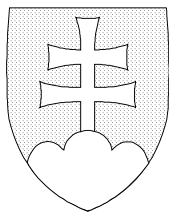


PROTIMONOPOLNÝ ÚRAD SLOVENSKEJ REPUBLIKY



ROZHODNUTIE

Číslo: 2025/KOH/SKO/3/9

Bratislava, 26. marca 2025

Protimonopolný úrad Slovenskej republiky, odbor koncentrácií v správnom konaní SK/0009/OK/2025 začatom dňa 06.03.2025 na základe oznámenia koncentrácie podľa § 9 ods. 1 zákona č. 187/2021 Z.z. o ochrane hospodárskej súťaže a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov podnikateľom WOOD & Company Funds SICAV p.l.c., so sídlom Triq il-Kbira San Guzepp 475, Santa Venera SVR 1011, Malta, identifikačné číslo: SV51 prostredníctvom právneho zástupcu Advokátska kancelária Bartošík Šváby s.r.o., so sídlom Plynárenská 7/A, 821 09 Bratislava, IČO: 35 929 049

rozhodol

na základe § 11 ods. 1 zákona č. 187/2021 Z. z. o ochrane hospodárskej súťaže a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov tak, že **súhlasí** s koncentráciou podľa § 7 ods. 1 písm. b) zákona č. 187/2021 Z. z. o ochrane hospodárskej súťaže a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, spočívajúcou v nadobudnutí výlučnej kontroly podnikateľa WOOD & Company Funds SICAV p.l.c., so sídlom Triq il-Kbira San Guzepp 475, Santa Venera SVR 1011, Malta, identifikačné číslo: SV51 nad podnikateľom POLUS, a.s., so sídlom Vajnorská 100, 831 04 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 35 906 294, a to na základe Zmluvy o prevode akcií uzatvorenej dňa 13. februára 2025 medzi IMMOFINANZ Services Slovak Republic, s.r.o. (ako predávajúcim), WOOD & Company Funds SICAV p.l.c. (ako kupujúcim), a POLUS, a.s., v spojení s Akcionárskou dohodou, ktorá je prílohou Zmluvy o prevode akcií a bude uzatvorená medzi IMMOFINANZ Services Slovak republic, s.r.o. (ako predávajúcim) a WOOD & Company Funds SICAV p.l.c (ako kupujúcim) a POLUS, a.s..

Odôvodnenie:

1. Protimonopolnému úradu Slovenskej republiky, odboru koncentrácií (ďalej len „úrad“) bolo dňa 06.03.2025 podaním zaevidovaným pod č. PMU/2025/OK-1071/2025 od podnikateľa WOOD & Company Funds SICAV p.l.c., so sídlom Triq il-Kbira San Guzepp 475, Santa Venera SVR 1011, Malta, identifikačné číslo: SV51, prostredníctvom splnomocneného právneho zástupcu Advokátskej kancelárie Bartošík Šváby s.r.o., so sídlom Plynárenská 7/A, 821 09 Bratislava (ďalej len „Wood & Co“ alebo „Oznamovateľ“) doručené oznámenie koncentrácie (ďalej len „Oznámenie“) podľa § 9 ods. 1 zákona č.187/2021 Z. z. o ochrane hospodárskej súťaže a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“). Týmto podaním bolo začaté správne konanie SK/0009/OK/2025 vo veci predmetnej koncentrácie a v súlade s § 35 ods. 1 zákona začala dňom 07.03.2025 plynúť lehota na vydanie rozhodnutia.
2. Podľa Oznámenia koncentrácia spočíva v nadobudnutí výlučnej kontroly podnikateľa WOOD & Co nad podnikateľom POLUS, a.s., so sídlom Vajnorská 100, 831 04 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 35 906 294 (ďalej len „POLUS“), a to na základe Zmluvy o prevode akcií uzatvorenej dňa 13. februára 2025 medzi IMMOFINANZ Services Slovak Republic, s.r.o., (ďalej len „IMMOFINANZ“) ako predávajúcim, WOOD & Co ako kupujúcim, a POLUS (ďalej len „Zmluva o prevode akcií“).
3. Pred uskutočnením koncentrácie výlučnú kontrolu nad spoločnosťou POLUS vykonáva podnikateľ IMMOFINANZ, Services Slovak Republic, s.r.o.. Na základe Zmluvy o prevode akcií, špecifikovanej vo výroku rozhodnutia, má dôjsť k prevodu celkovo 100 % akcií v spoločnosti POLUS, tento [.....].¹
4. Vychádzajúc zo Zmluvy o prevode akcií v spojení s Akcionárskou dohodou, už na základe nadobudnutia akcií [.....] získa Oznamovateľ výlučnú kontrolu nad spoločnosťou POLUS, pričom úrad zobral do úvahy jednak [.....]² bude zodpovedný za strategické rozhodnutia u nadobúdaného podnikateľa a bude tiež vykonávať každodennú manažérsku kontrolu.
5. S ohľadom na vyššie uvedené je účastníkom správneho konania Oznamovateľ, ktorý je zároveň účastníkom predmetnej koncentrácie, spolu s podnikateľom POLUS.
6. Podnikateľ Wood & Co je akciová investičná spoločnosť a patrí do Skupiny Wood & Co., ktorej ovládajúcou osobou je spoločnosť WOOD & Company Group S.A., so sídlom Boulevard F.W. Raiffeisen 17, 2411 Luxemburg, Luxemburské veľkovevodstvo (ďalej len „skupina Wood“). Predmetom podnikania skupiny Wood v SR je kolektívne investovanie finančných prostriedkov do cenných papierov a iného majetku, pričom má široké spektrum aktivít, ktorým sa venuje v rámci predmetu podnikania. Z pohľadu predmetnej koncentrácie sú podstatné len tie aktivity, ktoré súvisia s predmetom činnosti spoločnosti POLUS, t.j. len aktivity v oblasti prenájmu maloobchodných nehnuteľností a prenájmu kancelárskych nehnuteľností a poskytovanie súvisiacich služieb správy nehnuteľností.

