



Република Србија
**КОМИСИЈА ЗА ЗАШТИТУ
КОНКУРЕНЦИЈЕ**

Број: 6/0-02-164/2016-11
Датум: 16. март 2016. године
Београд

Члан Савета Комисије за заштиту конкуренције по овлашћењу председника Комисије за заштиту конкуренције бр. 1/0-06-237/2016-1 од 2. марта 2016. године на основу члана 37. став 2. Закона о заштити конкуренције („Службени гласник РС“ бр. 51/09 и 95/13, у даљем тексту: Закон), члана 192. став 1. Закона о општем управном поступку („Службени лист СРЈ“ бр. 33/97, 31/01 и “Службени гласник РС“ бр. 30/10) 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 6/0-02-164/2016-1 коју је 1. фебруара 2016. године, преко пуномоћника, адвоката Срђане Петронијевић из адвокатске канцеларије Моравчевић, Војновић и Партнери, ул. Добрачина бр. 15, 11.000 Београд, Република Србија, поднело друштво „ИМО Property Investments“ а.д., са седиштем на адреси ул. Дурмиторска бр. 18, Београд, Република Србија, регистровано у Агенцији за привредне регистре Републике Србије под матичним бројем 17564668, дана 16. марта 2016. године, доноси следеће

РЕШЕЊЕ

I ОДОБРАВА СЕ у скраћеном поступку концентрација учесника на тржишту, која настаје стицањем заједничке контроле привредног друштва „ИМО Property Investments“ а.д., са седиштем на адреси ул. Дурмиторска бр. 18, Београд, регистрованог у Агенцији за привредне регистре Републике Србије под матичним бројем 17564668, над друштвом „Singidunum-Buildings“ d.o.o., са седиштем на адреси ул. Вука Караџића бр. 6, Београд, матични број 20267178, коју ће вршити са досадашњим чланом и вршиоцем заједничке контроле, друштвом „Lamda Development“ В.В. са седиштем у Амстердаму, Холандија.

II УТВРЂУЈЕ СЕ да је друштво „ИМО Property Investments“ а.д., са седиштем на адреси Дурмиторска 18, Београд, у целости извршило своју обавезу плаћања таксе за издавање овог решења дана 8. фебруара 2016. године, уплатом износа од 3.060.900,00 (словима: тримилионашездесетхиљададеветстотина и 00/100) динара, што представља динарску противвредност износа од 25.000,00 (словима: двадесетпетхиљада) евра, према средњем курсу Народне банке Србије на дан уплате, на рачун Комисије за заштиту конкуренције отворен код Министарства финансија Управе за трезор.

Образложење

Акционарско друштво „ИМО Property Investments“ (у даљем тексту: ИМО, или подносилац пријаве), са регистрованим седиштем у Београду, поднело је 1. фебруара 2016. године Комисији за заштиту конкуренције (у даљем тексту: Комисија), пријаву концентрације, заведену под бројем 6/0-02-164/2016-1 (у даљем тексту: пријава). Пријава је достављена преко адвоката Срђане Петронијевић из адвокатске канцеларије Моравчевић, Војновић и Партнери из Београда, уз приложено специјално пуномоћје којим подносилац пријаве овлашћује наведена лица за заступање у поступку подношења пријаве и прибављања одобрења Комисије за спровођење предметне концентрације. Комисија је налогом бр. 6/0-02-164/2016-2 од 3. фебруара о.г. затражила од подносиоца да пријаву комплетира и употпуни у складу са прописом којим је ово питање уређено, као и да достави дефинисане допунске информације и додатна објашњења све у функцији утврђивања исправног чињеничног стања и доношења правилне одлуке Комисије у овом поступку. Констатује се да је подносилац пријаве поступио у свему сагласно налогу Комисије. Достављене су четири допуне, од којих је прва примљена у Комисију дана 9. фебруара 2016. године, друга 17. трећа 23. фебруара, а последња 3. марта о. г. На тај начин подносилац је предметну пријаву допунио документима и подацима који су недостајали у садржају иницијалног поднеска, као и додатним образложењем, појашњењем или документовањем оних делова пријаве у односу на које је Комисија то захтевала. У целости и благовремено, извршена је уплата прописане висине накнаде за издавање акта Комисије, што је констатовано у ставу II изреке. Подносилац је захтевом за заштиту података од 9., 18. фебруара и 3. марта 2016. године, затражио да неки од података који су садржани у предметној пријави и њеним допунама буду заштићени. О таквом захтеву одлучено је закључком председника Комисије број 6/0-02-164/2016-10 од 10. марта 2016. године, којим је постављени захтев делимично усвојен. Комисији је од стране подносиоца пријаве предложено да о овој пријави одлучи у скраћеном поступку, у складу са чланом 37 Закона, а из разлога на које је при давању таквог предлога указано.

