



Република Србија  
**КОМИСИЈА ЗА ЗАШТИТУ  
КОНКУРЕНЦИЈЕ**

Број: 6/0-02-649/2014-7

Датум: 24. новембар 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 49/2011), одлучујући по пријави концентрације заведеној под бр. 6/0-02-649/2014-1, коју је по приложеном пуномоћју поднела Миљановић Бојана, адвокат из „Karapović & Nikolić“ ОАД, ул. Ресавска бр. 23, Београд, у име друштва "P3 HoldCo II s.r.o.", са регистрованим седиштем на адреси Karolinská 650/1, Karlin, 186 00 Праг 8, Чешка Република, идентификациони број 029 98 815, дана 24. новембра 2014. године, доноси следеће

## **РЕШЕЊЕ**

**I ОДОБРАВА СЕ** у скраћеном поступку концентрација учесника на тржишту која настаје стицањем контроле друштва "P3 HoldCo II s.r.o.", са регистрованим седиштем на адреси Karolinská 650/1, Karlin, 186 00 Праг 8, Чешка Република, идентификациони број 029 98 815 над друштвом "Phoenix Logistics" d.o.o., са регистрованим седиштем на адреси Милентија Поповића бр. 5а, Београд-Нови Београд, Република Србија, регистрованим у Агенцији за привредне регистре под матичним бројем 20388943 и над портфолиом логистичких паркова и земљишних удела намењених простору за складиштење и градњу у Пољској и Румунији, на начин што ће "P3 HoldCo II s.r.o." на основу Мастер Уговора купити 100% удела у друштву "Phoenix Logistics" d.o.o. и портфолио логистичких паркова и земљишних удела у Пољској и Румунији од њихових досадашњих власника.

**II УТВРЂУЈЕ СЕ** да је подносилац пријаве концентрације извршио уплату у износу од 25.000,00 (двадесетпетхиљада и 00/100) ЕУР на девизни рачун Комисије за заштиту конкуренције отворен код Народне Банке Србије, с позивом на број 6/0-02-649/2014-1, што представља одговарајућу висину накнаде за издавање решења о одобрењу концентрације у скраћеном поступку из члана 2. став 1. тачка 6. Тарифника о висини накнада за послове из надлежности Комисије за заштиту конкуренције.

## Образложење

Чешко друштво "P3 HoldCo II s.r.o." (у даљем тексту: P3 HoldCo или подносилац пријаве) поднело је 13. октобра 2014. године Комисији за заштиту конкуренције (у даљем тексту: Комисија), преко пуномоћника, Миљановић Бојане, адвоката из „Karapović & Nikolić“ OAD, ул. Ресавска бр. 23, Београд, пријаву концентрације (у даљем тексту: пријава) бр. 6/0-02-649/2014-1. На основу увида у предметну документацију, Комисија је констатовала да иста није у свему уређена у складу са Уредбом о садржини и начину подношења пријаве концентрације ("Службени гласник РС" бр. 89/2009), на основу чега је Комисија 07. новембра о.г. упутила подносиоцу пријаве налог за допуну пријаве бр. 6/0-02-649/2014-4. Подносилац пријаве је 20. новембра 2014. године доставио Комисији тражене податке поднеском бр. 6/0-02-649/2014-5, чиме су се стекли услови за поступање и одлучивање Комисије у овом предмету у скраћеном поступку. Подносилац пријаве је извршио уплату прописане накнаде за издавање акта Комисије у скраћеном поступку што је констатовано у ставу II диспозитива.

Поднеском бр. 6/0-02-649/2014-3 од 23. октобра 2014. године, подносилац пријаве је у складу са чланом 45. Закона о заштити конкуренције (у даљем тексту: Закон), поднео Комисији захтев за заштиту података са образложењем истог, на основу којег је Председник Комисије 21. новембра 2014. године, донео Закључак о заштити података бр. 6/0-02-649/2014-6.

Друштво P3 HoldCo је друштво посебне намене основано за потребе предметне трансакције. Ово друштво припада P3 групи друштава која се налази под контролом "TPG Capital" (у даљем тексту: TPG Capital) групе друштава. TPG Capital је глобална приватна инвестициона компанија која управља фондовима који инвестирају у широк спектар пословања. Седиште компаније је Forth Worth, Тексас, Сједињене Америчке Државе. Посредством својих портфолио друштава, TPG Capital има крајњу контролу над следећим друштвима која су регистрована у Републици Србији:

- "Vitafoam RS" d.o.o. Београд, са регистрованим седиштем на адреси ул. Цинцар Јанкова бр. 3, регистровано у Агенцији за привредне регистре по матичним бројем: 21001635, шифра делатности 4676 - трговина на велико осталим полупроизводима. Друштво припада Vita групи друштава која је под крајњом контролом TPG Capital-a;
- "Представништво IMS AG" Београд-Нови Београд, са регистрованим седиштем на адреси Пословни Центар Ушће, 16. спрат, Булевар Михајла Пупина бр. 6, регистровано у Агенцији за привредне регистре под матичним бројем 29026661, шифра делатности 8299 - остале услужне активности подршке пословању. "Представништво IMS AG" Београд, припада IMS Health групи друштава која је под крајњом контролом TPG Capital-a.

