



**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: 3061-28/2021-10

Datum: 31. 1. 2022

Javna agencija Republike Slovenije za varstvo konkurence, Dunajska cesta 58, 1000 Ljubljana, 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 člena Zakona o preprečevanju omejevanja konkurence¹ (v nadaljevanju: ZPOmK-1), v zadevi presoje koncentracije podjetij ALOS RE, trgovanje z lastnimi nepremičninami, d.o.o., Trdinova ulica 4, 1000 Ljubljana, ki ga skupno zastopajo direktorji Gregor Žvipelj, Janez Klančar ter Nejc Žerovnik, in ki ga po pooblastilu zastopa Odvetniška pisarna Zaman in partnerji d.o.o., Trdinova ulica 4, 1000 Ljubljana, in AH INVEST RE, družba za upravljanje nepremičnin, d.o.o., Verovškova ulica 55A, 1000 Ljubljana, ki ga zastopa direktorica Ljiljana Milinović, na zahtevo, na nejavni seji dne 31. 1. 2022 naslednjo

ODLOČBO

1. Javna agencija Republike Slovenije za varstvo konkurence koncentraciji podjetij ALOS RE, trgovanje z lastnimi nepremičninami, d.o.o., Trdinova ulica 4, 1000 Ljubljana, in AH INVEST RE, družba za upravljanje nepremičnin, d.o.o., Verovškova ulica 55A, 1000 Ljubljana, ne nasprotuje. Koncentracija je skladna s pravili konkurence
2. Med postopkom niso nastali posebni stroški

Obrazložitev

I. PRIGLASITEV IN UDELEŽENCI POSTOPKA

1. Javna agencija Republike Slovenije za varstvo konkurence, Dunajska cesta 58, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: Agencija), je dne 26. 11. 2021 prejela priglasitev koncentracije podjetij ALOS RE, trgovanje z lastnimi nepremičninami, d.o.o., Trdinova ulica 4, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: Alos Re ali priglasiatelj), in AH INVEST RE, družba za upravljanje nepremičnin, d.o.o., Verovškova ulica 55A, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: AH Invest Re ali prevzeto podjetje)². Podjetje Alos Re je koncentracijo priglasilo kot nameravano.

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. 3061-28/2021-1.

2. Podjetje Alos Re je [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] in (vi) AH Invest Re dne 24. 11. 2021 sklenil [REDACTED]³ (v nadaljevanju: Okvirni sporazum), na podlagi katerega bo sklenjena glavna pogodba in z realizacijo katere bo podjetje Alos Re pridobilo celotni poslovni delež podjetja AH Invest Re ter s tem izključno kontrolo nad tem podjetjem.
3. Vrednost transakcije bo enaka [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].⁴
4. Skladno z določili Zakona o upravnih taksah⁵ je bila plačana upravna taksa po tarifni številki 48 v znesku 2.000,00 EUR.
5. 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.⁶ Ker je bila priglasitev nepopolna, jo je priglasitelj na zahtevo Agencije⁷ dne 21. 12. 2021⁸ ter dne 19. 1. 2022⁹ dopolnil.
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. Koncentracija se lahko priglasí tudi pred nastopom katerega izmed dogodkov določenim s prvim odstavkom 43. člena ZPOmK-1, ki se opredeljuje kot dogodek s katerim začne teči rok za priglasitev, pri čemer mora priglasitelj navesti pričakovane datume pomembnejših dogodkov v zvezi z izvedbo nameravane koncentracije. V primeru obravnavane koncentracije v trenutku priglasitve še ni nastopil noben izmed dogodkov, ki jih ZPOmK-1 opredeljuje kot dogodek, s katerim začne teči rok za priglasitev koncentracije, zato jo Agencija obravnava kot nameravano.
7. V koncentraciji udeležena podjetja morajo v skladu s prakso Agencije, ki je usklajena s prakso Evropske komisije, v primeru nameravane koncentracije izkazati njihov namen glede kasnejše sklenitve pogodbe, objave javne ponudbe ali pridobitve kontrole, na primer imeti načelni dogovor, memorandum o dogovoru, pismo o nameri ali drugo.¹⁰ V takšnih primerih morajo podjetja Agenciji izkazati dovolj podroben načrt za izvedbo priglašene nameravane koncentracije, z dobroverno namero (t.i. *good faith intention*), da bo kasneje

³ Dokument št. 3061-28/2021-1, priloga 3 in dokument št. 3061-28/2021, priloga 1.

⁴ Dokument št. 3061-28/2021-1.

⁵ Uradni list RS, št. 106/10 – UPB, 14/15 – ZUUJFO, 84/15 – ZZelP-J, 32/16 in 30/18 – ZKZaš.

⁶ Uradni list RS, št. 36/09 in 3/14.

⁷ Dokumenta št. 3061-28/2021-4 z dne 20. 12. 2021 in št. 3061-28/2021-6 z dne 13. 1. 2022.

⁸ Dokument št. 3061-28/2021-5.

⁹ Dokument št. 3061-28/2021-8.

¹⁰ Uredba sveta (ES) št. 139/2004 z dne 20. januarja 2004 o nadzoru koncentracij podjetij (v nadaljevanju: Uredba ES o združitvah; Uradni list Evropske unije št. L 24/1), odstavek 34.

sklenjena pogodba ali objavljena javna ponudba, katere posledica bo nastanek priglašene koncentracije.¹¹

8. Iz priglasitve izhaja, da je podjetje Alos Re z več podjetij sklenilo [REDACTED] iz katerega izhaja tako vsebinski kot časovni okvir izvedbe nameravane koncentracije, zato Agencija na podlagi vseh posredovanih dokumentov in pojasnil šteje, da je priglasitelj izkazal dobroverni namen prihodnje sklenitve pogodbe o pridobitvi celotnega poslovnega deleža podjetja AH Invest Re s strani podjetja Alos Re, na podlagi česar bo Agencija začela s presojo skladnosti nameravane koncentracije s pravili konkurence.
9. Priglasitelj je v lasti podjetij Alfi in Eos Ksi¹², oba imata po 50 % poslovni delež v tem podjetju, njegova glavna dejavnost je trgovanje z lastnimi nepremičninami in upravljanje lastnih nepremičnin¹³, poleg navedenega se ukvarja tudi s storitvami upravljanja za tretje osebe, upravljanjem leasing pogodb in drugimi storitvam¹⁴.
10. Po navedbah priglasitelja družbenika nad podjetjem Alos Re izvršujeta kontrolo, pri čemer nihče izmed njiju nima prevladujoče oziroma odločilne kontrole. Agencija na podlagi navedenega in vpogleda v veljavno družbeno pogodbo podjetja Alos Re¹⁵ ugotavlja, da podjetji Alfi in Eos Ksi nad priglasiteljem izvajata skupno kontrolo, saj iz določil družbene pogodbe izhaja, prvič, da skupščina veljavno odloča le ob prisotnosti obeh družbenikov, drugič, da ima vsak družbenik pravico imenovanja enega direktorja, tretjega, katerega imenovanje ni obvezno, pa ga predlagata skupščini soglasno, in tretjič, druge strateške poslovne odločitve, kot so sprejetje poslovnega, finančnega ter investicijskega načrta, se na skupščini sprejema s soglasjem obeh družbenikov.
11. Podjetje Eos Ksi je v izključni lasti podjetja EOS International Beteiligungs-Verwaltungsgesellschaft mbH, ta pa v izključni lasti podjetja EOS Holding GmbH, katerega edini družbenik je podjetje Otto GmbH & Co KG, vsa so del skupine podjetij »Otto Group«, ki jo obvladuje družina Otto oziroma njen član Michael Otto Sriffung¹⁶, vsa navedena podjetja imajo sedež v Nemčiji. Znotraj skupine Otto Group deluje tudi Skupina Eos Group, del katere je tudi priglasitelj, in ki je dejavna na področju finančnih storitev, med drugim izvaja vrednotenje, obdelavo ter nakup nezavarovanih in zavarovanih dolžniških portfeljev.¹⁷ Osnovna dejavnost priglasitelja je izterjava zavarovanih in nezavarovanih zapadlih terjatev do pravnih in fizičnih oseb, odkup portfeljev zapadlih terjatev in mednarodna izterjava.¹⁸
12. V skupini Otto Group je več deset podjetij dejavnih na različnih področjih, v večini gre za dejavnost maloprodaje preko spleta ter za različne vrste finančnih storitev.¹⁹ Med podjetji, ki pripadajo tej skupini, sta na trgu Republike Slovenije po navedbah priglasitelja dejavni podjetji About You AG & Co. KG in Bonprix Handelsgesellschaft mbH, obe s sedežem v Nemčiji. Navedeni podjetji opravljata dejavnost maloprodaje modnih oblačil, prvo prodaja

¹¹ Uredba ES o združitvah, prvi odstavek 4. člena.

