



**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: 3061-6/2018-8

Datum: 12. 4. 2018

Javna agencija Republike Slovenije za varstvo konkurence, Dunajska 58, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: Agencija), izdaja v senatu, ki ga sestavljajo Andrej Matvoz kot predsednik senata ter ob sodelovanju mag. Karle Pinter, dr. Aleša Kuharja in Andreja Praha kot članov senata, na podlagi 12. in 12.o člena Zakona o preprečevanju omejevanja konkurence¹ (v nadaljevanju: ZPOmK-1), v zadevi presoje koncentracije podjetij KD AVF 2 namenska nepremičninska 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 (v nadaljevanju: KD AVF 2), in Stekleni dvor, družba za investiranje d.o.o., Šmartinska cesta 53, 1000 Ljubljana, ki ga zastopata direktorja Tillmann Böttcher in Michael Meidlinger (v nadaljevanju: Stekleni dvor), na zahtevo, na nejavni seji dne 12. 4. 2018 naslednjo

ODLOČBO

1. Priglašena koncentracija podjetij KD AVF 2 namenska nepremičninska družba, d.o.o., Dunajska cesta 63, 1000 Ljubljana, in Stekleni dvor, družba za investiranje d.o.o., Šmartinska cesta 53, 1000 Ljubljana, ki predstavlja pridobitev lastništva podjetja KD AVF 2 namenska nepremičninska družba, d.o.o., Dunajska cesta 63, 1000 Ljubljana, nad delom poslovnega kompleksa Stekleni dvor, to je nad poslovno stavbo Južni stolp na naslovu Dunajska cesta 117, 1000 Ljubljana, ni podrejena določbam ZPOmK-1.
2. Med postopkom niso nastali posebni stroški.

Obrazložitev

I. PRIGLASITEV IN STRANKA POSTOPKA

1. Agencija je dne 12. 2. 2018 prejela priglasitev nameravane koncentracije, s katero naj bi podjetje KD AVF 2, ki je v posredni lastni specialnega investicijskega sklada KD Adriatic Value Fund (v nadaljevanju: KD Adriatic Value Fund), pridobilo izključno kontrolo nad podjetjem Stekleni dvor (v nadaljevanju tudi: prevzeto podjetje). Koncentracijo je priglasilo podjetje KD AVF 2 (v nadaljevanju tudi: priglasitelj).
2. Predmet nameravane koncentracije je pridobitev 100 % poslovnega deleža podjetja Stekleni dvor. Koncentracija bo nastala, če bo prišlo do sklenitve in izpolnitve pogodbe o nakupu, kot to predvideva Okvirni sporazum z dne 21. 12. 2017 (v nadaljevanju:

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.

Sporazum)². Slednjega so sklenili podjetje Centrice Real Estate GmbH v imenu podjetja LSREF4 Sweden Orel AB (v nadaljevanju: LSREF4)³, kot prodajalec, podjetje KD Skladi, d.o.o. v imenu KD Adriatic Value Fund, kot kupec⁴, ter [REDACTED] kot soinvestitor. Iz priglasitve izhaja, da Sporazum za stranke ne ustvarja obveznosti, da sklenejo pogodbo o nakupu, saj vzpostavlja zgolj predviden okvir in določa časovnico za potencialno izvedbo transakcije.

