



**JAVNA AGENCIJA REPUBLIKE SLOVENIJE  
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: 3061-20/2018-5

Datum: 4. 9. 2018

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 konkurence<sup>1</sup> (v nadaljevanju: ZPOmK-1), v zadevi presoje koncentracije podjetij KD AVF namenska holdinška družba, d.o.o., Dunajska cesta 63, 1000 Ljubljana, ki ga zastopa direktor Luka Podlogar, in ki ga po pooblastilu zastopa Odvetniška pisarna CMS REICH-ROHRWIG HAINZ – Podružnica v Sloveniji, Bleiweisova cesta 30, 1000 Ljubljana, in FMZD, investicijska družba, d.o.o., Dunajska cesta 151, 1000 Ljubljana, ki ga zastopa direktor Andreas Messner, na zahtevo, na nejavni seji dne 4. 9. 2018, naslednjo

## ODLOČBO

1. Javna agencija Republike Slovenije za varstvo konkurence koncentraciji podjetij KD AVF, namenska holdinška družba, d.o.o., Dunajska cesta 63, 1000 Ljubljana, in FMZD, investicijska družba, d.o.o., Dunajska cesta 151, 1000 Ljubljana, ne nasprotuje. Koncentracija je skladna s pravili konkurence.
2. Med postopkom niso nastali posebni stroški.

## Obrazložitev

### I. PRIGLASITEV IN STRANKA POSTOPKA

1. Javna agencija Republike Slovenije za varstvo konkurence, Dunajska cesta 58, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: Agencija) je dne 12. 7. 2018 prejela priglasitev koncentracije podjetij KD AVF, namenska holdinška družba, d.o.o., Dunajska cesta 63, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: KD AVF ali priglasiatelj), in FMZD, investicijska družba, d.o.o., Dunajska cesta 151, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: FMZD ali prevzeto podjetje).<sup>2</sup> Koncentracijo je priglasilo podjetje KD AVF.
2. Predmet koncentracije je pridobitev celotnega poslovnega deleža podjetja FMZD s strani podjetja KD AVF, ki ga bo pridobil na podlagi sklenjene Pogodbe o nakupu poslovnih deležev (v nadaljevanju: Pogodba) z dne 26. 6. 2018<sup>3</sup>. Pogodbo sta sklenila edini družbenik podjetja FMZD Andreas Messner kot prodajalec in podjetje KD AVF kot kupec. Po izvedeni koncentraciji bo podjetje KD AVF pridobilo celotni poslovni delež podjetja FMZD in s tem izključno kontrolo nad tem podjetjem.
3. Predvidena vrednost transakcije znaša [REDACTED], kar predstavlja znesek kupnine za 100 % poslovni delež v podjetju FMZD, ki je izračunana glede na finančno stanje prevzetega podjetja na dan 31. 12. 2017 po formuli, določeni s Pogodbo.
4. V skladu s prvim in drugim odstavkom 43. člena ZPOmK-1 morajo udeleženci koncentracije le-to priglasiti pred začetkom njenega izvrševanja, vendar najpozneje v 30 dneh od sklenitve pogodbe, objave javne ponudbe ali pridobitve kontrole, pri čemer začne rok teči z nastopom

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Dokument št. 3061-20/2018-1.

<sup>3</sup> Dokument št. 3061-20/2018-1, priloga 13.

kateregakoli od teh treh dogodkov. Priglasitev mora vsebovati vse elemente, ki jih natančneje določa na podlagi šestega odstavka 43. člena ZPOmK-1 sprejeta Uredba o vsebini obrazca za priglasitev koncentracije podjetij<sup>4</sup>.

