



Република Србија
**КОМИСИЈА ЗА ЗАШТИТУ
КОНКУРЕНЦИЈЕ**

Савска улица 25/IV, Београд
Број: 6/0-02-810/2019-5
Датум: 23. октобар 2019. године

„Објављени текст не садржи заштићене или изостављене податке. Заштићени подаци приказани су ознаком [...] или у распону који Комисија сматра одговарајућим начином заштите, а изостављени подаци ознаком ХХХ“.

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 б) Тарифника о висини накнада за послове из надлежности Комисије за заштиту конкуренције („Службени гласник РС“ број 49/11), одлучујући по пријави концентрације број 6/0-02-810/2019-1, коју је дана 8. октобра 2019. године поднело привредно друштво СЕЕ-BIG В.V., са седиштем на адреси Pietersbergweg 283, 1105 ВМ Амстердам, Холандија, преко пуномоћника адвоката Горана Цветковића, из адвокатске канцеларије Цветковић, Скоко и Јовичић, из Београда, улица Кнез Михаилова 7/IV, Београд, дана 23. октобра 2019. године, доноси следеће

РЕШЕЊЕ

I ОДОБРАВА СЕ у скраћеном поступку концентрација учесника на тржишту која настаје стицањем непосредне појединачне контроле од стране привредног друштва СЕЕ-BIG В.V., са седиштем на адреси Pietersbergweg 283, 1105 ВМ, Амстердам, Холандија, регистарски број 34305204, над привредним друштвом RCP Projekt d.o.o. Beograd, са седиштем на адреси Јужни Булевар 1 А, Београд, Република Србија, матични број 21015024, куповином 100% удела.

II УТВРЂУЈЕ СЕ се да је подносилац пријаве, дана 15. октобра 2019. године уплатио износ од ХХХ евра на рачун Комисије за заштиту конкуренције што представља одговарајући прописани износ за издавање решења о одобрењу концентрације у скраћеном поступку.

Образложење

Привредно друштво СЕЕ-BIG В.V., са седиштем на адреси Pietersbergweg 283, 1105 ВМ, Амстердам, Холандија, регистарски број 34305204, (у даљем тексту: подносилац пријаве или друштво СЕЕ-BIG В.V.), поднело је дана 8. октобра 2019. године преко пуномоћника, адвоката Горана Цветковића, пријаву концентрације која је заведена под бројем 6/0-02-810/2019-1. Подносилац пријаве предложио је да Комисија за заштиту конкуренције (у даљем тексту: Комисија) одобри концентрацију учесника на тржишту у скраћеном поступку.

Након што је извршила увид у достављену документацију и на основу свих чињеница које проистичу из садржаја поднете пријаве и њене допуне од 18. октобра 2019. године, Комисија је утврдила да је пријава потпуна и поднета у складу са Законом о заштити конкуренције („Службени гласник РС“, број 51/09 и 95/13, у даљем тексту: Закон) и са

чланом 3. Уредбе о садржини и начину подношења пријаве концентрације („Службени гласник РС“, број 05/16). Увидом у списе предмета утврђено је да је подносилац пријаве уплатио прописани износ за издавање решења о одобрењу концентрације у скраћеном поступку на рачун Комисије за заштиту конкуренције.

О поднетом захтеву за заштиту података у смислу члана 45. Закона, одлучено је посебним закључком.

Учесници у концентрацији

Учесник у концентрацији, привредно друштво СЕЕ-BIG В.В. је основано 20. јуна 2008. године, а претежне делатности су разрада грађевинских пројеката (шифра делатности: 4110), и делатност холдинг компанија (шифра делатности: 6420). Привредно друштво СЕЕ-BIG В.В. је у већинском власништву привредног друштва BIG Shopping Centers Ltd, са седиштем на адреси Sapir Herzliya, Израел, матични број 513623314 (у даљем тексту: BIG група). BIG група је јавна корпорација основана 2004. године и представља лидера у изградњи отворених трговинских центара у Израелу, са 22 постојећа и још 5 пројеката у развоју у овој земљи, који заједно заузимају површину од приближно 310.000 м². BIG група у Сједињеним Америчким Државама управља са 27 шопинг центара, а у Србији тренутно поседује 4 трговинска (шопинг) центра. BIG шопинг центри представљају мрежу отворених тржних центара. Налазе се на главним саобраћајницама, лако су доступни, са великим бројем продавницама и широким асортиманом производа.

