



Dunajska cesta 58, 1000 Ljubljana

T: 01 478 35 97

F: 01 478 36 08

E: gp.avk@gov.si

www.varstvo-konkurence.si

Številka: 3061-27/2022-19

Datum: 26. 9. 2022

Javna agencija Republike Slovenije za varstvo konkurence, Dunajska cesta 58, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: Agencija), izdaja v senatu, ki ga sestavljajo Andrej Matvoz kot predsednik senata ter ob sodelovanju mag. Mirjane Rozman, Istoka Prodana in Francija Pušenjaka kot članov senata, na podlagi 12. in 12. o členu Zakona o preprečevanju omejevanja konkurence¹ (v nadaljevanju: ZPOMK-1), v zadevi presoje koncentracije podjetij ALFI, upravljanje alternativnih investicijskih skladov d.o.o., Verovškova ulica 55A, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: ALFI), ki ga zastopa direktor Dejan Jelisavac in direktorica Eva Mohar, in ki ga po pooblastilu zastopa Odvetniška pisarna Zaman in partnerji d.o.o., Trdinova ulica 4, 1000 Ljubljana, in MERKUR nepremičnine, d.d., Cesta na Okroglo 7, 4202 Naklo (v nadaljevanju: MERKUR nepremičnine), ki ga zastopa predsednik uprave Marko Koželj, na nejavni seji dne 26. 9. 2022 naslednjo

ODLOČBO

1. Javna agencija Republike Slovenije za varstvo konkurence koncentraciji pridobitve izključne kontrole podjetja ALFI, upravljanje alternativnih investicijskih skladov d.o.o., Verovškova ulica 55A, 1000 Ljubljana, nad podjetjem MERKUR nepremičnine, d.d., Cesta na Okroglo 7, 4202 Naklo, ne nasprotuje. Koncentracija je skladna s pravili konkurence.
2. Med postopkom niso nastali posebni stroški.

Obrazložitev

I. PRIGLASITEV IN UDELEŽENCI POSTOPKA

1. Agencija je dne 16. 6. 2022 prejela priglasitev koncentracije podjetij ALFI in MERKUR nepremičnine (v nadaljevanju tudi: prevzeto ali ciljno podjetje). Koncentracijo je priglasilo podjetje ALFI (v nadaljevanju tudi: priglasitelj).
2. Predmet koncentracije je pridobitev kontrole nad podjetjem MERKUR nepremičnine. V ta namen je podjetje ALFI s podjetjem Družba za upravljanje terjatev bank, d.d., Davčna ulica 1, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: DUTB) dne 2. 6. 2022 sklenilo [REDACTED] in [REDACTED].² Na podlagi navedenih pogodb bo priglasitelj pridobil 62,76 % kapitalski delež podjetja MERKUR nepremičnine in s tem izključno kontrolo nad tem podjetjem.

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

² Dokument št. 3061-27/2022-1, prilogi 3 in 4.

