



**JAVNA AGENCIJA REPUBLIKE SLOVENIJE ZA VARSTVO KONKURENCE
ZA VARSTVO KONKURENCE**

Dunajska 58, 1000 Ljubljana

T: 01 478 35 97

F: 01 478 36 08

E: gp.avk@gov.si

www.varstvo-konkurence.si

Številka: 3061-11/2019-9

Datum: 26. 7. 2019

Javna agencija Republike Slovenije za varstvo konkurence, Dunajska cesta 58, 1000 Ljubljana, izdaja v senatu, ki ga sestavljajo Andrej Matvoz kot predsednik senata in dr. Aleš Kuhar, Andrej Prah, Franci Pušenjak in mag. Karla Pinter kot člani senata, na podlagi 12. in 12.o člena Zakona o preprečevanju omejevanja konkurence¹ (v nadaljevanju: ZPOMK-1), v zadevi presoje priglašene transakcije med podjetji in fizičnimi osebami, v imenu in za račun katerih nastopa podjetje AE Nepremičnine, upravljanje nepremičnin, d.o.o., Šmartinska cesta 130, 1000 Ljubljana, ki ga zastopa direktor Bojan Šefman, ter podjetjem Regia Group, investicijsko upravljanje, d.d., Vodovodna cesta 93, 1000 Ljubljana, ki ga zastopa direktor Samo Javornik, na nejavni seji dne 26. 7. 2019, naslednjo

ODLOČBO

- 1. Priglašena transakcija pridobitve 0,16 % kapitalskega deleža v podjetju REGIA GROUP, investicijsko upravljanje, d.d., Vodovodna cesta 93, 1000 Ljubljana, s strani podjetja AE Nepremičnine, upravljanje nepremičnin, d.o.o., Šmartinska cesta 130, 1000 Ljubljana, ter drugih podjetij in fizičnih oseb, v imenu in za račun katerih nastopa podjetje AE Nepremičnine, ni podrejena določbam ZPOMK-1.**
- 2. Med postopkom niso nastali posebni stroški.**

Obrazložitev

I. PRIGLASITEV IN STRANKA POSTOPKA

- Javna agencija Republike Slovenije za varstvo konkurence, Dunajska cesta 58, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: Agencija) je dne 21. 5. 2019 prejela priglasitev nameravane koncentracije podjetij Regia Group, investicijsko upravljanje d.d., Vodovodna cesta 93, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: Regia Group), podjetja AE Nepremičnine, upravljanje nepremičnin, d.o.o., Šmartinska cesta 130, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: AE Nepremičnine ali priglasitelj) ter treh podjetij in 13-ih fizičnih oseb, v imenu in za račun katerih nastopa podjetje AE Nepremičnine.
- Transakcijo je priglasilo podjetje AE Nepremičnine kot nameravano koncentracijo, in sicer še pred javno objavo prevzemne ponudbe delnic podjetja Regia Group, katere rezultat bi lahko povzročil spremembo kontrole v Tabeli 1 navedenih delničarjev nad podjetjem.
- Podjetje AE Nepremičnine je skupaj s podjetji (i) SE, upravljanje s premoženjem, d.o.o., Šmartinska cesta 130, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: SE), (ii) Saros, svetovanje, d.o.o., Spodnje Pirniče 51, 1211 Ljubljana-Šmartno (v nadaljevanju: Saros), in (iii) NZP Finance, svetovanje, d.o.o., Spodnje Pirniče 51, 1211 Ljubljana-Šmartno (v nadaljevanju: NZP

¹ Uradni list RS, št. 36/08, 40/09, 26/11, 87/11, 57/12, 39/13 Odl.US: U-I-40/12-31, 63/13-ZS-K, 33/14, 76/15 in 23/17.

Finance) ter 13-imi fizičnimi osebami², v imenu in za račun katerih nastopa, dne 7. 5. 2019 sklenilo Dogovor o prevzemu oz. odkupu delnic podjetja Regia Group (v nadaljevanju: Dogovor o prevzemu), ki med drugim določa način razdelitve delnic v primeru uspešne prevzemne ponudbe.

4. Ob sklenitvi Dogovora o prevzemu je imelo 17 sopogodbencev (v nadaljevanju: prevzemniki) skupaj 14.115 delnic z oznako ALFG, kar je predstavljalo 62,55 % vseh delnic podjetja Regia Group, pri čemer je imel Bojan Šefman največji kapitalski delež, in sicer 22,51 %.

