

Decizia nr. 51 din 09.12.2014
privind operațiunea de concentrare economică care se va realiza prin preluarea controlului
unic de către Globalworth Holdings Cyprus Limited, prin Serana Holdings Limited și
Kusanda Holdings Limited, asupra Bog'Art Offices SRL

CONSILIUL CONCURENȚEI

În baza:

1. Legii concurenței nr. 21/1996, republicată în Monitorul Oficial al României, partea I, nr. 240/03.04.2014, cu modificările și completările ulterioare, denumită în continuare *Legea concurenței*;
2. Decretului nr. 700/27.04.2009 pentru numirea Președintelui Consiliului Concurenței, publicat în Monitorul Oficial al României, partea I, nr. 284/30.04.2009;
3. Decretului nr. 703/27.04.2009 pentru numirea unui membru al Plenului Consiliului Concurenței, publicat în Monitorul Oficial al României, partea I, nr. 284/30.04.2009;
4. Decretului nr. 974/19.12.2011 pentru numirea unui membru al Plenului Consiliului Concurenței, publicat în Monitorul Oficial al României, partea I, nr. 901/20.12.2011;
5. Regulamentului de organizare, funcționare și procedură al Consiliului Concurenței, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 113/14.02.2012, cu modificările ulterioare;
6. Regulamentului privind concentrările economice, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 553 bis/05.08.2010, cu modificările și completările ulterioare;
7. Instrucțiunilor privind conceptele de concentrare economică, întreprindere implicată, funcționare deplină și cifră de afaceri, publicate în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 553 bis/05.08.2010, cu modificările și completările ulterioare;
8. Instrucțiunilor privind definirea pieței relevante, publicate în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 553/05.08.2010;
9. Instrucțiunilor date în aplicarea prevederilor art. 32 din Legea concurenței nr. 21/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, cu privire la calculul taxei de autorizare a concentrărilor economice, publicate în Monitorul Oficial al României, Partea I nr. 591/20.08.2010, cu modificările și completările ulterioare;
10. Notificării concentrării economice înregistrate la Consiliul Concurenței sub nr. RS-53/27.10.2014 și documentelor din dosarul cauzei;

11. Ordinului Președintelui Consiliului Concurenței nr. 528/06.11.2014 privind constituirea comisiei Consiliului Concurenței de examinare a notificării privind concentrarea economică înregistrată cu nr.RS-53/27.10.2014;
12. Notei Direcției Servicii nr. DS-1173/03.12.2014 privind analiza concentrării economice notificate;
13. Deliberării comisiei Consiliului Concurenței, întrunită valabil în prezența celor 3 membri, cu privire la această speță, consemnată în procesul verbal nr. BMC 12127/09.12.2014;

Luând în considerare următoarele:

1. Prin adresa înregistrată la Consiliul Concurenței cu nr. RS-53/27.10.2014, Globalworth Holdings Cyprus Limited (în continuare *Globalworth*), în calitate de parte notificatoare, a înaintat autorității de concurență formularul de notificare, cu anexele aferente, privind operațiunea care se va realiza prin preluarea controlului unic de către *Globalworth*, prin *Serana Holdings Limited* (în continuare *Serana*) și *Kusanda Holdings Limited* (în continuare *Kusanda*), asupra *Bog'Art Offices SRL* (în continuare *Bog'Art*). *Globalworth* achiziționează întreprinderea țintă (*Bog'Art*) prin preluarea a 100% din părțile sociale ale acestuia, prin intermediul subsidiarelor sale *Serana* (99,99% din părțile sociale) și *Kusanda* (0,01% din părțile sociale).
2. Conform formularului de notificare, părțile implicate în concentrare, în sensul definit de art. 132 din *Instrucțiunile privind conceptele de concentrare economică, întreprindere implicată, funcționare deplină și cifră de afaceri, din 5 august 2010*, sunt reprezentate de *Globalworth*, prin *Serana* și *Kusanda*, precum și *Bog'Art*.
3. Partea notificatoare, *Globalworth*, a utilizat forma completă a formularului de notificare, chiar dacă în acest caz cota de piață cumulată pe piața afectată este mai mică de 15% (respectiv \times %) și părțile ar fi putut notifica tranzacția folosind formularul simplificat, în baza art. 13 lit. c) și c¹) din *Regulamentul Consiliului Concurenței privind concentrările economice din 5 august 2010*¹, cu modificările și completările ulterioare, în continuare *Regulament*. Părțile au motivat utilizarea formularului complet de notificare prin dorința de a furniza autorității naționale de concurență informații suplimentare, necesare pentru a sublinia lipsa oricărui efect anticoncurențial pe piață ca urmare a realizării operațiunii și pentru a grăbi procesul de analiză în vederea obținerii unei decizii de neobiecțiune.
4. Notificarea a devenit efectivă la data de 20.11.2014, în urma completării informațiilor din formularul de notificare cu adresa înregistrată la Consiliul Concurenței sub nr. RG-13856/20.11.2014;
5. Achiziția *Bog'Art* implică transferul către *Globalworth*, prin intermediul subsidiarelor sale *Serana* și *Kusanda*, a clădirii de birouri UniCredit Tower, închiriată în prezent în totalitate de către *Bog'Art* societății bancare UniCredit Țiriac Bank.