3. V skladu s prvim odstavkom 43. člena ZPOmK-1 morajo udeleženci koncentracije le-to priglasiti pred začetkom njenega izvrševanja, vendar najpozneje v 30 dneh od sklenitve pogodbe ali objave javne ponudbe ali pridobitve kontrole, pri čemer začne rok za priglasitev teči s prvim od teh 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 podjetij³ (v nadaljevanju: Uredba). Ker je bila priglasitev nepopolna, jo je priglasitelj dopolnil dne 21. 7. 2022, 4. 8. 2022, 1. 9. 2022 in 8. 9. 2022⁴.
4. Skladno z določili Zakona o upravnih taksah (v nadaljevanju: ZUT) je priglasitelj dne 16. 6. 2022 plačal upravno takso po tarifni številki 48 v znesku 2.000,00 EUR⁵.
5. Glavna dejavnost podjetja ALFI, je upravljanje alternativnih investicijskih skladov.⁶ Njegovo gospodujoče podjetje je podjetje ALFI SKLADI d.o.o.⁷, ki za povezana podjetja izvaja [REDACTED]. Slednje obvladujeta fizični osebi Matjaž Filipič in Bojan Kunovar.⁸ V skupino podjetij podjetja ALFI (v nadaljevanju: skupina ALFI) spadajo še številna domača in tuja podjetja, ki opravljajo različne dejavnosti, pri čemer so v Republiki Sloveniji dejavna predvsem sledeča podjetja: REFLEX Gornja Radgona d.o.o. (proizvodnja in obdelava stekla), TEKTA d.o.o., ROBLEK d.o.o., MM JOTA d.o.o., CML 1 d.o.o., TC1AS Invest d.o.o. in DC 151 d.o.o. (oddaja nepremičnin), ALOS RE d.o.o. (trgovanje z lastnimi nepremičninami), Asset Pro d.o.o. (upravljanje nepremičnin), ZLATA DOLINA d.o.o. (proizvodnja in prodaja mesnih izdelkov), ALPE IV d.o.o. in VSPV INVEST d.o.o. (dejavnost holdinga), ALOS d.o.o. (finančne storitve), KF FINANCE d.o.o. (finančno, nepremičninsko, pravno, davčno in IT svetovanje), REGISTRATOR d.o.o. in ALTA konto d.o.o. (računovodska dejavnost), PRO KOLEKT d.o.o. in AK Servicing d.o.o. (izterjava terjatev), KAMP TURIZEM d.o.o. (dejavnost avtokampov, taborov), ALFI PE d.o.o., ALFI PE d.o.o., SIS, k.d., ALFI RE d.o.o., ALFI PD d.o.o. (upravljanje skladov), TRIVAL ANTENE d.o.o. (proizvodnja komunikacijskih naprav), PREVENT & DELOZA d.o.o., KOR TEKSTIL d.o.o. in VRVICA TRAKOVI d.o.o. (proizvodnja delovnih oblačil in prodaja tekstilnih izdelkov), AKIDS d.o.o., Ljubljana (trgovina na drobno v specializiranih prodajalnah z igračami in rekviziti za igre in zabavo), ARIEL, d.o.o., Ljubljana in APOLLO d.o.o. (zastopništvo in distribucija blagovnih znamk s področja otroških igrač, opreme in pripomočkov ter otroškega tekstila), MEDILAB d.o.o. Ljubljana (slikovna diagnostika) ter MERKUR trgovina d.o.o. (maloprodaja izdelkov za dom, vrt in gospodinjstva; v nadaljevanju: MERKUR trgovina).
6. Glavna dejavnost podjetja MERKUR nepremičnine je oddajanje lastnih nepremičnin in upravljanje lastnih in tujih nepremičnin. Lastniška struktura prevzetega podjetja pred koncentracijo: (i) DUTB (62,8 %), (ii) MONETIC d.o.o. (15,8 %), GB d.d., Kranj (14,3 %), TCK d.o.o. (5,5 %) in Poslovni park MRNR d.o.o. (1,6 %). Ciljno podjetje nima odvisnih podjetij.
7. Priglasitelj želi s pridobitvijo kontrole nad podjetjem MERKUR nepremičnine [REDACTED].

³ Uradni list RS, št. 36/09 in 3/14.

⁴ Dokument št. 3061-27/2022-6, 3061-27/2022-7, 3061-27/2022-12 in 3061-27/2022-16.

⁵ Dokument št. 3061-27/2022-1, priloga 2.

⁶ Podjetje ALFI upravlja 3 alternativne investicijske sklade: ALFI DIY CEE, Alternativni investicijski sklad, ALFI, Specialni investicijski sklad (»ALFI SIS«) ter ALFI II, Specialni investicijski sklad (»ALFI II, SIS«). Navedeni skladi so bili ustanovljeni kot ločeno premoženje in niso inkorporirani (dokument št. 3061-27/2022-1, tč. 2.5.4, str. 16, 18 in 19).

⁷ Podjetje ALFI SKLADI d.o.o. je imetnik 75 % poslovnega deleža. Lastniki preostalih poslovnih deležev priglasitelja so: podjetje DJL Invest d.o.o. (10 %), Eva Mohar (10 %) in podjetje KF FINANCE d.o.o. (5 %).

⁸ Matjaž Filipič in Bojan Kunovar sta v podjetju ALFI SKLADI d.o.o. imetnika vsak po 50 % poslovnega deleža (dokument št. 3061-27/2022-1, tč. 2.5.4, str. 10).

II. PODREJENOST ZPOmK-1

A. Koncentracija

8. V obravnavanem primeru je koncentracija podjetij in s tem obveznost priglasitve nastala dne 2. 6. 2022 s sklenitvijo dveh pogodb, ki predstavljata enovit in neločljivo povezan posel, in sicer: (i) [REDACTED] in (ii) [REDACTED]. S [REDACTED] kupuje ALFI od [REDACTED], ki v osnovnem kapitalu ciljnega podjetja predstavljajo 62,76 %, [REDACTED].⁹ V kolikor bosta pogodbi realizirani, bo podjetje ALFI pridobilo neposredno izključno kontrolo nad podjetjem MERKUR nepremičnine.
9. 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.
10. 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

11. Iz predloženih finančnih podatkov priglasiatelja¹⁰ izhaja, da je priglasiatelj skupaj s podjetji v skupini v letu 2021 na trgu Republike Slovenije ustvaril okvirno [REDACTED]¹¹ prometa, letni promet, ki ga je v istem letu na trgu Republike Slovenije ustvarilo podjetje MERKUR nepremičnine pa je znašal 6,1 mio EUR.¹² Navedeno pomeni, da je v obravnavanem primeru 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.
12. Podrejenost koncentracije določbam ZPOmK-1 in s tem obveznost priglasitve Agenciji nastane, ko sta kumulativno izpolnjena oba pogoja – pravni in ekonomski. V primeru zadevne koncentracije sta izpolnjena oba pogoja, zaradi česar je priglašena koncentracija podrejena določbam ZPOmK-1.