5. Skladno z določili Zakona o upravnih taksah<sup>5</sup> je priglasitelj plačal upravno takso po tarifni številki 48 v znesku 2.000,00 EUR.<sup>6</sup>
6. Podjetje KD AVF je namenska holdinška družba, katere edini družbenik je specialni investicijski sklad (v nadaljevanju: SIS) KD Adriatic Value Fund, katerega upravljevec je podjetje KD SKLADI, družba za upravljanje, d.o.o. (v nadaljevanju: KD Skladi). Priglasitelj ima tudi 100 % poslovne deleže v treh namenskih nepremičninskih podjetjih s sedežem v Republiki Sloveniji, in sicer v podjetjih KD AVF 1 d.o.o., KD AVF 2 d.o.o. in KD AVF 3 d.o.o.
7. Podjetje KD Skladi je v 100 % lasti podjetja Adriatic Slovenica, zavarovalniška družba, d.d.<sup>7</sup> (v nadaljevanju: Adriatic Slovenica), ki skupaj s šestimi drugimi podjetji tvori Skupino KD Group d.d. (v nadaljevanju: Skupina KD Group). Dejavnost podjetja KD Skladi obsega upravljanje premoženja, naložbeno svetovanje in upravljanje investicijskih skladov. V letu 2017 je začelo tudi z razvojem področja alternativnih skladov, in sicer z ustanovitvijo SIS KD Adriatic Value Fund, kot nepremičninskega sklada, ki je pričel poslovati v letu 2018 in je namenjen zgolj profesionalnim vlagateljem, ki želijo investirati v nepremičnine v Sloveniji, na Hrvaškem in v Srbiji.<sup>8</sup>
8. Gospodujoče podjetje Skupine KD Group je podjetje KD Group, finančna družba, d.d. (v nadaljevanju: KD Group), ki je imelo na dan 31. 12. 2017 skupno 10.380 delničarjev. Največji delničar je podjetje KD, finančna družba, d.d., ki je imelo na omenjeni dan 78,49 % kapitalski delež, preostali delničarji pa so imeli vsak po manj kot 5,00 % kapitalski delež.<sup>9</sup> Skupino KD Group sestavljajo podjetja: (i) Adriatic Slovenica, (ii) KD Kvart, nepremičninska in holdinška dejavnost, d.o.o., (iii) DRI Naložbe, naložbena dejavnost, d.o.o., (iv) KD Kapital, finančna družba, d.o.o., (v) Šumijev Kvart, nepremičninska in holdinška dejavnost d.o.o., s sedežem v Republiki Sloveniji, (vi) podjetje Firsthouse Investments Ltd., s sedežem na Cipru, in (vii) podjetje Fontes Group d.o.o. s sedežem v Srbiji. Preko navedenih podjetij, v katerih ima podjetje KD Group d.d. 100 % lastniški delež, in njihovimi odvisnimi podjetji, teh je več deset, je Skupina KD Group dejavna na področju zavarovalništva, finančnih storitev, upravljanja premoženja in nepremičninskih naložb ter prisotna na trgih jugovzhodne Evrope.
9. Podjetje FMZD, ki je v 100 % lasti Andreasa Messnerja, se ukvarja z naložbami v nepremičninske projekte. Podjetje FMZD je izključni lastnik trgovskega centra Arkadia v Domžalah (v nadaljevanju: TC Arkadia), katerega površine oddaja v najem, kar predstavlja edini vir prihodkov podjetja.
10. Priglasitelj je koncentracijo gospodarsko utemeljil s tem,

Priglasitelj bi z nakupom FMZD,

S koncentracijo bo po navedbah priglasitelja koristilo imelo tudi prevzeto podjetje,

<sup>4</sup> Uradni list RS, št. 36/09 in 3/14.

<sup>5</sup> Uradni list RS, št. 106/10, 14/15, 84/15, 32/16.

<sup>6</sup> Dokument št. 3061-20/2018-1, priloga 10.

<sup>7</sup> Priglasitelj navaja, da je podjetje KD Group

<sup>8</sup> Skupina KD in KD d.d., Letno poročilo 2017.

<sup>9</sup> Dokument št. 3061-20/2018-1, priloga 6.

## **II. PODREJENOST ZPOmK-1**

### **A Koncentracija**

11. 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.
12. 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.
13. V obravnavanem primeru je koncentracija nastala na podlagi sklenitve Pogodbe z dne 26. 6. 2018 med podjetjem KD AFK in Andreasom Messnerjem, na podlagi katere bo priglasitelj pridobil celotni poslovni delež podjetja FMZD in s tem izključno kontrolo nad prevzetim podjetjem.
14. Takšna pridobitev kontrole nad podjetjem pomeni koncentracijo v smislu druge alineje prvega odstavka 10. člena ZPOmK-1, ki določa, da gre za koncentracijo pri trajnejših spremembah kontrole nad podjetjem, in sicer ko eno ali več podjetij bodisi z nakupom vrednostnih papirjev ali premoženja, s pogodbo ali kako drugače pridobi neposredno ali posredno kontrolo nad celoto ali deli enega ali več podjetij.
15. Nastanek koncentracije v smislu prvega odstavka 10. člena ZPOmK-1 pomeni tako imenovani pravni pogoj, ki je poleg izpolnjevanja ekonomskega pogoja, določenega v prvem odstavku 42. člena ZPOmK-1, nujni opredelilni element koncentracije. Če sta izpolnjena oba pogoja, nastane obveznost priglasitve in presoje po ZPOmK-1.

### **B Preseganje pragov po prvem odstavku 42. člena ZPOmK-1**

16. ZPOmK-1 v prvem odstavku 42. člena določa, v katerih primerih morajo udeleženci koncentracije le-to priglasiti Agenciji. Priglasitev je potrebna, če je skupni letni promet v transakciji udeleženih podjetij skupaj z drugimi podjetji v skupini v predhodnem poslovnem letu na trgu Republike Slovenije presegel 35 mio EUR in če je letni promet prevzetega podjetja skupaj z drugimi podjetji v skupini v predhodnem poslovnem letu na trgu Republike Slovenije presegel 1 mio EUR.
17. Iz priloženih podatkov priglasitelja izhaja, da je promet skupine KD Group, ki je posredno povezana s priglasiteljem, v letu 2017 na trgu Republike Slovenije ustvarilo promet v višini [REDACTED] podjetje FMZD, ki ustvarja prihodke samo na trgu Republike Slovenije, pa je v istem letu ustvarilo promet v višini 1.260.932,72 EUR.<sup>10</sup> Priglasitelj je pri posredovanju podatkov o letnem prometu upošteval .
18. Navedeno pomeni, da je presežen prag 35 mio EUR letnega prometa, določen v prvi alineji prvega odstavka 42. člena ZPOmK-1, ter hkrati prag 1 mio EUR letnega prometa prevzetega podjetja skupaj z drugimi podjetji v skupini v predhodnem poslovnem letu na trgu Republike Slovenije, določen v drugi alineji prvega odstavka 42. člena ZPOmK-1.
19. Podrejenost koncentracije določbam ZPOmK-1 in s tem obveznost priglasitve Agenciji nastane, ko sta kumulativno izpolnjena oba pogoja – pravni in ekonomski. V primeru koncentracije podjetij KD AVF in FMZD sta izpolnjena oba pogoja, zaradi česar je priglašena koncentracija podrejena določbam ZPOmK-1.

