DECIZIA (UE) 2015/507 A COMISIEI

din 16 septembrie 2014

privind măsura SA.23129 – (12/C) (ex 12/NN) (ex CP 141/2007) pusă în aplicare de Germania

[notificată cu numărul C(2014) 6411]

(Numai textul în limba germană este autentic)

(Text cu relevanță pentru SEE)

COMISIA EUROPEANĂ,

având în vedere Tratatul privind funcționarea Uniunii Europene, în special articolul 108 alineatul (2) primul paragraf,

după ce părțile interesate au fost invitate să își prezinte observațiile în temeiul dispozițiilor menționate anterior [1] și având în vedere observațiile acestora,

întrucât:

1. PROCEDURA

(1) La data de 30 martie 2007, societatea Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH (denumită în continuare „NEUWOGES") a depus o plângere la Comisie, pe baza articolului 20 alineatul (2) din Regulamentul (CE) nr. 659/1999 al Consiliului [2], afirmând că s-a acordat un ajutor de stat ilegal pentru Bavaria Immobilien Trading GmbH & CO, Immobilien Leasing Objekt Neubrandenburg KG și Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekte Neubrandenburg KG (denumite în continuare „BAVARIA 1" și „BAVARIA 2"; în mod colectiv: „BAVARIA") prin intermediul unui contract de constituire a dreptului de superficie (*Erbbaurechtsvertrag*) și al unui contract de administrare generală (*Generalverwaltervertrag*). NEUWOGES a solicitat inițierea unei proceduri oficiale de investigare, conform articolului 108 alineatul (2) din TFUE.

(2) La 6 august 2007, 14 mai 2008, 6 aprilie 2009 și 3 februarie 2012, Comisia a solicitat informații suplimentare din partea autorităților germane. Autoritățile germane au răspuns la 4 septembrie 2007, 12 octombrie 2007, 17 octombrie 2007, 11 iulie 2008, 14 iulie 2008, 12 decembrie 2008, 30 iunie 2009 și 28 februarie 2012. NEUWOGES a prezentat observații la 30 mai 2007, 5 noiembrie 2007, 26 februarie 2008, 15 iulie 2008, 30 septembrie 2008, 18 decembrie 2008, 6 martie 2009, 4 iunie 2009, 15 iulie 2009, 26 august 2009, 22 septembrie 2009 și 19 ianuarie 2012. BAVARIA a prezentat observații la 13 mai 2008.

(3) La 28 noiembrie 2008, Tribunalul Regional din Rostock (*Landgericht Rostock*) a pronunțat o hotărâre cu privire la acțiunea în justiție dintre BAVARIA și NEUWOGES. NEUWOGES a fost acționată în justiție de BAVARIA pentru nerespectarea contractului încheiat între cele două părți, la care NEUWOGES a răspuns că respectivul contract a implicat un ajutor de stat ilegal și incompatibil și este, prin urmare, nul și neavenit. Tribunalul Regional din Rostock a concluzionat că BAVARIA nu a primit niciun avantaj și, în consecință, că nu a existat niciun ajutor de stat în sensul articolului 107 alineatul (1) din TFUE. NEUWOGES a formulat un apel împotriva acestei hotărâri, iar procedura este pendinte în fața Tribunalului Regional Superior din Rostock (*Oberlandesgericht Rostock*). În plus, BAVARIA a introdus o acțiune în fața Tribunalului Administrativ din Greifswald (*Verwaltungsgericht Greifswald*), prin care urmărește obținerea unei hotărâri de acordare a accesului la toate dosarele deținute de NEUWOGES sau de municipalitatea Neubrandenburg în legătură cu contractele în cauză. Cauza este pendinte.

(4) Prin scrisoarea din 4 iunie 2009, NEUWOGES a solicitat Comisiei, în conformitate cu articolul 265 alineatul (2) din TFUE, să inițieze procedura oficială de investigare în termen de două luni.

(5) Prin scrisoarea din 29 iulie 2009, Comisia a comunicat evaluarea sa preliminară NEUWOGES, în sensul că nici contractul de constituire a dreptului de superficie, nici contractul de administrare generală nu a constituit ajutor de stat în sensul articolului 107 alineatul (1) din TFUE.

(6) Prin scrisoarea din 26 august 2009, NEUWOGES a contestat evaluarea realizată de Comisie și a invitat Comisia să inițieze procedura oficială de investigare în termen de două săptămâni.

(7) Prin scrisoarea din 15 septembrie 2009, Comisia a informat NEUWOGES că va trimite o nouă scrisoare care va conține o evaluare a celor mai recente comentarii ale NEUWOGES. Prin scrisoarea din 22 septembrie 2009, NEUWOGES a informat Comisia că nu este de acord cu propunerea Comisiei.

[1] JO C 141, 17.5.2012, p. 28.

[2] Regulamentul (CE) nr. 659/1999 al Consiliului din 22 martie 1999 de stabilire a normelor de aplicare a articolului 108 din Tratatul privind funcționarea Uniunii Europene (JO L 83, 27.3.1999, p. 1.)

(8) La 9 octombrie 2009, NEUWOGES a introdus o acțiune în fața Tribunalului Uniunii Europene și a solicitat anularea deciziei care ar fi fost conținută în scrisoarea Comisiei din 29 iulie 2009 sau, dacă acest lucru nu este posibil, declararea faptului că Comisia ar fi refuzat să ia măsuri prin faptul că a refuzat să inițieze procedura oficială de investigare prevăzută la articolul 108 alineatul (2) din TFUE. La 9 ianuarie 2012, Tribunalul a respins ca inadmisibilă acțiunea în anulare și ca nefondată acțiunea în constatarea abținerii de a acționa ([3]).

(9) Prin scrisoarea din 19 ianuarie 2012, NEUWOGES a solicitat din nou Comisiei să inițieze procedura oficială de investigare prevăzută la articolul 108 alineatul (2) din TFUE.

(10) Prin scrisoarea din 21 martie 2012, Comisia a informat autoritățile germane cu privire la decizia sa de inițiere a procedurii oficiale de investigare. Decizia Comisiei de a iniția procedura (denumită în continuare „decizia de inițiere") a fost publicată în *Jurnalul Oficial al Uniunii Europene* ([4]). Comisia a invitat părțile interesate să își prezinte observațiile cu privire la măsura în cauză. La 22 martie 2012, NEUWOGES a introdus un recurs împotriva deciziei Tribunalului din 9 ianuarie 2012. La 15 noiembrie 2012, Tribunalul a respins apelul ca fiind lipsit de obiect ([5]).

(11) Comisia a primit observații din partea NEUWOGES la 17 iulie 2012, 2 octombrie 2012, 4 aprilie 2013 și 15 aprilie 2014, precum și din partea BAVARIA la 18 iunie 2012 și 22 aprilie 2013. Observațiile au fost transmise către autoritățile germane la 7 august 2012 și 16 septembrie 2013. În numele guvernului german, municipalitatea Neubrandenburg a făcut observații la 23 iulie 2012 și 28 septembrie 2012, iar Landul Berlin la 16 mai 2012, 28 septembrie 2012 și 30 septembrie 2013.

2. **DESCRIEREA MĂSURILOR**

(12) NEUWOGES este o societate cu răspundere limitată constituită în conformitate cu legislația germană. Municipalitatea Neubrandenburg deține 100 % din părțile sociale. NEUWOGES urmărește obiectivul de a oferi locuințe accesibile unei părți importante a populației din Neubrandenburg și din zonele înconjurătoare. În prezent, NEUWOGES deține 33 % din totalul locuințelor din orașul Neubrandenburg. BAVARIA 1 și BAVARIA 2 sunt societăți imobiliare care au fost special înființate pentru tranzacțiile cu NEUWOGES și sunt deținute majoritar de fonduri imobiliare închise. BAVARIA 1 este deținută de BAVARIA Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & CO. Erste leasing Fonds kg (94 %) și de BAVARIA Immobilien Management GmbH I.I (6 %), în timp ce BAVARIA 2 este deținută integral de Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – LBB Fonds Dreizehn. Acțiunile BAVARIA Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & CO. Erste leasing Fonds KG și Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – LBB Fonds Dreizehn sunt deținute de investitori privați. Ambele fonduri au fost inițiate și comercializate de Berliner Immobilien Holding GmbH, care i-a aparținut Bankgesellschaft Berlin până la 1 ianuarie 2006, iar de atunci este deținută integral și în mod direct de către Landul Berlin.

(13) NEUWOGES este, printre altele, proprietarul unei serii de parcele de teren în Neubrandenburg, pe care se află 12 blocuri de locuințe, reprezentând în total 557 de apartamente individuale și câteva unități comerciale. La 21 ianuarie 1998, NEUWOGES și BAVARIA au încheiat contractul de constituire a dreptului de superficie și contractul de administrare generală [denumite în continuare „contractele în cauză" sau, împreună, „tranzacție de vânzare și preluare prin leasing (leaseback)"].

2.1. CONTRACTUL DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPERFICIE

(14) La 21 ianuarie 1998, NEUWOGES și BAVARIA au încheiat un contract de constituire a dreptului de superficie pentru 12 clădiri cu o capacitate totală de 557 de apartamente individuale. În temeiul acestui contract, BAVARIA a obținut un drept de superficie asupra terenului pe o perioadă de 75 de ani și a cumpărat clădirile.

(15) Contractul de constituire a dreptului de superficie cuprinde două componente principale:

(a) În primul rând, BAVARIA s-a angajat să plătească un total de […] EUR (*) ([6]) către NEUWOGES, din care […] EUR au constituit chiria capitalizată pentru teren pentru perioada care se încheie la 31 decembrie 2028, iar […] EUR au constituit prețul de achiziționare a clădirilor;

(b) De la 1 ianuarie 2029, BAVARIA va trebui, de asemenea, să plătească o chirie anuală pentru terenuri, în proporție de […] % din valoarea actuală a terenurilor, care a fost calculată la […] EUR/m^2 sau […] EUR pe an, pe o perioadă de 10 ani. Pentru perioada rămasă de derulare a contractului de constituire a dreptului de superficie, este prevăzută o ajustare a chiriei în conformitate cu evoluția preconizată a indicelui costului vieții total, cu condiția ca acesta din urmă să nu fluctueze cu mai mult de […] %.

([3]) Hotărârea Tribunalului din 9 ianuarie 2012, cauza T-407/09 Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft/Comisia, nepublicată încă.
([4]) A se vedea nota de subsol 1.
([5]) Hotărârea Curții din 15 noiembrie 2012, cauza C-145/12 P Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft/Comisia UE, nepublicată încă.
(*) Anumite părți din text au fost modificate pentru a se garanta că informațiile confidențiale nu sunt publicate. Aceste părți sunt în continuare înlocuite prin paranteze drepte.
([6]) Pe întreg cuprinsul prezentei decizii, Comisia a transformat toate sumele originale exprimate în DEM în EUR, folosind rata de schimb oficială de 1 EUR = 1,95583 DEM. Este posibil să se fi produs mici erori legate de rotunjirea sumelor respective. Toate cifrele după virgulă au fost omise din prezenta decizie.

(16) În 1997, înainte de încheierea contractului de constituire a dreptului de superficie cu BAVARIA, NEUWOGES a dispus evaluarea proprietăților (clădiri și terenuri) de către experți interni. Conform acestei evaluări, valoarea proprietăților era de […] EUR. În 2007, NEUWOGES a însărcinat un expert extern să calculeze retroactiv valoarea de piață a proprietății pentru 1997. Evaluarea din 2007 a estimat valoarea proprietății corespunzătoare anului 1997 la […] EUR.

Legea privind stingerea parțială a datoriilor vechi (*Altschuldenhilfegesetz*)

(17) Contractul de constituire a dreptului de superficie a fost încheiat în contextul Legii privind stingerea parțială a datoriilor vechi ([7]). După reunificarea Germaniei în 1990, fostele „societăți imobiliare populare" din Germania de Est au fost constituite ca societăți imobiliare comunale separate din punct de vedere juridic. Activele și pasivele vechilor entități au fost transferate către aceste societăți noi, ceea ce a reprezentat o sarcină grea pentru acestea din urmă. Pentru a le permite societăților imobiliare să fie viabile pe termen lung, legiuitorul federal a adoptat Legea privind stingerea parțială a datoriilor vechi, care a intrat în vigoare la 27 iunie 1993.

(18) În temeiul Legii privind stingerea parțială a datoriilor vechi, societățile imobiliare comunale din Germania de Est au putut obține reducerea datoriilor, în baza unei cereri. În conformitate cu secțiunea 4 alineatele (1) și (2) din lege, datoria mai mare de 76,69 EUR/m^2 putea fi amortizată până la o valoare maximă de 434,60 EUR/m^2. În schimb, societatea imobiliară trebuia să accepte anumite obligații, în special să depună toate eforturile rezonabile pentru a privatiza 15 % din apartamente [secțiunea 4 alineatul (5) punctul (1), coroborată cu secțiunea 5], pentru a putea dispune de un plan de afaceri care să prevadă privatizarea, modernizarea și renovarea rapide ale locuințelor [secțiunea 4 alineatul (5) punctul (2)] și a raporta cu privire la programul său de investiții și la privatizare [secțiunea 4 alineatele (5)-(7)]. În versiunea legii care era în vigoare la momentul respectiv (1997-1998), aceste societăți imobiliare au avut termen până la data de 31 decembrie 2003 să își îndeplinească obligația de privatizare. În cazul în care o societate imobiliară nu și-a îndeplinit obligația de privatizare (adică nu a depus toate eforturile rezonabile în acest sens), atunci aceasta trebuia să ramburseze suma corespunzătoare degrevării care i-a fost acordată.

(19) Un anumit procentaj din veniturile obținute de societatea imobiliară prin privatizare care depășeau 76,69 EUR/m^2 trebuia transferat „fondului de stingere a datoriilor vechi" (*Erblastentilgungsfonds*). La momentul respectiv (1997-1998), secțiunea 5 alineatul (2) din Legea privind ajutorul pentru acoperirea datoriilor vechi prevedea că, pentru toate privatizările realizate până la 31 decembrie 1998, 45 % din veniturile eligibile trebuiau să fie transferate. Pentru privatizările realizate până la 31 decembrie 2000 sau 31 decembrie 2003, procentul din venituri a fost stabilit la 50 % și, respectiv, 55 %. În cazul în care privatizarea a luat forma vânzării numai a clădirilor și a constituirii unui drept de superficie pentru terenuri (mai degrabă decât vânzarea directă a clădirilor și terenurilor), venitul pe baza căruia s-au calculat obligațiile de transfer a fost prețul de vânzare a clădirilor și valoarea în numerar a chiriei convenite asupra terenurilor [secțiunea 5 alineatul (2) din Legea privind stingerea parțială a datoriilor vechi].

(20) În cursul anului 1995, a reieșit că forma preconizată inițial a privatizării, și anume vânzarea către chiriași, era puțin probabil să conducă la o cotă de privatizare de 15 %. În consecință, Banca pentru Reconstrucție (*Kreditanstalt für Wiederaufbau*), însărcinată cu administrarea programului de reducere a datoriilor, a început să accepte așa-numita „privatizare mediată" ([8]). În cadrul acestui model, care ar fi trebuit să se aplice numai în cazul în care cota de 15 % nu s-ar fi putut atinge prin privatizarea directă, o societate imobiliară putea vinde en bloc clădirile de apartamente către un cumpărător comercial. Pentru ca vânzarea să fie luată în calcul pentru îndeplinirea obligației de privatizare a societății imobiliare, respectiv 15 %, cumpărătorul comercial trebuia să accepte obligația de a moderniza clădirile, dar și de a încerca să vândă cât mai multe apartamente cu putință (și cel puțin o treime dintre acestea) către chiriași ([9]). În cazul în care, după ce au fost prezentate ofertele ferme de vânzare, o proporție semnificativ mai mică decât o treime din chiriași erau interesați să cumpere, cumpărătorul comercial putea scuti 60 % dintre apartamente de obligația privatizării, limitând astfel obligațiile sale de privatizare a unei treimi din restul de 40 % din apartamentele respective ([10]).

NEUWOGES și Legea privind stingerea parțială a datoriilor vechi

(21) Contractul de constituire a dreptului de superficie a fost recunoscut, în cele din urmă, de Banca pentru Reconstrucție ca reprezentând o „privatizare mediată" relevantă în temeiul Legii privind stingerea parțială a datoriilor

([7]) Legea privind stingerea parțială a datoriilor vechi (*Altschuldenhilfegesetz*) din 23 iunie 1993 (Monitorul Oficial Federal I, p. 944, 986), astfel cum a fost modificată ultima dată la 31 octombrie 2006 (Monitorul Oficial Federal I, p. 2407).

([8]) A se vedea scrisoarea Ministerului Federal al Planificării Regionale „Anerkennung mieternaher privatisierungsformen" din data de 18 mai 1995, precum și scrisoarea Băncii pentru Reconstrucție, „Merkblatt zu mieterprivatisierung mieternahen drittverkauf privatisierungsformen und subsidiärem" din data de 22 decembrie 1995.

([9]) Scrisoarea din partea Ministerului Federal al Planificării Teritoriale, „Anerkennung mieternaher privatisierungsformen" din 18 mai 1995, p. 183.

([10]) Scrisoarea Băncii pentru Reconstrucție, „Merkblatt zu mieterprivatisierung mieternahen privatisierungsformen und subsidiärem drittverkauf" din 22 decembrie 1995, p. 5-6.

vechi. Prin urmare, încheierea tranzacției de vânzare și preluare prin leasing (*leaseback*) a contribuit la îndeplinirea obligației de privatizare de către NEUWOGES, prevăzută de Legea privind stingerea parțială a datoriilor vechi. Cu toate acestea, este neclar și controversat în ce măsură această lege a influențat considerentele comerciale care au stat la baza deciziei NEUWOGES de a încheia contractele și dacă reducerea datoriilor obținută de NEUWOGES în temeiul legii trebuie să fie luată în considerare atunci când se analizează dacă tranzacția de vânzare și preluare prin leasing (*leaseback*) a constituit un ajutor acordat societății BAVARIA.

(22) Conform declarațiilor sale, NEUWOGES a primit o reducere totală a datoriilor de […] EUR ([11]). NEUWOGES a susținut că este dificil să aloce o parte din reducerea datoriilor totale pe care a primit-o tranzacției de vânzare și preluare prin leasing (*leaseback*), dat fiind că Legea privind stingerea parțială a datoriilor vechi prevedea acordarea reducerii datoriilor numai dacă societatea imobiliară își îndeplinea pe deplin obligația de privatizare. Cu toate acestea, dacă o parte din reducerea datoriilor totale primită urma să fie alocată unei privatizări individuale, pe baza ponderii acestor privatizări în obligația de privatizare totală a NEUWOGES, atunci o reducere brută totală a datoriilor în valoare de […] EUR putea fi repartizată din punct de vedere contabil tranzacției de vânzare și preluare prin leasing (*leaseback*). Din veniturile obținute din vânzarea realizată de BAVARIA, […] EUR trebuiau să fie transferați către fondul de stingere a datoriilor vechi, lăsând NEUWOGES cu o reducere a datoriilor cu o valoare contabilă netă de […] EUR ([12]).

2.2. CONTRACTUL DE ADMINISTRARE GENERALĂ

(23) La 21 ianuarie 1998, BAVARIA și NEUWOGES au semnat și contractul de administrare generală, prin care clădirile respective erau de facto închiriate înapoi către NEUWOGES. În cadrul acestui contract, NEUWOGES rămâne responsabil pentru administrarea și exploatarea comercială a clădirilor în cauză timp de 30 de ani. Toate veniturile obținute din închirierea clădirilor îi revin NEUWOGES. În schimbul acestor drepturi de folosință, NEUWOGES s-a angajat să efectueze o plată lunară fixă corespunzătoare dreptului de superficie în valoare de […] EUR ([…] EUR pe an) până la finalizarea modernizării și de […] EUR ([…] EUR pe an) în anii următori. Începând cu 1 ianuarie 2000, această plată a crescut cu […] % pe an.

2.3. CONTRACTUL FORFETAR GLOBAL

(24) BAVARIA s-a angajat să modernizeze clădirile în cauză, drept pentru care a încheiat un contract global forfetar cu BRG Bau-Regie GmbH (denumită în continuare „BRG"), filială deținută în proporție de 100 % de NEUWOGES. În temeiul acestui contract, BAVARIA a plătit către BRG o sumă forfetară de […] EUR pentru lucrările de modernizare convenite.

3. **OBSERVAȚII DIN PARTEA GERMANIEI**

(25) Ca răspuns la decizia de inițiere a procedurii, Germania își limitează explicațiile la faptul că nu face nicio observație ca răspuns la decizia de inițiere a procedurii, în acest caz. În schimb, lasă această măsură la latitudinea unităților teritoriale în cauză, mai precis municipalitatea Neubrandenburg și Landul Berlin.

4. **OBSERVAȚIILE PĂRȚILOR INTERESATE**

4.1. NEUWOGES

(26) NEUWOGES susține că, la momentul încheierii contractelor în cauză, nu s-a comportat ca un operator economic în economia de piață și, prin urmare, că nu i-a acordat societății BAVARIA un avantaj economic care constituie ajutor de stat în sensul articolului 107 alineatul (1) din TFUE. NEUWOGES estimează că contractele în cauză au avut drept rezultat pierderi în valoare de […] EUR în termeni nominali și de […] EUR după aplicarea actualizării. Aceste pierderi sunt privite de NEUWOGES ca reprezentând ajutor de stat incompatibil, acordat societății BAVARIA.

(27) Pentru a aprecia conformitatea cu condițiile de piață a contractelor în cauză, NEUWOGES susține că contractul de constituire a dreptului de superficie și contractul de administrare generală trebuie examinate separat (secțiunea 4.1.1). În ceea ce privește contractele individuale, NEUWOGES afirmă că nici contractul de constituire a dreptului de superficie (secțiunea 4.1.2) și nici contractul de administrare generală (secțiunea 4.1.3) nu ar fi fost încheiate de către un operator în economia de piață. De asemenea, NEUWOGES susține că un operator în economia de piață ar fi optat pentru o abordare alternativă (secțiunea 4.1.4). În cele din urmă, NEUWOGES afirmă că avantajul conferit societății BAVARIA constituie un transfer de resurse de stat, care a fost imputabil municipalității Neubrandenburg (secțiunea 4.1.5).

([11]) NEUWOGES a afirmat inițial că valoarea totală a reducerii datoriilor se ridica la […] EUR, iar cota atribuibilă la […] EUR, însă ulterior a corectat această cotă la valoarea de […] EUR. Presupunând că această corectare a provenit din corectarea reducerii totale a datoriilor, valoarea acestei reduceri a fost corectată la rândul său.

([12]) A se vedea Tribunalul Regional din Rostock, hotărârea din 28 noiembrie 2008 (denumită în continuare „hotărârea Tribunalului Regional din Rostock", p. 24.

4.1.1. *Evaluarea comună și separată a contractelor în cauză*

(28) NEUWOGES arată că, în ceea ce privește încheierea contractelor în cauză în condițiile pieței, contractul de constituire a dreptului de superficie și contractul de administrare generală trebuie evaluate în mod strict independent unul de altul. Conform NEUWOGES, cele două contracte sunt fiecare independente din punct de vedere juridic și au fost elaborate ca acte distincte. NEUWOGES susține că, în cazul în care cele două contracte ar fi fost, de fapt, concepute ca un tot, ambele ar fi trebuit să fie autentificate de un notar, însă numai contractul de constituire a dreptului de superficie a fost autentificat de un notar.

(29) Pe baza acestor argumente, NEUWOGES urmează să evalueze conformitatea cu condițiile de piață a fiecărui contract în parte.

4.1.2. *Contractul de constituire a dreptului de superficie*

(30) NEUWOGES este de părere că, având în vedere evaluările din 1997 și 2007 ale proprietăților (clădiri și terenuri) în cauză, niciun operator în economia de piață nu ar fi încheiat contractul de constituire a dreptului de superficie cu BAVARIA la prețul convenit. Nici plata prestației pentru constituirea dreptului de superficie, nici anularea datoriilor în temeiul Legii privind stingerea parțială a datoriilor vechi și care rezultă din contractul de constituire a dreptului de superficie, nici obligația de a moderniza și nici procedura de achiziție prin licitație restrânsă nu ar putea modifica această concluzie în nicio privință.

