



**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

**RAZLIČICA ZA STRANKO**

Številka: 3061-35/2020-37

Datum: 22. 4. 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 Francija Pušenjaka in mag. Karle Pinter kot članov senata, na podlagi 12. in 12. o členu Zakona o preprečevanju omejevanja konkurence<sup>1</sup> (v nadaljevanju: ZPOmK-1), v zadevi presoje koncentracije pridobitve kontrole podjetja ALFI d.o.o., Verovškova ulica 55A, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: Alfi), ki ga po pooblastilu zastopa Odvetniška družba Kettler & Partnerji o.p. d.o.o., Dunajska cesta 167, 1000 Ljubljana, nad delom premoženja podjetja TUŠ NEPREMIČNINE d.o.o., Resljeva ulica 16, 3000 Celje (v nadaljevanju: Tuš Nepremičnine) in delom premoženja ENGROTUŠ d.o.o., Cesta v Trnovlje 10A, 3000 Celje (v nadaljevanju: Engrotuš), na nejavni seji dne 22. 4. 2021 naslednjo

**ODLOČBO**

1. Javna agencija Republike Slovenije za varstvo konkurence koncentraciji pridobitve kontrole podjetja ALFI d.o.o., Verovškova ulica 55A, 1000 Ljubljana, nad delom premoženja podjetja TUŠ NEPREMIČNINE d.o.o., Resljeva ulica 16, 3000 Celje, in delom premoženja ENGROTUŠ d.o.o., Cesta v Trnovlje 10A, 3000 Celje, 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 20. 11. 2020<sup>2</sup> prejela priglasitev koncentracije pridobitve kontrole podjetja Alfi nad delom podjetja Tuš Nepremičnine. Koncentracijo je priglasilo podjetje Alfi, ki navaja, da je koncentracijo priglasilo v svojem imenu in za račun alternativnega investicijskega sklada ALFI, Specialni investicijski sklad (v poslovnem registru vpisan kot poslovna enota – PE): ALFI d.o.o., PE ALFI, Specialni investicijski sklad.
2. Agencija je ugotovila, da je predmet koncentracije pridobitev trajnejše spremembe izključne kontrole nad delom premoženja podjetja Tuš Nepremičnine in delom premoženja podjetja Engrotuš. Kontrolo nad delom premoženja podjetja Tuš Nepremičnine je priglasitelj pridobil na podlagi Sporazuma o finančnem prestrukturiranju družbe Tuš Nepremičnine d.o.o. (v

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

<sup>2</sup> Iz prejemne štampiljke je razvidno, da je Agencija priglasitev prejela 23. 11. 2020. Skladno z določbo drugega odstavka 68. člena Zakona o splošnem upravnem postopku – ZUP, Uradni list RS, št. 24/08-UPB, 105/08-ZUS-1, 128/07, 65/08, 8/10 in 82/13, se za dan, ko je organ prejel vlogo, šteje dan oddaje na pošto, če se vloga pošlje priporočeno po pošti.

nadaljevanju: Sporazum<sup>3</sup>), sklenjenem dne 31. 7. 2020 v okviru postopka preventivnega prestrukturiranja na podlagi sklepa Okrožnega sodišča v Celju št. St 3618/2019 z dne 30. 12. 2019<sup>4</sup>, ter [redacted] sklenjene med Tuš Nepremičnine kot prodajalcem in ALSTAR RE d.o.o.<sup>5</sup> kot kupcem. Predmet [redacted] s Tuš Nepremičnine je nakup kompleksov [redacted] nepremičnin, ki v naravi predstavljajo trgovine in trgovinske centre in so del premoženja oziroma del osnovnih sredstev podjetja Tuš Nepremičnine, s katerimi ta opravlja svojo osnovno dejavnost, to je dejavnost oddaljanja in obratovanja lastnih ali pajetih nepremičnin ter dejavnost upravljanja nepremičnin.

Prav tako je predmet koncentracije<sup>7</sup> pridobitev trajnejše spremembe kontrole nad delom premoženja podjetja Engrotuš d.o.o.<sup>8</sup> (ki za Tuš Nepremičnine predstavlja gospodujoče podjetje) na podlagi Sporazuma ter [redacted] sklenjene med Engrotuš kot prodajalcem in ALSTAR RE d.o.o. kot kupcem. Predmet [redacted] z Engrotuš je nakup nepremičnin, ki v naravi predstavljajo [redacted]

