

החלטת הפטור פתוחה לעיון הציבור בתיק פטור מספר 8956 במשרד רשות ההגבלים העסקיים, רחוב כנפי נשרים 22, ירושלים, בשעות העבודה הרגילות.

ח' באייר התשע"ג (18 באפריל 2013)
(חמ 41-3-17)

דיויד גילה
הממונה על ההגבלים העסקיים

הודעה על פטור מאישור הסדר כובל

לפי חוק ההגבלים העסקיים, התשמ"ח-1988

בתוקף סמכותי לפי סעיף 14 לחוק ההגבלים העסקיים, התשמ"ח-1988 (להלן – החוק), ולאחר התייעצות עם הוועדה לפטורים ולמיוזגים, אני מודיע כי ביום כ"ז בניסן התשע"ג (7 באפריל 2013) החלטתי על מתן פטור מאישור הסדר כובל, כמפורט להלן:

מספר	שמות הצדדים להסדר	מהות הכבילה	הנכס / השירות
9129	חברת אלקטרה בע"מ אלקטרה מערכות גיאותרמיות בע"מ חברת גיאורג'י טכנולוגיות בע"מ אלקטרה גיאורג'י – שותפות מוגבלת	אי-תחרות	תכנון, קידוח וביצוע שדה גאותרמי ומערכות מיוזג אוויר בפרויקטים עם שדה גאותרמי למבני מגורים פרטיים

החלטתי מתבססת על כך שאין בכבילות שבהסדר כדי לפגוע פגיעה של ממש בתחרות, עיקרו של ההסדר אינו בהפחתת התחרות או במניעתה ואין בו כבילות שאינן נחוצות למימוש עיקרו.

בהתאם לסעיף 15(א) לחוק, נתונה החלטתי זו לערר לפני אב בית הדין להגבלים עסקיים על ידי איגוד עסקי, ארגון צרכנים או כל אדם העלול להיפגע מההסדר הכובל שעליו ניתן הפטור.

החלטת הפטור פתוחה לעיון הציבור בתיק פטור מספר 9129 במשרד רשות ההגבלים העסקיים, רחוב כנפי נשרים 22, ירושלים, בשעות העבודה הרגילות.

ח' באייר התשע"ג (18 באפריל 2013)
(חמ 41-3-17)

דיויד גילה
הממונה על ההגבלים העסקיים

הודעה על פטור מאישור הסדר כובל

לפי חוק ההגבלים העסקיים, התשמ"ח-1988

בתוקף סמכותי לפי סעיף 14 לחוק ההגבלים העסקיים, התשמ"ח-1988 (להלן – החוק), ולאחר התייעצות עם הוועדה לפטורים ולמיוזגים, אני מודיע כי ביום י"א באייר התשע"ג (21 באפריל 2013) החלטתי על מתן פטור מאישור הסדר כובל, כמפורט להלן:

מספר	שמות הצדדים להסדר	מהות הכבילה	הנכס / השירות
9182	Starwood Israel Hotel Management, Inc. מלון קוסמופוליטן (1971) בע"מ	תניית בלעדיות תניית הגבלת מכירה	מלונאות

תוקפו של הפטור מוגבל למשך תקופת הסכם הניהול שבין הצדדים, או עד יום י' בטבת התשצ"ג (12 בדצמבר 2032), לפי המוקדם.

החלטתי מתבססת על כך שאין בכבילות שבהסדר כדי לפגוע פגיעה של ממש בתחרות, עיקרו של ההסדר אינו בהפחתת התחרות או במניעתה ואין בו כבילות שאינן נחוצות למימוש עיקרו.

בהתאם לסעיף 15(א) לחוק, נתונה החלטתי זו לערר לפני אב בית הדין להגבלים עסקיים על ידי איגוד עסקי, ארגון צרכנים או כל אדם העלול להיפגע מההסדר הכובל שעליו ניתן הפטור.

החלטת הפטור פתוחה לעיון הציבור בתיק פטור מספר 9182 במשרד רשות ההגבלים העסקיים, רחוב כנפי נשרים 22, ירושלים, בשעות העבודה הרגילות.

ד' בסיוון התשע"ג (18 באפריל 2013)
(חמ 41-3-17)

דיויד גילה
הממונה על ההגבלים העסקיים

¹ ס"ח התשמ"ח, עמ' 128; התש"ס, עמ' 113.



רשות ההגבלים העסקיים

ירושלים, י"א באיר תשע"ג

21 באפריל 2013

פטור: 9182

בפקס: 03-7770101

03-5604466

לכבוד

עו"ד מיכל רוטשילד

ארדינסט, בן נתן ושות'

מגדל המוזאון

רח' ברקוביץ' 4

תל אביב 64238

עו"ד יעקב קנטור

מירון, בן ציון ופריבס

רח' מונטיפיורי 33

תל אביב 65201

הנדון: החלטה בעניין פטור מאישור הסדר כובל בין :

Starwood Israel Hotel Management – Hotel Cosmopolitan (1971) Limited

הנני מתכבד להעביר אליכם את החלטת הממונה על הגבלים עסקיים, לפי סעיף 14 לחוק ההגבלים העסקיים התשמ"ח - 1988, בדבר מתן פטור מהחובה לקבל את אישור בית הדין להסדר כובל שבין הצדדים בנדון.