4.1.2.1. Prețul de cumpărare

(31) NEUWOGES subliniază faptul că BAVARIA a plătit o sumă în numerar de […] EUR pentru clădiri plus o sumă de […] EUR cu titlu de prestație capitalizată pentru constituirea dreptului de superficie. Aceasta reamintește, de asemenea, că, în cele două evaluări efectuate în 1997 și 2007, s-a estimat că valoarea proprietății în ansamblu (valoarea terenului și a clădirilor luate împreună) este de […] EUR și, respectiv, de […] EUR. În cele din urmă, NEUWOGES amintește că fiecare evaluare a estimat nu numai valoarea totală a proprietății, ci și valorile separate ale terenului (evaluarea din 1997: EUR […]; evaluarea din 2007: […] EUR) și ale clădirilor (evaluarea din 1997: EUR […]; evaluarea din 2007: EUR […]).

(32) Presupunând că evaluarea din 1997 reprezintă o estimare realistă a valorii proprietății la momentul respectiv (1997-1998), NEUWOGES argumentează că pentru comparație ar trebui să se ia în considerare numai prețul efectiv plătit de BAVARIA pentru clădiri (mai degrabă decât prețul pentru clădiri, plus chiria capitalizată). În consecință, NEUWOGES afirmă că a primit suma de […] EUR, mai puțin decât prețul pieței la momentul respectiv (1997-1998). Pe de altă parte, NEUWOGES arată că, chiar dacă, din punct de vedere ipotetic, anularea datoriei în temeiul legii privind ajutorul pentru acoperirea datoriilor vechi se adaugă la prețul de vânzare, prețul plătit de BAVARIA ar rămâne în continuare cu 16 % mai mic decât cel mai mic preț inclus în evaluarea din 2007. Conform NEUWOGES, prețul plătit de către BAVARIA a fost cu mult sub prețul pieței, astfel încât niciun operator în economia de piață nu ar fi acceptat să vândă la acest preț.

(33) În acest context, NEUWOGES subliniază că, potrivit „Comunicării Comisiei privind elementele de ajutor de stat în vânzările de terenuri și clădiri de către autoritățile publice” ([13]), un preț de vânzare care este cu până la 5 % mai mic decât cel calculat într-o evaluare independentă poate, în anumite circumstanțe, să fie acceptat drept prețul pieței. NEUWOGES argumentează că, din contră, un preț care, analizat chiar și din cea mai pozitivă perspectivă, este cu cel puțin 16 % mai mic decât cel mai mic preț calculat de o evaluare independentă, nu poate fi admis drept prețul pieței.

4.1.2.2. Chirie capitalizată pentru terenuri

(34) NEUWOGES susține că, pentru a compara prețul plătit de BAVARIA cu prețurile calculate în cele două evaluări din 1997 și 2007 (care au estimat valoarea deținerii integrale a clădirilor și terenurilor), nu ar trebui să se ia în considerare chiria capitalizată pentru primii 30 de ani. Deoarece această chirie se plătește pentru dreptul de a utiliza terenurile pentru 75 de ani, mai degrabă decât pentru dreptul de proprietate asupra terenului, aceasta nu poate fi invocată pentru a compara prețul plătit pentru clădiri de către BAVARIA cu unul dintre prețurile estimate în cele două evaluări.

4.1.2.3. Anularea datoriilor în temeiul Legii privind stingerea parțială a datoriilor vechi

(35) NEUWOGES susține apoi că, pentru a compara prețul plătit de BAVARIA cu prețurile stabilite în cele două evaluări, nu se poate lua în considerare anularea datoriilor, în temeiul legii privind stingerea parțială a datoriilor vechi, care au rezultat din contractele în cauză, care se ridică la suma de […] EUR. Motivele sunt, după cum urmează:

— Anularea datoriilor în temeiul Legii privind stingerea parțială a datoriilor vechi este un beneficiu conferit NEUWOGES de un terț (Banca pentru Reconstrucție), care nu are nicio legătură cu cumpărătorul. Nu există niciun motiv pentru care un vânzător ar trebui să accepte un preț sub prețul pieței pentru simplul motiv că tranzacția va duce la unele beneficii suplimentare acordate de către un terț;

([13]) JO C 209, 10.7.1997, p. 3.

— BAVARIA nu și-a asumat nicio responsabilitate în temeiul Legii privind stingerea parțială a datoriilor vechi care îi reveneau anterior NEUWOGES și care ar merita o remunerație sub forma unui preț de vânzare mai scăzut. În timp ce BAVARIA și-a asumat în mod oficial obligația de a încerca să vândă un număr de apartamente chiriașilor, aceasta a desemnat NEUWOGES responsabilă în mod efectiv de privatizare, pe cheltuiala NEUWOGES și, prin urmare, nu și-a asumat nici o responsabilitate reală. BAVARIA nu a fost expusă riscului de a fi trasă la răspundere în cazul în care eforturile de privatizare ar fi eșuat;

— Din cauza faptului că anularea datoriei a fost legată de îndeplinirea de către NEUWOGES a obligației de privatizare a 15 % din apartamente și a faptului că tranzacția cu BAVARIA a respectat numai 20 % din totalul obligației de privatizare, o repartizare proporțională a anulării datoriei facilitată de această tranzacție nu este posibilă în mod realist (dar este posibilă din punct de vedere contabil). Cu alte cuvinte: dacă NEUWOGES nu și-ar fi îndeplinit obligația totală de privatizare, aceasta nu ar fi beneficiat de nicio prestație în temeiul legii privind ajutorul pentru acoperirea datoriilor vechi din tranzacția încheiată cu BAVARIA;

— În cel mai bun caz, tranzacția de vânzare și preluare prin leasing (*leaseback*) a însemnat că NEUWOGES trebuia să transfere doar un procentaj relativ scăzut din venituri (45 %, mai degrabă decât 50 % sau 55 %) către fondul de stingere a datoriilor vechi, în timp ce neîncheierea contractului și căutarea unui cumpărător alternativ ar fi implicat riscul de a direcționa către fond o parte mai mare din veniturile obținute din vânzări.

— În orice caz, NEUWOGES susține că, în cele din urmă, și-a îndeplinit obligația de privatizare la o rată de 165 %, ceea ce înseamnă că anularea datoriilor ar fi fost confirmată, chiar și fără tranzacția încheiată cu BAVARIA.

4.1.2.4. Modernizare

(36) NEUWOGES susține, în plus, că nu a beneficiat de modernizarea efectuată de BAVARIA, deoarece aceasta din urmă a fost proprietara clădirilor și, prin urmare, singurul beneficiar al modernizării.

4.1.2.5. Procedura de ofertare

(37) NEUWOGES afirmă că faptul că s-a optat pentru o procedură de achiziții prin licitație restrânsă în 1997 nu poate fi invocat ca un indiciu că prețul plătit de către BAVARIA a fost în realitate prețul pieței. Aceasta susține că procesul de ofertare nu a fost deschis, transparent, necondiționat și nediscriminatoriu și nu este, așadar, suficient pentru stabilirea valorii de piață.

4.1.3. *Contractul de administrare generală*

(38) NEUWOGES afirmă că niciun operator în economia de piață de dimensiuni similare și într-o situație similară nu ar fi încheiat contractul de administrare generală, întrucât a reieșit clar de la bun început că contractul conduce la pierderi substanțiale. Mai precis, NEUWOGES susține că pierderile au fost previzibile încă de la început, întrucât calculele care stau la baza contractului s-au bazat pe ipoteze privind dezvoltarea viitoare a pieței închirierilor din Neubrandenburg, care au fost în mod clar prea optimiste. De asemenea, NEUWOGES susține că diferitele contracte similare prevăzute de BAVARIA în scopul comparării nu pot demonstra conformitatea cu condițiile pieței a contractului de administrare generală. NEUWOGES a acceptat acest contract, care prezintă dezavantaje clare, numai din motive politice, care sunt lipsite de pertinență pentru aplicarea principiului operatorului economic privat în economia de piață.

4.1.3.1. Contractul de administrare generală în raport cu așteptările pieței

(39) NEUWOGES susține că dispozițiile centrale ale contractului de administrare generală, mai precis o plată fixă lunară de leasing care se majorează anual cu […] %, o deducere inițială a costurilor neindexate de aproximativ […] % pentru costuri (inclusiv […] % risc de pierdere a chiriei) și durata de 30 de ani, nu corespund condițiilor pe care le-ar fi acceptat un operator în economia de piață. Mai precis, NEUWOGES afirmă că:

— nivelul calculat scăzut al riscului de pierderi corespunzătoare chiriei, de numai […] % din venitul net obținut din chirie impune asupra NEUWOGES riscul financiar de a nu putea realiza o rată de ocupare de cel puțin […] %;

— indexarea plăților fixe aferente constituirii dreptului de superficie cu […] % pe an înseamnă că NEUWOGES suportă riscul financiar de a nu fi în măsură să impună creșteri anuale ale chiriei corespunzătoare cel puțin acestui nivel;

— deoarece costurile nu sunt indexate în mod independent, NEUWOGES suportă riscul financiar al creșterii costurilor administrative și de întreținere, iar numai o creștere de peste […] % pe an a ratei chiriei ar putea eventual să compenseze o majorare a costurilor;

— aceste riscuri financiare sunt semnificative pe termen lung, din perspectiva perioadei de 30 de ani.

(40) NEUWOGES susține că a fost clar de la bun început că aceste riscuri ar putea deveni realitate, ceea ce a condus la pierderi semnificative, și că, în consecință, niciun operator în economia de piață nu ar fi încheiat contractul.

Conform NEUWOGES, un operator în economia de piață ar încheia numai un contract care a fost rentabil sau care cel puțin nu a avut ca rezultat pierderi. NEUWOGES afirmă că contractul de administrare generală ar fi fost de așteptat să ducă la un profit numai în cazul în care ar fi fost rezonabil să se preconizeze că rata de ocupare ridicată, creșterea chiriei anuale cu […] % și costurile stabile ar putea fi efectiv realizate. Cu toate acestea, conform NEUWOGES, era deja clar în momentul încheierii contractului că o rată de ocupare medie de […] % nu ar fi realizabilă, că o creștere a chiriei cu cel puțin […] % pe an ar fi imposibilă și că costurile de administrare și de întreținere ar crește inevitabil pe durata contractului. Pentru a sprijini aceste afirmații, NEUWOGES indică atât scăderea preconizată a populației, cât și cea și a pieței imobiliare din Neubrandenburg, susținând că, având în vedere acești factori, contractul ar fi condus inevitabil la o pierdere. Întrucât populația din Neubrandenburg era în scădere, chiar înainte de încheierea contractelor în cauză, a existat o producție excedentară semnificativă de apartamente începând cu anul 1995, blocurile de apartamente neatractive, care fac obiectul contractului, fiind cele mai afectate de locuri vacante și de nivelul scăzut al chiriilor.

(41) NEUWOGES susține că un operator în economia de piață și-ar fi bazat calculele pe așteptări mai pesimiste, cum ar fi creșterile chiriilor anuale estimate între […] % și […] %, riscul de pierdere a chiriei de […] % și o indexare a costurilor cu […] %. NEUWOGES prezintă o analiză *ex post* a fluxului de lichidități efectuată în 2012, demonstrând că, pe baza acestor estimări, fluxul de numerar care ar fi putut rezulta din contractul de administrare generală era de […] EUR în termeni nominali și de […] EUR după actualizare ([14]). Conform informațiilor transmise de NEUWOGES, această sumă reprezintă ajutor de stat primit de BAVARIA. De asemenea, sunt prevăzute o serie de variații ale acestei analize a fluxului de lichidități, din care reiese că, chiar dacă mai multe ipoteze optimiste au fost justificate (cum ar fi o rată de neocupare medie de […] %, creșterea chiriilor anuale de […] % și o creștere a costurilor cu […] %), suma totală preconizată a fluxului de numerar ar fi fost, de asemenea, negativă. Contractul de administrare generală ar fi fost de așteptat să ducă la un profit numai în cazul în care ipotezele pretinse nerealist ar fi fost acceptate (rata neocupării de […] %, creșterea chiriei anuale de […] % și creșterea costurilor cu […] %).

4.1.3.2. Contracte comparate

(42) NEUWOGES contestă că anumite contracte din tranzacții similare (contractele […] ([15]), […] ([16]) și […] ([17])) pot demonstra conformitatea cu condițiile de piață a contractului de administrare generală. NEUWOGES a respins sugestia că aceste contracte sunt comparabile și susține că acestea diferă de contractul de administrare generală sub următoarele aspecte semnificative:

— Deoarece nu s-a prezentat nicio dovadă că situația economică și perspectivele acestor orașe (în care se află proprietățile la care se referă contractele comparate) erau suficient de similare cu cele din Neubrandenburg, nu se poate presupune că respectivele contracte sunt comparabile în ansamblul lor.

— Indexarea plăților de leasing din contractele comparate diferă în mod semnificativ de cea din contractul de administrare generală (și anume 1,0 %-1,5 %).

— niciunul dintre contractele comparate nu este potrivit pentru comparație, deoarece circumstanțele sunt diferite în fiecare caz în parte ([…]: obligații de întreținere mai puțin oneroase; […]: proprietăți comerciale mai degrabă decât apartamente, care au avut o rată de neocupare de 0 % la încheierea contractului; […]: proprietățile se aflau într-o regiune de creștere economică).

(43) Mai degrabă decât să ateste conformitatea cu condițiile de piață a contractului de administrare generală, NEUWOGES susține că contractele comparabile demonstrează exact neconformitatea acestuia, din moment ce acestea includ dispoziții mai puțin oneroase în ciuda perspectivelor economice îmbunătățite.

4.1.3.3. Motivație politică

(44) NEUWOGES arată că, deși, în mod evident, contractul de administrare generală este dezavantajos din punct de vedere economic, a fost încheiat din motive politice. După ce a subliniat că motivele pentru care o autoritate publică acordă ajutor de stat nu sunt relevante pentru aprecierea juridică, NEUWOGES susține că motivația politică demonstrează tocmai că considerațiile economice nu au fost factorul hotărâtor. Mai precis, NEUWOGES afirmă că contractul de administrare generală a fost încheiat din următoarele motive:

— A existat o intensă presiune politică pentru a promova atât modernizarea, cât și privatizarea apartamentelor deținute de societățile imobiliare locale din fosta Germanie de Est.

— Prin modernizarea și privatizarea apartamentelor, municipalitatea Neubrandenburg a sperat să contracareze reducerea constantă a numărului de locuitori.

([14]) NEUWOGES și-a bazat calculele pe o rată de actualizare de 5 %.
([15]) Contractul de administrare generală cu […] din data de 19 decembrie 1997.
([16]) Contractul de administrare generală și de garantare a chiriei cu […] din data de 13 august 1998.
([17]) Contractul de administrare generală și de garantare a chiriei cu […], întreprindere din sectorul imobiliar, din data de 1 decembrie 1999.

— Încheierea contractului de administrare generală, în combinație cu contractul forfetar global, a permis menținea unui nivel ridicat al investițiilor în Neubrandenburg, în condițiile în care o scădere a acestora ar fi avut consecințe semnificative asupra ratei șomajului la nivel local.

4.1.4. *Alternative*

(45) În cele din urmă, NEUWOGES apreciază că un operator în economia de piață ar fi preferat alternative la contractele în cauză.

(46) În primul rând, NEUWOGES susține că vânzarea directă ar fi fost de preferat, întrucât aceasta ar fi generat profit, deoarece contractul de administrare generală ar fi fost de așteptat să ducă la pierderi încă de la bun început. Aceasta susține că proprietățile (clădiri și terenuri) ar fi putut să fie vândute la un preț egal sau superior prețului stabilit în evaluări. S-a susținut, de asemenea, că, chiar dacă un cumpărător ar fi cumpărat terenul și ar fi demolat clădirile, o astfel de vânzare ar fi putut fi mai profitabilă. Această evaluare ar rămâne aceeași chiar dacă anularea datoriei în temeiul legii privind ajutorul pentru acoperirea datoriilor vechi ar fi fost luată în considerare, deoarece NEUWOGES ar fi putut încerca să își îndeplinească obligațiile prin privatizarea altor clădiri și, chiar și fără anularea datoriilor, o operațiune de vânzare ar fi putut fi mai profitabilă decât tranzacția de vânzare și preluare prin leasing. NEUWOGES susține că motivele de a nu opta pentru oricare dintre aceste alternative se regăsesc în angajamentele politice ale NEUWOGES.

(47) În al doilea rând, NEUWOGES susține în continuare că un operator în economia de piață ar fi preferat, de asemenea, să finanțeze o modernizare mai restrânsă, continuând să închirieze fără nicio modernizare, sau să demoleze clădirile. Din nou, motivele de a nu opta pentru aceste alternative se regăsesc în angajamentele politice ale NEUWOGES.

(48) În cele din urmă, NEUWOGES susține că, în cazul în care s-ar fi luat o decizie în vederea modernizării, ar fi fost mai profitabil pentru NEUWOGES să finanțeze aceste lucrări prin alte mijloace. De exemplu, s-ar fi putut prelua un împrumut pentru care s-ar fi asigurat o garanție din partea municipalității Neubrandenburg, asigurând astfel condiții de creditare mai favorabile decât cele prevăzute în oferta BAVARIA.

4.1.5. *Resurse de stat și imputabilitate*

(49) NEUWOGES este de părere că pretinsul avantaj a fost acordat din resurse de stat și este imputabil statului.

(50) În primul rând, NEUWOGES susține că municipalitatea Neubrandenburg, care era acționarul său unic și deținea majoritatea în consiliul său de supraveghere, a avut o influență dominantă asupra NEUWOGES. Pe baza acestui control, pierderile care ar rezulta din tranzacția de vânzare și preluare prin leasing constituie pierderi de resurse de stat.

(51) În al doilea rând, NEUWOGES arată că, în speță, sunt prezenți aproape toți indicatorii de imputabilitate. Acesta reamintește că municipalitatea Neubrandenburg deține un control de mare amploare asupra NEUWOGES, că pentru NEUWOGES ceea ce contează cel mai mult este să se deservească interesele orașului, că tranzacția în cauză a fost încheiată din motive politice și că dovezile indică faptul că municipalitatea Neubrandenburg avea ultimul cuvânt cu privire la tranzacția de vânzare și preluare prin leasing.

4.2. BAVARIA

(52) BAVARIA respinge afirmațiile NEUWOGES, afirmând că contractele în cauză au fost tranzacții normale pe piață care nu conferă niciun avantaj și, în consecință, nu constituie ajutor de stat. BAVARIA susține, în primul rând, că contractele în cauză trebuie să fie considerate o unitate economică (a se vedea secțiunea 4.2.1); în al doilea rând, contractele, în ansamblul lor, nu erau de așa natură încât un operator în economia de piață ar fi fost de acord să le încheie (a se vedea secțiunea 4.2.2); în al treilea rând, BAVARIA afirmă că alternativele prezentate de NEUWOGES nu ar fi fost mai avantajoase pentru NEUWOGES (a se vedea secțiunea 4.2.3); în cele din urmă, BAVARIA susține că nu a fost implicat niciun transfer imputabil de resurse de stat (a se vedea secțiunea 4.2.4).

4.2.1. *Evaluarea comună și separată a contractelor în cauză*

(53) BAVARIA susține că contractele în cauză trebuie să fie considerate ca o singură unitate și că nu pot fi evaluate în mod izolat unul de altul. Vânzarea și preluarea prin leasing ulterioară a clădirilor constituie două componente interdependente ale tranzacției. BAVARIA subliniază că tranzacția a fost anunțată ca un pachet și percepută ca atare de NEUWOGES, după cum reiese din procesul-verbal intern care documentează procesul său decizional.

(54) În consecință, conform BAVARIA, testul operatorului în economia de piață trebuie aplicat tranzacției în ansamblu, și nu pentru fiecare contract în parte.

4.2.2. *Tranzacția nu a conferit niciun avantaj societății NEUWOGES*

(55) Conform BAVARIA, existența unui eventual avantaj este deja exclus prin faptul că NEUWOGES a efectuat o procedură de ofertare (deși limitată) în vederea examinării pieței. S-a afirmat că nu există niciun motiv de îndoială cu privire la faptul că NEUWOGES a ales oferta disponibilă cea mai avantajoasă.

(56) BAVARIA consideră că, în scopul de a stabili dacă, indiferent de procesul de ofertare, un operator în economia de piață s-ar fi implicat în tranzacție, trebuie să se ia în considerare situația specială a NEUWOGES. Acesta a inclus necesitatea de a prelua capital, precum și de a moderniza apartamentele în scopul de a le privatiza (menținându-se, în același timp, niveluri rezonabile ale chiriilor) și de a obține anularea datoriei în temeiul Legii privind stingerea parțială a datoriilor vechi. Având în vedere acești factori, BAVARIA afirmă că un operator în economia de piață care s-ar fi aflat în aceeași situație ar fi încheiat tranzacția.

(57) În ceea ce privește dispozițiile din contractul de administrare generală și riscurile asociate unei evoluții sub așteptări a pieței imobiliare din Neubrandenburg (cum ar fi o rată de neocupare mult mai ridicată etc.), BAVARIA susține că riscul de a nu fi capabilă să obțină nivelul chiriilor și rata de ocupare dorite nu i-a fost *impus* societății NEUWOGES, ci mai degrabă *a rămas* să fie suportat de aceasta. Dacă NEUWOGES nu ar fi încheiat tranzacția respectivă cu BAVARIA, ar fi trebuit de asemenea să suporte consecințele unei evoluții sub așteptări a pieței.

(58) În ceea ce privește diversele dispoziții ale contractului de administrare generală, BAVARIA susține că chiria medie pe m^2 pe care se bazează calculul plăților de leasing era, de fapt, ușor mai scăzut decât ar fi fost de așteptat având în vedere tabelul relevant al chiriilor pentru Neubrandenburg. BAVARIA subliniază în continuare că același tabel al chiriilor presupune creșterea chiriilor pentru perioada de după 1 ianuarie 2000, cu rezultatul că anticiparea unei creșteri a chiriilor cu […] % pe an nu a fost nerealistă.

(59) Cu privire la contractul de constituire a dreptului de superficie, BAVARIA subliniază că nu se poate face nicio comparație directă cu evaluările din 1997 și 2007, deoarece aceste evaluări au vizat o vânzare directă, în timp contractul de constituire a dreptului de superficie, deși reprezintă o vânzare a clădirilor, a implicat numai crearea unui motiv de închiriere a terenurilor. Deoarece proprietatea asupra terenurilor i-a revenit societății NEUWOGES, valoarea terenului, după cum s-a afirmat în evaluări, nu a putut fi luată în considerare. BAVARIA arată, pe de altă parte, că, în orice caz, evaluările nu au nicio importanță semnificativă, având în vedere că acestea au determinat numai valoarea teoretică a proprietății, nu valoarea de piață reală.

(60) BAVARIA susține, de asemenea, că trebuie să se ia în considerare anularea datoriei obținută prin intermediul tranzacției. Acesta susține că obținerea acestei anulări în temeiul legii privind ajutorul pentru acoperirea datoriilor vechi a fost unul dintre obiectivele NEUWOGES cu privire la încheierea tranzacției în cauză.

(61) BAVARIA susține, de asemenea că, în afară de condițiile exacte ale contractului de constituire a dreptului de superficie și ale contractului de administrare generală, trebuie să se ia în considerare avantajele obținute de NEUWOGES prin contractul forfetar global. BAVARIA susține că NEUWOGES a insistat asupra desemnării filialei sale BRG în ceea ce privește modernizarea, ținând seama de faptul că NEUWOGES ar primi toate profiturile realizate de BRG (dar ar fi și responsabilă pentru acoperirea pierderilor eventuale). În acest sens, profiturile generate de contractul cu BRG, […] EUR, trebuie să fie considerate un beneficiu relevant pentru NEUWOGES.

(62) În ceea ce privește logica generală a modelului de vânzare și preluare prin leasing, BAVARIA susține, în cele din urmă, că este firesc ca NEUWOGES să îi restituie BAVARIA investiția inițială, plus dobânzile aferente. Într-adevăr, BAVARIA face trimitere la procesul-verbal al procesului decizional intern al NEUWOGES pentru a demonstra că aceasta din urmă era perfect conștientă că plățile de leasing au fost efectuate pentru a rambursa investiția inițială a BAVARIA.