¹² Odločba Agencije št. 3061-5/2021-7 z dne 17. 6. 2021.

¹³ Dokument št. 3061-28/2021-1, stran 5.

¹⁴ ALOS RE. Dostopno na: <https://www.alos-re.si/>. [31. 12. 2021].

¹⁵ AJPES. ePRS. Zbirka listin. Dostopno na: <https://www.ajpes.si/prs/podjetjeSRG.asp?s=1&e=551981>. [30. 12. 2021]. Zbirka listin. Čistopis spremenjenega akta o ustanovitvi / družbene pogodbe / statuta, 20. 7. 2021. Srg. št. 2021/29773.

¹⁶ Dokument št. 3061-28/2021-1, stran 27.

¹⁷ Otto group. Dostopno na: <https://www.ottogroup.com/en/index.php>. [30. 12. 2021].

¹⁸ LinkedIn Dostopno na: <https://www.linkedin.com/company/eos-ksi-upravljanje-terjatev-d.o.o.-slovenia->. [30. 12. 2021].

¹⁹ Otto group. Dostopno na: <https://www.ottogroup.com/en/index.php>. [30. 12. 2021].

oblačila lastne blagovne znamke izključno preko spletne prodaje, med tem ko drugo prodaja oblačila različnih blagovnih znamk, in sicer v večini preko spletne prodaje.²⁰

13. Podjetje Alfi je del večje skupine podjetij, ki jo obvladujeta fizični osebi Matjaž Filipič in Bojan Kunovar²¹, in je v 85 % lasti podjetja ALFI SKLADI, upravljanje skladov, d.o.o. (v nadaljevanju: Alfi Skladi), 10 % poslovni delež ima podjetje DJL Invest, poslovno svetovanje, d.o.o. ter 5 % poslovni delež podjetje KF FINANCE, družba za cenitve in finančno svetovanje, d.o.o. (v nadaljevanju: KF Finance).²² Podjetje Alfi Skladi je v lasti oseb Matjaža Filipiča in Bojana Kunovarja, ki imata v tem podjetju vsak po 50 % poslovni delež²³. Podjetje Alfi Skladi je bilo ustanovljeno kot namensko podjetje za izvedbo naložb²⁴ in za povezana podjetja izvaja [redacted]²⁵.
14. Podjetje Alfi kot upravljelec specialnih investicijskih skladov za račun sklada ALFI d.o.o., PE ALFI, Specialni investicijski sklad preko izključnega lastništva obvladuje podjetja Tekta d.o.o., Črni labod d.o.o., Zlata dolina d.o.o., Alstar RE d.o.o. in Alfi M1 d.o.o.²⁶, z 91,41 % poslovnim deležem podjetje Reflex Gornja Radgona d.o.o. in preko njegovega izključnega lastništva še tri podjetja, slednja s sedežem v tujini, ter s [redacted] % poslovnim deležem podjetje Vidikovac residence d.o.o. tudi s sedežem v tujini. Podjetja s sedežem v tujini po navedbah priglasiatelja [redacted], ostala s sedežem v Republiki Slovenije pa so dejavna na različnih področjih, in sicer se ukvarjajo s prodajo in oddajanjem nepremičnin v najem ter upravljanjem z nepremičninami, nekatera pa s proizvodnjo in obdelavo stekla ter prodaje izdelkov iz stekla, eno podjetje pa s proizvodnjo mesnih izdelkov.²⁷ Podjetje Alfi kot upravljelec specialnega investicijskega sklada ALFI d.o.o., PE ALFI II, Specialni investicijski sklad za njegov račun skupaj s podjetjem Eos Ksi obvladuje priglasiatelja, poleg tega pa upravlja še sklad ALFI d.o.o., PE ALFI DIY CEE, Alternativni investicijski.
15. Podjetje Alfi Skladi poleg podjetja Alfi obvladuje več podjetij²⁸ neposredno štiri, ki predstavljajo namenske družbe za upravljanje z alternativnimi investicijskimi skladi, to so (i) podjetje ALFI PE, upravljanje alternativnih investicijskih skladov, d.o.o., v katerem ima 80 % poslovni delež, ki je komplementar podjetja ALFI PE d.o.o., specialni investicijski sklad, k.d. (v nadaljevanju: Alfi SIS), (ii) podjetje Alfi RE d.o.o., ki ima v izključni lasti podjetja MM Jota d.o.o., DC 151 d.o.o., CML 1 d.o.o. ter podjetje AM PS delta nekretnine d.o.o. s sedežem na Hrvaškem; (iii) podjetje Alfi Renewables d.o.o. v katerem ima 50 % poslovni delež in s preostalim družbenikom nad njim izvaja skupno kontrolo²⁹; ter (iv) podjetje Alfi PD d.o.o. v katerem ima 40 % poslovni delež in nad katerim skupaj s

²⁰ Dokument št. 3061-28/2021-1, stran 27 in 28.

²¹ Dokument št. 3061-28/2021-1, stran 11-26.

²² AJPES. ePRS. Dostopno na: <https://www.ajpes.si/prs/podjetjeSRG.asp?s=1&e=661228>. [30. 12. 2021].

²³ Dokument št. 3061-28/2021-1, stran 12.

²⁴ AJPES. ePRS. Dostopno na: <https://www.ajpes.si/prs/podjetjeSRG.asp?s=1&e=748520>. [30. 12. 2021]. Zbirka listin. Čistopis spremenjenega akta o ustanovitvi / družbene pogodbe / statuta. Srg. št. 2021/16137.

²⁵ Dokument št. 3061-28/2021-6, stran 13.

²⁶ Vpis v Poslovni register Slovenije dne 23. 11. 2021. AJPES. ePRS. Dostopno na: <https://www.ajpes.si/prs/podjetjeSRG.asp?s=1&e=802965>. [30. 12. 2021].

²⁷ Dokument št. 3061-28/2021-1, stran 19 in 20.

²⁸ Dokument št. 3061-28/2021-1, stran 25-26

²⁹ AJPES. ePRS. Dostopno na: <https://www.ajpes.si/prs/podjetjeSRG.asp?s=1&e=774998>. [30. 12. 2021]. Zbirka listin. Čistopis spremenjenega akta o ustanovitvi / družbene pogodbe / statuta. Srg. št. 2021/21732.

podjetjem Trigal d.o.o., ki ima prav tako 40 % poslovni delež, izvaja skupno kontrolo³⁰. Navedena podjetja so dejavna na različnih področjih, večji del podjetij se ukvarja z dejavnosti holdingov, z upravljanjem skladov, oddajo nepremičnin v najem ter upravljanjem z nepremičninami, nekatera pa s proizvodnjo in obdelave stekla ter prodaje izdelkov iz stekla, eno podjetje pa s proizvodnjo mesnih izdelkov.³¹

