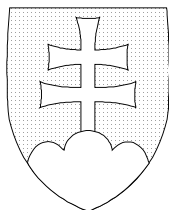


PROTIMONOPOLNÝ ÚRAD SLOVENSKEJ REPUBLIKY



ROZHODNUTIE

Číslo: 2021/KOK/SKO/3/23

Bratislava, 17. mája 2021

Protimonopolný úrad Slovenskej republiky, odbor koncentrácií, v správnom konaní SK 0018/OK/2021 začatom dňa 28.04.2021 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 podnikateľa WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., so sídlom Náměstí Republiky 1079/1a, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, prostredníctvom AK Michal Pališin s.r.o., so sídlom Hlavné námestie 5, 811 01 Bratislava a podnikateľa Rodamco Central Europe B.V., so sídlom Schiphol Boulevard 371, WTC Schiphol, Tower H 371, 1118BJ Schiphol, Holandsko, prostredníctvom Dentons Europe CS LLP, organizačná zložka, so sídlom Sky Park Offices, Bottova 2A, 811 09 Bratislava

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) v spojení s § 9 ods. 5 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, ktorá spočíva vo vytvorení spoločného podniku podnikateľmi WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., so sídlom Náměstí Republiky 1079/1a, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika

a Rodamco Central Europe B.V., so sídlom Schiphol Boulevard 371, WTC Schiphol, Tower H 371, 1118BJ Schiphol, Holandsko, pričom spoločný podnik bude pozostávať zo spoločností Avendre a.s., so sídlom Plynárenská 7/A, 821 09 Bratislava – mestská časť Ružinov, Slovenská republika, IČO: 53 367 600, AUPARK a.s., so sídlom Einsteinova 18, 851 01 Bratislava, IČO: 47 240 377 a UR P6 s.r.o., so sídlom Einsteinova 18, 851 01 Bratislava, IČO: 35 881 267, a to na základe Zmluvy o kúpe akcií uzatvorenej dňa 19.02.2021 medzi [.....]
.....]¹ v spojení s Dohodou o spoločnom podniku uzatvorenou dňa 19.02.2021 medzi [.....]
.....]².

Odôvodnenie:

1. Protimonopolnému úradu Slovenskej republiky, odboru koncentrácií (ďalej len „úrad“) bolo dňa 28.04.2021 podaním zaevidovaným pod č. PMU/604/2021/OK-2399/2021 a pod č. PMU/604/2021/OK-2400/2021 od podnikateľa WOOD & Company, investiční fond s promenným základným kapitálom, a.s., so sídlom Námestí Republiky 1079/1a, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika (ďalej len „Wood Company“), prostredníctvom splnomocneného právneho zástupcu AK Michal Pališin s.r.o., so sídlom Hlavné námestie 5, 811 01 Bratislava a podnikateľa Rodamco Central Europe B.V., so sídlom Schiphol Boulevard 371, WTC Schiphol, Tower H 371, 1118B Schiphol, Holandsko (ďalej len „Rodamco“), prostredníctvom splnomocneného právneho zástupcu Dentons Europe CS LLP, organizačná zložka, so sídlom Sky Park Offices, Bottova 2A, 811 09 Bratislava (ďalej len spolu ako „Oznamovatelia“) doručené oznámenie koncentrácie (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“). Týmto podaním bolo začaté správne konanie SK/0018/OK/2021 vo veci predmetnej koncentrácie a v súlade s § 11 ods. 1 zákona začala dňom 29.04.2021 plynúť lehota na vydanie rozhodnutia.
2. Podľa Oznámenia koncentrácia spočíva vo vytvorení spoločného podniku Oznamovateľmi, pričom spoločný podnik bude pozostávať zo spoločností Avendre a.s., so sídlom Plynárenská 7/A, 821 09 Bratislava – mestská časť Ružinov, IČO. 53 367 600 (ďalej len „Avendre“), AUPARK a.s., so sídlom Einsteinova 18, 851 01 Bratislava, IČO: 47 240 377 (ďalej len „Aupark“) a UR P6 s.r.o., so sídlom Einsteinova 18, 851 01 Bratislava, IČO: 35 881 267 (ďalej len „URP6“) (ďalej spolu ako „Spoločný podnik“), a to na základe Zmluvy o kúpe akcií uzatvorenej dňa 19.02.2021 medzi [.....]
.....]³(ďalej len „Zmluva o kúpe akcií“) v spojení s Dohodou o spoločnom podniku uzatvorenou dňa 19.02.2021 medzi [.....

¹ [...] – dôverná informácia Oznamovateľov

² [...] – dôverná informácia Oznamovateľov

³ [...] – dôverná informácia Oznamovateľov

.....]⁴ (ďalej len „Dohoda“).

