



Република Србија
**КОМИСИЈА ЗА ЗАШТИТУ
КОНКУРЕНЦИЈЕ**
Број: 6/0-02-42/2016-4
Веза са: 6/0-02-828/2015
Датум: 15. јануар 2016. 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 6/0-02-828/2015-1, коју су 12. новембра 2015. године заједнички поднела привредна друштва „Нурпроп Investments Limited“, са седиштем на адреси 21 Cradock Avenue, Cradock Heights, Rosebank 2196, Јоханесбург, Јужноафричка Република, матични број 1987/005284/06, и „Homestead Group Holdings Limited“, са седиштем на адреси Coastal Building, 2nd Floor, P.O. Box 2221, Wickham's Cay II, Роуд Таун, Тортола, VG1110, Британска Девичанска Острва, матични број 1683551, преко пуномоћника Ане Банићевић, Булевар Михајла Пупина 6, ПЦ Ушће, 24. спрат, Београд, дана 12. јануара 2016. године, доноси следеће

РЕШЕЊЕ

I ОДОБРАВА СЕ у скраћеном поступку концентрација учесника на тржишту која настаје стицањем заједничке контроле од стране друштава „Нурпроп Investments Limited“, са седиштем на адреси 21 Cradock Avenue, Cradock Heights, Rosebank 2196, Јоханесбург, Јужноафричка Република, матични број 1987/005284/06, и „Homestead Group Holdings Limited“, са седиштем на адреси Coastal Building, 2nd Floor, P.O. Box 2221, Wickham's Cay II, Роуд Таун, Тортола, VG1110, Британска Девичанска Острва, матични број 1683551, над друштвом „Delta City 67“ д.о.о., са седиштем на адреси Јурија Гагарина 16, Нови Београд, матични број 20068990, куповином 100% удела у циљном друштву.

II УТВРЂУЈЕ СЕ да су подносиоци пријаве, у предвиђеном року, уплатили износ од 25.000,00 (двадесетпетхиљада) евра на девизни рачун Комисије за заштиту конкуренције отворен код Народне банке Србије, што 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 „Hyprop Investments Limited“, са седиштем на адреси 21 Cradock Avenue, Cradock Heights, Rosebank 2196, Јоханесбург, Јужноафричка Република, матични број 1987/005284/06, и „Homestead Group Holdings Limited“, са седиштем на адреси Coastal Building, 2nd Floor, P.O. Box 2221, Wickham's Cay II, Роуд Таун, Тортола, VG1110, Британска Девичанска Острва, матични број 1683551 (даље у тексту: подносиоци пријаве), заједнички су поднела Комисији за заштиту конкуренције (даље у тексту: Комисија), 12. новембра 2015. године, преко пуномоћника Ане Банићевић, Булевар Михајла Пупина 6, ПЦ Ушће, 24. спрат, Београд, пријаву концентрације бр. 6/0-02-828/2015-1. Подносиоци пријаве су доставили Комисији и неколико допуна пријаве, закључно са 11. јануаром 2016. године.

Увидом у достављену документацију, Комисија је утврдила да је поднета пријава потпуна и у складу са Уредбом о садржини и начину подношења пријаве концентрације („Сл. гл. РС“, број 89/2009), чиме су испуњени 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.

У складу са чланом 45. Закона о заштити конкуренције (даље у тексту: Закон), подносиоци пријаве су 12. новембра 2015. године поднели Комисији захтев за заштиту одређених података садржаних у пријави концентрације, и 21. децембра 2015. године допуну захтева за заштиту података. 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 наводе подносилаца пријаве и 22. децембра 2015. године донео Закључак о заштити података број 6/0-02-828/2015-9.