<sup>10</sup> Promet znotraj skupine je izključen.

## C Pristojnost Agencije

20. Na podlagi tretjega odstavka 21. člena Uredbe Sveta (ES) št. 139/2004 z dne 20. januarja 2004 o nadzoru koncentracij podjetij<sup>11</sup> (v nadaljevanju: Uredba ES o združitvah) nobena država članica ne sme uporabiti svojega nacionalnega prava o konkurenci za katero koli koncentracijo z razsežnostjo EU. Iz tega izhaja dolžnost Agencije<sup>12</sup>, da za vsako koncentracijo preveri, ali le-ta nima razsežnosti EU.<sup>13</sup>
21. Na podlagi drugega odstavka 1. člena Uredbe ES o združitvah ima koncentracija podjetij razsežnost EU, kadar: (a) vsa udeležena podjetja na svetovnem trgu skupno ustvarijo več kakor 5.000 mio EUR skupnega prometa in (b) skupni promet na trgu EU vsakega od vsaj dveh udeleženih podjetij presega 250 mio EUR, razen če vsako od udeleženih podjetij ustvari več kakor dve tretjini svojega skupnega prometa na trgu EU v eni in isti državi članici. Koncentracija, ki ne doseže pragov iz drugega odstavka 1. člena Uredbe ES o združitvah o združitvah, ima na podlagi tretjega odstavka 1. člena Uredbe ES o združitvah razsežnost EU, če: (a) vsa udeležena podjetja na svetovnem trgu skupno ustvarijo več kakor 2.500 mio EUR skupnega prometa, (b) vsa udeležena podjetja v vsaki od vsaj treh držav članic skupno ustvarijo več kakor 100 mio EUR skupnega prometa, (c) vsako od vsaj dveh udeleženih podjetij v vsaki od vsaj treh držav članic za namen odstavka (b) ustvari več kakor 25 mio EUR skupnega prometa in (d) skupni promet na trgu EU vsakega od vsaj dveh udeleženih podjetij presega 100 mio EUR, razen če vsako od udeleženih podjetij ustvari več kakor dve tretjini svojega skupnega prometa na trgu EU v eni in isti državi članici.
22. Priglasitelj je podal obrazložitev, da priglašena koncentracija nima razsežnosti EU ne po merilih drugega odstavka ne po merilih tretjega odstavka 1. člena Uredbe ES o združitvah. Agencija ugotavlja, da so vsa udeležena podjetja v koncentraciji v letu 2017 ustvarila 353 mio EUR prometa, s čimer ni dosežen prag iz točke (a) drugega odstavka 1. člena oziroma točke (a) tretjega odstavka 1. člena Uredbe ES o združitvah. Glede na to, da morajo biti pogoji izpolnjeni kumulativno, iz obrazloženega sledi, da zadevna koncentracija nima razsežnosti EU niti po drugem niti po tretjem odstavku 1. člena Uredbe ES o združitvah, zato ima Agencija izključno pristojnost za izvedbo presoje skladnosti zadevne koncentracije s pravili konkurence na podlagi nacionalnega prava o konkurenci.

## III. SKLADNOST KONCENTRACIJE S PRAVILI KONKURENCE

### A Upoštevni storitveni trg

23. Upoštevni proizvodni oziroma storitveni trg je skladno s 7. točko 3. člena ZPOmK-1 definiran kot trg, ki praviloma vključuje vse tiste proizvode ali storitve, ki jih potrošnik ali uporabnik šteje za zamenljive ali nadomestljive glede na njihove lastnosti, ceno ali namen uporabe. Upoštevni proizvodni trg se lahko določi na podlagi zamenljivosti povpraševanja, zamenljivosti ponudbe, potencialne konkurence ter morebitnih ovir za vstop na trg.
24. Pri presoji koncentracije je Agencija ugotavljala, ali prihaja do prekrivanja dejavnosti v koncentraciji udeleženih in z njimi povezanih podjetij ali delov podjetij na katerem od trgov, kjer le-ta nastopajo, ali do povezav, ki bi omejevale konkurenco na katerem od z njimi tesno povezanih trgov. Horizontalne koncentracije podjetij je mogoče opredeliti kot koncentracije, v katerih udeležena podjetja poslujejo na istih upoštevni trgih, za vertikalne koncentracije pa štejejo vse tiste koncentracije, v katerih so udeležena podjetja dejavna na različnih stopnjah oskrbovalne verige. Na podlagi posredovanih podatkov priglasitelja Agencija ugotavlja, da z obravnavano koncentracijo ne bo prišlo niti do horizontalnih niti do vertikalnih povezav dejavnosti v koncentraciji udeleženih in z njimi povezanih podjetij. Ravno tako ne gre za koncentracijo podjetij, ki so dejavna na tesno povezanih trgih.

<sup>11</sup> UL L 24, 29.1.2004, str. 1-22.