3. Sporazum, ki ni zavezujoče narave, določa okvir za izvedbo dveh ločenih transakcij. Ena se nanaša na priglasitelja, ki naj bi pridobil 100 % poslovni delež v podjetju Stekleni dvor. Druga transakcija se nanaša na podjetje [REDACTED], ki naj bi, še preden bo priglasitelj pridobil kontrolo nad prevzetim podjetjem, odkupil del poslovnega kompleksa Stekleni dvor, ki predstavlja celotni del poslovne stavbe Severni stolp, katerega lastnik je prevzeto podjetje⁵, kar je tudi eden od odločnih pogojev, da se predmetna koncentracija sploh izvede. Navedeno pomeni, da bo prevzeto podjetje v trenutku, ko bo kontrolo nad njim pridobil priglasitelj, lastnik dela poslovnega kompleksa Stekleni dvor, ki obsega samo poslovno stavbo Južni stolp.
4. Priglasitelj je tekom postopka Agenciji posredoval osnutek Pogodbe o nakupu (v nadaljevanju: Pogodba), ki v bistvenih sestavinah sledi Sporazumu. V predloženem osnutku sta kot pogodbeni stranki navedeni podjetji LSREF4, kot prodajalec in KD AVF 2, kot kupec. Priglasitelj ocenjuje, da se končna verzija Pogodbe, ki naj bi bila predvidoma sklenjena konec marca 2018, ne bo znatno razlikovala od predloženega osnutka ter da so vsi ključni elementi transakcije že dogovorjeni.⁶
5. Okvirna vrednost transakcije znaša [REDACTED] EUR⁷, [REDACTED].⁸
6. 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 podjetij⁹ (v nadaljevanju: Uredba).
7. Agencija ugotavlja, da v trenutku priglasitve koncentracije pridobitve izključne kontrole podjetja KD AVF 2 nad podjetjem Stekleni dvor še ni nastopil nobeden izmed dogodkov, ki jih ZPOMK-1 opredeljuje kot dogodek, s katerim začne teči rok za priglasitev koncentracije.¹⁰ Koncentracija se lahko priglasijo tudi pred nastopom katerega izmed dogodkov, ki jih zakon opredeljuje kot dogodek, s katerim začne teči rok za priglasitev. 155. točka prečiščenega obvestila Evropske Komisije o pravni pristojnosti v okviru Uredbe Sveta (ES) št. 139/2004 o nadzoru koncentracij podjetij namreč določa, da lahko v koncentraciji udeležena podjetja priglasijo transakcijo že na podlagi namena v dobri veri, da sklenejo pogodbo, ali v primeru javne ponudbe, kadar so javno objavila namen takšne ponudbe.¹¹

² Dokument št. 3061-6/2018-1, priloga 11.

³ Podjetje LSREF4 je imetnik poslovnega deleža, ki predstavlja 100% osnovnega kapitala prevzetega podjetja.

⁴ Čeprav je Sporazum v imenu KD Adriatic Value Fund sklenilo podjetje KD Skladi, d.o.o., bo po navedbah priglasitelja v končni pogodbi o nakupu kot neposredni kupec prevzetega podjetja nastopalo namensko podjetje v posredni lasti KD Adriatic Value Fund, to je podjetje KD AVF 2 (dokument št. 3061-6/2018-1, tč. 2.2 (e)).

⁵ Prevzeto podjetje je lastnik dela poslovne stavbe Severni stolp, ki predstavlja 44,65 % te poslovne stavbe.

⁶ Dokument št. 3061-6/2018-6, tč. 1.

⁷ Dokument št. 3061-6/2018-1, tč. 2.4.

⁸ Dokument št. 3061-6/2018-1, tč. 2.2. (e).

⁹ Uradni list RS, št. 36/09 in 3/14.

¹⁰ Prvi odstavek 10. člena ZPOMK-1.

¹¹ Uradni list Evropske Unije, C 95/01 z dne 16. 4. 2008.