TPG Capital остварује приходе у Републици Србији и преко следећих портфолио компанија које немају регистровано присуство у Србији:

- Fender Musical Instruments - продају у Србији обавља преко два дистрибутера (Mitros Music i Mix Import);
- Saxo Bank – купци из Србије су типично директни клијенти Saxo Bank A/S (из Данске) и Saxo Bank AG (из Швајцарске);

- TSL Education Group - продаја се у Србији обавља директно од стране британског друштва TSL Education Limited, које је променило име у TES Global Limited.

TPG Capital је у 2013. години остварио приход на светском тржишту у износу од око [...] <sup>1</sup> USD, а у Републици Србији портфолио компаније TPG Capital-а оствариле су приход у износу од око [...] USD.

Крајњи власник логистичких паркова и земљишних парцела у Србији, Пољској и Румунији, који су предмет купопродаје у предметној трансакцији, јесте друштво "CA Immobilien" AG (у даљем тексту: CA Immo), које је основано у складу са законима Аустрије, са регистрованим седиштем на адреси Mechelgasse 1, A-1030, Беч, Аустрија. CA Immo врши контролу над "Europolis" AG, док "Europolis" AG контролише фонд под називом "Europolis & EBRD Fund" (E&E Fond), у коме Европска банка за обнову и развој (EBRD) има мањинско учешће. E&E Fond контролише портфолио логистичких паркова и земљишних парцела намењених простору за складиштење и градњу у Србији, Пољској и Румунији.

CA Immo је присутан на тржишту Републике Србије преко следећих посредно зависних друштава:

- "Phoenix Logistics" d.o.o. (у даљем тексту Phoenix Logistics или циљно друштво), шифра делатности 4110 - разрада грађевинских пројеката;
- "CA Immo Sava City" d.o.o., регистровано под матичним бројем 20248360 на адреси ул. Милентија Поповића бр. 5А, Београд - Нови Београд, шифра делатности 6820 - изнајмљивање властитих или изнајмљених некретнина и управљање њима;
- "CA Immo" d.o.o., регистровано под матичним бројем 20240865 на адреси ул. Милентија Поповића бр. 5А, Београд - Нови Београд, шифра делатности 4110 - разрада грађевинских пројеката;
- "Privredno Društvo za razvoj nepokretnosti TM Immo" d.o.o. Београд регистровано под матичним бројем 20013800 на адреси ул. Ђорђа Станојевића бр. 14, Београд - Нови Београд, шифра делатности 4110 - разрада грађевинских пројеката.

У пословној 2013. години, као години која претходи години спровођења концентрације, друштво CA Immo је на глобалном нивоу остварило приход од око [...] EUR, а у Републици Србији остварило је приход од око [...] EUR. Циљно друштво није остваривало било какав приход у претходне три пословне године.

Укупан приход који је TPG Capital остварио на светском тржишту у 2013. години, вишеструко је већи од износа прихода који прописују одредбе Закона као услова за постојање обавезе пријаве концентрације Комисији. Такође, и са укупним приходом који је TPG Capital остварио у 2013. години на тржишту Републике Србије, премашен је износ прихода прописан Законом, који бар један од учесника концентрације остварује на националном тржишту, а при чијем достизању постоји обавеза пријаве концентрације Комисији.

---

<sup>1</sup> Акт садржи заштићене податке. Заштићени подаци приказани су ознаком [...] или у распону који Комисија сматра одговарајућим начином заштите.