<sup>12</sup> Dolžnost izhaja tako iz načela lojalnosti, ki je opredeljeno v tretjem odstavku 4. člena Pogodbe o EU (UL C 326, 26.10.2012), kot tudi iz 21. člena Uredbe ES o združitvah.

<sup>13</sup> Glej sodbo Sodišča EU z dne 14. julija 2006 v zadevi Endesa SA proti Komisiji, T-417/05, Zdl. 2006 str. II-2533 (99. in 100. odstavek).

25. Podjetja iz Skupine KD Group so dejavna na področju zavarovalništva, upravljanja investicijskih skladov in kapitalskih naložb ter nepremičnin. Z nepremičninsko dejavnostjo se poleg priglasiatelja primarno ukvarjajo še naslednja podjetja iz Skupine KD Group: (i) KD Kwart d.d.,<sup>14</sup> (ii) DRI Naložbe d.o.o.,<sup>15</sup> (iii) Šumijev Kwart d.o.o.,<sup>16</sup> (iv) Gradnje inženiring d.o.o.,<sup>17</sup> (v) Projektor d.o.o.<sup>18</sup> in (vi) Fontes Group d.o.o.<sup>19</sup> Poleg njih se z oddajanjem presežnih nepremičnin kot s postransko dejavnostjo ukvarjata tudi podjetji KD Group d.d. in Adriatic Slovenica.
26. Na območju Republike Slovenije ima Skupina KD Group v lasti [REDACTED], ki jih oddaja v najem [REDACTED]. Poleg teh ima v lasti tudi [REDACTED].<sup>20</sup>
27. Oddajanje v najem površin v trgovskem centru je edina dejavnost prevzetega podjetja, ki 100 % svojih prihodkov ustvarja z oddajo v najem površin v TC Arkadia. TC Arkadia je značilni trgovski center, ki obsega 11.116,33 m<sup>2</sup>, na katerih posluje 15 trgovin znanih ponudnikov oziroma blagovnih znamk kot so Hervis, KIK, Tedi, Baby center, Mass, Müller, CCC, C&A, Deichmann, Mr. Pet, Acron, Sportina, Mladinska knjiga, Hiša daril, cvetličarna, optika in kavarna. TC Arkadia ni namenjen oddajanju v najem pisarniških površin.<sup>21</sup>
28. Priglasitelj je za namen presoje zadevne koncentracije podal značilnosti trga, na katerem je dejavno prevzeto podjetje, in ga opredelil kot trg oddaje v najem lokalov v trgovinskih centrih. Priglasitelj meni, da predstavljata trg oddaje v najem trgovskih površin in trg oddaje v najem pisarniških prostorov dva popolnoma ločena in nepovezana storitvena trga, pri čemer se sklicuje na prakso Komisije, ki je v svojih preteklih odločitvah trg nepremičninskih storitev delila na: (i) trg razvoja nepremičnin<sup>22</sup>, (ii) trg upravljanja nepremičnin<sup>23</sup>, (iii) trg oddaje v najem nepremičnin in (iv) trg lastništva nepremičnin.<sup>24</sup> Komisija je ugotavljala, ali je trg nepremičninskih storitev možno opredeliti še ožje, vendar je na koncu pustila to vprašanje odprto. Trg nepremičninskih storitev je delila tudi glede na uporabo nepremičnine, in sicer glede na to, ali gre za uporabo nepremičnine v stanovanjske ali v poslovne namene,<sup>25</sup> pri čemer je trg oddaje v najem poslovnih nepremičnin nadalje delila glede na njihovo končno uporabo, in sicer na (i) trg oddaje pisarniških prostorov, (ii) trg oddaje industrijskih površin in (iii) trg oddaje trgovskih površin.<sup>26</sup> Trg oddaje trgovskih površin je Komisija nadalje ločila na (i) vse trgovske površine, tako trgovske centre kot nakupovalna središča, z najmanjšo površino 8.000 m<sup>2</sup> ali 10.000 m<sup>2</sup>, ter na (ii) zgolj trgovske centre z najmanjšo površino 8.000 m<sup>2</sup> ali 10.000 m<sup>2</sup>.<sup>27</sup>
29. Glede na navedeno priglasitelj meni, da v zadevni koncentraciji najbolj natančna opredelitev upoštevnege storitvenega trga obsega trg oddaje v najem površin v trgovskih centrih, da pa

<sup>14</sup> Dejavnost podjetja KD Kwart d.d. obsega gospodarjenje z nepremičninami in vodenje investicijskega inženiringa.

<sup>15</sup> Dejavnost podjetja DRI Naložbe d.o.o. obsega lastništvo in upravljanje večjega števila naložbenih nepremičnin.

<sup>16</sup> Dejavnost podjetja Šumijev Kwart d.o.o., ki je lastnik večjega števila zemljiških parcel na območju nekdanje tovarne bombonov Šumi, je razvoj stanovanjsko-poslovnega kompleksa na Slovenski ulici v središču Ljubljane.

<sup>17</sup> Dejavnost podjetja Gradnje inženiring d.o.o. obsega razvoj nepremičninskih projektov.

<sup>18</sup> Projektor d.o.o. se primarno ukvarja z upravljanjem in vodenjem investicij v nepremičnino Maribox, ki vključuje zlasti kinodvorane, garažno hišo in zunanje površine.

