



Република Србија
КОМИСИЈА ЗА ЗАШТИТУ
КОНКУРЕНЦИЈЕ

Број: 6/0-02-740/2015-11

Датум: 19. новембар 2015. 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), 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 број 6/0-02-740/2015-1, коју су 5. октобра 2015. године заједнички поднела привредна друштва „Balkans Real Estate B.V.“, на адреси Naaksbergweg 71, 1101 BR Амстердам, Холандија, матични број 34189436, и „Atterbury Serbia B.V.“, Vlaak 40, 3011 TA Ротердам, Холандија, матични број 63987538, преко пуномоћника адвоката Срђане Петронијевић, из адвокатске канцеларије „Моравчевић Војновић и Партнери“, Добрачина бр. 15, Београд, дана 19. новембра 2015. године, доноси следеће

РЕШЕЊЕ

I ОДОБРАВА СЕ у скраћеном поступку концентрација учесника на тржишту која настаје продајом дела удела од стране друштва „Balkans Real Estate B.V.“, на адреси Naaksbergweg 71, 1101 BR Амстердам, Холандија, матични број 34189436, друштву „Atterbury Serbia B.V.“, Vlaak 40, 3011 TA Ротердам, Холандија, матични број 63987538, чиме ће се досадашња појединачна контрола променити у заједничку контролу над следећим циљним друштвима: „Ušće Shopping Center“, на адреси Булевар Михајла Пупина 6, 11070 Нови Београд, матични број 20567716, „Immocentar I“, на адреси Булевар Михајла Пупина 6, 11070 Нови Београд, матични број 20529776, „Kanem Co“, на адреси Булевар Михајла Пупина 6, 11070 Нови Београд, матични број 20529741, „Stareal“, на адреси Булевар Михајла Пупина 6, 11070 Нови Београд, матични број 21134937, „Sub Real“, на адреси Булевар Михајла Пупина 6, 11070 Нови Београд, матични број 21037877, „Retail Park“, на адреси Булевар Михајла Пупина 6, 11070 Нови Београд, матични број 21023469, „Vogča Retail Park“, на адреси Булевар Михајла Пупина 6, 11070 Нови Београд, матични број 21051829.

II УТВРЂУЈЕ СЕ да су подносиоци пријаве, у предвиђеном року, уплатили износ од 24.936,00 (двадесетчетиритхиљадедеветстотинадесетшест) евра на девизни рачун Комисије за заштиту конкуренције отворен код Народне банке Србије, и доплатили износ од 7.675,50 (седамхиљадшестстотинаседамдесетпет и 50/100) динара на рачун Комисије за заштиту конкуренције отворен код Управе за трезор Министарства финансија, с позивом на број 6/0-02-740/2015-1, што укупно представља износ који

одговара прописаној висини 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

Привредна друштва „Balkans Real Estate B.V.“, на адреси Naaksbergweg 71, 1101 BR Амстердам, Холандија, матични број 34189436, и „Atterbury Serbia B.V.“, Blaak 40, 3011 TA Ротердам, Холандија, матични број 63987538 (даље у тексту: подносиоци пријаве), заједнички су поднела Комисији за заштиту конкуренције (даље у тексту: Комисија), 5. октобра 2015. године, преко пуномоћника, адвоката Срђане Петронијевић, из адвокатске канцеларије „Моравчевић Војновић и Партнери“, Добрачина бр. 15, Београд, пријаву концентрације бр. 6/0-02-740/2015-1. Подносиоци пријаве су доставили Комисији и допуну пријаве број 6/0-02-740/2015-8 од 27. октобра 2015. године.

Након што је извршила увид у достављену документацију, Комисија је утврдила да су подносиоци пријаве поднели потпуну пријаву и да је она у складу са Уредбом о садржини и начину подношења пријаве концентрације („Сл. гл. РС“, бр. 89/2009), чиме су се стекли услови за поступање Комисије у поступку испитивања пријављене концентрације. Саставни део пријаве концентрације 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.