בכבוד רב,

עו"ד זרור ארם

רשם ההגבלים העסקיים



רשות ההגבלים העסקיים

החלטה לפי סעיף 14 לחוק ההגבלים העסקיים, התשמ"ח-1988

בדבר מתן פטור מאישור הסדר כובל שצדדים לו

Starwood Israel Hotel Management, Inc.

ומלון קוסמופוליטן (1971) בע"מ

א. פתח דבר

ביום 24 בינואר 2013 הונחה לפניי בקשה למתן פטור לפי סעיף 14 לחוק ההגבלים העסקיים, התשמ"ח-1988 (להלן: "**חוק ההגבלים העסקיים**" או "**החוק**"), להסכם שהצדדים לו הם Starwood Israel Hotel Management, Inc. (להלן: "**סטארווד**") ומלון קוסמופוליטן (1971) בע"מ (להלן: "**קוסמופוליטן**"; וביחד: "**הצדדים**").

לאחר שבחנתי את ההסדר ואת הכבילות המצויות בו, כמו גם את השפעתן האפשרית על התחרות בשוק הרלוונטי, ולאחר שנועצתי בוועדה לפטורים ולמיזוגים, שוכנעתי כי הכבילות אינן פוגעות פגיעה של ממש בתחרות בשוק, כי עיקרו של ההסדר אינו בהפחתת התחרות או במניעתה, וכן כי אין בהסדר כבילות שאינן נחוצות למימוש עיקרו. על כן, מצאתי כי ההסדר ראוי לפטור לפי סעיף 14 לחוק, בשל הנימוקים אשר יפורטו להלן.

ב. ההסדר והצדדים לו

קוסמופוליטן הינה חברה פרטית, אשר הנכס המניב היחיד בבעלותה הינו מלון שרתון תל אביב הנמצא ברחוב הירקון 115, תל אביב-יפו (להלן: "**המלון**" או "**מלון שרתון תל אביב**").

סטארווד הינה חברה פרטית, אשר הינה חברת חוץ הרשומה בישראל, העוסקת במתן שירותי ניהול מלונות תחת המותגים שרתון, מרידיאן ועוד. סטארווד מנהלת כיום בישראל את מלון שרתון תל אביב, וכן העניקה סטארווד זיכיון עבור מלון מרידיאן ים המלח ולמלון מרידיאן אילת. בנוסף לכך, סטארווד מתעתדת אף לנהל את מלון W תל אביב, אשר בנייתו טרם החלה.

סטארווד וקוסמופוליטן התקשרו ביניהן בהסכם לפיו תנהל סטארווד את המלון למשך תקופה של 20 שנים. המדובר בעסקת מיזוג כהגדרתו בחוק ההגבלים העסקיים¹ אך עמדת הצדדים היא כי המיזוג אינו חייב בהגשת הודעת מיזוג, מאחר ותנאי סעיף 17 לחוק אינם מתקיימים בו.

על אף שהמיזוג לא הובא לבחינת, כולל ההסכם שבין הצדדים שני תנאים בגינם התבקש פטור מקבלת אישור בית הדין להגבלים עסקיים: **הראשון**, תניית בלעדיות, לפיה סטארווד מתחייבת שלא לנהל מלון נוסף תחת המותג "שרתון" באזור המלון², ובכפוף לתריגים שבהסכם³; **השני**,

¹ להרחבה: ראו נימוקי התנגדות הממונה למיזוג שבין לקסן ישראל בע"מ לבין ישרוטל בע"מ; 2012 **הגבלים עסקיים** 5001984.

² דהיינו, בתל אביב ובחלק הדרומי של הרצליה, בהתאם לגבולות המפורטות בהסכם.



רשות ההגבלים העסקיים

תניית הגבלת מכירה, לפיה קוסמופוליטן מתחייבת למשך תקופת ההסכם שלא למכור את מבנה המלון או לאפשר לבעלי מניותיה למכור את מניותיהם בחברה לחברה אחרת המתחרה בסטארוד⁴.

ג. השפעת ההסדר על התחרות

תניית הבלעדיות מהווה, למעשה, תניית בלעדיות באספקה, העשויה לכאורה לעורר חשש לפגיעה בתחרות במתן שירותי ניהול מלונות בתל אביב. ההסדר מגביל את כוחה של סטארוד לשווק את שירותי הניהול שהיא מציעה לבעלי מלונות אחרים באזור עליו חל ההסדר.

תניית הגבלת המכירה עשויה לכאורה לעורר חשש לפגיעה בתחרות בענף המלונאות בתל אביב, בכך שהיא מגבילה את יכולת הכניסה לענף של גורם המתחרה בסטארוד בניהול רשת מלונות, או את התרחבותו של גורם כאמור.

שתי התניות עשויות לכאורה לעורר חשש לפגיעה במגוון המתחרים בענף, ולכאורה עשויות אף להשפיע על התנאים המסחריים המוצעים בענף. חששות אלו, במידה שקיימים, מתעצמים נוכח אורך תקופת הכבילות, דהיינו עשרים שנה. יוער כבר עתה, כי אלמלא ההקשר המיוחד של העסקה שבנדון, ספק רב אם היה מקום לאישור תניות מעין אלו לתקופה כה ארוכה.