Председник Комисије је у поступку решавања по предметној пријави, извршио увид у њен садржај и све достављене прилоге, на основу чега је закључио да треба одлучити као у ставу I диспозитива овог решења, а из разлога који се у даљем тексту наводе и образлажу.

Друштво ИМО које је непосредни подносилац предметне пријаве, јесте домаће друштво које је у правној форми акционарског друштва основано 2004. године, а његова претежна регистрована делатност јесте „куповина и продаја властитих некретнина“ (шифра делатности: 6810). ИМО се превасходно бави куповином и продајом непокретности у сопственом власништву. Подносилац је Комисији доставио информације о броју до сада преузетих непокретности од стране овог друштва и њиховој вредности. Такође, Комисији су стављени на располагање и подаци о броју непокретности које су продате (и за који износ новчаних средстава), као и подаци о броју оних које су дате у закуп. Суштински,

друштво које је подносилац предметне концентрације, основано је [...]¹. Са свега 6 запослених, непосредни подносилац пријаве, остварио је у 2014. години (финансијски извештаји за 2015. годину још нису доступни), укупни годишњи приход од око 197 милиона динара. Међутим, обавеза подношења пријаве концентрације за случај предметне пословне трансакције, процењивана је и утврђена на основу остварених годишњих прихода групе којој припада, односно чији је члан друштво ИМО. Све емитоване акције овог друштва у власништву су компаније NEU Property Holdings Limited са Кипра, док крајњу контролу над овим друштвом врши грчки Eurobank S.A., са седиштем у Атини. Сва друштва која су под непосредном, или посредном контролом Eurobank S.A., чланови су групе која се означава као Eurobank група. Подносилац је у посебном прилогу предметне пријаве (прилог 15.1), доставио списак свих зависних друштава Eurobank групе, уз назнаку да је реч о подацима који су садржани у годишњем извештају Eurobank S.A. за 2014. годину. За свако од тих друштава (а има их више од 80), осим пуног назива, наведена је делатност у којој послује, као и држава у којој је регистровано и где му се налази седиште. Осим у Грчкој, друштва ове групе налазе се на Кипру, у Бугарској, Луксембургу, Холандији, Румунији, Србији, Турској, Украјини и у Уједињеном Краљевству. Комисија констатује да је подносилац доставио велики фонд информација које се односе на ову банкарску групацију, укључујући и оне о висини њене укупне активе, броју запослених, мрежи филијала у Грчкој и другим земљама где је група активна. Eurobank група пружа велики број банкарских услуга како становништву, тако и пословном сектору. Специјализована друштва у оквиру групе, баве се финансијским лизингом, трговином и рентирањем властитих и изнајмљених непокретности, као и пружањем консултантских услуга из области непокретности. На основу података из консолидованих финансијских извештаја Eurobank групе, утврђено је да је приход ове групе у 2014. години (још увек није расположива ова група показатеља за 2015. годину) у светским размерама достигао износ који је исказан у милијардама ЕУР, док су у истој години на тржишту Републике Србије, приходи ове групе износили око [...]

Eurobank група, осим преко непосредног подносиоца пријаве (ИМО), на тржишту Републике Србије присутна је и преко још пет друштава која су регистрована у Србији, а реч је о следећим зависним друштвима матичне групе :

- Eurobank а.д. Београд. Друштво је основано 1997. године, као регистровани предмет пословања има „остало монетарно посредовање“ (шифра: 6419), а преко пословне мреже коју чини велики број филијала, својим клијентима (физичким и правним лицима) обезбеђује пружање широког спектра банкарских услуга;

- ERB Leasing а.д. Београд послује од 2006. године када је друштво основано са претежном регистрованом делатношћу „финансијски лизинг“ (шифра: 6491), а његове активности укључују лизинг путничких и комерцијалних возила, опреме и других половних предмета лизинга;