Привредно друштво „Hyprop Investments Limited“ (даље у тексту: „Hyprop“), један од подносилаца пријаве, са седиштем у Јоханесбургу, Јужноафричка Република, водећи је специјализован инвестициони фонд за улагање у некретнине (*Real Estate Investment Trust – REIT*) у Јужноафричкој Републици. Ово друштво, специјализовано за улагања у високо-квалитетне тржне центре у великим градским срединама, листирано је на јоханесбуршкој берзи и има дисперзовану власничку структуру, тако да ниједан појединачни акционар нема контролни удео у друштву. Друштво „Hyprop“ првенствено се бави улагањем на афричком континенту – у Јужноафричкој Републици, односно Подсахарској Африци, где поседује велики број тржних центара којим самостално управља. У циљу одрживог раста овог друштва, његова пословна политика је усмерена на стицање постојећих тржних центара и развој нових тржних центара.

У Подсахарској Африци (изузимајући Јужноафричку Републику), друштво „Hyprop“ послује преко свог зависног друштва „Hyprop Investments Mauritius“, основаног на Маурицијусу, а преко којег, заједно са још два јужноафричка друштва – „Atterbury Property Holdings Proprietary Limited“ (даље у тексту: „Atterbury“) и „Attacq Limited“ (даље у тексту: „Attacq“), управља заједничким друштвом (*joint venture*) на Маурицијусу. Друштва „Hyprop“, „Atterbury“ и „Attacq“ заједнички контролишу друштво „AttAfrica Limited“ (даље у тексту: „AttAfrica“), основано 2012. године, при чему је учешће друштва „Hyprop“ у овом заједничком улагању 37,5%, друштва „Attacq“ 31,25%, а друштва „Atterbury“ 29,75%. Друштво „AttAfrica“ је отворило више тржних центара у Подсахарској Африци, што је такође заједничко улагање друштава „Hyprop“, „Atterbury“ и „AttAcq“ (нпр. *Accra Mall, West Hills Mall, Achimota Mall* (у држави Гана), *Manda Hill, Waterfalls Project* (у Замбији)).

Друштво „Attacq Limited“ је водећи фонд за капитални развој некретнина у Јужноафричкој Републици, листиран на јоханесбуршкој берзи, који је усредсређен на инвестиције и развој у Јужноафричкој Републици, у другим земљама Африке, и у Европи. Друштво „Atterbury“ послује као матично друштво „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.

Од децембра 2015. године, друштва „Atterbury“ и „Attacq“ послују у Републици Србији преко неколико друштава које послују у оквиру групације „MPC Properties“, која се претежно бави пружањем услуга развоја, инвестиција и управљања некретнинама, чиме је активно укључена у малопродајни, пословни и стамбени сектор развоја некретнина. Њихов улазак на тржиште Републике Србије одраз је пословне политике улагања у тржне центре и развоја малопродајних објеката у Европи, посебно у источној Европи, будући да се ради о региону који се развија, а резултат је концентрације која настаје куповином дела удела у појединим зависним друштвима групације „MPC Properties“, укључујући друштво „Ušće Shopping Center“, које је највећи конкурент друштва „Delta City 67“ д.о.о., са седиштем на адреси Јурија Гагарина 16, Нови Београд (даље у тексту: „Delta City“ или циљно друштво). Комисија је одобрила ову концентрацију 19. новембра 2015. године у скраћеном поступку, решењем број 6/0-02-740/2015-11.

На основу доступних података и података које јој су јој доставили подносиоци пријаве, Комисија је утврдила да друштва „Нурпор“, „Atterbury“ и „Attacq“ нису повезани учесници на тржишту Републике Србије, посебно узимајући у обзир наводе подносилаца пријаве да за друштва „Нурпор“ и „Homestead Group Holdings Limited“ (даље у тексту: „Homestead“) стицање контроле над циљним друштвом представља прво улагање у средњој и источној Европи, и да друштво „AttAfrica“, основано искључиво и циљу улагања у Подсахарској Африци (изузимајући Јужноафричку Републику), нема улагања у Европи и није учествовало у концентрацији чијим спровођењем друштва „Atterbury“ и „Attacq“ стичу део удела у друштву „Ušće Shopping Center“. Подносиоци пријаве су се изричито изјаснили да друштво „Нурпор“ нема удела у друштвима „Atterbury“ и „Attacq“, да није укључено у њихово заједничко улагање у Европи, укључујући Републику Србију, да нема контролу над овим друштвима, као и да није повезано са њима у смислу члана 5. Закона.

