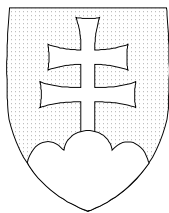


PROTIMONOPOLNÝ ÚRAD SLOVENSKEJ REPUBLIKY



ROZHODNUTIE

Číslo: 2022/KOH/SKO/3/29

Bratislava, 27. mája 2022

Protimonopolný úrad Slovenskej republiky, odbor koncentrácií v správnom konaní SK/0021/OK/2022 začatým dňa 16.05.2022 na základe oznámenia zámeru koncentrácie podľa § 9 ods. 4 zákona č. 187/2021 Z. z. o ochrane hospodárskej súťaže a o zmene a doplnení niektorých zákonov podnikateľom CPI PROPERTY GROUP société anonyme, so sídlom 40 rue de la Vallée, 2661 Luxemburg, Luxemburské veľkovoľvodstvo prostredníctvom Advokátskej kancelárie Zuzana Turayová, s.r.o., so sídlom Hviezdoslavovo nám. 13, 811 02 Bratislava

rozhodol

na základe § 11 ods. 1 zákona č. 187/2021 Z. z. o ochrane hospodárskej súťaže a o zmene a doplnení niektorých zákonov 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, ktorá má spočívať v získaní výlučnej kontroly podnikateľa CPI PROPERTY GROUP société anonyme, so sídlom 40 rue de la Vallée, 2661 Luxemburg, Luxemburské veľkovoľvodstvo nad podnikateľom S IMMO AG, so sídlom Friedrichstrasse 10, 1010 Viedeň, Rakúsko, a to na základe Žiadosti o zvolanie mimoriadneho valného zhromaždenia spoločnosti S IMMO AG zo strany podnikateľa CPI PROPERTY GROUP S.A. zo dňa 14.04.2022 v spojení s Rámcovou Dohodou o prevzatí uzatvorenou dňa 02.05.2022 medzi S IMMO AG a CPI PROPERTY GROUP S.A.

Odôvodnenie:

1. Protimonopolnému úradu Slovenskej republiky, odboru koncentrácií (ďalej len „úrad“) bolo dňa 16.05.2022 podaním zaevidovaným pod č. PMU/625/2022/OK-2541/2022 od podnikateľa CPI PROPERTY GROUP société anonyme, so sídlom 40 rue de la Vallée, 2661 Luxemburg, Luxemburské veľkovoľvodstvo (ďalej len

„CPI“ alebo „Oznamovateľ“) prostredníctvom Advokátskej kancelárie Zuzana Turayová, s.r.o., Hviezdoslavovo nám. 13, 811 03 Bratislava doručené oznámenie zámeru koncentrácie (ďalej len „Oznámenie“) podľa § 9 ods. 4 zákona č. 187/2021 Z. z. o ochrane hospodárskej súťaže a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon“). Týmto podaním bolo začaté správne konanie SK/0021/OK/2022 vo veci predmetného zámeru koncentrácie. Keďže Oznámenie nebolo podľa Vyhlášky Protimonopolného úradu Slovenskej republiky č. 189/2021 Z. z., ktorou sa ustanovujú náležitosti oznámenia koncentrácie úplné, úrad vyzval Oznamovateľa na jeho doplnenie. Predmetné Oznámenie sa stalo doplnením zo dňa 23.05.2022 úplným, a teda dňom 24.05.2022 začala plynúť lehota na vydanie rozhodnutia podľa § 35 ods. 1 zákona.

