

Autorité  
de la concurrence



**Décision n° 13-DCC-06 du 21 janvier 2013  
relative à la prise de contrôle conjoint de mfi et Ruhr-Park par  
Rodamco Retail Deutschland B.V. et PWREF I Holding Sàrl**

L'Autorité de la concurrence,

Vu le dossier de notification adressé complet au service des concentrations le 13 décembre 2012, relatif à la prise de contrôle conjoint des sociétés mfi et Ruhr Park par les sociétés Rodamco Retail Deutschland B.V. et PWREF I Holding Sàrl ;

Vu le livre IV du code de commerce relatif à la liberté des prix et de la concurrence, et notamment ses articles L. 430-1 à L. 430-7 ;

Vu les éléments complémentaires transmis par les parties au cours de l'instruction ;

Adopte la décision suivante :

## **I. Les entreprises concernées et l'opération**

1. **Rodamco Retail Deutschland B.V.** est une société néerlandaise, filiale d'Unibail-Rodamco SE (ci-après « UR »), une société Européenne présente sur le marché de l'immobilier commercial coté, plus particulièrement active dans le secteur des grands centres commerciaux des capitales européennes, des grands immeubles de bureaux au cœur et à l'ouest de Paris et des grands centres de congrès-expositions de la région parisienne.
2. **PWREF I Holding Sàrl** (ci-après « PWREF ») est une société luxembourgeoise [confidentiel] du groupe Perella Weinberg Partners Group LP (ci-après PWP). Elle intervient sur le marché des investissements immobiliers. PWREF détient 100 % des actions de Purple Grafton Sàrl (société holding qui détient 90,43 % de mfi) et de Red Grafton Sàrl (société holding qui détient 100 % du capital social de Red Grafton I Sàrl et 100 % du capital social de Red Grafton II Sàrl, respectivement propriétaire immobilier et propriétaire des installations de Ruhr-Park).
3. **mfi** est une société allemande, exploitant, investisseur et promoteur de centres commerciaux totalement intégrés, détenue à 90,43 % par la société holding Purple Grafton. Elle intervient également dans le secteur de la gestion de centres commerciaux et exerce ses activités principalement en Allemagne.

4. **Ruhr-Park** est un centre commercial détenu en quasi-totalité par les « Entités Red Grafton », près de la ville de Bochum, en Allemagne. Les Entités Red Grafton en assurent la gérance, tandis que mfi offre divers services soumis à un contrat de services immobiliers.
5. Le 2 août 2012, les parties ont signé un accord d'achat d'actions et un pacte d'actionnaires aux termes desquels UR a acquis 51 % des actions de Purple Grafton auprès de PWREF. Le 10 août 2012, les parties ont signé un accord d'achat d'actions et un pacte d'actionnaires aux termes desquels UR a acquis 50 % des actions de Red Grafton auprès de PWREF. UR et PWREF exerceront un contrôle conjoint sur les cibles dans la mesure où elles détiennent chacune 50 % du capital de Red Grafton et, respectivement 51 et 49 % de Purple Grafton et où, conformément aux dispositions des pactes d'actionnaires, UR et PWREF auront chacun deux administrateurs aux conseils d'administration, dont les présidents disposant d'une voix prépondérante seront choisis par UR et où PWREF disposera d'un droit de veto pour l'adoption des décisions concernant le plan d'affaires<sup>1</sup>.
6. En ce qu'elle se traduit par la prise de contrôle conjoint des cibles mfi et Ruhr Park par UR et PWREF, l'opération constitue une concentration au sens de l'article L. 430-1 du code de commerce.
7. Les entreprises concernées réalisent ensemble un chiffre d'affaires total sur le plan mondial de plus de 150 millions d'euros (UR : [...] d'euros ; PWP : [...] dont [...] d'euros pour mfi et [...] pour Ruhr-Park). Deux d'entre elles ont réalisé, en France, un chiffre d'affaires supérieur à 50 millions d'euros (UR : [...] d'euros ; PWP : [...] d'euros). Compte tenu de ces chiffres d'affaires, l'opération ne revêt pas une dimension communautaire. En revanche, les seuils de contrôle mentionnés au point I de l'article L. 430-2 du code de commerce sont franchis. La présente opération est donc soumise aux dispositions des articles L. 430-3 et suivants du code de commerce relatifs à la concentration économique.

## **II. Délimitation des marchés pertinents**

8. Les parties concernées sont actives dans le secteur de l'immobilier, à la fois dans le secteur de la location de biens immobiliers à usage commercial et dans l'administration de biens immobiliers.

### **A. LES MARCHÉS DE PRODUITS ET DE SERVICES**

#### **1. LES SERVICES DE LOCATION DE BIENS IMMOBILIERS À USAGE COMMERCIAL**

9. La Commission européenne et les autorités françaises<sup>2</sup> considèrent que le marché de produits de l'immobilier peut être subdivisé entre la location de biens immobiliers à usage commercial, d'une part, et à usage résidentiel, d'autre part.