- ERB Property Services д.о.о Београд, основано је 2005. године, а делатност друштва везана је за пружање специјализованих услуга из области непокретности,

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

као што су консултантске услуге које се односе на израду инвестиционих програма и процену економске оправданости конкретних улагања, процену вредности непокретности и обезбеђење брокерских услуга у вези непокретности – посредовање у купопродаји и изнајмљивању некретнина, истраживање тржишта;

- Reso Real Property а.д. Београд, од свог оснивања 2007. године, бави се превасходно изнајмљивањем и управљањем сопственим и изнајмљеним непокретностима;

- ERB Asset Fin д.о.о Београд – у ликвидацији, основано је 2008. године и регистровано за послове лизинга аутомобила, а тренутно је у процесу ликвидације.

Други учесник пријављене концентрације, јесте домаће друштво „Singidunum – Buildings“ д.о.о. (у даљем тексту: Singidunum, или циљно друштво), матични број 20267178, у коме ће по основу спровођења предметне пословне и купопродајне трансакције, подносилац пријаве стећи одговарајући власнички удео. На тај начин ће стицалац тог удела, учествовати у вршењу заједничке контроле над циљним друштвом са његовим другим чланом. Циљно друштво основано је 15. марта 2007. године, а претежна делатност му је „разрада грађевинских пројеката“ (шифра: 4110). Ради се о двочланом друштву у коме је први члан страном правно лице – друштво Lamda Development B.V. из Амстердама, са власничким уделом у циљном друштву од 50%. Други члан Singidunuma са истим сувласничким уделом (од 50%), јесте домаће правно лице – друштво Rudnar group а.д. са регистрованим седиштем у Београду. Наведени чланови друштва, пре спровођења концентрације врше заједничку контролу над циљним друштвом. Оно је власник непокретности (земљишне грађевинске парцеле) од око 3,4 милиона квадратних метара у непосредној близини Београда - на локацији Добановци. На овој непокретности биће изграђен пословно – технолошки парк, а циљно друштво тренутно се бави искључиво пројектом управљања и развоја ове непокретности. [...].

Подносилац пријаве као страна заинтересована за реализацију предметне купопродајне трансакције која подразумева стицање одговарајућег удела у циљном друштву од стране друштва ИМО, Комисији је на њено тражење, а у функцији комплетирања документације која чини правни основ спровођења ове концентрације, путем допуне пријаве доставио неколико докумената који нису чинили садржај иницијалног поднеска. Конкретно, као акт о концентрацији, односно правни основ њеног спровођења, Комисији је достављен Закључак о јавној продаји који је датиран 21. јануара 2016. године, а исти је донет од стране извршитеља именованог решењем Министарства правде за подручје Вишег суда у Београду и Привредног суда у Београду. Овај Закључак донет је у поступању у извршном поступку по предлогу за спровођење извршења на основу решења о извршењу против извршног дужника „Руднап група“ ад Београд (извршни поверилац је „Еуробанк“ а.д. Београд). Наведеним Закључком који је Комисији достављен у интегралном тексту, одређује се продаја путем усменог јавног надметања и то удела које претходно означени извршни дужник (Руднап) има у друштву Singidunum (овде циљном друштву), у висини од 50% основног капитала циљног друштва, оптерећеног залогом првог реда, односно заложним правом повериоца – Еуробанк а.д. из Београда. Битни елементи овог документа су и

ценовни критеријум за јавно надметање (процењена вредност удела у апсолутном износу и њен процентуални део који може чинити најнижу почетну цену на првом, односно на другом јавном надметању). Даље, то је време и место одржавања јавног надметања, услови које заинтересована лица морају испунити за стицање права учешћа у јавном надметању, као и рок за плаћање куповине. Посебним ставом прописано је да се овај Закључак објављује на огласној табли и интернет страници надлежног суда. Такође, дата је могућност да извршни поверилац и извршни дужник могу о свом трошку објавити овај закључак у средствима јавног информисања. Други релевантан документ који је подносилац пријаве доставио Комисији, јесте Закључак од 5 фебруара 2016. године, који је донео исти извршитељ. Тим закључком који је донет након спроведеног поступка јавне продаје, утврђује се да је купац ИМО (овде подносилац пријаве) на јавном надметању које је одржано 5. фебруара 2016. године, био најповољнији понудилац за куповину предметног удела. То значи да је овај купац за удео извршног дужника (Руднап-а) у друштву Singidunum који чини 50% основног капитала циљног друштва, понудио најбољу цену (чији је износ део садржаја закључка). Та цена је у целости исплаћена, односно положена на наменски рачун извршитеља и из ње је намирено предметно потраживање (то је потраживање Еуробанк а.д. Београд) у овом извршном поступку. На основу укупно расположиве документације, утврђено је и то да се је други члан циљног друштва и власник 50% удела у њему (Lamda), изјавом у писаном облику (која је на прописани начин оверена и апостилирана, а коју је извршни поверилац доставио извршитељу), одрекао права прече куповине предметног удела. Наведена документа Комисија је усвојила као прихватљив основ спровођења пријављене концентрације.