2. Podľa Oznámenia zámer koncentrácie spočíva v získaní výlučnej kontroly podnikateľa CPI nad podnikateľom S IMMO AG, so sídlom Friedrichstrasse 10, 1010 Viedeň, Rakúsko (ďalej len „S Immo“). S ohľadom na skutočnosť, že v predmetnom prípade ide o zámer koncentrácie, podnikateľ na jeho preukázanie predložil úradu Žiadosť o zvolanie mimoriadneho valného zhromaždenia spoločnosti S IMMO AG zo strany podnikateľa CPI PROPERTY GROUP S.A. zo dňa 14.04.2022, pričom jediným bodom programu valného zhromaždenia má byť zrušenie limitu hlasovacích práv, popísané ďalej v odôvodnení. Taktiež predložil Rámcovú Dohodu o prevzatí uzatvorenú dňa 02.05.2022 medzi S IMMO AG a CPI PROPERTY GROUP S.A., na základe ktorej predstavenstvo S Immo podporí zrušenie limitu hlasovacích práv, a to na výročnom valnom zhromaždení, ktoré sa bude konať dňa 01.06.2022.
3. Pred koncentráciou má podnikateľ CPI 16,06%-ný podiel na akciách spoločnosti S Immo, okrem toho získal nedávno kontrolu nad spoločnosťou IMMOFINANZ AG, so sídlom Wienerbergerstraße 11, A-1100 Viedeň, Rakúsko (ďalej len „Immofinanz“), ktorá má v spoločnosti S Immo 26,49%-ný podiel na akciách, t. j. Oznamovateľ tak má spolu 42,55%-ný podiel na akciách spoločnosti S Immo. Vzhľadom na znenie ustanovenia stanov spoločnosti S Immo ohľadne tzv. limitu hlasovacích práv, podľa ktorého žiaden akcionár nesmie vykonávať viac ako 15% hlasovacích práv v spoločnosti S Immo, Oznamovateľ aj napriek vyššie uvedenej výške podielu na akciách S Immo nevykonáva spoločnú ani výlučnú kontrolu nad spoločnosťou S Immo.
4. Zrušenie predmetného limitu hlasovacích práv umožní podnikateľovi CPI vykonávať v spoločnosti S Immo všetky hlasovacie práva, ktoré vlastní priamo a nepriamo prostredníctvom spoločnosti Immofinanz. Vychádzajúc z priemernej účasti na valných zhromaždeniach spoločnosti S Immo za posledné tri roky, ako aj zo spôsobu prijímania strategických rozhodnutí by po zrušení „limitu hlasovacích práv“ mal podnikateľ CPI väčšinu na valných zhromaždeniach, a teda bude vykonávať nad spoločnosťou S Immo výlučnú kontrolu.
5. Účastníkom predmetného správneho konania je podnikateľ CPI, rovnako ako účastníkom koncentrácie a na strane nadobúdajúceho je účastníkom koncentrácie spoločnosť S Immo.

6. Podnikateľ CPI je súčasťou skupiny CPI, ktorá je nepriamo kontrolovaná pánom Radovanom Vítkom. Skupina CPI vlastní a prevádzkuje kancelárske nehnuteľnosti (primárne v Berlíne, Prahe, Varšave a Budapešti), maloobchodné priestory (najmä regionálne obchodné centrá, retail parky v Českej republike, Poľsku a Maďarsku), hotely a rezorty, rezidenčné nehnuteľnosti, investičné pozemky, developerské, priemyselné, poľnohospodárske a logistické nehnuteľnosti. Na území Slovenskej republiky pôsobí podnikateľ CPI aj prostredníctvom spoločnosti Immofinanz (prostredníctvom značiek myhive, STOP SHOP a VIVO!) v oblasti (i) prenájmu kancelárskych nehnuteľností, (ii) prenájmu maloobchodných nehnuteľností (v mestách Bratislava, Trnava, Prešov, Rožňava, Prievidza, Michalovce, Bardejov, Liptovský Mikuláš, Dolný Kubín, Púchov, Poprad, Ružomberok, Dubnica nad Váhom, Trenčín, Nové Zámky, Lučenec, Zvolen, Považská Bystrica, Senica, Dunajská Streda, Vranov nad Topľou, Komárno, Nitra, Piešťany, Čadca, Trebišov a Levice) a (iii) vlastníctva a prevádzkovania hotelových nehnuteľností.
7. Podnikateľ S Immo sa zaoberá investíciami do nehnuteľností, pričom je aktívny najmä na území Rakúska, Nemecka, Maďarska, Chorvátska a Rumunska. Na území Slovenskej republiky pôsobí v oblasti (i) prenájmu kancelárskych nehnuteľností, (ii) prenájmu maloobchodných priestorov (v mestách Prievidza a Trenčín) a (iii) vlastníctva hotelových nehnuteľností.
8. Z vyššie uvedeného teda vyplýva, že aktivity účastníkov sa tovarovo prekrývajú v oblasti:
- prenájmu kancelárskych nehnuteľností
 - prenájmu maloobchodných nehnuteľností a
 - služieb hotelového ubytovania/vlastníctva hotelov.
9. Oznamovateľ vo vzťahu k zadefinovaniu priestorového trhu prenájmu kancelárskych nehnuteľností a prenájmu maloobchodných nehnuteľností uviedol, že vychádzajúc z rozhodovacej praxe Európskej komisie,¹ tento možno zadefinovať ako trh vnútroštátny, regionálny alebo lokálny (v danom meste), pričom otázku presného zadefinovania nechala Európska komisia otvorenú. Oznamovateľ uviedol, že pokiaľ ide o lokálny trh, je potrebné zobrať do úvahy aj istú spádovú oblasť v okolí jednotlivých miest, keďže jej zohľadnenie presnejšie odzrkadľuje hospodársku prosperitu a reálnu kúpnu silu príslušných regiónov.² Podnikateľ CPI predložil dáta k jednotlivým tovarovým trhom za územie Slovenskej republiky a za mestá, kde dochádza k prekryvom aktivít účastníkov koncentrácie, a to aj v členení na 30 a 60 minútový dojazd od dotknutej lokality (mesta).
10. Úrad v predmetnom prípade posúdil viaceré alternatívy, pričom vychádzal aj z najužšieho zadefinovania priestorového trhu, t. j. lokálneho vymedzenia daného územím konkrétneho mesta, pričom otázku presného zadefinovania priestorových trhov nechal otvorenú, a to vzhľadom na nižšie uvedené skutočnosti.

