

**РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ**  
**КОМИСИЯ ЗА ЗАЩИТА НА КОНКУРЕНЦИЯТА**

В публикуваната версия на това решение, някои от данните са заличени в съответствие с чл 55 от ЗЗК, с който не се допуска разгласяването на търговски тайни или други защитени от закон тайни на страните. Заличените данни са отбелязани с (.....)\*

**РЕШЕНИЕ**

**№ 891**

**гр. София, 02.08.2018 г.**

Комисията за защита на конкуренцията в състав:

**ПРЕДСЕДАТЕЛ:**

Юлия Ненкова

**ЗАМ.-ПРЕДСЕДАТЕЛ:**

Димитър Кюмюрджиев

**ЧЛЕНОВЕ:**

Анна Янева

Георгица Стоянова

Красимир Витанов

Красимир Зафиров

при протоколист г-жа Теодора Йорданова, разгледа в закрито заседание на 02.08.2018г. преписка № КЗК/534/2018 г., докладвана от наблюдаващия проучването зам.-председател на КЗК- г-н Димитър Кюмюрджиев.

В Комисията за защита на конкуренцията (КЗК, Комисията) е образувано производство по преписка № КЗК/534/2018 г., във връзка с постъпило уведомление на основание чл. 38, ал. 1, т. 6 от Закона за защита на конкуренцията (ЗЗК), относно намерението на „Иммофинанз“ АГ, Австрия да придобие пряк едноличен контрол на фактическа основа върху „С Иммо“ АГ, Австрия, както и непряк контрол върху дъщерните му дружества.

Към Комисията е отправена молба да извърши оценка на сделката и да се произнесе с решение, въз основа разпоредбите на чл. 82 ал. 3, т. 1 от ЗЗК или да

разреши осъществяването ѝ на основание чл. 82, ал. 3, т. 2 от ЗЗК, тъй като концентрацията не би могла да доведе до установяване или засилване на господстващо положение на съответните пазари в България.

Поискано е също КЗК да постанови незабавно изпълнение на решението си съгласно чл. 66, ал. 2 от ЗЗК.

Чрез съобщение в електронния (публичния) регистър на КЗК всички заинтересовани лица бяха поканени в седемдневен срок да представят становище относно сделката и нейното въздействие върху ефективната конкуренция. В указания срок такива не постъпиха в деловодството на Комисията.

По данни от уведомлението сделката е нотифицирана в още (...)\*) държави: (...)\*.

Информацията, съдържаща се в уведомлението и приложенията към него, обуславят настоящата оценка на нотифицираната сделка:

## **I. Предприятия - участници в сделката**

### **1.1. Дружество, придобиващо контрол**

„Иммофинанз“ АГ („Иммофинанз“), Австрия, акционерно дружество, регистрирано в Търговския регистър при Търговския съд на гр. Виена под № 114425у, със седалище и адрес на управление: Винербергщрасе 11А, 1100 Виена, Австрия.<sup>1</sup>

Предмет на дейност: развитие и управление на недвижими имоти, като стопанската му дейността е съсредоточена върху развитието и управлението на търговски площи, в частност площи за търговия на дребно и офис площи.

Дружеството се представлява от двама членове на управителния съвет заедно или от един от тях заедно с прокурист. Управителният съвет е в състав: Маг. Дитмар Райндел, д-р Оливер Шуми, Маг. Щефан Шьонауер. Прокурист на „Иммофинанз“ е Маг. Кристиан Траунфелнер.

### **1.2. Дружества, върху които се придобива контрол**

**1.2.1.** „С Иммо“ АГ (С Иммо), вписано в Търговския регистър при Търговския съд на гр. Виена под № 58358х, със седалище и адрес на управление: Фридрихщрасе 10, 5-ти етаж, 1010 Виена, Австрия.

Предмет на дейност: развитие и управление на недвижими имоти.