3. Pred uskutočnením koncentrácie kontrolu nad spoločnosťou Aupark, a tým aj nad spoločnosťou URP6 vykonáva podnikateľ Rodamco prostredníctvom spoločnosti Avendre, v ktorej vlastní 100% akcií. Na základe Zmluvy o kúpe akcií má dôjsť k prevodu celkovo [...] ⁵% akcií spoločnosti Avendre, pričom spoločnosť Wood Company nadobudne [...] ⁶% akcií a spoločnosť Tatra Asset Management, správ. spol., a.s., so sídlom Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava, IČO: 35 742 968 (ďalej len „TAM“) nadobudne [...] ⁷% akcií v spoločnosti Avendre. Zvyšných [...] ⁸% akcií zostane vo vlastníctve podnikateľa Rodamco.

Po uzavretí nadobudnutia akcií v spoločnosti Avendre sa predpokladá zlúčenie spoločnosti Avendre do spoločnosti Aupark, v dôsledku čoho sa Oznamovatelia ako aj TAM stanú akcionármi spoločnosti Aupark.

4. Vychádzajúc z Dohody, na základe nadobudnutia [...] ⁹% akcií v spoločnosti Avendre zo strany podnikateľa Wood Company, získa tento podnikateľ práva zakladajúce spoločnú kontrolu podnikateľa Wood Company spolu s podnikateľom Rodamco nad spoločnosťou Avendre. Spoločná kontrola Oznamovateľov nad spoločnosťou Avendre vyplýva najmä zo spôsobu rozhodovania týkajúceho sa strategických záležitostí v spoločnosti Avendre. [.....

.....]¹⁰ Na základe vyššie uvedených skutočností úrad dospel k záveru, že Oznamovatelia budú vykonávať spoločnú kontrolu nad Avendre a tým aj nad spoločnosťou Aupark a UPR6.

5. Z Oznámenia vyplýva, že Spoločný podnik bude trvale vykonávať všetky funkcie samostatného ekonomického subjektu, a to najmä s ohľadom na pôsobenie spoločnosti Aupark ako prevádzkovateľa obchodného centra Aupark.

⁴ [...] – dôverná informácia Oznamovateľov

⁵ [...] – dôverná informácia Oznamovateľov

⁶ [...] – dôverná informácia Oznamovateľov

⁷ [...] – dôverná informácia Oznamovateľov

⁸ [...] – dôverná informácia Oznamovateľov

⁹ [...] – dôverná informácia Oznamovateľov

¹⁰ [...] – dôverná informácia Oznamovateľov - ohľadne rozhodovania týkajúceho sa strategických záležitostí v spoločnosti Avendre

6. S ohľadom na vyššie uvedené sú účastníkmi predmetného správneho konania Oznamovatelia, ktorí sú zároveň účastníkmi predmetnej koncentrácie.
7. Podnikateľ Wood Company je samosprávnym investičným fondom a patrí do skupiny WOOD & Co. Je nepriamo kontrolovaný fyzickými osobami. Skupina WOOD & Co. je finančná a investičná skupina, ktorá sa zameriava na poskytovanie služieb investičného bankovníctva a finančných služieb, ako aj na investovanie a riadenie investícií v rôznych sektoroch v Českej republike, Slovenskej republike, Poľsku, Veľkej Británii a Rumunsku.

Podnikateľ Wood Company investuje najmä do nehnuteľností v oblasti obchodných centier a kancelárskych priestorov v Českej republike a v Slovenskej republike, pričom na území Slovenskej republiky v súčasnosti vlastní len kancelárske budovy, a to za účelom prenájmu priestorov na kancelárske účely. Podnikateľ Wood Company nevlastní žiadne obchodné centrá, ani iné budovy slúžiace prevažne na prenájom maloobchodných priestorov na území Slovenskej republiky.

8. Podnikateľ Rodamco je holdingovou spoločnosťou, ktorá je kontrolovaná spoločnosťou Unibail-Rodamco-Westfield SE, so sídlom 7, Place du Chancelier Adenauer – CS 31622-772 Paris Cedex 16 Francúzsko a ktorá patrí do skupiny Unibail-Rodamco-Westfield (ďalej len „Skupina URW“). Skupina URW sa špecializuje na vlastníctvo, výstavbu a správu prémiových nehnuteľností a najmä obchodných centier v Európe a USA, ako aj maloobchodných priestorov na letiskách.

Podnikateľ Rodamco na území Slovenskej republiky kontroluje prostredníctvom spoločnosti Avendre len spoločnosť Aupark, ktorá prevádzkuje obchodné centrum Aupark v Bratislave a spoločnosť URP6, ktorá prevádzkuje miestnu distribučnú sústavu elektriny v obchodnom centre Aupark a dodáva elektrinu koncovým zákazníkom v danom centre.

