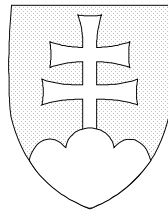


PROTIMONOPOLNÝ ÚRAD SLOVENSKEJ REPUBLIKY



ROZHODNUTIE

Číslo: 2018/KOH/SKO/3/24

Bratislava, 01. augusta 2018

Protimonopolný úrad Slovenskej republiky, odbor koncentrácií v správnom konaní číslo 0016/OK/2018 začatom dňa 26.06.2018 na základe oznámenia koncentrácie podľa § 10 ods. 7 zákona č. 136/2001 Z.z. o ochrane hospodárskej súťaže a o zmene a doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 347/1990 Zb. o organizácii ministerstiev a ostatných ústredných orgánov štátnej správy Slovenskej republiky v znení neskorších predpisov v znení neskorších predpisov podnikateľom IMMOFINANZ AG so sídlom Wienerbergerstraße 11, A-1100 Viedeň, Rakúsko prostredníctvom JUDr. Igora Augustiniča, advokáta so sídlom bpv Braun Partners, s.r.o., o.z., Europeum Business Center, Suché mýto 1, 811 03 Bratislava, IČO: 42 137 349

rozhodol

na základe § 12 ods. 1 zákona č. 136/2001 Z.z. o ochrane hospodárskej súťaže a o zmene a doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 347/1990 Zb. o organizácii ministerstiev a ostatných ústredných orgánov štátnej správy Slovenskej republiky v znení neskorších predpisov v znení neskorších predpisov, že **súhlasí** s koncentráciou podľa § 9 ods. 1 písm. b) zákona č. 136/2001 Z.z. o ochrane hospodárskej súťaže a o zmene a doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 347/1990 Zb. o organizácii ministerstiev a ostatných ústredných orgánov štátnej správy Slovenskej republiky v znení neskorších predpisov v znení neskorších predpisov spočívajúcou v získaní výlučnej kontroly podnikateľa IMMOFINANZ AG so sídlom Wienerbergerstraße 11, A-1100 Viedeň, Rakúska republika nad podnikateľom S IMMO AG so sídlom Friedrichstraße 10, A-1010 Viedeň, Rakúska republika a tým aj nad podnikateľom CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft so sídlom Mechelgasse 1, A-1030 Viedeň, Rakúska republika, a to na základe Zmluvy o kúpe akcií uzatvorenej medzi [.....]
.....
.....]¹ a Zmluvy o kúpe akcií uzatvorenej medzi [.....

¹ [...] – obchodné tajomstvo podnikateľa Immofinanz – zmluvné strany

.....]² obe zo dňa 18.04.2018.

Odôvodnenie:

1. Protimonopolnému úradu Slovenskej republiky, odboru koncentrácií (ďalej len „úrad“) bola dňa 26.06.2018 oznámená koncentrácia (ďalej len „Oznámenie“) podľa § 10 ods. 7 zákona č. 136/2001 Z.z. o ochrane hospodárskej súťaže a o zmene a doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 347/1990 Zb. o organizácii ministerstiev a ostatných ústredných orgánov štátnej správy Slovenskej republiky v znení neskorších predpisov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“) podnikateľom IMMOFINANZ AG so sídlom Wienerbergerstraße 11, A-1100 Viedeň, Rakúska republika (ďalej len „Oznamovateľ“ alebo „Immofinanz“), ktorá podlieha kontrole úradu. Predmetným podaním bolo dňa 26.06.2018 začaté správne konanie vo veci koncentrácie vedené pod č. 0016/OK/2018.
2. Z Oznámenia vyplýva, že koncentrácia spočíva v získaní de facto výlučnej kontroly podnikateľom Immofinanz nad podnikateľom S IMMO AG so sídlom Friedrichstraße 10, A-1010 Viedeň, Rakúska republika (ďalej len „S Immo“) a to nadobudnutím [.....]³% akcií spoločnosti S Immo, tak ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia. Nakoľko podnikateľ S Immo vlastní približne [...] ³ % akcií v spoločnosti CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft so sídlom Mechelgasse 1, A-1030 Viedeň, Rakúsko (ďalej len „CA Immobilien“), v dôsledku získania kontroly nad S Immo sa zvýši aj podiel podnikateľa Immofinanz v spoločnosti CA Immobilien (v súčasnosti má [...] ³ % akcií), čím získa kontrolu aj nad touto spoločnosťou.
3. Vychádzajúc z podkladov a informácií predložených v Oznámení, najmä z podielov nadobudnutých podnikateľom Immofinanz vo vyššie uvedených spoločnostiach, ako aj zo znenia Stanov nadobúdaných spoločností a z údajov o priemernej účasti akcionárov na valných zhromaždeniach v spoločnostiach S Immo a CA Immobilien úrad dospel k záveru, že podnikateľ Immofinanz získa v nadobúdaných spoločnostiach de facto výlučnú kontrolu.
4. Účastníkom predmetného správneho konania je podnikateľ Immofinanz a účastníkmi koncentrácie sú podnikateľ Immofinanz ako nadobúdateľ kontroly a podnikateľa S Immo a CA Immobilien ako nadobúdané spoločnosti.
5. Oznamovateľ je materskou spoločnosťou skupiny IMMOFINANZ Group, ktorá pôsobí v oblasti predaja nehnuteľností, prenájmu nehnuteľností určených na maloobchodnú prevádzku (ďalej ako „retailové nehnuteľnosti“) a prenájmu kancelárskych nehnuteľností. Skupina Immofinanz pôsobí najmä na území Rakúska, Nemecka, Poľska, Českej republiky, Slovenskej republiky, Rumunska a Maďarska. Na území Slovenskej republiky je Oznamovateľ aktívny v oblasti prenájmu priestorov v kancelárskych nehnuteľnostiach v Bratislave; v oblasti prenájmu priestorov v retailových nehnuteľnostiach (Polus City Center

