smlouvě o smlouvě budoucí, který má vzniknout na pozemcích v jejím vlastnictví, nebyl dosud realizován. Výsledkem celé transakce tedy bude v podstatě pouze změna vlastníka pozemků určených pro realizaci zmíněného developerského projektu.

Úřad tudíž konstatuje, že v důsledku předmětného spojení nedojde ke změně postavení spojujících se soutěžitelů nebo některého z nich na trhu v České republice a k navýšení tržní síly spojujících se soutěžitelů natolik, aby jim umožňovala chovat se ve značné míře nezávisle na jiných soutěžitelích nebo spotřebitelích, a nedojde tak 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 všech podmínek uvedených v § 16 odst. 2 věta třetí zákona o ochraně hospodářské soutěže Úřad rozhodl o povolení navrhovaného spojení. Toto rozhodnutí Úřad ve stanovené lhůtě 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. Jana Buršíková, advokátka
Jáchymova 2
11000 Praha 1