Tabela 1: Kapitalski deleži in število delnic podjetja Regia Group v imetništvu sopogodbencev Dogovora o prevzemu na dan sklenitve 7. 5. 2019:

	Imenik	Število delnic	Kapitalski delež (v %)
1	Bojan Šefman	5.079	22,51
2	AE Nepremičnine	3.031	13,43
3	SE	1.699	7,53
4	NZP Finance	1.602	7,10
5	Saros	165	0,73
	Ostalih 12 fizičnih oseb	2.539	11,25
	SKUPAJ	14.115	62,55

5. Agencija za trg vrednostnih papirjev (v nadaljevanju: ATVP) je dne 30. 5. 2019 izdala odločbo³, s katero je priglasitelju izdala dovoljenje za prevzemno ponudbo preostalih 8.448 navadnih imenskih kosovnih delnic podjetja Regia Group, v skladu s katero je le-to še istega dne objavilo prevzemno ponudbo, pri čemer je bila cena za eno delnico določena v višini 250,00 EUR.
6. Z namenom ugotovitve popolnega dejanskega stanja in vseh okoliščin, pomembnih za pravilno presojo priglašene transakcije med prevzemniki, je Agencija na podlagi 47. člena v povezavi s 27. členom ZPOMK-1 priglasitelja pozvala⁴, da priglasitev dopolni z ustreznimi pojasnili. Priglasitelj je priglasitev dopolnil dne 21. 6. 2019⁵ in 4. 7. 2019⁶.
7. Skladno z določili Zakona o upravnih taksah⁷ je bila plačana upravna taksa po tarifni številki 48 v znesku 2.000,00 EUR.
8. Bojan Šefman je predsednik nadzornega sveta podjetja Regia Group, v katerem ima 22,51 % kapitalski delež, ter direktor podjetja AE Nepremičnine, v katerem ima 37,77 % poslovni delež. V podjetju AE Nepremičnine, ki se ukvarja z oddajo in upravljanjem lastnih nepremičnin, ima poslovni delež tudi podjetje Regia Group, in sicer v višini 21,89 %, ter podjetje SE, ki ima v lasti 24,22 % poslovni delež.⁸
9. V podjetju SE ima Bojan Šefman 5,1 % poslovni delež, preostalih 94,9 % pa predstavlja lastni poslovni delež.⁹ Osnovni dejavnosti podjetja SE sta oddajanje lastnih nepremičnin v najem ter upravljanje razpršenih kapitalskih naložb.¹⁰
10. Samo Javornik, ki je direktor podjetja Regia Group, je hkrati direktor in edini lastnik podjetja Saros, ter direktor podjetja NZP Finance, v katerem ima 50 % poslovni delež podjetje SAROS, preostalih 50 % pa ima v lasti Roman Zidarn, ki je član nadzornega sveta podjetja

² Med njimi sta Bojan Šefman, direktor podjetja AE Nepremičnine in predsednik nadzornega sveta podjetja Regia Group, in Viljem Skok, namestnik predsednika nadzornega sveta podjetja Regia Group.

³ Odločba ATVP št. 40201-9/2019-6, dokument št. 3061-11/2019-2.

⁴ Dokument št. 3061-11/2019-4 in 3061-11/2019/6.

⁵ Dokument št. 3061-11/2019-5.

⁶ Dokument št. 3061-11/2019-7.

⁷ Uradni list RS, št. 106/10-UPB5, 14/15-ZUUJFO, 84/15-ZZelP-J, 32/16 in 30/18-ZKZaš.

⁸ AJPES, Poslovni register Slovenije, stanje na dan 16. 7. 2019.

⁹ AJPES, Poslovni register Slovenije, stanje na dan 16. 7. 2019.

¹⁰ Dokument št. 3061-11/2019-5.

Regia Group.¹¹ Podjetje Saros opravlja dejavnost poslovnega svetovanja, podjetje NZP Finance pa dejavnost drugega denarnega posredništva.¹²