Дружеството се представлява от двама членове на управителния съвет заедно или от един от тях заедно с колективен прокурист. Управителният съвет е в състав: Маг. Ернс Веждовски и Маг. Фридрих Вахерниг. Прокуристи: Маг. дипл. инж. Роланд Ебенхох и Маг. Вилхелм Байер.<sup>2</sup>

**1.2.2.** Ка Имобилен Анлаген Акционгезелшафт (КА Иммо), вписано в Търговския регистър при Търговския съд на гр. Виена под № 75895к, със седалище и адрес на управление: Мехелгасе 1, 1030 Виена, Австрия.

Предмет на дейност: изграждане, развитие и управление на офис сгради от клас А и площи за търговия на дребно.

Дружеството се представлява от двама членове на управителния съвет заедно или от един от тях заедно с прокурист. Управителният съвет е в състав: д-р Ханс – Фолкерт Фолкенс и Андреа Квинт.<sup>3</sup>

През 2016г. Иммофинанз придобива приблизително (...)\*) от акциите, формиращи капитала на КА Иммо и предвид квотата на участие в общите събрания на акционерите през последните години, придобитият от него дял му предоставя възможност да осъществява едноличен контрол на фактическа основа върху Ка Иммо. Тази концентрация е била разрешена от компетентните органи по конкуренцията през

<sup>1</sup> Приложение 1 към Уведомлението - Извлечение от търговския регистър относно Иммофинанз

<sup>2</sup> Приложение № 3 към Уведомлението - Извадка от търговския регистър относно С Иммо

<sup>3</sup> Приложение № 1а към Уведомлението - Извадка от търговския регистър относно Ка Иммо

2016 г.<sup>4</sup> Впоследствие, поради настъпили промени в акционерната структура на Ка Иммо, което е довело и до промяна в квотата на участие в общите събрания на Ка Иммо, упражняването на едноличен контрол на фактическа основа от страна на Иммофинанз не се е осъществило.

С оглед предстоящото придобиването на едноличен контрол от страна на Иммофиназ върху С Иммо, (...)\*, съгласно условията и в съответствие с разрешенията за осъществяване на тази концентрация, дадени през 2016 г. от съответните национални органи по конкуренция.

## **II. Предприятия (и лица), контролиращи пряко или косвено участниците в сделката**

**2.1.** „Иммофинанз“ АГ е публично акционерно дружество, което към датата на уведомлението не е под контрола на нито едно лице, или група от лица. Съгласно уведомлението най-големият акционер в Иммофинанз (притежаващ около 11.99% от издадените акции) е СЕЕ Immobilien GmbH, което дружество е еднолична собственост на С Иммо. Вторият по размер на участие акционер е групата на Austrian Fries, притежаващ акции в размер на 6.23%. Също така, Erste Asset Management GmbH държи 4.94%, а КА Иммо притежава (непряко чрез PFI Finanzbeteiligungs und Investment GmbH) 4.89% от акциите на Иммофинанз. Предвид изложеното, никой от акционерите не притежава дял равен или надвишаващ 25% от издадените акции, както и съответно нито едно лице не може да осъществява едноличен или съвместен контрол върху Иммофинанз.

**2.2.** С Иммо е публично акционерно дружество, което не е под контрола на нито едно лице, или група от лица. Към датата на уведомлението, Групата RPR притежава около 21.86% от акциите му чрез дъщерните си дружества Theos, Everest и Ravus. Също така, Signa притежава акции в общ размер на 7.28% от капитала на С Иммо. Освен тези пакети от акции, инвестиционни фондове на групата Erste Asset Management притежават дял в приблизителен размер от 12.99%. Останалата част от акциите на С Иммо са свободно търгувани и не са концентрирани в едно лице.

**2.3.** Ка Иммо е акционерно дружество, (...)\*

## **III. Предприятия с регистрация в България, върху които участващите в сделката предприятия упражняват контрол по смисъла на чл. 22, ал. 3 от ЗЗК**

**3.1.** „Иммофинанз“ АГ упражнява контрол върху следните дружества със седалище в България:

- „Бизнес Парк Запад-София“ ЕАД, ЕИК 175149169, със седалище и адрес на управление: гр. София 1504, район Средец, бул. „Цар Освободител“ № 17А.

