



Република Србија
**КОМИСИЈА ЗА ЗАШТИТУ
КОНКУРЕНЦИЈЕ**

Број: 6/0-02-341/2016-10
Датум: 4. јул 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 6/0-02-341/2016-1, коју је 19. априла 2016. године поднело привредно друштво „BreAtt“ В.В., са седиштем на адреси Нааксбергweg 71, 1101 ВР Амстердам, Холандија, преко пуномоћника адвоката Срђане Петронијевић, из адвокатске канцеларије „Моравчевић, Војновић и Партнери“, Добрачина бр. 15, Београд, дана 4. јула 2016. године, доноси следеће

Р Е Ш Е Њ Е

І ОДОБРАВА СЕ у скраћеном поступку концентрација учесника на тржишту која настаје стицањем контроле од стране друштва „BreAtt“ В.В., са седиштем на адреси Нааксбергweg 71, 1101 ВР Амстердам, Холандија, матични број 64594580, над друштвом „Shopping Center Три“ д.о.о., са седиштем на адреси Булевар Михајла Пупина 6, Београд, матични број 21061301, куповином 100% удела.

ІІ УТВРЂУЈЕ СЕ да је подносилац пријаве, у предвиђеном року, уплатио износ од 24.859,37 (двадесетчетирихиљадеосамстопедесетдевет и 37/100) евра и доплатио износ од 140,63 (сточетрдесет и 63/100) евра на девизни рачун Комисије за заштиту конкуренције отворен код Народне банке Србије, с позивом на број 6/0-02-341/2016-1, што укупно одговара прописаној висини таксе за издавање решења о одобрењу концентрације у скраћеном поступку.

Образложење

Привредно друштво „BreAtt“ В.В., са седиштем на адреси Нааксбергweg 71, 1101 ВР Амстердам, Холандија, матични број 64594580 (даље у тексту: подносилац пријаве), поднело је Комисији за заштиту конкуренције (даље у тексту: Комисија), дана 19. априла 2016. године, преко пуномоћника, адвоката Срђане Петронијевић, из адвокатске канцеларије „Моравчевић Војновић и Партнери“, Добрачина бр. 15,

Београда, пријаву концентрације бр. 6/0-02-341/2015-1. Комисија је дописом од 9. маја 2016. године, подносиоцу пријаве одобрила продужење рока за достављање допуне пријаве, на његову захтев. Подносилац пријаве је 30. маја и 23. јуна 2016. године доставио Комисији две допуне пријаве.

Увидом у достављену документацију, 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 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 поднео Комисији захтев за заштиту одређених података садржаних у пријави концентрације. Садржину захтева представља спецификација података и информација чија се заштита тражи, као и образложење разлога за постављање таквог захтева. Комисија је делимично усвојила поднети захтев и 1. јула 2016. године донела Закључак о заштити података број 6/0-02-341/2016-9.

Подносилац пријаве, привредно друштво „BreAtt“, са седиштем у Амстердаму, Холандија, послује на тржишту некретнина, као заједничко друштво групација „MPC“ и „Atterbury“ (тзв. наменско друштво, енг. *special purpose vehicle*), преко којег оне заједнички послују на тржишту некретнина у Србији. Ово друштво је основано 2015. године, након што је Комисија одобрила концентрацију насталу стицањем заједничке контроле над неколико друштава у Србији, од стране друштава „Balkans Real Estate B.V.“, на адреси Naaksbergweg 71, 1101 BR Амстердам, Холандија, и друштва „Atterbury Serbia B.V.“, Blaak 40, 3011 TA Ротердам, Холандија. Ова концентрација је одобрена 19. новембра 2015. године, решењем број 6/0-02-740/2015-11. Друштво „BreAtt“ је под заједничком контролом друштава „Balkans Real Estate“ и „Atterbury Serbia“, а под његовом контролом послује неколико друштава у Србији која се баве изнајмљивањем властитих или изнајмљених некретнина и управљањем њима:

1. „Ušće Shopping Center“, на адреси Булевар Михајла Пупина 6, 11070 Нови Београд, матични број 20567716,
2. „Immocentar I“, на адреси Булевар Михајла Пупина 6, 11070 Нови Београд, матични број 20529776,
3. „Kanem Co“, на адреси Булевар Михајла Пупина 6, 11070 Нови Београд, матични број 20529741,
4. „Stareal“, на адреси Булевар Михајла Пупина 6, 11070 Нови Београд, матични број 21134937,
5. „Sub Real“, на адреси Булевар Михајла Пупина 6, 11070 Нови Београд, матични број 21037877,
6. „Retail Park“, на адреси Булевар Михајла Пупина 6, 11070 Нови Београд, матични број 21023469,

[...].¹

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

Привредно друштво „Balkans Real Estate“ послује у Републици Србији, преко својих бројних повезаних друштава, као једна од највећих компанија за развој некретнина на националном тржишту. Његова зависна друштва у Србији послују у оквиру „MPC“ групе, која је позната по свом бренду и регистрованом заштитном знаку „MPC Properties“. „MPC“ 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.