לעניין תניית הבלעדיות, לא מצאתי כי הבלעדיות הגאוגרפית במותג פוגעת פגיעה של ממש בתחרות. ראשית, בתל אביב יש מספר גדול מספיק של מלונות ברמה דומה לשל שרתון. שנית, קיימים מותגים אחרים (בינלאומיים ומקומיים) באמצעותם גורם המבקש להיכנס לתחום המלונאות בתל אביב או להרחיב את פעילותו כאמור, יוכל לעשות כן. אף אין בהסכם כדי למנוע מסטארוד לנהל מלון אחר תחת כל מותג אחר, שבבעלותה או שלא בבעלותה, ישראלי או בינלאומי, אלא רק כדי למנוע ניהול מקביל של שני בתי מלון תחת אותו מותג באותו אזור גיאוגרפי. לאור האמור, הגעתי לכלל מסקנה כי האיסור על שימוש מקביל באותו מותג באזור הגיאוגרפי של המלון למשך תקופת ההסכם הינו כבילה אשר אין בה כדי לפגוע פגיעה של ממש בתחרות בשוק.

בנוסף לכך, מצאתי כי הכבילות המבוקשות נועדו לשמור על הערך הכלכלי של עסקת המיזוג. מבחינתה של קוסמופוליטן, הערך הכלכלי של העסקה נובע, בין היתר, מכך שהיא תיהנה מהיתרון העסקי שיש במותג שרתון אשר בבעלותה של סטארוד. לאור כך, הגעתי לכלל מסקנה כי עיקרו של התנאי אינו בהפחתת התחרות או מניעתה. כמו כן, נוכח העובדה כי אין בהסכם כדי למנוע

³ בין החריגים: אין איסור על ניהול מלון ממותג אחר (כגון: לה מרידיאן ו-W), מוצר נופש שאינו מלון, מלון אשר נרכש על-ידי סטארוד כחלק מפורטפוליו הכולל לפחות עשרה מלונות, וכן מלון שכבר סוכם על ניהולו טרם מועד חתימת ההסכם שבנדון.

⁴ על פי ההסכם מתחרה כאמור הינו "any Person that is engaged in the business of owning, operating, licensing (as licensor) or franchising (as franchisor) a hotel brand or lodging system or any Affiliate of any such Person. For the avoidance of doubt a Person is not a Competitor by virtue of its owning hotels if it does not own a hotel brand or lodging system."



רשות ההגבלים העסקיים

מסטארווד לנהל מלון אחר תחת אחד המותגים האחרים שבבעלותה, או לנהל מלון אחר תחת המותג שרתון באזור גיאוגרפי אחר, אין בו כבילות שאינן נחוצות למימוש עיקרו.

לעניין תניית הגבלת המכירה, הבהירו הצדדים כי ניהול המלון מחייב חשיפת סודות מסחריים של סטארווד בפני בעלי המלון. על כן, מכירת המלון לגורם המתחרה בסטארווד, ובמקביל לכך – העברת זכויות קוסמופוליטן מכוח ההסכם לידי אותו מתחרה – עלולה לפגוע בסודות המסחריים של סטארווד ובכך לפגוע בערך הכלכלי אשר היא רואה בעסקה.

לאור העובדה כי יש בתל אביב עוד מספר גדול מספיק של מלונות ברמת מיתוג דומה לשרתון, וכן לאור העובדה כי אין בתניית הגבלת המכירה כדי למנוע מבעלי המלון להתחרות בסטארווד באמצעות מלון אחר או בכל דרך אחרת, מצאתי כי גם בתנייה זו אין כדי לפגוע פגיעה של ממש בתחרות בשוק.

בנוסף לאמור, הגבלת המכירה נובעת מעצם התחייבותה של קוסמופוליטן לשכור את שירותי סטארווד למשך תקופה של 20 שנה, שהרי מכירה למתחרה עלולה הייתה לגרום לביטול הסכם הניהול לפני סיום התקופה או לצמצום ערכו העסקי מבחינת סטארווד. לפיכך, הגעתי לכלל מסקנה כי עיקרו של התנאי אינו בהפחתת התחרות או מניעתה ואין בו כבילות שאינן נחוצות למימוש עיקרו של ההסכם.

ד. סוף דבר

מכל האמור לעיל, ולאחר שנועצתי בוועדה לפטורים ומיזוגים, ראיתי לנכון להשתמש בסמכות הנתונה לי בסעיף 14 לחוק ההגבלים העסקיים ולהעניק את הפטור המבוקש.

תוקפו של הפטור יהא למשך תקופת הסכם הניהול או עד ליום **12 בדצמבר 2032**, לפי המוקדם.

בהתאם לסעיף 15(א) לחוק ההגבלים העסקיים נתונה החלטתי זו לערר בתוך 45 יום בפני אב בית הדין להגבלים עסקיים על ידי איגוד עסקי, ארגון צרכנים, או כל אדם העלול להיפגע מההסדר הכובל עליו ניתן הפטור.

