



Številka: 3061-10/2024-6

Datum: 27. 5. 2024

Javna agencija Republike Slovenije za varstvo konkurence, Dunajska 58, 1000 Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: Agencija), izdaja v senatu, ki ga sestavljajo Andrej Matvoz kot predsednik senata, ter mag. Mirjana Rozman, Istok Prodan, mag. Karla Pinter in mag. Rene Redžič kot člani senata, na podlagi 12. in 32. člena v povezavi z drugim odstavkom 70. člena Zakona o preprečevanju omejevanja konkurence¹ (v nadaljnjem besedilu: ZPOmK-2), v zadevi presoje priglašene koncentracije podjetij KATERA, Beteiligungs-Verwaltungsgesellschaft P11 mbH, Tölzer Straße 15, 82031 Grünwald, Nemčija, matična številka: AG München HRB 286523, ki ga zastopata direktorja Michael Rösli in Jürgen Tschierske (v nadaljnjem besedilu: KATERA ali priglasiatelj), in ki ga po pooblastilu zastopa Odvetniška družba Fatur Menard, o.p., d.o.o., Dunajska cesta 22, 1000 Ljubljana, in NAMA, upravljanje z nepremičninami, d.d. Ljubljana, Tomšičeva ulica 1, 1000 Ljubljana, matična številka: 5024811000, ki ga zastopa predsednica uprave Mateja Erman (v nadaljnjem besedilu: NAMA), na zahtevo, na nejavni seji dne 27. 5. 2024 naslednjo

ODLOČBO

1. Koncentracija podjetja KATERA, Beteiligungs-Verwaltungsgesellschaft P11 mbH, Tölzer Straße 15, 82031 Grünwald, Nemčija, nad katerim izvaja kontrolo podjetje KGAL Beteiligungsverwaltungs-GmbH, Tölzer Straße 15, 82031 Grünwald, Nemčija, in podjetja NAMA, upravljanje z nepremičninami, d.d. Ljubljana, Tomšičeva ulica 1, Ljubljana, ni podrejena določbam ZPOmK-2.
2. Med postopkom niso nastali posebni stroški.

Obrazložitev:

I. PRIGLASITEV IN V KONCENTRACIJI UDELEŽENA PODJETJA

1. Agencija je 24. 4. 2024 prejela priglasitev koncentracije podjetij KATERA in NAMA. Koncentracijo je priglasilo podjetje KATERA.
2. Predmet koncentracije je nameravan nakup vseh delnic podjetja NAMA, ki ima neposredno v lasti 100 % poslovni delež podjetja NAMA IN, trgovsko podjetje, d.o.o., Tomšičeva ulica 1, 1000 Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: NAMA IN), in posredno (preko podjetja NAMA IN) tudi 100 % poslovni delež v podjetju GREFINO, gostinstvo, d.o.o., Tomšičeva ulica 1, 1000 Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: GREFINO; vsa tri prevzeta podjetja skupaj kot prevzeto podjetje) s strani podjetja KATERA. Na podlagi Pogodbe o nakupu delnic, sklenjene dne 19. 4. 2024 med podjetjem KATERA kot kupcem

¹ Uradni list RS, št. 130/22 in 12/24.

in podjetjema Generali zavarovalnica, d.d. in Zavarovalnica Triglav, d.d. kot prodajalcema², bo podjetje KATERA pridobilo 87,58 % lastniški delež podjetja NAMA in s tem izključno kontrolo nad navedenim podjetjem. Priglasitelj je dne 24. 4. 2024 skladno s 24. členom Zakona o prevzemih³ v dnevnem časopisu Delo objavil prevzemno namero za odkup delnic podjetja NAMA, kateri je sledila še prevzemna ponudba, na podlagi katere si bo prizadeval pridobiti še preostale delnice podjetja NAMA.

