



Република Србија
**КОМИСИЈА ЗА ЗАШТИТУ
КОНКУРЕНЦИЈЕ**
Број: 6/0-02-497/2014-7
Датум: 29. јул 2014. године
Београд

Председник Комисије за заштиту конкуренције на основу члана 37. став 2. Закона о заштити конкуренције („Службени гласник РС“, број 51/09 и 95/13) и члана 2. став 1. тачка 6. Тарифника о висини накнада за послове из надлежности Комисије за заштиту конкуренције („Службени гласник РС“, број 49/11), одлучујући по пријави концентрације заведеној под бројем 6/0-02-497/2014-1, коју је по приложеном пуномоћју поднео Вучковић Бојан, адвокат из „Karanović & Nikolić“ oad, ул. Ресавска бр. 23, Београд, у име друштва "AFI Project Developers B.V.", основаног у складу са прописима Холандије, са регистрованим седиштем на адреси Herengracht 456, 1017 СА Амстердам, Холандија, регистарски број 61073377, дана 29. јула 2014. године, доноси следеће

РЕШЕЊЕ

I ОДОБРАВА СЕ у скраћеном поступку концентрација учесника на тржишту која настаје стицањем непосредне контроле друштва "AFI Project Developers B.V.", са регистрованим седиштем на адреси Herengracht 456, 1017 СА Амстердам, Холандија, регистарски број 61073377, над друштвом "Direct Capital S" d.o.o., са регистрованим седиштем на адреси ул. Далматинска бр. 34, Београд, Република Србија, регистровано код Агенције за привредне регистре Републике Србије под регистарским бројем 20178710, тако што ће друштво "AFI Project Developers B.V." на основу Уговора о трансакцији, стећи све уделе у друштву "Direct Capital S" d.o.o. од његовог јединог члана - друштва "Cristalico Holdings Limited", са регистрованим седиштем на адреси 229 Arch. Makarios III Avenue, 3105 Limassol, Кипар, регистровано у кипарском регистру привредних друштава под регистарским бројем HE 165811.

II УТВРЂУЈЕ СЕ да је подносилац пријаве концентрације извршио уплату накнаде за издавање решења о одобрењу концентрације у скраћеном поступку прописане чланом 2. став 1. тачка 6. Тарифника о висини накнада за послове из надлежности Комисије за заштиту конкуренције у износу од 25.000,00 (двадесетпетхиљада и 00/100) ЕУР на девизни рачун Комисије за заштиту конкуренције отворен код Народне Банке Србије.

Образложење

Друштво "AFI Project Developers B.V." (у даљем тексту: AFI Project Developers или подносилац пријаве) поднело је 18. јула 2014. године Комисији за заштиту конкуренције (у даљем тексту: Комисија), преко пуномоћника, Вучковић Бојана, адвоката из „Karanović & Nikolić“ оад из Београда, ул. Ресавска бр. 23, пријаву концентрације број 6/0-02-497/2014-1 (у даљем тексту: пријава). Подносилац пријаве је исту допунио поднесцима број 6/0-02-497/2014-2 и 6/0-02-497/2014-6 од 22. и 25. јула 2014. године. На основу увида у предметну документацију, Комисија је констатовала да је достављена пријава уређена у складу са Уредбом о садржини и начину подношења пријаве концентрације ("Сл. гласник РС" бр. 89/2009).

Холандска компанија AFI Project Developers налази се под крајњом контролом израелског друштва "Africa Israel Investments Ltd.", са регистрованим седиштем на адреси Derech Nahores 4, Yehud, Израел (у даљем тексту: АFI Група). АFI Група је глобална холдинг и инвестициона група која послује у Израелу, САД, ЗНД и Европи, и активна је тржишту некретнина, грађевинарства и инфраструктуре, индустрије, туризма и забаве. Акције компанија које припадају АFI Групи листиране су на берзама у Тел Авиву и Лондону.

Подносилац пријаве присутан је у Републици Србији преко своја два зависна друштва:

1. "Airport City" d.o.o., (у даљем тексту: Airport City) са регистрованим седиштем на адреси Омладинских бригада 88-90, Београд, регистровано код Агенције за привредне регистре Републике Србије под матичним бројем 17407805, шифра делатности 6831 - делатност агенција за некретнине. Активности овог друштва основаног 2002. године, усмерене су на планирање, развој и реализацију пројеката везаних за непокретности. Airport City планира изградњу 13 до 14 објеката у оквиру пословног парка „Airport City“ укупне површине од око 186 хиљада m². Од планираног до сада, изграђено је и у употреби седам зграда са преко 70 хиљада m² пословног простора.
2. "Airport City Property Management" d.o.o. (у даљем тексту: Airport City Property Management), са регистрованим седиштем на адреси Омладинских бригада 88-90, Београд, регистровано код Агенције за привредне регистре Републике Србије под матичним бројем 20193158, шифра делатности 6832 - управљање некретнинама уз накнаду. Ово друштво основано је 2006. године и његов једини члан је Airport City. Друштво Airport City Property Management бави се управљањем непокретностима и одржавањем истих уз надокнаду.