¹ Napr. rozhodnutie EK č. M.6834 – Goldman Sachs/TPG Lundy/Brookgate; rozhodnutie EK č. M.6020 – ACS/Hochtief.

² Podnikateľ CPI v Oznámení uviedol, že pri určovaní potenciálnej spádovej oblasti je relevantným faktorom skôr čas dojazdu než veľkosť okruhu v kilometroch, keďže infraštruktúra je v rôznych častiach Slovenskej republiky rozvinutá do rôznej miery, no čas dojazdu poskytuje objektívny údaj, bez ohľadu na ňu. Oznamovateľ odhaduje spádovú oblasť na 30 a 60 minút dojazdu od dotknutej lokality (mesta).

Trh prenájmu kancelárskych nehnuteľností

11. Pri najužšom vymedzení priestorového trhu, t. j. územie daného mesta, sa činnosti účastníkov koncentrácie prekrývajú len na území mesta Bratislava.
12. Oznamovateľ má na trhu prenájmu kancelárskych nehnuteľností prostredníctvom spoločnosti Immofinanz v portfóliu nehnuteľnosti myhive Vajnorská Tower 1 a myhive Vajnorská Tower 2. Nadobúdaná spoločnosť S Immo vlastní nehnuteľnosti Galvaniho Business Center I, II a IV.
13. Úrad zistil, že po uskutočnení predmetného zámeru koncentrácie spoločný podiel účastníkov koncentrácie na predmetnom trhu v meste Bratislava, vychádzajúc z prenajímanej podlahovej plochy, nedosahuje úroveň ovplyvnených trhov. Taktiež zobral do úvahy počet a charakter konkurentov pôsobiacich na tomto trhu.
14. S ohľadom na uvedené, úrad neidentifikoval negatívne dopady predmetnej koncentrácie na hospodársku súťaž v danej oblasti.

Trh prenájmu maloobchodných nehnuteľností

15. V prípade alternatívy priestorového trhu daného územím celej SR, ktorú navrhoval Oznamovateľ, nebol definovaný ovplyvnený trh. Úrad sa teda zameria na posúdenie dopadov koncentrácie v prípade najužšieho zadefinovania priestorového trhu, t. j. lokálneho vymedzenia daného mestom (prípadne aj alternatívy vrátane spádovej oblasti), pričom v takomto prípade sa aktivity účastníkov koncentrácie na trhu prenájmu maloobchodných nehnuteľností prekrývajú v mestách Bratislava, Prievidza a Trenčín.
16. Oznamovateľ v Oznámení uviedol, že celkový objem trhu pozostáva z maloobchodných nehnuteľností na určitom území, ktoré sú tak vlastnené a prevádzkované samotným majiteľom, ako aj z tých, ktoré sú (čiastočne) prenajímané, pričom predložil dáta za obe alternatívy v prípade tých miest, kde dochádzalo k výraznejšiemu prekrytiu aktivít (Trenčín a Prievidza).