² [...] – obchodné tajomstvo podnikateľa Immofinanz – zmluvné strany

³ [...] – obchodné tajomstvo podnikateľa Immofinanz

v Bratislave, obchodný park Arkadia v Trnave, STOP SHOP nákupné centrá v Liptovskom Mikuláši, Trenčíne, Ružomberku, Nových Zámkoch, Dolnom Kubíne, Poprade, Dubnici nad Váhom a nákupné centrá v Bratislave, Prievidzi, Rožňave, Prešove, Michalovciach a Bardejove) a v oblasti predaja nehnuteľností.

6. Podnikateľ S Immo je materskou spoločnosťou skupiny S IMMO Group. Väčšinou časť portfólia skupiny tvoria komerčné nehnuteľnosti, zvyšok možno priradiť k rezidenčným nehnuteľnostiam, pričom je aktívny najmä v Rakúsku, Nemecku, Českej republike, Slovenskej republike, Maďarsku, Rumunsku a Chorvátsku. Na území Slovenskej republiky pôsobí v oblasti prenájmu kancelárskych priestorov v Bratislave, v oblasti prenájmu priestorov v retailových nehnuteľnostiach v Prievidzi a Trenčíne a v oblasti prenájmu hotelov.
7. Podnikateľ CA Immobilien je materskou spoločnosťou skupiny CA Immo Group, pričom pôsobí v oblasti predaja nehnuteľností, prenájmu priestorov v maloobchodných nehnuteľnostiach, prenájmu kancelárskych priestorov, prenájmu priestorov v obchodných centrách, prenájmu hotelov a prenájmu rezidenčných nehnuteľností. Na území Slovenskej republiky pôsobí najmä v oblasti prenájmu priestorov v kancelárskych nehnuteľnostiach v Bratislave. Podnikateľ CA Immo nevlastní na území Slovenskej republiky obchodné alebo maloobchodné centrá.
8. Z vyššie uvedeného teda vyplýva, že aktivity účastníkov koncentrácie sa prekrývajú v oblasti prenájmu priestorov v kancelárskych nehnuteľnostiach a v oblasti prenájmu priestorov v retailových nehnuteľnostiach (obchodné centrá).
9. Oznamovateľ v Oznámení uviedol, že z priestorového hľadiska môžu byť vyššie uvedené oblasti, v ktorých pôsobia účastníci koncentrácie definované územím Slovenskej republiky alebo možno alternatívne rozlišovať (i) medzi územím Bratislavy a zvyškom územia Slovenskej republiky alebo (ii) podľa jednotlivých miest, vrátane ich spádových oblastí⁴. Taktiež z praxe Európskej komisie vyplýva, že priestorový trh pre dané oblasti môže byť vymedzený národne, regionálne alebo lokálne⁵.
10. Podnikateľ Immofinanz predložil v Oznámení údaje k prenájmu priestorov v kancelárskych nehnuteľnostiach len za mesto Bratislava, nakoľko ako uvádza, kancelársky trh je sústredený v Bratislave. V prípade prenájmu priestorov v retailových nehnuteľnostiach predložil jednak údaje za územie Slovenskej republiky ako celku, za Bratislavu a územie Slovenskej republiky bez mesta Bratislava.
11. V prípade, že by priestorovým trhom pre prenájom priestorov v retailových nehnuteľnostiach bolo celé územie Slovenskej republiky, spoločný podiel účastníkov koncentrácie by nedosahoval úroveň ovplyvnených trhov.

⁴ Spádovú oblasť možno podľa Oznamovateľa definovať okruhom 50 km od dotknutej lokality (mesta), obdobne napr. v prípadoch posudzovaných Európskou komisiou

⁵ M.8229-Hammerson/Irish Life/Ilac Shopping Centre; M.7203-Unibail-Rodamco/CPPIB/Centro; M.6834-Goldman Sachs/TPG Lundy/Brookgate, kde v prípade lokálneho vymedzenia sa uvažovalo so spádovým územím cca 50 km

