



Република Србија
**КОМИСИЈА ЗА ЗАШТИТУ
КОНКУРЕНЦИЈЕ**

Савска улица 25/IV, Београд
Број: 6/0-02-324/2019-4
Датум: 1. април 2019. године
Београд

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

Председник Комисије за заштиту конкуренције на основу члана 37. став 2. и члана 65. став 5. 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 број 6/0-02-324/2019-1, коју су дана 11. марта 2019. године поднела привредна друштва Eurobank Ergasias S.A., са регистрованим седиштем на адреси 8 Othonos Street, 10557 Атина, Грчка и Grivalia Properties REIC, са регистрованим седиштем на адреси 117 Kifissias Avenue & Agiou Konstantinou Maroussi, 15124 Атина, Грчка, преко пуномоћника адвоката Данијела Стевановића из адвокатске канцеларије Моравчевић, Војновић и Partneri, ул. Добрачина бр. 15, Београд, дана 1. априла 2019. године, доноси следеће

РЕШЕЊЕ

I ОДОБРАВА СЕ у скраћеном поступку концентрација учесника на тржишту која настаје спајањем друштва Eurobank Ergasias S.A., са регистрованим седиштем на адреси 8 Othonos Street, 10557 Атина, Грчка, матични број 000223001000 и Grivalia Properties REIC, са регистрованим седиштем на адреси 117 Kifissias Avenue & Agiou Konstantinou Maroussi, 15124 Атина, Грчка, матични број 000239101000, при чему ће друштво Grivalia Properties REIC бити припојено друштву Eurobank Ergasias S.A. које ће наставити да послује.

II УТВРЂУЈЕ СЕ да су привредна друштва Eurobank Ergasias S.A. и Grivalia Properties REIC, оба са седиштем у Грчкој, у целости извршила своју обавезу плаћања прописаног износа за издавање овог решења дана 25. марта 2019. године, уплатом износа од 2.950.750,00 (двамилионадеветстотинапедесетхиљадаседамстотинапедесет) динара на рачун Комисије за заштиту конкуренције.

Образложење

Привредна друштва Eurobank Ergasias S.A., са регистрованим седиштем на адреси 8 Othonos Street, 10557 Атина, Грчка, матични број 000223001000 (у даљем тексту: ERB) и Grivalia Properties REIC, са регистрованим седиштем на адреси 117 Kifissias Avenue & Agiou Konstantinou Maroussi, 15124 Атина, Грчка, матични број 000239101000 (у даљем тексту: Grivalia) (која ће у даљем тексту заједнички бити означена као подносиоци пријаве), поднели су Комисији за заштиту конкуренције (у даљем тексту: Комисија), 11. марта 2019. године, преко пуномоћника адвоката Данијела Стевановића из адвокатске канцеларије Moravčević, Vojnović i Partneri, ул. Добрачина бр. 15, Београд, пријаву концентрације број 6/0-02-324/2019-1.

Увидом у достављену документацију, и допуну од 13. марта 2019. године, Комисија је утврдила да је поднета пријава потпуна и у складу са чланом 3. Уредбе о садржини и начину подношења пријаве концентрације („Службени гласник РС“, број 5/16), чиме су испуњени услови за поступање Комисије у поступку испитивања пријављене концентрације. Саставни део пријаве чини и доказ о извршеној уплати, којим се потврђује да је уплаћен прописани износ за издавање акта Комисије, што је утврђено у ставу II диспозитива.

1. Учесници концентрације

ERB је крајње матично друштво Eurobank групе друштава (у даљем тексту: ERB група). ERB група је финансијска организација која послује у шест земаља: Грчка, Бугарска, Кипар, Луксембург, Србија и Велика Британија. ERB група нуди својим купцима широк спектар финансијских услуга, укључујући банкарске послове са становништвом и привредом, инвестиционо банкарство, управљање богатством и капиталом, услуге управљања готовином и тржишта капитала, финансијски лизинг, факторинг и форфетинг, услуге трговања и услуге у области некретнина.