<sup>19</sup> Skupina KD in KD d.d., Letno poročilo 2017.

<sup>20</sup> Dokument št. 3061-20/2018-1, priloga 14.

<sup>21</sup> Dokument št. 3061-20/2018-1.

<sup>22</sup> Razvoj nepremičninskih projektov je dejavnost, v okviru katere podjetja navadno kupijo zemljišče, na zemljišču zgradijo stavbo, nato pa celoten objekt prodajo. Nepremičninski projekt predstavlja naložbo podjetja, ki se realizira s prodajo novo zgrajene oz. obnovljene stavbe.

<sup>23</sup> Upravljanje nepremičnin zajema vrsto hišniško-vzdrževalnih del ter organizacijskih, pravnih in administrativnih storitev, ki jih upravljavec zagotavlja lastniku nepremičnine.

<sup>24</sup> Odločba Komisije št. COMP M.6834 - Goldman Sach / TPG Lundy / Brookgate z dne 14. 3. 2013 (14. odstavek) in M.7203 - Unibail-Rodomaco / CPPIB / Centro z dne 6. 5. 2014 (13. odstavek).

<sup>25</sup> Odločba Komisije št. COMP M.2825 - Fortis AG SA / Bernheim-Comofi SA z dne 9. 7. 2002 (8. odstavek), M. 3370 - BNP Paribas / Atis Real International (9. odstavek) in M.8229 - Hammerson / Irish Life / ILAC Shopping Centre z dne 14. 12. 2016 (20. odstavek).

<sup>26</sup> Odločba Komisije št. COMP M.2863 Morgan Stanley / Olivetti / Telecom Italia / Tiglio z dne 30. 8. 2002 (19. odstavek), M. 3370 - BNP Paribas / Atis Real International z dne 9. 3. 2004 (9. odstavek) in M.8229 - Hammerson / Irish Life / ILAC Shopping Centre z dne 14. 12. 2016 (15. odstavek).

<sup>27</sup> Odločba Komisije št. COMP M.8229 - Hammerson / Irish Life / ILAC Shopping Centre z dne 14. 12. 2016 (16. odstavek).

dokončna opredelitev zadevnega trga ni potrebna, saj nobena možna opredelitev ne vzbuja suma v skladnost s pravili učinkovite konkurence. Pri tem še dodaja, da predlagano opredelitev trga potrjuje tudi obravnavanje trgov s strani Geodetske uprave Republike Slovenije (v nadaljevanju: GURS), ki izrecno ločuje najemni trg trgovskih lokalov od najemnega trga stanovanjskih in pisarniških površin, saj naj bi na prvem veljali bistveno drugačni tržni pogoji kot na preostalih dveh trgih<sup>28</sup>.

30. Dejavnosti priglasitelja in prevzetega podjetja se po mnenju priglasitelja ne prekrivajo, saj se prevzeto podjetje ukvarja z oddajo v najem lokalov v trgovinskih centrih, med tem ko se podjetja Skupine KD Group, sicer v omejenem obsegu, ukvarjajo z oddajo v najem pisarniških prostorov. Priglasitelj meni, da gre v tem primeru za dva različna upoštevna trga, ter zaključuje z oceno, da ne prihaja ne do horizontalnih prekrivanj ne do vertikalnih integracij med dejavnostmi podjetij udeleženih v koncentraciji in z njimi povezanimi podjetji, s čimer zadevna koncentracija ne vzbuja sumov o neskladnosti s pravili konkurence. Priglasitelj, da bi v zadevni koncentraciji bili možni zgolj konglomeratni učinki.

31. Skupina KD Group [redacted] Skupina KD Group je imela na dan 12. 7. 2018 oddanih v najem [redacted]

<sup>29</sup> Število nepremičnin, ki jih Skupina KD Group oddaja v najem, je enako ne glede na to, ali na območje radija 50 km gledamo iz središča Ljubljane, iz središča Domžal ali če za središče vzamemo TC Arkadia, kot je to storil priglasitelj. Znotraj tega območja se nahaja tudi večina trgovskih centrov, ki so v lasti najpomembnejših konkurentov, navedenih v prejšnji točki.

32. Agencija se je v dosedANJI praksi<sup>30</sup> že ukvarjala z vprašanjem upoštevnege storitvenega trga v primeru storitve oddaje v najem nepremičnin in se pri tem v celoti oprla na že opredeljeno prakso Komisije. Agencija zato sledi priglasiteljevi opredelitvi upoštevnege storitvenega trga in ga dokončno ne opredeli, saj kot izhaja iz dejavnosti v koncentraciji udeleženih podjetij s povezanimi podjetji, ni izkazan resen sum glede skladnosti koncentracije s pravili konkurence niti ob najožji opredelitvi upoštevnege storitvenih trgov. Na podlagi razpoložljivih podatkov Agencija namreč ugotavlja, da z obravnavano koncentracijo ne bo prišlo niti do horizontalnih prekrivanj niti do vertikalnih povezav dejavnosti v koncentraciji udeleženih in z njimi povezanih podjetij, je pa preverila, če obstajajo trgi, ki bi jih lahko šteli za sosednje oziroma tesno povezane in na katerih bi lahko bili možni konglomeratni učinki.