9. Ako bolo uvedené vyššie, Spoločný podnik pozostáva zo spoločností Avendre, Aupark a URP6. Avendre je účelovou spoločnosťou slúžiacou na realizáciu predmetnej koncentrácie. Spoločnosť Aupark vlastní obchodné centrum Aupark v Bratislave, a teda pôsobí primárne v oblasti prenájmu maloobchodných priestorov v Bratislave. Obchodné centrum Aupark je tvorené viacerými budovami, v ktorých sa nachádzajú nebytové priestory používané na účely prenájmu pre prevádzkovateľov obchodných prevádzok v rámci obchodného centra. Spoločnosť Aupark kontroluje URP6, ktorá okrem prevádzkovania miestnej distribučnej sústavy elektriny v obchodnom centre Aupark, taktiež vlastní pozemky v blízkosti obchodného centra Aupark, ktoré v súčasnosti slúžia ako chodníky a parkoviská.
10. Z vyššie uvedeného vyplýva, že Oznamovatelia na území Slovenskej republiky, pôsobia najmä v oblasti prenájmu nehnuteľností, pričom podnikateľ Wood Company je činný v oblasti prenájmu kancelárskych priestorov v Bratislave (Aupark Tower, Lakeside Park, BBC 5) a podnikateľ Rodamco je činný v oblasti prenájmu maloobchodných priestorov v Bratislave (obchodné centrum Aupark).

11. Vychádzajúc podporne z rozhodovacej praxe Európskej komisie¹¹, je v rámci sektora služieb v oblasti nehnuteľností možné rozlišovať 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. Čo sa týka priestorového vymedzenia, vo vzťahu k prenájomu komerčných nehnuteľností prichádza do úvahy najmä územie konkrétneho mesta alebo konkrétnej spádovej oblasti.
12. Oznamovatelia, ako aj úrad, sa s možnou segmentáciou trhu prenájmu nehnuteľností na komerčné účely stotožnili. S ohľadom na pôsobenie Oznamovateľov v odlišných segmentoch nehnuteľností dospel úrad k záveru, že medzi účastníkmi konania nedochádza k horizontálnemu prekrytiu aktivít, nakoľko podnikateľ Wood Company pôsobí v oblasti prenájmu kancelárskych priestorov v Bratislave a podnikateľ Rodamco, prostredníctvom spoločnosti Aupark pôsobí v oblasti prenájmu maloobchodných priestorov v Bratislave.

Ďalej z Oznámenia vyplýva, že obaja Oznamovatelia pôsobia aj v oblasti správy nehnuteľností, avšak tieto služby sú poskytované primárne na vnútroskupinovej báze vo vzťahu k nehnuteľnostiam vlastneným svojou vlastnou skupinou.

Okrem toho, podnikateľ Rodamco, prostredníctvom spoločnosti URP6, aj skupina WOOD & Co., prostredníctvom ňou kontrolovaných spoločností prevádzkujú miestnu distribučnú sústavu elektriny, pričom dodávka elektriny je obmedzená len na konkrétnu distribučnú sústavu v príslušnej budove. V prípade podnikateľa Rodamco ide o dodávky elektriny obchodnému centru Aupark a niektorým koncovým zákazníkom v rámci obchodného centra Aupark a v prípade skupiny WOOD & Co. ide o dodávky elektriny nájomcom v príslušných administratívnych budovách.

S ohľadom na vyššie uvedené nebolo potrebné sa bližšie zaoberať posudzovaním horizontálnych účinkov predmetnej koncentrácie.

13. Z informácií predložených v Oznámení vyplýva, že s ohľadom na aktivity účastníkov konania môže vzniknúť medzi nimi vertikálne prepojenie trhu výstavby nehnuteľností s trhom správy nehnuteľností. Avšak vzhľadom na uvádzanú skutočnosť, že aktivity skupiny WOOD & Co. na trhu výstavby nehnuteľností sú zanedbateľné a rovnako tak aktivity oboch Oznamovateľov na trhu správy nehnuteľností, úrad dospel k záveru, že nie je nevyhnutné tieto trhy definovať a vo vzťahu k nim bližšie skúmať vertikálne účinky predmetnej koncentrácie.
14. Vzhľadom na skutočnosť, že medzi účastníkmi koncentrácie nedochádza k horizontálnemu prekrytiu aktivít a taktiež nedochádza k vzniku vertikálne ovplyvnených trhov a rovnako tak nedochádza vzhľadom na aktivity účastníkov koncentrácie a spoločného podniku k potrebe posudzovania koordinačných efektov

¹¹ Rozhodnutie Komisie COMP/M.8229-HAMMERSON/IRISH LIFE/ILAC SHOPPING CENTRE; rozhodnutie Komisie COMP/M.7203-UNIBAIL-RODAMCO/CPPIB/CENTRO

spoločného podniku úrad neidentifikoval negatívne súťažné dopady predmetnej koncentrácie na súťaž.

15. Po vyhodnotení podkladov a informácií získaných v predmetnom správnom konaní úrad dospel k záveru, že posudzovaná koncentrácia je v súlade s § 12 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 § 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 doručuje:

Dentons Europe CS LLP, organizačná zložka

JUDr. Juraj Gyárfáš, PhD., LL.M.

Sky Park Offices

Bottova 2A

811 09 Bratislava

AK Michal Pališin s.r.o.
Hlavné námestie 5
811 01 Bratislava