



**JAVNA AGENCIJA REPUBLIKE SLOVENIJE
ZA VARSTVO KONKURENCE**

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: 3061-5/2021-7

Datum: 17. 6. 2021

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. Karle Pinter 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 pridobitve skupne kontrole podjetij ALFI d.o.o., Verovškova ulica 55A, 1000 Ljubljana, ki ga zastopa direktor Dejan Jelisavac (v nadaljevanju: ALFI) in EOS KSI d.o.o., Letališka cesta 33, 1000 Ljubljana, ki ga zastopa direktor Janez Klančar (v nadaljevanju: EOS KSI) in ki ju po pooblastilu zastopa Odvetniška pisarna Zaman in partnerji d.o.o., Trdinova ulica 4, 1000 Ljubljana, nad podjetjem Anepremičnine d.o.o., Trdinova ulica 4, 1000 Ljubljana, ki ga zastopa direktor Gregor Žvipelj (v nadaljevanju: Anepremičnine), na nejavni seji dne 17. 6. 2021 naslednjo

ODLOČBO

1. Javna agencija Republike Slovenije za varstvo konkurence koncentraciji pridobitve skupne kontrole podjetij ALFI d.o.o., Verovškova ulica 55A, 1000 Ljubljana in EOS KSI d.o.o., Letališka cesta 33, 1000 Ljubljana, nad podjetjem Anepremičnine d.o.o., Trdinova ulica 4, 1000 Ljubljana, 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 2. 4. 2021 prejela priglasitev koncentracije podjetij ALFI in EOS KSI nad podjetjem Anepremičnine. Koncentracijo sta priglasili podjetji ALFI in EOS KSI (v nadaljevanju tudi: priglasiatelj). Podjetje ALFI navaja, da je koncentracijo priglasilo v svojem imenu in za račun [redacted] ALFI, [redacted] (v poslovnem registru vpisan kot poslovna enota – PE): [redacted].
2. Predmet koncentracije je pridobitev celotnega lastniškega deleža podjetja Anepremičnine. V ta namen je bila sklenjena [redacted]², ki jo je sklenilo podjetje NOVA KBM d.d. kot prodajalec ter podjetji ALFI in EOS KSI kot kupca. Na podlagi navedene pogodbe bosta priglasiatelja, po izpolnitvi vseh odločnih pogojev pridobila vse poslovne deleže v podjetju Anepremičnine d.o.o., ki skupaj predstavljajo 100% njegovega osnovnega kapitala - vsak od priglasiateljev bo imetnik 50 % poslovnih deležev podjetja Anepremičnine, kar jima bo omogočalo izvajanje skupne kontrole nad ciljnim podjetjem.
3. Vrednost transakcije (oz. znesek kupnine za 100 % poslovni delež podjetja Anepremičnine) znaša [redacted] EUR, skrajni rok za njeno izvršitev je [redacted].

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.

² Dokument št. 3061-5/2021-1, priloga 4 - [redacted].

4. 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 20. 5. 2021⁴.
5. Skladno z določili Zakona o upravnih taksah (v nadaljevanju: ZUT) je priglasitelj dne 25. 3. 2021 plačal upravno takso po tarifni številki 48 v znesku 2.000,00 EUR⁵.
6. Iz priglasitve izhaja, da podjetje ALFI (v nadaljevanju tudi: prvi priglasitelj) v obravnavani koncentraciji nastopa v svojem imenu in za račun [REDACTED] ALFI d.o.o., [REDACTED] (v nadaljevanju: ALFI [REDACTED]), ki kot kolektivni naložbeni podjem opravlja dejavnost nalaganja zbranih sredstev v naložbe skladno s sprejeto naložbeno politiko. ALFI [REDACTED] sredstva vlaga v [REDACTED]. ALFI [REDACTED] ni inkorporiran, temveč predstavlja ločeno premoženje skladno z Zakonom o upravljavcih alternativnih investicijskih skladov – ZUAIS⁶. ALFI [REDACTED] je vpisan v Poslovni register Slovenije kot poslovna enota podjetja ALFI, ki tudi upravlja z njim.