Као акт о концентрацији Комисија је достављен Мастер Уговор у вези са пољским, румунским и српским складиштима и грађевинским земљиштем фонда E&E Fond, који је закључен 11. октобра 2014. године између "Europolis" GmbH и осталих као групе продавца и P3 HoldCo и осталих као групе купца. Пријављена концентрација тиче се стицања посредне контроле од стране P3 групе коју контролише TPG Capital (преко друштва посебне намене - P3 HoldCo) над портфолиом логистичких паркова и земљишних парцела намењених простору за складиштење и градњу у Србији, Пољској и Румунији. Као што је претходно наведено, портфолио паркова и земљишних парцела у Србији, Пољској и Румунији налази се у власништву друштва SA Immo, које контролише "Europolis" AG, док "Europolis" AG контролише фонд E&E Fond, у коме, како је раније указано, EBRD има мањински интерес. E&E Fond контролише портфолио наведених логистичких паркова и земљишних парцела намењених простору за складиштење и градњу у Србији, Пољској и Румунији. У погледу земљишта у Републици Србији, односно Инђија парка (парцела бр. 2315/62), трансакција ће бити спроведена кроз уговорну куповину 100% удела у друштву Phoenix Logistics (власник и продавац свих удела у Phoenix Logistics је друштво "Europolis Tarnok Inगतlanberuhazasi Kft" из Мађарске) од стране P3 HoldCo, на који начин ће подносилац пријаве стећи власништво над предметним земљиштем. Након спроведене концентрације Phoenix Logistics ће бити 100% у власништву P3 групе коју преко P3 HoldCo, контролише TPG Capital. Комисија је наведени документ који је достављен у оригиналном тексту и овереном преводу истог на српски језик, прихватила као валидан правни акт спровођења пријављене концентрације.

Полазећи од активности учесника концентрације подносилац пријаве је за потребе дефинисања релевантног тржишта производа за предметну концентрацију, као релевантно тржиште производа предложио тржиште управљања и располагања непокретностима. У ужем смислу, тржиште управљања и располагања непокретностима подразумева изградњу зграда, издавање и закуп непокретности, развој пројеката у вези са непокретностима, повезивање финансијских, техничких и материјалних средстава у циљу реализације пројеката у вези са непокретностима, продају и издавање непокретности, избор локација, прибављање свих неопходних одобрења и дозвола, управљање пројекатима и управљање капацитетима непокретности. Подносилац такође сматра да дефиниција релевантног тржишта производа може остати и отворена, с обзиром да без обзира која дефиниција релевантног тржишта производа буде усвојена, трансакција неће имати било каквог ефекта на конкуренцију у Републици Србији.

Комисија је прихватила понуђену дефиницију релевантног тржишта производа од стране подносиоца, односно дефинисала је тржиште производа као тржиште управљања и располагања непокретностима, имајући у виду чињеницу да са становишта подносиоца, предметна трансакција представља инвестициону прилику која је у складу са стратегијом P3 групе. Стицање портфолиа логистичких паркова и земљишних парцела намењених простору за складиштење и градњу у Србији, Пољској и Румунији ће према процени подносиоца омогућити P3 групи да прошири своје пословање у пројекте који се баве развојем непокретности на српском тржишту и ширем европском тржишту. Конкретно, у Републици Србији, ради се о неразвијеном (неизграђеном) земљишту релативно мале површине у општини Инђија, на коме се не обављају било какви радови или изградња, и на коме по основу власништва над њим, друштво Phoenix Logistics није остваривало никакве приходе.

У циљу дефинисања релевантног географског тржишта, подносилац пријаве

сматра да се релевантно географско тржиште може сматрати локалним, односно да се може дефинисати као територија општине Инђија. Подносилац наводи да прецизна дефиниција релевантног географског тржишта може остати и отворена, имајући у виду да без обзира која дефиниција релевантног географског тржишта буде усвојена, трансакција неће имати било каквог ефекта на конкуренцију на релевантном тржишту у Републици Србији. У односу на изнети предлог подносиоца пријаве у вези дефиниције релевантног географског тржишта, Комисија је прихватила предложену дефиницију релевантног географског тржишта на начин да оно обухвата територију општине Инђија.

На основу података који су Комисији достављени од стране подносиоца пријаве, Комисија констатује да РЗ група и њен контролор TPG Capital, нису активни на тржишту управљања и располагања непокретностима у Републици Србији, док циљно друштво у Републици Србији не обавља никакве оперативне активности и само је власник неизграђеног земљишта у општини Инђија. Сходно томе, након реализације предметне трансакције, тржишни удео подносиоца пријаве на релевантном тржишту биће једнак тржишном уделу који тренутно поседује циљно друштво. Иако подносилац није определио тржишни удео циљног друштва на локалном географском тржишту (општина Инђија), Комисија на основу површине земљишта на парцели бр. 2315/62, закључује да ће удео подносиоца на релевантном географском тржишту након концентрације бити маргиналан. Такође, реализација предметне концентрације не доводи до хоризонталног преклапања активности учесника концентрације. Комисија није ценила ефекте спровођења ове концентрације који се као резултат њеног настајања могу догодити изван територије Републике Србије. Осим у Републици Србији, ова пословна трансакција биће пријављена и надлежним органима за заштиту конкуренције у Пољској и Румунији.

На основу коришћења и анализе података и информација које је Комисији доставио подносилац пријаве, а који су оцењени битним за доношење одлуке у овом поступку, 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, па је стога одлучено као у ставу I диспозитива.

#### **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**

Доц. др Милоје Обрадовић