Комисија истиче да осим наведених Закључака, разлога њиховог доношења, као и питања која су њима регулисана, а на шта је претходно указано, треба апострофирати и неколико допунских информација које су од стране подносиоца пријаве достављене Комисији. Дакле, циљних 50% удела у друштву Singidunum, које њихов стицалац (а овде подносилац пријаве - ИМО) преузима од претходног власника тих удела – предузећа Руднап као извршног дужника у раније описаном извршном поступку, обезбеђују [...]. Међутим, крајњи циљни однос у власничкој пропорцији чланова друштва Singidunum, другачији је од односа који настаје окончањем овог извршног поступка. О томе су Комисији у форми допуне пријаве, достављене све битне додатне информације. Из њих се сазнаје [...]. Комисија указује да је достављање таквих информација затражено искључиво у функцији сагледавања укупног чињеничног стања у односу на целину предметне трансакције, будући да је иста од стране самог подносиоца означена као [...]. Тако ће појединачни удели чланова циљног друштва на крају трансакције бити неједнаки, [...]. Међутим, и поред различитих сувласничких удела које ће имати у друштву Singidunum, о чему је подносилац пријаве Комисији доставио егзактне податке, његови чланови (од којих један стари – претходни, а други нови), у вршењу контроле над овим друштвом ће бити равноправни. У допуни пријаве од 3. марта 2016. године, Комисији је достављен [...], због чега ће за доношење таквих одлука бити потребан и глас мањинског члана друштва. То значи да ће се над циљним друштвом након што предметна трансакција буде окончана, спроводити исти облик контроле (заједничка), какав је био и пре спровођења концентрације,

при чему ће се променити само један од учесника у вршењу таквог облика контроле над овим друштвом.

Осим података и информација које је подносилац пријаве првобитно доставио Комисији у функцији дефинисања релевантног тржишта производа, за потребе исправног одређивања овог тржишта, Комисија је затражила достављање и додатних информација којима ће се прецизирати величина непокретности којом као њен власник управља циљно друштво, као и будућа намена те непокретности. Предметна непокретност је земљишна парцела величине [...] квадратних метара, која тренутно има статус [...]. Након прибављања свих потребних одобрења и сагласности, биће употребљена за изградњу тзв. пословно – технолошког парка, а будући грађевински комплекс ће се структурно састојати од [...]. Њихова укупна површина ће према постојећем плану и информацијама које је, у својој допуни Комисији доставио подносилац пријаве, износити [...] квадратна метра (податак је преузет из [...]). Комисија је утврдила да су ИМО као подносилац пријаве и Singidunum као циљно друштво, на основу примењеног критеријума обављања њихових превасходних пословних активности, заправо учесници на различитим ужим релевантним тржиштима производа, све у оквиру истог генеричког тржишта које се дефинише као тржиште некретнина. Та ужа релевантна тржишта која се, према врсти активности коју релевантни учесници на тржишту извршавају могу издвојити, јесу: тржиште развоја некретнина, тржиште управљања некретнинама, тржиште трговине (куповине и продаје) некретнинама, тржиште изнајмљивања некретнина, тржиште власништва на некретнинама. У складу са таквом сегментацијом, Комисија констатује да је друштво ИМО (подносилац пријаве), активно на тржишту куповине и продаје непокретности у сопственом власништву. Са друге стране Singidunum као циљно друштво тренутно се бави само пројектом управљања једне непокретности (земљишни посед наведене величине), на којем ће бити изграђен нови [...] комплекс, на шта је већ указано. Полазећи од овде изнетих чињеница, и оквира активности циљног друштва, подносилац пријаве је предложио да се као релевантно тржиште производа за предметну концентрацију одреди тржиште развоја некретнина (комерцијалних и стамбених) на ширем подручју Београда - као предложеном релевантном географском тржишту. Комисија је овакав предлог оценила прихватљивим.