8. Ker je bila priglasitev nepopolna, jo je priglasitelj na poziv Agencije dne 12. 3. 2018 ustrezno dopolnil, s čimer je priglasitev postala popolna.¹²
9. Skladno z določili Zakona o upravnih taksah¹³ (v nadaljevanju: ZUT) je priglasitelj dne 2. 2. 2018 plačal upravno takso po tarifni številki 48 v znesku 2.000,00 EUR¹⁴.
10. Podjetje KD AVF 2 je specializirana namenska družba, ki je bila ustanovljena dne 4. 1. 2018. Glavna dejavnost priglasitelja bo nadzor nad upravljanjem prevzetega podjetja in nadaljnja oddaja poslovnih prostorov v poslovnem kompleksu Stekleni dvor. Njegov izključni lastnik je podjetje KD AVF, d.o.o., katerega edini družbenik je KD Adriatic Value Fund¹⁵. Upravljavec navedenega sklada je podjetje KD Skladi, d.o.o. (v nadaljevanju: KD Skladi). Kontrolo nad slednjim ima podjetje ADRIATIC SLOVENICA d.d. (v nadaljevanju: ADRIATIC SLOVENICA), katerega gospodujoče podjetje je podjetje KD Group d.d. (v nadaljevanju: KD Group). Lastništvo podjetja KD Group je razpršeno (na dan 31. 12. 2016 med skupno 12.695 delničarjev¹⁶), pri čemer je njegov največji delničar podjetje KD d.d. (78,49 %).
11. Podjetje KD Group¹⁷ je matično podjetje Skupine KD Group. Slednja spada med večje poslovne skupine v Sloveniji. Skupina KD Group je dejavna na področjih zavarovalništva, finančnih storitev ter upravljanja premoženja in nepremičninskih naložb. Poleg podjetja KD Group, spadajo v navedeno skupino tudi njegova odvisna podjetja s hčerinskimi podjetji. Od teh podjetij so na območju Republike Slovenije dejavna podjetja KD Kwart, d.o.o. (v nadaljevanju: KD Kwart)¹⁸, ADRIATIC SLOVENICA¹⁹, DRI Naložbe, d.o.o. (v nadaljevanju: DRI Naložbe)²⁰, KD Kapital d.o.o.²¹ in ŠUMIJEV KVART, d.o.o.²² V slednjih ima podjetje KD Group, kot njihov izključni lastnik, neposredno kontrolo. Preko svojega odvisnega podjetja KD Kwart, podjetje KD Group izvaja posredno kontrolo v podjetjih Projektor d.o.o.²³, GRADNJE INŽENIRING d.o.o.²⁴ in AGENT d.o.o. Izola²⁵. Prav tako ima posredno kontrolo v podjetjih PROSPERA d.o.o.²⁶, VIZ d.o.o.²⁷, ZDRAVJE AS d.o.o.²⁸, KD IT d.o.o.²⁹ in KD Skladi³⁰, katerih 100 % lastnik je njegovo odvisno podjetje ADRIATIC SLOVENICA.
12. Podjetje Stekleni dvor se ukvarja z oddajo poslovnih prostorov v istoimenskem poslovnem kompleksu Stekleni dvor na Dunajski cesti v Ljubljani. Ustanovljeno je bilo 11. 10. 2017 v

¹² Dokument št. 3061-6/2018-6.

¹³ Uradni list RS, št. 106/10-UPB5 in 14/15.

¹⁴ Dokument št. 3061-6/2018-1, priloga 6.

¹⁵ KD Adriatic Value Fund je namenjen izključno profesionalnim vlagateljem in investira v naložbene nepremičnine v Sloveniji, na Hrvaškem in v Srbiji, pri čemer se osredotoča predvsem na projekte, ki ustvarjajo denarni tok.

¹⁶ Dokument št. 3061-6/2018-1, priloga 8.

¹⁷ Podjetje je dejavno na področju zagotavljanja različnih finančnih storitev.

¹⁸ Podjetje opravlja dejavnost gospodarjenja z nepremičninami in vodenja investicijskega inženiringa.

¹⁹ Podjetje je dejavno na področju zavarovalništva, pri čemer trži predvsem premoženjska, življenjska, pokojninska in zdravstvena zavarovanja.

²⁰ Podjetje se ukvarja z upravljanjem nepremičnin.

²¹ Podjetje je dejavno na področju zagotavljanja različnih finančnih storitev.

²² Kot lastnik večjega števila zemljiških parcel na območju nekdanje tovarne bombonov Šumi, skrbi za razvoj stanovanjsko-poslovnega kompleksa na Slovenski ulici v središču Ljubljane.

²³ Podjetje se ukvarja s kinematografsko dejavnostjo in skupaj s podjetjem KD Kwart upravlja nepremičnino Maribox.

²⁴ Podjetje se ukvarja z upravljanjem nepremičnin.

²⁵ Podjetje izvaja dejavnost zavarovalnega zastopništva.

