

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.



Република Србија  
**КОМИСИЈА ЗА ЗАШТИТУ  
КОНКУРЕНЦИЈЕ**

Савска улица 25/IV, Београд

Број: 6/0-02-414/2022-7

Датум: 24. мај 2022. године

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 49/11), одлучујући по пријави концентрације број 6/0-02-414/2022-1, коју је 14. априла 2022. године, поднело привредно друштво CPI Property Group SA, са седиштем на адреси 40 Rue de la Vallee CP 2661, Луксембург, Велико Војводство Луксембург, преко пуномоћника адвоката адвоката Јована Мићовића, из адвокатске канцеларије WOLF THEISS из Београда, ПЦ Ушће, Булевар Михајла Пупина бр. 6, дана 24. маја 2022. године, доноси следеће

## **Р Е Ш Е Њ Е**

**I ОДОБРАВА СЕ** у скраћеном поступку концентрација учесника на тржишту која настаје стицањем појединачне контроле од стране привредног друштва CPI Property Group SA, са седиштем на адреси 40 Rue de la Vallee CP 2661, Луксембург, Велико Војводство Луксембург, матични број B102254, над привредним друштвом S Immo AG, са седиштем на адреси Friedrichstraße 10, 1010 Беч, Аустрија, матични број FN 58358, куповином акција.

**II УТВРЂУЈЕ СЕ** да је подносилац пријаве, друштво CPI Property Group SA, дана 19. априла 2022. године, уплатио ХХХ на рачун Комисије за заштиту конкуренције, што одговара прописаном износу за издавање решења о одобрењу концентрације у скраћеном поступку.

### ***Образложење***

Привредно друштво CPI Property Group SA, са седиштем на адреси 40 Rue de la Vallee CP 2661, Луксембург, Велико Војводство Луксембург, матични број B102254 (у даљем тексту: подносилац пријаве или CPIPG), поднело је Комисији за заштиту конкуренције (у даљем тексту: Комисија), дана 14. априла 2022. године, преко пуномоћника адвоката Јована Мићовића, из адвокатске канцеларије WOLF THEISS из Београда, ПЦ Ушће, Булевар Михајла Пупина бр. 6, пријаву концентрације број 6/0-02-414/2022-1. Допуне пријаве су поднете 18. априла и 6. маја 2022. године.

Увидом у достављену документацију и допуне пријаве, 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. У списима предмета се налази доказ о извршеној уплати, којим се потврђује да је уплаћен прописани износ за издавање акта Комисије, што је утврђено у ставу II диспозитива.

О поднетом захтеву за заштиту података у складу са чланом 45. Закона о заштити конкуренције („Службени гласник РС“, број 51/09 и 95/13, даље у тексту: Закон), Комисија је одлучила посебним закључком.

## 1. Учесници у концентрацији

Подносилац пријаве, друштво CIPG поседује и управља великим, разноврсним портфолиом некретнина са процењеном вредношћу од око 11,2 милијарде евра, који чине 343 појединачне некретнине. Његов портфолио обухвата пословни простор (52%, првенствено у Берлину, Прагу, Варшави и Будимпешти), малопродајни простор (22%, првенствено регионалне тржне центре и малопродајне паркове у Чешкој, као и у Пољској и Мађарској), хотеле, одмаралишта (7%), стамбене зграде (9%), неизграђено земљиште (8%), развојне, индустријске, пољопривредне и логистичке некретнине (3%). Отприлике 66% имовине CIPG-а налази се у Републици Чешкој (41%) и Берлину (25%), док се преостале некретнине налазе на тржиштима у региону централне и источне Европе, као што су Пољска и Мађарска (27%) и у мањој мери у западној Европи (7%).

Највећи акционар подносиоца пријаве је физичко лице Радован Витек, који индиректно или директно поседује приближно 88,8% акција у подносиоцу пријаве (са приближно 89,4% права гласа).

У Републици Србији, CIPG је активан само у сегменту издавања канцеларијских и малопродајних објеката, преко свог новостеченог зависног друштва Immofinanz, чије стицање је одобрено решењем Комисије број 6/0-02-173/2022-7 од 18. фебруара 2022. године.

Immofinanz је друштво за комерцијалне некретнине са седиштем у Бечу. Основна делатност обухвата изнајмљивање канцеларијског простора (64%) и малопродајних објеката (35%) у појединим земљама западне и источне Европе. Најважнија кључна тржишта за Immofinanz укључују Аустрију, Немачку, Чешку, Словачку, Румунију, Мађарску, Хрватску, Словенију и Србију. Immofinanz има портфолио некретнина са процењеном вредности од око 5 милијарди евра који укључује око 210 некретнина. У сектору канцеларијског простора, Immofinanz се концентрише на главне градове кључних земаља и главне пословне локације у Немачкој, преко свог међународног бренда *myhive*. Своје активности у малопродајном сектору Immofinanz заснива на бренду STOP SHOP за малопродајне паркове и VIVO! за тржне центре који су пројектовани, пре свега, за секундарне и терцијарне градове, како се наводи у пријави.

Immofinanz, као зависно друштво подносиоца пријаве поседује и управља са десет малопродајних објеката (тј. *retail* паркова). Ови малопродајни паркови, познати под називом „STOP SHOP“, заузимају око 122.100 м<sup>2</sup> површине намењене за издавања и

налазе се у више градова у Србији – Београду, Чачку, Лазаревцу, Нишу, Пожаревцу, Смедереву, Сремској Митровици, Суботици, Ваљево и Вршцу. Наведени простори се дају у закуп популарним закупцима као што су Tempo, Deichmann, DM, C&A, Jysk и H&M. Пословне активности Immofinanz-а у Србији ограничене су на давање у закуп малопродајних објеката и Immofinanz не нуди услуге управљања некретнинама трећим лицима.