3. V skladu s prvim odstavkom 43. člena ZPOmK-1 morajo udeleženci koncentracije le-to priglasiti pred začetkom njenega izvrševanja, vendar najpozneje v 30 dneh od sklenitve pogodbe ali objave javne ponudbe ali pridobitve kontrole, pri čemer začne rok za priglasitev teči s prvim od teh dogodkov. Priglasitev mora vsebovati vse elemente, ki jih natančneje določa na podlagi šestega odstavka 43. člena ZPOmK-1 sprejeta Uredba o vsebini obrazca za priglasitev koncentracije podjetij<sup>10</sup> (v nadaljevanju: Uredba). Ker je bila priglasitev nepopolna, jo je priglasitelj dopolnil dne 20. 1. 2021, 4. 2. 2021, 26. 2. 2021<sup>11</sup>. Dne 17. 3. 2021<sup>12</sup> je Agencija priglasitelja seznanila z ugotovitvami v predmetnem postopku glede katerih je priglasitelj podal izjavo dne 29. 3. 2021<sup>13</sup>.
4. Skladno z določili Zakona o upravnih taksah<sup>14</sup> (v nadaljevanju: ZUT) je bila plačana upravna taksa po tarifni številki 48 v znesku 2.000 EUR<sup>15</sup>.
5. Priglasitelj koncentracije, to je Alfi, navaja, da nastopa v svojem imenu in za račun specialnega investicijskega sklada ALFI d.o.o., PE ALFI, Specialni investicijski sklad (v nadaljevanju: Alfi SIS), ki kot kolektivni naložbeni podjem opravlja dejavnost nalaganja zbranih sredstev v naložbe skladno z naložbeno politiko. Alfi SIS odkupuje zavarovane in nezavarovane terjatve (npr. terjatve, ki predstavljajo slaba posojila), ki jih nato prestrukturira in izterja ob njihovi zapadlosti ali poskrbi za unovčenje zavarovanj ali pa opravi konverzijo terjatev v kapital dolžnika. Alfi SIS ni inkorporiran, predstavlja pa ločeno premoženje skladno z Zakonom o upravljalcih alternativnih investicijskih skladov – ZUAIS<sup>16</sup>. Alfi SIS je zato vpisan v Poslovni register Slovenije kot poslovna enota ALFI d.o.o., pri čemer ima kot glavno SKD dejavnost registrirano 66.300 (Upravljanje finančnih skladov).<sup>17</sup>

<sup>3</sup> Dokument št. 3061-35/2020-1, priloga 6.

<sup>4</sup> Dostopen na spletni strani AJPEŠ, eObjave, Objave sklepov in pisanj v postopkih zaradi insolventnosti, <https://www.ajpes.si/eObjave/?s=51>

<sup>5</sup> Dokument št. 3061-35/2020-1, priloga 8.

<sup>6</sup> ALSTAR RE d.o.o. je hčerinska namenska družba, katere 100 % poslovni delež je v lasti Alfi. Dokument št. 3061-35/2020-1.

<sup>7</sup> Glej dokument št. 3061-35/2020-33 in št. 3061-35/2020-34.

<sup>8</sup> Engrotuš d.o.o. predstavlja gospodujoče podjetje podjetja Tuš Nepremičnine.

<sup>9</sup> Dokument št. 3061-35/2020-16, priloga 2.

<sup>10</sup> Uradni list RS, št. 38/09 in 3/14.

<sup>11</sup> Dokument št. 3061-35/2020-11, št. 3061-35/2020-16, št. 3061-35/2020-25.

<sup>12</sup> Dokument št. 3061-35/2020-33.

<sup>13</sup> Dokument št. 3061-35/2020-34.

<sup>14</sup> Uradni list RS, št. 106/10-UPB5, 14/15-ZUJFO, 84/15-ZZelP-J, 32/16 in 30/18-ZKZaš.

<sup>15</sup> Plačilo 14 10. 2020.

<sup>16</sup> Uradni list RS, št. 32/15 s spremembami. Alternativen investicijski sklad – AIS se lahko ustanovi kot družba ali kot ločeno premoženje.

<sup>17</sup> Dokument št. 3061-35/2020-1.