Друштво „Atterbury Serbia“ је основано 2015. године, као наменско друштво, искључиво за потребе спровођења трансакција између друштва „Balkans Real Estate и групације „Atterbury“. Ово друштво 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 Републици Србији, група „Atterbury“ послује и преко јужноафричког друштва „Steinhoff International Holdings“ из Јоханесбурга, члана „Steinhoff“ групације, једног од сувласника друштва „Atterbury Europe“. „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 пријављене концентрације, подносилац пријаве ће стећи контролу над друштвом „Shopping Center Tri“, са седиштем на адреси Булевар Михајла Пупина 6, Београд, које је под искључивом контролом друштва „Balkans Real Estate“. Друштво „Shopping Center Tri“ је основано крајем 2014. године и бави се изнајмљивањем властитих или изнајмљених некретнина и управљањем њима. Оно још увек није активно на тржишту некретнина, иако послује од 2015. године, јер је [...] стекло [...] земљишну парцелу у Смедереву (у децембру 2015. године). План друштва „Shopping Center Tri“ је да се ово земљиште употреби за развој малопродајног парка (*retail park*).

Правни основ за концентрацију јесте [...]. Овим уговором је предвиђено да подносилац пријаве стекне 100% удела у друштву „Shopping Center Tri“. Тиме ће се појединачна контрола, коју је над циљним друштвом вршило друштво „Balkans Real Estate“, променити у заједничку контролу, коју ће над циљним друштвом посредно вршити друштва „Balkans Real Estate“ и „Atterbury Serbia“, преко њиховог заједничког друштва „BreAtt“. Комисија је закључила да пријављена трансакција представља концентрацију у смислу члана 17. став 1. тачка 2. Закона.

На основу достављених података о висини укупних прихода које су сви учесници у концентрацији остварили на светском тржишту и тржишту Републике Србије у 2015. години, Комисија је утврдила да су учесници у концентрацији имали обавезу да пријаве концентрацију, јер је укупан приход учесника у концентрацији у 2015. години вишеструко већи од износа који су прописани чланом 61. Закона, као услова за пријаву концентрације. Комисија је утврдила да је пријава концентрације благовремена, јер је поднета у складу са чланом 63. став 1. Закона.

Комисија је утврдила релевантно тржиште у складу са чланом 6. Закона и Уредбом о критеријумима за одређивање релевантног тржишта („Службени гласник РС“, бр. 89/2009). Полазећи од производа које потрошачи сматрају заменљивим у

погледу њиховог својства, уобичајене намене и цене, као релевантно тржиште Комисија је одредила тржиште некретнина за комерцијалну употребу. На тај начин је делимично прихватила дефиницију коју је предложио подносилац пријаве, а којом је релевантно тржиште производа одредио као тржиште некретнина, уз напомену да дефиниција тржишта производа може остати отворена јер није неопходно утврдити прецизну дефиницију. Комисија није разматрала да ли се у оквиру тржишта некретнина за комерцијалну употребу могу утврдити 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 подела овог тржишта није потребна.

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 оцењује 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 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.

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 опредељења 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. Комисија је тиме уважила предлог подносиоца пријаве, који сматра да се релевантно тржиште производа може одредити као национално.

Приликом испитивања ефеката пријављене концентрације на конкуренцију, Комисија је посебно анализирала положај учесника у концентрацији на тржишту некретнина намењених обављању малопродајне делатности (малопродајни простор), јер је предмет концентрације друштво које се бави изнајмљивањем некретнина и управљањем њима, а [...] је стекло [...] земљишну парцелу у Смедереву (у децембру 2015. године), која би, према постојећем плану, требало да се употреби за изградњу малопродајног парка. Подносилац пријаве се, као и његови власници, претежно бави улагањем у тржне центре и издавањем малопродајног простора у тим центрима.

Према подацима које је доставио подносилац пријаве, истраживања тржишта некретнина у Србији показују да укупна површина малопродајног простора у Београду износи око [...], узимајући у обзир тржне центре, малопродајне паркове, продавнице великог формата и робне куће. Процењује се да је учешће друштва „BreAtt“ на територији Београда око 10-20%, а учешће највећих конкурената учесника концентрације на овом тржишту, процењено је на око [...]. С обзиром на то да се ефекти концентрације анализирају на тржишту Републике Србије, које укључује и друге учеснике из целе Србије, Комисија налази да су процењени тржишни удели учесника на тако дефинисаном релевантном тржишту још мањи од његових удела на тржишту Београда, о чему за потребе овог поступка нису изведене конкретне квантификације. На тржишту ван Београда, подносилац пријаве има занемарљиво учешће, само преко друштва које се бави издавањем простора у Суботици, а које је тренутно у фази промене своје делатности, с обзиром на то да је једини корисник овог простора друштво „Idea“ из Београда.

Комисија је, приликом оцене ефеката концентрације, закључила да не постоји преклапање између учесника у концентрацији, односно на релевантном тржишту, јер циљно друштво тренутно није активно на релевантном тржишту и на том тржишту не остварује приходе, односно нема тржишни удео. Ово друштво ће бити активно на релевантном тржишту тек када буде завршен малопродајни парк у Смедереву, који би требало да се гради на парцели у власништву циљног друштва. Стицањем контроле над циљним друштвом, подносилац пријаве ће стећи и део тржишног удела друштва „Balkans Real Estate“, односно „MPC“ групе у Републици Србији, али се тиме неће променити структура тржишта нити ће се нарушити конкуренција на тржишту Републике Србије, будући да циљно друштво није активно на релевантном тржишту. Променом појединачне у заједничку контролу над циљним друштвом појављује се само нови контролни учесник у том друштву, док ће број учесника на релевантном тржишту и њихови удели, као и тржишна структура, остати непромењени.

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

Упутство о правном средству:

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

Др Милоје Обрадовић