Друштво „Homestead“, други подносилац пријаве, као инвестиционо холдинг друштво основано на Британским Девичанским Острвима, бави се улагањем у капитал јавних и нејавних друштава. Једини акционар овог друштва је фонд „Mountain Trust“ (BVI VISTA Trust), који нема ниједног корисника који би имао апсолутно право власништва над имовином фонда. Друштво „Homestead“ има удео у друштву „Attacq“ који износи 1,34%, али су подносиоци пријаве потврдили да оно није контролно учешће и да друштву „Homestead“ не даје никаква посебна права гласа. То је једини однос ова два друштва, а стицање удела у друштву „Delta City“ јесте једино досадашње улагање друштва „Homestead“ у Републици Србији, односно Европи. Подносиоци пријаве су изричито потврдили да друштво „Homestead“ нема контролу над друштвима „Atterbury“ и „Attacq“ и да није повезано са њима у смислу члана 5. Закона.

Спровођењем пријављене концентрације, подносиоци пријаве стећи ће заједничку контролу над друштвом „Delta City“, чија је делатност изнајмљивање властитих или изнајмљених некретнина и управљање њима. Циљно друштво се бави издавањем малопродајног простора у тржном центру „Delta City“ у Београду и послује

у оквиру групе „Delta Real Estate“, као једно од зависних друштава. Матично друштво ове групе, једне од најснажнијих учесника на тржишту некретнина, јесте друштво „Delta Real Estate“ д.о.о., са седиштем на адреси Владимира Поповића 6, Београд, које има још само једно зависно друштво – друштво „Delta Park Properties“ д.о.о., на адреси Владимира Поповића 6, Београд, у чијем власништву је „Delta Park Kragujevac“. „Delta Park Kragujevac“ отворен је 2010. године, као малопродајни парк (*retail park*), тј. као нови формат малопродајног објекта и нова концепција куповине – на отвореном. Због тога се малопродајни паркови често називају и тржни центри на отвореном, и представљају веома атрактиван малопродајни формат. „Delta Park Kragujevac“ је осмишљен тако да задовољи све потребе потрошача на једном месту, а чине га продавнице великих формата са богатим избором разноврсне робе: хипермаркет „Темпо“, продавнице електронике, опреме за кућу, играчака, обуће, спортске опреме и других модних садржаја. Укупна површина овог објекта је 23.000 m², а у оквиру њега се налази паркинг са 750 места.

Пословна политика друштва „Delta Real Estate“ усмерена је на послове развоја некретнина, а његове активности обухватају стратешко планирање и развој пројеката, пројектно управљање и управљање изградњом, управљање некретнинама и контролу и пласман изграђених објеката на тржишту. Резултат таквог пословања јесте посебна комбинација разноврсних малопродајних, пословних, стамбених и хотелских објеката у Србији и земљама у окружењу, укључујући тржне центре, малопродајне паркове и хотеле.

Тржни центар „Delta City“ отворен је 2007. године, као први тржни центар (*shopping mall*) у Србији од којег се очекује да потрошачима пружи целодневне разноврсне забавне садржаје и да буде идеално место за сваку породицу, обухватајући велики број продавница на укупној површини од 30.000 m². У тржном центру „Delta City“ налазе се различите продавнице познатих домаћих и светских модних брендова, хипермаркет, продавнице за уређење дома, кућних апарата и других производа, радње које пружају различите услуге, мултиплекс биоскоп са 6 сала, бројни кафеи и ресторани и ресторани брзе хране, банке, и др. „Delta City“ је значајан по томе што је његовим отварањем више од 20% познатих модних брендова први пут представљено на тржишту Републике Србије. Међународно удружење тржних центара „International Council of Shopping Centers“ прогласило је 2009. године „Delta City“ најбољим тржним центром у Европи.