[REDACTED] Glavna dejavnost podjetja ALFI je upravljanje skladov. Prvi priglasitelj je del finančne skupine KF Finance, ki ima na svoji spletni strani navedeno, da gre za največjo regionalno svetovalno in investicijsko skupino, ki se osredotoča na finance, upravljanje nepremičnin in premoženja⁷. V skupino podjetij prvega priglasitelja spadajo številna domača in tuja podjetja, ki opravljajo različne dejavnosti, pri čemer so na območju Republike Slovenije dejavna predvsem sledeča podjetja:

8. Glavna dejavnost podjetja EOS KSI (v nadaljevanju tudi: drugi priglasitelj) je upravljanje s terjatvami in njihov odkup (tako posamični, kot portfeljski). Drugi priglasitelj nima odvisnih podjetij. Celotni poslovni delež podjetja EOS KSI je v lasti podjetja EOS International Beteiligungsgesellschaft mbH, s sedežem v Nemčiji. Lastnik slednjega je podjetje [REDACTED]. Med podjetji, ki pripadajo tej skupini, sta na trgu Republike Slovenije dejavni podjetji [REDACTED], obe s sedežem [REDACTED]. Navedeni podjetji opravljata dejavnost [REDACTED].

³ Uradni list RS, št. 36/09 in 3/14.

⁴ Dokument št. 3061-5/2021-5.

⁵ Dokument št. 3061-5/2021-1, priloga 3.

⁶ Uradni list RS, št. 32/15 s spremembami. [REDACTED]

⁷ <https://www.kf-finance.si/>.

9. Iz priglasitve izhaja, da imata priglasitelja skupno kontrolo nad podjetjem [REDACTED],⁸ katerega glavna dejavnost je [REDACTED].
10. Prevezeto podjetje je bilo ustanovljeno leta 2013 kot hčerinsko podjetje ABANKA d.d. z namenom centralizacije upravljanja nekaterih nepremičnin v skupini Abanke. V času svojega delovanja je podjetje Anepremičnine prevzelo tudi [REDACTED]. Glavna dejavnost podjetja Anepremičnine je trgovanje z lastnimi nepremičninami in oddajanje lastnih nepremičnin. Prevezeto podjetje nima odvisnih podjetij. Njegov izključni lastnik je podjetje Nova KBM d.d.
11. Priglasitelja želita s prevzemom podjetja Anepremičnine svoje [REDACTED].

II. PODREJENOST ZPOmK-1

A. Koncentracija

12. 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; (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.
13. Drugi odstavek 10. člena ZPOmK-1 določa, da kontrolo nad podjetjem ali njegovim delom 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; (ii) pravice ali pogodbe, ki zagotavljajo odločilen vpliv na sestavo, glasovanje ali sklepe organov podjetja.
14. Iz Prečiščenega obvestila Komisije o pravni pristojnosti v okviru Uredbe Sveta (ES) št. 139/2004 o nadzoru koncentracij podjetij (v nadaljevanju: Obvestilo komisije)⁹ izhaja, da izključna kontrola obstaja, če lahko samo eno podjetje izvaja odločilni vpliv nad drugim podjetjem, v primeru skupne kontrole pa imata dve ali več podjetij ali oseb možnost izvajanja odločilnega vpliva nad drugim podjetjem. Odločilni vpliv v tem smislu običajno pomeni moč preprečiti dejanja, ki določajo strateško gospodarsko obnašanje podjetja. Sledi torej, da morajo navedena podjetja ali osebe pri določanju gospodarske politike skupnega podjetja doseči skupni dogovor (medsebojno soglasje), torej morajo medsebojno sodelovati.
15. V obravnavanem primeru je koncentracija podjetij in s tem obveznost priglasitve nastala dne 12. 3. 2021 s sklenitvijo [REDACTED], na podlagi katere bosta priglasitelja pridobila 100 % poslovni delež v podjetju Anepremičnine. Po navedbah priglasiteljev bosta podjetji ALFI in EOS KSI svoja upravljavska upravičenja izvrševali skladno z njuno udeležbo v osnovnem kapitalu podjetja Anepremičnine, tj. vsak od njiju v okviru pripadajočih 50 % poslovnih deležev, in nihče od njiju v podjetju Anepremičnine ne bo imel prevladujoče/odločilne kontrole. Glede na navedeno, bosta podjetji ALFI in EOS KSI pridobili skupno kontrolo nad podjetjem Anepremičnine.
16. 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.