¹ Publicat în Monitorul Oficial nr. 553 bis/05.08.2010

6. Operațiunea cade sub incidența *Legii concurenței nr.21/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare*, în continuare *Legea concurenței*, constituind o concentrare economică, potrivit art. 9 alin. (1) lit. (b).
7. Operațiunea de concentrare economică îndeplinește cumulativ condițiile de prag prevăzute de art. 12 din *Legea concurenței*, întrucât cifra de afaceri cumulată realizată în anul 2013 de către părțile implicate în operațiune (Grupul Globalworth și *Bog'Art*) depășește echivalentul în lei a 10.000.000 Euro, iar cifra de afaceri realizată pe teritoriul României, în același an, de fiecare în parte dintre cele două întreprinderi implicate în operațiune este mai mare decât echivalentul în lei a 4.000.000 Euro.
8. Operațiunea notificată nu are dimensiune comunitară în sensul Regulamentului CE privind concentrările economice nr. 139/2004, întrucât cifra de afaceri comunitară a întreprinderilor implicate nu îndeplinește cumulativ condițiile prevăzute de art.1 alin.3 din Regulamentul CE privind concentrările economice nr. 139/2004.
9. **Globalworth**, în calitate de achizitor indirect, este o societate pe acțiuni înregistrată în cursul anului 2013 în Cipru, având sediul social în Spyrou Kyprianou, 20, Chapo Central, Etaj 3, Nicosia, 1075, Cipru, fiind înregistrată sub numărul HE324433. *Globalworth* are ca obiect principal de activitate achiziționarea și dezvoltarea de proprietăți imobiliare. Compania Globalworth Real Estate Investments Ltd. (în continuare *GREIL*) este compania mamă a grupului de societăți din care fac parte *Globalworth*, *Serana* și *Kusanda*, *GREIL* fiind înființată în 2013 și listată la bursa din Londra pe segmentul „Alternative Investment Market”, având ca obiect de activitate achiziționarea și dezvoltarea de proprietăți imobiliare generatoare de venit. Grupul *GREIL* deține participatii în România în societățile SC Globalworth Asset Managers SRL, SC BOB Development SRL, SC BOC Real Property SRL, SC Netron Investment SRL, SC Corinthian Five SRL, SC Tower Center International SRL, SC Upground Estates SRL și SC SEE Exclusive Development SRL.
10. **Serana**, în calitate de achizitor direct, este o societate cu răspundere limitată înregistrată în Cipru, având sediul social în Spyrou Kyprianou, 20, Chapo Central, etaj 3, Nicosia, 1075, Cipru, fiind înregistrată sub numărul HE331999. Obiectul său principal de activitate este achiziționarea și dezvoltarea de proprietăți imobiliare.
11. **Kusanda**, în calitate de achizitor direct, este o societate cu răspundere limitată înregistrată în Cipru, având sediul social în Spyrou Kyprianou, 20, Chapo Central, etaj 3, Nicosia, 1075, Cipru, fiind înregistrată sub numărul HE336939. Obiectul său principal de activitate este achiziționarea și dezvoltarea de proprietăți imobiliare.
12. **Bog'Art**, în calitate de *Întreprindere Țintă*, este o societate cu răspundere limitată cu sediul social în București, strada Ion Brezoianu, nr. 27, etaj 3, sector 1, fiind înregistrată la Registrul Comerțului sub numărul J40/6973/2008, CUI 23737827. Obiectul său principal de activitate este Cod CAEN 4110 – *dezvoltare proprietăți imobiliare pentru vânzare sau închiriere*. *Bog'Art* deține clădirea de birouri cunoscută sub denumirea de UniCredit Tower, închiriată în întregime unui singur chiriaș, UniCredit Țiriac Bank, pe termen lung, ceea ce oferă o stabilitate din punctul de vedere al veniturilor generate.