Поред *retail* паркова, Immofinanz има следећа зависна друштва регистрована у Србији:

- Immofinanz Services d.o.o. Beograd-Novi Beograd, са седиштем на адреси Булевар Михајла Пупина 10л, Нови Београд, матични број 21143529. Претежна регистрована делатност друштва је управљање некретнинама за накнаду;
- STOP SHOP SERBIA d.o.o. Beograd – Stari Grad, са седиштем на адреси Кнез Михаилова 10, Београд, матични број 21036455. Претежна регистрована делатност друштва је разрада грађевинских пројеката;
- Retail Park Four d.o.o. Beograd, са седиштем на адреси Булевар Михајла Пупина 10л, Нови Београд, матични број: 21270121. Претежна регистрована делатност друштва је изнајмљивање властитих или изнајмљених некретнина и управљање њима.

Предметном трансакцијом је обухваћено привредно друштво S Immo AG, са седиштем на адреси Friedrichstraße 10, 1010 Беч, Аустрија, матични број FN 58358 (у даљем тексту: S Immo или Циљно друштво). S Immo је друштво за улагање у некретнине и инвестира искључиво у Европској унији са фокусом на главне градове у Аустрији, Немачкој и централној и источној Европи. Око 67% некретнина се налази у Аустрији и Немачкој, док се преосталих 33% налази у централној и источној Европи. На дан 3. фебруар 2022. године, имовински портфолио циљног друштва се састојао од 367 некретнина, при чему се 70% некретнина из портфолија Циљног друштва састоји од комерцијалних некретнина (пословни простор, shopping центри и хотели), а преосталих 30% обухвата стамбене објекте.

Највећи акционари друштва S Immo AG су CIPIG (16,6%), Immofinanz (у власништву CIPIG 26,49%) и Eurovea Services s.r.o. (5,21%) и остали акционари (52,24%). Према доступним информацијама, ниједан други акционар не поседује више од 5% акција у Циљном друштву. У Републици Србији, Циљно друштво нема приходе, регистровано присуство и/или имовину у власништву или закупу.

## **2. Опис концентрације и акт о концентрацији**

Предложена трансакција се односи на стицање појединачне контроле над друштвом S Immo од стране друштва CIPIG. CIPIG је тренутно независни акционар у S Immo, који директно држи укупно 11.818.668 акција циљног друштва, што одговара неконтролном учешћу од приближно 16,6%. Поред тога, CIPIG је недавно стекао појединачну контролу над друштвом Immofinanz, које већ (директно) поседује 19.499.437 акција у циљном друштву, што одговара неконтролном учешћу од приближно 26,49%.

Као правни основ предметне трансакције Комисији је достављена копија јавног огласа о намери да се објави (обавезна) јавна понуда по аустријском закону о преузимању акционарских друштава, на основу којег CIPIG намерава да стекне све преостале акције и тиме искључиво контролу над S Immo-ом.

### 3. Испуњеност услова за подношење пријаве

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, Комисија је утврдила да су учесници у концентрацији имали обавезу да пријаве концентрацију, јер је укупан приход учесника већи од износа који су прописани чланом 61. Закона, као услова за пријаву концентрације. Комисија је утврдила да је пријава концентрације поднета у складу са чланом 63. став 2. Закона.

### 4. Релевантно тржиште

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).

Како је претходно наведено, подносилац пријаве, преко свог зависног друштва Immofinanz, поседује и управља са десет малопродајних објеката (тј. *retail* паркова) у Републици Србији. Пословне активности Immofinanz-а у Србији ограничене су на давање у закуп малопродајних објеката и Immofinanz не нуди услуге управљања некретнинама трећим лицима.

Подносилац пријаве наводи да за потребе предложене трансакције није неопходно коначно дефинисати релевантно тржиште производа, с обзиром на то да се пословне активности учесника у концентрацији не преклапају. Међутим, ради потпуности пријаве подносилац пријаве предлаже да се релевантно тржиште производа дефинише као тржиште управљања (издавања) и располагања малопродајним простором, као и да у овом случају није потребна даља сегментација релевантног тржишта.

Комисија је, имајући у виду своју претходну праксу, релевантно тржиште производа за потребе предложене трансакције дефинисала као тржиште управљања (издавања) и располагања малопродајним простором. Приликом дефинисања релевантног тржишта производа, Комисија је имала у виду поделу 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.). С обзиром на то да Циљно друштво није присутно у Републици Србији, а да се подносилац пријаве преко свог зависног друштва бави издавањем малопродајног простора, Комисија је посебно анализирала положај учесника у концентрацији на тржишту некретнина намењених обављању малопродајне делатности (малопродајни простор).

Када је у питању релевантно географско тржиште, подносилац пријаве је предложио да се оно дефинише на националном нивоу, као територија Републике Србије, што је Комисија прихватила. Комисија сматра да у конкретном случају није потребна ужа дефиниција релевантног географског тржишта, имајући у виду да Циљно друштво није присутно у Републици Србији.

## **5. Оцена ефеката концентрације**

Приликом испитивања ефеката пријављене концентрације на конкуренцију, Комисија је, на основу података које јој је доставио подносилац пријаве, оценила да концентрација неће нарушити конкуренцију на релевантном тржишту, имајући у виду да Циљно друштво није активно у Србији и да не послује на релевантном тржишту.

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

Небојша Перић с.р.