C. Pristojnost Agencije

13. Na podlagi tretjega odstavka 21. člena Uredbe Sveta (ES) št. 139/2004 z dne 20. januarja 2004 o nadzoru koncentracij podjetij¹³ (v nadaljevanju: Uredba ES o združitvah) nobena država članica ne sme uporabiti svojega nacionalnega prava o konkurenci za katero koli koncentracijo z

⁹ Dokument št. 3061-27/2022-1, tč. 2.2.

¹⁰ Dokument št. 3061-27/2022-6, tč. 6 in št. 3061-27/2022-17, tč. 1.

¹¹ Agencija je dodatno upoštevala še promet podjetja MERKUR trgovina, ki je postalo del skupine ALFI v letu 2022.

¹² Priglasiatelj je navedel, da zaradi obsežnosti podatkov iz podatkov o prometu vseh podjetij, povezanih s priglasiateljem, niso izločeni čisti prihodki od prodaje proizvodov in opravljanja storitev med podjetji v skupini - po njegovi najboljši oceni le-ti ne presegajo [REDACTED] celotnega prometa (dokument št. 3061-27/2022-1, uvod k priglasitvi, str. 2).

¹³ UL L 24, 29.1.2004, str. 1–22.

razsežnostmi EU. Dolžnost Agencije¹⁴ je torej, da za vsako koncentracijo preveri, ali le-ta nima razsežnosti EU.¹⁵

14. Agencija ugotavlja, da zadevna koncentracija po nobenem izmed kriterijev Uredbe ES o združitvah¹⁶ nima razsežnosti EU. Iz predloženih finančnih podatkov priglasitelja je razvidno, da so v koncentraciji udeležena podjetja na svetovnem trgu v letu 2021 ustvarila skupno [REDACTED] prometa,¹⁷ s čimer ni presežen prag 5.000 mio EUR prometa (drugi odstavek 1. člena Uredbe ES o združitvah) oziroma prag 2.500 mio EUR prometa (tretji odstavek 1. člena Uredbe ES o združitvah). Glede na navedeno je izključna pristojnost za izvedbo presoje skladnosti zadevne koncentracije s pravili konkurence na podlagi nacionalnega prava o konkurenci na Agenciji.

III. SKLADNOST KONCENTRACIJE S PRAVILI KONKURENCE

A. Upoštevni proizvodni oziroma storitveni trg in upoštevni geografski trg

15. Priglasitelj je navedel, da se dejavnosti v koncentraciji udeleženih podjetij horizontalno prekrivajo na trgu oddajanja poslovnih nepremičnin in trgu upravljanja nepremičnin. Priglasitelj dopušča tudi možnost vertikalnih povezav med storitvijo oddajanja poslovnih nepremičnin in storitvijo upravljanja nepremičnin ter pri tem izpostavlja, da so tržni deleži v koncentraciji udeleženih in z njimi povezanih podjetij na vertikalno povezanih trgih bistveno nižji od [REDACTED] %.

16. V zvezi s trgom upravljanja nepremičnin je Agencija ugotovila, da [REDACTED], zato na tem trgu ni horizontalnih prekrivanj dejavnosti. Nadalje je Agencija na podlagi podatkov priglasitelja ugotovila, da je prevzeto podjetje na trgu upravljanja nepremičnin dejavno v [REDACTED] ([REDACTED]) in da tudi na vertikalno povezanem trgu oddajanja poslovnih nepremičnin tržni deleži združenega podjetja, kot bo razvidno v nadaljevanju odločbe, ne vzbujajo konkurenčnih pomislekov. Agencija zato meni, da navedena vertikalna povezava ne more imeti za posledico protikonkurenčnih vertikalnih učinkov. Glede na navedeno Agencija ni opredelila trga upravljanja nepremičnin in tudi ni izvedla presoje tega trga.