²⁶ Podjetje se ukvarja z izterjavo dolgov, odkupom terjatev in svetovanjem na področju insolventnega prava.

²⁷ Podjetje opravlja dejavnost zavarovalnega zastopništva. V okviru blagovne znamke WIZ strankam nudi, da preko spleta sklenejo zavarovanje pri zavarovalnici Adriatic Slovenica.

²⁸ Podjetje izvaja zdravstveno dejavnost v specialistični ambulanti Zdravje AS v Ljubljani, pri čemer se osredotoča na področja ortopedske in splošne kirurgije, fizioterapije in kardiologije.

²⁹ Podjetje se ukvarja z informacijskimi storitvami (računalniško programiranje, upravljanje računalniških naprav in sistemov, itd.).

³⁰ Podjetje je dejavno na področju upravljanja investicijskih skladov in premoženja ter naložbenega svetovanja. KD SKLADI v okviru KD Krovnega sklada upravlja 16 podskladov.

postopku oddelitve z ustanovitvijo novih družb, ki ga je izvedlo prenosno podjetje Centrice Real Estate Ljubljana d.o.o.³¹ Slednje je na podjetje Stekljeni dvor preneslo lastništvo poslovnega kompleksa Stekljeni dvor, ki vključuje celotno poslovno stavbo Južni stolp (v nadaljevanju Južni stolp) in posamezne dele poslovne stavbe Severni stolp, ki predstavljajo 44,65 % te stavbe (v nadaljevanju: Severni stolp). Ker bo celotni del Severnega stolpa, katerega lastnik je prevzeto podjetje, predhodno v ločeni transakciji odkupilo podjetje [REDACTED], Agencija ugotavlja, da Severni stolp ni predmet zadevne koncentracije. Izključni lastnik prevzetega podjetja je podjetje LSREF4. Ciljno podjetje nima odvisnih podjetij.

13. Za priglasitelja je nakup podjetja Stekljeni dvor ekonomsko upravičena naložba, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Kot navaja priglasitelj je koncentracija gospodarsko utemeljena tudi za prevzeto podjetje. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

II. PODREJENOST ZPOMK-1

A. Koncentracija

14. ZPOMK-1 v prvem odstavku 10. člena določa, da gre za koncentracijo podjetij pri trajnejših spremembah kontrole nad podjetjem, in sicer (i) pri združitvi dveh ali več predhodno neodvisnih podjetij ali delov podjetij ali (ii) kadar ena ali več fizičnih oseb, ki že obvladuje najmanj eno podjetje, ali kadar eno ali več podjetij z nakupom vrednostnih papirjev ali premoženja, s pogodbo ali kako drugače pridobi neposredno ali posredno kontrolo nad celoto ali deli enega ali več podjetij ali (iii) kadar dve ali več neodvisnih podjetij ustanovi skupno podjetje, ki opravlja vse funkcije samostojnega podjetja z daljšim trajanjem.
15. Kontrolo nad podjetjem ali njegovim delom v smislu prejšnjega odstavka pomenijo pravice, pogodbe ali druga sredstva, ki ločeno ali skupaj in ob upoštevanju okoliščin ali predpisov omogočajo izvajanje odločilnega vpliva nad tem podjetjem ali delom podjetja, in sicer zlasti (i) lastništvo ali pravice do uporabe celotnega ali dela premoženja podjetja ter (ii) pravice ali pogodbe, ki zagotavljajo odločilen vpliv na sestavo, glasovanje ali sklepe organov podjetja.
16. Pogodba, za katero se pričakuje, da ne bo bistveno odstopala od predloženega osnutka, naj bi bila sklenjena med podjetjem LSREF4, kot lastnikom podjetja Stekljeni dvor in podjetjem AVF 2, predvidoma do konca marca 2018³². Agencija ugotavlja, da bo sklenitev Pogodbe priglasitelju omogočila pridobitev 100 % poslovnega deleža podjetja Stekljeni dvor in s tem pridobitev neposredne kontrole nad prevzetim podjetjem. Na ta način bo priglasitelj dejansko pridobil lastništvo nad Južnim stolpom poslovnega kompleksa Stekljeni dvor.
17. 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 z nakupom vrednostnih papirjev ali premoženja, s pogodbo ali kako drugače pridobi neposredno ali posredno kontrolo nad celoto ali deli enega ali več podjetij.