3. V skladu s prvim odstavkom 67. člena ZPOmK-2 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 na dan prvega od teh dogodkov. Pogodba o nakupu delnic je bila sklenjena 19. 4. 2024, koncentracija pa je bila priglašena 24. 4. 2024, kar pomeni, da je bila priglasitev pravočasna.
4. Skladno z določili Zakona o upravnih taksah⁴ je bila 24. 4. 2024 plačana upravna taksa po tarifni številki 48 v znesku 2.000,00 EUR.⁵
5. Podjetje **KATERA** je bilo ustanovljeno leta 2023 za izvajanje naslednjih dejavnosti: ustanovitev, pridobivanje, lastništvo, upravljanje in prodaja neposrednih ali posrednih naložb v lastniški kapital ali kapitalu podobne naložbe, vključno s financiranjem, povezanim z dobičkom, v družbe ali podjetja v Nemčiji ali tujini, vključno s ciljnim skladi zasebnega kapitala/krovnimi skladi, ter vse dejavnosti in transakcije v zvezi s tem, zlasti pridobivanje drugih naložb za ta namen, ter dejavnosti kot poslovodna holding družba in izvajanje storitev v tej zvezi za neposredna in posredna hčerinska podjetja. Poleg tega upravlja tudi s svojimi lastnimi sredstvi. Podjetje KATERA je organizirano kot družba z omejeno odgovornostjo po nemškem pravu, katere osnovni kapital je v [redacted] lasti [redacted] lasti podjetja KGAL Beteiligungsverwaltungs-GmbH, Tölzer StraÙe 15, 82031 Grünwald, Nemčija (v nadaljnjem besedilu: KGAL), ki v skladu Družbeno pogodbo podjetja KATERA⁶ izvaja neposredno izključno kontrolo nad podjetjem KATERA. Slednje sodi v Skupino KGAL, neodvisno evropsko skupino za upravljanje naložb na področju nepremičnin, trajnostne infrastrukture in letalstva, ki upravlja s približno 16 milijardami evrov naložb. Skupino KGAL sestavljajo številna podjetja, pri čemer so bila na slovenskem trgu v letu 2023 aktivna naslednja:
[redacted]
6. Glavna dejavnost podjetja **NAMA**, ki je javna delniška družba, je oddajanje in obratovanje lastnih ter najetih nepremičnin. Prevzeto podjetje ima 100 % poslovni delež podjetja NAMA IN (trgovina na drobno v specializiranih prodajalnah s tekstilom), in posredno preko podjetja NAMA IN tudi 100 % poslovni delež v podjetju GREFINO (proizvodnja in prodaja sladoleda). Lastniška struktura podjetja NAMA je bila na dan 31. 12. 2023 sledeča: Generali zavarovalnica, d.d. (48,51 %), Zavarovalnica Triglav, d.d. (39,07 %), Delniški vzajemni sklad Triglav steber I (10,97 %) in mali delničarji (1,45 %)¹¹.

² Dokument št. 3061-10/2024-1, priloga 4 (ang. Share Purchase Agreement, v nadaljevanju: Pogodba o nakupu delnic).

³ Uradni list RS, št. 79/06, 67/07 – ZTFI, 1/08, 68/08, 35/11 – ORZPre75, 105/11 – odl. US, 10/12, 38/12, 56/13, 63/13 – ZS-K, 25/14 in 75/15.

⁴ Uradni list RS, št. 106/10 - upb, 14/15 – ZUUJFO, 84/15 – ZZelP-J, 32/16, 30/18 – ZKZaš in 189/20 – ZFRO.