ERB тренутно није под контролом ниједног друштва нити лица. Највећи проценат акција има друштво Fairfax Financial Holding Limited (18,40%).

ERB група има четири зависна друштва под својом контролом која су основана у Србији:

- 1) Eurobank а.д., са седиштем на адреси Вука Караџића 10, Београд, Србија, матични број: 17171178 (ERB Србија). ERB Србија има дозволу за рад у Србији коју је издала Народна банка Србије и у својој понуди има бројне банкарске производе за клијенте физичка и правна лица;
- 2) ERB Leasing а.д. – у ликвидацији, са седиштем на адреси Вука Караџића 10, Београд, Србија, матични број 20170859 (ERB Leasing Србија). ERB Leasing Србија је друштво за финансијски лизинг које има дозволу за рад у Србији коју му је издала Народна банка Србије, тренутно је у поступку ликвидације.
- 3) ERB Property Services д.о.о., са седиштем на адреси Таковска 38/40, Београд, Србија, матични број 20105895 (ERB Property Србија). ERB Property Србија је друштво које се бави различитим аспектима пословања у области некретнина, инвестиционим развојем и управљањем, како за појединачне објекте тако и за

проширене портфолије, и пружа услуге како појединцима тако и организацијама у јавном и приватном сектору. Конкретно, нуди консултантске услуге, услуге процене вредности некретнина, посредовања у пословању са некретнинама, управљања пројектима, управљања портфолијама некретнина и управљања имовином.

[...]

- 4) IMO Property Investments а.д., са седиштем на адреси Дурмиторска 18, Београд, Србија, матични број 17564668 (IMO Property Србија). У смислу активности које су предмет предложене трансакције у Србији, ERB група, [...] поседује укупно [...] некретнине, чија је укупна вредност приближно [...] од којих је [...] издато у закуп. Све те некретнине су преузете у државину путем извршења, а план ERB-а је да их прода.

Други подносилац пријаве, друштво Grivalia је крајње матично друштво Grivalia групе друштава (Grivalia група). Grivalia група је водећа грчка група за улагање у некретнине која послује на тржиштима Грчке, Румуније и Србије. Група се бави улагањем у некретнине/стицањем некретнина и њиховим управљањем. Grivalia је тренутно под искључивом контролом друштва Fairfax Financial Holding Limited, са седиштем на адреси 95 Wellington Street West, Suite 800, Торонто, ON M5J 2N7, Канада, које поседује 51,43% акција (у даљем тексту: FFH).

Grivalia група има једно зависно друштво у Србији – Reso Real Property а.д., са седиштем на адреси Вука Караџића 10, Београд, Србија, матични број 20302810 (Reso Property Србија). Grivalia група у Србији послује нарочито у области издавања у закуп / рентирања комерцијалних непокретности. Наиме, Grivalia група поседује и издаје у закуп само две комерцијалне непокретности у Србији:

- зграду мешовите намене са малопродајним јединицама и канцеларијама, укупне површине од 6.476 м². Некретнина се налази у Београду, на адреси Теразије 7-9, и
- самосталну зграду намењену за малопродајне просторе са приземљем и два спрата, укупне површине од 653 м². Некретнина се налази у Нишу, на адреси Обреновићева 33.

2. Опис трансакције и акт о концентрацији

Пријављена трансакција се односи на спајање друштава ERB и Grivalia, при чему ће друштво Grivalia бити припојено друштву ERB које ће наставити да послује. Конкретно, у складу са предвиђеним условима предметне трансакције, постојећи акционари друштва Grivalia ће добити 15,8 акција у комбинованом друштву ERB/Grivalia за једну акцију коју тренутно поседују у друштву Grivalia, док ће постојећи акционари ERB-а задржати онај број обичних акција ERB-а који тренутно поседују у ERB-у.

