



Република Србија  
**КОМИСИЈА ЗА ЗАШТИТУ  
КОНКУРЕНЦИЈЕ**

Савска улица 25/IV, Београд  
Број: 6/0-02-556/2018-5  
Датум: 24. август 2018. године

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

Члан Савета Комисије за заштиту конкуренције, по овлашћењу Председника Комисије број 1/0-06-119/2018-2 од 08.01.2018. године, 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 6/0-02-556/2018-1, коју је 20. јула 2018. године поднело привредно друштво „Balkans Real Estate“ В.В., на адреси Gustav Mahlerplein 28, Амстердам, Холандија, преко пуномоћника адвоката Срђане Петронијевић, из адвокатске канцеларије „Моравчевић, Војновић и Партнери“, Добрачина бр. 15, Београд, дана 24. августа 2018. године, доноси следеће

## **РЕШЕЊЕ**

**I ОДОБРАВА СЕ** у скраћеном поступку концентрација учесника на тржишту која настаје стицањем појединачне контроле од стране привредног друштва „Balkans Real Estate“ В.В., на адреси Gustav Mahlerplein 28, Амстердам, Холандија, матични број 34189436, над привредним друштвима „BreAtt“ В.В., са седиштем на адреси Gustav Mahlerplein 28, Амстердам, Холандија, матични број 64594580, и „SCIV Holding“ В.В., са седиштем на адреси Gustav Mahlerplein 28, Амстердам, Холандија, матични број 71746234, куповином удела.

**II УТВРЂУЈЕ СЕ** да је подносилац пријаве друштво „Balkans Real Estate“, дана 25. јула 2018. године, уплатио 25.000,00 (двадесетпетхиљада) евра на рачун Комисије за заштиту конкуренције, што одговара прописаном износу таксе за издавање решења о одобрењу концентрације у скраћеном поступку.

### ***Образложење***

Привредно друштво „Balkans Real Estate“ В.В., на адреси Gustav Mahlerplein 28, Амстердам, Холандија, матични број 34189436 (даље у тексту: „Balkans Real Estate“ или подносилац пријаве), поднело је Комисији за заштиту конкуренције (даље у тексту: Комисија), дана 20. јула 2018. године, преко пуномоћника, адвоката Срђане Петронијевић, из адвокатске канцеларије „Моравчевић Војновић и Партнери“, Добрачина бр. 15, Београда, пријаву концентрације бр. 6/0-02-556/2018-1. Подносилац пријаве је 9. августа 2018. године доставио Комисији допуну 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 („Службени гласник РС“, број 51/09 и 95/13, даље у тексту: Закон), подносилац пријаве је поднео Комисији захтев за заштиту одређених података садржаних у пријави концентрације. Садржину захтева представља спецификација података чија се заштита тражи, као и образложење разлога за постављање таквог захтева. Комисија је о овом захтеву одлучила посебним закључком о заштити података.

## **1. Учесници у концентрацији**

Подносилац пријаве послује у Републици Србији преко својих бројних повезаних друштава, као друштво за развој некретнина. Његова зависна друштва у Србији послују у оквиру „МРС“ групе, која је позната по свом бренду и регистрованом заштитном знаку „МРС Properties“. Група „МРС“ 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 „Balkans Real Estate“ је у директном искључивом власништву друштва Centurion Venture Capital B.V., са седиштем у Холандији.

У Републици Србији, „МРС“ група послује преко следећих зависних друштава: 1) Balkans Real Estate d.o.o. Beograd, матични број 20337559; 2) USCE Tower I d.o.o. Beograd, матични број 20529784; 3) GP Seven d.o.o. Beograd, матични број 20529750; 4) Immocentar Two d.o.o. Beograd, матични број 20529733; 5) City Real Estate d.o.o. Beograd, матични број 17382888; 6) MRC Holding d.o.o. Beograd, матични број 07764855; 7) Mercata d.o.o. Beograd, матични број 07777663; 8) PLAZA PRIMA d.o.o. Beograd, матични број 20548339; 9) Navigator Business Center d.o.o. Beograd, матични број 21120774; 10) BIGZ 1831 a.d. Beograd, матични број 17143611; 11) BRE Development One d.o.o. Beograd, матични број 21185582; 12) Confluence Property Management d.o.o. Serbia, матични број 20550406.

Спровођењем пријављене концентрације, подносилац пријаве стиче појединачну контролу над привредним друштвима „BreAtt“ B.V., са седиштем на адреси Gustav Mahlerplein 28, Амстердам, Холандија, матични број 64594580, и „SCIV Holding“ B.V., са седиштем на адреси Gustav Mahlerplein 28, Амстердам, Холандија, матични број 71746234 (даље у тексту: циљна друштва). Пре спровођења концентрације, циљна друштва су под заједничком контролом подносиоца пријаве и „Atterbury“ групације.