16. Podjetje Alfi SIS neposredno in posredno obvladuje več podjetij³², in sicer je (i) 100 % lastnik podjetij Alpe II d.o.o. z dejavnostjo holdingov, Alpe III d.o.o., ki izvaja storitve podjetniškega in poslovnega svetovanja, Alpe IV d.o.o. z dejavnostjo holdingov, podjetij Alpe V d.o.o. in Alpe VI d.o.o., obe ustanovljeni kot namenski podjetji za izvedbo naložb, in podjetja Alfi Alpe I d.o.o., ki je edini lastnik podjetja Elektronički računi d.o.o., to podjetje je dejavno na področju storitev elektronske izmenjave dokumentov, obe podjetji sta s sedežem sedež na Hrvaškem; ter (ii) ima 51,4705 % poslovni delež v podjetju Trival Antene d.o.o., ki je dejavno na področju proizvodnje komunikacijskih naprav. Podjetje Alpe II d.o.o. z 80 % glasovalnih pravic obvladuje podjetje Prevent&Deloza d.o.o.³³, slednje pa je edini lastnik podjetji Kor Tekstil d.o.o. in Vrvica-Trakovi d.o.o. ter podjetja Smart Textiles d.o.o. s sedežem v Bosni in Hercegovni, dejavnost vseh štirih podjetij je razvoj in proizvodnja zaščitnih delovnih oblačil ter posredništvo pri prodaji tekstilnih izdelkov. Podjetje Alpe III d.o.o. obvladuje preko (i) 51 % glasovalnih pravic podjetje Apollo d.o.o., ki je [REDACTED] lastnik podjetji Apollo HR d.o.o. in Apollo MK d.o.o., obe s sedežem v tujini, vsa tri pa so dejavna na področju veleprodaje igrač, otroške opreme, pripomočkov za otroke ter otroškega tekstila, ter preko (ii) 51 % poslovnega deleža podjetji Alfi Kids d.o.o. z dejavnostjo holdingov in Akids d.o.o.³⁴ z dejavnostjo trgovine na drobno v specializiranih prodajalnah z igračami in rekviziti za igre in zabavo, slednje ima odvisna podjetja, in sicer podjetje Ariel d.o.o., ki izvaja zastopništvo in distribucijo blagovnih znamk s področja otroških igrač, opreme in pripomočkov ter otroškega tekstila, ter podjetji Baby Center d.o.o. in Bubamara sve za djecu d.o.o., obe s sedežem na Hrvaškem, in ki izvajata trgovino na drobno v specializiranih prodajalnah z igračami in rekviziti za igre in zabavo. Podjetje Alpe IV d.o.o. preko 79 % poslovnega deleža upravlja podjetje Medilab radiološki diagnostični center d.o.o., ki v okviru specialistične zunajbolnišnične zdravstvene dejavnosti izvaja slikovno diagnostiko z magnetno resonanco in računalniško tomografijo³⁵.
17. V skupino podjetij povezanih s podjetjem Alfi se štejejo še podjetja, ki jih obvladujeta Matjaž Filipič in Bojan Kunovar³⁶, in sicer so to (i) podjetje Roblek d.o.o., obe navedeni osebi imata v njem 50 % poslovni delež, ki obvladuje podjetje PK Faktoring d.o.o. s 75 % poslovnim deležem, ter preko 50 % poslovnega deleža z drugim družbenikom izvaja skupno kontrolo nad podjetjem H-Planet d.o.o., to podjetje ima dve odvisni podjetji, [REDACTED], obe pa sta s sedežem v tujini, nadalje ima podjetje Roblek d.o.o. 100 % poslovni delež v podjetju NH d.o.o., to pa ima eno odvisno podjetje, podjetje Alfi sol 1 d.o.o., ter 79 % poslovni delež v podjetju KF Finance d.o.o., [REDACTED]

³⁰ AJPes. ePRS. Dostopno na: <https://www.ajpes.si/prs/podjetjeSRG.asp?s=1&e=740079>. [30. 12. 2021]. Zbirka listin. Čistopis spremenjenega akta o ustanovitvi / družbene pogodbe / statuta. Srg. št. 2020/36875.

³¹ Dokument št. 3061-28/2021-1, stran 25 in 26.

³² Dokument št. 3061-28/2021-1, stran 21-25.

³³ V podjetju ima 31,696 % delež, kar predstavlja 80 % glasovalnih pravic, preostali 60,3804 % poslovni delež predstavlja sklad lastnih poslovnih deležev podjetja Prevent&Deloza d.o.o. AJPes. ePRS. Dostopno na: <https://www.ajpes.si/prs/podjetjeSRG.asp?s=1&e=120340>. [30. 12. 2021].

³⁴ Z dne 1. 7. 2021 spremenjen naziv firme, pred tem je bil naziv podjetja Baby Center, d.o.o., Ljubljana. AJPes. ePRS. Dostopno na: <https://www.ajpes.si/prs/podjetjeSRG.asp?s=1&e=177432>. [30. 12. 2021].

³⁵ Dokument št. 3061-28/2021-1, stran 24.

³⁶ Dokument št. 3061-28/2021-1, stran 13-18.

[REDACTED]

(ii) podjetje VSPV Invest d.o.o., obe navedeni osebi s po 38 % poslovnim deležem nad njim izvajata skupno kontrolo³⁷, ki ima odvisno podjetje AK Servicing d.o.o., to pa odvisno podjetje AK Servicing d.o.o. s sedežem na Hrvaškem; (iii) podjetje Dune Invest d.o.o., katerega edini lastnik je Bojan Kunovar; ter (iv) podjetje Amfi d.o.o. v katerem ima Matjaž Filipič 50 % poslovni delež in nad njim s preostalim družbenikom izvaja skupno kontrolo³⁸, to podjetje pa ima 65 % delež v podjetju Kamp turizem d.o.o., v katerem je lastniško, z 20 % poslovnim deležem, udeleženo tudi podjetje Roblek d.o.o. Navedena podjetja so dejavna na različnih gospodarskih področjih, večji del podjetij se ukvarja z dejavnostjo holdingov in upravljanjem skladov, s finančnim in poslovnim svetovanjem, izvajajo tudi računovodske storitve ter izterjave terjatev, dve podjetji se ukvarjata s proizvodnjo električne energije in eno s turistično dejavnostjo³⁹. Po podatkih priglasitelja so na trgu Republike Slovenije prisotna tudi nekatera podjetja s sedežem v tujini in so v letu 2020 na tem trgu tudi ustvarila promet.

18. Prevzeto podjetje je bilo ustanovljeno dne 11. 11. 2020 s strani podjetja AH Invest 1, ki je njegov edini družbenik⁴⁰, dejavno pa je na področju trgovanja z lastnimi nepremičninami ter oddaje in upravljanja lastnih in najetih nepremičnin⁴¹.
19. Podjetje AH Invest 1 je v izključni lasti podjetja CNV S.a.r.l. s sedežem v Luksemburgu [REDACTED]⁴². Podjetje AH Invest 1 in ima 59,1 % poslovni delež v podjetju Engrotuš d.o.o., v katerem ima 20,9 % poslovni delež podjetje Alfi. Podjetje Engrotuš d.o.o. ima 100 % poslovni delež v podjetju Tuš nepremičnine d.o.o., slednje pa ima v izključni lasti še dve podjetji.⁴³ Prevzeto podjetje po navedbah priglasitelja nima odvisnih podjetij.
20. Priglasitelj je podal gospodarsko utemeljitev koncentracije in pri tem navedel, da bo s pridobitvijo kontrole nad podjetjem AH Invest Re [REDACTED]
[REDACTED], dosegal ugodne ekonomske učinke.

³⁷ AJPES. ePRS. Dostopno na: <https://www.ajpes.si/prs/podjetjeSRG.asp?s=1&e=642978>. [31. 12. 2021]. Zbirka listin. Čistopis spremenjenega akta o ustanovitvi / družbene pogodbe / statuta. Srg. št. 2021/14870.

³⁸ AJPES. ePRS. Dostopno na: <https://www.ajpes.si/prs/podjetjeSRG.asp?s=1&e=744461>. Zbirka listin. [31. 12. 2021]. Prvi akt o ustanovitvi / družbena pogodba / statut. Srg. št. 2019/40814.

³⁹ Dokument št. 3061-28/2021-6, stran 13-18.

⁴⁰ AJPES. ePRS. Dostopno na: <https://www.ajpes.si/prs/podjetjeSRG.asp?s=1&e=774255>. Zbirka listin. [31. 12. 2021]. Prvi akt o ustanovitvi / družbena pogodba / statut. Srg. št. 2020/40428.

⁴¹ Dokument št. 3061-28/2021-1, stan 6.

⁴² Dokument št. 3061-28/2021-1, stran 30.

⁴³ EBONITETE.SI. Dostopno na: <https://www.ebonitete.si/>. [31. 12. 2021].