⁸ Dokument št. 3061-2/2021-5, točka 1 c.

⁹ Uradni list EU št. C 95 z dne 16. 4. 2008.

17. 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

18. 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 presegal 35 mio EUR in če je letni promet prevzetega podjetja skupaj s podjetji v skupini presegal 1 mio EUR.
19. Iz predloženih finančnih podatkov priglasiteljev¹⁰ izhaja, da je skupni letni promet podjetij, v skupini prvega priglasitelja, v letu 2020 na trgu Republike Slovenije znašal okvirno [REDACTED]¹¹, letni promet, ki ga je v istem letu na trgu Republike Slovenije ustvaril drugi priglasitelj skupaj s podjetji v skupini, pa je znašal [REDACTED]. Prevzeto podjetje je v letu 2020 na trgu Republike Slovenije ustvarilo čiste prihodke od prodaje v višini [REDACTED]. Navedeno pomeni, da je v primeru pridobitve skupne kontrole podjetij ALFI in EOS KSI nad podjetjem Anepremičnine 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.
20. 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

21. Na podlagi tretjega odstavka 21. člena Uredbe Sveta (ES) št. 139/2004 z dne 20. januarja 2004 o nadzoru koncentracij podjetij¹² (v nadaljevanju: Uredba ES o združitvah) nobena država članica ne sme uporabiti svojega nacionalnega prava o konkurenci za katero koli koncentracijo z razsežnostmi EU. Dolžnost Agencije¹³ je torej, da za vsako koncentracijo preveri, ali le-ta nima razsežnosti EU.¹⁴
22. 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 5000 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, 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 2500 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.

¹⁰ Dokument št. 3061-5/2021-1, str. 2 in 3061-5/2021-5, točka 1.a. in priloga 1.

¹¹ Agencija je upoštevala oceno priglasiteljev, da okvirno 10 % skupnega prometa, predstavljajo čisti prihodki od prodaje proizvodov in opravljanja storitev med podjetji v skupini (dokument št. 3061-5/2021-5, točka 1.a.).

¹² UL L 24, 29.1.2004, str. 1–22.

¹³ Dolžnost izhaja tako iz 10. člena načelom lojalnosti iz tretjega odstavka 4. člena Pogodbe o EU (UL C 326, 26.10.2012), kot tudi iz 21. člena Uredba ES o združitvah.

¹⁴ 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.

23. Agencija na podlagi podatkov priglasiteljev ugotavlja, da zadevna koncentracija ne izpolnjuje meril za koncentracijo z razsežnostjo EU. Glede izpolnjevanja pogojev iz drugega odstavka 1. člena Uredbe ES Agencija ugotavlja, da je sicer izpolnjen pogoj iz točke a), saj so v koncentraciji udeležena podjetja skupno na svetovnem trgu v letu 2020 ustvarila več kot [REDACTED] prometa¹⁵ (s tem je presežen prag 5000 mio EUR prometa), ni pa izpolnjen pogoj iz točke b) - prvi priglasitelj je s povezanimi podjetji na trgu EU v letu 2020 ustvaril [REDACTED] prometa, prevzeto podjetje pa zgolj [REDACTED] prometa (s tem ni dosežen prag 250 mio EUR skupnega prometa vsakega od vsaj dveh udeleženih podjetij na trgu EU). Agencija glede izpolnjevanja pogojev iz tretjega odstavka 1. člena Uredbe ES ugotavlja, da so izpolnjeni pogoji iz točk a), b) in d), ne pa tudi pogoj iz točke c) - podjetja povezana s prvim priglasiteljem namreč ustvarijo več kot 25 mio EUR skupnega prometa samo v dveh državah članicah, in sicer v Republiki Sloveniji ([REDACTED]) ter ([REDACTED]), skupni promet prevzetega podjetja pa je precej manjši in ne dosega 25 mio EUR (s tem ni dosežen prag prometa 25 mio EUR, ki ga morata doseči vsaj dve udeleženi podjetji v vsaki od vsaj treh držav članic).
24. Glede na to, da morajo biti pogoji izpolnjeni kumulativno, iz obrazloženega sledi, da zadevna koncentracija nima razsežnosti EU, niti po drugem odstavku 1. člena Uredbe ES o združitvah, niti po tretjem odstavku 1. člena Uredbe ES o združitvah, zato 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