פרופ' דיויד גילה

הממונה על הגבלים עסקיים

ירושלים, י"א באייר תשע"ג

21 באפריל 2013



רשות ההגבלים העסקיים

הועדה לפטורים ולמיזוגים

פרוטוקול

מועד הדיון: 13 במרץ 2013 בשעה 10:00

מקום הדיון: משרד רשות ההגבלים העסקיים, כנפי נשרים 22 ירושלים ק' ג', 6556111 - 02

משתתפים:

משה טרי – יו"ר הועדה

ורדה לוסטהויז – חברה

יאיר זילברשטיין – חבר

דיויד גילה – הממונה על הגבלים עסקיים

אסף אילת – הכלכלן הראשי

מניעות:

דיויד גילה מנוע במיזוג 7915

בקשות מיזוג במסלול הירוק

בפני חברי הועדה הוצגו בקשות המיזוג וחוות הדעת של המחלקה הכלכלית כדלקמן:

מס' תיק	הצדדים למיזוג	תאריך קבלה	מועד קובע	כלכלן/ית
9204	קריתמון תעשיות בע"מ מודגל בע"מ מודגל מתכת 99 בע"מ	12/2/2013	14/3/2013	יונתן בינג
9210	אלמיג סנטר בע"מ מרכז מלון תור ת"א בע"מ פרימה מלונות ישראל בע"מ מרכז מלון סיטי בע"מ	21/2/2013	23/3/2013	עראר עבדאלר אזק
9213	קשרי תעופה בע"מ סנורמה שירותי תיירות בע"מ	28/2/2013	30/3/2013	אלון קרייז
9221	Berkshire Hathaway Inc. 3G Special Situations Fund III, L.P. H.J. Heinz Company	7/3/2013	7/4/2013	ישי ריבלין

החלטה

חברי הועדה ממליצים לאשר את בקשות המיזוג על סמך חוות הדעת הכלכלית.

בקשת מיזוג

בפני חברי הועדה הוצגה בקשת מיזוג וחוות הדעת של המחלקה הכלכלית כדלקמן:

מס' תיק	הצדדים למיזוג	תאריך קבלה	מועד קובע	כלכלניות
9147	בר כסאות בע"מ קלאסינג בע"מ פסיפלורה החזקות בע"מ	26/12/2012	14/3/2013	ליאור קרול
9153	ח.י. רכיבים ואלקטרוניקה בע"מ דטה טק פתרונות מתקדמים בע"מ	2/1/2013	-	אורי שרף
9155	יונידרס ירושלים בע"מ המכבסות המאוחדות בישראל בע"מ	3/1/2013	14/3/2013	איתי שחם

החלטה

חברי הועדה ממליצים לאשר את מיזוג 9155 על סמך חוות הדעת הכלכלית. חברי הועדה ממליצים לאשר את מיזוג 9147 בתנאים המפורטים בחוות הדעת הכלכלית על סמך הנתונים שפורטו בחוות הדעת לאחר שיבוצע שימוע לחברות המתמזגות. חברי הועדה ממליצים לאשר את מיזוג 9153 בתנאי שהחברות המתמזגות יחדלו מלייבא ולהפיץ דיסקים קשיחים של Western Digital או של Seagate, וכן יחדלו מלייבא ולהפיץ זכרונות פנימיים של Kingston או של Transcend.

בקשה לתיקון תנאי מיזוג

בפני חברי הועדה הוצגה בקשת מיזוג ועמדת המחלקה המשפטית כדלקמן:

מס' תיק	הצדדים למיזוג	כלכלניות	עמוד
7915	יורוקום אחזקות (באמצעות חברת בת) בזק החברה הישראלית לתקשורת בע"מ	זיו גלעדי	

החלטה

חברי הועדה ממליצים לתקן את תנאי מיזוג 7915 על סמך עמדת המחלקה המשפטית.

בקשות פטור

בפני חברי הועדה הוצגו בקשות פטור וטיוטות פטור של המחלקה המשפטית כדלקמן:

מס' תיק	הצדדים להסדר	עו"ד
7145	כספונט בע"מ בנק לאומי לישראל בע"מ - בנק דיסקונט לישראל בע"מ	אריאל ברזילי
8676	מרכז סליקה בנקאי בע"מ בנק הפועלים בנק לאומי בנק מזרחי טפחות בנק דיסקונט הבנק הבינלאומי הראשון	אריאל ברזילי
8677	שירותי בנק אוטומטיים בע"מ בנק הפועלים בנק לאומי	אריאל ברזילי

	בנק מזרחי טפחות בנק דיסקונט הבנק הבינלאומי הראשון	
טובי האריס	סטארווד מלון קוסמופוליטן	9182

החלטה

חברי הועדה ממליצים להאריך את תוקף הפטור בבקשה 8677 ב-45 יום על סמך עמדת המחלקה המשפטית. חברי הועדה ממליצים לאשר את בקשת הפטור 8676 בהתאם לטיוטת הפטור של המחלקה המשפטית אך בתיקון תנאי מס' 13 לטיוטה כדי שלא ישתמע שהממונה הוא שמגביל את הגישה לשירותי המיתוג הנזכרים גם לחברות שלא קיבלו היתר מהפיקוח על הבנקים. חברי הועדה ממליצים ליתן פטור ביתר הבקשות הנ"ל על סמך טיוטות הפטור של המחלקה המשפטית.