II. PODREJENOST ZPOmK-1

A Koncentracija

21. 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.
22. 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.
23. Iz Prečiščenega obvestila Komisije o pravni pristojnosti v okviru Uredbe Sveta (ES) št. 139/2004 o nadzoru koncentracij podjetij⁴⁴ (v nadaljevanju: Obvestilo komisije) 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.
24. Odločitve, bistvene za strateško gospodarsko ravnanje podjetja, vključujejo odločitve o vprašanih kot so finančni načrt, poslovni načrt, glavne investicije ali imenovanje višjega vodstva in presegajo odločitve, ki so običajne za zaščito pravic manjšinskih delničarjev (to se nanaša na odločitve o bistvu skupnega podjetja, kot so na primer spremembe statuta, povečanje ali zmanjšanje kapitala ali likvidacija).⁴⁵
25. V obravnavanem primeru naj bi koncentracija nastala s pridobitvijo 100 % poslovnega deleža podjetja AH Invest Re in s katerim bo podjetje Alos Re pridobilo izključno kontrolo nad njim. Transakcija [redacted] in bo izvedena v dveh fazah (v nadaljevanju: Faza 1 in Faza 2 transakcije). Agencija v nadaljevanju povzema transakcijo v delih, ki so relevantni za nastanek koncentracije v povezavi z 10. členom ZPOmK-1.
26. V Fazi 1 transakcije bosta podjetje AH Invest 1, kot edini družbenik podjetja AH Invest Re, in podjetje Alstar Re, podjetje AH Invest Re dokapitalizirali s stvarnimi vložki v obliki nepremičnin [redacted]. Z dokapitalizacijo bosta podjetji AH Invest 1 in Alstar Re pridobili 64,14 % oziroma 35,86 % poslovni delež v podjetju AH Invest Re ter bosta [redacted] nad njim imeli skupno kontrolo. V Fazi 2 transakcije bosta podjetji AH Invest 1 in Alstar Re svoja poslovna deleža v podjetju AH Invest Re v celoti prenesli na podjetje Alos Re. Po zaključku celotne transakcije bo podjetje AH Invest Re pripojeno k priglasitelju.⁴⁶

⁴⁴ Uradni list EU št. C 95 z dne 16. 4. 2008, odstavek 54 in 62.

⁴⁵ Obvestilo Komisije, odstavek 66 in 67.

⁴⁶ Dokument št. 3061-28/2021-1, stan 8 in 9.

27. Pridobitev skupne kontrole nad podjetjem AH Invest Re v Fazi 1 transakcije s strani podjetij AH Invest 1 in Alstar Re po navedbah priglasitelja ne predstavlja nastanek koncentracije v smislu 10. člena ZPOmK-1, saj niso izpolnjeni pogoji trajnejše spremembe kontrole. Priglasitelj pojasnjuje, [REDACTED] (i) Faza 2 transakcije se bo po zaključku Faze 1 izvedla v roku, ki bo krajši od enega leta; ter (ii) [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].
28. V obravnavanem primeru naj bi koncentracija nastala, ko bo na osnovi [REDACTED] [REDACTED] podpisana glavna pogodba in s katero bo podjetje Alos Re pridobilo celotni poslovni delež v podjetju AH Invest Re ter s tem izključno kontrolo nad njim, posredno pa bosta skupno kontrolo pridobili podjetji Alfi in Eos Ksi.
29. 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.
30. 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 1. odstavku 42. člena ZPOmK-1

31. 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 s podjetji v skupini presegel 1 mio EUR oziroma v primeru, kadar dve ali več neodvisnih podjetij ustanovi skupno podjetje, ki opravlja vse funkcije samostojnega podjetja z daljšim trajanjem, če je letni promet, vsaj dveh v koncentraciji udeleženih podjetij skupaj z drugimi podjetji v skupini v predhodnem poslovnem letu na trgu Republike Slovenije, presegel 1 mio EUR.
32. Na podlagi predloženih podatkov priglasitelja je podjetje Alos Re v letu 2020 na trgu Republike Slovenije ustvaril za 4.672.431,85 EUR⁴⁷ letnega prometa, preostala podjetja Skupine Alfi skupaj [REDACTED] EUR⁴⁸ letnega prometa ter podjetja Skupine Eos Ksi skupaj [REDACTED] EUR⁴⁹ letnega prometa. Iz navedenega sledi, da je priglasitelj skupaj

⁴⁷ AJPEŠ. JOLP. Dostopno na: <https://www.ajpes.si/jolp/podjetje.asp?maticna=6383807000>. [3. 1. 2022].

⁴⁸ V izračunu so pri nekaterih podjetjih, ki tvorijo posamezne skupine podjetij znotraj Skupine Alfi, upoštevani konsolidirani izkazi, za druga podjetja podatkov o možnem medsebojnem prometu priglasitelj ni navedel, vendar to po ugotovitvah Agencije nima vpliva ugotovljene pragove po 42. členu ZPOmK-1. Za podjetja, ki so skupni podjetji, je priglasitelj promet upošteval skladno z enajsto točko 3. člena ZPOmK-1.

⁴⁹ Dokument št. 3061-28/2021-1, stran 27 in 28. Poleg podjetja Eos Ksi sta iz Skupine Eos Ksi na trgu Republike Slovenije prisotni še dve podjetji s sedežem v tujini, podatki o njunih prihodkih niso revidirani, kar pa po ugotovitvah Agencije ne vpliva na izračun pragov po 42. členu ZPOmK-1.

s povezanimi podjetji v letu 2020 na trgu Republike Slovenije ustvaril okoli [REDACTED] EUR letnega prometa.

33. Podjetje AH Invest Re, ustanovljeno dne 11. 11. 2020, v letu 2020 ni ustvarilo nobenih prihodkov ter nima povezanih podjetij, kar ne zadostuje pogoju 1 mio EUR letnega prometa določenega v drugi alineji prvega odstavka 42. člena ZPOMK-1.
34. Za ugotavljanje izpolnjevanja ekonomskega pogoja ter s tem obveznosti priglasitve koncentracije, se podatki o letnem prometu v koncentraciji udeleženih in z njimi povezanih podjetij pridobijo iz njihovih revidiranih računovodskih izkazov za poslovno leto najbližje datumu transakcije. V primeru, da pride do trajnih sprememb v gospodarski dejavnosti udeleženega ter z njim povezanih podjetij, kot so pridobitve ali odsvojitve dela dejavnosti ali premoženja, in ki niso v celoti odražene v revidiranih izkazih, je treba te prilagoditi, da se ugotovijo resnični koncentrirani viri ter da se odrazi dejanski gospodarski položaj v koncentraciji udeleženih ter z njimi povezanih podjetij na trgu.⁵⁰
35. V kolikor pride do pridobitve dela dejavnosti oziroma premoženja po datumu revidiranih izkazov, vendar pred datumom za ugotavljanje izpolnjenosti priglasitvene obveznosti, je treba promet pridobljene dejavnosti oziroma premoženja v celoti prišteti prometu v koncentraciji udeleženih ter z njimi povezanih podjetij. Pri tem je pomembno, ne le, da je podpisana pogodba o nakupu dejavnosti oziroma premoženja, ampak tudi, da je nakup oziroma njena pravna izvedba in prenos dejavnosti ali premoženja zaključena.⁵¹
36. Po navedbah priglasitelja je podjetje AH Invest Re v letu 2021, po datumu zadnjih revidiranih računovodskih izkazov, ti so za poslovno leto 2020, in pred nastankom obravnavane koncentracije, pridobilo novo premoženje, zato je Agencija temu ustrezno prilagodila promet tega podjetja za leto 2020. Podjetje AH Invest Re je [REDACTED] pridobilo v last [REDACTED] z oddajo katerih so bili v letu 2020 ustvarjeni prihodki v višini [REDACTED] EUR in ki jih Agencija všteva v promet prevzetega podjetja.⁵²
37. Nadalje iz smernic Evropske komisije izhaja, da v primeru, če se podpiše pogodba o nakupu dela dejavnosti ali premoženja podjetja, vendar pa nakup še ni bila zaključen, se takšna sprememba v premoženju podjetja upošteva le, če je zadeven posel predpogoj za priglašeno transakcijo.⁵³
38. [REDACTED] v Fazi 1 transakcije na prevzeto podjetje prenese stvarno premoženje v obliki [REDACTED] nepremičnin ter da je zaključek te faze predpogoj za izvedbo Faze 2 v kateri bo prišlo do prenosa celotnega poslovnega deleža podjetja AH Invest Re na podjetje Alos Re in s tem do nastanka koncentracije. V Fazi 1 transakcije bo na prevzeto podjetje prenesenih [REDACTED] nepremičnin, in sicer: (i) [REDACTED] nepremičnin podjetja Alstar Re in z oddajo katerih je bilo v letu 2020 ustvarjenih za [REDACTED] EUR prihodkov; (ii) [REDACTED] oziroma [REDACTED]⁵⁴ nepremičnin bo na prevzeto podjetje prenesel trenutni družbenik, podjetje AH Invest 1, z oddajo katerih je bilo v letu 2020 ustvarjenih za [REDACTED] EUR oziroma [REDACTED] EUR prihodkov.