25. Upoštevni proizvodni oziroma storitveni trg je v skladu 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.
26. Upoštevni geografski trg je v skladu z 8. točko 3. člena ZPOmK-1 definiran kot trg, ki praviloma vključuje območje, na katerem si konkurenti na upoštevni proizvodni oziroma storitveni 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, ker so pogoji konkurence na njih 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.
27. Pri presoji koncentracije je Agencija ugotavljala, ali prihaja do prekrivanja dejavnosti v koncentraciji udeleženih in z njimi povezanih 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 oskrbne verige.
28. Na podlagi posredovanih podatkov priglasiteljev Agencija ugotavlja, da je prevzeto podjetje aktivno na področju poslovanja z lastnimi nepremičninami (trgovanje z lastnimi nepremičninami in oddajanje lastnih nepremičnin) - po podatkih za leto 2019 je glavnino prihodkov ustvarilo s prodajo nepremičnin ([REDACTED]) od skupno [REDACTED]).¹⁶
29. Priglasitelja sta navedla, da je bistvo obravnavane koncentracije v portfelju nepremičnin, ki so v lasti prevzetega podjetja. Podjetje Anepremičnine je namreč [REDACTED] [REDACTED], v obliki stvarnega vložka s strani podjetja [REDACTED] prejelo

¹⁵ Priglasitelja sta navedla, da je že skupni promet podjetij v skupini drugega priglasitelja presegal prag 5.000 mio EUR, saj je na svetovnem trgu v letu 2020 znašal [REDACTED] (dokument št. 3061-5/2021-5, točka 5).

¹⁶ Dokument št. 3061-5/2021-1, točka 6.1.3, str. 35.

nepremičnine¹⁷ v skupni ocenjeni vrednosti [REDACTED],¹⁸ že pred tem pa je razpolagalo z nepremičninami¹⁹ v skupni ocenjeni vrednosti [REDACTED]. Agencija ugotavlja, da večina nepremičnin, ki jih je prejelo prevzeto podjetje, predstavlja poslovne prostore in da slednji predstavljajo glavnino nepremičninskega portfelja prevzetega podjetja²⁰ (približno 75 % vrednosti vseh nepremičnin). Preostanek nepremičninskega portfelja podjetja Anepremičnine predstavljajo nepremičnine drugih namembnosti, za katere Agencija podobno kot priglasitelja ocenjuje, da zaradi relativno majhnega obsega ne morejo povzročiti bistvenih učinkov na nepremičninskih trgih.