- „Иммоийст България 1“ ЕООД, ЕИК 175070857, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Средец, бул. "Цар Освободител" № 17А. Дружеството е в процедура по ликвидация.

- „Корал резидънс“ ЕООД, ЕИК 201594953, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Средец, бул. „Цар Освободител“ № 17А. Дружеството е в процедура по ликвидация.

**3.2.** С Иммо упражнява контрол върху „Вашингтон Проект“ ЕООД, ЕИК 175163674, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Средец, ул. „Алабин“ № 56, ет. 2.

---

<sup>4</sup> Тази концентрация е била уведомена и съответно разрешена от националните органи по конкуренция на Австрия, Германия, Чехия, Полша, Унгария и Румъния.

**3.3.** Ка Иммо, към датата на уведомлението<sup>5</sup>, упражнява непряк съвместен контрол върху „Мегапарк“ ООД, ЕИК: 175031338, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Цариградско шосе“ 115Г.

#### **IV. Правна форма и цел на концентрацията**

##### **4.1. Правна форма на концентрацията**

Нотифицираната сделка е свързана с намерението на Иммофинанз да придобие едноличен контрол на фактическа основа върху С Иммо посредством закупуване на пакети от акции от капитала на предприятието-цел.

(...)\*.

С Иммо е публично дружество, чиито акции са разпределени между множество акционери. През последните пет години квотата на присъствие на общите събрания на дружеството е била между (...)\*.

Страните по договорите за покупко-продажба на акции са предвидили като условие за завършване на Планираната сделка получаването на безусловно разрешение за Предложената концентрация от страна на компетентните органи по конкуренцията.<sup>6</sup>

Нотифицираната сделка ще бъде реализирана изцяло извън България, като не е предвидено в България да се осъществяват каквито и да е корпоративни действия или покупко-продажба на активи. С оглед на осъществяваната от С Иммо дейност на българския пазар през 2017 г.<sup>7</sup>, страните са решили да уведомят и КЗК за Планираната сделка.

##### **4.2. Цел на концентрацията**

Планираната сделка ще позволи на Страните да обединят портфолиото си от притежавани недвижими имоти, което ще доведе до по-добре балансирано регионално разпределение на инвестициите. Също така, Планираната сделка ще доведе както до икономии от мащаба и от съвместното административно управление, така и до цялостна синергия при управлението на притежаваните от Страните недвижими имоти.

##### **V. Сума от общите обороти на предприятията-участници в концентрацията**

За да бъде правилно изчислен оборота по чл. 24, ал. 1 от ЗЗК е необходимо на първо място да се идентифицират предприятията-участници в концентрацията, т.нар. „засегнати предприятия“.

В конкретния случай концентрацията се изразява в придобиването на пряк едноличен контрол от страна на „Иммофинанз“ АГ, Австрия върху „С Иммо“ АГ, Австрия. При придобиване на самостоятелен контрол върху цяло предприятие, съгласно разпоредбата на т. 134 от Консолидирано юрисдикционно известие на Комисията съгласно Регламент (ЕО) № 139/2004 на Съвета относно контрола върху концентрациите между предприятия (2008/С 95/01), засегнати предприятия са придобиващото контрол предприятие и предприятието-обект на придобиване. Общият оборот на всяко едно е засегнатите предприятия, реализиран на територията на страната, се определя по реда на чл. 25, ал. 4 от ЗЗК.

При изчисляването на общия оборот на всяко едно от засегнатите предприятия, в съответствие с изискванията на чл. 25 от ЗЗК и Консолидираното юрисдикционно известие на Комисията съгласно Регламент (ЕО) № 139/2004 на Съвета относно

<sup>5</sup> Понастоящем с решение № 745/05.07.2018 г. на КЗК е разрешена промяна на контрола върху „Мегапарк“ ООД, от съвместен в едноличен, който ще бъде упражняван от "Лайънс Хед Инвестмънтс" АД.