מועד תום הדיון : 12:15

רשם : דרור ארם



בקשת לפטור מאישור הסדר כובל

בהתאם לסעיף 14 לחוק ההגבלים העסקיים, התשמ"ח-1988 (להלן - "חוק ההגבלים העסקיים"), מוגשת בזה בקשה לפטור מאישור בית הדין, הסדר כובל שפרטיו כדלקמן:

1. הצדדים להסדר המבקשים את הפטור:

שם: Starwood Israel Hotel Management Inc
(**"סטארווד"**)

מען:

מען למסירת מסמכים: עו"ד מיכל רוטשילד, ארדינסט בן נתן ושות' עורכי דין, רח' ברקוביץ' 4 (מגדל המוזיאון) תל אביב 64238

2. הצדדים האחרים להסדר:	
שם:	Hotel Cosmopolitan (1971) Limited ("מלון קוסמופוליטן")
מען למסירת מסמכים:	עו"ד יעקב קנטור רחוב מונטיפיורי 33, תל אביב 65201 פקס 03-5604466
3. צורת ההסדר	בכתב
4. תיאור המסמכים הקובעים את ההסדר והנוגעים לו	<p>4.1. <u>נספח א'</u> - Operating Services Agreement Between Hotel Cosmopolitan (1971) Limited and Starwood Israel Hotel Management, Inc., dated December 3, 2012 (להלן: "הסכם הניהול") -</p> <p>4.2. <u>נספח ב'</u> - System License And Technical Assistance Agreement Between Hotel Cosmopolitan (1971) Limited and Starwood EAME License And Services Company BVBA, dated December 3, 2012 (להלן: "הסכם הרישיון")</p> <p>4.3. <u>נספח ג'</u> - Side Letter, Between Hotel Cosmopolitan (1971) Limited, Starwood Israel Hotel Management, Inc., and Starwood EAME License And Services Company BVBA, dated December 30, 2012 (להלן: "מכתב הלוואי")</p>

5.	<u>הנכס או השירות נשוא ההסדר</u>
תניית בלעדיות ותניית הגבלת מכירה נלוות להסכם ניהול ארוך טווח בין הצדדים	
6.	<u>מהות הכבילה ופרטים עליה</u>
6.1	תניית בלעדיות האוסרת על סטארווד לפתוח, לנהל, להפעיל או לתת רישיון למלון תחת המותג בו פועל המלון נשוא ההסכם (כיום מותג "שרתון") בשטח מצומצם סביב תל אביב (כמוגדר בסעיף 2.18.1 בהסכם הניהול וסעיף 1.2 להסכם הרישיון). מגבלה זו אינה חלה על מוצרי נופש של סטארווד שאינם מלון, או על מלון שהוא חלק מפורטפוליו של 10 מלונות שסטארווד תרכוש, או על מלונות המופעלים במותג כיום או שכבר סוכם על הפעלתם.
6.2	תניית האוסרת על מלון קוסמופוליטן ובעלי מניותיו, למכור את המבנה בו ממוקם המלון למתחרה של סטארווד אשר מוגדר בהסכם הניהול ככל אדם העוסק בבעלות או בניהול או במתן רישיון או זיכיון למותג בתי מלון או מערכת פתרונות לינה (כמוגדר בסעיף 5.2(d) להסכם הניהול).
7. <u>תקופת ההסדר הכובל</u>	
ההסדרים תקפים עד ליום 31.12.2032	
8.	<u>הנימוקים המצדיקים פטור מאישור בית הדין-</u>
<p><u>רקע</u></p> <p>8.1. סטארווד הינה חברה פרטית, שהנה חברת חוץ הרשומה בישראל, בבעלות מלאה של Starwood Hotels and Resorts worldwide Inc. רשת בינלאומית העוסקת בניהול ובעלות על מלונות תחת המותגים: שרתון, לה מרידיאן, W ועוד. פעילות סטארווד בישראל מצומצמת כיום וכוללת את ניהול מלון שרתון תל אביב (נשוא ההסכם), וכן מתן זיכיון למלון לה מרידיאן ים המלח ומלון לה מרידיאן אילת.</p> <p>8.2. מלון קוסמופוליטן הינה חברה פרטית בבעלות גבי אידה בוביס, גבי דניאלה ברנס, גבי נעמי בוביס, חברת Bubis & Co Hotelverwaltung Cosmopolitan KG וחברת Laromme Tel-Aviv Investitionsgesellschaft Bubis & Co KG, אשר הנכס המניב היחיד בבעלותה הינו המבנה בו פועל מלון שרתון תל אביב.</p> <p>8.3. ביום 3.12.12 חתמו הצדדים על הסכם ארוך טווח לפיו תנהל סטארווד את המלון תחת המותג שרתון, ובכפוף לתנאים המפורטים בהסכם, וראה פירוט במכתב המלווה.</p>	

השפעת ההסכם על התחרות:

8.4. הכבילות בהסכם הן כבילות נלוות אופייניות לשיתוף פעולה ארוך טווח מסוג זה, אשר אינן מעלות כל חשש תחרותי, כמתואר להלן.

8.5. תניית אי התחרות: ההתחייבות שנטלה על עצמה סטארווד להימנע מלנהל מלון במותג זהה בקרבה למלון שרתון תל אביב, נועדה לשמור על האינטרסים הלגיטימיים של הצדדים כי יושקעו בפיתוח המלון ובשיווקו משאבים, ללא חשש כי השקעות אלו יניבו פירות לאחר. כבילה זו הינה מצומצמת ובמידה שאינה עולה על הנדרש בכדי להבטיח את האינטרסים של שני הצדדים. יודגש, אין כל מגבלה על סטארווד להיות מעורבת בניחול מלונות במותג אחר ממשפחת המותגים אשר בבעלותה. ברור כי כבילה זו הינה קלת ערך.