30. Agencija ugotavlja, da se podjetja iz skupin priglasiteljev ukvarjajo z vrsto dejavnosti - kot navajata priglasitelja, poslujejo predvsem na trgu odkupa terjatev in drugih problematičnih naložb. Iz priglasitve izhaja, da se nekaj podjetij iz skupine podjetij prvega priglasitelja ukvarja tudi z oddajo nepremičnin, med katerimi prevladujejo maloprodajne nepremičnine, ki jih je pridobilo podjetje ALSTAR RE d.o.o. od podjetij TUŠ NEPREMIČNINE d.o.o. in ENGROTUŠ d.o.o.²¹ Agencija se pridružuje mnenju priglasiteljev, da na tem segmentu, kljub minimalnemu horizontalnemu prekrivanju dejavnosti v koncentraciji udeleženih podjetij, koncentracija ne bo imela protikonkurenčnih učinkov, saj prevzeto podjetje razpolaga zgolj z dvema manjšima maloprodajnima nepremičninama skupne površine [REDACTED] m².
31. Priglasitelja sta glede na nepremičninski portfelj podjetja Anepremičnine ugotovila, da upoštevni trg, na katerem so dejavna v koncentraciji udeležena podjetja in na katerem prihaja do (relevantnih) horizontalnih prekrivanj dejavnosti, predstavlja zgolj trg oddajanja (pisarniških) poslovnih prostorov, saj na trgu prodaje nepremičnin priglasitelja nista aktivna oziroma sta dejavna priložnostno. Med podjetji udeleženimi v koncentraciji po navedbah priglasiteljev ne prihaja do vertikalnih prekrivanj dejavnosti.

Trg oddaje poslovnih prostorov

32. Agencija je v svoji dosednji praksi²², upošteva prakso Evropske komisije²³, 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. Ker obravnavana koncentracija na trgu oddaje poslovnih prostorov ne zbuja pomislekov glede njene skladnosti s pravili konkurence, Agencija zadevnega upoštevnega storitvenega trga ni dokončno opredelila.
33. V zvezi z upoštevni geografskim trgom sta priglasitelja navedla, da le-ta za trge nepremičninskih storitev obsega območje Republike Slovenije, saj se nepremičnine ne nahajajo skoncentrirano na enem območju Republike Slovenije, temveč so razpršene praktično po celotnem območju Republike Slovenije.

¹⁷ Gre za 18 poslovnih prostorov v ocenjeni skupni vrednosti [REDACTED] EUR, 3 stanovanjske nepremičnine v skupni ocenjeni vrednosti [REDACTED] EUR, stavbno zemljišče v ocenjeni vrednosti [REDACTED] EUR, parkirna mesta v vrednosti [REDACTED] EUR, počitniška objekta Rogla in Izola v ocenjeni vrednosti [REDACTED] EUR in [REDACTED] 0 EUR.

¹⁸ Cenitev je bila izvedena z namenom dokapitalizacije podjetja Anepremičnine s strani podjetja [REDACTED]. (dokument št. 3061-5/2021-1, Priloga 5 [REDACTED]).

¹⁹ 7 poslovnih prostorov v ocenjeni skupni vrednosti [REDACTED] EUR, 7 stanovanjskih nepremičnin v ocenjeni skupni vrednosti [REDACTED] EUR, nekaj stavbnih in kmetijskih zemljišč v ocenjeni skupni vrednosti [REDACTED] EUR, 1 turistična nastanitev v ocenjeni skupni vrednosti [REDACTED] EUR in 2 maloprodajni nepremičnini v ocenjeni skupni vrednosti [REDACTED] EUR.

²⁰ 25 poslovnih prostorov: 18 prejetih v okviru dokapitalizacije od podjetja NOVA KBM d.d. in 7 obstoječih.

²¹ 12 maloprodajnih nepremičnin skupne površine [REDACTED] m². Agencija je v zvezi s pridobitvijo teh nepremičnin presojala koncentracijo in dne 22. 4. 2021 izdala odločbo št. 3061-35/2020-37.

²² Odločbe Agencije: št. 3061-2/2018-8 - KD AVF 1/VB-NEPREMIČNINE z dne 14. 3. 2018, št. 3061 20/2018-5 - KD AVF/FMZD z dne 4. 9. 2018, št. 3061-3/2019-7 - EB Erste Bank/WG PROJEKTIRANJE z dne 26. 2. 2019, št. 3061 16/2019-97 Supernova/Centrice Real Estate Ljubljana z dne 29. 11. 2019 in št. 3061-36/2020-22 - AH Invest/Engrotuš z dne 20. 1. 2021.