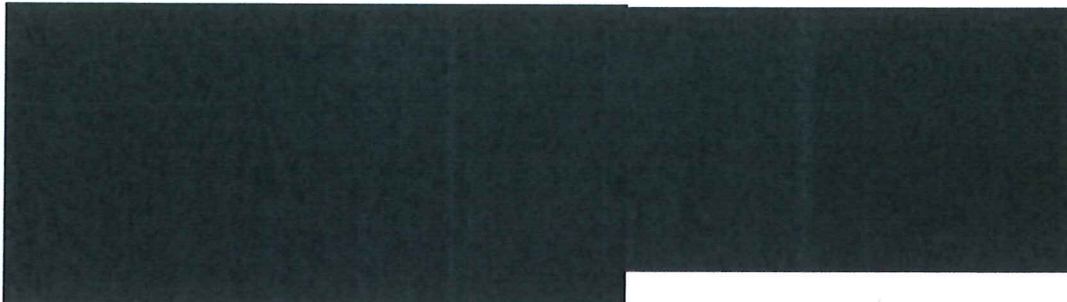
⁵ Dokument št. 3061-10/2024-1, priloga 1.

⁶ Dokument št. 3061-10/2024-1, priloga 6 (ang. Article of Association, v nadaljnjem besedilu: Družbena pogodba).

⁸ Dokument št. 3061-10/2024-1, Tabela 2, str. 12, 13, 14 in 15.

¹¹ Letno poročilo družbe NAMA, d.d. Ljubljana za leto 2023, str. 5.

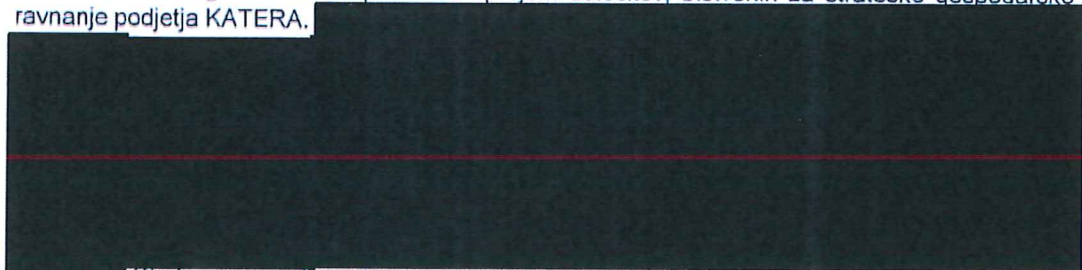
7.



II. PODREJENOST ZPOMK-2

A Koncentracija

8. V obravnavanem primeru je koncentracija nastala dne 19. 4. 2024, ko je podjetje KATERA kot kupec sklenilo Pogodbo o nakupu delnic s podjetjema Generali zavarovalnica, d.d. (48,51 % delnic) in Zavarovalnica Triglav, d.d. (39,07 % delnic) kot prodajalcema. Na podlagi navedene pogodbe bo podjetje KATERA pridobilo skupni 87,58 % lastniški delež prevzetega podjetja, in s tem na podlagi statuta podjetja NAMA¹³ neposredno izključno kontrolo nad podjetjem NAMA in njegovima odvisnima podjetjema NAMA IN in GREFINO.
9. Agencija je preučila, kakšna oblika kontrole se izvaja nad podjetjem KATERA, ki bo pridobilo kontrolo nad prevzetim podjetjem, pri čemer je ugotovila, da ima podjetje KGAL v podjetju KATERA večino [redacted] glasov, kar mu na podlagi vsebine Družbene pogodbe podjetja KATERA zagotavlja zadostno večino glasov na skupščini za sprejem odločitev, bistvenih za strateško gospodarsko ravnanje podjetja KATERA.



[redacted] Glede na navedeno Agencija ugotavlja, da bo nad podjetjem KATERA in preko njega posredno nad prevzetim podjetjem NAMA izvajalo izključno kontrolo podjetje KGAL.

10. Takšna pridobitev kontrole nad podjetjem pomeni koncentracijo v smislu druge alineje prvega odstavka 9. člena ZPOMK-2, 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 posredno kontrolo nad celoto ali deli enega ali več podjetij. Na podlagi navedenega Agencija ugotavlja, da je v obravnavanem primeru pravni pogoj, kot nujni opredelilni element koncentracije, izpolnjen.