11. Podjetja AE Nepremičnine, SE, Saros in NZP Finance nimajo odvisnih podjetij.
12. Podjetje Regia Group je imelo na dan 31. 12. 2018 50 delničarjev, pri čemer jih je sedem imelo več kot 5 % kapitalski delež.¹³ Osnovna področja delovanja podjetja so izvajanje tehničnih pregledov, razvoj novih programov ter zagotavljanje solventnosti in likvidnosti družb, pri čemer je na področju opravljanja tehničnih pregledov in registracij motornih vozil med vodilnimi podjetji v Sloveniji. Na ozemlju Republike Slovenije ima podjetje Regia Group osem odvisnih podjetij, v katerih ima 100 % poslovni delež, in sicer so na področju avtomobilizma to podjetja (i) AH Real, trgovina in servis, d.o.o., (ii) AH Vič, trgovina z avtomobili in storitve, d.o.o., (iii) AH Kranj, trgovina in servis, d.o.o., (iv) Avto Moste, trgovina in servis, d.o.o. ter (v) Regia Kritje, zavarovalna agencija, d.o.o., na področju nepremičnin pa podjetja: (i) iProjekt, inženirsko podjetje za razvoj, gradnjo in trženje nepremičninskih projektov, d.o.o., (ii) DLC, finančni inženiring, d.o.o. in (iii) A1 Nepremičnine, investicijsko upravljanje, d.o.o.¹⁴ Slednje, podjetje A1 Nepremičnine d.o.o., ima na Hrvaškem odvisno podjetje Albora d.o.o., v Srbiji pa naslednja tri odvisna podjetja: Neo Vania d.o.o., A1-Invest d.o.o. in M&W Investment d.o.o.¹⁵
13. Priglasitelj je nameravano koncentracijo gospodarsko utemeljil s tem, da bi prevzem upravljalvske kontrole nad podjetjem Regia Group imel za posledico centralizacijo in s tem stroškovno učinkovitost.

II. PODREJENOST ZPOMK-1

A Koncentracija

14. ZPOMK-1 v prvem odstavku 10. člena določa, da gre za koncentracijo podjetij pri trajnejših spremembah kontrole nad podjetjem, in sicer (i) pri združitvi dveh ali več predhodno neodvisnih podjetij ali delov podjetij ali (ii) kadar ena ali več fizičnih oseb, ki že obvladuje najmanj eno podjetje, ali kadar eno ali več podjetij z nakupom vrednostnih papirjev ali premoženja, s pogodbo ali kako drugače pridobi neposredno ali posredno kontrolo nad celoto ali deli enega ali več podjetij ali (iii) kadar dve ali več neodvisnih podjetij ustanovi skupno podjetje, ki opravlja vse funkcije samostojnega podjetja z daljšim trajanjem.
15. Drugi odstavek 10. člena ZPOMK-1 določa, da kontrolo nad podjetjem ali njegovim delom v smislu prejšnjega odstavka pomenijo pravice, pogodbe ali druga sredstva, ki ločeno ali skupaj in ob upoštevanju okoliščin ali predpisov omogočajo izvajanje odločilnega vpliva nad tem podjetjem ali delom podjetja, in sicer zlasti (i) lastništvo ali pravice do uporabe celotnega ali dela premoženja podjetja ter (ii) pravice ali pogodbe, ki zagotavljajo odločilen vpliv na sestavo, glasovanje ali sklepe organov podjetja.
16. V obravnavanem primeru naj bi koncentracija nastala na podlagi takšnega rezultata uspešne prevzemne ponudbe podjetja Regia Group, ki bi v skladu s 5. členom Dogovora o prevzemu privedel do spremembe v kakovosti kontrole.
17. ATVP je v izdani odločbi¹⁶ z dne 1. 7. 2019 ugotovila, da je bila prevzemna ponudba, ki je trajala od dne 31. 5. 2019 do dne 27. 6. 2019, uspešna. Prevzemno ponudbo je sprejelo šest akceptantov, ki so bili skupaj imetniki 37 delnic podjetja Regia Group, ki so bile predmet prevzemne ponudbe, kar predstavlja 0,16 % vseh izdanih delnic.

¹¹ AJPES, Poslovni register Slovenije, stanje na dan 16. 7. 2019.

¹² Dokument št. 3061-11/2019-5.

¹³ Podatkovna baza GVIN.

¹⁴ Vir: <https://www.regia.si/o-skupini/>, AJPES, Poslovni register Slovenije, stanje na dan 16. 7. 2019.

¹⁵ Dokument št. 3061-11/2019-1.

¹⁶ Odločba ATVP št. 40201-9/2019-27, objavljena na spletni strani <https://www.regia.si/javne-objave/>, dostopno dne 15. 7. 2019.