Последично, предложена трансакција ће довести до pro forma поделе власништва над основним капиталом комбинованог друштва ERB/Grivalia, у коме ће приближно 59% основног капитала бити у власништву постојећих акционара ERB-а, а приближно 41% у власништву постојећих акционара друштва Grivalia. FFH, који тренутно има 18,40% акција у ERB-у и 51,43% акција и искључиву контролу над

друштвом Grivalia, ће постати највећи акционар у комбинованом друштву ERB/Grivalia, са 32,93% акција.

Правни основ предложене трансакције је Уговор о спајању путем преузимања, закључен између подносилаца пријаве 22. фебруара 2019. године.

3. Услови за подношење пријаве

У пријави концентрације је наведено да [...]. Сходно наведеном, предложена трансакцију треба третирати као спајање у смислу члана 17. став 1. тачка 1). Закона, што је Комисија у потпуности прихватила.

На основу достављених података о висини укупних прихода које су сви учесници у концентрацији остварили на светском тржишту и тржишту Републике Србије у 2017. години, Комисија је утврдила да је подносилац пријаве имао обавезу да пријави концентрацију, јер је укупан приход учесника у концентрацији у 2017. години вишеструко већи од износа који су прописани чланом 61. Закона, као услова за пријаву концентрације. Комисија је прихватила извештаје за 2017. годину с обзиром на то да финансијски извештаји за 2018. годину још увек нису доступни.

4. Релевантно тржиште

Релевантно тржиште одређено је у складу са чл. 6. Закона и Уредбом о критеријумима за одређивање релевантног тржишта („Службени гласник РС“, бр. 89/2009). Релевантно тржиште производа представља скуп роба/услуга које потрошачи сматрају заменљивим у погледу њиховог својства, уобичајене намене и цене. Релевантно географско тржиште представља територију на којој учесници на тржишту учествују у понуди или потражњи и на којој постоје исти или слични услови конкуренције, а који се битно разликују од услова конкуренције на суседним територијама.

Подносиоци пријаве су релевантна тржишта дефинисали у складу са активностима друштава ERB и Grivalia које се преклапају у Србији и утврђеном праксом Комисије у индустрији некретнина. Како је претходно напоменуто, Grivalia поседује и издаје у закуп само две комерцијалне непокретности у Србији, које доносе годишњи приход од закупнине од приближно 767.000 евра:

- зграду мешовите намене са малопродајним јединицама и канцеларијама, укупне површине од 6.476 м². Некретнина се налази у Београду, на адреси Теразије 7-9, и
- самосталну зграду намењену за малопродајне просторе са приземљем и два спрата, укупне површине од 653 м². Некретнина се налази у Нишу, на адреси Обреновићева 33.

С друге стране, ERB група, [...], има укупно [...] некретнине од којих је [...] издато у закуп и које доносе укупни годишњи приход од закупнине од приближно [...]. ERB је преузео све те непокретности у државину путем извршења, а стратегија ERB-а је да их прода.

Када се посматра област издавања комерцијалних некретнина у закуп, у градовима Београд и Ниш, као територије где се активности страна донекле преклапају ERB група поседује:

- [...] некретнина у граду Београду, укупне површине од 1.033 м², које се налазе на различитим локацијама и варирају по величини од [...], и
- [...] некретнина у граду Нишу, укупне површине [...].

Подносиоци пријаве сматрају да прецизна дефиниција релевантног тржишта производа може остати отворена због изостанка ефеката на конкуренцију у Републици Србији. Међутим имајући у виду праксу Комисије о подели некретнина према њиховој намени, подносиоци пријаве сматрају да се у конкретном случају релевантно тржиште може уже дефинисати као:

- 1) тржиште издавања и управљања канцеларијским простором; и
- 2) тржиште издавања и управљања малопродајним простором;

Комисија је наведени ужи предлог дефиниције релевантног тржишта некретнина, подељен по намени за коју се користе, прихватила као исправан.

Приликом дефинисања релевантног географског тржишта, подносиоци пријаве су имали у виду локални ниво управљања и располагања непокретностима, па су за релевантно тржиште издавања и управљања канцеларијским простором предложили географски опсег територије Београда, а за релевантно тржиште издавања и управљања малопродајним простором, предложили су тржишта градова Београда и Ниша. Овако предложену дефиницију релевантног географског тржишта Комисија је прихватила као исправну и у складу са Законом, Уредбом и праксом Комисије.