²³ 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.

34. Agencija v svoji dosedANJI praksi, podobno kot Evropska komisija, ni dokončno opredelila upoštevnege geografskege trga nepremičninskih trgov. Ker Agencija ni dokončno določila upoštevnege storitvenega trga oddaje poslovnih prostorov, tudi dokončna opredelitev upoštevnege geografskege 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

35. V skladu z 11. členom ZPOmK-1 so prepovedane koncentracije, ki bistveno omejujejo učinkovito konkurencu na ozemlju Republike Slovenije ali njegovem znatnem delu, zlasti kot posledica ustvarjanja ali krepitve 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.
36. Agencija je presojo koncentracije izvedla na podlagi podatkov, posredovanih s strani priglasitelja in na podlagi javno dostopnih podatkov, ki jih je pridobila tekom postopka.

Trg oddaje poslovnih prostorov

37. Na trgu oddaje poslovnih prostorov je poleg prevzetega podjetja dejavno podjetje [REDACTED] (v nadaljevanju: [REDACTED]) iz skupine prvega priglasitelja, ki je lastnik poslovnih prostorov (pisarn) v [REDACTED] s površino [REDACTED] m² in s prometom v letu 2019 v znesku [REDACTED] EUR. Poslovni prostori, ki jih ima v lasti prevzeto podjetje, so navedeni v Tabeli 1 (poslovne prostore od zaporedne številke 1 do 18 je podjetje Anepremičnine pridobilo z dokapitalizacijo s strani podjetja [REDACTED]). Pri posameznem poslovnem prostoru je poleg njegove lokacije navedena tudi njegova površina (v m²), ocenjena vrednost (v EUR) ter ustvarjeni prihodki od najemnin v letu 2019.

38. Tabela 1: Seznam poslovnih prostorov podjetja Anepremičnine

	Lokacija	Površina (v m ²)	Vrednost (v EUR)	Najemnina 2019 (v EUR)
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				

	Lokacija	Površina (v m ²)	Vrednost (v EUR)	Najemnina 2019 (v EUR)
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
	SKUPAJ			

Vir: Podatki priglasitelja²⁵

39. Iz podatkov v Tabeli 1 je razvidno, da je bilo v letu 2019 od 25-ih poslovnih prostorov oddanih le 7 poslovnih prostorov oziroma od 18-ih poslovnih prostorov, ki so bili predmet stvarnega vloška podjetja [REDACTED], so bili oddani [REDACTED]. Za del neodanih poslovnih prostorov, ki jih je prevzeto podjetje pridobilo z dokapitalizacijo, sta priglasitelja pojasnila²⁶, da jih je podjetje [REDACTED] uporabljalo za opravljanje svoje lastne dejavnosti. V zvezi s temi prostori je bil sklenjen tudi [REDACTED]

[REDACTED]²⁷. Kar se tiče preostalih neodanih poslovnih prostorov, pa priglasitelja ne poznata razlogov, zaradi katerih ti poslovni prostori niso bili oddani. Glede načrtov v zvezi s poslovnimi prostori v prihodnje, sta priglasitelja pojasnila, da jih imata namen upravljati (tj. jih dajati v najem oziroma prodajati – kako bosta ravnala, je odvisno od stanja nepremičninskega trga).

40. Agencija glede na podatke o poslovnih prostorih, s katerimi razpolagata podjetji Anepremičnine in [REDACTED] ocenjuje, da gre na zadevnem trgu za minimalna horizontalna prekrivanja dejavnosti, ki ne bodo povzročila protikonkurenčnih učinkov. Navedena ocena Agencije se nanaša tako na širši (območje Republike Slovenije) kot tudi ožji ([REDACTED]) geografski obseg storitvenega trga oddaje poslovnih prostorov. V primeru ožje opredelitve geografskega trga Agencija ugotavlja, da ima podjetje iz skupine prvega priglasitelja, tj. podjetje [REDACTED] poslovne prostore v [REDACTED] s površino [REDACTED] m², medtem ko ima prevzeto podjetje 3 poslovne prostore v Ljubljani (Tabela 1, poslovni prostori pod zaporedno številko 3, 14 in 17), katerih skupna površina meri [REDACTED] m². Ne glede na navedeno pa Agencija v nadaljevanju povzema izračune tržnih deležev v koncentraciji udeleženih podjetij na trgu oddaje poslovnih prostorov na območju Republike Slovenije, ki sta jih z namenom zagotovitve popolnosti informacij, posredovala priglasitelja.