18. V skladu s 5. členom Dogovora o prevzemu dogovora se v primeru uspešne ponudbe vse pridobljene delnice razdelijo med prevzemnike glede na število pridobljenih delnic in sorazmerno s finančno udeležbo: (i) v primeru, da ponudbo za prevzem sprejmejo akceptanti, ki imajo skupaj 770 delnic ali manj, prevzameta vse tako prodane delnice podjetji NZP Finance in Saros ter pet drugih delničarjev iz tretje do sedme alineje 4. odstavka 3. člena dogovora, in sicer sorazmerno glede na deponirana denarna sredstva za prevzem; (ii) v primeru, da ponudbo za prevzem sprejmejo akceptanti, ki imajo skupaj več kot 770 delnic, se nato presežek nad 770 delnic razdeli med vse prevzemnike iz 4. odstavka 3. člena dogovora, torej tudi med podjetji AE Nepremičnine in SE ter Bojana Šefmana, in sicer prav tako sorazmerno glede na deponirana denarna sredstva za prevzem.¹⁷
19. Na podlagi pregleda družbene pogodbe podjetja Regia Group in zapisnikov skupščin tega podjetja za obdobje od leta 2018 do 2015¹⁸ ter rezultata prevzemne ponudbe Agencija ugotavlja, da v obravnavanem primeru ne bo prišlo do spremembe v kakovosti kontrole v smislu povečanja števila ali spremembe identitete družbenikov s kontrolo ali v smislu prehoda iz izključne na skupno kontrolo ali obratno ipd. Edina posledica zadevne transakcije bo nebitvena sprememba v stopnji deležev že obstoječih družbenikov, zaradi česar se njihova možnost vplivanja in sestava strukture kontrole v podjetju Regia Group ne bosta spremenili. Agencija zaključuje, da zaradi zadevne transakcije ni prišlo do trajne spremembe v kakovosti kontrole v smislu druge alineje 1. odstavka 10. člena ZPOmK-1.
20. Podrejenost koncentracije določbam ZPOmK-1 in s tem obveznost priglasitve Agenciji nastane, ko sta kumulativno izpolnjena oba pogoja – pravni in ekonomski. V obravnavanem primeru pridobitve 0,16 % kapitalskega deleža v podjetju Regia Group s strani obstoječih delničarjev ni izpolnjen pravni pogoj, zaradi česar priglašena transakcija ni podrejena določbam ZPOmK-1 in je Agencija ni pristojna vsebinsko presoјati.

III. ZAKLJUČEK

21. Ob upoštevanju razpoložljivih podatkov Agencija ugotavlja, da priglašena transakcija pridobitve 0,16 % kapitalskega deleža v podjetju Regia Group ne predstavlja koncentracije, ki bi bila podrejena določbam ZPOmK-1, zato v skladu z drugim odstavkom 46. člena tega zakona izdaja odločbo o ugotovitvi, da transakcija ni podrejena določbam ZPOmK-1.

IV. ODLOČITEV O STROŠKIH POSTOPKA

V skladu s prvim odstavkom 118. člena Zakona o splošnem upravnem postopku¹⁹ mora organ odločiti o stroških postopka. Glede na to, da posebni stroški v postopku niso nastali, je organ odločil tako kot izhaja iz druge točke izreka.

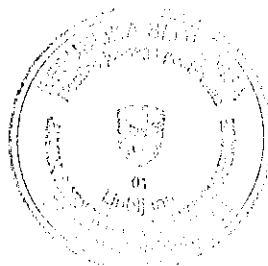
¹⁷ Prevzemna ponudba in prospekt za odkup delnic družbe Regia Group. d.d., 9. točka, str. 5, objavljena na spletni strani <https://www.ilirika.si/sl-si/novice/1705/prevzemna-ponudba-in-prospekt-za-odkup-delnic-druzbe-regia-group-d-d->, dostopno dne 22. 7. 2019.

¹⁸ AJPES, eObjave.

¹⁹ Uradni list RS, št. 24/06-UPB2, 105/06-ZUS-1, 126/07, 65/08, 47/09 Odl.US: U-I-54/06-32 (48/09 popr.), 8/10 in 82/13.

POUK O PRAVNEM SREDSTVU

Zoper to odločbo je dovoljeno vložiti tožbo pri Upravnem sodišču Republike Slovenije, Fajfarjeva ulica 33, 1000 Ljubljana, v roku tridesetih dni od dneva vročitve odločbe. Tožba se v dveh izvodih vložijo pri sodišču ali pa se pošlje po pošti. Šteje se, da je bila tožba vložena pri sodišču tisti dan, ko je bila priporočeno oddana na pošto.



Andrej Matvoz
predsednik senata

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Matvoz', written over a horizontal line.

Postopek vodila:
Neža Manfreda

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Manfreda', written in a cursive style.

Vročiti:

- AE NEPREMIČNINE, upravljanje nepremičnin, d.o.o., Šmartinska cesta 130, 1000 Ljubljana; **po pooblaščenju:** Odvetniška družba Podjed o.p.-d.o.o., Slovenska cesta 47, 1000 Ljubljana - **osebno po ZUP.**

Vložiti:

- zbirka dokumentarnega gradiva, tu.

Objaviti:

- izrek odločbe na spletni strani Javne agencije Republike Slovenije za varstvo konkurence.