Trg oddajanja poslovnih nepremičnin

17. Agencija se je v dosedanji praksi¹⁸ oprla na predhodne odločitve Evropske komisije (v nadaljevanju: Komisija)¹⁹, ki je trg nepremičninskih storitev delila na: (i) trg razvoja nepremičnin (ii) trg upravljanja nepremičnin (iii) trg oddaje nepremičnin in (iv) trg lastništva nepremičnin. Kljub temu, da je Agencija nadaljnjo delitev navedenih trgov pustila odprto, je z vidika namena uporabe nepremičnin, tako kot Komisija, nakazala možnost njihove nadaljnje delitve na: (i) trg stanovanjskih nepremičnin in (ii) trg poslovnih nepremičnin. V okviru trga poslovnih nepremičnin pa je podobno kot Komisija nakazala možnost njihove nadaljnje delitve na: (i) trg poslovnih prostorov, (ii) trg industrijskih objektov in (iii) trg maloprodajnih nepremičnin, vključno z nakupovalnimi središči.

¹⁴ Dolžnost izhaja tako iz načela lojalnosti iz tretjega odstavka 4. člena Pogodbe o EU (UL C 326, 26.10.2012), kot tudi iz 21. člena Uredbe ES o združitvah.

¹⁵ Glej sodbo Sodišča EU z dne 14. julija 2006 v zadevi Endesa SA proti Komisiji, T-417/05, Zodl. 2006 str. II-2533, točki 99 in 100.

¹⁶ Kriteriji skladno z drugim in tretjim odstavkom 1. člena Uredbe ES o združitvah.

¹⁷ Dokument št. 3061-27/2022-6, tč. 6 in promet podjetja MERKUR trgovina, ki je postalo del skupine ALFI v letu 2022.

¹⁸ Odločbe Agencije KD AVF 1/VB-NEPREMIČNINE št. 3061-2/2018-8 z dne 14. 3. 2018, KD AVF/FMZD št. 3061 20/2018-5 z dne 4. 9. 2018, EB Erste Bank/WG PROJEKTIRANJE št. 3061-3/2019-7 z dne 26. 2. 2019, Supernova/Centrice Real Estate Ljubljana št. 3061 16/2019-97 z dne 29. 11. 2019, ALFI/TUŠ NEPREMIČNINE št. 3061-35/2020-37 z dne 22. 4. 2021, AH Invest/Engrotuš št. 3061-36/2020-22 z dne 20. 1. 2021 in ALOS RE/AH INVEST RE št. 3061-28/2020-10 z dne 31. 1. 2022.

¹⁹ Npr. odločbi Evropske komisije št. COMP/M.7203 - UNIBAIL-RODAMCO/CPPIB/CENTRO z dne 6. 5. 2014, odst. 13 in 14 ter št. COMP/M.8229 - HAMMERSON/IRISH LIFE/ILAC SHOPPING CENTRE z dne 14. 12. 2016, odst. 13 do 15.

18. Komisija je v okviru trga maloprodajnih nepremičnin nakazala možnost nadaljnje segmentacije tega trga²⁰ na: (i) trg maloprodajnih centrov (vključno z NC²¹ in NP²²) s površino vsaj 8.000 ali 10.000 m² in (ii) zgolj trg NC z vsaj 8.000 ali 10.000 m² površine. Ne glede na navedeno pa Komisija dokončnega in jasnega stališča o vprašanju delitve trga maloprodajnih nepremičnin ni sprejela.
19. Agencija je v pretekli praksi²³ ugotovila, da bi lahko trg oddajanja maloprodajnih nepremičnin delili na ožje trge, in sicer na: (i) trg oddajanja prodajnih prostorov (površin) v NC; (ii) trg oddajanja prodajnih prostorov (površin) v NP; (iii) trg oddajanja prodajnih površin v specializiranih tematskih centrih in (iv) trg oddajanja prodajnih prostorov (površin) v mestnih središčih. Trg oddajanja prodajnih prostorov (površin) v NC bi lahko delili še naprej na sledeče podtrge: (i) trg oddajanja prodajnih prostorov v »mikro« NC s površino pod 5.000 m²; (ii) trg oddajanja prodajnih prostorov v »malih« NC s površino od 5.000 do 19.999 m²; (iii) trg oddajanja prodajnih prostorov v »srednje velikih« NC s površino od 20.000 do 39.999 m² in (iv) trg oddajanja prodajnih prostorov v »velikih« NC s površino vsaj 40.000 m². Pri tem pa ni dokončno opredelila upoštevnega storitvenega trga oddajanja maloprodajnih nepremičnin.
20. Ker obravnavana koncentracija na trgu oddajanja poslovnih nepremičnin ne zbuja pomislekov glede njene skladnosti s pravili konkurence, Agencija ugotavlja, da natančna opredelitev upoštevnega storitvenega trga ni potrebna.
21. Kot upoštevni geografski trg za storitveni trg oddajanja poslovnih nepremičnin je priglasi telj navedel, da le-ta obsega območje Republike Slovenije, saj se nepremičnine ne nahajajo skoncentrirano na ozkem geografskem območju Republike Slovenije, temveč so razpršene po območju celotne Republike Slovenije.
22. Agencija v svoji dosedanji praksi, podobno kot Komisija, ni dokončno opredelila upoštevnege geografskega trga nepremičninskih trgov. Ker Agencija ni dokončno določila upoštevnege storitvenega trga oddajanja poslovnih nepremičnin, tudi dokončna opredelitev upoštevnege geografskega trga ni potrebna, saj ne glede na to, ali bi upoštevni geografski trg opredelili ožje ali širše ne bi bil izkazan sum glede skladnosti obravnavane koncentracije s pravili konkurence.