41. Priglasitelja sta izračunala obseg trga oddaje poslovnih prostorov na podlagi podatkov Geodetske uprave RS (»GURS«) za leto 2019 (Tabela 2), saj podatki za leto 2020 v času priglavitve koncentracije niso bili dosegljivi. Iz Tabele 2 je razvidno, da je bilo na dan 31. 12. 2019 v Republiki Sloveniji 12.537 aktivnih najemov pisarn (PPP), med katere sodijo pisarniški prostori, prostori za poslovanje s strankami in prostori za zdravstveno dejavnost. Povprečna mesečna najemnina na ravni države je znašala 9,3 EUR/m².

²⁴ V dopolnitvi priglavitve (dokument št. 3061-5/2021-5, točka 3.a na str. 3) sta priglasitelja navedla, da je bil predmet oddaje tudi poslovni prostor [REDACTED].

²⁵ Dokument št. 3061-5/2021-1, točka 6.1.3 in št. 3061-5/2021-5, točka 3.a.

²⁶ Dokument št. 3061-5/2021-5, točka 3.a, str. 4

²⁷ Gre za poslovne prostore [REDACTED]

[REDACTED] (dokument št. 3061-5/2021-5, točka 3.a, str. 4).

42. Tabela 2: 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

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)

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

43. Priglasiteljica sta na podlagi podatkov v Tabeli 2 izračunala, da je skupna oddana površina pisarn v letu 2019 znašala 1.742.643 m²²⁸ in da je skupni znesek najemnin od oddaje poslovnih prostorov v tem letu znašal 194.478.960 EUR²⁹. Ugotovila sta, da koncentracija ne more vplivati na trg oddaje poslovnih prostorov, saj skupna površina vseh poslovnih prostorov v lasti podjetja Anepremičnine in podjetja ██████ znaša ██████ m², kar predstavlja ██████ % delež površine vseh oddanih poslovnih prostorov v Republiki Sloveniji na dan 31. 12. 2019 oz. ██████ % delež vseh pisarniških površin na območju Slovenije, ki znaša po podatkih GURS 6,6 milijona m².
44. Agencija ugotavlja, ██████ poslovnih prostorov podjetja Anepremičnine sploh ni bilo predmet oddaje in je zato dejanski količinski tržni delež v koncentraciji udeleženih podjetij na trgu oddaje poslovnih prostorov v Republiki Sloveniji nižji in znaša v letu 2019 ██████ %, (Tabela 3) vrednostni tržni delež združenega podjetja pa znaša ██████ %. Pri izračunu slednjega je Agencija primerjala dejansko ustvarjen promet od najemnin v koncentraciji udeleženih podjetij v letu 2019 ██████³⁰) glede na skupni znesek najemnin od oddaje poslovnih prostorov v tem letu (194.478.960 EUR).
45. V Tabeli 3 so prikazani količinski tržni deleži na trgu oddaje poslovnih prostorov na dva načina, in sicer glede na dejansko oddano površino poslovnih prostorov v koncentraciji udeleženih podjetij in glede na razpoložljivo površino poslovnih prostorov za oddajo v koncentraciji udeleženih podjetij. Agencija je na ta način preverila tudi položaj združenega podjetja na zadevnem trgu v hipotetičnem primeru, da bi oddalo vse svoje razpoložljive poslovne prostore.

²⁸ Tabela 2: 12.537 (število aktivnih najemov) x 139 (povprečna oddana površina) = 1.742.643 m².