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 које се односи на стицање удела у друштву „Delta City“, које су 23. октобра 2015. године потписали подносиоци пријаве и друштво „Delta Real Estate“. У Писму о намерама обострано је изјављена воља да друштва „Нурпор“ и „Homestead“ стекну 100% удела у циљном друштву, над којим ће вршити заједничку контролу, при чему ће друштво „Нурпор“ након спровођења концентрације имати 60% удела у циљном друштву, а друштво „Homestead“ 40% удела. Подносиоци пријаве су у допуни пријаве од 31. децембра 2015. године потврдили да не постоји било каква забрана располагања уделом у циљном друштву и да циљно друштво нема забрану располагања имовином друштва, тако да је Комисија закључила да се Писмом о намерама изражава сагласност воља уговорних страна у погледу стицања заједничке контроле над циљним друштвом и куповине, односно продаје 100% удела циљног друштва.

Комисија је Писмо о намерама ценила искључиво у контексту да ли оно представља акт о концентрацији, а приликом одлучивања о поднетој пријави и о дозвољености концентрације, Комисија је утврђивала чињенично стање и ценила услове дозвољености концентрације само у складу са прописима о заштити конкуренције, посебно чланом 19. Закона, не упуштајући се при томе у оцену законитости трансакције и њеног спровођења према другим прописима, јер то није у надлежности Комисије, већ у надлежности других органа у другим поступцима.

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, Комисија је релевантно тржиште производа одредила као тржиште некретнина за комерцијалну употребу, у оквиру којег је издвојила тржиште малопродајног простора, као уже релевантно тржиште производа. На тај начин је делимично прихватила дефиницију коју су предложили подносиоци пријаве полазећи од пословне делатности циљног друштва, а којом су релевантно тржиште производа одредили као тржиште изнајмљивања малопродајног пословног простора у тржним центрима.

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 је утврдила 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 – тржиште пословног простора, 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 тржиште некретнина за комерцијалну употребу.

У оквиру тржишта некретнина за комерцијалну употребу, Комисија је издвојила тржиште малопродајног простора, јер је предмет концентрације друштво које се бави издавањем малопродајног простора у тржним центрима, а заједничка пословна политика друштва „Нургор“ и „Homestead“ да улажу у европско тржиште, посебно тржиште источне и југоисточне Европе, одраз је њихове стратешке одлуке да улажу у високо-квалитетне тржне центре и нарочито да искористе могућности развоја сектора малопродајног простора. Комисија је пошла од даље поделе некретнина за комерцијалну употребу, која је извршена према њиховој крајњој намени, па је утврдила да некретнине намењене обављању малопродајне делатности чине посебно тржиште – тржиште малопродајног простора, за разлику од канцеларијског простора и индустријских објеката, који чине засебна тржишта, посебно узимајући у обзир

категорије купаца са различитим могућностима опредељења за куповину ових врста пословних некретнина.

Комисија није разматрала да ли се у оквиру релевантног тржишта производа могу утврдити и друга ужа релевантна тржишта производа – тржиште развоја малопродајног простора, тржиште изнајмљивања малопродајног простора, тржиште управљања малопродајним простором и тржиште поседовања малопродајног простора, будући да за оцену ефеката пријављене концентрације таква одлука није потребна. Комисија је утврдила да пријављена концентрација неће имати ефеката на дефинисаном релевантном тржишту производа, јер су подносиоци пријаве потврдили да нису присутни на тржишту Србије ни директно, ни преко повезаних учесника на тржишту у смислу члана 5. Закона.

Комисија је одредила релевантно географско тржиште као тржиште Републике Србије, јер се на основу пословања подносилаца пријаве и њихових мотива за спровођење концентрације не може закључити да су локализовали пословање, односно да су ограничили своје активности на поједине делове националног тржишта. Комисија је закључила да би подносиоци пријаве могли да обављају делатност изнајмљивања некретнина и управљања њима на целој територији Републике Србије.