<sup>6</sup> Вж. Приложение 4 и Приложение 5 към Уведомлението (Договор за покупко-продажба на акции)

<sup>7</sup> С Иммо, чрез свои дъщерни дружества е притежавало и управлявало търговски комплекс „Сердика“ разположен в гр. София, но през 2017 г. С Иммо е продало собствеността си върху този търговски комплекс, като на практика е напуснало българския пазар (Решение №879/27.07.2017 г. на КЗК)

контрола върху концентрациите между предприятия (2008/С 95/01) – Известието, следва да се има предвид следното:

Оборотът трябва да бъде формиран от обичайна дейност, т.е. в него не се включват финансови и извънредни приходи. Извънредни приходи са тези, които могат да бъдат получени от продажбата на дейност или дълготрайни активи<sup>8</sup>.

Също така в съответствие с параграф 173 от Известието, когато е извършено придобиване, продажба или закриване на част от търговско предприятие, което обстоятелство не е отразено в заверените годишни финансови отчети на предприятието (в случая в ГФО за предходната 2017 г.), тези промени следва да бъдат взети предвид с цел установяване на реалните ресурси, които се концентрират и най-правилно отразяване на икономическото състояние на засегнатото предприятие. В тези случаи се извършва корекция на оборотите, като се добавя оборота на придобитите предприятия/стопанска дейност или съответно се приспадне изцяло оборота на продаденото предприятие/стопанска дейност. В досегашната си практика, КЗК трайно е следвала този подход<sup>9</sup>.

С оглед на гореизложеното, общият оборот на всяко едно от засегнатите предприятия е както следва:

#### Придобиваща контрол група

През 2017 г. Иммофинанз е реализирало оборот от дейностите си в България в общ размер на 43 927.42 евро (приблизително 85 913 лева). Тези приходи са формирани от дейността на „Бизнес Парк Запад София“ ЕАД чрез отдаване под наем на офис площи в бизнес сграда „Антим Тауър“, която сграда в началото на 2017 г. вече не е собственост, респ. под контрола на Иммофинанз. Другите две дъщерни дружества на Иммофинанз („Имоуест България 1“ ЕООД и „Корал Резидънс“ ЕООД) не са реализирали оборот през 2017 г., като към датата на подаване на уведомлението те са в процедура по ликвидация.

КА Иммо е реализирало общ оборот от обичайна дейност в страната през 2017 г. чрез „Мегапарк“ ООД. С решение № 745/05.07.2018 г. КЗК установи, че реализираният оборот на „Мегапарк“ ООД на територията на страната през 2017 г. е в размер на (...) \* хил. лв. и дружеството се контролира на юридическа основа (de jure) съвместно от Универсале Интернационал Реалитетен ГмбХ, Австрия и ЦА Иммо Интернационал Холдинг ГмбХ, Австрия (последното е част от групата КА Иммо).

Следователно общият оборот на „Иммофинанз“ АГ, Австрия, реализиран от обичайна дейност на територията на страната, е в размер на приблизително (...) \* хил. лв.<sup>10</sup>.

#### Придобивано предприятие

През 2017 г. С Иммо е получило приход в размер на (...) \* евро (около (...) \* лева) от продажбата на Комплекс Сердика. Също така, през 2017 г. С Иммо е имало оборот в страната в размер на (...) \* евро (приблизително (...) \* лева), които приходи представляват оборота на дружествата осъществяващи дейността по управление на Комплекс Сердика до момента на продажбата им. Следва да се има предвид, че С Иммо е продало тези дружества през 2017 г., като нито едно от тях не е под неговия контрол към датата на настоящето уведомление. Следователно, горепосочените приходи не следва да се вземат предвид при изчисляване оборота на С Иммо на територията на страната.