4.2.3. *Alternative*

(63) În ceea ce privește alternativele pe care NEUWOGES le invocă și le consideră că ar fi fost mai avantajoase din punct de vedere economic, BAVARIA susține că aceste alternative fie nu erau disponibile, fie nu mai erau avantajoase. În primul rând, în ceea ce privește pretinsa posibilitate de a vinde direct chiriașilor, BAVARIA susține că este foarte puțin probabil că NEUWOGES ar fi reușit să vândă apartamentele nemodernizate, și că, în același timp, i-au lipsit fondurile pentru finanțarea modernizării necesare. În al doilea rând, în ceea ce privește finanțarea modernizării cu ajutorul unui împrumut, BAVARIA susține că NEUWOGES s-ar fi confruntat cu aceleași riscuri și costuri la care se expune și oferta BAVARIA. În plus, vânzarea apartamentelor modernizate, fie în mod direct către chiriași, fie unui cumpărător comercial, nu ar fi fost atractivă, deoarece NEUWOGES ar fi trebuit să transfere un procentaj semnificativ din prețul mai ridicat către fondul de ajutor pentru acoperirea datoriilor vechi.

4.2.4. *Resurse de stat și imputabilitate*

(64) În cele din urmă, BAVARIA susține că tranzacția nu implică resurse de stat și nu este imputabilă statului. În special, aceasta susține că NEUWOGES este o societate normală de drept privat care nu primește niciun fond de stat, direct sau indirect. Controlul general exercitat de consiliul de supraveghere, care este dominat de reprezentanți ai municipalității Neubrandenburg, nu este suficient pentru a imputa tranzacția statului. Argumentul NEUWOGES, potrivit căruia municipalitatea Neubrandenburg a îndemnat NEUWOGES să încheie această tranzacție din motive politice, nu este plauzibil.

4.3. MUNICIPALITATEA NEUBRANDENBURG

(65) Municipalitatea Neubrandenburg, proprietarul societății NEUWOGES, susține că contractele în cauză implică acordarea de ajutoare de stat. Deși municipalitatea susține argumentele prezentate de NEUWOGES, își prezintă propria sa motivare cu privire la o serie de puncte.

4.3.1. *Avantaj*

(66) În primul rând, Neubrandenburg susține că contractul de constituire a dreptului de superficie și contractul de administrare generală trebuie evaluate separat, deoarece părțile contractante le-au respectat cu atenție în mod separat, atât din punct de vedere juridic, cât și din punct de vedere economic. În al doilea rând, Neubrandenburg face trimitere la argumentele NEUWOGES cu privire la previziunile de scădere a populației pe care ar fi trebuit să le ia în considerare un operator în economia de piață. Neubrandenburg subliniază, de asemenea, că procentajul ridicat al ratei de neocupare ar fi putut fi anticipat în mod clar de un operator în economia de piață. În al treilea rând, Neubrandenburg afirmă că modernizarea comandată de BAVARIA a fost de o asemenea bază încât nu a justificat așteptările ratelor de ocupare ridicate și creșterea semnificativă a chiriilor.

(67) În plus, Neubrandenburg respinge argumentele suplimentare invocate de BAVARIA. Cele mai important însă, aceasta susține că procedura de ofertare nu poate fi luată în considerare ca un indicator că oferta societății BAVARIA a fost cea mai bună ofertă disponibilă pe piață. În orice caz, aceasta susține că un operator în economia de piață nu ar fi acceptat oferta societății BAVARIA chiar dacă aceasta ar fi fost într-adevăr cea mai bună ofertă disponibilă pe piață. În ceea ce privește presupusele alternative, Neubrandenburg profită, în esență, de argumentele invocate de NEUWOGES. În ceea ce privește evaluările și argumentul BAVARIA, potrivit cărora prețurile estimate nu ar fi fost atinse, Neubrandenburg afirmă că, întrucât nu mai este posibil să se determine ce preț ar fi putut obține NEUWOGES pe piață în 1998, evaluarea trebuie să fie utilizată ca un indicator al prețului pieței la momentul respectiv.

4.3.2. *Resurse de stat și imputabilitate*

(68) Municipalitatea Neubrandenburg susține că tranzacția îi este imputabilă, având în vedere că acesta a exercitat un grad suficient de control asupra societății NEUWOGES în general și în special asupra tranzacțiilor de vânzare și preluare prin leasing.

(69) În calitate de acționar unic, municipalitatea Neubrandenburg argumentează că ar fi avut controlul deplin asupra NEUWOGES. În special, conducerea NEUWOGES era datoare să urmeze directivele municipalității. În plus, opt dintre cei zece membri ai consiliului de supraveghere al NEUWOGES sunt reprezentanți ai municipalității, ceea ce îi conferă acesteia din urmă un alt mecanism prin intermediul căruia poate să își exercite controlul. De fapt, municipalitatea Neubrandenburg era supusă unei obligații legale în temeiul legislației regionale pentru a se asigura că aceasta ar putea exercita o influență corespunzătoare asupra NEUWOGES.

(70) În ceea ce privește tranzacția în cauză, municipalitatea Neubrandenburg susține nu numai că a avut capacitatea de a exercita controlul, ci chiar că a făcut acest lucru pentru această tranzacție. Neubrandenburg este de părere că, printre altele, procesul-verbal al consiliului de supraveghere demonstrează implicarea strânsă a reprezentanților orașelor și că o decizie a consiliului respectiv a fost necesară înainte de încheierea tranzacției. În ceea ce privește condițiile tranzacției, Neubrandenburg susține că municipalitatea a cerut ca interesele politice locale să fie îndeplinite.

(71) În concluzie, municipalitatea Neubrandenburg susține că controlul orașului asupra tranzacției de vânzare și preluare prin leasing, precum și responsabilitatea sa în acest sens sunt susținute de fapte, astfel încât operațiunea trebuie să îi fie imputată.

4.4. LANDUL BERLIN

(72) Landul Berlin, care este strâns legat de BAVARIA ([18]), susține că contractele în cauză nu conțin niciun element de ajutor de stat, deoarece nu a fost acordat niciun avantaj societății BAVARIA.

4.4.1. *Avantaj*

(73) Berlin susține, în primul rând, că contractele în cauză trebuie să fie considerate ca o operațiune unică, deoarece acestea au constituit părți complementare ale unei tranzacții de vânzare și preluare prin leasing. Berlin afirmă că acestea au fost, de asemenea, tratate ca atare de către NEUWOGES.

(74) În ceea ce privește testul operatorului în economia de piață, Berlin susține că, având în vedere poziția economică a NEUWOGES la momentul relevant (1997-1998) și tipul de tranzacție solicitat (privatizarea în conformitate cu condițiile prevăzute în legea privind ajutorul pentru acoperirea datoriilor vechi în vederea obținerii anulării datoriei, modernizării și administrării continue a apartamentelor, precum și a menținerii unor prețuri rezonabile), BAVARIA oferă o soluție echilibrată.

([18]) A se vedea considerentul 12.

(75) În special în ceea ce privește contractul de constituire a dreptului de superficie, Berlin susține, în primul rând, că procedura de ofertare desfășurată de NEUWOGES demonstrează că NEUWOGES a considerat oferta BAVARIA drept cea mai bună ofertă de finanțare disponibilă pe piață la momentul respectiv (1997-1998). În al doilea rând, acesta susține că trebuie să se ia în considerare anularea datoriei în temeiul legii privind ajutorul pentru acoperirea datoriilor vechi, deoarece conformitatea cu obligația de privatizare impusă de această lege a fost o motivație centrală a NEUWOGES. În al treilea rând, Berlin subliniază că este în interesul economic al NEUWOGES să vândă la un preț relativ scăzut (prin vânzarea clădirilor nemodernizate cu obligația de a moderniza, mai degrabă decât să realizeze modernizarea, iar apoi să vândă), deoarece un preț mai mic a însemnat că mai puțini bani trebuiau să fie transferați către fondul de ajutor pentru acoperirea datoriilor vechi.

(76) În ceea ce privește contractul de administrare generală, Berlin susține, în primul rând, că contractele comparabile demonstrează că nici durata, nici indexarea plăților de leasing cu […] % pe an nu au fost neobișnuite. În al doilea rând, indexarea este justificată în raport cu rata medie a inflației la momentul respectiv (1997-1998). În al treilea rând, chiria/m^2 s-a încadrat în tarifele prevăzute în tabelul privind ratele chiriilor aplicabile în Neubrandenburg.

4.4.2. *Resurse de stat și imputabilitate*

(77) La fel ca BAVARIA, landul Berlin susține că municipalitatea Neubrandenburg nu a finanțat societatea NEUWOGES. Dimpotrivă, în opinia acestuia, numai veniturile obținute din activitățile proprii au fost puse la dispoziția NEUWOGES, asupra cărora autoritățile locale nu dețin niciun control direct.

(78) În ceea ce privește imputabilitatea, Berlin afirmă că este improbabil să se susțină că municipalitatea Neubrandenburg a decis să acorde ajutor unui fond imobiliar din Berlin, în detrimentul propriei societăți imobiliare. În plus, acesta susține că nu există suficiente indicii care să demonstreze că municipalitatea Neubrandenburg a intenționat ca încheierea contractelor să îi fie imputată.

5. MOTIVELE PENTRU INIȚIEREA PROCEDURII OFICIALE DE INVESTIGARE

(79) În decizia sa de deschidere a procedurii oficiale de investigare, Comisia a adoptat o poziție preliminară cu privire la o serie de aspecte și a invitat părțile interesate să prezinte informații cu privire la trei aspecte, în special.

(80) În primul rând, Comisia a acceptat provizoriu faptul că cele două contracte - contractul de constituire a dreptului de superficie și contractul de administrare generală trebuie să fie evaluate ca un tot, și nu considerate în mod izolat, dat fiind că ambele au fost părți integrante ale unei tranzacții de vânzare și preluare prin leasing (*leaseback*) de bunuri imobiliare ([19]). Comisia a concluzionat că evaluarea unui avantaj economic potențial s-a bazat, prin urmare, pe o analiză a veniturilor pe care NEUWOGES putea spera să le obțină în 1998 în urma încheierii comune a contractului de constituire a dreptului de superficie și a contractului de administrare generală ([20]).

(81) În ceea ce privește în special contractul de constituire a dreptului de superficie, Comisia a exprimat două îndoieli:

— În primul rând, este necesară o clarificare pentru a determina dacă anularea datoriei în temeiul Legii privind stingerea parțială a datoriilor vechi putea fi luată în considerare în cadrul evaluării ([21]).

— În al doilea rând, Comisia a solicitat mai multe informații cu privire la diferențele dintre evaluarea din 1997 și cea din 2007, susținând că, în lipsa unor clarificări suplimentare, îi era imposibil să determine care dintre respectivele valori corespundea valorii reale de piață a proprietății în perioada 1997-1998 ([22]).

(82) În ceea ce privește contractul de administrare generală, Comisia a motivat, în primul rând, că contractele comparate au indicat că termenii conveniți între NEUWOGES și BAVARIA nu erau neobișnuiți pe piață la momentul respectiv (1997-1998) ([23]). Comisia ar fi afirmat, în al doilea rând, că, deși procedura de achiziții desfășurată de NEUWOGES a luat forma unei licitații restrânse, aceasta demonstrează că NEUWOGES avea capacitatea să se informeze pe piață și să ia o decizie rațională din punct de vedere economic ([24]). În al treilea rând, Comisia s-a referit la faptul că nivelul chiriilor convenite prin contract pentru 2008 corespundeau de fapt nivelului chiriei medii din zona respectivă din 2008 sau erau doar ușor sub acest nivel ([25]).

(83) În pofida faptului că toți acești factori indicau faptul că contractul de administrare era conform cu condițiile normale de piață, Comisia a solicitat informații suplimentare despre așteptările efective ale participanților pe piața imobiliară din 1998 pentru a analiza argumentele respective mai în profunzime ([26]).

([19]) Decizia de inițiere, considerentul 46.
([20]) Decizia de inițiere, considerentul 47.
([21]) Decizia de inițiere, considerentul 55.
([22]) Decizia de inițiere, considerentul 56.
([23]) Decizia de inițiere, considerentul 60 și următoarele.
([24]) Decizia de inițiere, considerentul 62.
([25]) Decizia de inițiere, considerentul 64.
([26]) Decizia de inițiere, considerentul 66.

(84) În cele din urmă, Comisia a examinat analiza fluxului de lichidități prezentat de NEUWOGES și a ajuns, în ultimă instanță, la concluzia că, din cauza deficiențelor metodologice, analiza nu a putut demonstra un avantaj economic în favoarea BAVARIA ([27]).

(85) În concluzie, Comisia a decis că, pe baza informațiilor transmise, nu poate dovedi că BAVARIA a beneficiat de un avantaj economic ([28]). Cu toate acestea, Comisia și-a exprimat intenția de a analiza mai în profunzime argumentele participanților și a invitat toate părțile interesate să furnizeze informații suplimentare utile ([29]).

6. **ACȚIUNI ÎN JUSTIȚIE NAȚIONALE**

(86) La 28 noiembrie 2008, Tribunalul Regional din Rostock a pronunțat hotărârea în primă instanță dintre BAVARIA și NEUWOGES. BAVARIA a inițiat acțiunea, întrucât, începând din octombrie 2006, NEUWOGES a refuzat să achite plata de leasing lunară convenită în contractul de administrare generală, susținând că contractul era nul, deoarece acesta conținea un ajutor de stat ilegal.

(87) În hotărârea sa, Tribunalul Regional din Rostock a susținut că respectivul contract de constituire a dreptului de superficie și contractul de administrare generală trebuiau considerate ca un tot și nu separat, deoarece ambele făceau parte din una și aceeași tranzacție de vânzare și preluare prin leasing (*leaseback*) ([30]).

(88) În ceea ce privește contractul de constituire a dreptului de superficie, Tribunalul Regional din Rostock a calculat mai întâi chiria anuală pentru teren în primii 30 ani ai contractului, obținând o valoare de […] % pe an. Tribunalul a considerat că acesta nu reprezintă o remunerație disproporționat de scăzută, deoarece NEUWOGES a primit chiria pentru primii 30 de ani în avans și putea să-i investească, ceea ce nu ar fi fost posibil în cazul în care chiriile ar fi fost plătite pe o bază anuală ([31]).

(89) Tribunalul Regional din Rostock a afirmat, de asemenea, că anularea datoriilor obținută de NEUWOGES în cadrul tranzacției de vânzare și preluare prin leasing (*leaseback*) trebuia să fie luată în considerare pe deplin, întrucât aceasta a creat condițiile care au permis asigurarea anulării datoriilor ([32]). În cazul în care anularea datoriilor se adaugă la prețul de cumpărare al clădirilor, cifra rezultată este cu doar 16 % mai mică decât cea stabilită pentru clădiri în evaluarea din 2007 și, prin urmare, nu este disproporționată în raport cu valoarea clădirilor ([33]). În cele din urmă, tribunalul a susținut că NEUWOGES avea interesul să existe un preț scăzut de cumpărare, întrucât astfel rezulta un volum total de investiții al BAVARIA mai mic și o scădere a plăților de leasing aferente ([34]). În plus, tribunalul a statuat că un preț de cumpărare mai mic a fost, de asemenea, benefic, deoarece obligațiile de plată ale NEUWOGES către fondul de ajutor pentru stingerea datoriilor vechi depindeau de prețul obținut la vânzare ([35]).

(90) În ceea ce privește în special contractul de administrare generală, Tribunalul Regional din Rostock a început prin a-și exprima opinia că încheierea unei tranzacții pentru o durată de 30 de ani nu era neobișnuită pentru tranzacțiile de leasing imobiliar ([36]). În al doilea rând, acesta a considerat că plățile inițiale de leasing convenite prin contract, în valoare de […] EUR/m^2, nu erau disproporționate în raport cu media chiriilor cerute pentru clădirile comparabile la momentul respectiv (1997-1998) ([37]). Tribunalul Regional din Rostock a considerat, de asemenea, că, având în vedere rata medie a inflației din perioada 1970-1998 (și anume, 3,52 % pe an), creșterea anuală a plăților de leasing până la […] % era justificată ([38]). În plus, tribunalul a observat că evoluția efectivă a chiriilor în cartierele relevante pe parcursul primilor 10 ani din contract au corespuns creșterii aproximative convenită prin contract. În al treilea rând, tribunalul a susținut că costurile de administrare și de întreținere au fost calculate în conformitate cu legislația aplicabilă și nu indicau niciun avantaj pentru BAVARIA ([39]).

(91) În ceea ce privește riscul de pierdere din chirie, de […] %, Tribunalul Regional din Rostock a fost de părere că, în cadrul oricărui contract de leasing, locatarul trebuie să suporte riscul utilizării obiectului închiriat în conformitate cu destinația sa ([40]). Tribunalul a sprijinit această concluzie arătând că nicio instituție de credit nu ar accepta responsabilitatea pentru utilizarea sau neutilizarea în scopul intenționat a proprietății pentru care a fost contractat un împrumut.

([27]) Decizia de inițiere, considerentul 68.
([28]) Decizia de inițiere, considerentul 69.
([29]) Decizia de inițiere, considerentul 70.
([30]) Tribunalul Regional din Rostock, p. 18.
([31]) Tribunalul Regional din Rostock, p. 23-24.
([32]) Tribunalul Regional din Rostock, p. 24-25.
([33]) Tribunalul Regional din Rostock, p. 26.
([34]) Tribunalul Regional din Rostock, p. 26.
([35]) Tribunalul Regional din Rostock, p. 26.
([36]) Tribunalul Regional din Rostock, p. 19.
([37]) Tribunalul Regional din Rostock, p. 19-20.
([38]) Tribunalul Regional din Rostock, p. 20.
([39]) Tribunalul Regional din Rostock, p. 20-21.
([40]) Tribunalul Regional din Rostock, p. 21.

(92) În cele din urmă, Tribunalul Regional din Rostock a comparat media plăților de leasing care rezultă din tranzacția de vânzare și preluare prin leasing cu ratele dobânzilor pentru împrumuturile tradiționale. Susținând că rata medie a dobânzii de leasing anuală a fost de […] % pe an, Tribunalul Regional din Rostock a apreciat că aceasta nu putea fi considerată disproporționată în raport cu evoluția probabilă a ratelor dobânzii pentru împrumuturile pentru clădiri, care se putea ridica la 10 % pe an ([41]).

(93) În concluzie, Tribunalul Regional din Rostock a constatat că BAVARIA nu a beneficiat de niciun avantaj, deoarece un operator în economia de piață ar fi încheiat, la rândul său, contractele în cauză ([42]).

(94) NEUWOGES a formulat un apel împotriva acestei hotărâri, iar procedura este pendinte în fața Tribunalului Regional Superior din Rostock.

(95) În plus, BAVARIA a inițiat o procedură în fața Tribunalului Administrativ din Greifswald, prin care se urmărește obținerea unei hotărâri de acordare a accesului la toate dosarele deținute de NEUWOGES sau de municipalitatea Neubrandenburg în legătură cu contractele în cauză. BAVARIA a susținut că a încercat anterior să obțină acest acces prin intermediul unei cereri privind libertatea de informare, care a fost însă respinsă de Neubrandenburg pe baza argumentului că BAVARIA a avut deja acces la toate documentele relevante în contextul procedurii în fața Tribunalului Regional din Rostock, a Tribunalului Regional Superior din Rostock și a Comisiei Europene ([43]). Cauza aflată pe rolul Tribunalului Administrativ Greifswald este, de asemenea, încă pendinte.

7. **EVALUAREA MĂSURII**

7.1. EXISTENȚA AJUTORULUI DE STAT ÎN TEMEIUL ARTICOLULUI 107 ALINEATUL (1) DIN TFUE

(96) Articolul 107 alineatul (1) din TFUE prevede că „sunt incompatibile cu piața internă ajutoarele acordate de state sau prin intermediul resurselor de stat, sub orice formă, care denaturează sau amenință să denatureze concurența prin favorizarea anumitor întreprinderi sau a producerii anumitor bunuri, în măsura în care acesta afectează schimburile comerciale dintre statele membre”. În consecință, o măsură constituie ajutor de stat dacă sunt îndeplinite cumulativ următoarele patru condiții:

(a) măsura conferă un avantaj economic selectiv unei întreprinderi;

(b) măsura este imputabilă statului și este finanțată din resurse de stat;

(c) măsura denaturează sau amenință să denatureze concurența;

(d) măsura poate afecta schimburile comerciale dintre statele membre.

7.1.1. *Avantaj selectiv conferit unei întreprinderi: principii generale*

(97) În conformitate cu jurisprudența constantă a Curții de Justiție, condițiile pe care trebuie să le îndeplinească o măsură pentru a fi considerată „ajutor” în sensul articolului 107 din TFUE nu sunt îndeplinite dacă întreprinderea beneficiară, în împrejurări care corespund condițiilor normale de piață, ar fi putut obține același avantaj precum cel pus la dispoziție prin intermediul resurselor de stat. Pentru a aprecia dacă aceeași măsură ar fi fost adoptată în condiții normale de piață de un operator în economia de piață într-o situație cât mai apropiată de cea a statului, trebuie să se ia în considerare numai beneficiile și obligațiile legate de capacitatea statului în calitate de acționar, cu excluderea celor legate de calitatea sa de autoritate publică ([44]).

(98) Aplicabilitatea testului operatorului în economia de piață depinde, în ultimă instanță, de faptul că statul membru în cauză care a acordat, în calitatea sa de operator economic, iar nu în calitatea sa de autoritate publică, un avantaj economic unei întreprinderi. Rezultă că, dacă un stat membru invocă acest principiu în cursul procedurii administrative, acesta trebuie, în cazul în care există îndoieli, dovedi fără echivoc și pe baza unor elemente obiective și verificabile că a adoptat această măsură în calitate de operator în economia de piață. Aceste elemente trebuie să indice în mod clar că, anterior sau simultan acordării avantajului economic, statul membru respectiv a adoptat decizia de a efectua o operațiune comercială în ceea ce privește întreprinderea prin intermediul măsurii aplicate în mod efectiv. În această privință, poate fi necesar să prezinte elemente de probă care să demonstreze că decizia respectivă este întemeiată pe evaluări economice comparabile cu cele pe care le-ar fi efectuat un operator privat rațional aflat într-o situație cât mai apropiată de cea a statului membru înainte de efectuarea investiției, pentru a stabili profitabilitatea ulterioară a investiției respective.

(99) În schimb, în scopul de a demonstra că, anterior sau simultan acordării avantajului, statul membru a luat această decizie în calitate de operator în economia de piață, nu este suficient să se bazeze pe evaluări economice efectuate după conferirea avantajului, nici pe constatarea ulterioară a faptului că investițiile realizate de statul membru în cauză au fost cu adevărat profitabile și nici pe justificări ulterioare ale acțiunilor întreprinse efectiv ([45]).

([41]) Tribunalul Regional din Rostock, p. 22-23.
([42]) Tribunalul Regional din Rostock, p. 26.
([43]) Oferta BAVARIA din 18 iunie 2012, p. 4-5.
([44]) Hotărârea Curții din 5 iunie 2012, cauza C-124/10 P, Comisia/EDF, nepublicată încă, punctele 78 și 79.
([45]) Cauza C-124/10 P, punctele 81-85.

(100) Rezultă din cele ce precedă, în primul rând, că documentele prezentate de către părți la o dată ulterioară adoptării măsurii nu pot fi luate în considerare ca atare pentru aplicarea testului operatorului în economia de piață în acest caz.

(101) Rezultă din cele de mai sus, în al doilea rând, că nici efectul legii privind ajutorul pentru acoperirea datoriilor vechi asupra situației financiare a NEUWOGES nu poate fi luat în considerare pentru aplicarea testului operatorului în economia de piață în acest caz. Într-adevăr, legea privind ajutorul pentru acoperirea datoriilor vechi urmărea un obiectiv de politică publică, iar numai o categorie limitată de societăți (secțiunea 2 din legea privind ajutorul pentru acoperirea datoriilor vechi) era eligibilă pentru prestațiile acordate de aceasta. Această lege nu ar fi fost aplicabilă unui operator în economia de piață aflat într-o situație cât mai apropiată de cea a NEUWOGES.