Ипак, полазећи од досадашњег пословања циљног друштва и околности да на различитим деловима тржишта Републике Србије могу постојати различити услови понуде и тражње, Комисија је издвојила тржиште Београда, као уже релевантно географско тржиште. На тај начин је делимично уважен предлог подносилаца пријаве да се ефекти концентрације могу оцењивати и на ужем тржишту, које обухвата територију у радијусу од 50 km од Београда, имајући у виду да се тржни центар „Delta City“ налази у Београду. Комисија сматра да је оваква подела релевантног географског тржишта могућа, јер се у оквиру тржишта малопродајног простора може издвојити једно или више ужих географских тржишта – локалних географских подручја, као што су општине, окрузи или региони, под условом да критеријум супституције тражње указује на могућност опредељења купаца за куповином производа (у конкретном случају би се радило о куповини или изнајмљивању малопродајног простора) у другим релевантним географским областима, односно ако су услови конкуренције на једном или више ужих географских тржишта различити од услова конкуренције на осталим тржиштима.

Овакво одређење релевантног географског тржишта у складу је са предлогом подносилаца пријаве, који су, сматрајући да концентрација ни у једном случају неће нарушити конкуренцију, навели да прецизна дефиниција може остати отворена, у смислу да ли релевантно географско тржиште дефинисати као тржиште Републике Србије или уже, као тржиште које обухвата територију у радијусу од 50 km око Београда.

Приликом испитивања ефеката пријављене концентрације на конкуренцију, Комисија је, на основу доступних података и података које су јој доставили подносиоци пријаве, закључила да концентрација неће утицати на промену тржишне структуре и на конкуренцију у Републици Србији. Комисија је посебно анализирао положај учесника у концентрацији на тржишту малопродајног простора, јер подносиоци пријаве, као учесници на тржишту специјализовани за улагање у тржне центре, стичу контролу над друштвом које се, као власник тржног центра, бави и издавањем простора у овом тржном центру.

Према подацима које су доставили подносиоци пријаве, а који се заснивају на сазнањима циљног друштва и проценама компаније „Jones Lang LaSalle“, укупна површина малопродајног простора који је намењен издавању у тржним центрима и

малопродајним парковима у Републици Србији износи [...].¹ Према наводима подносилаца пријаве, процењује се да је учешће друштва „Delta Real Estate“ на тржишту тржних центара и малопродајних паркова у Републици Србији /10-20/%, а учешће циљног друштва /5-10/%. Учешће циљног друштва на тржишту које обухвата територију у радијусу од 50 km од Београда процењено је на /10-20/%. Комисија је разматрала на овај начин процењени тржишни удео циљног друштва узимајући у обзир и наводе подносилаца пријаве да је тржиште малопродајног простора у почетној фази развоја, али и да се оно убрзано развија. С обзиром на то да се у наредних 5-10 година очекује изградња нових малопродајних објеката у Републици Србији, процењује се да ће се укупна површина малопродајног простора у тржним центрима у Београду (укључујући радијус од 50 km од Београда) повећати за [...], док ће се ова површина у Републици Србији повећати за [...]. Зато се очекује да се тржишно учешће циљног друштва додатно смањи.

С обзиром на то да релевантно тржиште производа, поред тржних центара и малопродајних паркова, обухвата и остале врсте малопродајног простора, Комисија закључује да би процењени тржишни удео циљног друштва могао бити још мањи од оног који су навели подносиоци пријаве.

Стицањем контроле над циљним друштвом, друштва „Нурпор“ и „Homestead“ ће преузети тржишни удео циљног друштва. Ова друштва нису присутна на тржишту Србије и немају никакво тржишно учешће на дефинисаном релевантном тржишту, на којем послује и циљно друштво, јер тек улазе на тржиште у Србији, тако да је Комисија закључила да нема битне промене структуре релевантног тржишта и да нема хоризонталног преклапања учесника у концентрацији на тржишту Србије.

У складу са наведеним, Комисија је утврдила да је концентрација дозвољена у смислу члана 19. Закона 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

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