## B Upoštevni geografski trg

33. Upoštevni geografski trg je v skladu z osmo točko 3. člena ZPOmK-1 definiran kot trg, ki praviloma vključuje območje, na katerem si konkurenti na upoštevnege proizvodnem oziroma storitvenem trgu medsebojno konkurirajo pri prodaji ali nakupu proizvodov ali storitev, na katerem so pogoji konkurence dovolj homogeni in ki ga je mogoče razlikovati od sosednjih območij, na katerih so pogoji konkurence občutno drugačni. Dejavniki, ki so ključni pri presoji upoštevnege geografskega trga, so različne pravne zahteve, standardi, davčna bremena, transportni stroški, cenovne razlike med različnimi deli trga, tržne navade ipd.
34. Priglasitelj navaja, da je Komisija je v svojih predhodnih odločitvah presojala, ali se lahko trg oddaje trgovskih površin lahko opredeli nacionalno, regionalno ali lokalno.<sup>31</sup> Posebej je ugotavljala, ali je mogoče opredeliti regionalni trg oddaje trgovskih površin, ko je preučevala trge oddaje trgovskih površin v trgovinskih centrih, katerih površina znaša najmanj 8.000 ali 10.000 m<sup>2</sup> in so locirani v radiju 50 km okoli središča pomembnejšega mesta v regiji.<sup>32</sup> V

<sup>28</sup> Spletna stran Geodetske uprave Republike Slovenije, Poročilo GURS o najemnem trgu nepremičnin za leti 2016 in 2017, stran 29.

<sup>29</sup> Dokument št. 3061-20/2018-1, priloga 14.

<sup>30</sup> Odločba Agencije št. 3061-1/2016-9 z dne 14. 3. 2016 in št. 3061-2/2018-8 z dne 14. 3. 2018.

<sup>31</sup> Odločba Evropske komisije št. COMP M.7203 - Unibail-Rodomaco / C/PIB / Centro z dne 6. 5. 2014 (19. odstavek).

<sup>32</sup> Odločba Evropske komisije št. COMP M.6400 - ECE / Metro / MEC JV (44. in 77. odstavek).

nobeni od navedenih presoj Komisija ni dokončno opredelila upoštevnege geografskega trga oddaje trgovskih površin.

35. Priglasitelj meni, da upoštevni geografski trg obsega območje celotne Republike Slovenije, saj so najemniki v večjih trgovskih centrih (kot je nepremičnina TC Arkadia) običajno mednarodne trgovske verige, ki zasledujejo splošno prisotnost na slovenskem trgu. Z vidika maksimizacije dobička, posamezni trgovski verigi konkretna geografska lokacija znotraj Slovenije ni najpomembnejša, temveč to, ali lahko kot najemnik na posamezni lokaciji uspešno ustvarja pozitiven denarni tok. Kljub temu se je priglasitelj opredelil tudi do ožje opredelitve trga v radiju 50 kilometrov od mesta kjer se nepremičnina nahaja, kot to izhaja iz prakse Komisije, pri čemer ugotavlja, da se znotraj radija 50 kilometrov okoli TC Arkadia nahajajo največja socialno gospodarska središča, območje pa obsega pretežni del Slovenije in sega celo v severni del Avstrije.<sup>33</sup> Podrobnejša opredelitev trga po presoji priglasitelja ni potrebna.
36. Glede na to, da v primeru presoje predmetne koncentracije s pravili konkurence upoštevni storitveni trg ni dokončno opredeljen, Agencija ugotavlja, da tudi natančna opredelitev upoštevnege geografskega trga ne spremeni presoje zadevne koncentracije, saj le-ta ne vzbuja pomislekov glede skladnosti s pravili konkurence niti ob najožji definiciji upoštevnege geografskega trga, zato ga Agencija ni dokončno opredelila.

### **C Presoja koncentracije**

37. V skladu z 11. členom ZPOmK-1 so prepovedane koncentracije, ki bistveno omejujejo učinkovito konkurenco na ozemlju Republike Slovenije ali njegovem znatnem delu, zlasti kot posledica ustvarjanja ali krepitev prevladujočega položaja. Agencija presoja koncentracije zlasti glede na tržni položaj v koncentraciji udeleženih podjetij, njihovo možnost za financiranje, strukturo trga, izbiro, ki jo imajo na voljo dobavitelji in uporabniki, ter njihov dostop do virov ponudbe oziroma do samega trga, obstoj morebitnih pravnih ali dejanskih vstopnih ovir, gibanje ponudbe in povpraševanja na upoštevni trgih, koristi vmesnih in končnih uporabnikov ter glede na tehnični in gospodarski razvoj pod pogojem, da je v korist potrošnikom in ne ovira konkurence.
38. Kot že ugotovljeno v zadevni koncentraciji ne prihaja do horizontalnih prekrivanj oziroma do vertikalnih povezav pri izvajanju dejavnosti v koncentraciji udeleženih podjetij s povezanimi podjetji. Priglasitelj je Agenciji posredoval podatke o obsegu in velikosti trga oddaje nepremičnin ter o položaju udeleženih podjetij s povezanimi podjetji na tem trgu ter pojasnila o tem, da zadevna koncentracija tudi ne bo povzročila konglomeratnih učinkov. Priglasitelj je podatke o nepremičninskem trgu pridobil iz javno dostopnih poročil GURS, podatke o nepremičninskem portfelju konkurentov na tem trgu pa je pridobil iz letnih poročil teh podjetij javno objavljenih s strani Agencije Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve ter iz drugih javno dostopnih virov.
39. Priglasitelj ocenjuje, da je nepremičninski trg v Sloveniji dosegel zrelo stopnjo. Povpraševanje po nepremičninah in njihove cene vztrajno naraščajo zaradi ugodnih gospodarskih okoliščin in vsesplošnega družbenega razvoja. Povečevanje vrednostnega obsega prometa, zlasti na področju poslovnih nepremičnin, je tudi posledica večjega števila poslov, ki so jih začeli sklepati nepremičninski investitorji in drugi gospodarski subjekti. Trend rasti števila sklenjenih poslov in prometa z nepremičninami se odraža tudi na trgu oddaje nepremičnin, ki je visoko konkurenčen, kar je mogoče pripisati več dejavnikom: izrazita neregulacija trga oddaje nepremičnin, minimalne pravne ovire za opravljanje dejavnosti, visoka pogajalska moč najemnikov, visoka zasičenost trga oddaje trgovinskih lokalov idr.
40. Priglasitelj je posredoval podatke o velikosti trga oddaje trgovskih površin glede na (i) število sklenjenih najemnih razmerij za trgovske površine, (ii) skupno površino oddanih trgovskih površin in (iii) prihodke podjetij iz naslova oddaje lastnih nepremičnin. Pri tem je izhajal iz podatkov GURS in Statističnega urada Republike Slovenije.