7.1.2. *Structura evaluării în cazul de față*

(102) Pentru a se stabili dacă contractele în cauză i-au conferit un avantaj societății BAVARIA, trebuie să se determine dacă aceste contracte se încadrau în gama de tranzacții în care s-ar fi implicat un operator în economia de piață aflat într-o situație cât mai apropiată de cea a NEUWOGES.

(103) Evaluarea Comisiei cuprinde trei etape. În primul rând, ca o etapă preliminară, implicațiile financiare ale tranzacției pentru NEUWOGES sunt analizate pentru a se stabili profiturile pe care aceasta poate spera să le obțină din tranzacție (secțiunea 7.2). În al doilea rând, pentru a se stabili dacă ar fi existat o alternativă mai atractivă din punct de vedere economic, tranzacția de vânzare și preluare prin leasing (*leaseback*) este comparată cu alte opțiuni, cum ar fi vânzarea directă (secțiunea 7.3). În al treilea rând, un exercițiu de analiză comparativă este efectuat prin compararea tranzacției în cauză cu tranzacții de vânzare și preluare prin leasing (*leaseback*) similare, încheiate aproximativ în aceeași perioadă, prin analizarea rezultatelor unei proceduri de achiziții prin licitație restrânsă efectuate de NEUWOGES și prin compararea condițiilor tranzacției cu ratele standard ale dobânzii în cazul altor tranzacții de finanțare disponibile la momentul respectiv (sfârșitul anului 1997/începutul anului 1998) (secțiunea 7.4). Luate împreună, aceste trei niveluri de analiză permit formularea unei concluzii cu privire la acționarea societății NEUWOGES ca operator în economia de piață.

7.2. IMPLICAȚIILE FINANCIARE ALE TRANZACȚIEI PENTRU NEUWOGES

(104) Primul pas în analiza implicațiilor financiare ale tranzacției avute în vedere este stabilirea naturii tranzacției. În acest caz, întrebarea centrală este în esență dacă cele două contracte încheiate între NEUWOGES și BAVARIA reprezintă două părți ale unei tranzacții unice și integrate sau dacă trebuie considerate ca tranzacții distincte (secțiunea 7.2.1). În al doilea rând, pentru a facilita o evaluare adecvată a impactului financiar al tranzacției asupra NEUWOGES, se analizează natura specifică a unei operațiuni de vânzare și preluare prin leasing (*leaseback*) (secțiunea 7.2.2). După analizarea separată și în detaliu a impactului financiar al contractului de constituire a dreptului de superficie (secțiunea 7.2.3) și al contractului de administrare generală (secțiunea 7.2.4), se va efectua o evaluare generală a câștigurile care se speră să fie obținute de NEUWOGES în urma tranzacției (secțiunea 7.2.5).

7.2.1. *Evaluare comună/separată a contractelor în cauză*

(105) Mai întâi, trebuie să se sublinieze că atât decizia Comisiei de inițiere a procedurii, cât și hotărârea Tribunalului Regional din Rostock au concluzionat că cele două contracte în cauză ar fi trebuit să fie analizate împreună ([46]). Investigația oficială a confirmat această constatare, din următoarele motive:

(a) cele două contracte reprezintă părți complementare ale unei singure tranzacții de vânzare și preluare prin leasing. Broșura realizată de BAVARIA, prin care își promovează modelul său special de vânzare și preluare prin leasing (leaseback), a arătat că tranzacția ar urma să fie realizată prin intermediul a două contracte, unul care reglementează vânzarea, celălalt care reglementează preluarea prin leasing (*leaseback*) ([47]). Cele două contracte au fost apoi numite întotdeauna drept un singur pachet al tranzacției;

(b) aceste contracte au fost încheiate la aceeași dată (21 ianuarie 1998) și fac trimitere unul la celălalt ([48]), ceea ce indică faptul că sunt strâns interconectate și că niciunul dintre contracte nu ar fi fost încheiat fără celălalt;

(c) clauzele contractuale sunt indisolubil legate una de cealaltă, așa cum reiese din calculele originale efectuate de BAVARIA cu privire la prețuri, transmise de NEUWOGES ([49]). Suma de numerar de plată în avans a depins de plata lunară de leasing de către NEUWOGES, precum și de investițiile efectuate de BAVARIA pentru modernizarea clădirilor. Într-adevăr, într-o tranzacție de vânzare și preluare prin leasing, plata de leasing servește

([46]) A se vedea considerentele 80 și 87 de mai sus.
([47]) Broșura BAVARIA, „Leasingmodell Immobilien", p. 4.
([48]) A se vedea, de exemplu, partea I alineatul (3) din contractul de constituire a dreptului de superficie; Preambul la contractul de administrare generală.
([49]) Oferta NEUWOGES din 17 iulie 2012, anexa 1.

pentru a rambursa investiția inițială a locatorului. Acest lucru înseamnă că, în cazul în care dispozițiile contractului de administrare generală ar fi fost diferite, cifrele din contractul de constituire a dreptului de superficie s-ar fi modificat, la rândul lor, și invers ([50]);

(d) procesele-verbale ale reuniunilor consiliului de supraveghere al NEUWOGES arată că cele două contracte au fost întotdeauna considerate de NEUWOGES ca făcând parte dintr-o singură tranzacție ([51]). De exemplu, ofertele din cadrul reuniunilor consiliului de supraveghere din 30 octombrie 1997 și din 16 decembrie 1997 menționează că finanțarea prețului de cumpărare de către cumpărător se bazează pe un model de leasing, arătând că NEUWOGES era conștientă de legătura dintre contractul de constituire a dreptului de superficie și contractul de administrare generală. În mod similar, în cadrul reuniunii din 16 decembrie 1997, conducerea NEUWOGES a explicat consiliului de supraveghere că plata negociată cu BAVARIA a fost prețul care ar putea fi obținut pentru acest „pachet" și că „pachetul" a implicat unele riscuri pentru societate, care au fost, totuși, suportabile. Trimiterea la „pachet" și riscul implicat demonstrează din nou că ambele contracte au fost percepute ca fiind o singură tranzacție.

(106) Argumentele NEUWOGES referitoare la autentificarea unuia dintre contractele în cauză nu sunt convingătoare. Argumentul principal al NEUWOGES este faptul că această neautentificare demonstrează intenția părților de a încheia două contracte distincte și autonome unul în raport cu celălalt. Comisia subliniază că, întrucât intervențiile de stat iau forme diverse și trebuie analizate în funcție de efectele lor, nu se poate exclude că mai multe intervenții succesive ale statului trebuie să fie considerate o intervenție unică, în vederea aplicării articolului 107 alineatul (1) din TFUE. Aceasta ar putea fi situația în special atunci când intervențiile consecutive, în special având în vedere succesiunea lor, scopul acestora și situația întreprinderii la momentul acestor intervenții sunt atât de strâns legate între ele încât sunt inseparabile unele de altele ([52]). Noțiunea de operațiune unică în sensul legislației UE privind ajutoarele de stat este, prin urmare, mai largă decât noțiunea unei operațiuni unice în temeiul legislației germane. Considerațiile enumerate la considerentul 105 demonstrează că, pe baza cronologiei, scopului și situației întreprinderii la momentul în care au fost încheiate contractele în cauză, aceste contracte trebuie să fie considerate ca fiind o operațiune unică în sensul legislației UE privind ajutoarele de stat.

7.2.2. *Context: modul de funcționare a tranzacțiilor de vânzare și preluare prin leasing*

(107) Tranzacția dintre BAVARIA și NEUWOGES se bazează pe modelul de leasing imobiliar al societății BAVARIA (*Leasingmodell Immobilien*). Formula care stă la baza acestui model este că cumpărătorul (BAVARIA) finanțează investiția sa inițială prin închirierea clădirilor achiziționate înapoi către vânzător (NEUWOGES). Pentru a determina volumul de investiții și plățile de leasing corespunzătoare, modelul de leasing utilizează o formulă simplă, prin care volumul de investiții se calculează prin împărțirea plăților anuale nominale la rata de leasing (exprimată ca procentaj):

Volumul de investiții = plata de leasing lunară × 1 200/rata de leasing

Plata de leasing lunară = volumul de investiții × rata de leasing/1 200

Rata de leasing, la rândul său, rezultă dintr-o combinație între durata contractului, indexarea plăților de leasing și valoarea reziduală a clădirilor:

Rata de leasing (%):

Durată: 25 de ani

Indexare \ Valoare reziduală (%)	0	1	1,5	2	2,5	3	3,5
10	8,385	7,687	7,35	7,02	6,701	6,39	6,068
50	7,80	7,149	6,836	6,53	6,232	5,943	5,661
100	7,066	6,478	6,194	5,917	5,647	5,384	5,129

([50]) A se vedea, de asemenea, broșura BAVARIA „Leasingmodell Immobilien", p. 8, 10.

([51]) Oferta 110/97 din cadrul reuniunii consiliului de supraveghere al NEUWOGES din 30 octombrie 1997; procesul-verbal al reuniunii consiliului de supraveghere al NEUWOGES din 30 octombrie 1997; oferta 114/97 din cadrul reuniunii consiliului de supraveghere al NEUWOGES din 12 decembrie 1997; procesul-verbal al reuniunii consiliului de supraveghere al NEUWOGES din 16 decembrie 1997.

([52]) Hotărârea Curții din 19 martie 2013, cauza 339/10 P, Bouygues/France Telecom nepublicată încă, punctele 103 și 104.

Durată: 30 de ani

Indexare \ Valoare reziduală (%)	0	1	1,5	2	2,5	3	3,5
10	7,94	7,196	6,83	6,488	6,148	5,81	5,498
50	7,552	6,844	6,503	6,177	5,847	5,53	5,229
100	7,069	6,464	6,08	5,774	5,47	5,17	4,893

(108) Este, așadar, evident că volumul de investiții depinde de rata de leasing și de plățile lunare de leasing și invers. De îndată ce participanții la tranzacție au ales parametrii de bază (durata, indexarea anuală, valoare reziduală) și volumul țintă de investiții globale sau plățile de leasing lunare intenționate, se pot calcula parametrii absenți. Formula este de așa natură încât o durată mai mică, o valoare reziduală mai mică, o indexare mai redusă sau plăți de leasing lunare nominale mai scăzute vor conduce la o scădere a volumului total al investiției.

(109) De îndată ce se stabilește volumul total al investițiilor, se deduc costurile pentru modernizare, impozite și alte costuri potențiale. Suma rămasă reprezintă prețul de cumpărare. În cadrul tranzacției de vânzare și preluare prin leasing dintre NEUWOGES și BAVARIA, acest preț de cumpărare (plată în avans în numerar) nu face nicio distincție între prețul plătit pentru deținerea clădirilor și chiria pentru terenuri.

Calculul care stă la baza tranzacției BAVARIA-NEUWOGES

Volumul total de investiții	[…] EUR
Modernizare	[…] EUR
Taxe și impozite	[…] EUR
Remunerație de privatizare	[…] EUR
Preț de cumpărare	[…] EUR

(110) Tranzacțiile de vânzare și preluare prin leasing în cauză sunt compuse din două elemente, mai precis contractul de constituire a dreptului de superficie și contractul de administrare generală care, la rândul lor, sunt legate de contractul forfetar global. Implicațiile financiare ale contractului de constituire a dreptului de superficie, contractul de administrare generală, precum și contractul forfetar global pentru NEUWOGES trebuie să fie evaluate din această perspectivă.

7.2.3. *Determinarea impactului financiar probabil asupra NEUWOGES al contractului de constituire a dreptului de superficie*

(111) Elementele esențiale ale contractului de constituire a dreptului de superficie sunt vânzarea clădirilor și crearea unui fond de închiriere de 75 de ani a terenului pe care sunt amplasate acestea. BAVARIA s-a angajat să plătească un total de […] EUR către NEUWOGES, din care […] EUR au constituit chiria capitalizată pe teren pentru perioada care se încheie la 31 decembrie 2028, iar […] EUR au constituit prețul de cumpărare a clădirilor ([53]). De la 1 ianuarie 2029, BAVARIA va trebui, de asemenea, să plătească o chirie anuală pentru terenuri, în proporție de […] % din valoarea actuală a terenurilor, care a fost calculată la […] EUR/m^2 sau […] EUR/an, pe o perioadă de 10 ani ([54]). Începând cu 2039 și până în momentul în care expiră contractul de constituire a dreptului de superficie la sfârșitul anului 2073, este prevăzută o adaptare a chiriei la indicele costului total, în măsura în care acesta din urmă variază cu mai mult de […] % ([55]).

(112) Pe lângă achiziționarea clădirilor și obținerea unei închirieri a terenului pe care acestea sunt construite, BAVARIA a acceptat obligația de a moderniza clădirile, fiind de acord să încheie un contract cu filiala BRG a societății NEUWOGES pentru lucrările de construcții.

(113) Pentru a determina prețul de cumpărare care trebuie plătit de BAVARIA către NEUWOGES în temeiul contractului de constituire a dreptului de superficie, părțile și-au asumat o plată de leasing lunară în valoare de […] EUR/m^2, o indexare de […] % pe an, o valoare reziduală a clădirilor de […] % (care trebuie plătită de către NEUWOGES după

([53]) Partea IV, secțiunea 1 din contractul de constituire a dreptului de superficie.
([54]) Partea III, secțiunea 10 alineatul (2) din contractul de constituire a dreptului de superficie.
([55]) Partea III, secțiunea 10 alineatul (3) din contractul de constituire a dreptului de superficie.

expirarea contractului de constituire a dreptului de superficie încheiat pe o perioadă de 75 de ani și care se bazează pe o evaluare realizată de un expert la vremea respectivă), precum și o durată de 30 de ani pentru preluarea prin leasing (*leaseback*) ([56]). Volumul total al investițiilor care rezultă din aceste estimări se ridică la […] EUR ([57]). După deducerea costurilor de privatizare cu […] EUR, costurile de privatizare în valoare de […] EUR și impozitele/taxele în valoare de […] EUR, prețul de vânzare care rezultă a fost stabilit la […] EUR ([58]).

Plata de leasing lunară × 1 200/rata de leasing = volumul de investiții

[…] EUR × 1 200/[…] = […] EUR

(114) Acest preț final a fost apoi divizat în prețul clădirilor ([…] % = […] EUR) și chiria capitalizată pentru terenuri ([…] % = […] EUR) ([59]). Sumele alocate terenului și clădirilor nu au fost calculate separat, ci mai degrabă stabilite ca porțiuni din prețul total de vânzare.

(115) Primele beneficii pe care NEUWOGES le-a obținut din tranzacție au fost, prin urmare, plata în numerar de […] EUR și, începând de la 30 de ani, veniturile din chiriile pe terenuri, care urmează să fie plătite de către BAVARIA.

7.2.3.1. Alți factori

Remunerație de privatizare

(116) Înainte de a continua, este necesar să se arate că plățile în numerar în valoare de […] EUR efectuate de BAVARIA către NEUWOGES ca remunerație de privatizare trebuie, în orice caz, să fie luate în considerare.

(117) În calitate de cumpărător al clădirilor și de locatar al terenurilor, BAVARIA a trebuit să depună eforturi clare pentru a vinde o parte din apartamente către chiriași în temeiul contractelor în cauză. Această condiție a fost inclusă în contract, astfel încât o vânzare să fie acceptată ca „privatizare mediată” în sensul legii privind ajutorul pentru acoperirea datoriilor vechi. În conformitate cu această lege, un cumpărător comercial a trebuit să încerce să vândă către chiriași o parte cât mai mare posibil, cel puțin o treime, din apartamentele achiziționate în tranzacție ([60]). Această obligație implică depunerea de eforturi pentru a informa chiriașii cu privire la opțiunile lor și evaluarea interesului acestora pentru cumpărarea unor apartamente. Sarcina de a face aceste eforturi a fost efectiv transferată înapoi către NEUWOGES prin contractul de constituire a dreptului de superficie (partea V articolele 1-3) și s-a convenit asupra unei remunerații pentru NEUWOGES în valoare de […] EUR/m^2, ceea ce a dus la o remunerație totală pentru efortul de privatizare în valoare de […] EUR.

(118) Inițial, nu s-a intenționat ca NEUWOGES să primească vreo remunerație pentru eforturile de privatizare, iar sumele plătite ulterior ca remunerație separată pentru eforturile de privatizare au fost considerate o parte din prețul de vânzare prevăzut inițial ([61]). Într-adevăr, nu ar fi logic ca BAVARIA să remunereze NEUWOGES pentru desfășurarea de activități în care BAVARIA nu avea niciun interes comercial. Obținerea reducerii datoriilor în temeiul legii privind ajutorul pentru acoperirea datoriilor vechi, pentru care este necesară implicarea în eforturi de privatizare, reprezintă exclusiv interesul economic al NEUWOGES.

(119) Cu toate acestea, remunerația pentru eforturile de privatizare a fost ulterior dedusă din prețul de vânzare și plătită separat, probabil deoarece menținerea acesteia ca parte a prețului de vânzare ar fi însemnat că aceasta a trebuit să fie transferată către fondul de ajutor pentru acoperirea datoriilor vechi. Prețul de vânzare plătit de BAVARIA către NEUWOGES a fost redus cu suma corespunzătoare. Din punctul de vedere al BAVARIA, această schimbare nu a însemnat nicio diferență la nivel economic. NEUWOGES a primit exact același cuantum de fonduri din partea BAVARIA pe care l-ar fi obținut dacă nu s-ar fi convenit nicio remunerație separată privind privatizarea. Într-adevăr, NEUWOGES a inclus plățile de privatizare în veniturile care urmau să fie obținute din tranzacțiile privind vânzarea și preluarea prin leasing (*leaseback*) ([62]).

(120) Gestionarea acestor plăți ca taxă separată mai degrabă decât ca parte a prețului de vânzare a fost relevantă pentru NEUWOGES numai în contextul legii privind ajutorul pentru acoperirea datoriilor vechi. Cu toate acestea, după cum s-a explicat mai sus (la considerentul 101), un operator în economia de piață nu ar fi luat în considerare Legea privind stingerea parțială a datoriilor vechi. Faptul că NEUWOGES s-a implicat în eforturile de privatizare și și-a extins resursele asupra acestora nu este relevant în acest context. Un operator în economia de piață care nu acționează în contextul sprijinirii legii privind ajutorul pentru acoperirea datoriilor vechi nu s-ar fi implicat în eforturile de privatizare, de aceea acestea nu pot fi luate în considerare în cadrul aplicării testului operatorului în economia de piață.

([56]) Secțiunile 2-4 din contractul de administrare generală.
([57]) Oferta NEUWOGES din 17 iulie 2012, anexa 1.
([58]) Oferta NEUWOGES din 17 iulie 2012, anexa 1.
([59]) A se vedea scrisoarea adresată de NEUWOGES către BAVARIA la 24 noiembrie 1997, p. 2.
([60]) A se vedea partea IV secțiunea 3 din contractul de constituire a dreptului de superficie coroborată cu partea V punctele 3 și 4 EBV.
([61]) A se vedea oferta BAVARIA din 22 aprilie 2013, anexa 12.
([62]) A se vedea oferta 114/97 din cadrul reuniunii consiliului de supraveghere al NEUWOGES din 12 decembrie 1997.

(121) În consecință, remunerația plătită de către BAVARIA către NEUWOGES pentru eforturile de privatizare trebuie să fie considerată un beneficiu relevant pentru NEUWOGES, mai precis un beneficiu care trebuie să fie adăugat la prețul de vânzare pentru a se determina impactul financiar total al tranzacției de vânzare și preluare prin leasing asupra NEUWOGES.

Modernizare

(122) Modernizarea efectuată în contextul tranzacției de vânzare și preluare prin leasing a avut implicații financiare suplimentare pentru NEUWOGES. Trebuie subliniat că costurile de modernizare au fost direct legate de plata efectuată de către BAVARIA către NEUWOGES în temeiul contractului de constituire a dreptului de superficie. Această plată a avut la bază un calcul al volumului total de investiții din care se deduc costurile, inclusiv costurile de modernizare (a se vedea considerentul 109 de mai sus). Cu alte cuvinte: cu cât sunt mai mari costurile de modernizare, cu atât este mai mic prețul de cumpărare. Din acest motiv, într-un calcul alternativ al tranzacției, în care au fost asumate niveluri mai reduse pentru chirii, o indexare mai redusă și, prin urmare, plăți de leasing semnificativ mai reduse, prețul de cumpărare era încă mai mare decât cel al contractului de constituire a dreptului de superficie, mai ales din cauza faptului că costurile de modernizare pentru această metodă alternativă de calcul au fost costuri estimate a fi mult mai scăzute decât cele convenite în cele din urmă între BAVARIA și BRG ([63]).

(123) În acest context, ar trebui remarcat faptul că plata de modernizare forfetară efectuată de BAVARIA către filiala BRG, deținută integral a NEUWOGES, în temeiul contractului forfetar global a fost mult mai mare decât costurile de modernizare estimate inițial de NEUWOGES ([64]). În timp ce estimarea inițială a NEUWOGES a presupus costuri totale de […] EUR sau de […] EUR/m^2, costurile de modernizare forfetare convenite în cele din urmă între BAVARIA și filiala BRG a NEUWOGES s-au ridicat la […] EUR sau la […] EUR/m^2. Cu alte cuvinte, costurile convenite au depășit costurile estimate inițial de […] EUR sau de […] %. Costurile forfetare convenite semnificativ mai ridicate au redus în mod semnificativ plata efectuată de către BAVARIA către NEUWOGES în temeiul contractului de constituire a dreptului de superficie.

(124) Nu s-a furnizat nicio explicație pentru această diferență între costurile estimate inițial și plata forfetară convenită. Acest lucru este cu atât mai surprinzător având în vedere evaluarea inițială a NEUWOGES, potrivit căreia costurile de modernizare care reprezintă în medie […] EUR/m^2 au fost costuri comune sau obișnuite [...] ([65]). Studiul „Între modernizare și demolare: blocurile de apartamente prefabricate din Germania de Est" (denumit în continuare: „studiul Pestel"), prezentat de NEUWOGES, estimează, de asemenea, costurile unei modernizări similare celei efectuate de BRG la valori cuprinse între […] EUR/m2 și […] EUR/m^2 ([66]). În calitate de proprietar și administrator al clădirilor, NEUWOGES cunoștea în detaliu nevoile de modernizare și este dificil să se conceapă de ce acestea ar fi fost inițial subestimate atât de drastic.

(125) Costurile de modernizare trebuie luate în considerare pentru a se stabili impactul financiar al contractului de constituire a dreptului de superficie. În primul rând, este clar că pentru BAVARIA erau irelevante costurile de modernizare pe care filiala BRG a NEUWOGES le-ar percepe, pur și simplu deoarece toate costurile suplimentare de modernizare ar fi fost deduse din prețul de cumpărare. Pe de altă parte, NEUWOGES avea un interes economic vădit atât în ceea ce privește încheierea contractului dintre BAVARIA și BRG în vederea efectuării unor lucrări de modernizare, cât și în ceea ce privește transferul unei părți din prețul de vânzare asupra costurilor de modernizare. Motivul pentru această din urmă considerație este că profiturile realizate din modernizare de către filiala NEUWOGES nu au făcut obiectul obligațiilor de transfer prevăzute în legea privind ajutorul pentru acoperirea datoriilor vechi. În conformitate cu propriile sale estimări, profiturile realizate de BRG (și, prin urmare, de NEUWOGES) din modernizările BAVARIA s-au ridicat la […] EUR ([67]). Aceste profituri constituie un beneficiu direct pentru NEUWOGES, care trebuie să fie luate în considerare. Pentru justificarea prețului de vânzare, conducerea NEUWOGES a subliniat că BRG a fost contractată pentru a efectua lucrările de modernizare ([68]).

Chiria pentru teren

(126) În ceea ce privește chiria pentru teren, este important să se abordeze argumentul NEUWOGES, conform căruia BAVARIA nu trebuia să plătească efectiv chirie pentru primii 30 de ani, deoarece chiria capitalizată pentru teren a fost inclusă în prețul de vânzare. Cu toate acestea, dacă chiria pentru teren se plătește anual sau în avans drept chirie capitalizată, nu este un factor decisiv pentru această evaluare. Nu există niciun indiciu care să ateste că o astfel de măsură era irațională; această măsură a exprimat numai o preferință pentru lichidități în avans din partea NEUWOGES.