⁵⁰ Obvestila komisije, odstavki 172 in 173.

⁵¹ Obvestila komisije, odstavek 172.

⁵² Dokument št. 3061-28/2021-1, stran 11.

⁵³ Obvestila komisije, 172 odstavek.

⁵⁴ [REDACTED]

[REDACTED] Dokumenta št. 3061-28/2021-1, priloga 1 in št. 3061-28/2021-5, stran 2.

39. Glede na smernice Evropske komisije bo Agencija v promet prevzetega podjetja štela promet [REDACTED] pred izvedbo transakcije [REDACTED] EUR, ter promet nepremičnin, ki jih bo na prevzeto podjetje preneslo podjetje AH Invest 1, ki skupaj za [REDACTED] nepremičnin dosega [REDACTED] EUR. Agencija ne bo upoštevala prometa, ki pripada nepremičninam podjetja Alstar Re, saj je to podjetje del priglasiteljeve skupine in gre dejansko za prenos premoženja znotraj Skupine Alfi, kar pomeni, da v ničemer ne spremeni položaja te skupine na trgu. Promet prevzetega podjetja v letu 2020 na trgu Republike Slovenije s prilagoditvami skupaj znaša [REDACTED] EUR.
40. Navedeno pomeni, da letni promet v koncentraciji udeleženih podjetij s povezanimi podjetji skupaj v letu 2020 na trgu Republike Slovenije presega pragove letnega prometa določenih v prvem odstavku 42. člena ZPOmK-1. 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.
41. Podrejenost koncentracije določbam ZPOmK-1 in s tem obveznost priglasitve Agenciji nastane, ko sta kumulativno izpolnjena oba pogoja – pravni in ekonomski. V primeru predmetne koncentracije sta izpolnjena oba pogoja, zaradi česar je zadevna koncentracija podrejena določbam ZPOmK-1.

C Pristojnost Agencije

42. Na podlagi tretjega odstavka 21. člena Uredbe Sveta (ES) št. 139/2004 z dne 20. januarja 2004 o nadzoru koncentracij podjetij⁵⁵ (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 Agencije⁵⁶ je torej, da za vsako koncentracijo preveri, ali le-ta nima razsežnosti EU.⁵⁷
43. 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, 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

⁵⁵ Uradni list EU, št. L 24 z dne 29.1.2004, str. 1–22.

⁵⁶ 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.

⁵⁷ 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.

ustvari več kakor dve tretjini svojega skupnega prometa na trgu EU v eni in isti državi članici.

44. Na podlagi podatkov priglasitelja Agencija ugotavlja, da sta v koncentraciji udeleženi podjetji skupaj z drugimi podjetji v skupini na svetovnem trgu presegli 5.000 mio EUR prometa (točka (a) drugega odstavka 1. člena Uredbe ES o združitvah), vendar nista presegli prometa 250 mio EUR na trgu Skupnosti (točka (b) tretjega odstavka 1. člena Uredbe o združitvi ES). Glede na to, da morata biti pogoja izpolnjena kumulativno, iz obrazloženega sledi, da zadevna koncentracija nima razsežnosti EU po drugem odstavku 1. člena Uredbe ES o združitvah.
45. Nadalje, po podatkih priglasitelja, sta v koncentraciji udeleženi podjetji skupaj z drugimi podjetji v skupini na svetovnem trgu presegli promet 2.500 mio EUR iz točke (a) tretjega odstavka 1. člena Uredbe o združitvi ES, vendar ne izpolnujeta pogoja iz točke (c) tretjega odstavka 1. člena Uredbe o združitvi ES, saj so podjetja povezana s priglasiteljem ustvarila več kot 25 mio EUR prometa samo v dveh državah članicah, pogoj pa je v vsaj treh. Glede na to, da morata biti pogoja izpolnjena kumulativno, iz obrazloženega sledi, da zadevna koncentracija nima razsežnosti EU po tretjem odstavku 1. člena Uredbe ES o združitvah.
46. Agencija zaključuje, da priglašena koncentracija ne po merilih iz drugega odstavka 1. člena Uredbe ES o združitvah in ne po merilih iz tretjega odstavka 1. člena Uredbe ES o združitvah nima razsežnosti EU, 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 geografski upoštevni trg

47. Upoštevni proizvodni oziroma storitveni trg je v skladu s sedmo 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 oziroma storitveni trg se lahko določi na podlagi zamenljivosti povpraševanja, zamenljivosti ponudbe, potencialne konkurence ter morebitnih ovir za vstop na trg.
48. 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 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.
49. Pri presoji koncentracije Agencija najprej ugotavlja, ali prihaja do horizontalnega ali vertikalnega 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 je mogoče opredeliti kot koncentracije, v katerih udeležena podjetja poslujejo na istih

upoštevni storitveni oziroma proizvodni trgi, vertikalne koncentracije pa tiste, kjer so podjetja dejavna na različnih stopnjah oskrbovalne verige.

50. Tako priglasitelj kot prevzeto podjetje se ukvarjata z dejavnostjo trgovanja z lastnimi nepremičninami in dejavnostjo oddaje in obratovanjem lastnih ter najetih nepremičnin. Priglasitelj pojasnjuje, da imajo tudi nekatera druga podjetja povezana s priglasiteljem v lasti nepremičnine s katerimi poslujejo ter s tem ustvarjajo določene prihodke. Glede na navedeno bo z obravnavano koncentracijo prišlo do določenih, po mnenju priglasitelja sicer zanemarljivih, horizontalnih prekrivanj pri dejavnosti oddaje nepremični.
51. Za namen presoje zadevne koncentracije priglasitelj obravnava trge v povezavi s poslovanjem prevzetega podjetja ter se pri tem sklicuje na prakso Agencije⁵⁸, ki sledi praksi Evropske komisije⁵⁹. Priglasitelj meni, da je obravnavana koncentracija skladna s pravili konkurence ne glede na to kako natančno Agencija v tem primeru opredeli upoštveni trg ter navaja, da upoštveni storitveni trg na katerem je dejavno prevzeto podjetje kot tudi priglasitelj s povezanimi podjetji dejansko predstavlja zgolj trg oddaje maloprodajnih nepremičnin ter da po obsegu predstavlja območje Republike Slovenije.
52. Agencija je v svoji dosednji praksi⁶⁰, pri čemer je sledila praksi Evropske komisije⁶¹, trg nepremičninskih storitev delila na: (i) trg razvoja nepremičnin, (ii) trg upravljanja nepremičnin, (iii) trg oddaje nepremičnin in (iv) trg lastništva nepremičnin. Dejavnost oddaje nepremičnin obsega oddajo različnih vrst nepremičnin v najem, zlasti stanovanjskih, poslovnih prostorov, gostinskih lokalov in industrijskih obratov, zato je Evropska komisija nakazala možnost delitve trga oddaje nepremičnin glede na njihovo namensko rabo, in sicer na trg oddaje stanovanjskih in trg oddaje poslovnih nepremičnin, slednjega je delila na trg oddaje: (i) poslovnih prostorov; (ii) industrijskih objektov in (iii) maloprodajnih nepremičnin, ta se lahko nadalje deli še na trg maloprodajni centrov in trgovskih parkov s površino vsaj 8.000 ali 10.000 m² in nadalje na trg samo nakupovalnih centrov z vsaj 8.000 ali 10.000 m² površine, a dokončne odločitve o tem ni sprejela⁶².
53. Za trg oddaje maloprodajnih nepremičnin je Agencija v svoji pretekli praksi⁶³ ugotavljala, da se lahko deli ožje na (i) trg oddaje prodajnih prostorov oziroma površin v nakupovalnih centrih, (ii) trg oddaje prodajnih prostorov oziroma površin v nakupovalnih parkih, (iii) trg oddaje prodajnih prostorov oziroma površin v mestnih središčih. Trg oddaje prodajnih prostorov v nakupovalnih centrih bi lahko delili tudi glede na površino, in sicer na trg oddaje prodajnih prostorov v (i) »mikro« nakupovalnih centrih s površino pod 5.000 m², (ii) »malih« nakupovalnih centrih s površino od 5.000 m² do 19.999 m², (iii) »srednjih« nakupovalnih centrih s površino od 20.000 m² do 39.999 m² ter (iv) »velikih« nakupovalnih centrih s površino vsaj 40.000 m². Agencija upoštevne trga oddaje maloprodajnih nepremičnin ni dokončno opredelila