B. Presoja koncentracije

23. Iz navedb priglasi telja je razvidno, da prevzeto podjetje daje v najem lastne poslovne nepremičnine, ki so namenjene v glavnem trgovskim in storitvenim lokalom. Tudi skupina ALFI oddaja poslovne nepremičnine, ki v naravi predstavljajo trgovske in storitvene lokale ter pisarne.²⁴ Seznam lastnih poslovnih nepremičnin, ki jih oddajajo prevzeto podjetje in podjetja skupine ALFI je razviden iz Tabele 1 in Tabele 2. Iz obeh tabel je razvidna tudi njihova namenska raba, površina in prihodki, ki so bili ustvarjeni iz naslova njihove oddaje v letu 2021.

²⁰ Odločbi Evropske komisije št. COMP/M.7203 - UNIBAIL-RODAMCO/CPIIB/CENTRO z dne 6. 5. 2014, odst. 15 in št. COMP/M.8229 - HAMMERSON/IRISH LIFE/ILAC SHOPPING CENTRE z dne 14. 12. 2016, odst. 16.

²¹ Kratica NC pomeni nakupovalni center.

²² Kratica NP pomeni nakupovalni park.

²³ Odločba Agencije Supernova/Centrice Real Estate Ljubljana št. 3061-16/2019-97 z dne 29. 11. 2019, odst. 49 in 50.

²⁴ Poleg poslovnih nepremičnin skupina ALFI oddaja tudi stanovanjske nepremičnine in turistične nastanitve: prihodki od najemnin iz naslova oddaje stanovanjskih nepremičnin v letu 2021 so znašali [REDACTED] EUR, prihodki od oddaje turističnih nastanitve v [REDACTED] pa so v letu 2021 znašali [REDACTED] EUR.

24. Tabela 1: Seznam lastnih poslovnih nepremičnin, ki jih oddaja podjetje MERKUR nepremičnine

	Nepremičnina	Kraj	Namenska raba	Površina (m ²)	Najemnina 2021 (EUR)
1	TC Ljubljana Vič	Ljubljana			
2	TC Mojster Koper	Koper			
3	Poslovna stavba	Naklo			
5	TC Kranj Primskovo	Kranj			
6	TC Slovenj Gradec	Slovenj Gradec			
7	Poslovni prostor	Pivka			
8	Poslovni prostor	Velenje			
	SKUPAJ.				
	Skupaj PPL				
	Skupaj PPP				
	Skupaj IND				

Vir: Podatki priglasitelja²⁵

Legenda Tabele 1 in Tabele 2:

- PPP - Pisarne (pisarniški prostori, prostori za poslovanje s strankami, prostori za zdravstveno dejavnost)
- PPL - Lokali (trgovski in storitveni lokali, gostinski lokali)
- IND - Industrijski prostori (proizvodne hale in skladišča)

25. Iz podatkov v Tabeli 1 je razvidno, da med poslovnimi nepremičninami, ki jih daje v najem prevzeto podjetje, prevladujejo [REDACTED]. S slednjimi je podjetje MERKUR nepremičnine ustvarilo glavno prihodkov od oddaje v letu 2021 ([REDACTED]). Od [REDACTED] prihodkov iz naslova oddaje [REDACTED], odpade [REDACTED] EUR na prihodke od oddaje [REDACTED]. V okviru slednjih glavno prihodkov predstavljajo [REDACTED] ([REDACTED])²⁶, ki jih uporablja za [REDACTED]. Preostali prostori v navedenih [REDACTED], ki jih ciljno podjetje oddaja [REDACTED], so namenjeni v glavnem [REDACTED] - z njimi ustvari [REDACTED].

26. Ker ustvari ciljno podjetje glavno prometa od oddajanja [REDACTED] nepremičnin z najemnikom [REDACTED], ki je podjetje v skupini ALFI, katere del bo po koncentraciji tudi podjetje MERKUR nepremičnine, je Agencija preverila, kakšne načrte ima priglasitelj s trgovskimi centri, v katerih je najemnik [REDACTED], v prihodnje. Priglasitelj je pojasnil, [REDACTED].