6. Podjetje ENGROTUŠ d.o.o. ima naslednja odvisna podjetja: TUŠ TRADE d.o.o. Beograd iz Srbije in Tuš Nepremičnine, ki opravlja naslednje dejavnosti: dajanje lastnih nepremičnin v najem, upravljanje nepremičnin, trgovanje z lastnimi nepremičninami, organizacija izvedbe nepremičninskih projektov za trg in finančni zakup (lizing).<sup>18</sup>
7. Priglasitelj naveda, da je predmetna koncentracija rezultat [REDACTED]

Slednje je del načrta finančnega preventivnega prestrukturiranja Skupine Tuš, s čimer se ji bo omogočilo, da preživi in nadaljuje s prodajno dejavnostjo na slovenskem trgu. Koncentracija po navedbah priglasitelja ne bo spremenila stanja na trgu.<sup>20</sup>

## II. PODREJENOST ZPOmK-1

### II.1 Koncentracija

8. 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.
9. 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.
10. Nastanek koncentracije v smislu prvega odstavka 10. člena ZPOmK-1 pomeni tako imenovani pravni pogoj, ki je poleg izpolnjevanja ekonomskega pogoja, določenega v prvem odstavku 42. člena ZPOmK-1, nujni opredelilni element koncentracije. Če sta izpolnjena oba pogoja, nastane obveznost priglasitve in presoje po ZPOmK-1.
11. Skladno z 11. alinejo prvega odst. 3. člena ZPOmK-1 in 50. odst. Prečiščenega obvestila Komisije o pravni pristojnosti v okviru Uredbe Sveta (ES) št. 139/2004 o nadzoru koncentracij podjetij (v nadaljevanju: Obvestilo Komisije)<sup>21</sup> se dve ali več transakcij, ki jih v obdobju dveh let opravijo iste osebe ali podjetja, štejejo kot ena koncentracija, ki nastane na dan zadnje transakcije. V konkretnem primeru to pomeni, da pridobitev dela premoženja gospodujočega podjetja Engrotuš in pridobitev dela premoženja njegovega odvisnega podjetja Tuš Nepremičnine s strani priglasitelja predstavlja eno koncentracijo.
12. V obravnavanem primeru je priglasitelj pridobil kontrolo nad delom premoženja podjetja Engrotuš in njegovega odvisnega podjetja Tuš Nepremičnine, to je nad nepremičninami, s katerimi se opravlja dejavnost na trgu.
13. Takšna pridobitev kontrole nad delom dejavnosti podjetja 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

<sup>18</sup> Razvidrano letno poročilo podjetja ENGROTUŠ d.o.o. za leto 2018, str. 3 in 5.

<sup>20</sup> Dokument št. 3081-35/2020-1, str. 18.

<sup>21</sup> UL EU C95/1 z dne 16. 4. 2008.

posredno kontrolo nad celoto ali deli enega ali več podjetij. Na podlagi navedenega Agencija ugotavlja, da je v obravnavanem primeru pravni pogoj izpolnjen.