(127) În sfârșit, nu trebuie uitat că BAVARIA este supusă obligației de a plăti chiria pentru teren chiar și după expirarea contractului de administrare generală. De la 1 ianuarie 2029, BAVARIA va trebui, de asemenea, să plătească o

([63]) Oferta BAVARIA din 18 iunie 2012, anexa 11.
([64]) A se vedea scrisoarea din 7 martie 1997 adresată de NEUWOGES către BAVARIA și prima ofertă a BAVARIA ca răspuns la aceasta (oferta BAVARIA din 18 iunie 2012, anexele 9 și 10).
([65]) A se vedea scrisoarea din 7 martie 1997 adresată de NEUWOGES către BAVARIA (oferta BAVARIA din 18 iunie 2012, anexa 9).
([66]) Studiul Pestel (oferta NEUWOGES din 17 iulie 2012, anexa 2), p. 68 (denumit în continuare „Sanierungsstufe 2").
([67]) Oferta NEUWOGES din 27 septembrie 2012, anexă.
([68]) Oferta 114/97 din cadrul reuniunii consiliului de supraveghere al NEUWOGES din 12 decembrie 1997, p. 3.

chirie anuală pentru terenuri, în proporție de […] % din valoarea actuală a terenurilor, care a fost calculată la […] EUR/m^2 sau […] EUR/an, pe o perioadă de 10 ani. Pentru perioada rămasă de derulare a contractului de constituire a dreptului de superficie, este prevăzută o ajustare a chiriei în conformitate cu evoluția indicelui costului vieții total, cu condiția ca acesta din urmă să nu fluctueze cu mai mult de […] %. Presupunând, pentru mai multă ușurință, că indicele costului vieții nu fluctuează, aceste plăți viitoare vor avea o valoare nominală de […] EUR. Presupunând că, din motive de simplitate, indicele costului total nu va fluctua, aceste plăți viitoare vor avea o valoare nominală de […] EUR. Pentru o evaluare globală, valoarea actualizată în 1998 din aceste plăți viitoare trebuie să fie, de asemenea, considerată ca făcând parte din avantajul primit de NEUWOGES.

7.2.3.2. Concluzii

(128) În această privință, trebuie arătat că scopul analizei de mai sus a fost de a se stabili cât mai exact posibil impactul financiar al contractului de constituire a dreptului de superficie asupra NEUWOGES. Această analiză conduce la concluzia că beneficiile relevante primite de NEUWOGES includ:

(a) prețul net plătit de BAVARIA ([…] EUR);

(b) taxele plătite pentru eforturile de privatizare ([…] EUR);

(c) profiturile obținute din modernizare ([…] EUR);

(d) valoarea în numerar obținută din chiria pentru teren după 2029 ([…] EUR, după actualizare).

7.2.4. *Determinarea impactului financiar probabil al contractului de administrare generală asupra NEUWOGES*

(129) În cadrul contactului de administrare generală, NEUWOGES este responsabilă de administrarea clădirilor în cauză. În schimbul dreptului de a păstra toate veniturile obținute din închirierea apartamentelor și a spațiilor comerciale, NEUWOGES trebuie să îi achite proprietarului (BAVARIA) o plată de leasing lunară fixă, stabilită la […] EUR până la finalizarea lucrărilor de modernizare și la […] EUR ulterior (secțiunea 3 din contractul de administrare generală). Contractul are o durată de 30 de ani de la finalizarea lucrărilor de modernizare (secțiunea 2.1). Plata de leasing lunară este indexată la […] % pe an (secțiunea 4.2). Scopul analizei de mai jos este de a stabili impactul financiar al contractului de administrare generală asupra NEUWOGES.

7.2.4.1. Context (calcule)

(130) Plata de leasing lunară este rezultatul înmulțirii chiriei nete probabile pe metru pătrat și pe lună, redusă cu valoarea costurilor de administrare și de întreținere și ținând seama de riscul de pierdere a chiriei, cu numărul de metri pătrați disponibili ([69]). Estimările centrale privesc, prin urmare, chiria netă pe metru pătrat și pe lună probabilă, precum și costurile probabile. În contractul de administrare generală, părțile contractante au presupus niveluri nete ale chiriilor de […] EUR/m^2 după modernizare și costuri de […] EUR/m^2, ceea ce a condus la plăți de leasing lunare de […] EUR/m^2 ([70]).

(Chiria medie/m^2 − costuri de administrare − costuri de întreținere − risc de pierdere din chirie) × total m^2 = plata de leasing lunară

([…] EUR − […] EUR − […] EUR − […] EUR) × […] EUR = […] EUR

(131) În stabilirea anumitor parametri care au fost, în cele din urmă, incluși în contractul de administrare generală, NEUWOGES a avut de ales ([71]). Dacă se stabilește un nivel diferit al chiriilor sau o indexare mai ridicată, aceasta ar putea stabili cu exactitate plățile lunare pe durata contractului și prețul pe care l-ar obține din vânzare ([72]). Există, apoi, o corelație directă între asumarea unui risc mai mare sau mai mic în ceea ce privește stabilirea unei anumite plăți de leasing (de exemplu, prin stabilirea unor niveluri diferite ale chiriilor, indexării și costurilor) și lichiditățile primite sub forma prețului de vânzare. De exemplu, la un calcul alternativ efectuat de BAVARIA, care presupune o indexare de 2,0 %, nivelul chiriilor de […] EUR și, prin urmare, o plată de leasing de […] EUR, plata de leasing lunară s-ar fi ridicat la […] EUR, în loc de […] EUR ([73]). Bineînțeles, ar fi scăzut și prețul de vânzare.

([69]) Conform ofertei NEUWOGES din 17 iulie 2012, anexa 1.

([70]) Ibidem.

([71]) BAVARIA susține că NEUWOGES a ales liber parametrii relevanți. A se vedea oferta BAVARIA din 22 aprilie 2013, punctul 23. A se vedea, de asemenea, scrisoarea din 6 mai 1997 adresată de NEUWOGES către BAVARIA (oferta BAVARIA din 18 iunie 2012, anexa 1a), prin care NEUWOGES solicită BAVARIA să pregătească contracte cu o durată de 30 de ani, o indexare de […] % din plata de leasing și o valoare reziduală de […] %.

([72]) Este important de remarcat în acest context că plata lunară de leasing, împreună cu indexările anuale (în speță, […] % pe an), durata contractului (în speță, 30 de ani) și valoarea reziduală a clădirilor (în speță, […] %) conduc la volumul total al investițiilor. Acest lucru înseamnă că, în cazul unor niveluri mai reduse ale chiriilor, al unor costuri mai mari sau al unei indexări mai scăzute, se reduce nivelul total al investițiilor. Având în vedere, de asemenea, că prețul de vânzare este o consecință directă a volumului total de investiții, mai puțin costurile de modernizare, costurile și taxele/impozitele de privatizare, prețul de vânzare este direct dependent de nivelul chiriei, costurilor, indexării etc.

([73]) Oferta BAVARIA din 18 iunie 2012, anexa 11.

7.2.4.2. Analiza impactului financiar

Considerații generale

(132) Pentru a determina impactul financiar al contractului de administrare generală asupra NEUWOGES, este important să se aibă în vedere două aspecte. În primul rând, plata de leasing se calculează la m^2. Întrucât o serie de apartamente au fost vândute de BAVARIA după încheierea contractului, suma respectivă s-a schimbat de la valoarea inițială de […] m^2 la […] m^2 în 1999, la […] m^2 în 2000 și la […] m^2 în 2001. După 2001, suma respectivă s-a stabilizat la […] m^2. În ofertele sale, NEUWOGES a utilizat aceste valori în descreștere în mod progresiv de m^2 pentru a calcula fluxurile financiare estimate. Întrucât numai această perspectivă *ex ante* este importantă, NEUWOGES nu ar fi trebuit să reducă valoarea totală în m^2 pe care își întemeiază calculele cu suma efectiv vândută ulterior, ci cu valoarea cu care preconiza, la începutul anului 1998, că va fi vândută ulterior. În consecință, analiza următoare nu se va baza pe cifrele utilizate în ofertele NEUWOGES; mai degrabă, aceasta va utiliza cifrele pe care NEUWOGES le-a inclus în previziunile inițiale de profit, care presupuneau o reducere progresivă de la […] m^2 la […] m^2 până în 2003. În al doilea rând, pentru a determina impactul financiar al contractului pentru NEUWOGES, estimat în momentul încheierii tranzacției, veniturile și cheltuielile viitoare trebuie să fie actualizate, ceea ce necesită stabilirea unei rate de actualizare. În conformitate cu scrisoarea originală și analizele fluxului de lichidități efectuate de NEUWOGES, Comisia estimează că rata de actualizare va fi de 5 % pe an ([74]).

Fiabilitatea analizelor fluxurilor de lichidități realizate de NEUWOGES

(133) Înainte de a oferi o analiză economică independentă a contractului de administrare generală, este mai întâi necesar să se comenteze analizele de flux de lichidități *ex post* furnizate de NEUWOGES, care ar trebui să demonstreze fluxurile de lichidități pe care un operator în economia de piață prudent le-ar fi estimat că vor fi generate *ex ante* de contractul de administrare generală. NEUWOGES argumentează că, în baza unor estimări *ex ante* realiste, considerate de NEUWOGES ca o creștere a chiriilor cu […] % pe an, o indexare a costurilor cu […] % pe an și o rată de neocupare de […] %, contractul de administrare generală ar fi fost de așteptat să conducă *ex ante* la un flux de lichidități totale negativ de […] EUR în termeni nominali și de […] EUR, după actualizare ([75]). NEUWOGES susține, de asemenea, că numai în cazul în care s-ar fi formulat ipoteze presupus nerealiste *ex ante* (creșterea chiriilor cu […] % pe an, rată de neocupare de […] % și costuri stabile), contractul de administrare generală ar fi fost de așteptat să ducă la o valoare de […] EUR în termeni nominali și la […] EUR, după actualizare ([76]). Pe această bază, NEUWOGES susține că era evident, *ex ante*, că creșterea chiriilor cu […] % ar trebui să fie pusă în aplicare în fiecare an pentru a acoperi plățile de leasing, nelăsând astfel loc niciunor creșteri ale costurilor.

(134) Trebuie arătat, în această privință, că NEUWOGES emite ipoteze cu privire la nivelurile costurilor care nu sunt convingătoare (și la nivelurile costurilor inițiale, care sunt aceleași în toate analizele furnizate de NEUWOGES). Calculele care stau la baza contractului de administrare generală, astfel cum s-a concluzionat, presupun că costurile totale (de administrare, de întreținere, riscul de pierdere a chiriei) se ridică la aproximativ […] % din chirie. În schimb, analizele fluxurilor de lichidități ale NEUWOGES presupun un nivel de cost inițial (după modernizare) de cel puțin […] % ([…] % risc de pierdere a chiriei, […] % administrare și întreținere). Chiar dacă creșterea dramatică a pierderii chiriei (de la […] % la […] %) este ignorată, există o creștere a altor costuri, de la […] % la […] % din chirie. Ofertele NEUWOGES nu precizează în mod suficient motivele pentru care această creștere ar fi necesară. Dimpotrivă, NEUWOGES indică faptul că nivelul de […] % ([…] EUR/m^2) a fost plauzibil pentru perioada imediat următoare modernizării, dar că acesta ar crește în fiecare an cu […] % ([77]). În mod similar, evaluarea comandată de NEUWOGES înainte de vânzare presupune costuri totale (inclusiv riscul de pierdere a veniturilor din chirii ([78])) cuprinse între […] % și […] % (evaluarea din 1997). Deoarece evaluarea nu precizează ce procentaj este alocat pierderii de chirie, nu este posibil să se determine modul în care aceste ipoteze de bază referitoare la alte costuri sunt diferite de cele ale NEUWOGES. În orice caz, chiar dacă s-ar presupune că evaluarea din 1997 s-a bazat pe o estimare a riscului de pierdere chiriilor de […] %, celelalte costuri asumate de NEUWOGES sunt mai mari. Având în vedere aceste aspecte, analizele fluxurilor de lichidități ale NEUWOGES nu pot fi acceptate și trebuie să fie corectate pe baza unui nivel al costurilor inițiale de […] %, excluzând riscul de pierdere a veniturilor din chirii ([79]).

([74]) Rata de actualizare de referință a Comisiei pentru perioada relevantă este de 5,94 % (http://ec.europa.eu/competition/state_aid/legislation/reference_rates_eu15_en.pdf). Cu toate acestea, întrucât decizia de inițiere presupune o rată de actualizare de 5 % și având în vedere că NEUWOGES a utilizat această rată în propriile calcule, Comisia a decis să continue să presupună o rată de actualizare de 5 %.

([75]) Oferta NEUWOGES din 17 iulie 2012, anexa 7.

([76]) Oferta NEUWOGES din 17 iulie 2012, anexa 8 litera (e).

([77]) Oferta NEUWOGES din 17 iulie 2012, p. 60.

([78]) A se vedea secțiunea 18 din comanda de evaluare a terenurilor (*Wertermittlungsverordnung*) din 6 decembrie 1988, BGBl.I, p. 2209.

([79]) Comisia observă, în analizele sale de fluxuri de lichidități, că NEUWOGES a indexat deja costurile pentru 1999. Cu toate acestea, Comisia a început indexarea costurilor începând cu 2000. Motivul este că calculele privind costurile s-au realizat având în vedere costurile ulterioare modernizării, iar această perioadă a început în 1999. De asemenea, NEUWOGES a susținut în ofertele sale că nivelul costurilor era rezonabil imediat după modernizare, adică în 1999. Având în vedere cele de mai sus, este mai oportun să se înceapă creșterea costurilor numai începând din anul 2000.

(135) În acest context, este necesar să se mai observe că ofertele NEUWOGES, potrivit cărora creșterea chiriilor cu […] % ar avea nevoie să fie consolidată pentru a acoperi numai majorarea plății de leasing, sunt eronate. Întrucât plata de leasing este calculată ca procentaj din valoarea inițială a chiriei totale (aici […] %), o creștere a chiriei cu […] % ar permite *atât* creșterea plății de leasing, *cât și* o creștere a costurilor cu […] %, care urmează să fie acoperite. În cazul în care costurile sunt stabile, o creștere mai mică a chiriei ar fi suficientă pentru a compensa creșterea plății de leasing. De fapt, presupunând un risc de pierdere a chiriei de […] % și altfel costuri stabile, o creștere anuală a chiriei cu […] % ar fi suficientă pentru a acoperi majorarea plăților de leasing. Orice creștere peste această valoare ar fi disponibilă pentru NEUWOGES pentru a compensa creșterea costurilor sau pentru a obține un profit.

Analiza impactului financiar

(136) În momentul încheierii contractului, NEUWOGES a efectuat o analiză a fluxului de lichidități nominale ([80]). În această analiză, s-a presupus că propriile cheltuieli (de administrare, de întreținere) vor crește cu […] % pe an, ceea ce ar putea duce la o creștere a chiriei cu […] % o dată la trei ani, precum și că acestea ar putea să mențină o rată de neocupare de […] % și că […] % din apartamente le-ar fi vândute chiriașilor. Pe această bază, NEUWOGES preconizează generarea unui flux de numerar nominal de […] EUR de către contractul de administrare generală pe întreaga sa durată de 30 de ani.

(137) Procedura oficială de investigare nu a relevat niciun motiv de considerare că aceste calcule ar fi fost efectuate pe baza unor estimări *cunoscute* a fi prea optimiste. Nu s-a prezentat nicio probă care să ateste că reprezentanții NEUWOGES care au prezentat aceste cifre consiliului NEUWOGES au luat această măsură considerând că acestea erau inexacte. De fapt, se pare că NEUWOGES nu afirmă că directorii au încheiat în mod conștient o tranzacție dezavantajoasă din motive politice, ci mai degrabă că s-a efectuat o evaluare eronată a implicațiilor economice (pe care, astfel cum prevede NEUWOGES în oferta sa, un operator în economia de piață le-ar fi evitat) ([81]).

(138) Cu toate acestea, este necesar să se examineze dacă aceste așteptări au fost de așa natură încât un operator în economia de piață nu și-ar fi întemeiat decizia pe acestea. În acest context, se observă că NEUWOGES susține că un operator în economia de piață s-ar fi așteptat la o creștere a chiriei de doar […] % pe an, la un risc de pierdere a veniturilor din chirii de […] % și la o creștere a costurilor administrative și de întreținere de […] % ([82]). Pe baza acestor ipoteze, NEUWOGES susține că fluxul de lichidități total ar fi de […] –EUR în termeni nominali și de […] –EUR după actualizare, creșterea cu peste șapte la sută a pierderilor veniturilor din chirie având cel mai puternic impact în acest sens.

7.2.4.3. Așteptările pieței

(139) Ca un prim pas, se face trimitere la documentele care furnizează informații cu privire la așteptările reale de ambele părți la tranzacție. În primul rând, procesul-verbal al reuniunii consiliului de supraveghere din 16 decembrie 1997 demonstrează că directorii NEUWOGES au considerat riscurile implicate în tranzacție drept „suportabile" ([83]). Pe baza acestui proces-verbal, este, de asemenea, evident că NEUWOGES a acționat pe baza unor calcule care presupun o creștere a chiriei cu […] % o dată la trei ani, o creștere a costurilor (fără trimitere la riscul de pierdere a veniturilor din chirii) de […] % și un risc de pierdere a veniturilor din chirii de […] % ([84]).

(140) NEUWOGES a consultat auditorul Nordrevision înainte de semnarea contractelor, care estimează că o creștere a chiriei cu […] % corespunde ratei generale a inflației, dar care probabil nu ar fi realizabilă ([85]). De asemenea, acesta a considerat că, deși costurile inițiale erau rezonabile, în ipoteza în care nu există locuri vacante, (calculele se bazează pe o estimare a costurilor de […] % din chirie), a fost necesară o indexare a acestor costuri, în conformitate cu indexarea plăților de leasing ([86]).

(141) La rândul său, BAVARIA presupune că, pe baza unei estimări că populația din Neubrandenburg ar rămâne stabilă (ca urmare a stabilirii diferiților mari furnizori de servicii) ([87]) și a bunei amplasări a clădirilor, se poate preconiza un nivel scăzut de ocupare ([88]). De asemenea, aceasta presupune că creșterea chiriilor în conformitate cu indexarea plăților de leasing ar fi realizabilă ([89]).

([80]) A se vedea oferta 114/97 din cadrul reuniunii consiliului de supraveghere al NEUWOGES din 12 decembrie 1997, anexa 6.
([81]) A se vedea, de exemplu, oferta NEUWOGES din 5 noiembrie 2007, p. 4.
([82]) Oferta NEUWOGES din 17 iulie 2012, p. 61.
([83]) Procesul-verbal al reuniunii consiliului de supraveghere al NEUWOGES din 16.12.1997, p. 5.
([84]) A se vedea oferta 114/97 din cadrul reuniunii consiliului de supraveghere al NEUWOGES din 12 decembrie 1997, anexa 6.
([85]) Scrisoarea din 20 noiembrie 1997 adresată de Nordrevision către NEUWOGES (oferta NEUWOGES din 25 aprilie 2007, anexa 13), p. 3.
([86]) Ibidem.
([87]) Ar trebui remarcat faptul că, în perioada 1997-1998, municipalitatea Neubrandenburg și landul Mecklenburg-Pomerania Inferioară au presupus că populația ar rămâne stabilă. A se vedea oferta Germaniei din 4 septembrie 2007, p. 6.
([88]) Propunere de decizie pentru reuniunea Comitetului pentru produse al BAVARIA din 13 septembrie 1997 (oferta BAVARIA din 22 aprilie 2013, anexa 15), p. 2.
([89]) Ibidem, p. 3.

(142) În cele din urmă, ar trebui subliniat faptul că evaluarea proprietății comandată de NEUWOGES în 1997, înainte de vânzare conține informații despre evoluțiile relevante preconizate. Evaluarea din 1997 presupune niveluri ale costurilor între […] % și […] %, dar nu a specificat ce procentaj este alocat riscului de pierdere a veniturilor din chirii ([90]).

7.2.4.4. Evaluare

Costuri de administrare

(143) În primul rând, așteptările în ceea ce privește costurile de administrare și de întreținere, atât în ceea ce privește nivelul lor inițial ([…] EUR/m^2 sau […] % din chirie) și creșterea preconizată ([…] % pe an) par rezonabile. În ceea ce privește nivelul costurilor inițiale, această constatare rezultă din propria declarație a NEUWOGES, cel puțin pentru perioada imediat următoare modernizării, că aceste costuri au fost stabilite la un nivel suficient de ridicat. În al doilea rând, studiul Pestel arată că, în 1997, costurile de administrare și de întreținere se ridică în medie la […] EUR/m^2, care sunt cu […] EUR mai mici decât aceleași costuri prevăzute în tranzacțiile de vânzare și preluare prin leasing (*leaseback*) ([91]). În cele din urmă, costurile estimate în evaluarea expertului s-au încadrat, de asemenea, în acest interval. Deși s-ar putea anticipa cu siguranță o creștere a acestor costuri, se pare că estimarea unei creșteri de […] % pe an ar fi rezonabilă, chiar oarecum precaută. Nordrevision a sugerat păstrarea unei astfel de indexări a costurilor administrative în conformitate numai cu indexarea plăților de leasing, și anume o creștere anuală de […] %, mai mică decât cea efectiv asumată de NEUWOGES. De altfel, NEUWOGES consideră că o indexare cu […] % ar fi fost de așteptat în mod rezonabil, demonstrând că procentajul de […]% pe an nu era deloc nerezonabil de scăzut.

Riscul de pierdere a veniturilor din chirii

(144) În ceea ce privește riscul de pierdere a chiriei, nu era nerezonabil să se aștepte un nivel de pierdere generală a chiriei de […] %. În primul rând, trebuie să se constate că Nordrevision nu a pus sub semnul întrebării acest nivel în evaluarea sa privind contractele, în ciuda exprimării altor preocupări cu privire la situația economică generală și la piața imobiliară din Neubrandenburg ([92]). În al doilea rând, evaluarea din 1997, în pofida faptului că nu preciza riscul estimat de pierdere a chiriei, nu pare să își asume riscuri semnificativ mai mari de pierdere a veniturilor din chirii ([93]).

(145) Documentele decizionale interne ale BAVARIA indică faptul că BAVARIA presupune că, având în vedere varietatea mare de prestatori de servicii stabiliți în Neubrandenburg, populația orașului ar rămâne probabil stabilă și că aproape toate apartamentele în cauză ar putea fi închiriate după modernizare. Într-adevăr, conform NEUWOGES, în perioada 1997-1998, municipalitatea Neubrandenburg și landul Mecklenburg-Pomerania Inferioară au presupus cifre stabile privind populația și obținerea de venituri stabile.

(146) În sfârșit, nu se poate ignora nici că conducerea NEUWOGES, care a administrat o întreprindere care deținea peste 30 % din apartamentele din Neubrandenburg și, prin urmare, cunoștea în detaliu piața imobiliară locală, a apreciat că riscurile implicate în tranzacția de vânzare și preluare prin leasing sunt suportabile și se bazează pe propriile previziuni privind riscul de pierdere a chiriei de […] %. Nu este clar motivul pentru care acești experți din cadrul pieței imobiliare locale și-ar fi bazat calculele pe această prezumție, în cazul în care acestea ar fi fost excesiv de scăzute, după cum afirmă NEUWOGES în prezent.

(147) În același timp, trebuie să se țină seama de documentele furnizate de NEUWOGES în legătură cu faptul dacă un participant prudent pe piața imobiliară relevantă (blocurile de apartamente prefabricate din Germania de Est) s-ar fi confruntat cu rate de ocupare ridicate, în măsura în care documentele datează dinainte de încheierea tranzacției de vânzare și preluare prin leasing. Din studiile menționate, numai studiul Pestel datează dinainte de încheierea contractelor în cauză. În acest context, trebuie remarcat, cu toate acestea, că studiul Pestel vizează Germania de Est în ansamblu și nu ține seama de condițiile locale specifice din Neubrandenburg, ceea ce limitează valoarea probatorie a acestuia în contextul actual. Deși studiul face referire la o serie de probleme de ordin general pe piața imobiliară din Germania de Est, studiul în sine nu este suficient pentru a stabili dacă un operator în economia de piață nu și-ar fi bazat decizia de investiții pe un risc estimat de pierdere a chiriei de […] %.