АFI Група је на светском тржишту у 2013. години остварила приход од око 1,47 милијарди ЕУР са преко 4500 запослених, а на тржишту Републике Србије остварени приход је износио око 18,5 милиона ЕУР (највећи део прихода друштво је остварило путем рентирања непокретности уз одговарајућу накнаду).

Друштво "Direct Capital S" d.o.o. (у даљем тексту: Direct Capital S или циљно друштво) је домаће друштво основано 2006. године, чији је једини члан кипарско друштво "Cristalico Holdings Limited", са регистрованим седиштем на адреси 229 Arch.

Makarios III Avenue, 3105 Limassol, Кипар, регистровано у кипарском регистру привредних друштава под регистарским бројем HE 165811. Direct Capital S је искључиви носилац и власник права коришћења земљишта и власничких права над постојећим зградама на катастарским парцелама 1718/1 и 1718/2 укупне површине од око 15 хиљада m² и катастарској парцели 1716 укупне површине од око 300 m², са свим постојећим објектима, које се налазе у Београду, катастарска општина Палилула. Наведене парцеле су омеђене са четири београдске улице, а локација је позната под називом ИКЛ (Индустрија котрљајућих лежајева). Планирано је да на наведеној локацији око 80% пројекта буде стамбени простор, док ће 20% представљати комерцијални простор. Циљно друштво нема са њим повезана друштва у Републици Србији. Са једним запосленим радником друштво Direct Capital S остварило је приход на тржишту Републике Србије у 2013. години у износу од око 420 хиљада ЕУР и није било активно на инотржишту.

Као правни основ концентрације Комисији је достављен Уговор о трансакцији који су уговорне стране закључиле 14. јула 2014. године. Предметним Уговором је предвиђено стицање искључиве контроле (куповином 100% удела) од стране АFI Групе преко свог зависног друштва АFI Project Developers B.V., над друштвом Direct Capital S. Пре спровођења трансакције једини члан циљног друштва је кипарско друштво "Cristalico Holdings Limited", а након њене реализације планирано је да АFI Project Developers B.V. има искључиву контролу над циљним друштвом. Комисија констатује да уговорена трансакција представља промену контроле над циљним друштвом у складу са чланом 17. став 1. тачка 2. Закона. Комисија је наведени Уговор који је достављен у оригиналном тексту и овереном преводу на српски језик, прихватила као валидан акт ове концентрације.

Подносилац пријаве је за потребе дефинисања релевантног тржишта производа/услуга за предметну концентрацију, као релевантно тржиште производа/услуга предложио тржиште управљања и располагања непокретностима. Тржиште управљања и располагања непокретностима подразумева широк спектар активности: избор локација, прибављање свих неопходних одобрења и дозвола за изградњу непокретности, развој и управљање пројектима у вези са непокретностима, повезивање финансијских, техничких и материјалних средстава у циљу реализације пројеката у вези са непокретностима, продају и/или издавање непокретности. Комисија је полазећи од садржаја пословних активности учесника концентрације у Републици Србији, начелно прихватила предложену дефиницију релевантног тржишта производа/услуга, с тим да је исто уже дефинисала, на два подтржишта. Прво од њих је тржиште управљања и располагања стамбеним простором (непокретности претежно намењене продаји). Друго дефинисано релевантно тржиште производа/услуга представља тржиште управљања и располагања комерцијалним простором (непокретности претежно намењене рентирању правним лицима). Комисија је извршила сегментацију тржишта управљања и располагања непокретностима на овај начин полазећи од чињенице да се стамбени и комерцијални простор разликују између осталог и по броју изграђених јединица, појединачној и укупној површини, намени, пратећој инфраструктури, продајној цени итд. Сходно томе, Комисија је става да не постоји заменљивост (или постоји у малом проценту) стамбеног простора са пословним, и обрнуто. На основу достављених податка, Комисија је утврдила да су оба учесника концентрације активна на тржишту управљања комерцијалним непокретностима, док је на тржишту управљања стамбеним простором активно само циљно друштво. Конкретно, АFI Група је преко друштва Airport City у Републици

Србији присутна на тржишту комерцијалних непокретности, док је грађевински пројекат на локацији циљног друштва (локација ИКЛ) претежно намењен стамбеном простору (80%), док је само 20% простора комерцијалне намене.