27. Agencija glede na dejstvo, da bosta po koncentraciji podjetji MERKUR trgovina in MERKUR nepremičnine del iste skupine podjetij, ugotavlja, da je treba pri izračunu tržnega deleža ciljnega podjetja odšteti prihodke od najemnin iz naslova oddaje podjetju MERKUR trgovina. Po koncentraciji se namreč ta promet ne bo štel kot promet, ki ga podjetje MERKUR nepremičnine ustvari na trgu, ampak kot promet, ki ga ustvari znotraj skupine. Glede na navedeno je Agencija v nadaljevanju pri izračunu tržnih deležev upoštevala, da ustvari ciljno podjetje z oddajo poslovnih nepremičnin skupno [REDACTED] EUR²⁸ prometa, od tega ustvari [REDACTED] EUR²⁹ z oddajo lokalov (PPL), [REDACTED] EUR z oddajo pisarn (PPP) in [REDACTED] EUR z oddajo industrijskih prostorov (IND).

²⁵ Dokument št. 3061-27/2022-6.

²⁶ Dokument št. 3061-27/2022-17, tč. 3.

²⁷ Dokument št. 3061-27/2022-17, tč. 3.

²⁸ Izračun: [REDACTED] EUR (skupaj prejete najemnine v tabeli 1) – [REDACTED] EUR (prejeta najemnina od [REDACTED]).

28. Tabela 2: Seznam lastnih poslovnih nepremičnin, ki jih oddajajo podjetja skupine ALFI³⁰

	Nepremičnina	Kraj	Imetnik ³¹	Namenska raba	Površina (m ²)	Najemnina 2021 ³²
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
13						
14						
15						
16						
17						
18						
19						
20						
21						
22						
23						
24						
25						
26						
27						
28						
	SKUPAJ					
	Skupaj PPL					
	Skupaj PPP					
	Skupaj IND					

Vir: Podatki priglasitelja³³

²⁹ Izračun:

[Redacted text]

³⁰

[Redacted text]

[Redacted text]

³¹

[Redacted text]

³² Dokument št. 3061-27/2022-17, tč. 1.

29. Iz podatkov v Tabeli 2 je razvidno, da med poslovnimi nepremičninami, ki jih dajejo v najem podjetja skupine ALFI, prav tako kot pri ciljnem podjetju, prevladujejo [REDACTED]. Priglasitelj je v zadnji dopolnitvi priglasitve koncentracije še navedel, da podjetje [REDACTED], ki sicer nima v lasti nobene nepremičnine, oddaja v »podnajem« del poslovnih nepremičnin, ki jih najema od ciljnega podjetja in od drugih najemodajalcev. Z njihovo oddajo je v letu 2021 ustvarilo [REDACTED]. Kot navaja priglasitelj, glavnina teh prihodkov (99,98 %) izhaja iz [REDACTED], medtem ko je bil oddan [REDACTED].³⁴
30. Glede na zgoraj navedeno Agencija ugotavlja, da je promet, ki ga je skupina ALFI ustvarila z oddajo poslovnih nepremičnin v letu 2021 znašal skupno [REDACTED]³⁵. Od navedenega prometa odpade [REDACTED]³⁶ na oddajo lokalov (PPL), [REDACTED] na oddajo pisarn (PPP) in [REDACTED] na oddajo industrijskih prostorov (IND). Te podatke je Agencija upoštevala pri izračunu tržnih deležev v Tabeli 4.
31. Priglasitelj je ocenil obseg trga oddajanja poslovnih nepremičnin na podlagi poročila o aktivnih najemih poslovnih nepremičnin Slovenskega nepremičninskega združenja – FIABCI Slovenija (v nadaljevanju: SNZ-FIABCI) za leto 2019, ki izhaja iz podatkov GURS (Tabela 3), saj novjših poročil SNZ-FIABCI in GURS ni. Priglasitelj se je skliceval tudi na javno dostopni poročili nepremičninske agencije REMAX in podjetja Colliers, iz katerih naj bi izhajalo, da se trg v letih 2020 in 2021 ni krčil. V letu 2020 in 2021 so bili namreč v Ljubljani, kjer se nahaja večina slovenskega pisarniškega fonda, zgrajeni številni novi veliki pisarniški objekti (npr. na Dunajski cesti, v poslovni coni Črnuče in na Cesti dveh Cesarjev). Prav tako povpraševanje po pisarniških prostorih v Ljubljani bistveno presega ponudbo. Kot navaja priglasitelj se je z novimi objekti, ki so bili dani na trg v letih 2020 in 2021, trg oddajanja poslovnih nepremičnin lahko le širil. Prav tako je med t.i. »lockdowni«, v času epidemije v letih 2020 in 2021, večina poslovnih stavb ostala odprta in se najemne pogodbe niso odpovedovale. Priglasitelj ocenjuje, da bo z novimi in prihajajočimi objekti trg v naslednjih 2-4 letih še rasel. Kar se tiče pisarniških prostorov so v Ljubljani v gradnji sledeči objekti: poslovna stavba na Dunajski cesti 155-157 s površino 4.300 m² (zaključek predviden konec tega leta), novi poslovni center HUB33, ki se nahaja v industrijski coni Stegne-Ljubljana (na voljo bo 2.800 m² pisarn), poslovna stavba Quadro z 11.000 m² (zaključek predviden spomladi 2023), stanovanjsko-poslovni objekt Palais Schellenburg, ki bo obsegal 6.500 m² pisarniških prostorov (zaključek predviden konec leta 2023), projekt DCB Montana v Mostah na Leskovškovi ulici z 10.500 m² poslovnih površin (zaključek predviden do konca leta 2024). Načrtuje se tudi gradnja večjega poslovnega objekta ob Vilharjevi cesti in projekt Emonika.
32. Kar se tiče trgovskih centrov sta bila v letu 2020 zgrajena v Ljubljani velika nakupovalna centra: Aleja s površino 32.000 m² in IKEA podobne velikosti. Prav tako je bil razširjen nakupovalni center Supernova na Rudniku za dodatnih 34.000 m². Priglasitelj je navedel, da je iz poročila agencije Remax razvidno, da so najemne pogodbe, predvsem v trgovskih centrih, sklenjene za daljše obdobje (5-15 let in več), prav tako nezasedenost prostorov v trgovskih centrih ostaja kljub epidemiji majhna. Glede na navedeno priglasitelj ocenjuje, da se tudi trg oddaje trgovskih prostorov v letih 2020 in 2021 ni krčil.
33. Agencija je preverila pri GURS in SNZ-FIABCI, ali obstajajo novejša poročila o trgu oddaje poslovnih nepremičnin in ugotovila, da take analize še niso bile narejene.³⁷ Po podatkih SNZ-FIABCI pa so se najemnine za poslovne nepremičnine v zadnjih letih v povprečju zvišale,