## II.2 Preseganje pragov po prvem odstavku 42. člena ZPOMK-1

14. Poleg izpolnjenega pravnega pogoja obveznost priglasitve koncentracije nastopi, če je izpolnjen tudi ekonomski pogoj iz prvega odstavka 42. člena ZPOMK-1. Slednji določa, da je priglasitev 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.
15. Priglasitelj navaja, da je letni promet premoženja, ki ga je prevzel od Engrotuš in od njegovega odvisnega podjetja Tuš Nepremičnine v letu 2019 znašal [REDACTED] kar pomeni, da je letni promet prevzetega podjetja skupaj s podjetji v skupini presegal 1 mio EUR.
16. Priglasitelj je del Skupine KF Finance, ki na svoji spletni strani navaja, da gre za največjo regionalno svetovalno in investicijsko skupino, ki se osredotoča na finance, upravljanje nepremičnin in premoženja<sup>23</sup>. Sestavljajo jo podjetja<sup>24</sup>:
- ROBLEK d.o.o. skupaj s podjetji KF FINANCE d.o.o., KF FINANCE d.o.o. s sedežem v Zagrebu, Hrvaška<sup>25</sup>, KF FINANCE d.o.o. iz Srbije, PRO KOLEKT d.o.o., PRO KOLEKT d.o.o., Hrvaška, PROKOLKT-PROHIT d.o.o. iz Srbije, PRO KOLEKT DOO BEOGRAD iz Srbije, Pro Kolekt Sofia OOD, Bulgarija, S.C. Pro Kolekt CMSB s.r.l., Romunija, Pro Kolekt DOOEL Skopje, Makedonija, Pro Kolekt d.o.o., Sarajevo, BIH, REGISTRATOR d.o.o., ALTA konto d.o.o., NH d.o.o., ALFI SOL 1 d.o.o., H-Planet d.o.o., BIG4 d.o.o.,
  - VSPV INVEST d.o.o. skupaj s podjetji AK servicing d.o.o., AK servicing d.o.o., Hrvaška,
  - AMFI d.o.o. skupaj s podjetji KAMP TURIZEM d.o.o.,
  - ALFI d.o.o. skupaj z ALFI, SIS, in podjetji REFLEX Gornja Radgona d.o.o., REFLEX GLASS d.o.o., REFLEX ZAGREB d.o.o. v stečaju, REFLEX GRADNJA d.o.o., ALU-REFLEX d.o.o. BEOGRAD, TEKTA d.o.o., ČRNI LABOD d.o.o., ZLATA DOLINA d.o.o., ALSTAR RE d.o.o., ALOS d.o.o.,
  - ALFI PE d.o.o. skupaj z ALFI PE d.o.o., SIS, k.d., ALPE I d.o.o., ALPE II d.o.o., ALPE III d.o.o., ALPE IV d.o.o., ALPE V d.o.o., TRIVAL ANTENE d.o.o., ANTMAS d.o.o., PREVENT&DELOZA d.o.o. skupaj z VRVICA-TRAKOVI d.o.o. in KOR TEKSTIL d.o.o., MEDILAB d.o.o., Ljubljana, BABY CENTER, d.o.o., Ljubljana, skupaj ARIEL, d.o.o., Ljubljana, in BABY CENTER d.o.o., Hrvaška, PIKAPOKA d.o.o. skupaj z odvisnimi podjetji, ALFI KIDS d.o.o., ALFI ALPE I d.o.o. (Hrvaška) in ELEKTRONIČKI RAČUNI d.o.o. (Hrvaška),
  - ALFI PD d.o.o. skupaj z ALFI PD, Specialni investicijski sklad,
  - ALFI RE d.o.o. skupaj z ALFI RE, Alternativni investicijski sklad, MM JOTA d.o.o., DC 151 d.o.o., AM PS DELTA NEKRETNINE d.o.o., Hrvaška,
  - ALFI Renewables d.o.o.
17. Priglasitelj navaja, da na dan vložitve priglasitve predmetne koncentracije, to je 20. 11. 2020, v portfelju Skupine KF Finance še ni bilo podjetij ALPE V d.o.o., ALFI Renewables d.o.o., ALFI SOL 1 d.o.o., MEDILAB d.o.o., Ljubljana, BABY CENTER, d.o.o., Ljubljana, ARIEL, d.o.o., Ljubljana, BABY CENTER d.o.o. (Hrvaška), PIKAPOKA d.o.o., BUBAMARA SVE ZA DJECU d.o.o., APOLLO d.o.o., APOLLO HR d.o.o., Apollo MK d.o.o. in ALFI KIDS d.o.o., in da je promet podjetij, ki so sodila v skupino priglasitelja na dan nastanka predmetne koncentracije, v letu 2019 znašal [REDACTED]

<sup>22</sup> Glej dokument št. 3061-35/2020-1 in št. 3061-35/2020-34.

<sup>23</sup> Gre za neuraden prevod. Na spletni strani <https://www.kf-finance.si/> je navedeno: »The largest regional advisory and investment group with core focus on finance, real estate and asset management«.

<sup>24</sup> Glej dokument št. 3061-35/2020-22 in št. 3061-35/2020-34.

<sup>25</sup> Glej dokument št. 3061-35/2020-34, str. 6.

18. Podjetje ALFI PE d.o.o., SIS, k.d., je koncentracijo s podjetji BABY CENTER, d.o.o., Ljubljana (v nadaljevanju: Baby center), PIKAPOKA d.o.o. (v nadaljevanju: Pikapoka) in APOLLO d.o.o. (v nadaljevanju: Apollo) priglasilo Agenciji dne 20. 1. 2020, v postopku je priglasitelj predlagal tudi korektivne ukrepe, katerih ustreznost je Agencija preverila tudi s tržnim preizkusom ter dne 25. 11. 2020 izdala odločbo 3061-7/2020-252. Zato je skladno z Uredbo o združitvah in Obvestilom komisije<sup>27</sup> potrebno upoštevati tudi promet podjetij Baby center, Pikapoka in Apollo. Z upoštevanjem prometa podjetij Baby center, Pikapoka in Apollo je promet priglasitelja v letu 2019 znašal [redacted]. Navedeno pomeni, da je presežen prag 35 milijonov evrov skupnega letnega prometa v transakciji udeleženih podjetij skupaj z drugimi podjetji v skupini v predhodnem poslovnem letu na trgu Republike Slovenije.
19. Podrejenost koncentracije določbam ZPOMK-1 in s tem obveznost priglavitve Agenciji nastane, ko sta kumulativno izpolnjena oba pogoja – pravni in ekonomski. V primeru pridobitve kontrole podjetja Alfi nad delom premoženja podjetja Tuš Nепremičnine in delom premoženja Engrotuš sta izpolnjena oba pogoja, zaradi česar je zadevna koncentracija podjetij podrejena določbam ZPOMK-1.