Подносилац пријаве је за релевантно географско тржиште предложио уже тржиште од националног, односно територију града Београда. Комисија је прихватила на овај начин предложену дефиницију релевантног географског тржишта, полазећи од чињенице да су учесници концентрације активни искључиво у граду Београду. Како је већ наведено, подносилац пријаве управља комерцијалним непокретностима на београдској општини Нови Београд (улица Омладинских бригада), док се грађевински пројекат циљног друштва односи на београдску општину Палилула (локација омеђена улицама Старине Новака, Далматинска, Станоја Главаша и Кнеза Данила). Комисија се приликом дефинисања релевантног географског тржишта водила и чињеницом да Београд представља привредни и административни центар Републике Србије, у коме је цена продаје/издавања било комерцијалног, било стамбеног простора, већа у односу на друге градове Републике Србије, што је последица виших трошкова изградње (цена земљишта, накнаде за градско грађевинско земљиште, трошкови добијања дозвола, административне таксе, итд.), тако и веће тражње за непокретностима на територији Београда. Највећи број представништава и централа како домаћих, тако и иностраних компанија у Републици Србији, лоциран је Београду (ово из разлога што се у Београду налази већина републичких административних капацитета, амбасаде, развијена саобраћајна мрежа, аеродром). Такође, највећи број и површина стамбеног простора налази се у Београду, који представља привредни, културни, универзитетски, здравствени и туристички центар Републике Србије, у коме живи највећи број становника.

На основу достављених података и информација, Комисија сматра да реализација предметне концентрације не доводи до хоризонталног преклапања активности учесника концентрације у Београду на тржишту управљања и располагања стамбеним простором, с обзиром да подносилац пријаве није активан на истом. Комисија закључује да ће тржишни удео подносиоца пријаве на тржишту управљања и располагања стамбеним простором након реализације бити увећан за тржишни удео циљног друштва. Такође, Комисија констатује да ће тај удео на територији града Београда бити маргиналан, имајући у виду површине катастарских парцела на којима циљно друштво има искључиво власничко право и право коришћења земљишта. На другом дефинисаном релевантном тржишту производа/услуга, тржишту управљања и располагања комерцијалним простором, присутна су оба учесника концентрације, односно долази до хоризонталног преклапања активности учесника концентрације. Према процени АFI Групе, удео подносиоца пријаве на тржишту управљања и располагања комерцијалним простором у граду Београду је око /5-10/¹%, а циљног друштва (на основу грађевинског пројекта) мањи је од /0-5/%. Удео подносиоца пријаве након реализације предметне концентрације био би незнатно увећан, односно износио би између /10-20/% и /10-20/% на релевантном тржишту управљања и располагања комерцијалним простором у Београду. На овом тржишту постоје учесници, који располажу са већ реализованим пројектима, или пројектима који су у фази планирања и реализације. Главни конкуренти подносиоцу пријаве на тржишту управљања и

^{1 1} Акт садржи заштићене податке. Заштићени подаци приказани су ознаком [...] или у распону који Комисија сматра одговарајућим начином заштите.

располагања комерцијалним непокретностима у Београду су друштва MPC Properties, Grawe, Delta Real Estate и GTC.

Ова трансакција конзистентна је са пословном стратегијом АFI Групе, која инвестира у непокретности. Куповина друштва Direct Capital S омогућава подносиоцу пријаве, односно његовом зависном друштву Airport City, да прошири пословне активности у Београду, како на оне које се односе на комерцијалне непокретности, тако и на стамбене.

На основу коришћења и анализе података и информација које је Комисији доставио подносилац пријаве, закључено је да спровођење пријављене концентрације не доводи до спречавања, ограничавања или нарушавања конкуренције на тржишту Републике Србије, или било ком његовом делу, а нарочито стварањем или јачањем доминантног положаја. На основу претходно изнетог закључено је да се у конкретном случају ради о дозвољеној концентрацији, у смислу члана 19 Закона, па је стога одлучено као у диспозитиву.

Поука о правном леку:

Ово решење је коначно у управном поступку. Против овог решења може се поднети тужба Управном суду у року од 30 дана од дана достављања решења.

ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ

Весна Јанковић

- Пуномоћнику подносиоца захтева:
адвокату, Вучковић Бојану
ул. Ресавска бр. 23, 11000 Београд
- Сектору за материјално - финансијске послове
- Архиви