Bratislava

17. Podnikateľ CPI má v portfóliu maloobchodné nehnuteľnosti VIVO! Bratislava a STOP SHOP Bratislava Rača. Nadobúdaná spoločnosť S Immo prenajíma maloobchodné priestory v ním vlastnených kancelárskych nehnuteľnostiach – Galvaniho Business Center a v Austria Trend Hoteli.
18. Úrad zistil, že po uskutočnení predmetného zámeru koncentrácie spoločný podiel účastníkov koncentrácie na predmetnom trhu v meste Bratislava, vychádzajúc z prenajímanej podlahovej plochy, nedosahuje úroveň ovplyvnených trhov. Taktiež zobral do úvahy počet a charakter konkurentov pôsobiacich na tomto trhu. Oznamovateľ uviedol, že na tomto trhu pôsobí viacero ďalších konkurentov a ako najvýznamnejších uviedol AVION (Ingka Centres Slovensko s.r.o.), STANICA NIVY (Stanica Nivy s.r.o.), EUROVEA (EUROVEA a.s.), BORY MALL (Bory Mall, a.s.) a AUPARK (AUPARK a.s.).

19. S ohľadom na uvedené, úrad neidentifikoval negatívne súťažné dopady predmetnej koncentrácie na hospodársku súťaž v danej oblasti.

Prievidza

20. Podnikateľ CPI uviedol, že má na predmetnom trhu v meste Prievidza nasledujúce nehnuteľnosti:
- Hypernova Prievidza – ide o hypermarket, ktorý je prevádzkovaný spoločnosťou Prievidza Property Development, a.s. V súčasnosti má dvoch nájomcov Kaufland a TEDI, ktorí sú aktívni v oblasti potravín, textilu a zmiešaného tovaru.
 - STOP SHOP Prievidza – ide o retail park, ktorý ponúka obchody s elektronikou, obuvou, nábytkom, oblečením a iné.
21. Nadobúdaná spoločnosť S Immo vlastní v meste Prievidza nákupné centrum pod značkou Fachmarktzentrum, ktoré má taktiež charakter retailového parku, pričom jeho nájomcom je len značka OBI, ktorá je nadnárodným reťazcom a predáva tovar najmä z oblasti „urob si sám“, stavebniny a záhradné produkty.
22. V prípade, že by úrad vychádzal z alternatívy maloobchodných nehnuteľností prevádzkovaných vlastníkom a ktoré sú vlastníkom len prenajaté, spoločný podiel účastníkov koncentrácie na predmetnom lokálnom trhu je cca [10-20]%.³ Medzi najvýznamnejších konkurentov Oznamovateľ uviedol hypermarket Tesco v Prievidzi, NEPI Slovakia Management s.r.o. – Shopping center OC Korzo, ktoré zahŕňa viac ako 100 obchodov a hypermarket LIDL v Prievidzi.
23. Za predpokladu, že by úrad vychádzal z alternatívy maloobchodných nehnuteľností, ktoré vlastní len prenajíma, spoločný podiel účastníkov koncentrácie na predmetnom trhu je cca [30-40]%.⁴ Za najvýznamnejších konkurentov Oznamovateľ označil spoločnosť NEPI Slovakia Management s.r.o. – Shopping center OC Korzo zahŕňajúce viac ako 100 obchodov; OC Prior v Prievidzi, ktorý pozostáva z približne 50 menších nájomných jednotiek a spoločnosť Intercora, spol. s r.o., ktorá prenajíma svoje priestory hypermarketu Kaufland.
24. Oznamovateľ okrem toho uviedol, že trh prenájmu maloobchodných nehnuteľností v meste Prievidza je pomerne fragmentovaný a pôsobí na ňom viacero ďalších konkurentov.
25. Úrad zbral do úvahy vyššie uvedené odhadované postavenie na trhu v dvoch alternatívach, taktiež existenciu uvádzaných konkurentov. Taktiež vzal do úvahy, že nájomcovia maloobchodných priestorov účastníkov koncentrácie majú odlišný charakter, t. j. maloobchodné priestory Oznamovateľa sú zamerané skôr na nájomcov retailových obchodov s potravinami, oblečením, elektronikou a podobným spotrebným tovarom, pričom nadobúdaná spoločnosť S Immo poskytuje svoje priestory skôr pre nájomcov zameraných na hobby market, podlahové krytiny, kúpeľne, záhradu a pod. Charakter týchto maloobchodných

³ [...] – obchodné tajomstvo účastníkov koncentrácie

⁴ [...] – obchodné tajomstvo účastníkov koncentrácie

nehnuteľností je nielen typovo odlišný, ale je odlišný aj z pohľadu zvyčajného umiestnenia nehnuteľností (napr. retailové parky Fachmarktzentrum, ktorých vlastníkom je S Immo, sú spravidla situované na okraji mesta, na rozdiel od prenajímaných maloobchodných nehnuteľností Oznamovateľa) a veľkosti prenajímanej plochy.