¹ [...] – obchodné tajomstvo Oznamovateľa

² [...] – obchodné tajomstvo Oznamovateľa v celom odseku

7. Na území Slovenskej republiky Skupina Wood vlastní a prevádzkuje nákupné centrum Aupark na Einsteinovej ulici v Bratislave a niekoľko administratívnych budov v rámci Bratislavy (Aupark Tower, BBC V, BBC 1, BBC 1 PLUS, Lakeside 1 a Lakeside 2).
8. Nadobúdaná spoločnosť POLUS vlastní a prevádzkuje obchodné centrum VIVO! a administratívne budovy myhive Vajnorská Tower 1 a myhive Vajnorská Tower 2 na Vajnorskej ulici v Bratislave.
9. V rámci predmetnej koncentrácie teda dochádza k horizontálnemu prekrytiu aktivít Oznamovateľa a nadobúdaného podnikateľa v rámci sektora služieb v oblasti nehnuteľností. Vychádzajúc podporne z rozhodovacej praxe Európskej komisie,³ ako aj rozhodnutia Protimonopolného úradu v podobnej veci,⁴ je v rámci sektora služieb v oblasti nehnuteľností možné rozlišovať z tovarového hľadiska medzi trhom (i) prenájmu nehnuteľností, (ii) správy nehnuteľností, t.j. správa nehnuteľností pre tretie osoby, (iii) výstavby nehnuteľností a (iv) vlastníctva nehnuteľností. Európska komisia zvažovala tiež možnú ďalšiu segmentáciu sektora služieb v oblasti nehnuteľností najmä na služby v oblasti rezidenčných nehnuteľností a komerčných nehnuteľností, so segmentáciou komerčného segmentu na nehnuteľnosti slúžiace na (i) kancelárske, (ii) maloobchodné a (iii) priemyselné.
10. S ohľadom na skutočnosť, že aktivity Oznamovateľa sa prekrývajú v oblasti prenájmu, resp. prevádzky nehnuteľností komerčných, a to kancelárskych a maloobchodných, úrad sa bližšie venoval posúdeniu horizontálnych účinkov koncentrácie v týchto oblastiach. Oznamovateľ tiež pripúšťa možnosť užšej segmentácie trhu prevádzky maloobchodných nehnuteľností na nájom maloobchodných nehnuteľností s predajnou plochou nad 10 000 m² a s predajnou plochou pod 10 000 m². Oznamovateľ a úrad sa stotožnili v názore, ako je uvedené nižšie, že ani takto prípadné úzke vymedzenie trhu nespôsobuje žiadne obavy z narušenia hospodárskej súťaže, a preto sa otázka presného vymedzenia tovarového relevantného trhu týmto smere necháva otvorená.
11. Čo sa týka priestorového vymedzenia, vo vzťahu k nájmu komerčných nehnuteľností (ako maloobchodných, tak i kancelárskych) prichádza do úvahy najmä územie konkrétneho mesta alebo iná konkrétna lokálna spádová oblasť. V tomto prípade k prekrytiu aktivít Oznamovateľa a nadobúdaného podnikateľa dochádza len v rámci Bratislavy a úrad v tomto prípade považoval za dostatočné posudzovať dopady koncentrácie v rámci územia mesta Bratislava bez toho, aby uzavrel otázku presného vymedzenia priestorového relevantného trhu.
12. Horizontálne prekrytie aktivít Oznamovateľa a spoločnosti POLUS na trhu prenájmu maloobchodných nehnuteľností s celkovou prenajímateľnou plochou nad 10 000 m² v Bratislave má dôsledok vo vytvorení spoločného trhového podielu účastníkov koncentrácie po koncentracii vo výške [.....].⁵ V prípade trhu prenájmu