### II.3 Pristojnost Agencije

20. Na podlagi tretjega odstavka 21. člena Uredbe Sveta (ES) št. 139/2004 z dne 20. januarja 2004 o nadzoru koncentracij podjetij<sup>28</sup> (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 Agencije<sup>29</sup> je torej, da za vsako koncentracijo preveri, ali le-ta nima razsežnosti EU.<sup>30</sup>
21. Na podlagi drugega odstavka 1. člena Uredbe ES o združitvah ima koncentracija podjetij razsežnost EU, kadar: (a) vsa udeležena podjetja na svetovnem trgu skupno ustvarijo več kakor 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.
22. Agencija na podlagi podatkov priglasitelja ter drugih razpoložljivih podatkov ugotavlja, da zadevna koncentracija ne izpolnjuje meril za koncentracijo z razsežnostjo EU, saj so vsa v koncentraciji udeležena podjetja v letu 2018 ustvarila [redacted] prometa<sup>31</sup>, kar pomeni, da prag iz točke (a) drugega odstavka 1. člena Uredbe ES o združitvah (skupni promet vseh udeleženih podjetij na svetovnem trgu presega 5000 mio EUR skupnega prometa) ni dosežen, kot tudi ne prag iz točke (a) tretjega odstavka 1. člena Uredbe ES o združitvah (skupni promet vseh udeleženih podjetij na svetovnem trgu presega 2500 mio EUR skupnega prometa). Glede

<sup>27</sup> Ustrezní datum za ugotovitev pristojnosti za koncentracijo je datum sklenitve zavezujoče pravne pogodbe, objave javne ponudbe ali pridobitve nadzornega deleža oziroma datum prve priglavitve, kar je bilo prej. Glede datuma priglavitve je pomembna priglavitve Komisiji ali organu države članice. Glej odst. 155 in 156 ter še mnenje generalne pravobranilke Kokott v zadevi C-202/08 Cementbouw proti Komisiji z dne 26. aprila 2007.

<sup>28</sup> UL L 24, 29.1.2004, str. 1–22.

<sup>29</sup> 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 Uredbe ES o združitvah.

<sup>30</sup> Glej sodbo Sodničca EU z dne 14. julija 2006 v zadevi Endesa SA proti Komisiji, T-417/05, Zodl. 2006 str. II-2533, točki 99 in 100.

<sup>31</sup> Promot prevzetega podjetja skupaj s prometom priglasitelja.

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 S PRAVILI KONKURENCE

#### III.1 Upoštevni proizvodni oziroma storitveni trg in upoštevni geografski trg

23. Pri presoji koncentracije je Agencija ugotavljala, ali prihaja do prekrivanja dejavnosti v koncentraciji udeleženih in z njimi povezanih podjetij ali delov podjetij na katerem od trgov, kjer le-ta nastopajo, ali do povezav, ki bi omejevale konkurenco na katerem od z njimi tesno povezanih trgov. Horizontalne koncentracije podjetij je mogoče opredeliti kot koncentracije, v katerih udeležena podjetja poslujejo na istih upoštevni trgih, za vertikalne koncentracije pa štejejo vse tiste koncentracije, v katerih so udeležena podjetja dejavna na različnih stopnjah oskrbne verige.
24. Priglasitelj navaja, da se Tuš Nepremičnine ukvarja z obratovanjem lastnih nepremičnin, njihovim oddajanjem v našem družbi Engrotuš in tretjim osebam, ter upravljanjem teh nepremičnin. [REDACTED]
25. Iz navedb priglasitelja je razvidno, da se dejavnosti v koncentraciji udeleženih podjetij horizontalno prekrivajo na trgu oddajanja maloprodajnih nepremičnin.

#### III.1.1 Storitveni trg oddajanja maloprodajnih nepremičnin

26. 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.
27. Agencija se je v dosedanji praksi<sup>33</sup> opirala na predhodne odločitve Komisije<sup>34</sup>, ki je trg nepremičninskih storitev delila na: (i) trg razvoja nepremičnin, (ii) trg upravljanja nepremičnin, (iii) trg oddaje nepremičnin in (iv) trg lastništva nepremičnin. V svoji pretekli praksi je Agencija nadaljnjo delitev navedenih trgov pustila odprto, pri čemer 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.
28. Komisija je v okviru trga maloprodajnih nepremičnin nakazala možnost nadaljnje segmentacije tega trga<sup>35</sup> na: (i) trg maloprodajnih centrov (vključno z NC in NP) s površino vsaj 8.000 ali 10.000 m<sup>2</sup> in (ii) zgolj trg NC z vsaj 8.000 ali 10.000 m<sup>2</sup> površine. Ne glede na navedeno pa

<sup>32</sup> Dokument št. 3061-35/2020-35 in dokument št. 3061-35/2020-1, str. 13.