5. Оцена ефеката концентрације

Приликом испитивања ефеката пријављене концентрације на конкуренцију, Комисија је на основу доступних података и података који су јој достављени уз пријаву концентрације, закључила да концентрација неће негативно утицати на конкуренцију на релевантном тржишту у Србији, односно на уже утврђеном географском тржишту Београда и Ниша. Подносиоци пријаве немају тржишне податке који би им омогућили да израчунају поуздане тржишне уделе за наведена релевантна тржишта, као што је укупна бруто површина за издавање канцеларијског / малопродајног простора у градовима Београд и Ниш. Међутим, како наводе, други бројни фактори јасно указују да предложена трансакција не може имати утицај на конкуренцију.

Прво, када се посматра град Београд, чак и када би се целокупна површина за издавање непокретности које су у поседу страна односила на канцеларијски простор (укупно [...]), та површина за издавање је тек делић укупног канцеларијског простора који је доступан у Београду. У једној од својих одлука (Empirnet / GTC Business Park, предмет број 6/0-02-648/2018-5 од 25. октобра 2018. године), Комисија је утврдила да је укупна бруто површина за издавање канцеларијског простора у Београду у другом кварталу 2018. године износила неких 847.000 м², уз тенденцију да достигне неких 947.000 м² крајем 2019. године. Имајући то у виду, комбиновани тржишни удео некретнина у поседу страна био би далеко испод [...]. Иако подносиоцима пријаве нису доступни упоредни подаци за укупну бруто површину за издавање малопродајног простора у Београду, може се закључити да би комбиновани тржишни удели страна били слични чак и да се целокупна површина за издавање некретнина у поседу страна односи на малопродајни простор. Сличан закључак се може извести када се посматра град Ниш, где некретнина која је у поседу ERB-а има само [...].

Друго, некретнине у поседу страна не конкуришу ефективно једне другима. Наиме, како је претходно наведено, ЕРВ поседује свој портфолио некретнина [...] и преузео је државину на свим некретнинама преко извршења са намером да их прода. Отуда, ЕРВ поседује те некретнине тек као споредну активност у односу на његово банкарско пословање, наспрам друштва Grivalia које послује у индустрији продаје непокретности и поседује властите некретнине као своју основну делатност. Из тога се може закључити да су некретнине у поседу друштва Grivalia првокласни простори који се налазе на првокласним локацијама, док су некретнине у поседу ЕРВ-а веома мале величине и расуте су на бројним локацијама. [...].

Треће, ЕРВ је дугорочни закупац друштва Grivalia како у Београду, тако и у Нишу.

На основу свега наведеног Комисија је закључила да предметна концентрација не доводи до значајних хоризонталних преклапања између учесника концентрације на дефинисаним релевантним тржиштима и да њена реализација неће довести до битних хоризонталних и вертикалних ефеката.

Приликом доношења одлуке по предметној пријави узете су у обзир све законом дефинисане околности које су релевантне за утврђивање дозвољености концентрације из члана 19. Закона, на основу чега је оцењено да се у конкретном случају ради о дозвољеној концентрацији, па је одлучено као у ставу I диспозитива овог решења.

Одлука у ставу другом донета је применом члана 65. став 5. Закона, као и члана 2. став 1. тачка 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.

Упутство о правном средству

Ово решење је коначно у управном поступку и против њега се може покренути управни спор подношењем тужбе Управном суду у Београду, Немањина 9, у року од 30 дана од дана пријема решења.

За подношење тужбе плаћа се судска такса у износу од 390 динара прописана Законом о судским таксама ("Службени гласник РС", бр. 28/1994, 53/1995, 16/1997, 34/2001 - др. закон, 9/2002, 29/2004, 61/2005, 116/2008 - др. закон 31/2009, 101/2011, 93/2012, 93/2014, 106/2015 и 95/2018).

ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ

Др Милоје Обрадовић с.р.