26. S ohľadom na uvedené úrad neidentifikoval negatívne dopady predmetnej koncentrácie na hospodársku súťaž na lokálnom trhu vymedzenom mestom Prievidza, pričom rovnaké závery platia aj pre Oznamovateľom navrhované alternatívy mesta vrátane spádovej oblasti cca 30 km a 60 km.

Trenčín

27. Podnikateľ CPI má na trhu prenájmu maloobchodných nehnuteľností v meste Trenčín len STOP SHOP Trenčín – ide o retail park, ktorý ponúka obchody s odevmi, obuvou, elektronikou, športovým tovarom a iné.
28. Spoločnosť S Immo je na predmetnom trhu prítomná so špecializovaným obchodným centrom Fachmarktzentrum, ktorého nájomcom je OBI. Ako už bolo uvedené vyššie, tento sa špecializuje na tovar z oblasti „urob si sám“, stavebniny a záhradné produkty.
29. Úrad zistil, že po uskutočnení predmetného zámeru koncentrácie spoločný podiel účastníkov koncentrácie na predmetnom trhu v meste Trenčín, vychádzajúc z prenajímanej podlahovej plochy, nedosahuje úroveň ovplyvnených trhov. Taktiež zobral do úvahy počet a charakter konkurentov pôsobiacich na tomto trhu. Oznamovateľ uviedol, že na tomto trhu pôsobí viacero ďalších konkurentov a ako najvýznamnejších uviedol: hypermarket Tesco Trenčín; IAD Investments, správ. spol., a.s. – nákupné centrum OC Laugarício a OC Prior Trenčín.
30. S ohľadom na uvedené, úrad neidentifikoval negatívne dopady predmetnej koncentrácie na hospodársku súťaž na lokálnom trhu vymedzenom mestom Trenčín, pričom rovnaké závery platia aj pre Oznamovateľom navrhované alternatívy mesta vrátane spádovej oblasti cca 30 km a 60 km.

Trh služieb hotelového ubytovania

31. Podnikateľ CPI v Oznámení uviedol, že služby hotelového ubytovania je možné členiť na podsegmenty na základe rôznych kritérií, pričom vychádzal z rozhodovacej praxe Európskej komisie. Čo sa týka priestorového vymedzenia, Oznamovateľ uviedol, vychádzajúc z rozhodovacej praxe Európskej komisie, že trh je lokálny (mestá a/alebo oblasti okolo ich letísk), no dá sa argumentovať aj národným trhom.⁵
32. Podnikateľ CPI vlastní a prevádzkuje dva štvorhviezdičkové hotely, ktoré sa nachádzajú v meste Bratislava: Mamaison Residence Šulekova Bratislava a Clarion Congress Hotel Bratislava.

⁵ Napr. rozhodnutie EK č. M.7902 – Marriott International/Starwood Hotels & Resorts Worldwide; rozhodnutie EK č. M.9099 – Jin Jiang/Radisson.

33. Nadobúdaná spoločnosť S Immo vlastní jednu hotelovú nehnuteľnosť v meste Bratislava: Austria Trend Hotel Bratislava, ktorú prevádzkuje na základe zmluvy o správe spoločnosť Marriot.
34. Úrad zistil, že spoločný podiel účastníkov koncentrácie na trhu vlastníctva hotelových nehnuteľností (podľa počtu konkurentov v relevantnom segmente hotelov, ako aj počtu izieb v tomto segmente) v meste Bratislava nedosahuje úroveň ovplyvnených trhov. Okrem toho sa na území mesta Bratislava nachádza dostatočný počet relevantných konkurentov, ako napr. Park Inn by Radisson Danube Bratislava, Lindner Hotel Gallery Central, Radisson Blu Carlton Hotel a iné.
35. Úrad otázku presného zadefinovania tovarového a priestorového trhu služieb hotelového ubytovania ponechal otvorenú, keďže neidentifikoval negatívne dopady predmetnej koncentrácie na hospodársku súťaž v tejto oblasti.
36. Po vyhodnotení predložených podkladov a informácií dospel úrad k záveru, že posudzovaný zámer koncentrácie je v súlade s § 11 ods. 1 zákona, keďže 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 § 27 ods. 1 zákona č.187/2021 Z. z. o ochrane hospodárskej súťaže a o zmene a doplnení niektorých zákonov (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 §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)

Ing. Boris Gregor

podpredseda

Protimonopolného úradu Slovenskej republiky

Rozhodnutie sa doručí:

Advokátska kancelária
Zuzana Turayová, s.r.o.
Hviezdoslavovo nám. 13
811 02 Bratislava