Друштво „BreAtt“ B.V. се налази под контролом подносиоца пријаве и друштва „Atterbury Europe“ B.V., са седиштем на адреси Schuttersveld 9, 2316XG Лајден, Холандија. Ово друштво послује на тржишту некретнина, као заједничко друштво групација „МРС“ и „Atterbury“, а основано је 2015. године, након што је Комисија одобрила концентрацију насталу стицањем заједничке контроле над неколико друштава у Србији, од стране наведених групација, решењем бр. 6/0-02-740/2015-11 од 19. новембра 2015. године. Друштво „BreAtt“ нема других пословних активности осим управљања пословањем неколико друштава за развој некретнина за рачун својих матичних друштава, а под његовом контролом послују следећа друштва 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 – издавање у закуп простора у тржном центру „Ušće Shopping Center“,

2. „Kanem Co“, на адреси Булевар Михајла Пупина 6, 11070 Нови Београд, матични број 20529741 – издавање простора у Кнез Михајловој улици у Београду,
3. „Immocentar I“, на адреси Булевар Михајла Пупина 6, 11070 Нови Београд, матични број 20529776 – издавање простора у тржном центру „Immo Outlet Centar“ у Београду,
4. „Stareal“, на адреси Булевар Михајла Пупина 6, 11070 Нови Београд, матични број 21134937 – издавање малопродајног простора у оквиру стамбеног комплекса „Оаза“ у Београду,
5. „Sub Real“, на адреси Булевар Михајла Пупина 6, 11070 Нови Београд, матични број 21037877 – издавањем малопродајног простора који се налази у Суботици,
6. „Retail Park“, на адреси Булевар Михајла Пупина 6, 11070 Нови Београд, матични број 21023469 – власник малопродајног (*retail*) парка Shoppi Retail Parka Subotica који је отворен у марту 2016. године,
7. „Retail Center“, на адреси Булевар Михајла Пупина 6, 11070 Нови Београд, матични број 21333387 – издавање у закуп простора у тржном центру „Mercator“,
8. „Borča Retail Park“, на адреси Булевар Михајла Пупина 6, 11070 Нови Београд, матични број 21051829 – власник малопродајног (*retail*) парка Shoppi Retail Park Borča,
9. „Shopping Center Tri“, на адреси Булевар Михајла Пупина 6, 11070 Нови Београд, матични број 21061301 – власник малопродајног (*retail*) парка Shoppi Retail Park Smederevo,
10. „Ušće Tower Two“, на адреси Булевар Михајла Пупина 6, 11070 Нови Београд, матични број 21225258 – изнајмљивање властитих или изнајмљених некретнина и управљање њима,
11. „Retail Park Four“, на адреси Булевар Михајла Пупина 6, 11070 Нови Београд, матични број 21270121 – изнајмљивање властитих или изнајмљених некретнина и управљање њима.

Друштво „SCIV Holding“ се налази под контролом подносиоца пријаве и друштва „Atterbury Europe Holding“ B.V., са седиштем на адреси Schuttersveld 9, 2316XG Лајден, Холандија. Ово друштво [...] има једно зависно друштво – „Shopping Center IV“, на адреси Булевар Михајла Пупина 6, 11070 Нови Београд, матични број 21169072, чија је регистрована делатност изнајмљивање властитих или изнајмљених некретнина и управљање њима. [...]

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

Правни основ за концентрацију јесте Писмо о намерама које су потписали подносилац пријаве, као купац, и друштва „Atterbury Europe Holding“ и „Atterbury Europe“, као продавци. Овим писмом је предвиђено да подносилац пријаве стекне 50% удела у циљним друштвима и на тај начин постане њихов једини власник. Тиме ће се заједничка контрола над циљним друштвима, коју су вршиле групације „MPC“ и „Atterbury“, променити у појединачну контролу коју ће над циљним друштвима вршити подносилац пријаве.

## **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 је подносилац пријаве имао обавезу да пријави 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 благовремена, јер је 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). За оцену ефеката предметне концентрације, Комисија је као релевантно тржиште производа одредила тржиште издавања малопродајног простора и управљања овим простором.

Полазећи од производа које потрошачи сматрају заменљивим у погледу њиховог својства, уобичајене намене и цене, као и од активности циљних друштава у Србији, Комисија је приликом одређивања релевантног тржишта производа у конкретном случају имала у виду и праксу Европске комисије. 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 су предмет концентрације циљна друштва која се претежно баве издавањем малопродајног простора, Комисија је посебно анализирала положај учесника у концентрацији на тржишту некретнина намењених обављању малопродајне делатности (малопродајни простор). Подносилац пријаве сматра да за потребе предметне пријаве тржиште производа треба дефинисати као тржиште некретнина за комерцијалну употребу, имајући у виду активности свих учесника у концентрацији.

Комисија није разматрала да ли се у оквиру тржишта некретнина намењених обављању малопродајне делатности 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.

Релевантно географско тржиште одређено је као тржиште Републике Србије, иако би оно могло бити уже дефинисано – према једном ужем географском тржишту или више њих (локалних географских подручја, као што су општине, окрузи или региони), с обзиром на то да циљна друштва послују у Београду, Смедереву и Суботици. Наведена подела релевантног географског тржишта је могућа, што показује и пракса Комисије и ЕУ, али Комисија је утврдила да за оцену ефеката пријављене концентрације таква подела није потребна, јер се у конкретном случају ради о промени облика контроле над циљним друштвима и концентрација у сваком случају неће нарушити конкуренцију. Комисија је тиме уважила предлог подносиоца пријаве, који сматра да се релевантно тржиште производа може одредити и као национално.

#### **5. Оцена ефеката концентрације**

Приликом испитивања ефеката пријављене концентрације на конкуренцију, Комисија је, на основу доступних података и података које јој је доставио подносилац пријаве, оценила да концентрација неће нарушити конкуренцију у Републици Србији, имајући у виду да ће над циљним друштвима само доћи до промене облика контроле, из заједничке у појединачну контролу коју ће вршити подносилац пријаве. Према

подацима које је доставио подносилац пријаве, процењује се да ће његово учешће на тржишту Републике Србије након концентрације износити око /10-20/%, [...].

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 б. 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 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 и 106/2015).

**П.О. ПРЕДСЕДНИКА КОМИСИЈЕ**

Чедомир Радојчић, члан Савета Комисије