8.6. תניית אי תחרות הינה תנייה הנלווית תדיר להסכמי מיזוג. הרציונל של מתן פטור להסכמי אי תחרות כגון זה מצוי באינטרס הלגיטימי של הצדדים להבטיח שהמכירה לא תרוקן משוויה על ידי תחרות מאוחרת מצדה של המוכרת, וכי התמורה תגלם את מלוא שוויו של הממכר.¹ רציונל זה עומד גם בבסיס סעיף 8(3) לחוק ההגבלים העסקיים וכן בכללי ההגבלים העסקיים (פטור סוג לכבילות נלוות למיזוגים), התשס"ט – 2009 ("פטור הסוג לכבילות נלוות למיזוגים").

"תניית אי תחרות בין צדדים לעסקה מסוג זה מהווה דפוס עסקי מקובל, שנועד להבטיח את נכונות הצדדים להשקיע מהונם וממרחם בפעילות נשוא ההסכם ולקדם את תכליתו."²

8.7. תניית אי התחרות נובעת מעצם שיתוף הפעולה בין הצדדים והיא חיונית לעסקה.

8.8. תניית הגבלת המכירה: ההתחייבות שנטלה על עצמה מלון קוסמופוליטן להימנע מלמכור את המלון למתחרה של סטארווד נועדה למנוע מצב בו סטארווד מנהלת עבור מתחרה את המלון. בעל המלון נחשף, מטבע הדברים, למידע מסחרי רגיש של הגוף המנהל את המלון. כך למשל על פי סעיף 2.2 להסכם הניחול אמורה סטארווד להכין תכנית הפעלה שנתית עבור המלון, בהתאם לנהלי סטארווד, ועל מלון קוסמופוליטן לאשר את התכנית. בנוסף, בהתאם לסעיף 2.13 להסכם הניחול, למלון קוסמופוליטן גישה נרחבת למידע הכלכלי והתפעולי של המלון ואף גישה לצוות הניחול הבכיר של המלון.

8.9. ברור כי מצב דברים בו גוף מתחרה לסטארווד ייחשף לסודותיה המסחריים כמנהלת המלון, אינו סביר וחושף את סטארווד לסיכונים מסחריים ואף משפטיים. הכבילה נועדה למנוע מצב בו על סטארווד ייכפה שיתוף פעולה עם מתחרה, מצב דברים שדיני ההגבלים העסקיים ודאי אינם מעודדים.

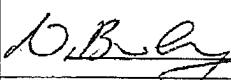
1 ראה החלטה לפי סעיף 14 לחוק ההגבלים העסקיים, התשמ"ח-1988 בדבר מתן פטור מאישור הסדר כובל להסכם בין הסכם בין אשת ארגון שירותי תיירות בע"מ לבין ראשונטורס 2000 בע"מ, 2010 הגבלים עסקיים 5001598.
2 ראה החלטה לפי סעיף 14 לחוק ההגבלים העסקיים, התשמ"ח-1988 בדבר מתן פטור מאישור הסדר כובל להסכם בין חברת ישראלופט תעשיות (1972) בע"מ, ישראלופט אחזקה (1972) בע"מ ו-Kone Elevators Ltd., 2009 הגבלים עסקיים 5001548. ראה גם החלטה לפי סעיף 14 לחוק ההגבלים העסקיים, התשמ"ח-1988 בדבר מתן פטור מאישור הסדר כובל בעניין ההסדר בין Ecolab JVZ Ltd., Inc., זוהר דליה אגודה שיתופית חקלאית בע"מ ואקולאב זוהר דליה שותפות מוגבלת, 2009 הגבלים עסקיים 5001452.

8.10. דוגמא בולטת לסבירות התנייה, הינה שכיחותן של תניות שמירה על סודיות בהסכמים בין צדדים למיזם משותף, אשר מגבילות את העברת המידע למתחרים, בתקופת ההסכם ולאחריה. תניות מסוג זה נותנות מענה הולם לחשש מפגיעה עסקית כבדה אשר תיגרם לצד המוסר מידע במסגרת המיזם המשותף, מחשיפת המידע למתחריו. באופן דומה, תניות הגבלת המכירה, מונעת אפשרות לפיה יועבר מידע סודי, בעל ערך תחרותי, מצד למיזם משותף אל מתחרה.³

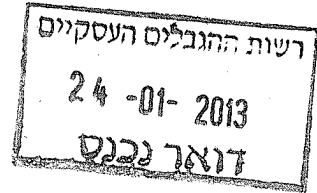
סוף דבר

עיקרו של ההסדר אינו בהפחתת תחרות או מניעתה ואין טמונה בהסדר פגיעה כלשהי בתחרות. על סמך כל האמור לעיל, מתבקש הממונה על ההגבלים העסקיים להפעיל את סמכותו על פי הוראות סעיף 14 (א) לחוק ההגבלים העסקיים ולפטור את הצדדים מהחובה לקבל את אישור בית הדין להגבלים העסקיים להסדר נשוא בקשה זו.

אני מצהיר שכל הפרטים האמורים הם מלאים ונכונים שהמסמכים המצורפים הם נכונים ומלבדם אין כל מסמך אחר הקובע את ההסדר או הנוגע לו.