([90]) A se vedea oferta NEUWOGES din 5 noiembrie 2007, anexele 1 și 5.
([91]) Studiul Pestel, p. 62.
([92]) Scrisoarea din 20 noiembrie 1997 adresată de Nordrevision către NEUWOGES (oferta NEUWOGES din 25 aprilie 2007, anexa 13), p. 3.
([93]) Ar trebui remarcat faptul că, în cazul în care evaluarea din 1997 presupune un risc sporit de pierdere a chiriei, aceasta ar însemna, la rândul său, că presupune costuri administrative și de întreținere la un nivel corespunzător mai redus. Tribunalul Regional din Rostock, p. 26.

Chiria

(148) În ceea ce privește chiria, trebuie să se observe, în primul rând, că NEUWOGES nu a susținut că nivelul chiriilor preconizate în urma modernizării au fost fixate la un nivel prea ridicat. Aceasta susține, dimpotrivă, că acestea nu ar putea fi majorate în măsura scontată. Având în vedere constatarea Tribunalului Regional din Rostock, potrivit căreia nivelul mediu al chiriei de […] EUR/m^2, pe care se bazează contractul de administrare generală, a fost, în limitele stabilite de dispozițiile prevăzute în tabelul privind chiriile aplicabile ([94]), se poate concluziona că nivelul mediu al chiriei inițiale a fost stabilit la un nivel realist.

(149) În ceea ce privește indexarea plăților de leasing convenite, nu există nicio probă directă în ceea ce creșterea medie a chiriei prevăzută în 1998. Nordrevision a remarcat numai că proporțiile de […] % pe an stabilite inițial au corespuns nivelului ratei generale a inflației, dar că nu erau susceptibile să fie realizabile în Neubrandenburg ([95]). Faptul că NEUWOGES a fost de acord în cele din urmă cu o indexare de „numai" […] % și că se așteaptă să fie în măsură să pună în aplicare creșterile chiriilor de […] %, o dată la trei ani (sau de […] % pe an) pare să demonstreze că aceasta a luat în considerare acest avertisment. Evaluările nu au solicitat în mod explicit nicio estimare cu privire la viitoarele majorări de chirie. Cu toate acestea, trebuie să se constate că, întrucât evaluările nu au formulat în mod explicit ipoteze privind inflația și închirierea, acestea se întemeiază pe ipoteza că creșterea chiriei și inflația generală (care au fost de aproximativ 3,5 % în ultimele decenii) ar urma să devină convergente ([96]). Tribunalul Regional din Rostock a fost de părere că indexarea era justificată, având în vedere rata medie anuală a inflației de 3,52 % în cei 28 de ani care au precedat încheierea contractelor ([97]). Acesta a subliniat, de asemenea, că evoluția chiriilor a fost, în mod evident, dificil de prevăzut pe o perioadă de 30 de ani, dar că nu ar putea să recunoască o disproporție clară între indexarea plăților de leasing și evoluția preconizată a chiriilor.

(150) Studiul Pestel prezentat de NEUWOGES nu furnizează niciun fel de informații cu privire la așteptările reale ale pieței imobiliare din Germania de Est și nici nu conține date specifice privind Neubrandenburg. Cu toate acestea, el indică o piață potențial dificilă în Germania de Est. Cu toate acestea, ținând seama de celelalte elemente de probă, acesta nu reușește să demonstreze că acordul cu privire la indexarea plăților de leasing cu […] % pe an și estimările privind aplicarea unor creșteri ale chiriilor de […] % pe an au fost nerezonabile.

Durată

(151) În cele din urmă, în ceea ce privește durata contractului, Tribunalul Regional din Rostock a motivat că anumite contracte de leasing se caracterizează prin durate lungi (de până la 30 de ani) și că contractul în cauză nu este neapărat ceva neobișnuit ([98]). Deși perioada de 30 de ani implică, bineînțeles, anumite riscuri, aceasta a oferit și posibilitatea de a aduce profituri stabile și de a avea o mare certitudine în ceea ce privește costurile. În plus, o durată mai lungă a însemnat, de asemenea, că plățile de leasing lunare necesare pentru rambursarea investiției cumpărătorului au fost mai mici sau că prețul de vânzare a fost egal a fost mai mare în cazul plăților de leasing egale decât în cazul în care s-ar fi selectat o perioadă mai scurtă ([99]). În acest context, acordul asupra unei perioade de 30 de ani nu pare, de altfel, nerezonabil.

7.2.4.5. Concluzie

(152) Pe baza acestor considerații, se pare că așteptările exprimate de NEUWOGES în calculele inițiale nu pot fi considerate nerezonabile. În consecință, având în vedere elementele de probă prezentate, pentru NEUWOGES era rezonabil să se aștepte să obțină un profit în cadrul contractului de administrare generală. Dacă profiturile nominale preconizate sunt actualizate la momentul relevant (la începutul anului 1998), se dovedește că NEUWOGES a acționat presupunând că contractul de administrare generală are o valoare în numerar de […] EUR.

7.2.5. *Evaluare generală*

(153) Întrucât Comisia a ajuns deja la concluzia că contractul de constituire a dreptului de superficie și contractul de administrare generală au făcut parte dintr-o operațiune comercială integrată, valorile de numerar din ambele contracte trebuie însumate pentru a se stabili valoarea totală a tranzacției pentru NEUWOGES. Pentru a recapitula: în temeiul contractului de constituire a dreptului de superficie, NEUWOGES putea preconiza următoarele beneficii:

(a) prețul net plătit de BAVARIA ([…] EUR);

(b) taxele plătite pentru eforturile de privatizare ([…] EUR);

([94]) Tribunalul Regional din Rostock, p. 19-20.
([95]) Scrisoarea din 20 noiembrie 1997 adresată de Nordrevision către NEUWOGES (oferta NEUWOGES din 25 aprilie 2007, anexa 13), p. 3.
([96]) În schimb, în cazul în care chiria este de așteptat să crească mai lent decât inflația la nivel general, fie din cauza unor contracte de închiriere neindexate, fie din cauza evoluțiilor pieței, aceasta este o practică comună pentru a spori dobânzile proprietăților (*Liegenschaftszins*) cu o marjă care reflectă diferența preconizată dintre creșterea chiriei și inflație.
([97]) Tribunalul Regional din Rostock, p. 20.
([98]) Tribunalul Regional din Rostock, p. 19.
([99]) De exemplu, rata de leasing inițială ar fi fost de […] % în loc de […] % în cazul în care s-ar fi ales o durată de 20 de ani în loc de 30 de ani.

(c) profiturile obținute din modernizare ([…] EUR);

(d) valoarea în numerar obținută din chiria pentru teren după 2029 ([…] EUR, după actualizare).

(154) În plus, s-a presupus (astfel cum a fost stabilit în secțiunea 7.2.4 de mai sus) că, având în vedere așteptările rezonabile ale NEUWOGES, contractul de administrare generală a avut o valoare în numerar actualizată de […] EUR. Astfel, tranzacția de vânzare și preluare prin leasing (*leaseback*) a avut o valoare totală de […] EUR pentru NEUWOGES.

7.3. COMPARAȚIE CU ALTE OPȚIUNI ECONOMICE

(155) Pentru a se stabili dacă decizia NEUWOGES de a se angaja în tranzacții de vânzare și preluare prin leasing s-a încadrat în categoria de comportament economic în care s-ar fi implicat un operator în economia de piață rațional, valoarea tranzacției respective trebuie comparată cu cea a opțiunilor comerciale alternative. Dacă NEUWOGES ar fi avut o alternativă care ar fi fost mai avantajoasă din punct de vedere economic, decizia de a se angaja în tranzacții de vânzare și preluare prin leasing nu poate fi considerată ca fiind o activitate pe care un operator în economia de piață ar fi adoptat-o în situația dată.

(156) În acest context, ar trebui remarcat faptul că nici închirierea clădirilor fără o modernizare prealabilă a acestora, nici demolarea acestora nu ar fi fost alternative comerciale viabile. În primul rând, închirierea fără modernizare ar fi condus la venituri limitate și era evident că clădirile nemodernizate ar fi mai adesea lăsate vacante decât clădirile modernizate ([100]). Prin urmare, nu există nicio bază solidă pentru a se concluziona că profiturile obținute din închirierea în continuare a clădirilor nemodernizate ar fi fost de așteptat să depășească profiturile obținute din tranzacțiile de vânzare și preluare prin leasing. De asemenea, demolarea nu ar fi creat niciun venit, ci ar fi implicat costuri de demolare. Prin urmare, nici demolarea nu poate fi considerată o alternativă viabilă la momentul respectiv (1997-1998).

7.3.1. *Alternativă de împrumut*

(157) O primă alternativă posibilă de luat în considerare ar fi fost finanțarea prin împrumut. Dacă NEUWOGES ar fi finanțat modernizarea clădirilor în cauză prin intermediul unui împrumut, ar fi putut obține o parte din aceleași profituri pe care le-a primit din tranzacția de vânzare și preluare prin leasing. În primul rând, aceasta ar fi fost în măsură să închirieze clădirile modernizate, generând astfel un bun flux de venituri. Pe de altă parte, și în contradicție cu poziția din cadrul tranzacției de vânzare și preluare prin leasing, aceasta ar fi rămas proprietarul clădirilor.

(158) Cu toate acestea, este clar, de asemenea, că finanțarea prin împrumut ar fi implicat anumite dezavantaje. În primul rând, NEUWOGES ar fi trebuit să furnizeze 30 % din volumul de investiții din capitaluri proprii, deoarece NEUWOGES a considerat că trebuia să mențină o rată a capitalului propriu de 30 % ([101]). La sfârșitul anului 1997, consiliul de supraveghere al NEUWOGES a discutat reducerea ratei de capital pentru a facilita mai multe investiții. Această propunere a fost însă respinsă de către conducere ca fiind imposibilă din punct de vedere economic, deoarece ar fi condus la un grad inacceptabil de îndatorare ([102]). Conducerea a explicat că reducerea ratei capitalului de la 30 % la 25 % nu ar fi fezabilă (gradul de îndatorare) ([103]). Dl Räuber, un membru al consiliului de supraveghere al NEUWOGES, a afirmat, de asemenea, că reducerea ratei capitalului era de neconceput în ceea ce privește economia întreprinderilor. Angajamentele societății au trebuit să fie onorate ([104]). Pentru a finanța investițiile de modernizare în valoare de […] EUR, NEUWOGES ar fi trebuit, deci, să contribuie cu […] EUR din capitalul propriu. Este foarte puțin probabil ca această valoare a capitalului propriu să fi fost imediat disponibilă. Este clar din procesul-verbal al consiliului de supraveghere că volumul total de investiții pentru 1998 (inclusiv al împrumuturilor) a fost de aproximativ […] EUR, care a fost deja alocat pentru alte proiecte ([105]). Prin urmare, devine evident faptul că NEUWOGES ar fi putut recurge la un credit pentru a finanța modernizarea numai dacă ar fi renunțat la alte proiecte.

(159) Spre deosebire de finanțarea prin împrumut, tranzacția de vânzare și preluare prin leasing a avut avantajul nu numai de a nu solicita NEUWOGES să investească capitalul propriu, ci și de a furniza lichidități noi în plus față de finanțarea integrală a modernizării clădirilor.

(160) Ținând seama de toate aceste considerații, nu se poate considera dovedit faptul că o modernizare finanțată printr-un împrumut ar fi fost disponibilă sau, în caz afirmativ, mai avantajoasă pentru NEUWOGES decât oferta BAVARIA. Faptul că NEUWOGES era puțin probabil să aibă propriul capital necesar pentru obținerea împrumutului și că putea utiliza lichidități suplimentare pentru a finanța alte investiții este de natură să conducă la concluzia că alegerea tranzacției de vânzare și preluare prin leasing în defavoarea finanțărilor prin împrumut a fost o decizie rezonabilă.

([100]) A se vedea, de exemplu, evaluarea GA 22b/07 (oferta NEUWOGES din 5 noiembrie 2007, anexa 5), p. 19: „În cazul în care clădirea urmează să fie închiriată pe termen lung, modernizarea și reparațiile sunt urgent necesare. (…) Clădirile nemodernizate în special sunt susceptibile să rămână vacante."

([101]) Procesul-verbal al reuniunii consiliului de supraveghere al NEUWOGES din 16.12.1997, p. 3.

([102]) Procesul-verbal al reuniunii consiliului de supraveghere al NEUWOGES din 16.12.1997, p. 3.

([103]) Procesul-verbal al reuniunii consiliului de supraveghere al NEUWOGES din 16.12.1997, p. 3.

([104]) Procesul-verbal al reuniunii consiliului de supraveghere al NEUWOGES din 16.12.1997, p. 2.

([105]) Procesul-verbal al reuniunii consiliului de supraveghere al NEUWOGES din 30 octombrie 1997, p. 3.

7.3.2. *Alternativă de vânzare directă*

(161) O a doua alternativă importantă ar fi fost o vânzare directă a celor două clădiri și a terenurilor. Întrebarea esențială este dacă o astfel de vânzare ar fi prezentat mai multe avantaje.

7.3.2.1. Evaluarea în lumina evaluărilor din 1997 și 2007

(162) În încercarea de a compara valoarea tranzacției de vânzare și preluare prin leasing pentru NEUWOGES și avantajele pe care le-ar fi putut obține dintr-o vânzare directă, întrebarea decisivă este prețul pe care NEUWOGES l-ar fi putut obține dintr-o vânzare „normală". Cele două evaluări, din 1997 și 2007, au un anumit rol de jucat în acest context.

(163) NEUWOGES a comandat două studii pentru a estima valoarea proprietății (clădiri și terenuri) în cauză în anul 1997. Unul din studii a fost realizat de un expert intern în 1997, iar celălalt în mod retrospectiv de către un expert independent în 2007. Evaluarea din 1997 a estimat o valoare de […] EUR, în timp ce studiul din 2007 a condus la o estimare de […] EUR ([106]). Ambele studii au inclus evaluări separate ale clădirilor (1997: EUR […]; […] EUR; 2007: […] EUR) și ale terenurilor (1997: EUR […]; […] EUR; 2007: EUR […]). Ambele studii au la bază, în esență, aceeași metodologie, respectiv metoda veniturilor brute din chirii (*Ertragswertverfahren*).

(164) Comisia consideră că, întrucât evaluarea din 2007 a fost pregătită numai după ce a avut loc tranzacția de vânzare și preluare prin leasing, aceasta nu poate fi invocată pentru a determina valoarea proprietății în 1997, astfel cum era cunoscută de NEUWOGES la momentul respectiv. NEUWOGES nu putea apoi să își bazeze decizia pe implicarea sau neimplicarea în tranzacția de vânzare și preluare prin leasing cu BAVARIA în ceea ce privește evaluarea retroactivă efectuată în 2007.

(165) În același timp, Comisia consideră că evaluarea din 1997 nu este un indicator fiabil al valorii proprietății din 1997, astfel cum era cunoscută de NEUWOGES la momentul respectiv, deoarece procedura oficială de investigare a arătat că conducerea NEUWOGES era perfect conștientă de faptul că evaluarea din 1997 nu era fiabilă la momentul la care încheiase contractele care fac obiectul investigării. Observațiile care urmează sunt revelatoare:

(a) Chiria

Evaluarea din 1997 presupune niveluri ale chiriilor cu o valoare cuprinsă între […] EUR și […] EUR/m^2. În același timp, primul tabel privind chiriile din municipalitatea Neubrandenburg, aplicabile începând cu 1 ianuarie 1998 și bazate pe datele din 1997, au indicat niveluri medii ale chiriilor pentru apartamentele modernizate, cuprinse între 3,90 EUR și 4,38 EUR/m^2. NEUWOGES, în calitate de companie mare activă în sectorul imobiliar în Neubrandenburg, ar fi fost neapărat conștientă de nivelurile medii ale chiriilor din oraș și ar fi trebuit, în consecință, să își bazeze evaluarea proprietății pe aceste date. Într-adevăr, contractul de vânzare și preluare prin leasing (*leaseback*) a avut în vedere nivelurile medii ale chiriilor în valoare de […] EUR/m^2 pentru perioada ulterioară modernizării (adică începând cu anul 1999 și astfel cu doi ani mai târziu decât datele care stau la baza tabelului privind primele chirii). Această cifră a fost conformă cu tabelul privind chiriile.

(b) Costurile de modernizare

Deși evaluarea din 1997 a fost realizată în primăvara anului 1997 și presupune costuri de modernizare totale de […] EUR, conducerea NEUWOGES a indicat într-o scrisoare adresată societății BAVARIA, scrisă *în aceeași perioadă* (martie 1997), că a estimat costuri de modernizare în valoare de […] EUR. Astfel, este clar că NEUWOGES era perfect conștientă de faptul că evaluarea din 1997 a subestimat în mod semnificativ costurile de modernizare necesare. Suma forfetară convenită între BAVARIA și filiala BRG a NEUWOGES pentru modernizarea proprietății a fost semnificativ mai mare ([…] EUR), ceea ce demonstrează că, atunci când NEUWOGES a încheiat contractele cu BAVARIA, știa că evaluarea din 1997 subestimase costurile de modernizare cu aproape 10 milioane EUR.

(c) Durata de viața utilă rămasă

Având în vedere modernizarea preconizată, evaluarea din 1997 a estimat că durata de viață utilă rămasă este între […] și […] de ani. În acest context, trebuie menționat faptul că costurile de modernizate estimate la un nivel scăzut în evaluarea din 1997 nu se încadrează cu ușurință în ipoteza că modernizarea ar extinde în mod semnificativ durata de viață economică a clădirilor.

([106]) Oferta NEUWOGES din 5 noiembrie 2007, anexele 2 și 6.

(d) Valoarea terenurilor

Trebuie menționat faptul că, în evaluarea terenului în cauză, evaluarea din 1997 nu a luat în considerare factorii de reducere a valorii (în schimb, aceștia au fost luați în considerare în evaluarea din 2007). Astfel de factori includ infrastructura existentă, care nu poate fi mutată sau eliminată (sisteme de canalizare, țevi), și faptul că parcela avea o formă nepotrivită. De regulă, acești factori conduc la o reducere a valorii terenului. În calitate de proprietar al terenului, NEUWOGES trebuie să fi avut cunoștință de acești factori și, prin urmare, trebuie să fi luat la cunoștință faptul că evaluarea din 1997 a supraestimat valoarea terenului.

(166) În concluzie, NEUWOGES a luat la cunoștință faptul că unele dintre principalele ipoteze care stau la baza evaluării din 1997 nu erau fiabile, în special în ceea ce privește costurile de modernizare. Prin urmare, Comisia concluzionează că evaluarea din 1997 nu reprezintă o indicație fiabilă a valorii proprietății din 1997, astfel cum erau cunoscute de NEUWOGES la momentul respectiv.

(167) În același timp, Comisia este de părere că, pe baza informațiilor pe care NEUWOGES le-a avut la dispoziție la momentul respectiv, estimarea *ex ante* a valorii proprietății pe care un operator în economia de piață în poziția NEUWOGES ar fi putut să o obțină în mod rezonabil, ar fi fost, probabil, foarte asemănătoare cu cea conținută în evaluarea retroactivă din 2007. Așa cum s-a întâmplat cu evaluarea retroactivă din 2007, un operator în economia de piață în poziția NEUWOGES ar fi trebuit să își întemeieze estimările *ex ante* referitoare la chiria realizabilă pe tabelul relevant privind chiriile, ar fi estimat costurile de modernizare ca fiind mai aproape de cele convenite de BAVARIA și BRG și ar fi ajustat valoarea terenului luând în considerare factorii de reducere a valorii, de care avea cunoștință. În plus, un operator în economia de piață în poziția NEUWOGES ar fi evaluat cu atenție viața utilă rămasă din perspectiva modernizării prevăzute și a datelor comparabile (cum a fost cazul în evaluarea din 2007), astfel încât se poate concluziona în mod rezonabil că un operator în economia de piață în poziția NEUWOGES ar fi trebuit să își întemeieze evaluarea pe estimări ale duratei de viață utilă rămasă, similare celor cuprinse în evaluarea retroactivă din 2007.

(168) Astfel, Comisia consideră că un operator în economia de piață în poziția NEUWOGES ar fi estimat în mod rezonabil că valoarea proprietății, înainte de încheierea tranzacției de vânzare și preluare prin leasing (*leaseback*), ar fi fost de aproximativ […] EUR (astfel cum a fost cazul în evaluarea din 2007).

7.3.2.2. Comparație între vânzarea directă și vânzarea și preluarea prin leasing (leaseback)

(169) Pentru a recapitula: valoarea totală a tranzacției de vânzare și preluare prin leasing (*leaseback*) pentru NEUWOGES a fost de […] EUR. În schimb, analiza de mai sus a arătat că NEUWOGES ar fi trebuie să estimeze în mod realist o valoare pentru proprietate în valoare de […] EUR, care era cu doar […] % mai mare decât valoarea tranzacției de vânzare și preluare prin leasing (*leaseback*). Această mică diferență nu înseamnă totuși că un operator în economia de piață ar fi ales în mod necesar o alternativă de vânzare directă:

(a) În primul rând, nu se poate ignora faptul că alternativa de vânzare directă în cauză privea vânzarea directă a clădirilor și a terenurilor anexate, întrucât BAVARIA a cumpărat numai clădirile și doar a achiziționat drepturile de *închiriere* a terenurilor pentru o perioadă de 75 de ani. Terenul ca atare a rămas în proprietatea NEUWOGES. Terenul în sine a fost estimat de NEUWOGES la o valoare de […] EUR (la fel ca în evaluarea din 2007). Deși este dificil să se cuantifice valoarea pe care NEUWOGES a menținut-o prin închirierea terenurilor, în detrimentul vânzării acestora, trebuie să se concluzioneze că dreptul de proprietate al NEUWOGES asupra terenului justifică un preț al tranzacției relativ mai scăzut;

(b) În al doilea rând, trebuie să se observe că există unele îndoieli cu privire la obținerea reală a prețului estimat de un operator în economia de piață în poziția NEUWOGES. Singura ofertă concretă cu privire la care NEWWOGES a transmis informații a fost primită din partea Felske Immobilien, care a oferit […] EUR/m^2, ceea ce a dus la un preț total de cumpărare în valoare de […] EUR) ([107]). Singura ofertă de achiziții concretă despre care NEUWOGES a prezentat informații provenea din partea Felske Immobilien, care se pare că a oferit un preț de […] EUR/m^2, ceea ce a dus la un preț de cumpărare total de […] EUR. Această ofertă a fost cu mai mult de 1 milion EUR mai scăzut decât prețul pe care l-ar fi estimat un operator în economia de piață în poziția NEUWOGES;

(c) în al treilea rând, NEUWOGES, estimând profiturile pe care le va obține din contractul de administrare generală, a calculat greșit profiturile doar până în 2027, inclusiv. Cu toate acestea, având în vedere că durata contractului de administrare generală era de 30 de ani de la finalizarea lucrărilor de modernizare (mai precis, de 30 de ani de la începutul anului 1999), calculul ar fi trebuit să includă profiturile până în 2028, inclusiv. În cazul în care estimatul s-ar corecta astfel, ar însemna că acesta s-ar adăuga la valoarea tranzacției de vânzare și preluare prin leasing;

([107]) Oferta 97/97 a consiliului de supraveghere al NEUWOGES din 17.4.1997, p. 3.

(d) pentru a calcula valoarea în numerar a viitoarelor impozite funciare plătite de BAVARIA către NEUWOGES, s-a presupus, din motive de simplitate, că costul vieții nu s-ar schimba și, prin urmare, că plățile nu ar trebui să fie ajustate. Cu toate acestea, este mai realist să se presupună că costul vieții în general va crește, astfel încât plățile datorate în viitor vor fi probabil mai mari decât cele estimate. Aceasta ar conduce din nou la o creștere a valorii contractului.

(170) Având în vedere aceste considerații, trebuie să se concluzioneze că a fost rezonabil din punct de vedere economic să se prefere tranzacția de vânzare și preluare prin leasing pentru a se încerca vânzarea directă.

7.3.3. *Concluzie*

(171) După compararea valorii tranzacției de vânzare și preluare prin leasing pentru NEUWOGES cu valoarea acțiunilor alternative posibile, este necesar să se concluzioneze că tranzacția a fost de așa natură încât și un operator în economia de piață ar fi putut participa.