Întreprinderea Țintă Bog'Art nu deține controlul direct sau indirect asupra niciunei alte societăți, din România sau din străinătate.

13. **Bog'Art Holding BV**, vânzătorul a 99,9953% din *Întreprinderea Țintă*, este o societate înființată și funcționând în conformitate cu legile din Olanda, având numărul de înregistrare 27318586, cu sediul social în Martinus Nijhofflaan 2 Delft, Netherlands 2624 ES, fiind o subsidiară a Pan-Invest BV. Obiectul său principal de activitate este închirierea de birouri pentru companii bancare. În România compania deține controlul asupra opt societăți, din care cele mai importante sunt: Bog'Art SRL, Bog'Art Building Management SRL, Bog'Art Steel SRL și Bog'Art Vest SRL.
14. **Domnul Raul Alexandru Lucian Doicescu**, vânzătorul a 0,0047% din *Întreprinderea Țintă*, este acționar al grupului Bog'Art, care a dezvoltat o serie de clădiri office de prestigiu din București: Charles de Gaulle Plaza, City Gate, Green Gate, Tower Center International, Cathedral Plaza, Willbrook Platinum, precum și parcul de afaceri Floreasca Park și două blocuri din ansamblurile rezidențiale Edenia și Optima.
15. Potrivit părților, operațiunea notificată are la bază:
 - a. Scrisoarea de Intenție emisă de Globalworth Holdings și semnată de dl. Ioannis Papalekas, director executiv, care reprezintă o ofertă angajantă a Globalworth Holdings de a achiziționa 100% din părțile sociale ale *Bog'Art*;
 - b. Adresa nr. 4/10.10.2014 emisă de *Bog'Art* către UniCredit Țiriac Bank SA și înregistrată la această bancă sub nr. 849013/10.10.2014;
 - c. Hotărârea nr. 8/28.10.2014 a Adunării Generale a Acționarilor Societății Bog'Art Offices SRL, de aprobare a transferului dreptului de proprietate asupra părților sociale ale *Bog'Art*;
 - d. Proiectul de Contract de vânzare-cumpărare părți sociale, care se va semna ulterior între *Serana* și *Kusanda* - în calitate de cumpărători și Bog'Art Holding BV și Domnul Raul Doicescu - în calitate de vânzători.

Ulterior realizării operațiunii în discuție, controlul efectiv asupra întreprinderilor Țintă va fi un control unic, exercitat de către *Globalworth*.

16. Valoarea tranzacției este de ✂ euro, contractul urmând să se încheie în perioada imediat următoare. Tranzacția urmează să se realizeze efectiv până la data estimată de 31.12.2014, după obținerea unui acord al autorității de concurență în privința tranzacției și îndeplinirea unor condiții suspensive.
17. Activitățile desfășurate de *Întreprinderea Țintă* constau în servicii de închiriere a proprietăților imobiliare cu destinație birouri. *Bog'Art* obține toată cifra sa de afaceri (respectiv 100%) din servicii de închiriere a proprietăților imobiliare cu destinația spații de birouri moderne.
18. Piața relevantă pentru operațiunea notificată va fi considerată piața pe care acționează

societatea asupra căreia se dobândește controlul, respectiv *Întreprinderea Țintă*, aceasta fiind **piața serviciilor de închiriere de proprietăți imobiliare cu destinație spații de birouri moderne din Municipiul București**.