<sup>33</sup> Odločbe Agencije Supemova Invest / Centrice Real Estate Ljubljana št. 3061-16/2019-07 z dne 29. 11. 2019, št. 3061-2/2018-8 - KD AVF 1/AB-NEPREMIČNINE z dne 14. 3. 2018, odst. 26; št. 3061-20/2018-5 - KO AVF/FMZD z dne 4. 9. 2018, odst. 28 in št. 3061-3/2019-7 - EB Erste Bank/WG PROJEKTIRANJE z dne 26. 2. 2019, odst. 31.

<sup>34</sup> 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/LAC SHOPPING CENTRE z dne 14. 12. 2016, odst. 13 do 15.

<sup>35</sup> Odločbi Evropske komisije št. COMP/M.7203 - UNIBAIL-RODAMCO/CPPIB/CENTRO z dne 6. 5. 2014, odst. 15 in št. COMP/M.8229 - HAMMERSON/IRISH LIFE/LAC SHOPPING CENTRE z dne 14. 12. 2016, odst. 16.

Komisija dokončnega in jasnega stališča o vprašanju delitve trga maloprodajnih nepremičnin ni sprejela.

29. Agencija je v pretekli praksi<sup>36</sup> ugotovila, da bi lahko trg oddajanja maloprodajnih nepremičnin delili na ožje trge, in sicer na: (i) trg oddajanja prodajnih prostorov (površin) v nakupovalnih centrih - NC; (ii) trg oddajanja prodajnih prostorov (površin) v nakupovalnih parkih - NP; (iii) trg oddajanja prodajnih površin v specializiranih tematskih centrih in (iv) trg oddajanja prodajnih prostorov (površin) v mestnih središčih. Trg oddajanja prodajnih prostorov (površin) v NC bi lahko delili še naprej na sledeče podtrge: (i) trg oddajanja prodajnih prostorov v »mikro« NC s površino pod 5.000 m<sup>2</sup>; (ii) trg oddajanja prodajnih prostorov v »malih« NC s površino od 5.000 do 19.999 m<sup>2</sup>; (iii) trg oddajanja prodajnih prostorov v »srednje velikih« NC s površino od 20.000 do 39.999 m<sup>2</sup> in (iv) trg oddajanja prodajnih prostorov v »velikih« NC s površino vsaj 40.000 m<sup>2</sup>. Pri tem pa ni dokončno opredelila upoštevnega storitvenega trga oddajanja maloprodajnih nepremičnin.
30. Ker obravnavana koncentracija na trgu oddajanja maloprodajnih nepremičnin ne zbuja pomislekov glede njene skladnosti s pravili konkurence, Agencija ugotavlja, da natančna opredelitev upoštevnega storitvenega trga ni potrebna.

### III.1.2 Geografski trg oddajanja maloprodajnih nepremičnin

31. 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 upoštevnem proizvodnem oziroma storitvenem trgu medsebojno konkurirajo pri prodaji ali nakupu proizvodov ali storitev, na katerem so pogoji konkurence dovolj homogeni in ki ga je mogoče razlikovati od sosednjih območij, 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.
32. Agencija je v pretekli praksi<sup>37</sup> ugotovila, da se na trgu oddajanja maloprodajnih nepremičnin gravitacijska območja različnih velikostnih kategorij nakupovalnih centrov - NC medsebojno razlikujejo. Posledično se razlikujejo tudi območja, kjer si različno veliki NC medsebojno konkurirajo. Zato bi geografski trg za »male« NC (z uporabno površino med 5.000 in 20.000 m<sup>2</sup>) in »mikro« NC (s površino pod 5.000 m<sup>2</sup>) lahko obsegal gravitacijsko območje teh centrov, to je ožje regionalno območje, ki običajno obsega posamezno mesto z okolico, oz. bi bil lahko celo manjši (manjši kraj ali del mesta). Za »srednje velike« NC (z uporabno površino med 20.000 in 40.000 m<sup>2</sup>) Agencija ocenjuje, da bi bil geografski trg lahko tudi večji kot za »male« NC (in lahko zajema območje, ki obsega več večjih sosednjih mest z okolico), za »velike« NC (z uporabno površino nad 40.000 m<sup>2</sup>) pa Agencija ugotavlja, da je njihov geografski domet večji kot pri »srednje velikih« NC in bi lahko obsegal tudi polovico ozemlja RS ali več.
33. Glede na to, da koncentracija ne zbuja konkurenčno pravnih pomislekov, dokončna opredelitev geografskega trga ni potrebna.