У Републици Србији пројекти BIG групе су следећа четири трговинска центра:

- BIG Shopping Centar Нови Сад, који је отворен 2012. године, чија бруто површина за издавање износи 40.000 м², а који је у власништву привредног друштва Old Mill Center d.o.o. Београд;
- BIG FASHION Beograd у Вишњичкој улици, који је отворен у априлу 2017. године, чија бруто површина износи за издавање 32.200 м², а који је у власништву привредног друштва Leisure Group d.o.o. Београд;
- BIG Панчево, у улици Милоша Обреновића, површине продајних објеката за издавање од 27.841 м², а који је у власништву привредног друштва Клушко д.о.о. Панчево;
- Fashion Park Outlet Centar Индија, који се налази у Инђији, чија бруто површина износи 116.629 м², а који је у власништву привредног друштва Hvac Retail d.o.o. Индија.

У Републици Србији BIG група је присутна преко следећих друштава:

1. В.N.S. Management d.o.o., са седиштем на адреси Омладинских бригада 88а, 11070 Нови Београд, матични број 20881534. Претежна делатност овог друштва је управљање економским субјектом (шифра делатности: 7010);
2. Klupko d.o.o., са седиштем на адреси Милоша Обреновића 12, Панчево, матични број 08057427. Претежна делатност овог друштва је разрада грађевинских пројеката (шифра делатности: 4110);
3. Leisure Group d.o.o., са седиштем на адреси Вишњичка 84, 11000 Београд, матични број 07029527. Претежна делатност овог друштва је изнајмљивање властитих или изнајмљених некретнина и управљање њима (шифра делатности: 6820);

4. Minel Kotlogradnja Real Estate d.o.o., са седиштем на адреси Уралска 3, 11000 Београд, матични број 20439009. Претежна делатност овог друштва је разрада грађевинских пројеката (шифра делатности: 4110);
5. NBG Park d.o.o., са седиштем на адреси Добановачка 56, Земун, матични број 21246999. Претежна делатност овог друштва је инжењерске делатности и техничко саветовање (шифра делатности: 7112);
6. СЕЕ-BIG Management d.o.o., са седиштем на адреси Омладинских бригада 90а, 11070 Нови Београд, матични број 20462710. Претежна делатност овог друштва је разрада грађевинских пројеката (шифра делатности: 4110);
7. СЕЕ-BIG Airport d.o.o., са седиштем на адреси Омладинских бригада 90а, 11070 Нови Београд, матични број 20463201. Претежна делатност овог друштва је разрада грађевинских пројеката (шифра делатности: 4110);
8. СЕЕ-BIG Danube d.o.o., са седиштем на адреси Омладинских бригада 90а, 11070 Нови Београд, матични број 20462698. Претежна делатност овог друштва је разрада грађевинских пројеката (шифра делатности: 4110);
9. Megacenter d.o.o., са седиштем на адреси Омладинских бригада 90а, 11070 Нови Београд, матични број 20285010. Претежна делатност овог друштва је разрада грађевинских пројеката (шифра делатности: 4110);
10. Old Mill Center d.o.o., са седиштем на адреси Омладинских бригада 90а, 11070 Нови Београд, матични број 20345403. Претежна делатност овог друштва је разрада грађевинских пројеката (шифра делатности: 4110);
11. Rooster Hill Project d.o.o., са седиштем на адреси Омладинских бригада 90а, 11070 Нови Београд, матични број 20725699. Претежна делатност овог друштва је разрада грађевинских пројеката (шифра делатности: 4110).
12. Нвас Retail d.o.o. Инђија, са седиштем на адреси, улица Војводе Путника бб, Инђија, Србија, матични број 20564741. Претежна делатност овог друштва је изнајмљивање властитих или изнајмљених некретнина и управљање њима (шифра делатности: 6820);
13. BIG СЕЕ Park d.o.o., са седиштем на адреси Омладинских бригада 90а, 11070 Нови Београд, матични број 21513229. Претежна делатност овог друштва је изнајмљивање властитих или изнајмљених некретнина и управљање њима (шифра делатности: 6820).