7.4. ANALIZĂ COMPARATIVĂ

(172) După ce s-a stabilit că alegerea tranzacției de vânzare și preluare prin leasing în defavoarea altor opțiuni a fost un comportament în care s-ar fi implicat un operator în economia de piață, Comisia a examinat, de asemenea, ca măsură de precauție, compatibilitatea tranzacției cu alte contracte în vigoare la momentul respectiv pe piața relevantă și existența altor indicații pentru a submina concluzia Comisiei potrivit căreia tranzacția de vânzare și preluare prin leasing era în conformitate cu principiul de conduită al unui operator în economia de piață.

(173) Informațiile disponibile privind tranzacțiile comparabile se referă la acordurile de vânzare și preluare prin leasing încheiate de BAVARIA aproximativ în aceeași perioadă cu adoptarea măsurii. Aceste contracte pot indica dacă tranzacția de vânzare și preluare prin leasing în cauză era de un tip care a fost, de asemenea, ales de către alți participanți la piață, inclusiv de întreprinderile private, ceea ce ar indica conformitatea cu condițiile de piață (secțiunea 7.4.1). În plus, caracterul limitat al procedurii de achiziții prin licitație restrânsă desfășurate de NEUWOGES și o comparație cu alte operațiuni de finanțare pot clarifica într-o oarecare măsură conformitatea cu condițiile de piață a tranzacției în cauză (secțiunile 7.4.2 și 7.4.3).

7.4.1. *Contracte comparabile*

(174) În scopul comparării, au fost transmise contracte referitoare la trei tranzacții comparabile ([…]). Cu toate acestea, numai contractele […] și […] datează din aproximativ aceeași perioadă cu încheierea tranzacției de vânzare și preluare prin leasing dintre BAVARIA și NEUWOGES, putând astfel să fie luate în considerare. Trebuie subliniat mai întâi că ambele tranzacții diferă de tranzacția în cauză în ceea ce privește durata, indexarea plăților de leasing fixe și modernizarea. NEUWOGES se referă, în special, la diferențele în ceea ce privește rata de indexare ([…]: 1,5 % pe an; […]: ajustarea la evoluția costului vieții) pentru a dovedi că contractul de administrare generală conținea dispoziții care nu erau o practică de piață obișnuită la momentul respectiv (1997-1998).

(175) BAVARIA arată că tranzacțiile […] și […] erau exemple de aplicare a „modelului de închiriere de bunuri imobiliare” ([108]), care sugerează că dispozițiile contractelor respective au fost stabilite pe baza unor calcule similare cu cele aflate la baza tranzacției de vânzare și preluare prin leasing (*leaseback*) dintre NEUWOGES și BAVARIA.

(176) Așa cum s-a arătat mai sus (a se vedea considerentul 131), aparent NEUWOGES a putut alege parametrii în mod liber în cadrul modelului de leasing oferit de BAVARIA. Aceasta înseamnă că NEUWOGES ar fi putut alege o indexare mai redusă sau o deducere mai mare a costurilor. Bineînțeles, consecința ar fi putut fi o plată în numerar inițială mai mică. Se poate presupune că acest lucru era valabil și pentru […] și […].

(177) Întrucât partenerii contractuali se pare că erau liberi să aleagă parametrii exacți ai tranzacției în cadrul modelului oferit de BAVARIA, acest aspect nu pare a fi esențial pentru conformitatea cu condițiile de piață a tranzacției de vânzare și preluare prin leasing dintre NEUWOGES și BAVARIA dacă parametrii aleși de NEUWOGES coincideau cu cei aleși de părțile participante la tranzacțiile […] și […]. Aceste opțiuni reflectă pur și simplu deciziile comerciale strategice adoptate de către părțile implicate. Cel mai important aspect este faptul că toate aceste tranzacții s-au bazat pe același model de tranzacție.

(178) În măsura în care contractele […] și […] se bazează pe același model de calcul, care, din perspectiva informațiilor disponibile, nu prezintă niciun motiv de îndoială, acestea indică conformitatea cu condițiile de piață a modelului de tranzacție pe care se bazează și tranzacția NEUWOGES. În acest context, este semnificativ faptul că așa-numitul „model de închiriere de bunuri imobiliare” ar fi fost ales atât de întreprinderile din sectorul public ([…]), cât și de cele din sectorul privat ([…]), fiind oferit atât întreprinderilor care doresc să se califice pentru reducerea datoriilor în temeiul legii privind ajutorul pentru acoperirea datoriilor vechi, cât și părților care nu intră în domeniul de aplicare al legii respective.

([108]) Oferta Germaniei din 11 iulie 2008, p. 10-11.

7.4.2. *Procedura de ofertare*

7.4.2.1. Context

(179) După cum s-a indicat deja, NEUWOGES nu și-a asumat nicio ofertă pe deplin funcțională, deschisă, transparentă, necondiționată și nediscriminatorie în vederea privatizării clădirilor vândute în cele din urmă către BAVARIA. Cu toate acestea, NEUWOGES a solicitat inițial oferte din partea a 72 de potențiali cumpărători. NEUWOGES susține că a ales beneficiarii mai mult sau mai puțin la întâmplare și că selectarea nu putea fi considerată ca fiind reprezentativă pentru ansamblul pieței. Trimiterea acestor prime cereri de exprimare a interesului a condus la apariția altor contracte, printre altele, cu BAVARIA, care nu *se numărase printre beneficiarii menționați în scrisoarea inițială*.

7.4.2.2. Rezultatul procedurii de ofertare

(180) Dintre numărul necunoscut de oferte primite, cinci au fost considerate „utilizabile" ([109]). Dintre acestea, două au fost totuși respinse, deoarece potențialii cumpărători nu au putut prezenta o ofertă completă „din cauza restricțiilor de timp". Altele două au fost, de asemenea, respinse din motive economice. Cea de-a cincea ofertă, primită din partea Felske Immobilien, a fost respinsă deoarece prețul oferit a fost considerat prea scăzut (Felske oferise […] EUR/m^2, ceea ce a dus la un preț total de cumpărare în valoare de […] EUR). Pe lângă aceste cinci oferte, au fost depuse alte trei oferte, provenind din partea societății BAVARIA și a altor doi ofertanți nesolicitați. În timp ce negocierile au fost, de asemenea, inițiate cu unul dintre ceilalți doi ofertanți nesolicitați, această ofertă a fost, în cele din urmă, respinsă din motive economice neprecizate ([110]).

(181) După finalizarea negocierilor finale, consiliul NEUWOGES a trebuit să aprobe contractele. Atunci când a prezentat contractele consiliului, conducerea a susținut că nu s-a putut obține un preț de vânzare mai ridicat, întrucât contractele au vizat numai un contract de constituire a dreptului de superficie (spre deosebire de o vânzare directă), că BRG va fi angajat pentru a efectua lucrările de modernizare și că NEUWOGES va continua să gestioneze clădirile pentru o perioadă suplimentară de 30 de ani ([111]). Atunci când a fost întrebată despre diferența față de evaluarea din 1997, conducerea a afirmat din nou că nu s-a putut obține un preț mai mare pentru această tranzacție ([112]).

7.4.2.3. Evaluare

(182) Deși această procedură de ofertare nu poate fi considerat o procedură deschisă, transparentă, necondiționată și nediscriminatorie, aceasta prezintă totuși unele indicații cu privire la ofertele disponibile pe piață. În acest sens, este, de asemenea, semnificativ că s-a primit o serie de oferte nesolicitate, din care reiese că potențialii cumpărători care nu se numără printre cele 72 de societăți contactate inițial au avut și posibilitatea de a lua la cunoștință de procedură și de a participa.

(183) Evaluarea ofertelor de către NEUWOGES indică faptul că NEUWOGES a considerat oferta transmisă de BAVARIA drept cea mai bună disponibilă pe piață la momentul respectiv (1997-1998). Argumentul NEUWOGES, conform căruia oferta Felske era de fapt mai bună, nu stă în picioare. Deși este adevărat că prețul oferit aparent de Felske ([…] EUR) a fost mai mare decât plata în avans efectuată în cele din urmă de BAVARIA ([…] EUR), trebuie arătat că tranzacția de vânzare și preluare prin leasing (*leaseback*) trebuie să fie evaluată în ansamblu și că valoarea totală a acesteia ([…] EUR) a fost mai mare decât prețul oferit de Felske.

(184) În acest sens, se poate afirma că, deși procedura de ofertare desfășurată nu era de natură să poată constitui o dovadă în sine că oferta BAVARIA a fost cea mai bună ofertă disponibilă pe piață, procedura indică acest lucru. În orice caz, caracterul restrâns al procedurii de ofertare nu oferă nicio explicație justificată că o ofertă mai bună ar fi fost pusă la dispoziția NEUWOGES la momentul respectiv (1997-1998).

7.4.3. *Alte tipuri de tranzacții disponibile la momentul respectiv*

7.4.3.1. Cadrul de evaluare

(185) Este util să se evalueze tranzacția în cauză în funcție de tipurile de tranzacții diferite, dar, în general, similare, oferite pe piață la momentul respectiv (1997-1998).

(186) Tranzacția în cauză reprezintă o tranzacție tipică de vânzare și preluare prin leasing. Acordurile de vânzare și preluare prin leasing (*leaseback*) sunt, prin natura lor, *operațiuni de finanțare*. Prin cumpărarea unei proprietăți de la locatar, locatorul îi acordă locatarului lichidități și/sau finanțează investiții majore, cum ar fi modernizarea clădirilor vechi. Pentru a putea să utilizeze în continuare proprietatea, în scopuri comerciale sau de altă natură, locatarul închiriază înapoi apoi această proprietate, rambursând astfel (integral sau parțial) investițiile locatorului pe durata contractului de închiriere.

([109]) Oferta 97/97 a consiliului de supraveghere al NEUWOGES din 17.4.1997, p. 2.
([110]) Oferta 110/97 a consiliului de supraveghere al NEUWOGES din 30 octombrie 1997, p. 3.
([111]) Oferta 114/97 a consiliului de supraveghere al NEUWOGES din 12 decembrie 1997, p. 3.
([112]) Procesul-verbal al reuniunii consiliului de supraveghere al NEUWOGES din 16 decembrie 1997, p. 5.

(187) Fiind o operațiune de finanțare, un acord de vânzare și preluare prin leasing are o anumită similitudine cu împrumuturile bancare și cele ipotecare. O tranzacție de vânzare și preluare prin leasing îi permite vânzătorului/locatarului să finanțeze investiții majore și să obțină lichidități instant, fără a se baza pe capitalul propriu. Aceasta înseamnă că capitalul propriu și lichiditățile suplimentare obținute sunt disponibile pentru alte investiții sau că locatarul poate finanța investiții chiar și în cazul în care un împrumut clasic nu ar fi disponibil din cauza lipsei de capital propriu sau a unui grad ridicat de îndatorare. Întrucât cumpărătorul/locatorul trebuie să refinanțeze investițiile inițiale și să obțină profituri, rata de leasing este, în general, relativ mai ridicată decât rata dobânzii pentru un împrumut bancar comparabil (astfel cum se explică în detaliu în secțiunea următoare). La sfârșitul contractului de închiriere, locatarul trebuie să răscumpere proprietatea, în caz contrar aceasta rămânând în proprietatea locatorului și fiind disponibilă pentru o utilizare ulterioară. Aceasta înseamnă că rata de închiriere depinde de valoarea reziduală a proprietății la sfârșitul contractului de închiriere încheiat între cele două părți. Având în vedere că valoarea reziduală este adesea dificil de estimat, în special în cazul contractelor de închiriere pe termen lung, aceasta reprezintă un factor de risc pentru locator, care se reflectă în rata de leasing. Împrumuturile bancare tradiționale nu includ un astfel de risc, iar împrumuturile ipotecare îl includ doar într-o anumită măsură.

(188) Consecința este că ratele de leasing și ratele dobânzilor pentru împrumuturi/ipoteci nu sunt pe deplin comparabile. Prin compararea ratelor de leasing pentru tranzacția în cauză cu rata medie a dobânzilor pentru credite/ipoteci disponibile la momentul respectiv (1997-1998), nu este posibil să se stabilească cu precizie dacă rata de leasing percepută a fost conformă cu condițiile pieței la momentul respectiv (1997-1998). Totuși, se poate preciza dacă rata de leasing a fost atât de mare încât se pare că niciun operator în economia de piață nu s-ar fi implicat în tranzacție în mod rezonabil.

7.4.3.2. Evaluare

(189) În tranzacția în cauză, rata de leasing a fost stabilită inițial la […] % pe an din volumul total de investiții. Din cauza indexării sumei datorate cu […] % pe an, rata de leasing va crește la […] % la sfârșitul contractului, astfel încât să se ajungă la o rată medie de […] % pe an. În vederea efectuării unei comparații, dacă NEUWOGES ar fi refuzat să indexeze rata de leasing, aceasta ar fi fost stabilită la […] % pe an pentru întreaga perioadă de 30 de ani. „Prima" reprezintă astfel costul alegerii unor rate de leasing mai mici la început și a unor rate de leasing mai mari spre sfârșit, mai degrabă decât a unor rate stabile pe toată perioada.

(190) Trebuie arătat mai întâi că Tribunalul Regional din Rostock a apreciat rata de leasing în comparație cu ratele dobânzii pentru alte tranzacții. S-a observat că evoluția ratelor dobânzilor la împrumuturile ipotecare pe o perioadă de 30 de ani a fost dificil de prezis, dar că ar fi fost de așteptat rate ale dobânzii de peste 10 % în perioadele cu rate ridicate ale dobânzii. S-a observat că rata medie de leasing percepută de NEUWOGES nu ar putea fi considerată ca fiind neconformă cu condițiile pieței.

(191) Pentru comparație, sunt disponibile numai date destul de generale. Dintre toate datele colectate de Banca Federală a Germaniei (German Bundesbank) pentru luna ianuarie 1998 (în cazul în care tranzacția în cauză a fost încheiată), pot fi considerate relevante două tipuri de rate ale dobânzilor. În primul rând, sunt relevante ratele dobânzilor pentru „împrumuturile ipotecare garantate cu proprietăți imobiliare locative, cu rate ale dobânzilor fixe pe o perioadă de 10 ani", deoarece și NEUWOGES ar utiliza proprietăți imobiliare locative drept garanție pentru un împrumut (indiferent dacă împrumutul respectiv ar îndeplini sau nu toate condițiile de formă ale unui împrumut ipotecar). În al doilea rând, ratele dobânzilor pentru „împrumuturile cu rată fixă pe termen lung pentru întreprinderi și persoanele care desfășoară o activitate independentă, de 500 000 EUR sau mai mult, dar mai mici de 5 milioane EUR" ar putea fi potrivite pentru comparație, deoarece NEUWOGES poate fi considerată ca fiind o întreprindere (în timp ce împrumuturile ipotecare sunt de obicei achiziționate de persoane private care mai degrabă trăiesc efectiv pe proprietatea în cauză decât o închiriază).

(192) Potrivit Băncii Federale a Germaniei, în ianuarie 1998, împrumuturile ipotecare germane cu o rată a dobânzii fixă pe o perioadă de 10 ani au înregistrat o rată medie a dobânzii de 6,40 % pe an. La momentul respectiv, ratele dobânzii pentru acest tip de împrumut se încadrau într-un interval cuprins între 6,17 % pe an și 6,97 % pe an. În ceea ce privește împrumuturile cu rată fixă și termene lungi, rata medie a dobânzii în ianuarie 1998 era de 6,35 % pe an și avea drept limite inferioare și superioare 5,55 % pe an și 7,73 % pe an. Banca Federală a Germaniei nu specifică durata medie a unui „împrumut pe termen lung". Cu toate acestea, se poate presupune că aceasta nu ar fi mai mare de 10 ani și că ar fi probabil mai scurt decât această perioadă ([113]).

([113]) În general, băncile preferă să utilizeze împrumuturi cu dobândă variabilă, deoarece acestea reduc riscul de rată a dobânzii la care se expun. În cazul în care acordă împrumuturi cu dobândă fixă, este în interesul lor să limiteze durata contractului pentru a reduce acest risc. Pentru împrumuturile acordate întreprinderilor, se întâmplă frecvent să se utilizeze contractele de credit reînnoibil automat (de tip „revolving"), în cazul în care, la expirarea termenului inițial al contractului de împrumut, se începe automat un nou contract (cu condiția ca solvabilitatea întreprinderii să nu se fi deteriorat) cu o rată a dobânzii revizuită (care reflectă condițiile pieței la momentul respectiv). Pe lângă riscul de rată a dobânzii, băncile poartă și un risc de credit, acesta fiind un alt motiv pentru limitarea duratei contractelor de împrumut cu întreprinderile (dat fiind că sumele implicate sunt mult mai mari decât cele dintr-un contract ipotecar, care, de obicei, are o durată de 20 până la 30 de ani).

(193) O comparație între rata de leasing plătită de NEUWOGES și ratele dobânzii disponibile din partea Băncii Federale a Germaniei pentru împrumuturile care au fost încheiate în aceeași perioadă (ianuarie 1998) trebuie să țină seama de următoarele elemente:

— Rata medie anuală pentru contractele de leasing cu o durată de 30 de ani este de […] %. Cu toate acestea, după cum s-a arătat mai sus, această rată este rezultatul alegerii de către NEUWOGES a achitării unei rate de leasing mai scăzute la începutul perioadei contractuale, compensată de o rată de leasing mai mare mai târziu. Această opțiune presupune un cost, deoarece, dacă NEUWOGES ar fi optat pentru o rată forfetară de leasing de la bun început, aceasta ar fi trebuit să plătească o rată de doar […] % pe an ([114]). Cifrele oferite de Banca Federală a Germaniei sunt pentru împrumuturi cu rată fixă, ceea ce înseamnă că rata dobânzii este egală în fiecare an. În cazul în care se presupune că NEUWOGES ar fi fost în măsură să negocieze un împrumut cu condiții de plată similare (mai precis plăți ale dobânzilor mai mici la început și plăți mai mari spre final), acesta ar implica, de asemenea, costuri suplimentare (din aceleași motive ca și pentru BAVARIA) ([115]). Ratele dobânzii aplicate de Banca Federală a Germaniei ar trebui, prin urmare, să fie comparate cu rata de leasing forfetară în valoare de […] %;

— Rata de leasing a fost stabilită pentru o perioadă de 30 de ani. Deși se indexează anual, era perfect posibil, cât mai curând, la începutul contractului, să se calculeze rata medie de leasing a contractului. Ratele dobânzilor ale Băncii Federale a Germaniei pentru împrumuturile ipotecare sunt stabilite numai pentru o perioadă de 10 ani (după cum s-a explicat mai sus, nu este clar pentru ce perioadă s-au stabilit ratele dobânzilor pentru întreprinderi, însă se poate presupune că perioada este de cel mult 10 ani). Cea mai adecvată valoare de referință ar fi ratele dobânzii fixate pentru 30 de ani, dar aceste date nu sunt publicate de Banca Federală a Germaniei. În general, împrumuturile cu dobândă fixă devin cu atât mai costisitoare cu cât sunt mai lungi. De exemplu, cifrele Băncii Federale a Germaniei pentru luna ianuarie 1998 arată că un împrumut ipotecar cu o rată fixă de 5 ani a avut o rată medie a dobânzii de 5,85 %, comparativ cu 6,40 % pentru un împrumut cu o rată fixă de 10 ani. Prin urmare, se poate presupune în siguranță că dobânda pentru un împrumut cu dobândă fixă pe o perioadă de 30 de ani ar fi fost cu mult mai ridicată decât valorile medii ale Băncii Federale a Germaniei de 6,35 % și 6,40 %;

— Cifrele Bundesbank constituie atât o rată medie, cât și un interval de rate ale dobânzilor pe baza unui număr mare de contracte de împrumut germane încheiate în ianuarie 1998. Rata de leasing care s-a aplicat societății NEUWOGES reflectă în mod implicit riscul inerent al tranzacției pentru BAVARIA. Cea mai mare expunere a BAVARIA a fost la riscul de credit, mai precis la riscul că NEUWOGES ar da faliment sau că altfel nu și-ar îndeplini obligația de a efectua plățile de leasing necesare. În mod similar, o bancă ar fi făcut o evaluare a bonității NEUWOGES înainte de acordarea unui împrumut. Clienților cu o bonitate mai scăzută (sau cu un risc de credit mai ridicat pentru bancă) li se percepe, de obicei, o rată mai ridicată a dobânzii pentru a compensa riscul suplimentar ([116]). Așa cum s-a arătat mai sus (a se vedea secțiunea 7.3.1), NEUWOGES are o capacitate limitată de a obține noi împrumuturi, din cauza nivelului relativ ridicat al îndatorării și a faptului că propriul capital era blocat în alte proiecte de investiții. Totuși, în cazul în care o bancă ar fi fost dispusă să îi acorde un împrumut societății NEUWOGES, aceasta ar fi ținut cont de aceste elemente pentru a stabili rata dobânzii. Împrumuturile către societăți cu un nivel relativ ridicat al datoriilor și o contribuție redusă la investiții din capitalul propriu au rate mai mari ale dobânzii. Din acest motiv, orice comparație între rata de leasing plătită de NEUWOGES și ratele dobânzilor pentru împrumuturile disponibile pe piață ar trebui să se concentreze pe segmentul superior al intervalului privind rata dobânzii Băncii Federale a Germaniei ([117]).

— După cum s-a menționat anterior, o societate de leasing trebuie să își refinanțeze investiția inițială (în acest caz, în principal prețul de cumpărare pentru blocurile de apartamente și costurile de modernizare). Rata dobânzii pe care trebuie să o plătească pentru propria refinanțare va depinde de o serie de factori, precum dimensiunea sa, nivelul său de îndatorare, proprietățile din portofoliul său etc. În orice caz, această rată a dobânzii este doar punctul de plecare, întrucât societatea de leasing (BAVARIA) trebuie, de asemenea, să fie despăgubită pentru

([114]) Motivul pentru această primă (adică o rată medie de leasing mai ridicată decât rata fixă de la început) este că BAVARIA a convenit să amâne o parte din plățile de leasing pentru anii următori ai perioadei contractuale. În cazul în care ar fi primit aceste plăți fără această „întârziere", ar fi investit banii respectivi și ar fi obținut un profit sau și-ar fi rambursat propriul împrumut și, prin urmare, ar fi economisit dobânzi. Amânarea parțială a plăților presupune, prin urmare, anumite costuri pentru BAVARIA, care sunt transferate către NEUWOGES prin intermediul unui nivel mai ridicat al ratelor medii de leasing.

([115]) Această situație nu va mai putea fi un împrumut „adevărat" cu rată fixă (adică cu rate egale ale dobânzilor anuale), ci un împrumut în care diferitele rate ale dobânzii anuale sunt stabilite în avans (prin urmare, nu este un împrumut cu rată variabilă).

([116]) În cazul în care riscul este considerat excesiv de ridicat, în general, solicitarea clientului pentru un împrumut va fi refuzată. În cazul în care riscul este considerat acceptabil, se percepe o rată a dobânzii mai mare și pot fi luate măsuri suplimentare. Acest lucru poate include solicitarea unor garanții suplimentare, acordarea unei sume mai mici decât cea solicitată sau adăugarea unor condiții la contractul de împrumut, care să îi permită băncii să monitorizeze situația financiară a debitorului.

([117]) A se vedea, de asemenea, studiul Pestel citat mai sus, publicat în iunie 1996, care presupune că societățile imobiliare din Germania de Est ar putea obține împrumuturi pe piețele de capital deschise la o rată a dobânzii de 7,5 %.

riscurile pe care le suportă. Acestea pot include riscul de rată a dobânzii (riscul că va trebui să își refinanțeze investițiile pe baza unei rate variabile a dobânzii, în timp ce plățile de leasing au o rată fixă), riscul de credit (posibilitatea, după cum s-a discutat mai sus, că NEUWOGES va intra în faliment și că BAVARIA nu va fi în măsură să recupereze plățile de leasing încă datorate), precum și valoarea reziduală a riscurilor (incertitudinea referitoare la valoarea proprietății după expirarea contractului de închiriere). De asemenea, societatea de leasing ar putea avea anumite costuri generale care ar trebui, de asemenea, să se reflecte în rata de leasing ([118]). În cele din urmă, societatea de leasing are, de asemenea, intenția de a obține un profit și va ține seama de acest factor în stabilirea ratelor de leasing ([119]). Chiar dacă BAVARIA a fost în măsură să își refinanțeze investițiile la o rată a dobânzii mai mică decât cea pe care ar fi perceput-o NEUWOGES pentru un împrumut bancar, rata dobânzii de refinanțare ar fi trebuit să fie majorată având în vedere aceste elemente diferite (primă de risc, costuri și profit) pentru a obține rata de leasing aplicabilă, care, în cele din urmă, ar fi putut fi mai mare decât rata dobânzii pentru un împrumut clasic.