На основу члана 45. Закона о заштити конкуренције (даље у тексту: Закон), подносилац пријаве је 15. октобра 2015. године поднео Комисији захтев за заштиту података садржаних у пријави концентрације, и 29. октобра 2015. године захтев за заштиту података у допуни пријаве. Садржину овог захтева представља спецификација података и информација чија се заштита тражи, као и образложење разлога за постављање таквог захтева. Разматрајући овај захтев, председник Комисије је прихватио достављени захтев и 16. новембра 2015. године донео Закључак о заштити података бр. 6/0-02-740/2015-10.

Један од подносилаца пријаве, привредно друштво „Balkans Real Estate B.V.“, са седиштем у Амстердаму, Холандија, послује у Републици Србији, преко својих повезаних друштава, као једна од највећих компанија за развој некретнина на националном тржишту. Његова зависна друштва у Србији послују у оквиру „МРС“ групе, која је позната по свом бренду и регистрованом заштитном знаку „МРС Properties“. „МРС“ група у Србији претежно обухвата привредна друштва која се баве пружањем услуга развоја, инвестиција и управљања некретнинама, чиме су активно укључена у малопродајни, пословни и стамбени сектор развоја некретнина.

Други подносилац пријаве јесте друштво „Atterbury Serbia B.V.“, са седиштем у Ротердаму, Холандија, које је основано 26. августа 2015. године искључиво за потребе спровођења пријављене концентрације. Будући да представља тзв. наменско друштво (енг. *special purpose vehicle*), оно нема пословне активности и не остварује било какве приходе. Друштво „Atterbury Serbia“ послује у оквиру јужноафричке „Atterbury“ групације, која се бави развојем првокласних пословних, малопродајних и стамбених некретнина у Јужноафричкој Републици, на Маурицијусу, у другим земљама Африке, и у Европи. Главне активности ове групе су поседовање, развој и инвестиције у некретнине преко инвестиционе имовине у директном или индиректном власништву; развој некретнина које обавља група или партнери за развој; и управљање имовином.

У оквиру „Atterbury“ групације, друштво „Atterbury Serbia“ послује као зависно друштво друштва „Atterbury Europe B.V.“ које има седиште у Ротердаму, Холандија, а које се бави улагањем у тржне центре и развојем малопродајних објеката у Европи, посебно у источној Европи, будући да се ради о региону који се развија. Учесће овог друштва у друштву „Atterbury Serbia“ је 75%, док је преосталих 25% удела у власништву друштва „Attacq Limited“. Друштво „Attacq Limited“ је водећи фонд за капитални развој некретнина у Јужноафричкој Републици, листиран на јоханесбургској берзи, који је усредсређен на инвестиције и развој у Јужноафричкој Републици, у другим земљама Африке, и у Европи. Ово друштво нема зависна друштва у Републици Србији и не обавља никакве активности на националном тржишту.

У Републици Србији, група „Atterbury“ послује преко јужноафричког друштва „Steinhoff International Holdings“ из Јоханесбурга, члана „Steinhoff“ групације, [...].¹ Друштво „Steinhoff International Holdings“ се бави малопродајом намештаја и производа за домаћинство, производа за кућну декорацију (укључујући тапете и подне облоге), електричних апарата и потрошачке електронике; производњом и велепродајом намештаја; пружањем финансијских услуга, одређених услуга логистике, транспорта, управљања ланцем набавке и складиштења; и изнајмљивањем аутомобила. Оно такође поседује средства за шумарство и производи дрвену грађу и сродне сировине, као и друге индустријске и потрошачке производе, укључујући пену, тканине жакард текстиле, компоненте које се превасходно користе за постељину, флаширану смолу, аутомобилске производе, кожне производе, модну и индустријску обућу, пешкире и сродне сировине.

„Steinhoff“ групација је присутна на тржишту Републике Србије у сектору малопродаје намештаја и производа за домаћинства, и то преко радње „Emmezeta“, раније познате као „Кика“, на адреси Партизанске авијације 2а, 11070 Београд, матични број 20276444, која се бави малопродајом намештаја, кухиња, производа за домаћинство, производа за кућну декорацију и електричних уређаја за домаћинство.