<p>חתימה וחותמת:</p>  <p>מזן קונסולטנטס (1971) מ"מ מזן קונסולטנטס (1971) LTD.</p>	<p>שם:</p> <p>נאמאס</p>	<p>תאריך:</p> <p>17.01.13</p>
<p>חתימה וחותמת:</p>	<p>שם:</p>	<p>תאריך:</p>

³ ראה החלטה לפי סעיף 14 לחוק ההגבלים העסקיים, התשמי"ח-1988 בדבר מתן פטור חלקי מאישור הסדר כובל להסדר שבין חברת הרשת הרביעית בע"מ לבין בעלי המניות בה, 2012 הגבלים עסקיים 5001971. ראה גם החלטה לפי סעיף 14 לחוק ההגבלים העסקיים, התשמי"ח-1988 בדבר מתן פטור מאישור הסדר כובל להסכם בין תפן יומות בע"מ לבין דנקנר השקעות בע"מ בדבר הקמת חברה שתעסוק בייזום, הקמה וניהול של פארקי תעשייה, 2000 הגבלים עסקיים 3009344.



Application for Exemption from Approval of a Restrictive Trade Practice

Pursuant to Section 14 of the Law of Restrictive Trade Practices 5748-1988 (hereinafter, "the Restrictive Trade Practices Law"), an application is hereby filed for exemption from the Antitrust Tribunal approval of a restrictive arrangement, the details of which are as follows:

1. The parties to the Restrictive Arrangement who are applying for the exemption:

Name: Starwood Israel Hotel Management Inc. ("Starwood")
Address: Sheraton Tel Aviv Hotel, 115 Hayarkon Street, Tel Aviv 63573
Document delivery
address: c/o Attorney Michal Rothschild
Erdinast Ben Nathan and Associates Law Offices
4 Berkovitz Street (Museum Tower)
Tel Aviv 64238

2. The other parties to the Restrictive Arrangement:

Name: Hotel Cosmopolitan (1971) Limited ("Hotel Cosmopolitan")
Address: c/o BDO Haft-Ziv, Oren House, 2 Pal Yam Boulevard, PO Box 34405,
Haifa 3309502.
Document delivery address: J. Ivan Kantor, Adv. Miron Bension & Prywes Advocates and
Notaries, 33 Montefiore Street 65201 Tel-Aviv, Israel, Fax:
+972-3-5604466, ivan@miron-law.co.il.

3. Form of Restrictive Arrangement: In writing

4. Description of the documents that define and are related to the Restrictive Arrangement

- 4.1. Operating Services Agreement between Hotel Cosmopolitan (1971) Limited and Starwood Israel Hotel Management, Inc., dated December 3, 2012 – Appendix A (hereinafter, "the Management Agreement").
- 4.2. System License and Technical Assistance Agreement between Hotel Cosmopolitan (1971) Limited and Starwood EAME License and Services Company BVBA, dated December 3, 2012 – Appendix B (hereinafter, "the License Agreement").
- 4.3. Side Letter, between Hotel Cosmopolitan (1971) Limited, Starwood Israel Hotel Management, Inc., and Starwood EAME License and Services Company BVBA, dated December 30, 2012 – Appendix C.

5. The property or service subject of the restrictive arrangement

Exclusivity arrangement and a restriction on sale arrangement accompanying the Parties' long term Management Agreement and other ancillary agreements.

6. The nature and details of the restraints

6.1. Exclusive arrangement that prohibits Starwood from owning, operating, or granting a license to any hotel under the Sheraton brand, in a restricted area surrounding Tel Aviv (as defined in Section 2.18.1 of the Management Agreement and in Section 1.2 of the License Agreement).

This restriction does not apply to Starwood's Vacation Products or to Starwood's Residential Products that are not marketed as hotels, or to hotels that are part of a portfolio of at least 10 hotels which become Starwood Properties.

6.2. An arrangement that prohibits Hotel Cosmopolitan and its shareholders from selling the building in which the Sheraton hotel is located or shares in Hotel Cosmopolitan to any competitor of Starwood, which is defined in the Management Agreement as any person that is engaged in the business of owning, operating, licensing (as licensor) or franchising (as franchisor) a hotel brand or lodging system or any affiliate of any such person (as defined in Section 5.2(d) of the Management Agreement).

7. Term of the Restrictive Arrangement

Both restrictions last until 31 December 2032, when the Management Agreement and License Agreement expire.

8. The reasons that justify an exemption from Tribunal approval:

Background

8.1. Starwood is a private company, wholly owned by Starwood Hotels & Resorts Worldwide, Inc., a public company engaged in the ownership and management of hotels operating under various brands including Sheraton, Le Méridien, and W. Starwood's operations in Israel are currently limited and comprise the management of only one hotel: the Sheraton Tel Aviv Hotel (subject of this application) and the franchise of two hotels: the Le Méridien Dead Sea Hotel, and the Le Méridien Eilat Hotel.

- 8.2. Hotel Cosmopolitan is a private company owned by Ms. Ida Bubis, Ms. Daniela Bruns, Ms. Naomi Bubis, Bubis & Co Hotelverwaltung Cosmopolitan KG and Laromme Tel-Aviv Investitionsgesellschaft Bubis & Co KG; The company's sole property is the building in which the Sheraton Tel Aviv Hotel operates.
- 8.3. On December 1, 2012, the Parties signed a long-term agreement, according to which Starwood will manage the hotel under the Sheraton brand, subject to the conditions set forth in the Management Agreement; also see the exemption application side letter for additional details.