B Preseganje pragov po prvem odstavku 66. člena ZPOMK-2

11. Agencija na podlagi predloženih podatkov priglasiatelja ter javno dostopnih podatkov ugotavlja, da v koncentraciji udeležena podjetja skupaj z drugimi podjetji v skupini ne presegajo pragov letnega prometa, določenih v prvem odstavku 66. člena ZPOMK-2. Podjetja v skupini priglasiatelja (Skupina

¹² Dokument št. 3061-10/2024-1, točka 2.7 (opis gospodarske utemeljitve koncentracije), str. 17.

¹³ Dokument št. 3061-10/2024-1, priloga 12.

¹⁴ Glej 79. odstavek Prečiščenega obvestila Komisije o pravni pristojnosti v okviru Uredbe Sveta (ES) št. 139/2004 o nadzoru koncentracij podjetij (UL EU C95/1 z dne 16. 4. 2008).

KGAL) so na trgu Republike Slovenije v letu 2023 ustvarila skupno [REDACTED] EUR¹⁵ čistih prihodkov od prodaje, podjetje NAMA pa je skupaj z drugimi podjetji v skupini (NAMA IN in GREFINO) v letu 2023 na trgu Republike Slovenije ustvarilo 11.806.297,34 EUR.¹⁶ Navedeno pomeni, da v obravnavanem primeru skupni letni promet v koncentraciji udeležениh in z njimi povezanih podjetij na trgu Republike Slovenije v predhodnem poslovnem letu znaša [REDACTED] EUR in ne presega 35 mio EUR, kot to določa prva alineja prvega odstavka 66. člena ZPOMK-2.

12. Podrejenost koncentracije določbam ZPOMK-2 in s tem obveznost priglasitve Agenciji nastane, ko sta kumulativno izpolnjena oba pogoja - pravni in ekonomski. Agencija ugotavlja, da v primeru koncentracije podjetij KATERA in NAMA ni izpolnjen ekonomski pogoj, zaradi česar obravnavana koncentracija ni podrejena določbam ZPOMK-2 in je Agencija ni pristojna vsebinsko presojati.

III. ZAKLJUČEK

13. Na podlagi posredovanih podatkov priglasitelja koncentracije in ob upoštevanju javno dostopnih podatkov Agencija ugotavlja, da priglašena koncentracija podjetij ni podrejena določbam ZPOMK-2. Agencija zato v skladu z drugim odstavkom 70. člena tega zakona izdaja odločbo o ugotovitvi, da koncentracija ni podrejena določbam ZPOMK-2.

IV. ODLOČITEV O STROŠKIH POSTOPKA

14. V skladu s prvim odstavkom 118. člena Zakona o splošnem upravnem postopku¹⁷ 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.

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 vložijo 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. Stranka postopka se lahko v skladu s sedmim odstavkom 47. člena ZPOMK-2 tudi odpove pravici do sodnega varstva.

Postopek vodila:
Nina Maček



Andrej Matvoz
Predsednik senata

Digitalno podpisal
Andrej Matvoz
Datum: 2024.05.27
15:33:13 +02'00'

Vročiti:

- KATERA, Beteiligungs-Verwaltungsgesellschaft P11 mbH, Tölzer Straße 15, 82031 Grünwald, Nemčija; osebno po ZUP; po pooblaščenju: Odvetniška družba Fatur Menard, o.p., d.o.o., Dunajska cesta 22, 1000 Ljubljana.

Vložiti:

- Zbirka dokumentarnega gradiva, tu.

¹⁵ Priglasitelj je seštevke prometa na slovenskem trgu za podjetja iz Skupine KGAL izvedel na podlagi podatkov iz letnih poročil za leto 2023 dostopnih na spletnih straneh AJPES, in na podlagi internih podatkov podjetij (dokument št. 3061-10/2024-1, Tabela 2, str. 15).

¹⁶ Dokument št. 3061-10/2024-1, Tabela 2, str. 16.

¹⁷ Uradni list RS, št. 24/06 – upb, 105/06 – ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10, 82/13, 175/20 – ZIUOPDVE in 3/22 – Zdeb.