19. Între părțile la concentrare au fost identificate relații orizontale pe piața relevantă, pe care sunt prezente societățile BOB Development SRL, BOC Real Property SRL, Tower Center International SRL și Bog'Art Offices SRL. Astfel, piața afectată este piața serviciilor de închiriere de proprietăți imobiliare cu destinație spații de birouri moderne din Municipiul București.
20. Operațiunea de concentrare economică ce urmează a se realiza nu va modifica substanțial structura pieței declarate, deoarece suprapunerile pe orizontală între activitățile societăților achiziționate și societățile din grupul noului acționar sunt minore, cota de piață cumulată a întreprinderilor implicate fiind relativ mică (respectiv \times %).
21. Prin operațiunea de concentrare economică notificată nu se creează sau consolidează o poziție dominantă pe piețele relevante și nu se ridică obstacole semnificative în calea concurenței efective pe piața românească sau pe o parte substanțială a acesteia.

În temeiul art. 19 alin. (5) și art. 25 alin. (1) lit. d) din *Legea concurenței nr. 21/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare* și al art. 10 alin. (3) din *Regulamentul de organizare, funcționare și procedură al Consiliului Concurenței*²,

D E C I D E

Art.1. În conformitate cu dispozițiile art. 45 alin. (2) lit. a) din *Legea concurenței nr. 21/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare*, și ale *Regulamentului privind concentrările economice*, din 5 august 2010, se emite prezenta decizie de neobiecțiune privind concentrarea economică realizată prin preluarea controlului unic de către Globalworth Holdings Cyprus Limited, prin Serana Holdings Limited și Kusanda Holdings Limited, asupra Bog'Art Offices SRL, constatând că, deși operațiunea cade sub incidența legii, nu există îndoieli serioase privind compatibilitatea sa cu un mediu concurențial normal.

Art.2. Globalworth Holdings Cyprus Limited este obligată, conform prevederilor art. 31 alin. (2) din *Legea concurenței nr. 21/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare*, să plătească o taxă de autorizare a concentrării economice notificate.

Art.3. Taxa de autorizare calculată pe baza cifrelor de afaceri³ stabilite conform prevederilor art. 65 din *Legea concurenței nr. 21/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare*, precum și conform *Instrucțiunilor date în aplicarea prevederilor art. 32 din Legea concurenței nr. 21/1996, republicată, cu privire la calculul taxei de autorizare a concentrărilor economice* și

² Publicat în Monitorul Oficial al României nr. 113/14.02.2012.

³ Nota de prezentare privind cifra de afaceri totală realizată în anul 2013, înregistrată la Consiliul Concurenței cu nr. RG-14150/28.11.2014

Instrucțiunilor privind conceptele de concentrare economică, întreprindere implicată, funcționare deplină și cifră de afaceri este de ✂ lei⁴.

Art.4. Suma reprezentând taxa de autorizare se va vira în termen de maxim 30 (treizeci) de zile de la data comunicării prezentei Decizii, la bugetul de stat, în contul RO78TREZ7005032XXX007498 deschis la Trezoreria Operativă a Municipiului București, beneficiar Consiliul Concurenței, cod fiscal 8844560, cu ordin de plată tip trezorerie cu mențiunea: “Taxa de autorizare concentrare economică conform Legii concurenței nr. 21/1996”. O copie a ordinului de plată va fi transmisă neîntârziat Consiliului Concurenței.

Art.5. Decizia Consiliului Concurenței poate fi atacată, conform prevederilor art. 49 alin. (1) din *Legea concurenței nr. 21/1996*, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în termen de 30 de zile de la comunicare, la Curtea de Apel București, Secția Contencios Administrativ și Fiscal.

Art.6. Prezenta Decizie devine aplicabilă de la data comunicării ei.

Art.7. Secretariatul General și Direcția Servicii din cadrul Consiliului Concurenței vor urmări aducerea la îndeplinire a prezentei Decizii.

Art.8. Secretariatul General va transmite această Decizie către Globalworth Holdings Cyprus Limited, prin împuternicit SCA Nestor Nestor Diculescu Kingston Petersen, avocat ✂.

Bogdan Marius CHIRIȚOIU
Președinte

László GYERKÓ
Consilier de concurență

Dan IONESCU
Consilier de concurență

⁴ Contravaloarea a ✂ euro calculată la cursul de schimb comunicat de Banca Națională a României valabil la data de 31 decembrie 2013 și anume 1 EURO = 4,4847 RON.