<sup>8</sup> Вж. т. 161 от Консолидирано юрисдикционно известие на Комисията съгласно Регламент (ЕО) № 139/2004 на Съвета относно контрола върху концентрациите между предприятия (2008/С 95/01)

<sup>9</sup> Виж. напр. Решение № 210/2017 г.

<sup>10</sup> При упражняване на съвместен контрол с трети независими предприятия (извън групата) се приобщава само част от оборота на съвместното предприятие, в зависимост от броя на лицата, осъществяващи съвместния контрол.

През предходната финансова година С Иммо реализира оборот в размер на 12 000 лв., формиран от приходите на дъщерното му дружество „Вашингтон проект“ ЕООД от отдаване под наем на притежаван поземлен имот на трето дружество.

С оглед гореизложеното, сумата на общите обороти, реализирани през 2017 г. на територията на Република България от обичайна дейност на всички участници в концентрацията, изчислена в съответствие с изискванията на чл. 25 от ЗЗК, е в размер на (...) \* хил.лв. (вкл. оборотите на „Вашингтон проект“ ЕООД и на част от оборота на „Мегапарк“ ООД, поради упражнявания съвместен контрол върху дружеството).

Предвид размера на реализираните от участниците в концентрацията обороти (световен, европейски и по държави-членки), КЗК установи, че не са достигнати праговете за оборот по смисъла на Регламент на Съвета № 139/2004 и сделката няма „общностно измерение“, което запазва собствената ѝ компетентност.

## **VI. Правни изводи**

### **По чл. 22 от ЗЗК**

Съгласно чл. 22, ал. 1 от ЗЗК, концентрация между предприятия е налице при сливане или вливане на две или повече независими предприятия, или когато едно или няколко лица, упражняващи вече контрол върху едно предприятие, придобият чрез покупка на ценни книжа, дялове или имущество, чрез договор или по какъвто и да е друг начин пряк или косвен контрол върху други предприятия или части от тях.

В своята практика Комисията приема, че в хипотезите, при които е налице промяна в лицата, упражняващи решаващо влияние върху пазарното поведение на едно предприятие, същото води до промяна в структурата на предприятието, а оттам и в структурата на пазара и представлява концентрация между предприятия.

По смисъла на чл. 22, ал.3 ЗЗК контролът се свързва с възможността на едно лице или предприятие да упражнява решаващо влияние върху търговското поведение на друго предприятие. Под „решаващо влияние“ конкурентното право възприема правото на собственост или на ползване върху цялото или върху част от имуществото на предприятието, или възможността да се участва при вземането на стратегически за търговската политика на една компания решения, каквито са въпросите за избора на управителни органи, приемането на бюджета, определянето на инвестициите и стопанския план.

В конкретната хипотеза нотифицираната операция е насочена към придобиване на едноличен контрол върху „С Иммо“ АГ, Австрия от страна на „Иммофинанз“ АГ, Австрия. Видно от установено в раздел II, т.2.2 от Решението, към датата на уведомлението предприятието - цел не се намира под контрола на никое лице или група от лица. В резултат на планираната сделка, „Иммофинанз“ АГ, Австрия ще придобие пакет акции от капитала на С Иммо, чийто размер ще му осигури (...) \*<sup>11</sup>, придобиващото предприятие ще има възможност да осъществява едноличен контрол на фактическа основа върху С Иммо, чрез реализиране на правата по притежаваните от него акции.

Следователно, вследствие на нотифицираната операция ще настъпи трайна промяна в лицето, което занапред ще осъществява самостоятелен контрол върху Придобиваното предприятие и ще определя неговото търговско поведение.

Предвид гореизложеното, Комисията приема, че планираното придобиване на пряк едноличен контрол на фактическа основа от страна на „Иммофинанз“ АГ, Австрия върху „С Иммо“ АГ, Австрия, съответно непряк контрол върху неговите дъщерни

<sup>11</sup> Описано в т.4.1. от Решението

дружества, води до осъществяване на концентрация между предприятия по смисъла на чл. 22, ал. 1, т. 2 от ЗЗК.