Реализацијом предметне концентрације, подносиоци пријаве стећи ће заједничку контролу над следећим зависним друштвима која послују унутар „МРС“ групе (даље у тексту: циљна друштва):

- 1) „Ušće Shopping Center“, на адреси Булевар Михајла Пупина 6, 11070 Нови Београд, матични број 20567716.

Друштво „Ušće Shopping Center“ се бави издавањем простора у тржном центру „Ушће“ у Београду и споредним активностима ради повећања посећености и броја издатих радњи (нпр. организовањем наградних игара). „Ušće Shopping Center“ је модерни тржни центар који се развио у снажног учесника на локалном и регионалном тржишту малопродаје, којег сваког месеца у просеку посети преко милион посетилаца. Центар се састоји од три главна спрата, и у њему су заступљени сви главни малопродајни сектори, укључујући храну, одећу, асортиман за кућу, услуге, електронику и ресторане на укупној површини за изнајмљивање од око 47.000 m². Центар обухвата преко 135 међународних и домаћих робних марки, укључујући и велику дечију продавницу и књижару, модеран биоскоп и супермаркет. У овом тржном центру се налази и паркинг са око 1.250 паркинг места која су распоређена на 2 подземна нивоа.

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

- 2) „Immocentar I“, на адреси Булевар Михајла Пупина 6, 11070 Нови Београд, матични број 20529776.

Основна делатност друштва „Immocentar I“ јесте изнајмљивање властитих или изнајмљених некретнина и управљање њима, тако да се оно бави издавањем простора у тржном центру „Immo Outlet Centar“ у Београду. „Immo Outlet“ центар је отворен 2009. године, као први аутлет (*outlet*) центар у Београду и Републици Србији, са укупном површином за изнајмљивање од 8.500 m². У центру је заступљено више од 25 међународних и домаћих робних марки, као што су *N Sport, Sport Vision, Sportina, Ivko, Luna, Jasmin, Nursace, Dexy Co, Benetton, Time Out, Legend, Extreme Intimo, Laguna*, кафетерије *Coffee, Tea and Sympathy* и *Beladuti*, продавница *Idea, Benu Pharmacy* и др. Све радње су распоређене на два спрата, на трећем подземном нивоу се налази паркинг, док се испред центра налази велико дечије игралиште. Због својих карактеристика овај центар је постао популарно место окупљања за породице са децом.

- 3) „Kanem Co“, на адреси Булевар Михајла Пупина 6, 11070 Нови Београд, матични број 20529741.

У оквиру обављања делатности изнајмљивања властитих или изнајмљених некретнина и управљања њима, друштво „Kanem Co“ се бави издавањем простора у Кнез Михајловој улици у Београду, у којем се тренутно налази радња „Н&М“, као једини корисник. Овај малопродајни објекат се налази у главној пешачкој зони и састоји се од три спрата укупне површине од око 3.000 m².

- 4) „Stareal“, на адреси Булевар Михајла Пупина 6, 11070 Нови Београд, матични број 21134937.

Друштво „Stareal“ је основано 2015. године као друштво које треба да се бави изнајмљивањем некретнина, али се оно тренутно бави стицањем непокретности како би касније издавало простор у тим непокретностима. Његово најважније улагање јесте стицање луксузног стамбено-пословног комплекса „Оаза“, који је изграђен 2005. године и који се налази на територији општине Звездара у Београду. Овај комплекс је резултат реконструкције и проширења бивше фабрике „INEX-PARTIZANKA“, у стечају, и састојао се првобитно од 53 луксузна апартмана и 9 пословних простора, распоређених на шест нивоа са укупном површином од преко 11.700 m². У објекту је тренутно смештен само супермаркет „Idea“, који заузима укупну површину од 573,55 m².

- 5) „Sub Real“, на адреси Булевар Михајла Пупина 6, 11070 Нови Београд, матични број 21037877.