<sup>33</sup> Dokument št. 3061-20/2018-1, priloga 14.

41. Iz podatkov, ki jih je priglasiatelj posredoval Agenciji, izhaja, da je imelo podjetje FMZD na trgu oddaje trgovskih površin na območju Republike Slovenije v letih 2016 in 2017 glede na število sklenjenih najemnih razmerij za trgovske površine enak, in sicer [0-5] % tržni delež, pri čemer se predpostavlja, da je bilo na trgu v obeh letih skupno 8.900 aktivnih najemnih razmerij glede trgovskih in drugih storitvenih lokalov. Glede na skupno površino oddanih nepremičnin, ki je v letih 2016 in 2017 na trgu oddaje trgovskih površin obsegala 2,2 milijona m<sup>2</sup>, je podjetje FMZD dosegalo [0-5] % tržni delež v obeh letih.
42. Skupni prihodki od oddaje lokalov so po oceni priglasiatelja na območju Republike Slovenije v letu 2017 znašali [redacted] in [redacted] v letu 2016. Glede na prihodke iz oddaje v najem površin v nepremičnini TC Arkadia je podjetje FMZD v letu 2017 ustvarilo 1.260.932,73 EUR prihodkov in s tem [5-10] % tržni delež, kar je bistveno več kot leta 2016, v katerem nepremičnina TC Arcadia še ni bila polno zasedena, zaradi česar so prihodki v tem letu znašali 183.022,72, tržni delež pa le [0-5] %.
43. Po izvedeni koncentraciji bodo najpomembnejši konkurenti priglasiatelja na najemnem trgu trgovskih površin lastniki večjih trgovskih centrov, med katere priglasiatelj vključuje naslednja podjetja: (i) [redacted]
- [redacted] Priglasiatelj dodaja, da ne razpolaga z natančnimi podatki o prihodkih, ki jih konkurenti ustvarijo iz naslova oddajanja nepremičnin, niti o njihovih tržnih deležih.
44. Zadevna koncentracija predstavlja konglomeratno združevanje dejavnosti. Konglomeratne združitve so združitve, ki niso ne v horizontalnem (kot konkurenti na istem upoštevem trgu) ne v vertikalnem odnosu (kot dobavitelji in stranke) in v večini primerov ne vzbujajo pomislekov glede konkurence, pri čemer je v praksi pozornost usmerjena na združitve med podjetji, ki so dejavna na tesno povezanih trgih (npr. združitve dobaviteljev dopolnilnih proizvodov ali proizvodov, ki spadajo v proizvodno paleto, ki je na splošno namenjena prodaji isti skupini strank za isto končno prodajo).<sup>34</sup> Agencija ugotavlja, da v zadevnem primeru ne gre za združitev podjetij, ki so dejavna na tesno povezanih trgih, oziroma podjetij, katerih dejavnosti bi se dopolnjevale.
45. Priglasiatelja ocenjuje, da pri opredeljenih upoštevanih trgih ne gre za sosednje oziroma tesno povezane trge, kar utemeljuje s tem, da ima Skupina KD Group približno [0-5] % tržni delež na trgu oddaje v najem pisarniških prostorov, ti pa se praviloma vselej nahajajo v poslovnih stavbah in ne v trgovskih centrih. Priglasiatelj tudi navaja, da predmetna koncentracija predstavlja konglomeratno združevanje dejavnosti, za katero meni, da ne bo imelo negativnih učinkov na konkurenco, saj nikakor ne vpliva na povečanje obstoječega tržnega deleža.
46. Trg oddaje v najem pisarniških prostorov, na katerem je prisoten priglasiatelj, ni tesno povezan s trgom oddaje v najem trgovskih površin, na katerem je prisotno prevzeto podjetje, kar bo pojasnjeno v nadaljevanju. Agencija ugotavlja, da se najemnik namreč odloči za najem trgovske površine predvsem glede na frekventnost lokacije in mikrolokacijo znotraj stavbe. Glavno merilo dobre lokacije trgovske površine je namreč čim večje število mimoidočih, ki predstavljajo potencialne stranke, zato so za velika nakupovalna središča značilna visoka zasedenost in najvišje najemnine, pomembna pa je tudi mikrolokacija trgovske površine znotraj območja ali stavbe, npr. lokacija v neposredni bližini hipermarketa s prehrabnimi izdelki, pritlična lega ipd. Za najemnika trgovske površine v mestnih središčih so zaželene tudi pritlične lege z izložbo, lokacije ob frekventnih peš conah in take z neposrednim vhodom z ulice. Po drugi strani se najemnik odloči za najem pisarniških prostorov predvsem glede na dostopnost z oblikami javnega prevoza, prometno pretočnost, možnost parkirnih prostorov, bližino mestnih vpadnic, starost in vzdrževanost stavbe,