12. Pokiaľ by úrad vychádzal z najužšieho zadefinovania priestorového trhu, t.j. lokálneho vymedzenia, činnosti účastníkov koncentrácie sa z priestorového hľadiska prekrývajú na území mesta Bratislava (prenájom priestorov v kancelárskych nehnuteľnostiach a prenájom priestorov v retailových nehnuteľnostiach) a v mestách Trenčín a Prievidza vrátane ich spádových oblastí (prenájom priestorov v retailových nehnuteľnostiach).
13. V oblasti prenájmu priestorov v kancelárskych nehnuteľnostiach na území mesta Bratislava sú aktívni všetci účastníci koncentrácie a v oblasti prenájmu priestorov v retailových nehnuteľnostiach na území mesta Bratislava sú aktívni podnikatelia Immofinanz a S Immo. Úrad zistil, že po uskutočnení predmetnej koncentrácie spoločný podiel účastníkov koncentrácie, vychádzajúc z prenajímanej podlahovej plochy, nedosahuje úroveň ovplyvnených trhov, a to ani v jednej z uvedených oblastí. Taktiež úrad zbral do úvahy počet a charakter konkurentov pôsobiacich v oblasti prenájmu kancelárskych priestorov a tiež prenájmu priestorov v retailových nehnuteľnostiach v Bratislave.
14. Pokiaľ ide o lokality Trenčín a Prievidza, dochádza k lokálnemu prekrytiu aktivít Oznamovateľa a podnikateľa S Immo, pokiaľ ide o prenájom priestorov v retailových nehnuteľnostiach. Úrad sa v tejto súvislosti zamerlal jednak na konkurentov uvedených podnikateľov na lokálnej úrovni a jednak na bližšiu charakteristiku prenajímaných nehnuteľností a zistil nasledovné.
15. Retailové parky Oznamovateľa sú prevádzkované pod značkou STOP SHOP. Spravidla sú umiestnené v dobre prístupných oblastiach a disponujú veľkými parkovacími plochami. Zameriavajú sa najmä na kategóriu zákazníkov „smart shopper“, pre ktorých je dôležitá cena produktov a pohodlná dostupnosť. Nájomné jednotky sú dostupné zvonku, ide o koncept retailových parkov s otvoreným stavebným riešením a spoločnými zvonku dostupnými plochami, prekrytými strechou, ktoré sú zamerané najmä na [.]⁶.

Nákupné centrá podnikateľa S Immo v Trenčíne a Prievidzi možno vzhľadom na typ nájomcov označiť ako špecializované obchodné centrá⁷. Aj tieto centrá majú charakter retailových parkov, t.j. pozostávajú z nájomných jednotiek, ktoré sú prístupné z vonku. Na rozdiel od retailových parkov Oznamovateľa, sú tieto zamerané najmä na hobby market, podlahové krytiny a koberce, nábytok, kúpeľne, kuchyne, sanitu, detské potreby, autopotreby a záhradné nástroje a zariadenia.

16. Podnikateľ Immofinanz v Oznámení uviedol viacero konkurentov, ktorí pôsobia v mestách Trenčín a Prievidza, vrátane ich spádových oblastí, pričom týchto konkurentov tiež podľa charakteru centier možno rozdeliť do viacerých typov retailových nehnuteľností, a to: (i) nákupné centrá (shopping malls) – napr. OC Laugaricio Trenčín, (ii) retailové parky – napr. OC Korzo Prievidza a (iii) staršie centrá (prestavby starších nákupných centier Prior) – napr. OD Prior Prievidza, OD Prior Trenčín.

⁶ [...] – obchodné tajomstvo Oznamovateľa

⁷ Oznamovateľom označené ako „Fachmarktzentren“

17. Vychádzajúc z podkladov a informácií predložených v Oznámení, otázka presného zadefinovania priestorového trhu môže zostať otvorená, a to vzhľadom na podiely podnikateľov Immofinanz a S Immo, v mestách Trenčín a Prievidza a ich spádových oblastiach, daných okruhom cca 50 km, na existenciu dostatočného počtu konkurentov, ako aj na charakter retailových nehnuteľností, ktoré sú vo vlastníctve vyššie uvedených účastníkov koncentrácie.
18. Vychádzajúc zo zistených skutočností úrad vydáva rozhodnutie so zjednodušeným odôvodnením.
19. Po vyhodnotení predložených podkladov a informácií dospel úrad k záveru, že posudzovaná koncentrácia je v súlade s § 12 ods. 1 zákona, nakoľko značne nenaruší účinnú súťaž na relevantnom trhu, najmä v dôsledku vytvorenia alebo posilnenia dominantného postavenia a rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

Poučenie:

Podľa § 34 ods. 1 zákona č. 136/2001 Z.z. o ochrane hospodárskej súťaže a o zmene a doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 347/1990 Zb. o organizácii ministerstiev a ostatných ústredných orgánov štátnej správy Slovenskej republiky v znení neskorších predpisov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“), 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 Slovenskej republiky, odboru koncentrácií, Drieňová 24, 826 03 Bratislava, v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia. O rozklade podľa § 18 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)

Ing. Boris Gregor

podpredseda

Protimonopolného úradu Slovenskej republiky

Rozhodnutie sa doručí:

JUDr. Igor Augustinič, Ph.D.
advokát
bpv Braun Partners, s.r.o., o.z.
Europeum Business Center
Suché mýto 1
811 03 Bratislava