²⁹ Tabela 2: 16.206.580 (skupna mesečna najemnina) x 12 mesecev.

³⁰ Seštevek: ██████ (Tabela 1 - prihodki od najemnin oddanih poslovnih prostorov prevzetega podjetja v letu 2019) in ██████ (prihodki od najemnin podjetja ██████ v letu 2019).

46. Tabela 3: Ocena tržnih deležev v koncentraciji udeleženih podjetij na trgu oddaje poslovnih prostorov v Republiki Sloveniji v letu 2019

Podjetje	DEJANSKI IZRAČUN		HIPOTETIČNI IZRAČUN*	
	Oddana površina (m ²)	Tržni delež (%)	Oddana* površina (m ²)	Tržni delež (%)
Prvi priglasitelj (██████████)	██████████	[0-5]	██████████	[0-5]
Prezeto podjetje (Anepremičnine)	██████████	[0-5]	██████████	[0-5]
Združeno podjetje ³¹	██████████	[0-5]	██████████	[0-5]
Skupna površina oddanih poslovnih prostorov v RS	1.742.643,00	100	1.763.020,00*	100

*Agencija je izračunala tržni delež tudi v hipotetičnem primeru, da bi združeno podjetje vse poslovne prostore (tj. razpoložljivo površino) tudi oddalo. Skupno površino oddanih poslovnih prostorov v RS je Agencija povečala za toliko, kot je razlika med razpoložljivo in oddano površino združenega podjetja (tj. ██████████ m²).

Vir: podatki priglasitelja³² in izračun Agencije

47. Agencija glede na nizek tržni delež združenega podjetja na trgu oddaje poslovnih prostorov v Republiki Sloveniji (██████████ % oz. ██████████ %) ocenjuje, da se razmere na zadevnem upoštevem trgu zaradi predmetne koncentracije ne bodo bistveno spremenile.
48. V skladu z 18. odstavkom Smernic o presoji horizontalnih združitvev na podlagi Uredbe Sveta o nadzoru koncentracij podjetij³³, se pri koncentracijah, pri katerih skupni tržni delež v koncentraciji udeleženih podjetij na določenem trgu ne presega 25 %, zaradi omejenega tržnega deleža domneva, da koncentracija ne more ovirati učinkovite konkurence in je zato skladna s pravili konkurence. Agencija zato glede na tržne deleže, ki jih skupno dosegajo v koncentraciji udeležena podjetja na trgu oddaje poslovnih prostorov v Republiki Sloveniji, meni, da koncentracija ne more ovirati učinkovite konkurence, saj na trgu oddaje poslovnih prostorov ne bo imela za posledico ustvarjanja ali krepitev prevladujočega položaja. Po mnenju Agencije obravnavana koncentracija ne predstavlja bistvene spremembe obstoječe strukture trga oddaje poslovnih prostorov. Glede na navedeno Agencija ocenjuje, da nadaljnja analiza zadevnega trga ni potrebna.

IV. ZAKLJUČEK

49. Na podlagi posredovanih podatkov priglasitelja in ob upoštevanju javno dostopnih podatkov Agencija ugotavlja, da v zadevi priglašene koncentracije pridobitve skupne kontrole podjetij ALFI in EOS KSI nad podjetjem Anepremičnine 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

50. V skladu s prvim odstavkom 118. člena Zakona o splošnem upravnem postopku³⁴ 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.

³¹ Glej odločbo Agencije št. 3061-16/2019-97, str. 17.

³² Dokument št. 3061-5/2021-1, točka 6.1.3, str. 37-38 in št. 3061-5/2021-5, točka 3, str.3 (podatki o oddaji poslovnega prostora ██████████).

³³ UL C 31, 5.2.2004, str. 5-18.

³⁴ 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 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 Matyoz
Predsednik senata



Vročiti:

- ALFI d.o.o., Verovškova ulica 55A, 1000 Ljubljana in EOS KSI d.o.o., Letališka cesta 33, 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.