⁵⁸ Odločbe Agencije št. 3061-2/2018-8 z dne 14. 3. 2018, št. 3061-3/2019-7 z dne 26. 2. 2019, št. 3061-35/2020-37 z dne 22. 4. 2021 in št. 3061-36/2020-22 z dne 20. 1. 2021.

⁵⁹ Odločba Evropske komisije št. COMP/M.7203 Unibail-Rodamco/CPPIB/Centro z dne 6. 5. 2014

⁶⁰ Odločbe Agencije št. 3061-16/2019-97 z dne 29. 11. 2019, št. 3061-2/2018-8 z dne 14. 3. 2018, št. 3061-20/2018-5 z dne 4. 9. 2018 in št. 3061-3/2019-7 z dne 26. 2. 2019.

⁶¹ Odločbi Evropske komisije št. COMP/M.7203 Unibail-Rodamco/CPPIB/Centro z dne 6. 5. 2014, točka 13 in 14, ter št. COMP/M.8229 Hammerson/Irish Life/ILAC Shopping Centre z dne 14. 12. 2016, točka 13-15.

⁶² Odločbi Evropske komisije št. COMP/M.7203 Unibail-Rodamco/CPPIB/Centro z dne 6. 5. 2014, točka 15 in št. COMP/M.8229 Hammerson/Irish Life/ILAC Shopping Centre z dne 14. 12. 2016, točka 16.

⁶³ Odločba Agencije št. 3061-16/2019-97 z dne 29. 11. 2019, točka 49-51.

54. Agencija je v pretekli praksi⁶⁴ ugotavljala, da se na trgu oddaje maloprodajnih nepremičnin gravitacijska območja različnih velikostnih kategorij nakupovalnih centrov medsebojno razlikujejo. Posledično se razlikujejo tudi območja, kjer si različno veliki nakupovalni centri medsebojno konkurirajo. Za »male« nakupovalne centre bi lahko geografski trg obsegal gravitacijsko območje teh centrov, kar je ožje regionalno območje, ki običajno obsega posamezno mesto z okolico, za »velike« nakupovalne centre pa Agencija ugotavlja, da bi njihov geografski obseg lahko obsegal tudi polovico ozemlja Republike Slovenije ali več.
55. Agencija bo zadevno koncentracijo presojala na trgu oddaje nepremičnin v najem, in sicer na podtrgu oddaje maloprodajnih nepremičnin. Storitvenega upoštevnege trga Agencija dokončno ne bo opredelila, zato tudi dokončna opredelitev upoštevnege geografskega trga ni potrebna, saj ne glede na to kako široko bi opredelili upoštevni storitveni trg ne bi bil izkazan sum glede skladnosti obravnavane koncentracije s pravili konkurence.
56. Priglasitelj navaja, da z obravnavano koncentracijo ne bo prišlo do vertikalnih povezav. Dejavnost prevzetega podjetja je namreč trgovanje z lastnimi nepremičninami in upravljanje lastnih nepremičnin oziroma prihodke v večini ustvarja z oddajo nepremičnin v najem, podjetja povezana s priglasiteljem pa poslujejo predvsem na trgu odkupa terjatev in drugih tveganih naložb, dejavnosti holdingov, dejavna pa so tudi na več drugih področjih in dejavnosti katerih v ničemer niso povezane z dejavnostjo poslovanja z nepremičninami.

B Presoja koncentracije

57. 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 ter z njimi povezanih 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.
58. Upoštevajoč dejavnosti v koncentraciji udeleženih ter z njimi povezanih podjetij bo do horizontalnih prekrivanj prišlo pri dejavnosti oddaje nepremičnin v najem in ker prevzeto podjetje [REDACTED] oddaja za namen izvajanja trgovske dejavnosti, po večini gre za trgovino na drobno, Agencija namerava koncentracijo presoja na možnem opredeljenem storitvenem trgu na trgu oddaje maloprodajnih nepremičnin.
59. Agencija pri presoji obravnavane koncentracije izhaja iz podatkov o nepremičninah v koncentraciji udeleženih ter z njimi povezanih podjetij posredovanih s strani priglasitelja, ta je posredoval tudi oceno obsega obravnavanega upoštevnege storitvenega trga, za izračun katere je podatke pridobil iz javnih evidenc Geodetske uprave Republike Slovenije (v nadaljevanju: GURS), ter na podlagi podatkov s katerimi razpolaga Agencija⁶⁵.

⁶⁴ Odločba Agencije št. 3061-16/2019-97 z dne 29. 11. 2019, točka 61.

⁶⁵ Odločba Agencije št. 3061-35/2020-37 z dne 22. 4. 2021, točka 39.

60. Prevezeto podjetje ima naslednje nepremičnine:

(i) [REDACTED] je [REDACTED] pridobilo od podjetja [REDACTED]. 66.

Po podatkih priznatelj se [REDACTED] v najem za namen izvajanja trgovske dejavnosti, [REDACTED]

(ii) [REDACTED] nepremičnin bo na prevzeto podjetje v Fazi 1 transakcije prenesel njegov obstoječi in edini družbenik, podjetje AH Invest 1⁶⁷, in sicer⁶⁸:

priglasitelja se v zadevnih nepremičninah izvaja trgovska dejavnost, ⁶⁹ Po podatkih

(iii) [REDACTED] nepremičnin bo pridobilo v Fazi 1 transakcije od podjetja Alstar Re⁷¹, in sicer⁷²:

Priglasitelj navaja, da se v zadevnih nepremičninah izvaja trgovska dejavnosti, in sicer se [REDACTED]

⁶⁶ Dokument št. 3061-28/2021-1, stran 34.

⁶⁷ Dokument št. 3061-28/2021-1, priloga 1.

⁶⁸ Dokumenta št. 3061-28/2021, stran 35 in št. 3061-28/2021-7, stran 2.

⁶⁹ Dokumenta št. 3061-28/2021-1, priloga 1 in št. 3061-28/2021-5, stran 2.

⁷⁰ Dokument št. 3061-28/2021-1, priloga 1.

⁷¹ Dokument št. 3061-28/2021-1, priloga 1.

⁷² Dokument št. 3061-28/2021-7, stran 2.