Ни друштво ИМО као непосредни подносилац пријаве, нити било које друго повезано друштво Eurobank Групе, није учесник на претходно дефинисаном релевантном тржишту, односно у области где је активно циљно друштво. Конкретно, поједина друштва ове групе баве се изнајмљивањем сопствених, или изнајмљених непокретности, као и пружањем консултантских услуга из овог домена активности, што упућује на став да се њихова активност одвија на неким од суседних тржишта у односу на дефинисано релевантно тржиште на коме је активно циљно друштво. Та чињеница сугерише закључак да ова трансакција неће довести до хоризонталних тржишних преклапања, нити је Комисија утврдила, или проценила да би њено спровођење довело до било каквих негативних ефеката на конкуренцију на релевантном тржишту, у смислу њеног ограничавања, нарушавања, или спречавања.

За потребе реалног позиционирања циљног друштва на дефинисаном релевантном тржишту, подносилац пријаве припремио је и Комисији доставио

своје најбоље изведене интерне процене, које илуструју тржишни удео Singidunuma на релевантном тржишту како је оно за сврхе овог поступка одређено. Будући да је као релевантно географско тржиште дефинисано локално тржиште, овде одређено као шире подручје Београда, подносилац се је за потребе извођења претходно наведених процена и прогноза послужио доступним извором података који Комисија оцењује као прихватљив. Реч је о релевантним подацима који су садржани у Генералном плану Београда до 2021. године (подаци о укупној површини земљишта која је обухваћена овим планом и њеној подели на стамбено земљиште и земљиште за привредне делатности и у томе удео земљишта намењен развоју некретнина). Када се у односу на такве податке као базне, ставе упоредни подаци који се односе на Singidunum као циљно друштво, проистиче закључак да је тржишни удео циљног друштва на дефинисаном релевантном тржишту мањи од [...] % (како је то определио подносилац пријаве), а Комисија је применом исте методологије израчунавања овај удео прецизирала и квантификовала га на 6,3%. Конкретни параметри, односно апсолутне величине применом којих су ове процентуалне вредности израчунате, налазе се у документацији предмета. Комисија констатује да претходно интерпретирана висина тржишног удела Singidunuma на дефинисаном релевантном тржишту, не настаје реализовањем ове концентрације. То значи да спровођење концентрације не утиче да тржишни удео овог друштва после концентрације буде другачији него пре њеног спровођења. Елементи који су употребљени за израчунавање наведеног удела, исти су пре и после спровођења концентрације (то је, са једне стране, величина земљишног поседа у власништву Singidunuma, а са друге релевантне величине садржане у Генералном плану Београда до 2021. године). На основу претходно изнетог, Комисија констатује да предметна концентрација значи промену једног од чланова (власника) циљног друштва. При томе, његов нови члан није учесник на истом тржишту на коме је активно и циљно друштво. То је даље од важности за изведене ставове Комисије у односу на оцену ефеката ове концентрације, о чему је претходно било више речи.

Основни разлози који су определили спровођење ове концентрације, којом подносилац пријаве стиче одговарајући удео у циљном друштву, садржани су и везани за регулисање неизмирених потраживања, које група подносиоца пријаве има према свом дужнику и бившем члану циљног друштва.

Комисија је на бази утврђеног чињеничног стања у овом управном поступку, закључила да се у односу на критеријуме за оцену дозвољености концентрације прописане Законом, у конкретном случају ради о дозвољеној концентрацији, због чега исту треба одобрити. То из разлога што њено реализовање, према оцени Комисије, неће произвести никакве непосредне или посредне, краткорочне, или дугорочне негативне конкурентске ефекте, што је у претходном делу текста овог образложења детаљније анализирано.

Одлука у ставу другом донета је применом чл. 65. ст. 5. Закона, као и чл. 2. ст. 1. тач. 6. Тарифника, а на основу оствареног прихода учесника у концентрацији и са њима повезаних учесника на тржишту у обрачунској години која претходи години у којој је предметна концентрација пријављена Комисији, ради издавања сагласности за њено спровођење.

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.

П. О. ПРЕДСЕДНИКА КОМИСИЈЕ
Иван Угрин, члан Савета