³³ Dokument št. 3061-27/2022-12, tč. 1.

³⁴ Agencija je celotni znesek v višini [REDACTED] EUR v nadaljevanju štela kot promet ustvarjen z oddajo [REDACTED].

³⁵ Izračun: [REDACTED]

³⁶ Izračun: [REDACTED]

³⁷ Neurejeni in neobdelani podatki obstajajo na GURS v evidenci trga nepremičnin - ETN (večnamenska zbirka podatkov o kupoprodajnih pravnih poslih z nepremičninami in o najemnih pravnih poslih za stavbe in dele stavb), v katero zavezanca za poročanje med drugim posredujejo tudi podatke o posameznih najemnih pravnih poslih.

vendar različno glede na tip nepremičnine (pisarne, skladišča, trgovski objekti,...).³⁸ Glede na navedeno in ob dejstvu, da koncentracija ne vzbuja pomislekov o skladnosti s pravili konkurence, Agencija meni, da se lahko za določitev obsega trga in oceno položaja združenega podjetja na zadevnem trgu uporabijo razpoložljivi podatki iz leta 2019.

34. Tabela 3: Aktivni najemi poslovnih nepremičnin na dan 31. 12. 2019

Podatki GURS	Skupina poslovnih nepremičnin			SKUPNO
	PPP	PPL	IND	
Število aktivnih najemov (N)	12.537	9.396	2.621	24.554
Povprečna oddana površina (v m ²)	139	237	460	-
Povprečna mesečna najemnina (€/m ²)	9,3	9,6	4,3	-
Skupna mesečna najemnina (v €)	16.206.580	21.377.779	5.184.338	42.768.697

Vir: SNZ-FIABCI; GURS Statistike aktivnih najemov poslovnih nepremičnin na dan 31. 12. 2019.

Legenda:

PPP - Pisarne (pisarniški prostori, prostori za poslovanje s strankami, prostori za zdravstveno dejavnost)

PPL - Lokali (trgovski in storitveni lokali, gostinski lokali)

IND - Industrijski prostori (proizvodne hale in skladišča)