**По чл. 24, ал. 1 от ЗЗК**

Съгласно чл. 24, ал. 1 от ЗЗК, предприятията са задължени да уведомят предварително Комисията за намерението си да осъществят концентрация, когато сумата от общите обороти на всички участници в концентрацията на територията на страната за предходната финансова година надхвърля 25 млн. лева. Налице е и допълнително кумулативно изискване, с два алтернативни критерия, а именно оборотът на всяко едно от поне две от предприятията – участници в концентрацията, или оборотът на предприятието-цел на територията на България през предходната финансова година да надхвърля 3 млн. лева.

От представените в хода на проучването данни се установи, че общият оборот на всички участници в концентрацията за последната финансова година (2017 г.) на територията на страната е в размер на (...) \* хил. лв., а оборотът на придобиваното дружество „С Иммо“ АГ, Австрия (чрез „Вашингтон проект“ ЕООД) е в размер на 12 000 лв.

Следователно, не е изпълнено нито едно от кумулативните изисквания на чл. 24, ал. 1 от ЗЗК, а именно общите обороти на всички участници в концентрацията на територията на страната за предходната финансова година не надхвърля 25 млн. лева и оборотът на придобиваното предприятие на територията на страната през предходната финансова година е под прага от 3 млн. лв.

С оглед на гореизложеното за уведомятеля не е възникнало задължение да уведоми и да иска разрешение от КЗК за осъществяване на планираната концентрация.

Съгласно практиката<sup>12</sup> на КЗК, в случаите когато сделката не попада в обхвата на чл. 24, ал.1 от ЗЗК, не следва да бъде извършван пазарен анализ и съответно да бъдат изследвани очакваните ефекти върху конкурентната среда след осъществяването на нотифицираната концентрация.

**По чл.66, ал.2 от ЗЗК**

В уведомлението е отправено искане за постановяване на незабавно изпълнение на решението на КЗК, с което се разрешава концентрацията между предприятия. Доколкото искането е направено от надлежно легитимирана страна (уведомятеля), във формата, предписана в закона, и се отнася до посочен в чл. 66, ал. 2 от ЗЗК акт (решение по чл. 82, ал. 3, т. 1 от ЗЗК), Комисията смята, че то следва да бъде уважено.

Въз основа на направения анализ и на основание чл. 60, ал. 1, т. 13 предложение второ във връзка с чл. 82, ал. 3, т. 1 предложение второ, чл. 22, ал. 1, т. 2, чл. 24, ал.1 и чл. 66, ал. 2 от ЗЗК, Комисията за защита на конкуренцията

**Р Е Ш И:**

1. Нотифицираната сделка за придобиване на пряк едноличен контрол на фактическа основа от страна на „Иммофинанз“ АГ, Австрия (рег. № 114425у) върху „С Иммо“ АГ, Австрия (рег. № 58358х), както и непряк контрол върху дъщерните му дружества, не попада в обхвата на чл. 24, ал.1 от ЗЗК.

2. Постановява незабавно изпълнение на решението по т.1.

<sup>12</sup> напр. Решение № 1045/2017 г.; Решение № 1304/2017 г.; Решение № 1236/2017 г.; Решение № 1473/2017 г.

На основание чл.64, ал.1 от ЗЗК решението подлежи на обжалване пред Върховния административен съд на Република България в 14-дневен срок, който започва да тече от съобщаването по реда на АПК, а за третите лица- от публикуването му в електронния регистър на КЗК.

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

.....  
Юлия Ненкова

ЗАМ.-ПРЕДСЕДАТЕЛ:

.....  
Димитър Кюмюрджиев

ЧЛЕНОВЕ:

.....  
Анна Янева  
.....

Георгица Стоянова

.....  
Красимир Витанов

.....  
Красимир Зафиров