Друштво „Sub Real“ се бави издавањем простора у тржном центру који се налази на Београдском путу у Суботици. Овај тржни центар се састоји од приземља, укупне површине од 4.417 m², и горњег нивоа, на којем су смештене канцеларије и просторије за запослене, а поседује и отворени паркинг за посетиоце. Приземље се састоји од малопродајне површине, складишног простора и пет продајних јединица, а једини корисник овог простора је друштво „Idea“ из Београда.

- 6) „Retail Park“, на адреси Булевар Михајла Пупина 6, 11070 Нови Београд, матични број 21023469.

Ово циљно друштво учествује у изградњи првог малопродајног парка (*retail park*) у Суботици, како би се након окончања овог важног пројекта „МРС“ групе бавило издавањем пословног простора у новоизграђеном објекту. Радови на изградњи овог објекта почели су у јулу 2015. године, а отварање парка је планирано за март 2016. године.

Пројекат се заснива на идеји развијања новог формата малопродајних објеката и нове концепције куповине – на отвореном, која подразумева да се, уместо затворених тржних центара са вештачким светлом и клима уређајима, граде нови малопродајни објекти у којим је могућа куповина на отвореном, у зеленилу, са бројним пратећим забавним садржајима за целу породицу, због чега би такви паркови требало да постану место породичног дружења и окупљања. Реч је о објектима који се налазе изван централних градских зона, будући да заузимају велику површину. То су објекти изграђени на једном нивоу, без подрума и спратова, у којима се налазе бројни засебни локали спојени у једну целину, у које се улази директно из спољног окружења, кога чине нпр. приступне саобраћајнице, паркинг, плато са зеленим површинама, шетачке зоне дуж улаза у локале и сл. Због својих карактеристика, често се називају и тржни центри на отвореном, и представљају веома атрактиван малопродајни формат.

У складу са оваквим стандардима гради се и „Retail Park Shoppi“ у Суботици, тако да је он замишљен као велики и модеран приземни објекат, у коме ће бити смештене радње више од 20 познатих светских и домаћих робних марки (нпр. *H&M, New Yorker, Tom Tailor, Office Shoes, Sportina, Sport Vision, DM, Deichmann, Takko, Shoes Star, Dak Sport, Diopta, Top Shop, Menda, Laguna, Benu Pharmacy, Panter, Foody* и *Idea*). Због тога би „Retail Park Shoppi“ требало да буде популарно место за куповину, будући да ће корисници овог простора бити учесници на тржишту који ће потрошачима пружити разноврсну понуду модних производа, производа за уређење дома, најсавременије технике, технологија, услуга, и др. Све радње ће имати директан приступ централном паркингу, који има капацитет од 300 паркинг места. Малопродајни простор који може да се издаје обухвата површину од 10.000 m², а налази се на веома прометној саобраћајници која је удаљена 2,5 km од центра Суботице.

7) „Borča Retail Park“, на адреси Булевар Михајла Пупина 6, 11070 Нови Београд, матични број 21051829.

Основно улагање друштва „Borča Retail Park“ јесте изградња малопродајног парка у београдском насељу Борча, општина Палилула, чије отварање је планирано за октобар 2016. године. Циљно друштво ће се бавити издавањем локала у овом малопродајном парку, који заузима површину од око 12.000 m² малопродајног простора за изнајмљивање. Објекат се налази на Зрењанинском путу, једном од најпрометнијих саобраћајница, а све радње ће имати директан приступ централном паркингу који има капацитет од око 370 паркинг места. Замишљено је да „Borča Retail Park“ буде најмодерније место за куповину на левој обали Дунава које ће потрошачима пружити разноврсну понуду модних производа, производа за уређење дома, технике, информационих технологија и услуга, и др. У приземном објекту ће бити смештено 35 радњи познатих светских и домаћих робних марки, као што су *Mc Donalds, Sport Vision, Planet Sport, N Sport, Laguna, Jasmin, Top Shop, Diopta, Alta, Office Shoes, Lilly, Win Win, Toyzz, DIS*.