The Agreement's Influence on Competition

- 8.4. The restraints mentioned above are restraints that typically accompany a long-term collaboration of this kind, and which raise no competitive concerns, as described below.
- 8.5. Non-competition arrangement: The restraint is designed to protect the Parties' legitimate interests, and assure them that the resources invested in the hotel's development and marketing would not generate profit for others. This restraint is limited and its scope does not exceed that necessary to ensure both parties' interests. It should be stressed that there is no restriction on Starwood from becoming involved in the management of hotels under any of the other brands in the family of brands that it owns. Obviously this restraint is of limited or no influence on competition in the relevant markets.
- 8.6. A non-competition arrangement is an arrangement that frequently accompanies merger agreements. The rationale for granting an exemption for non-competition agreements of this kind is found in the parties' legitimate interest to ensure that the merger is not emptied of all value by subsequent competition by one or both of the parties, and that the consideration reflects the full value of the merging parties.¹ This rationale also underpins Section 8(3) of the Law of Restrictive Trade Practices (Block Exemption for Restraints Accompanying Mergers) 5769-2009.

"A non-competition arrangement between parties to a transaction of this type constitutes a conventional business pattern that is designed to ensure the parties' willingness to invest their own funds and energy

¹ See decision according to Section 14 of the Law of Restrictive Trade Practices 5748-1988 regarding grant of exemption from approval of a restrictive arrangement, regarding an agreement between Eshet Tourism Services Organization Ltd and Rishontours 2000 Ltd; 2010 Restrictive Trade Practices 5001598.

in the operations subject of the Agreement, and to promote its objective.”²

- 8.7. The non-competition arrangement stems from the Parties’ collaboration and is essential to the transaction.
- 8.8. Restriction on sale arrangement: The obligation that Hotel Cosmopolitan assumed, to refrain from selling the hotel to any competitor of Starwood, was designed to prevent a situation in which Starwood manages the hotel for a competitor. In the ordinary course of events, a hotel’s owner is privy to sensitive commercial information regarding the organization that operates the hotel. For example, according to Section 2.2 of the said Management Agreement, Starwood should prepare an annual work plan for the hotel according to Starwood’s procedures, and Hotel Cosmopolitan should approve the said plan; According to Section 2.13 of the Management Agreement, Hotel Cosmopolitan has extensive access to the hotel’s financial and operating information as well as access to the hotel’s senior management team.
- 8.9. Clearly, any state of affairs in which Starwood’s trade secrets as a hotel manager are revealed to a competitor, is not reasonable and exposes Starwood to commercial risks, and legal risks. The restraint was designed to prevent a situation in which Starwood is forced to cooperate with its competitor, a situation that is surely not encouraged by the restrictive trade practice laws.
- 8.10. A prominent illustration of the reasonableness of the restraint is the frequency at which non-disclosure arrangements that restrict the transfer of information to competitors during a joint venture period and thereafter, are included in agreements between parties to a joint venture. Restraints of this kind offer an adequate solution to concerns of business damage caused to the party that discloses information as part of the joint venture. Similarly, the restriction on sale arrangement prevents the otherwise inevitable situation in which confidential and valuable business information is transferred by a joint venture party to the other party’s competitor.³

² See decision according to Section 14 of the Law of Restrictive Trade Practices 5748-1988 regarding grant of exemption of approval of a restrictive arrangement, regarding an agreement between Isralift Industries (1972) Ltd, Isralift Holdings (1972) Ltd., and Kone Elevators Ltd; 2009 Restrictive Trade Practices 5001548. Also see decision according to Section 14 of the Law of Restrictive Trade Practices 5748-1988 regarding grant of an exemption from an approval of a restrictive arrangement in the matter of the arrangement between Ecolab, Ecolab JVZ Ltd, Zohar Dalia Agricultural Cooperative Association Ltd, and Ecolab Zohar Dalia Limited Partnership; 2009 Restrictive Trade Practices 5001452.

³ See decision according to Section 14 of the Law of Restrictive Trade Practices 5748-1988 regarding grant of partial exemption from approval of a restrictive arrangement for an arrangement between Hevrat Reshet Rivi’it Ltd

In Summary

The objective of the arrangement is not a reduction or elimination of competition, and the arrangement has no adverse impact on competition. Based on the above, the Commissioner of Restrictive Trade Practices is requested to exercise the power vested in him under the provisions of Section 14(a) of the Law of Restrictive Trade Practices and exempt the parties of the obligation to obtain approval of the Tribunal of Restrictive Trade Practices for the arrangements subject of this application.

I affirm that all the above details are complete and accurate and that the attached documents are correct and no other document determines or concerns the arrangement.

Date: JANUARY 11, 2013, Name: MARY-JO D'ALESSANDRO
ASSISTANT SECRETARY Signature and stamp: 

Date: Name: Signature and stamp:

and its shareholders; 2012 Restrictive Trade Practices 5001971. Also see decision according to Section 14 of the Law of Restrictive Trade Practices 5748-1988 regarding grant of exemption from approval of a restrictive arrangement for an agreement between Tefen Yazamut Ltd and Dankner Hashkaot Ltd, regarding the establishment of a company dealing in the development, construction, and management of industrial parks; 2000 Restrictive Trade Practices 3009344.