### III.2 Presoja koncentracije

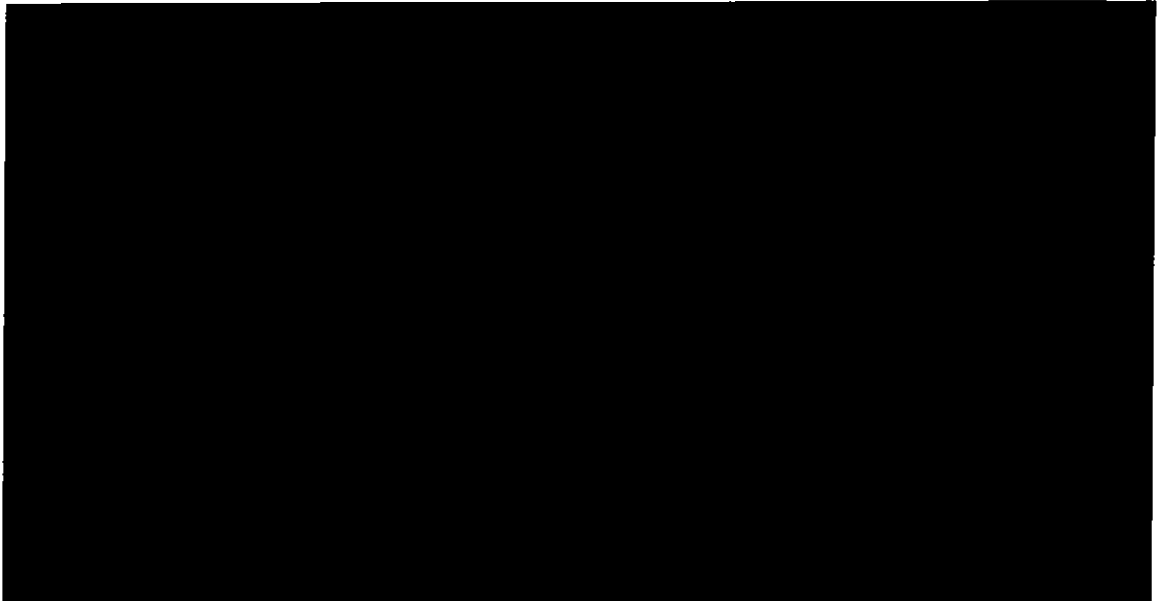
34. Priglasitelj navaja, da je kupil in prevzel v last
- 

<sup>36</sup> Odločba Agencije Supernova Invest / Centrice Real Estate Ljubljana št. 3061-16/2019-97 z dne 29. 11. 2019, odst. 49-51.

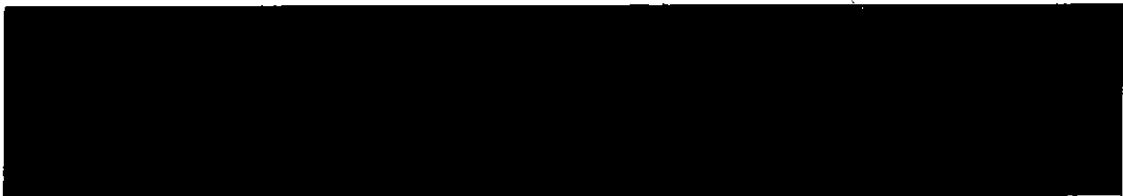
<sup>37</sup> Odločba Agencije Supernova Invest / Centrice Real Estate Ljubljana št. 3061-16/2019-97 z dne 29. 11. 2019, odst. 61.

[REDACTED]

35. Priglasitelj je od Tuš Nepremičnine prevzel naslednje nepremičnine, ki so predmet koncentracije<sup>39</sup>:



36. Priglasitelj je od Engrotuš prevzel naslednje nepremičnine, ki so predmet koncentracije<sup>40</sup>:



37. S predmetno koncentracijo prihaja do horizontalnega prekrivanja delavnosti, saj je podjetje [REDACTED] iz skupine priglasitelja<sup>41</sup> lastnik [REDACTED]

38. Premoženje, ki je predmet koncentracije, je v letu 2019 ustvarilo [REDACTED] prometa. Priglasitelj je navedel, da je glede na navedeni promet ocenil tržni delež prevzetega premoženja na [REDACTED] oziroma na [REDACTED]. Navaja, da je velikost trga izračunal glede na skupno površino oddanih površin v Sloveniji in povprečno mesečno najemnino za lokale in da je pri tem izhajal iz podatkov GURS.