---

<sup>1</sup> Durant la phase 1 de l'Opération, antérieure à la notification, PWREF conserve le contrôle exclusif sur les cibles. Le contrôle est conjoint lors de la phase 2, objet de la présente décision et, lors d'une phase 3 ultérieure ne relevant pas de la compétence de l'Autorité de la concurrence, UR détiendra le contrôle exclusif sur les cibles en Allemagne.

<sup>2</sup> COMP/M.3370 - BNP PARIBAS/ARI

10. La Commission européenne<sup>3</sup> a distingué quatre potentiels sous-segments au sein de la location de biens immobiliers à usage commercial (sur le marché allemand) : i) la location d'espaces de vente au détail ; ii) la location d'espaces de vente au détail dans les centres de commerce de détail d'une superficie au moins égale à 8 000 ou 10 000 m<sup>2</sup> ; iii) la location d'espaces de vente au détail dans les centres commerciaux d'une superficie au moins égale à 8 000 ou 10 000 m<sup>2</sup> et iv) la location d'espaces de vente au détail dans les centres commerciaux d'une superficie au moins égale à 8 000 ou 10 000 m<sup>2</sup> et situés dans les régions alentours (par exemple dans un rayon de 50 km autour du centre commercial).
11. Au cas d'espèce, la question de la délimitation précise de ces marchés peut être laissée ouverte dans la mesure où, quelle que soit l'hypothèse retenue, les conclusions de l'analyse concurrentielle demeureront inchangées.

## **2. LES SERVICES D'ADMINISTRATION DE BIENS IMMOBILIERS**

12. Les services d'administration de biens immobiliers sont offerts aux propriétaires et comprennent un ensemble de services tels que la gestion d'actifs, la gestion commerciale ou la gestion de centres de vente au détail.
13. La Commission européenne<sup>4</sup> a considéré que les services d'administration de biens immobiliers à usage commercial et à usage résidentiel appartiennent à deux segments distincts. Elle a également distingué les quatre potentiels sous-segments suivants (en Allemagne) : i) l'administration de biens immobiliers à usage commercial ; ii) l'administration d'espaces de vente au détail en Allemagne ; iii) l'administration de centres de vente au détail d'une superficie au moins égale à 8 000 ou 10 000 m<sup>2</sup> et iv) l'administration de centres commerciaux d'une superficie au moins égale à 8 000 ou 10 000 m<sup>2</sup>.
14. Au cas d'espèce, la question de la délimitation précise de ces marchés peut également être laissée ouverte dans la mesure où, quelle que soit l'hypothèse retenue, les conclusions de l'analyse concurrentielle demeureront inchangées.

## **B. LES MARCHÉS GÉOGRAPHIQUES**

15. La pratique décisionnelle européenne<sup>5</sup> et nationale<sup>6</sup> a considéré que le marché de la location de biens immobiliers à usage commercial était de dimension nationale ou infranationale. L'Autorité<sup>7</sup> et la Commission européenne<sup>8</sup> ont considéré le segment de l'administration de biens immobiliers comme étant de dimension nationale.
16. Il n'y a pas lieu de remettre en cause ces délimitations à l'occasion de la présente opération.

---

<sup>3</sup> COMP/M.6400 – ECE/METRO/MEC JV

<sup>4</sup> COMP/M.6400 – ECE/METRO/MEC JV

<sup>5</sup> COMP/M.2825 – du Fortis AG SA/Bernheim-Comofi SA, COMP/M. 6400 – ECE/METRO/MEC JV

<sup>6</sup> Par exemple, Décision n° 12-DCC-18 du 13 février 2012 relative à la prise de contrôle exclusif de la Société Immobilière de Location pour l'Industrie et le Commerce par la société Icade

<sup>7</sup> Par exemple, décision n° 12-DCC-18 précitée

<sup>8</sup> Par exemple, COMP/M. 6400 précitée

### III. Analyse concurrentielle

17. L'opération, bien que soumise aux dispositions des articles L. 430-3 et suivants du code de commerce relatifs à la concentration économique, en raison des chiffres d'affaires réalisés en France par les deux acquéreurs, n'est pas susceptible d'avoir un effet sur les marchés concernés.
18. En effet, alors que ces marchés sont de dimension nationale ou infranationale, les deux acquéreurs, UR et PWREF, sont simultanément actives en France sur les marchés de la location et des services d'administration de biens immobiliers, mais les cibles mfi et Ruhr Park n'exercent aucune activité en France. L'opération ne conduit donc à aucun chevauchement d'activité.
19. Par ailleurs, compte tenu du caractère national ou infranational des marchés concernés, et de la nature de l'opération (l'activité des deux cibles consistant principalement à exploiter cinq centres commerciaux en Allemagne), l'opération n'emporte pas de risque de coordination des maisons-mères sur le marché français.
20. Dès lors, l'opération n'est pas de nature à porter atteinte à la concurrence, en France, sur les marchés concernés.

#### DECIDE

**Article unique** : L'opération notifiée sous le numéro 12-201 est autorisée.

Le président,

Bruno Lasserre

---