73 [REDACTED]

[REDACTED]

61. Za nepremičnine navedene v točki (iii) predhodne točke Agencija ugotavlja, da gre dejansko za prenos premoženja znotraj Skupine Alfi. Prevezeto podjetje bo v Fazi 1 transakcije te nepremičnine pridobilo od podjetja Alstar Re, ki je del Skupine Alfi, slednja pa jih bo v Fazi 2 transakcije preko podjetja Alos Re, ki je tudi del te skupine, pridobila nazaj. Pridobitev teh nepremičnin v obravnavani koncentraciji dejansko ne bo predstavljala povečanja premoženja Skupine Alfi in ne bo krepila njenega položaja na obravnavanem upoštevni trgu, ta se bo spremenil le na račun ostalega pridobljenega premoženja.
62. V tabeli 1 je prikazan seznam nepremičnin, ki ji bo podjetje AH Invest Re imelo v lasti po zaključku Faze 1 transakcije in pred Fazo 2, ko bo to podjetje prešlo v izključno last podjetja Alos Re. Nepremičnine so razvrščene po času pridobitve s prikazom njihovega naziva, kraja kjer se nahajajo, namenske rabe ter površine in prihodkov, ki so bili v letu 2020 ustvarjeni z njihovo oddajo v najem.
63. Tabela 1: Seznam nepremičnin v lastništvu podjetja Ah Invest Re pred Fazo 2 transakcije

Pridobitev nepremičnin in naziv nepremičnine	Kraj	Namenska raba	Površina v m ²	Prihodek 2020 v EUR
(i) z nakupom				
		maloprodaja		
		veleprodaja		
Skupaj 2 nepremičnini				
(ii) v Fazi 1 transakcije od podjetja AH Invest 1				
		maloprodaja		
		maloprodaja		
		maloprodaja		
		maloprodaja		
		maloprodaja		
		maloprodaja		
		maloprodaja		
		maloprodaja		
		maloprodaja		
Skupaj 9 nepremičnin				
(iii) v Fazi 1 transakcije od podjetja Alstar Re (del Skupine Alfi)				
		veleprodaja		
		veleprodaja		
		maloprodaja		
		maloprodaja		
		maloprodaja		
Skupaj 5 nepremičnin				

Vir: podatki priglasitelja.⁷⁵

⁷⁵ Dokumenta št. 3061-28/2021-1, stran 35, in št. 3061-28/2020-8, stran 2.

64. Iz tabele 1 je razvidno, da bo imelo podjetje AH Invest Re pred nameravano koncentracijo v lasti ■ nepremičnin s skupno površino ■ m² in z oddajo katerih v najem je bilo v letu 2020 ustvarjenih skupaj za ■ EUR prihodkov. Po namenski rabi gre za nepremičnine v katerih se izvaja trgovska dejavnost, v večini maloprodaja blaga široke potrošnje in tudi specializirane trgovine ter storitvene dejavnosti, kot so banke in gostinski lokali, v dveh primerih pa gre za diskontno oziroma grosistično prodajo. Po površini posameznih nepremičnin ■ od teh lahko opredelimo kot »mikro« nakupovalne centre, gre za površine pod 5.000 m², štiri nepremičnine, ki presegajo prej navedeno mejo, pa kot »male« nakupovalne centre in bi jih v primeru ožje delitve upoštevne trga lahko obravnavali ločeno. Glede na lokacijo so nepremičnine razpršene po širšem območju Republike Slovenije in niso zgoščene na manjšem geografskem območju, na primer v določenem mestu, občini ali regiji.
65. Priglasitelj ter ostala podjetja iz Skupine Alfi imajo v lasti več nepremičnin, in sicer (i) maloprodajne, ■ in (ii) druge poslovne nepremičnine, to so pisarniški prostori in prostori za poslovanje s strankami, industrijski obrati oziroma skladiščni prostori, turistični ter stanovanjski objekti in zemljišča. Z oddajo nepremičnin v najem so v letu 2020 poleg priglasitelja iz Skupine Alfi prihodke ustvarjala še podjetja ■, in sicer skupaj v višini ■ EUR, od tega z maloprodajnimi nepremičninami ■ EUR, z drugimi poslovnimi nepremičninami ■ EUR, z industrijsko-skladišnimi prostori ■ EUR, s turističnimi objekti ■ EUR, s stanovanjskimi prostori ■ EUR ter zemljišči ■ EUR. Po navedbah priglasitelja podjetja Skupine Eos Ksi ■.⁷⁶
66. V tabeli 2 so navedene maloprodajne nepremičnine priglasitelja ter z njim povezanih podjetij, prikazane po nazivu, kraju nahajanja, lastništvu in namenski rabi ter po površini in ustvarjenih prihodkih z njihovo oddajo v najem v letu 2020.
67. Tabela .2: Seznam maloprodajnih nepremičnin podjetja Alos RE ter z njim povezanih podjetij v letu 2020

Naziv nepremičnine	Kraj	V lasti podjetja	Namenska raba	Površina v m ²	Prihodek 2020 EUR
■	■	■	maloprodaja	■	■
■	■	■	maloprodaja	■	■
■	■	■	maloprodaja	■	■
■	■	■	maloprodaja	■	■
■	■	■	maloprodaja	■	■
■	■	■	pekarna	■	■
Skupaj 6 nepremičnin				■	■

Vir: podatki priglasitelja.⁷⁷

⁷⁶ Dokument št. 3061-28/2021-8, stran 3-8.

⁷⁷ Dokument št. 3061-28/2021-1, stran 36.

68. Iz tabele 2 izhaja, da ima priglasitelj s povezanimi podjetij pred nameravano koncentracijo v lasti šest nepremičnin s skupno površino [REDACTED] m² in z oddajo katerih je v letu 2020 ustvaril za [REDACTED] EUR prihodkov. Glede na površino posameznih nepremičnin, ta je pod 5.000 m², se te nepremičnine lahko uvrstijo med »mikro« nakupovalne centre, njihove lokacije so razpršene po širšem območju Republike Slovenije in niso locirane ne nekem ožjem geografskem območju. Po namenski rabi se nepremičnine oddajajo za izvajanje trgovske dejavnosti v okviru katere se vrši maloprodaja, v večini blaga široke potrošnje, gre za trgovine [REDACTED] pa tudi maloprodaja specializiranega blaga.⁷⁸
69. Priglasitelj je za obseg trga oddaje maloprodajnih nepremičnin posredoval količinsko in vrednostno oceno, izračunal jo je glede na skupno površino tovrstnih oddanih površin v Republiki Sloveniji in povprečno mesečno najemnino od oddaje teh nepremičnin. Izhajal je iz javno objavljenih podatkov GURS za leto 2019, saj GURS v času priglavitve Letnega poročila o stanju prodajnega in najemnega trga poslovnih prostorov za leto 2020 še ni objavil.⁷⁹ Podatke o skupnem številu najemov, povprečnih oddanih površinah in povprečnih ter skupnih mesečnih najemninah je priglasitelj pridobil iz objavljenih podatkov Slovenskega nepremičninskega združenja – Fiabci⁸⁰, ki je pri izračunu podatkov tudi izhajal iz podatkov GURS. Obseg obravnavanega upoštevne trga na območju Republike Slovenije je po navedenih kriterij prikazan v tabeli 3.
70. V tabeli 3 so predstavljeni podatki GURS o aktivnih najemih poslovnih nepremičnin v Republiki Sloveniji, ki so pripravljeni na presečni dan 31. 12. 2019. Poslovne nepremičnine se v prikazu delijo na (i) »pisarne«, gre za pisarniške prostore, prostore za poslovanje s strankami ter prostore zdravstvene dejavnosti, označeno je s PPP; (ii) »lokale«, ki vključujejo trgovinske in storitvene ter gostinske lokale, ti so označeni s PPL; ter (iii) »industrijski prostori«, gre za proizvodne hale in skladišča, ki so označeni z IND.
71. Agencija bo za oceno obsega trga oddaje maloprodajnih nepremičnin upoštevala podatke, ki se nanašajo na »lokale«, iz katerih bo izločila podatke o gostinskih lokalih. Za tako pridobljene podatke Agencija ocenjuje, da dovolj dobro predstavljajo obseg obravnavanega upoštevne trga in na podlagi katerih lahko presoja učinke obravnavane koncentracije.
72. Tabela 1: Aktivni najemi poslovnih nepremičnin na dan 31. 12. 2019 v Republiki Sloveniji

Vrsta podatkov	Skupina poslovnih nepremičnin			Skupaj
	PPP	PPL	IND	
Število aktivnih najemov	12.537	9.396	2.621	24.554
Povprečna oddana površina (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
Skupna letna najemnina (v €)	194.478.960	256.533.348	62.212.056	513.224.364

Vir: podatki priglasitelja⁸¹ in Agencije⁸².

⁷⁸ Dokument št. 3061-28/2021-8, stran 3.