Према наводима у пријави, привредно друштво СЕЕ-BIG Danube d.o.o. развија пројекат изградње трговинског центра на територији града Шапца, док привредно друштво Megacenter d.o.o. развија пројекат изградње трговинског центра на територији града Јагодине. Подносилац пријаве је навео да је његово зависно друштво Minel Kotlogradnja Real Estate d.o.o. у јуну 2019. године добило грађевинску дозволу за изградњу пословног објекта „Retail Box“, укупне планиране бруто грађевинске површине 26.614,34 м², у Београду, у блоку између улица Вишњичке, Уралске, Диљске и Стевана Христића, а што ће након изградње представљати реализацију I фазе комплекса „BIG FASHION PARK“. У пријави је наведено да осим објекта „Retail Box“, тренутно није у току изградња било ког другог трговинског центра нити других формата малопродајног објекта у Србији од стране подносиоца пријаве. Подносилац пријаве је навео да је одустао од изградње трговинског центра Big Fashion Видиковац. Подносилац пријаве тренутно планира да за наведену локацију иницира поступак за промену урбанистичких планова за потребе будуће изградње резиденцијалних (стамбених) објеката. Према наводима у пријави, изградња резиденцијалних (стамбених) објеката неће бити започета у 2019. години.

Сва привредна друштва која су под контролом ВІГ групе се, у смислу члана 5. Закона, третирају као један учесник на тржишту.

Према наводима у пријави, консолидовани приход ВІГ групе на светском тржишту у 2018. години износио је [...], а у Републици Србији [...] евра.

Учесник у концентрацији, привредно друштво RCP Projekt d.o.o. Beograd, са седиштем на адреси Јужни Булевар 1 А, Београд, Република Србија, матични број 21015024, (у даљем тексту: циљно друштво), основано је 8. маја 2014. године, а претежна делатност је куповина и продаја властитих некретнина (шифра делатности: 6810). У власништву циљног друштва је малопродајни парк Capitol Park Rakovica у улици Патријарха Димитрија, општина Раковица у граду Београду, чија бруто површина за издавање износи 21.021 м². Подносилац пријаве је навео да циљно друштво нема, нити обавља друге пословне активности, осим издавања локала у малопродајном парку Capitol Park Rakovica. Према наводима у пријави, у овом малопродајном парку постоји 30 продајних објеката, а закупци су ДИС супермаркети, Raiffeissen банка, апотека Galen Pharm, Waikiki, DeFacto, Koton и други. Већински власник циљног друштва са 77,5% удела је привредно друштво First Retail International NV, основано у складу са законима Белгије, са седиштем на адреси Pontbeekstraat 2, 1702 GrootBijgaarden, матични број 0844.591.965. Привредно друштво Holland Star Investments Cooperatie UA из Холандије, поседује 15% удела у циљном друштву, а привредно друштво Korys Investments NV, из Белгије, поседује 7,50% удела у циљном друштву.

Према подацима из биланса успеха за 2018. годину, укупан приход циљног друштва у Републици Србији износио је [...] евра.

Опис трансакције и акт о концентрацији

Као акт о концентрацији, Комисији је достављен Меморандум о разумевању, од 24. септембра 2019. године, који је закључен између привредних друштава First Retail International NV, Holland Star Investments Cooperatie UA и Korys Investments NV у својству продаваца, и привредног друштва СЕЕ-ВІГ В.В. у својству купца. У садржини Меморандума о разумевању исказана је озбиљна намера подносиоца пријаве за закључење уговора о куповини свих удела циљног друштва.