³¹ Podjetje Centrice Real Estate Ljubljana d.o.o. je odvisno podjetje podjetja LSREF4, ki je gospodujoče podjetje prevzetega podjetja Stekljeni dvor.

³² Dokument št. 3061-6/2018-6, tč. 1.

18. 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

19. 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 koncentraciji udeleženih podjetij skupaj z drugimi podjetji v skupini v predhodnem poslovnem letu na trgu Republike Slovenije presegele 35 mio EUR in če je letni promet prevzetega podjetja skupaj s podjetji v skupini presegele 1 mio EUR.
20. Iz predloženih finančnih podatkov priglasitelja izhaja, da je Skupina KD Group v predhodnem poslovnem letu, to je v letu 2017, na trgu Republike Slovenije dosegla skupni letni promet v višini [redacted] mio EUR³³. Agencija je na podlagi posredovanih podatkov priglasitelja ugotovila, da je edina dejavnost podjetja Stekleni dvor oddaja nepremičnin v istoimenskem poslovnem kompleksu in da bo prevzeto podjetje ob nastanku koncentracije lastnik zgolj Južnega stolpa poslovnega kompleksa Stekleni dvor³⁴. Glede na navedeno je treba pri izračunu prometa prevzetega podjetja upoštevati promet, ki je bil v preteklem letu ustvarjen zgolj z oddajo prostorov v Južnem stolpu. Prav tako je treba upoštevati, da je bilo prevzeto podjetje ustanovljeno šele 11. 10. 2017, kar pomeni, da se pri izračunu prometa prevzetega podjetja upošteva tudi promet, ki ga je ustvarilo podjetje Centrice Real Estate Ljubljana d.o.o. v preteklem letu z oddajo prostorov v Južnem stolpu poslovnega kompleksa Stekleni dvor.³⁵ Po navedbah priglasitelja je promet iz naslova oddajanja prostorov v Južnem stolpu v letu 2017 znašal [redacted] EUR. Navedeno pomeni, da je sicer presežen prag 35 mio EUR letnega prometa, določen v prvi alineji prvega odstavka 42. člena ZPOmK-1, ne pa tudi 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.
21. 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 2 in Stekleni dvor ni izpolnjen tako imenovani ekonomski pogoj, zaradi česar priglašena koncentracija ni podrejena določbam ZPOmK-1 in je Agencija ni pristojna vsebinsko presojati.

III. ZAKLJUČEK

22. Agencija ugotavlja, da priglašena koncentracija ne predstavlja koncentracije, ki bi bila podrejena določbam ZPOmK-1, zato v skladu z 2. odstavkom 46. člena tega zakona izdaja odločbo o ugotovitvi, da koncentracija ni podrejena določbam ZPOmK-1.

³³ Dokument št. 3061-6/2018-6, tč. 2. g).

³⁴ Kot že navedeno, bo priglasitelj z nakupom poslovnega kompleksa Stekleni dvor postal lastnik zgolj Južnega stolpa, ne pa tudi Severnega stolpa, ki ga bo predhodno odkupilo podjetje [redacted], kar je tudi predpogoj, da se predmetna koncentracija sploh izvede.

³⁵ Kadar koncentracija nastane s pridobitvijo kontrole nad delom enega ali več podjetij, ne glede na to, ali imajo ti deli lastnost pravne osebe ali ne, se pri prodajalcu upošteva letni promet, ki se nanaša na dele, ki so predmet koncentracije (11. točka 3. člena ZPOmK-1).

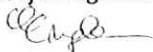
IV. ODLOČITEV O STROŠKIH POSTOPKA

23. V skladu s prvim odstavkom 118. člena Zakona o splošnem upravnem postopku 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 RS, 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:

- KD AVF 2 namenska nepremičninska 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.