⁷⁹ GURS. Portal množičnega vrednotenja nepremičnin. Dostopno na: <https://www.mvn.e-prostor.gov.si/porocila-o-trgu-nepremicnin/>. [17. 1. 2020]. Letno poročilo 2020, stran 4.

⁸⁰ Dokument št. 3061-28/2020-1, stran 37.

⁸¹ Dokument št. 3061-28/2020-1, stran 37.

⁸² Odločba Agencije št. 3061-35/2020-37 z dne 22. 4. 2021, točka 39.

73. Priglasitelj navaja, da je po podatkih iz Poročila o najemnem trgu nepremičnin za leto 2019, ki ga je pripravil GURS⁸³, v Republiki Sloveniji evidentiranih dobrih 35 tisoč »lokalov«, katerih skupna uporabna površina znaša okoli 7,1 mio m². Iz tabele 3 je razvidno, da je bilo na dan 31. 12. 2019 aktivnih 9.396 najemov »lokalov«, od tega najema, po podatkih prej navedenega poročila, 77 % predstavljajo trgovski in storitveni lokali, ostalo so gostinski lokali, kar predstavlja 7.235 aktivnih najemov trgovskih in storitvenih lokalov. Na podlagi teh podatkov lahko izračunamo, da so najemodajalci od oddaje trgovinskih in storitvenih lokalov prejeli skupni znesek mesečne najemnine v višini 16.461.072,00 mio EUR⁸⁴ oziroma letne najemnine v višini 197.532.864,00 mio EUR, skupaj oddana površina teh lokalov pa je znašala 1.714.695 m² ⁸⁵. Te podatke o trgovskih in storitvenih lokalih, je Agencija upoštevala za oceno obsega trga oddaje maloprodajnih nepremičnin v tabeli 4.
74. V tabeli 4 so prikazani podatki o oddanih površinah in doseženih prihodkih od oddaje v najem maloprodajnih nepremičnin za v koncentraciji udeležena in z njimi povezna podjetja ter ocene njihovih tržnih deležev na tem trgu izračunane glede na podatke o najemnini in oddani površini za trgovinske in storitvene lokale.
75. Tabela 2: Ocena tržnih deležev v koncentraciji udeleženih podjetij glede na oddano površino in dosežene prihodke na trgu oddaje maloprodajnih nepremičnin

Lastnik premoženja	Površina m ²	Delež v %	Prihodki v EUR	Delež v %
Priglasitelj s povezanimi podjetji	██████	[0-5]	██████	[0-5]
Prevzeto podjetje	██████	[0-5]	██████	[0-5]
Združeno premoženje	██████	[0-5]	██████	[0-5]
Trg maloprodajnih nepremičnin	██████	100,0	██████	100,0

Vir: izračun Agencije⁸⁶

76. Podjetje Alos Re bo po izvedeni koncentraciji razpolagalo s █████ m² maloprodajnih nepremičninami kar predstavlja [0-5] % vseh površin maloprodajnih nepremičnin na območju Republike Slovenije oziroma bo glede na ustvarjene prihodke z oddajo teh nepremičnin njegov tržni delež na obravnavanem upoštevnem trgu po izvedeni koncentraciji nižji, in sicer [0-5] %.
77. Priglasitelj je s povezanimi podjetji v letu 2020 z oddajo drugih poslovnih nepremičnin ustvaril za █████ EUR prihodkov in bo po izvedeni koncentraciji skupaj s prevzetim podjetjem na širše opredeljenem trgu, trgu oddaje vseh poslovnih nepremičnin, dosegal █████ EUR prihodkov, kar glede na obseg trga po prihodki na območju Republike Slovenije, ki dosega višino █████ EUR, predstavlja [0-5] % tržni delež.
78. Skupina Alfi in Skupina Eos Ksi s katerima je povezan priglasitelj pred nameravano koncentracijo na trgu oddaje maloprodajnih nepremičnin glede na oddano površino dosejata [0-5] % oziroma glede na doseženo prihodke od najemnin [0-5] % tržni delež, ki se bo po izvedeni koncentraciji povečal za █████ oziroma █████ odstotne točke. Sprememba

⁸³ GURS. Portal množičnega vrednotenja nepremičnin. Dostopno na: <https://www.mvn.e-prostor.gov.si/porocila-o-trgu-nepremicnin/>. [17. 1. 2020]. Poročilo o najemnem trgu poslovnih nepremičnin za leto 2019, stran 20.

⁸⁴ 7.235 (aktivni najemi trgovskih in storitvenih lokalov) x 237 (povprečna oddana površina »lokalov«) x 9,6 (povprečna mesečna najemnina »lokalov« v EUR/m²).

⁸⁵ 7.235 (aktivni najemi trgovskih in storitvenih lokalov) x 237 (povprečna oddana površina »lokalov«).

⁸⁶ Glej točko 60 odločbe.

tržnega deleža bo dejansko še nižja, če upoštevamo, da bo pri delu prenosa nepremičnin v zadevni koncentraciji dejansko šlo za prenos znotraj Skupine Alfi, in sicer se bo po oddanih površinah tržni delež povečal  oziroma po prihodkih od najemnin za  odstotne točke.

79. Skupni tržni delež v koncentracij udeleženih ter z njimi povezanih podjetij na trgu oddajanja maloprodajnih nepremičnin je nižji od 5 % tako glede na dosežene prihodke kot glede na oddano površino, kar je pod pragom 25 %, za katerega se po smernicah Evropske komisije⁸⁷ domneva, da koncentracija ne more ovirati učinkovite konkurence in zato v tem delu obravnavana koncentracije ne vzbuja sumov skladnosti s pravili konkurence. Agencija zato meni, da koncentracija ne bo mogla imeti negativnih učinkov na učinkovito konkurenco na trgu oddaje maloprodajnih nepremičnin, saj ne bo imela za posledico ustvarjanja ali krepitve prevladujočega položaja na navedenem upoštevem trgu in je zato skladna s pravili konkurence.

IV. ZAKLJUČEK

80. Na podlagi posredovanih podatkov priglasiatelja in ob upoštevanju javno dostopnih podatkov Agencija ugotavlja, da koncentracija pridobitve kontrole podjetja Alos Re nad podjetjem AH Invest Re ne bo povzročila učinkov, ki bi lahko bistveno zmanjšali učinkovito konkurenco na ozemlju Republike Slovenije ali njegovem znatnem delu, zlasti kot posledica ustvarjanja ali krepitve prevladujočega položaja, zato 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

81. V skladu s prvim odstavkom 118. člena Zakona o splošnem upravnem postopku⁸⁸ 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.

⁸⁷ Smernice o presoji horizontalnih združitvev na podlagi uredbe Sveta o nadzoru koncentracij podjetij o presoji horizontalnih združitvev, Uradni list EU št. C 31/5 z dne 5. 2. 2004, točka 18.

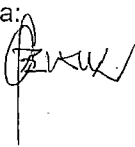
⁸⁸ Uradni list RS, št. 24/06 – uradno prečiščeno besedilo, 105/06 – ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10, 82/13 in 175/20 – ZIUOPDVE.

POUK O PRAVNEM SREDSTVU

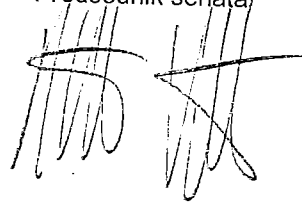
Zoper to odločbo je dovoljeno vložiti tožbo pri Upravnem sodišču Republike Slovenije, Fajfarjeva ulica 33, 1000 Ljubljana, v roku tridesetih dni od dneva vročitve odločbe. Tožba se v dveh izvodih vloži pri sodišču ali pa se pošlje po pošti. Šteje se, da je bila tožba vložena pri sodišču tisti dan, ko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

Postopek vodila:

Nataša Oblak



Andrej Matvoz
Predsednik senata



Vročiti:

- ALOS RE, trgovanje z lastnimi nepremičninami, d.o.o., Trdinova ulica 4, 1000 Ljubljana, po pooblaščenju: Odvetniška pisarna Zaman in partnerji d.o.o., Trdinova ulica 4, 1000 Ljubljana - osebno po ZUP.

Vložiti:

- zbirka dokumentarnega gradiva, tu.

Objaviti:

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