35. Iz Tabele 3 je razvidno, da je bilo na dan 31. 12. 2019 v Republiki Sloveniji 24.554 aktivnih najemov, ki so ustvarili 42.768.697 EUR skupne mesečne najemnine. Iz tabele 3 je prav tako razvidno, da med aktivnimi najemi poslovnih nepremičnin prevladujejo lokali (PPL), ki so ustvarili 21.377.779 EUR skupne mesečne najemnine. Priglasitelj je izračunal, da je bilo iz aktivnih poslovnih najemov v Republiki Sloveniji na leto ustvarjenega 513.224.364 EUR prometa.³⁹ Kot že navedeno, v koncentraciji udeležena podjetja oddajajo [REDACTED]. Trgovski in storitveni lokali predstavljajo znotraj kategorije lokalov (PPL) 81 % vseh aktivnih najemov. Glede na navedeno je Agencija ocenila velikost trga oddaje trgovskih in storitvenih lokalov na 207.792.012 EUR⁴⁰. Upošteva je prihodke podjetja MERKUR nepremičnine in skupine ALFI, ki so bili ustvarjeni iz naslova oddaje poslovnih nepremičnin v letu 2021, je Agencija izračunala njune tržne deleže (Tabela 4). Slednje je izračunala tako na širšem storitvenem trgu, ki vključuje oddajo vseh treh vrst poslovnih nepremičnin, kot tudi na ožjem storitvenem trgu, ki vključuje zgolj oddajo trgovskih in storitvenih lokalov.

36. Tabela 4: Ocena tržnih deležev podjetja MERKUR nepremičnine in skupine ALFI na širšem in ožjem storitvenem trgu oddajanja poslovnih nepremičnin v Republiki Sloveniji

Podjetje/skupina	Širši trg (PPP, PPL in IND)		Ožji trg (PPL)	
	Promet v EUR	Tržni delež (%)	Promet v EUR	Tržni delež (%)
Skupina ALFI	[REDACTED]	[0-5]	[REDACTED]	[0-5]
MERKUR nepremičnine	[REDACTED]	[0-5]	[REDACTED]	[0-5]
Združeno podjetje	[REDACTED]	[0-5]	[REDACTED]	[0-5]
Skupna površina oddanih poslovnih prostorov v RS	[REDACTED]	100	[REDACTED]	100

Vir: izračun Agencije na podlagi podatkov priglasitelja

37. Agencija glede na nizek tržni delež združenega podjetja tako na širšem storitvenem trgu oddajanja vseh vrst poslovnih nepremičnin ([REDACTED]) kot tudi na ožjem storitvenem trgu oddajanja trgovskih in storitvenih lokalov ([REDACTED]) ocenjuje, da se razmere na zadevnem upoštevnem trgu zaradi

³⁸ Dokument št. 3061-27/2022-15.

³⁹ Izračun: 42.768.697 EUR (skupne mesečne najemnine od oddaje PPP, PPL in IND) x 12 mesecev = 513.224.364 EUR.

⁴⁰ Izračun: 21.377.779 EUR (skupne mesečne najemnine od oddaje PPL) x 12 mesecev = 256.533.348 EUR x 81% = 207.792.012.

predmetne koncentracije ne bodo bistveno spremenile. Koncentracija na obravnavanem trgu ne bo imela za posledico ustvarjanja ali krepitev prevladujočega položaja. Tudi Komisija pri koncentracijah, pri katerih skupni tržni delež v koncentraciji udeleženih podjetij ne presega 25 %, v skladu z 18. odstavkom Smernic o presoji horizontalnih združitvev na podlagi uredbe Sveta o nadzoru koncentracij podjetij⁴¹ domneva, da zaradi omejenega tržnega deleža koncentracija ne more ovirati učinkovite konkurence in je zato skladna s pravili konkurence.

IV. ZAKLJUČEK

38. Na podlagi posredovanih podatkov priglasitelja in ob upoštevanju javno dostopnih podatkov Agencija ugotavlja, da v zadevi priglašene koncentracije podjetij ALFI in MERKUR nepremičnine ni izkazan resen sum o neskladnosti koncentracije s pravili konkurence. Agencija zato koncentraciji, na podlagi tretjega odstavka 46 člena ZPOMK-1, ne nasprotuje in izjavlja, da je skladna s pravili konkurence.

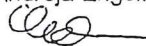
V. ODLOČITEV O STROŠKIH POSTOPKA

39 V skladu s prvim odstavkom 118 člena Zakona o splošnem upravnem postopku⁴² 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.

POUK O PRAVNEM SREDSTVU

Zoper to odločbo je dovoljeno vložiti tožbo pri Upravnem sodišču Republike Slovenije, Fajfarjeva 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.

Postopek vodila:
Andreja Engelman



Andrej Matvoz
Predsednik senata



Vročiti

- ALFI, upravljanje alternativnih investicijskih skladov d.o.o., Verovškova ulica 55A, 1000 Ljubljana; osebno po ZUP; po pooblaščenju. Odvetniška pisarna Zaman in partnerji d.o.o., Trdinova ulica 4, 1000 Ljubljana.

Vložiti

- zbirka dokumentarnega gradiva, tu.

Objaviti

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

⁴¹ UL C 31, 5.2.2004, str. 5-18.

⁴² 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.