Комисија је, на основу достављених података о висини укупних прихода које су сви учесници у концентрацији остварили на светском тржишту и тржишту Републике Србије у 2014. години, утврдила да су учесници у концентрацији имали обавезу да пријаве концентрацију, јер је укупан приход учесника вишеструко већи од износа који су прописани чланом 61. Закона, као услова за пријаву концентрације.

Правни основ за концентрацију јесте Писмо о намерама у вези са стицањем удела у циљним друштвима од стране друштва „Atterbury Serbia“, које су 1. октобра потписала друштва „Balkans Real Estate“ и „Atterbury Serbia“. У Писму о намерама обострано је изјављена воља да се досадашња појединачна контрола коју је над

циљним друштвима вршило друштво „Balkans Real Estate“ промени у заједничку контролу друштава „Balkans Real Estate“ и „Atterbury Serbia“. Подносиоци пријаве су навели у пријави да је планирано да друштво „Atterbury Serbia“, [...], тако да ће вршити заједничку посредну контролу над циљним друштвима.

Комисија је утврдила релевантно тржиште у складу са чланом 6. Закона и Уредбом о критеријумима за одређивање релевантног тржишта („Сл. гл. РС“, бр. 89/2009). Полазећи од производа које потрошачи сматрају заменљивим у погледу њиховог својства, уобичајене намене и цене, као релевантно тржиште одређено је тржиште некретнина, у оквиру којег су издвојена два ужа релевантна тржишта производа:

- тржиште некретнина за комерцијалну употребу;
- тржиште некретнина за стамбену употребу.

У складу са досадашњом праксом у Републици Србији и Европској унији, приликом одређивања релевантног тржишта производа, Комисија је пошла од поделе некретнина која је извршена према њиховој намени, а према којој се некретнине деле на непокретности намењене комерцијалној употреби (канцеларијски простор, малопродајни простор, индустријски објекти) и непокретности намењене становању (станови, стамбене зграде, куће и др.).

Комисија сматра да се наведене непокретности разликују и да се не могу сматрати заменљивим у погледу њиховог својства, уобичајене намене и цене, јер се разликују њихова намена и чиниоци који одређују однос понуде и тражње на тржишту некретнина, а што условљава поделу тржишта некретнина на тржиште некретнина за комерцијалну употребу и тржиште некретнина за стамбену употребу (нпр. финансијски чиниоци, цена некретнина, методологија процене вредности некретнине, локација, квалитет градње, физичке карактеристике и површина некретнина, пратећа инфраструктура, рок трајања закупа, корисници некретнина, куповна моћ становништва, стамбена политика, и др.). Некретнине намењене комерцијалној употреби представљају инвестициону имовину власника, односно закуподаваца тих непокретности, на основу којих они остварују приходе у облику продајне цене, односно закупнине комерцијалног простора који продају, односно издају. Такве непокретности се не могу посматрати као производи намењени потрошњи (становању), будући да их користе учесници на тржишту, односно правна лица, која тај простор користе за обављање своје делатности, а не физичка лица за становање. Због тога је Комисија и дефинисала релевантно тржиште производа као два наведена ужа релевантна тржишта производа која се међусобно разликују.

Комисија није разматрала да ли се у оквиру тржишта некретнина могу утврдити и друга ужа релевантна тржишта производа – тржиште развоја некретнина, тржиште изнајмљивања некретнина, тржиште управљања некретнинама и тржиште поседовања некретнина, будући да за оцену ефеката пријављене концентрације таква одлука није потребна.

Релевантно географско тржиште одређено је као тржиште Републике Србије, пошто се на основу досадашњег пословања учесника у концентрацији може закључити да они нису локализовали пословање, односно нису ограничили своје активности на поједине делове националног тржишта, већ обављају делатност изнајмљивања некретнина и управљања њима на целој територији Републике Србије. Због тога Комисија није разматрала да ли се у оквиру тржишта Републике Србије може издвојити једно или више ужих географских тржишта – локалних географских подручја, као што су општине, окрузи или региони. Комисија је утврдила да за оцену ефеката пријављене концентрације таква одлука није потребна, иако њена постојећа

пракса, као и пракса Европске комисије, показује да је наведена подела релевантног географског тржишта могућа, под условом да критеријум супституције тражње указује на могућност одређења купаца за куповином производа (у конкретном случају би се радило о куповини или изнајмљивању некретнина) у другим релевантним географским областима, односно ако су услови конкуренције на једном или више ужих географских тржишта различити од услова конкуренције на осталим тржиштима.