(194) Ținând seama de toate elementele sus-menționate, o rată de leasing de […] % pe an pentru o plată fixă de leasing (sau chiar de […] % pentru o plată de leasing indexată la […] %, deși această cifră pare a fi mai puțin potrivită în vederea unei comparații) pare rezonabilă în comparație cu cifrele prezentate de Banca Federală a Germaniei pentru împrumuturi. Cifrele Băncii Federale a Germaniei trebuie să fie ajustate astfel încât să reflecte, de exemplu, o durată cu rată fixă de 30 de ani. Deși corecția solicitată pentru a ajunge la o valoare de referință adecvată nu poate fi calculată cu precizie, diferența dintre ratele medii ale dobânzii pentru împrumuturi și ipoteci și rata de leasing pare suficientă pentru a se concluziona că nu există indicații că rata de leasing a BAVARIA ar fi fost prea ridicată. În consecință, Comisia concluzionează că rata de leasing aplicată de către BAVARIA a fost conformă cu condițiile pieței la momentul respectiv (sfârșitul anului 1997/începutul anului 1998).

7.4.4. *Concluzie*

(195) Informațiile disponibile arată că tranzacția dintre NEUWOGES și BAVARIA s-a încadrat în seria de tranzacții în care s-ar fi implicat în mod rezonabil un operator în economia de piață. Contractele comparate, procedura de ofertare și comparația cu alte instrumente de finanțare sugerează că tranzacția a fost conformă cu condițiile pieței la momentul respectiv și că modelul BAVARIA nu a fost supraevaluat.

7.5. EVALUARE SUPLIMENTARĂ: ELEMENTELE AJUTORULUI DE STAT RĂMAS ȘI COMPATIBILITATEA CU PIAȚA INTERNĂ

(196) Analiza principală a Comisiei demonstrează astfel că decizia NEUWOGES de a încheia o tranzacție de vânzare și preluare prin leasing a fost conformă cu principiul operatorului în economia de piață, ceea ce înseamnă că tranzacția nu a conferit niciun avantaj societății BAVARIA și că, prin urmare, acesteia nu i s-a acordat niciun ajutor. Cu toate acestea, Comisia a analizat, de asemenea, dacă un rezultat diferit, și anume că NEUWOGES i-ar fi acordat de fapt un avantaj fondului BAVARIA, ar fi condus în mod necesar la constatarea că operațiunea era echivalentă cu un ajutor de stat incompatibil cu piața internă. Pornind de la ipoteza că NEUWOGES nu a respectat principiul operatorului în economia de piață și că un avantaj i-ar fi fost astfel acordat fondului BAVARIA, Comisia a analizat, prin urmare, dacă măsurile ar fi fost considerate ajutor de stat în favoarea BAVARIA și dacă acest ajutor ar putea fi declarat compatibil cu piața internă.

7.5.1. *Elementele ajutorului de stat rămas*

7.5.1.1. Întreprinderea

(197) Finanțarea publică acordată unei entități poate fi calificată drept ajutor de stat numai în cazul în care respectiva entitate este o „întreprindere” în sensul articolului 107 alineatul (1) din TFUE. Curtea de Justiție a definit, în mod sistematic, o întreprindere ca fiind orice entitate angajată într-o activitate economică ([120]). O activitate economică este orice activitate care constă în furnizarea de bunuri și servicii pe piață ([121]).

(198) BAVARIA este implicată într-o serie de activități economice, cum ar fi investițiile comerciale în bunuri imobiliare și închirierea unor astfel de bunuri imobiliare către clienți comerciali și privați. Prin urmare, BAVARIA este o întreprindere în sensul articolului 107 alineatul (1) din TFUE.

([118]) Astfel de costuri ar trebui să se adauge costurilor percepute de bancă în acordarea unui împrumut. Acest lucru se datorează faptului că, atunci când societatea de leasing își refinanțează investițiile, aceasta trebuie, de asemenea, să suporte costurile băncii (și să ia în considerare acest factor în stabilirea ratei sale de leasing). De asemenea, aceasta trebuie să-și suporte propriile cheltuieli de regie.

([119]) În scenariul de împrumut, clientul contribuie la profitul băncii prin intermediul ratei dobânzii. În scenariul de leasing, clientul contribuie atât la profitul băncii (deoarece societatea de leasing își refinanțează investițiile cu banca, iar apoi transferă acest cost locatarului), cât și la cel al societății de leasing. Faptul că întreprinderile sunt dispuse să plătească aceste costuri suplimentare indică faptul că serviciile furnizate de societățile de leasing au o valoare adăugată pentru locatari.

([120]) Hotărârea Curții din 12 septembrie 2000, cauzele conexate C-180/98 - C-184/98, Pavel Pavlov și alții/Stichting Pensioenfonds Medische Specialisten, Rec., 2000, p. I-6451, punctul 74.

([121]) Hotărârea Curții din 16 iunie 1987, cauza C-118/85, Comisia/Italia, Rec., 1987, p. 2599, punctul 7.

7.5.1.2. Utilizarea resurselor de stat și imputabilitatea

(199) Măsura trebuie să fie imputabilă statului și să fie finanțată din resurse de stat. În conformitate cu jurisprudența Curții de Justiție în cauza Stardust Marine ([122]), un ajutor de stat care nu este finanțat direct de la bugetul național poate îndeplini acest criteriu dacă fondurile sunt supuse controlului statului, iar decizia de a transfera aceste fonduri este imputabilă statului.

(200) NEUWOGES este deținută în proporție de 100 % de municipalitatea Neubrandenburg, fiind astfel o întreprindere publică în conformitate cu articolul 2 litera (b) din Directiva 2006/111/CE a Comisiei ([123]), astfel cum a fost menționat de către Curte în hotărârea pronunțată în cauza Stardust Marine. Municipalitatea Neubrandenburg deține toate acțiunile în cadrul societății NEUWOGES și, în calitate de acționar unic, își poate exercita un control semnificativ în cadrul consiliului de supraveghere și al adunărilor generale ale acționarilor. Prin urmare, Comisia concluzionează că municipalitatea este capabilă să controleze utilizarea fondurilor NEUWOGES. În consecință, tranzacția de vânzare și preluare prin leasing a implicat resurse de stat.

(201) În ceea ce privește imputabilitatea statului, Comisia constată că informațiile disponibile indică faptul că municipalitatea Neubrandenburg a fost implicată în mod semnificativ în încheierea tranzacției de vânzare și preluare prin leasing. Intrarea în această tranzacție a necesitat aprobarea consiliului de supraveghere al NEUWOGES, ai cărui membri au acționat în numele municipalității. Înregistrările arată, de asemenea, că consiliul de supraveghere a fost implicat activ în negocierea contractelor. Prin urmare, Comisia constată că încheierea contractului de vânzare și preluare prin leasing este imputabilă statului.

7.5.1.3. Selectivitate

(202) În temeiul articolului 107 alineatul (1) din TFUE, o măsură este considerată drept ajutor de stat numai dacă aceasta reprezintă o favorizare a „anumitor întreprinderi sau a producerii anumitor bunuri". Prin urmare, doar măsurile care acordă întreprinderilor un avantaj selectiv se încadrează în categoria ajutoarelor de stat.

(203) Având în vedere că măsura în cauză este o tranzacție bilaterală între NEUWOGES și BAVARIA, orice avantaj acordat BAVARIA de către NEUWOGES ar fi fost selectiv în sensul că nicio altă întreprindere nu ar fi avut acces la acesta.

7.5.1.4. Denaturarea concurenței și efectul asupra schimburilor comerciale

(204) Sprijinul public acordat întreprinderilor se consideră ajutor de stat în sensul articolului 107 alineatul (1) din TFUE numai dacă „denaturează sau amenință să denatureze concurența" și numai în măsura în care „afectează schimburile comerciale dintre statele membre". O măsură acordată de un stat se consideră că denaturează sau amenință să denatureze concurența în cazul în care aceasta este de natură să îmbunătățească poziția concurențială a beneficiarului în comparație cu celelalte întreprinderi cu care acesta concurează ([124]). Prin urmare, se presupune că denaturarea concurenței se efectuează de îndată ce un stat acordă un avantaj economic unei întreprinderi într-un sector liberalizat unde există, sau ar putea exista, concurență.

(205) Jurisprudența instanțelor europene a stabilit că orice acordare de ajutoare unei întreprinderi care își exercită activitățile pe piața internă poate fi susceptibilă să afecteze schimburile comerciale dintre statele membre ([125]).

(206) BAVARIA concurează cu alte fonduri imobiliare și investitori corporativi din Germania și din alte state membre ale Uniunii pentru investitori și oportunități de investiții. Un avantaj financiar acordat fondului BAVARIA ar consolida poziția concurențială a întreprinderii și, prin urmare, ar fi de natură să denatureze concurența. Întrucât piața pentru investiții imobiliare se află în întreaga Uniune, orice avantaj financiar acordat BAVARIA ar consolida poziția pe piață a acesteia din urmă în raport cu concurenții săi din alte state membre, afectând schimburile comerciale dintre statele membre.

7.5.1.5. Concluzie

(207) Presupunând că, spre deosebire de concluzia principală a Comisiei prezentată mai sus, tranzacția de vânzare și preluare prin leasing nu a respectat principiul operatorului în economia de piață și, prin urmare, că a acordat BAVARIA un avantaj, ar trebui să se concluzioneze că tranzacția de vânzare și preluare prin leasing a implicat ajutor de stat. Prin urmare, trebuie să se evalueze dacă, în această ipoteză, ajutorul de stat ar putea fi considerat ca fiind compatibil cu piața internă.

([122]) Hotărârea Curții din 16 mai 2002, cauza C-482/99 Franța/Comisia („Stardust Marine"), Rec., 2002, p. I-4397.

([123]) Directiva 2006/111/CE a Comisiei din 16 noiembrie 2006 privind transparența relațiilor financiare dintre statele membre și întreprinderile publice, precum și transparența relațiilor financiare din cadrul anumitor întreprinderi (JO L 318, 17.11.2006, p. 17).

([124]) Hotărârea Curții din 17 septembrie 1980, cauza 730/79 Philip Morris/Comisia, Rec., 1980, p. 2671, punctul 11; Cauzele conexate T-298/97, T-312/97 etc. Alzetta Mauro și alții/Comisia, Rec., 2000, p. II-2325, punctul 80.

([125]) Hotărârea Curții din 17 septembrie 1980, cauza 730/79 Philip Morris Holland BV/Comisia Comunităților Europene, Rec., 1980, p. 2671, punctele 11 și 12; Cauza T-214/95 Het Vlaamse Gewest (regiunea flamandă)/Comisia Comunităților Europene, Rec., 1998, p. II-717, punctele 48-50.

7.5.2. *Compatibilitatea cu piața internă în temeiul articolului 107 alineatul (3) litera (c) din TFUE*

(208) În temeiul articolului 107 alineatul (3) litera (c) din TFUE, o măsură de ajutor poate fi considerată compatibilă cu piața internă atunci când aceasta facilitează „dezvoltarea anumitor activități sau a anumitor regiuni economice, în cazul în care acestea nu modifică în mod nefavorabil condițiile schimburilor comerciale într-o măsură care contravine interesului comun". Punerea în aplicare a articolului 107 alineatul (3) litera (c) impune Comisiei să pună în balanță efectele pozitive și efectele dorite ale unei măsuri de ajutor în raport cu efectele nefavorabile asupra condițiilor schimburilor comerciale care rezultă din punerea în aplicare a acesteia.

(209) Pentru ca o măsură de ajutor să reziste testului respectiv, aceasta trebuie să respecte cumulativ cinci condiții. În primul rând, măsura de ajutor trebuie să servească un obiectiv bine definit de interes comun. În al doilea rând, trebuie să fie un instrument adecvat pentru îndeplinirea acelui obiectiv. În al treilea rând, trebuie să fie necesară și să aibă un efect de stimulare. În al patrulea rând, trebuie să fie proporționată. În al cincilea rând, nu trebuie să modifice condițiile schimburilor comerciale într-o măsură care contravine interesului comun.

7.5.2.1. Obiectivul de interes comun

(210) În conformitate cu articolele 3 și 174 din TFUE, coeziunea economică și socială reprezintă un obiectiv al Uniunii. Consolidarea coeziunii economice și sociale implică îmbunătățirea mediului urban și a calității vieții locuitorilor din mediul urban. Politica de coeziune poate contribui la crearea de comunități durabile prin asigurarea faptului că problemele economice, sociale și de mediu sunt abordate prin strategii integrate de reînnoire, regenerare și dezvoltare, atât în zonele urbane, cât și în zonele rurale. Acest obiectiv poate fi realizat în mai multe moduri ([126]).

(211) Comisia observă că scopul statutar al NEUWOGES este garantarea unei „oferte suficiente de locuințe" în regiunea în care este activă. De asemenea, Comisia observă că, la momentul încheierii tranzacției de vânzare și preluare prin leasing, NEUWOGES a urmărit anumite obiective de politică publică. NEUWOGES explică faptul că:

— în anii 1990, după reunificarea Germaniei, proiectul politic de a aduce condițiile de locuit în Germania de Est la același nivel cu cele din Germania de Vest a jucat un rol important, cu consecința că respectivele clădiri din Germania de Est au fost privatizate și modernizate în grabă, indiferent dacă aceasta erau justificate sau nu din punct de vedere economic;

— eforturile de a privatiza și moderniza clădirile care au făcut obiectul tranzacției de vânzare și preluare prin leasing (*leaseback*) sunt îndreptate, de asemenea, către îmbunătățirea perspectivelor viitoare ale municipalității Neubrandenburg: prin oferirea de locuințe de înaltă calitate la prețuri accesibile, precum și prin privatizare (astfel cum a fost obligată să acționeze BAVARIA), NEUWOGES a sperat să facă municipalitatea Neubrandenburg mai atractivă pentru cetățenii săi.

(212) În cele din urmă, Comisia observă că BAVARIA a acceptat obligația de a încerca să vândă un anumit număr de apartamente chiriașilor actuali. Procedând astfel, BAVARIA nu a putut solicita un preț determinat în mod liber de piață, ci a trebuit să respecte anumite plafoane de preț ([127]). Contractul care impune aceste condiții le-a acordat astfel un anumit avantaj chiriașilor actuali din clădirile în cauză.

(213) Dacă tranzacția de vânzare și preluare prin leasing dintre NEUWOGES și BAVARIA a fost clasificată, în realitate, drept ajutor de stat, deși nu este cazul, acest ajutor ar fi fost acordat în scopul îndeplinirii obiectivelor de politică menționate mai sus. Aprovizionarea unei regiuni cu suficiente locuințe, contribuția la realizarea unui obiectiv de politică publică națională (alinierea condițiilor de locuit din Germania de Est la cele din Germania de Vest după reunificare), îmbunătățirea perspectivelor de viitor ale municipalității Neubrandenburg datorită faptului că îi oferă populației sale locuințe atractive și la prețuri modice (inclusiv prin favorizarea chiriașilor actuali din clădirile în cauză) se califică drept obiective de interes comun bine definite. Prin urmare, Comisia consideră că măsura trebuie să fie considerată ca urmărind un obiectiv de interes comun.

7.5.2.2. Caracterul adecvat al măsurilor

(214) Nu este contestat faptul că respectivul contract de vânzare și preluare prin leasing încheiat de NEUWOGES și BAVARIA a realizat obiectivele dorite, în sensul că s-a asigurat că clădirile cumpărate de BAVARIA au fost modernizate, privatizate și oferite chiriașilor actuali la un preț plafonat, nici faptul că acest lucru a dus la creșterea ofertei de locuințe de calitate în regiune, consolidând astfel perspectivele viitoare ale municipalității Neubrandenburg.

([126]) Decizia Comisiei C (2011) 4940 final din 5 octombrie 2011 în cauza SA.31877 - Țările de Jos: vânzare de terenuri și construcție de locuințe Apeldoorn (JO C 343, 23.11.2011, p. 11), considerentele 47 și 48.

([127]) A se vedea partea V, secțiunea 3 alineatul (2) din contractul de constituire a dreptului de superficie.

(215) Pentru a găsi un cumpărător pentru clădiri și pentru a evalua opțiunile acestuia, NEUWOGES a întreprins o serie de demersuri care, de fapt, asigură faptul că, în cazul în care tranzacțiile de vânzare și preluare prin leasing au implicat vreun ajutor, acesta s-ar limita la suma necesară pentru realizarea obiectivelor dorite. În special, NEUWOGES a efectuat o procedură de ofertare limitată, a negociat condițiile tranzacției cu BAVARIA timp de mai multe luni, și, în final, a fost convinsă că tranzacția a reprezentat cea mai bună ofertă de pe piață. Nu există, așadar, nicio indicație că acest ajutor a depășit minimul necesar, inclusiv în cazul în care ajutorul a fost implicat într-o tranzacție de vânzare și preluare prin leasing. Analiza de mai sus (a se vedea secțiunea 7.3) care compară tranzacția de vânzare și preluare prin leasing cu diferitele alternative bazate pe împrumuturi (cum ar fi o modernizare a clădirilor pe bază de împrumut sau o vânzare directă) a demonstrat că nu a existat nicio alternativă posibilă care să fi obținut aceleași obiective fără acordarea unui ajutor sau cu acordarea unui ajutor de o valoare mai mică. Tranzacția de vânzare și preluare prin leasing și orice ajutor pe care aceasta l-ar fi conținut au fost, astfel, instrumentele adecvate pentru atingerea obiectivelor de interes comun.

7.5.2.3. Necesitate și efect de stimulare

(216) Presupunând că tranzacția de vânzare și preluare prin leasing implică ajutor de stat, trebuie să se analizeze în continuare dacă acest ajutor a avut un efect de stimulare. NEUWOGES și BAVARIA au negociat condițiile tranzacției pe o perioadă de câteva luni. Se pare că BAVARIA nu ar fi încheiat nicio tranzacție care nu se potrivește cu modelul său de „închiriere de bunuri imobiliare". Dacă tranzacția încheiată în cele din urmă, care s-a bazat pe modelul de „închiriere de bunuri imobiliare" al BAVARIA, a presupus ajutor de stat, nu există nicio îndoială că, fără acest ajutor, BAVARIA nu s-ar fi implicat în tranzacție.

7.5.2.4. Principiul proporționalității

(217) Comisia a indicat deja că obiectivele de politică urmărite de NEUWOGES atunci când a încheiat această tranzacție trebuie considerate ca fiind importante. Modernizarea și privatizarea clădirilor, inclusiv vânzarea lor către chiriași la un preț plafonat, au contribuit în mare măsură la îmbunătățirea coeziunii economice și sociale din cadrul Uniunii. În același timp, cuantumul ajutorului acordat în favoarea BAVARIA, prevăzut în tranzacția de vânzare și preluare prin leasing, dacă este cazul, a fost, în cel mai bun caz, limitat. Această situație a limitat, de asemenea, orice denaturare a concurenței ca urmare a aplicării măsurii. Din această perspectivă, orice ajutor care ar fi putut fi inclus în tranzacția de vânzare și preluare prin leasing între NEUWOGES și BAVARIA a fost proporțional în raport cu obiectivul urmărit.

7.5.2.5. Niciun efect asupra condițiilor schimburilor comerciale care contravine interesului comun

(218) În sfârșit, trebuie subliniat din nou că cuantumul ajutorului acordat în favoarea BAVARIA, implicat în tranzacția de vânzare și preluare prin leasing, dacă este cazul, a fost, în cel mai bun caz, limitat. Efectul măsurii asupra condițiilor schimburilor comerciale a fost, de asemenea, limitat. Deși orice ajutor prevăzut în tranzacția de vânzare și preluare prin leasing ar fi îmbunătățit poziția concurențială a societății BAVARIA, care a fost cel puțin un concurent potențial al altor întreprinderi (inclusiv al întreprinderilor din alte state membre), amploarea acestui efect depinde de valoarea ajutorului primit. Întrucât poziția concurențială a societății BAVARIA ar fi fost îmbunătățită doar marginal, se poate concluziona că tranzacția de vânzare și preluare prin leasing nu a afectat condițiile schimburilor într-o măsură care contravine interesului comun, chiar dacă aceasta a presupus un ajutor.

7.5.3. *Concluzie cu privire la celelalte elemente de ajutor de stat și compatibilitatea cu piața internă*

(219) Pe baza motivelor enunțate în secțiunea 7.5.2, Comisia a ajuns la concluzia că, dacă tranzacția de vânzare și preluare prin leasing a acordat un avantaj BAVARIA, acesta ar constitui ajutor de stat în sensul articolului 107 alineatul (1) din TFUE. În plus, Comisia consideră, totuși, că orice ajutor de stat inclus în tranzacție ar fi compatibil cu piața internă în temeiul articolului 107 alineatul (3) litera (c) din TFUE.

7.6. CONCLUZIE PRIVIND EXISTENȚA AJUTORULUI DE STAT ȘI COMPATIBILITATEA CU PIAȚA INTERNĂ

(220) Pe baza analizei valorii tranzacției de vânzare și preluare prin leasing pentru NEUWOGES, a comparației cu tranzacțiile alternative posibile, precum și a examinării registrelor de tranzacții din punctul de vedere al conformității cu practicile de piață, se poate concluziona că tranzacția respectă principiul operatorului economic privat în economia de piață. În mod esențial, este evident atât că nu a fost disponibilă nicio opțiune mai atractivă din punct de vedere economic, precum și că, având în vedere analizele comparative disponibile și celelalte oferte care au rezultat din procedura de ofertare, condițiile tranzacției de vânzare și preluare prin leasing (*leaseback*) la momentul respectiv (1997-1998) nu erau în conformitate cu condițiile de piață.

(221) Prin urmare, trebuie să se concluzioneze că tranzacția cu NEUWOGES nu a conferit niciun avantaj BAVARIA, întrucât comportamentul NEUWOGES era în conformitate cu cel al unui operator în economia de piață. Având în vedere că măsura în cauză nu acordă niciun avantaj, aceasta nu îndeplinește niciuna dintre condițiile pentru a fi clasificată drept ajutor de stat și, prin urmare, nu constituie ajutor de stat în sensul articolului 107 alineatul (1) din TFUE.

(222) În plus față de constatarea inițială că tranzacția de vânzare și preluare prin leasing nu a conferit niciun avantaj BAVARIA și, prin urmare, că nu implică un ajutor de stat suplimentar, Comisia ajunge la concluzia suplimentară că, în cazul în care tranzacția de vânzare și preluare prin leasing ar fi conferit totuși un avantaj BAVARIA, tranzacția ar reprezenta într-adevăr ajutor de stat. Acest ajutor de stat ar fi, totuși, compatibil cu piața internă în temeiul articolului 107 alineatul (3) litera (c) din TFUE,

ADOPTĂ PREZENTA DECIZIE:

Articolul 1

Tranzacția judiciară încheiată la 21 ianuarie 1998 între Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH, Bavaria Immobilien Trading GmbH & Co, Immobilien Leasing Objekt Neubrandenburg KG și Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekte Neubrandenburg KG sub forma unui contract de constituire a dreptului de superficie și a unui contract de administrare generală nu constituie ajutor de stat în sensul articolului 107 alineatul (1) din TFUE.

Articolul 2

Cu toate acestea, dacă tranzacția judiciară încheiată la 21 ianuarie 1998 între Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH, Bavaria Immobilien Trading GmbH & Co, Immobilien Leasing Objekt Neubrandenburg KG și Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekte Neubrandenburg KG sub forma unui contract de constituire a dreptului de superficie și a unui contract de administrare generală constituie ajutor de stat în sensul articolului 107 alineatul (1) din TFUE, acest ajutor este compatibil cu piața internă, în temeiul articolului 107 alineatul (3) litera (c) din TFUE.

Articolul 3

Prezenta decizie se adresează Republicii Federale Germania.

Adoptată la Bruxelles, 16 septembrie 2014.

Pentru Comisie
Joaquín ALMUNIA
Vicepreședinte