Након спровођења трансакције, привредно друштво СЕЕ-ВІГ В.В. стећи ће непосредну појединачну контролу над привредним друштвом RCP Projekt d.o.o. Beograd, односно постаће власник малопродајног парка Capitol Park Rakovica.

Услови за подношење пријаве

Из свега наведеног произлази да предметна трансакција представља концентрацију у смислу члана 17. став 1. тачка 2) Закона.

Учесник на тржишту који стиче контролу има обавезу пријаве концентрације у смислу члана 61. Закона, што је утврђено увидом у податке о приходима и у финансијске извештаје учесника концентрације. Пријава је поднета у складу са одредбама члана 63. став 2. Закона.

Релевантно тржиште

Релевантно тржиште одређено је у складу са чланом 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.

Подносилац пријаве је предложио да се релевантно тржиште производа дефинише као тржиште управљања (издавања) и располагања модерним малопродајним простором. У складу са претходном праксом, полазећи од стварне делатности подносиоца пријаве и циљног друштва, односно имовине циљног друштва, Комисија је прихватила предлог подносиоца пријаве, те је релевантно тржиште производа дефинисала као тржиште управљања (издавања) и располагања модерним малопродајним простором.

Подносилац пријаве је предложио да се релевантно географско тржиште дефинише као територија града Београда. У складу са претходном праксом, релевантно географско тржиште које се односи на делатност управљања (издавања) и располагања некретностима, Комисија је дефинисала на локалном нивоу. Имајућу у виду да се циљно друштво, односно малопродајни парк Capitol Park Rakovica налази на територији града Београда, релевантно географско тржиште дефинисано је као територија града Београда.

Оцена ефеката концентрације

Приликом оцене ефеката концентрације, Комисија је користила податке које је доставио подносилац пријаве и податке из јавно доступних извора.

Према подацима консултантске куће CBS International за први квартал 2019. године, чије податке је доставио подносилац пријаве, укупна понуда (брото) површине за издавање (*Gross Leasable Area - GLA*) модерног малопродајног простора у граду Београду је износила 382.000 м². Према подацима који је доставио подносилац пријаве, укупна површина модерног малопродајног простора којом он располаже, а која обухвата трговинске центре веће од 5.000 м² (BIG FASHION Beograd), износила је 32.200 м² односно око 8,43% од укупне површине модерног малопродајног простора у граду Београду. Површина малопродајног парка Capitol Park Rakovica износи око 21.021 м², односно 5,5% од укупне површине модерног малопродајног простора у граду Београду.

Након спровођења концентрације, односно у 2019. години, укупна површина модерног малопродајног простора намењеног управљању (издавању) и располагању на територији града Београда, под контролом подносиоца пријаве износиће 53.221 м², односно 13,93%. Најзначајнији конкуренти су групе друштава, MPC Properties, GTC група, Nuprop Investments Limited, Poseidon Group, Ashtröm, Plaza Centers и други.

На основу претходног, Комисија је констатовала да предметном концентрацијом долази до хоризонталног преклапања на тржишту управљања (издавања) и располагања

малопродајним простором у граду Београду. Тржишни удео подносиоца пријаве, према бруто површини модерног малопродајног простора за издавање ће се повећати за 5,5 процентних поена, и износиће 13,93% у 2019. години на територији града Београда.

Имајући у виду све претходно наведено, Комисија је закључила да не постоји забринутост у погледу било ког критеријума за оцену дозвољености концентрације из члана 19. Закона. Из тог разлога је одлучено као у ставу I диспозитива овог решења.

Одлука у ставу II диспозитива донета је применом члана 65. став 5. Закона и члана 2. став 1. тачке 6. Тарифника о висини накнада за послове из надлежности Комисије за заштиту конкуренције, 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 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.