Приликом испитивања ефеката пријављене концентрације на конкуренцију, Комисија је, на основу доступних података и података које јој је доставио подносилац пријаве, закључила да концентрација неће утицати на промену тржишне структуре и на конкуренцију у Републици Србији. Комисија је посебно анализирала положај учесника у концентрацији на тржишту некретнина намењених обављању малопродајне делатности (малопродајни простор), јер су предмет концентрације циљна друштва која се претежно баве издавањем малопродајног простора, а стратешка одлука јужноафричке групе „Atterbury“ да прошири своје пословање у Европи, посебно у делу централне и источне Европе због његовог убрзаног развоја, резултат је пословне политике групе да улаже у тржне центре и да нарочито искористи могућности развоја сектора малопродајног простора.

Према подацима које су доставили подносиоци пријаве, истраживања тржишта некретнина у Србији показују да укупна површина комерцијалног простора намењеног обављању малопродајне делатности које чине предмет пословања свих учесника на тржишту у Србији износи [...], узимајући у обзир тржне центре, малопродајне паркове, продавнице великог формата и робне куће. Процењује се да је учешће „МРС“ групе на овом тржишту /10-20/%, а учешће циљних друштава /10-20/%. Учешће највећих конкурената учесника концентрације на овом тржишту, процењено је на око /40-50/%, односно [...]. Најважнијим конкурентима „МРС“ групе на релевантном тржишту сматрају се друштва „Grawe“, „Delta Real Estate“ и „GTC“, при чему подносиоци пријаве нису могли да доставе прецизне податке о тржишним уделитема наведених конкурената.

Стицањем заједничке контроле над циљним друштвима, заједно са друштвом „Balkans Real Estate“, друштво „Atterbury Serbia“ ће стећи и део тржишног удела друштва „Balkans Real Estate“, односно „МРС“ групе у Републици Србији, али се тиме неће променити структура тржишта, будући да друштво „Atterbury Serbia“ не послује на релевантном тржишту. Друштво „Atterbury Serbia“ није присутно на тржишту некретнина у Србији на којем послују и циљна друштва, оно тек улази на тржиште у Србији и стиче тржишни удео који у овом тренутку припада циљним друштвима. Променом појединачне у заједничку контролу над циљним друштвима појављује се само нови контролни учесник у тим друштвима, док ће број учесника на релевантном тржишту, тржишна структура, тржишни удео друштва „Balkans Real Estate“, циљних друштава и осталих учесника активних на овом тржишту, остати непромењени.

Пословање „Steinhoff“ групације такође не утиче на тржишну структуру, јер се радња „Emmezeta“, која представља једину везу „Atterbury“ групе са тржиштем Србије, бави малопродајом намештаја и производа за домаћинства, што значи да није активна на релевантном тржишту. Према наводима подносилаца пријаве, њихов мотив да спроведу концентрацију [...]. Комисија је зато закључила да ова концентрација неће довести до промене постојећих купаца пословног простора у објектима којима располажу циљна друштва, као и да не постоји никакво хоризонтално преклапање у пословању учесника у концентрацији, односно на релевантном тржишту.

У складу са наведеним, Комисија је утврдила да је концентрација дозвољена и да неће значајно ограничити, нарушити или спречити конкуренцију на тржишту Републике Србије или његовом делу, због чега је одлучено као у ставу I диспозитива.

Одлука у ставу II донета је применом члана 65. став 5. Закона, као и члана 2. став 1. тачка 6. Тарифника о висини накнада за послове из надлежности Комисије, а на основу оствареног прихода учесника у концентрацији и са њима повезаних учесника на тржишту у обрачунској години која претходи години у којој је концентрација пријављена.

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