39. Poročilo o aktivnih najemih poslovnih nepremičnin je bilo pripravljeno na presečni datum 31. 12. 2019. Pri »lokalih« oz. »PPL« predstavljajo »trgovski in storitveni lokali« 81 % aktivnih najemov, »gostinski lokali« pa 19 %.

<sup>39</sup> Dokument št. L 3061-35/2020-35.

<sup>38</sup> Dokument št. L 3061-35/2020-1.

<sup>40</sup> Dokument št. L 3061-35/2020-18, str. 23.

<sup>41</sup> ALFI RE d.o.o. je imetnik 100 % poslovnega deleža za račun ALFI RE, AIS Dokument št. 3061-35/2020-35.



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

Podatki GURS	Skupina poslovnih nepremičnin			Skupno
	PPP	PPL	IND	
Število aktivnih najemov (N)	12.537	9.396	2.621	24.554
Povprečna oddana površina (v m <sup>2</sup> )	139	237	480	
Povprečna mesečna najemnina (v €/m <sup>2</sup> )	9,3	9,6	4,3	
Skupna mesečna najemnina (v €)	16.206.680	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

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: podatki priglasiatelja, dokument št. 3061-35/2020-1, str. 25, in izračun Agencije.

40. Agencija je tržne deleže priglasiatelja in prevzetega premoženja preverila še na podlagi površine nepremičnin. Kot je razvidno iz podatkov priglasiatelja je od Tuš nepremičnine prevzel



**Tabela 4: Ocena tržnih deležev v koncentraciji udeleženih podjetij glede na prodajno površino**

	Tržni delež v %
	0 - 5
	0 - 5
	0 - 5

Vir: izračun Agencije

41. Glede na to, da je skupni tržni delež v koncentraciji udeleženih podjetij na trgu oddajanja maloprodajnih nepremičnin nižji od 6 % tako glede na dosežene prihodke kot glede na prodajno površino, se tržna moč združenega podjetja po izvedeni koncentraciji na zadevnem trgu ne bo bistveno okrepila. Agencija zato meni, da koncentracija ne bo mogla imeti negativnih učinkov na učinkovito konkurenco na trgu oddajanja maloprodajnih nepremičnin, saj ne bo imela za posledico ustvarjanja ali krepljive prevladujočega položaja na navedenem upoštevem trgu.
42. Glede na navedeno in v skladu z 18. odstavkom Smernic o presoji horizontalnih združitvev, ki določa, da se pri koncentracijah, pri katerih skupni tržni delež v koncentraciji udeleženih podjetij na določenem trgu ne presega 25 %, zaradi nizkega tržnega deleža domneva, da koncentracija ne more ovirati učinkovite konkurence in je zato skladna s pravili konkurence, Agencija ne izraža pomislekov glede predmetne koncentracije na trgu oddajanja maloprodajnih nepremičnin v Republiki Sloveniji.

#### IV. ZAKLJUČEK

43. Na podlagi posredovanih podatkov priglasiatelja in ob upoštevanju javno dostopnih podatkov Agencija ugotavlja, da koncentracija pridobitve kontrole podjetja Aifi nad delom premoženja podjetja Tuš Nepremičnine in delom premoženja podjetja Engrotuš ne bo povzročila učinkov, ki bi lahko bistveno zmanjšali učinkovito konkurenco na ozemlju Republike Slovenije ali

<sup>42</sup> Glej odločbo Agencije št. 3081-16/2019-97, str. 17.

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

44. V skladu s prvim odstavkom 118. člena Zakona o splošnem upravnem postopku<sup>43</sup> mora organ odločiti o stroških postopka. Glede na to, da posebni stroški v postopku niso nastali, je organ odločil, kot izhaja iz druge točke Izreka.

## VI. 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:  
mag. Mirjana Rozman

*M. Rozman*



Andrej Matvoz  
Predsednik senata

*Andrej Matvoz*

### Vročiti:

- ALFI d.o.o., Verovškova ulica 55A, 1000 Ljubljana, po pooblaščenju: Odvetniška družba Kettler & Partnerji o.p. d.o.o., Dunajska cesta 167, 1000 Ljubljana - osebno po ZUP.

### Objaviti:

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

<sup>43</sup> Uradni list RS, št. 24/06-UPB2, 105/06-ZUS-1, 126/07, 65/08, 47/09 Odl.US: U-I-54/06-32 (48/09 popr.), 8/10 in 82/13.