³Rozhodnutie Komisie COMP/M.8229-HAMMERSON/IRISH LIFE/ILAC SHOPPING CENTRE; rozhodnutie Komisie COMP/M.7203-UNIBAIL-RODAMCO/CPIB/CENTRO

⁴ Rozhodnutie Protimonopolného úradu č. 2021/KOK/SKO/3/23 zo dňa 17. mája 2021

⁵ [...] – obchodné tajomstvo Oznamovateľa

kancelárskych priestorov v Bratislave dochádza k vzniku spoločného trhového podielu účastníkov vo výške [.....].⁶ Podiely účastníkov koncentrácie na trhu vychádzajú z analýzy vypracovanej Oznamovateľom, ktoré boli vypočítané z prenajímateľnej plochy v m². Úrad zobral do úvahy uvedené podiely a tiež informácie predložené v Oznámení ohľadom konkurencie, z ktorých vyplýva, že na území mesta Bratislava pôsobí dostatok relevantných konkurentov, ktoré prenajímajú maloobchodné nehnuteľnosti obdobného charakteru, ako napríklad OC Eurovea, OC Avion, OC Mlynské Nivy a ďalšie, a tiež relevantní konkurenti, ktorí prenajímajú kancelárske priestory, ako napríklad podnikatelia J&T Real Estate / 365 Bank, HB Reavis, IAD, CPI, ALTO Real Estate + TAM.

13. Z informácií predložených v Oznámení vyplýva, že Oznamovateľ pôsobí na trhu správy nehnuteľností, a teda dochádza k vertikálnemu prepojeniu trhov s trhom nájmu priestorov v prevádzkovaných nehnuteľnostiach. Rozsah aktivít Oznamovateľa na trhu správy nehnuteľností je však zanedbateľný, tiež v rámci tohto segmentu je bežné, že spoločnosti, ktoré prenajímajú nehnuteľnosti využívajú správcovské služby na vnútrogrupinovej báze. Úrad preto dospel k záveru, že nie je nevyhnutné presne definovať tieto trhy a vo vzťahu k nim bližšie skúmať dopady oznamovanej koncentrácie.
14. Po vyhodnotení podkladov a informácií získaných v predmetnom konaní úrad dospel k záveru, že posudzovaná koncentrácia je v súlade s § 11 ods. 1 zákona, nakoľko značne nenaruší účinnú hospodársku súťaž na relevantnom trhu, najmä v dôsledku vytvorenia alebo posilnenia dominantného postavenia a rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

Poučenie:

Podľa § 27 ods. 1 zákona, v spojení s § 61 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“), proti tomuto rozhodnutiu môže byť podaný rozklad Protimonopolnému úradu

⁶ [...] – obchodné tajomstvo Oznamovateľa

Slovenskej republiky, odboru koncentrácií, Plátennícka 2, 821 09 Bratislava, v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia. O rozklade podľa §14 ods.1 zákona rozhoduje Rada Protimonopolného úradu Slovenskej republiky. Podľa § 61 ods. 1 správneho poriadku včas podaný rozklad má odkladný účinok. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom podľa § 177 a nasl. zákona č. 162/2015 Z. z. Správneho súdneho poriadku po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

(elektronický podpis)

Mgr. Peter Demčák
podpredseda

Protimonopolného úradu Slovenskej republiky

Rozhodnutie sa doručí:

Advokátska kancelária
Bartošík Šváby s.r.o.
Plynárenská 7/A
821 09 Bratislava