<sup>34</sup> Smernice o presoji nehorizontalnih združitvev na podlagi uredbe Sveta o nadzoru koncentracij podjetij, UL EU C 265/6, z dne 18. 10. 2008 (91. in 92. odstavek).



prostorsko razporeditev, bližino gostinskih lokalov in telekomunikacijsko opremljenost prostorov.<sup>35</sup>

47. Dodaten kriterij, po katerem je možno razlikovati med trgom oddaje v najem pisarniških prostorov in trgom oddaje v najem trgovskih površin, ter jih s tem opredeliti kot ločena trga, je tudi višina najemnine. Najemnine trgovskih lokalov so v Sloveniji namreč v povprečju precej višje od najemnin pisarniških prostorov. Leta 2017 je povprečna najemnina za trgovske površine znašala 13,2 €/m<sup>2</sup>, povprečna najemnina za pisarniške prostore pa 9,6 €/m<sup>2</sup>.<sup>36</sup>
48. Agencija ugotavlja, da se izbira za končnega uporabnika storitev kot posledica obravnavane koncentracije ne bo zmanjšala, saj lastništvo nepremičnin oz. pisarniških prostorov, ki jih ima Skupina KD Group, priglasi telju ne bo omogočalo, da spremeni pogoje najema na trgu oddaje v najem trgovskih površin.<sup>37</sup> Tudi struktura končnih uporabnikov storitev se ne bo spremenila, saj je nepremičnina TC Arkadia prostorsko zasnovan tako, da ni primeren za pisarniške prostore, temveč za različne namene uporabe trgovskih površin.
49. Agencija ocenjuje, da ne glede na širšo paleto nepremičnin z različno namembnostjo, ki jih bo na trgu ponujalo združeno podjetje, slednje ne bo imelo sposobnosti in spodbude izključevanja konkurentov pri opravljanju storitev oddaje v najem nepremičnin, saj ne glede na opredelitev trga združeno podjetje ne bo dosegalo takšne tržne moči, da bi omejilo dostop na trg drugim udeležencem ali kako drugače vplivalo na strukturo trga in pogoje konkurence, niti ne bo moglo vplivati na konkurenčne pogoje na drugih trgih, saj v zadevni konkurenci ni povezanih trgov. Konkurenti, ki so že prisotni na trgu, bodo tudi po izvedeni koncentraciji ostali enako učinkoviti. Glede na navedeno Agencija ocenjuje, da z zadevno koncentracijo ne bo moglo priti do negativnih konglomeratnih učinkov.

#### IV. ZAKLJUČEK

50. Ob upoštevanju razpoložljivih podatkov Agencija ugotavlja, da v zvezi z obravnavano koncentracijo pridobitve izključne kontrole s strani podjetja KD AVF nad podjetjem FMZD ni izkazan resen sum o neskladnosti koncentracije s pravili konkurence. Koncentracija ne bo povzročila bistvenega omejevanja učinkovite konkurence na ozemlju Republike Slovenije, zlasti kot posledice ustvarjanja oziroma krepitev prevladujočega položaja. Agencija zato koncentraciji na podlagi tretjega odstavka 46. člena ZPOmK-1 ne nasprotuje in izjavlja, da je skladna s pravili konkurence.

#### V. ODLOČITEV O STROŠKIH POSTOPKA

51. V skladu s prvim odstavkom 118. člena Zakona o splošnem upravnem postopku<sup>38</sup> mora organ odločiti o stroških postopka. Glede na to, da posebni stroški v postopku niso nastali, je organ odločil, kot izhaja iz druge točke izreka.

<sup>35</sup> GURS, Poročilo o najemnem trgu nepremičnin za leti 2016 in 2017.

<sup>36</sup> GURS, Poročilo o evidentiranih najemnih poslih na slovenskem nepremičninskem trgu, Oktober 2016.

<sup>37</sup> Dokument št. 3061-20/2018-1.

<sup>38</sup> 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 vloži 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

Postopek vodila:  
Nataša Oblak



### Vročiti:

- KD AVF namenska holdinška družba, d.o.o., Dunajska cesta 63, 1000 Ljubljana – **osebno po ZUP; po pooblaščenju:** Odvetniška pisarna CMS REICH-ROHRWIG HAINZ – podružnica v Sloveniji, Bleiweisova cesta 30, 1000 Ljubljana.

### Vložiti:

- zbirka dokumentarnega gradiva, tu.

### Objaviti:

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