



Република Србија  
**КОМИСИЈА ЗА ЗАШТИТУ  
КОНКУРЕНЦИЈЕ**

Број: 6/0-02-563/2017-10

Датум: 12. октобар 2017. године

Београд

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

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 6/0-02-563/2017-1, коју је дана 24. августа 2017. године поднело привредно друштво LSREF4 Eagle Luxembourg S.à.r.l., са седиштем на адреси Atrium Business Park Vitrum, 33 rue du Puits Romain, L-8070 Bertrange, Велико Војводство Луксембург, матични број В198170, преко пуномоћника адвоката Бојана Вучковића, из адвокатске канцеларије Karanović & Nikolić o.a.d., из Београда, ул. Ресавска бр. 23, Београд, дана 12. октобра 2017. године, доноси следеће

### **РЕШЕЊЕ**

**I ОДОБРАВА СЕ** у скраћеном поступку концентрација учесника на тржишту која настаје стицањем контроле од стране привредног друштва LSREF4 Eagle Luxembourg S.à.r.l., са седиштем на адреси Atrium Business Park Vitrum, 33 rue du Puits Romain, L-8070 Bertrange, Луксембург, матични број В198170, над привредним друштвом Centrice Real Estate GmbH, са седиштем на адреси Liechtensteinstrasse 22-22a, Stiege 1, Büro 5, 1 Stock, A-1090 Беч, Република Аустрија, матични број FN 357161 m, куповином 100% удела.

**II УТВРЂУЈЕ СЕ** се да је подносилац пријаве, друштво LSREF4 Eagle Luxembourg S.à.r.l., са седиштем на адреси Atrium Business Park Vitrum, 33 rue du Puits Romain, L-8070 Bertrange, Луксембург, матични број В198170, дана 05. октобра 2017 године уплатио износ од 25.000,00 (двадесетпетхиљада и 00/100) евра на рачун Комисије за заштиту конкуренције што представља одговарајући прописани износ за издавање решења о одобрењу концентрације у скраћеном поступку.

### **Образложење**

Привредно друштво LSREF4 Eagle Luxembourg S.à.r.l., са седиштем на адреси Atrium Business Park Vitrum, 33 rue du Puits Romain, L-8070 Bertrange, Луксембург, матични број В198170, (у даљем тексту: подносилац пријаве или LSREF4), поднело је дана 24. августа 2017. године преко пуномоћника пријаву концентрације која је заведена под бројем 6/0-02-563/2017-1. Подносилац пријаве предложио је да Комисија за заштиту конкуренције (у даљем тексту: Комисија) одобри концентрацију учесника на тржишту по скраћеном поступку. Подносилац пријаве је дана 31. августа, 06. септембра и 22. септембра доставио допуне пријаве концентрације.

Након што је извршила увид у достављену документацију и на основу свих чињеница које проистичу из садржаја поднете пријаве и њених допуна, 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).

Подносилац пријаве је 25. августа 2017. године, доставио Комисији и захтев за одређивање мере заштите података и извора података, као и његове допуне од 06. и 22. септембра 2017. године, о чему је одлучено посебним Закључком број 6/0-02-563/2017-9, од 12. октобра 2017. године.

### **Учесници концентрације**

Учесник у концентрацији, друштво LSREF4 је друштво посебне намене основано за потребе предметне трансакције и индиректно је контролисано од стране фондова: Lone Star Real Estate Fund IV., Lone Star Real Estate Fund IV (U.S.), L.P. и Lone Star Real Estate Fund IV (Bermuda), L.P., који су под контролом приватног фонда (private equity) Lone Star Funds (у даљем тексту: Lone Star фондови). Ови фондови, прикупљена средства инвестирају у некретнине, капитал, кредите и осталу финансијску имовину. Они су организовани као институционални инвеститори чији су партнери корпоративни и јавни пензиони фондови, државни фондови благостања, универзитетске задужбине, фондације, и богата физичка лица. У Републици Србији, Lone Star фондови су присутни преко следећих друштава (у даљем тексту: група друштава GTC Србија) :

1. GTC Međunarodni razvoj nekretnina d.o.o. Београд, матични број 17373153, са седиштем на адреси Милутина Миланковића 9 њ, Београд, Нови Београд, Србија, чија је претежна делатност разрада грађевинских пројеката (шифра делатности 4110);
2. GTC Business Park d.o.o. Београд, матични број 17566652, са седиштем на адреси Милутина Миланковића 9 њ, Београд, Нови Београд, Србија, чија је претежна делатност разрада грађевинских пројеката (шифра делатности 4110);
3. Atlas Centar d.o.o. Београд, матични број 20135891, са седиштем на адреси Милутина Миланковића 9 њ, Београд, Нови Београд, Србија, чија је претежна делатност разрада грађевинских пројеката (шифра делатности 4110);
4. Commercial & Residential Ventures d.o.o. Београд, матични број 20101989, са седиштем на адреси Милутина Миланковића 9 њ, Београд, Нови Београд, Србија, чија је претежна делатност управљање некретнинама за накнаду (шифра делатности 6832);
5. Demo Invest d.o.o. Београд, матични број 20119349, са седиштем на адреси Милутина Миланковића 9 њ, Београд, Нови Београд, Србија, чија је претежна делатност разрада грађевинских пројеката (шифра делатности 4110);
6. Commercial Developments d.o.o. Београд, матични број 20101989, са седиштем на адреси Милутина Миланковића 9 њ, Београд, Нови Београд, Србија, чија је претежна делатност разрада грађевинских пројеката (шифра делатности 4110);
7. Glamp d.o.o. Београд, матични број 20098732, са седиштем на адреси Милутина Миланковића 9 њ, Београд, Нови Београд, Србија, чија је претежна делатност неспецијализована трговина на велико (шифра делатности 4690).

Према наводима у пријави, делатност групе друштава GTC Србија односи се на развој комерцијалних некретнина, углавном канцеларијског простора, и издавања у закуп пословног простора. Подносилац пријаве је навео и да друштво Commercial Developments d.o.o. Београд није активно друштво, а да је аквизиција друштва Glamp d.o.o. Београд спроведена у 2016. години, као и да оно није обављало пословну активност у 2016. години. Ова концентрација је Решењем број: 6/0-02-646/2016, од 30.09.2016. године одобрена од стране Комисије. Сва друштва која припадају групи друштава GTC Србија послују искључиво на територији града Београда, и то на следећим пројектима који су завршени:

- GTC House, на углу улица Булевар Зорана Ђинђића и Шпанских бораца, Нови Београд, са укупном површином од 13.500 м<sup>2</sup>;
- GTC 19 Avenue, у улици Владимира Поповића, Нови Београд, са укупном површином од 17.000 м<sup>2</sup>;
- GTC FortyOne, три зграде у Булевару Милутина Миланковића, Нови Београд, са укупном површином од 28.000 м<sup>2</sup>;
- GTC Square, у улици Милутина Миланковића, Нови Београд, са укупном површином од 21.500 м<sup>2</sup>.

Пројекти у изградњи су:

- Ada Mall, тржни центар чији је завршетак планиран за трећи квартал 2018. године у Радничкој улици у Београду, са укупном површином од 34.000 м<sup>2</sup>; и
- GTC Green Heart (коме ће се припојити завршени пројекат GTC Square), три нове пословне зграде чији је завршетак планиран за четврти квартал 2018. године у улици Милутина Миланковића, Нови Београд, са додатном површином од 24.500 м<sup>2</sup>, односно укупном површином од 46.000 м<sup>2</sup>.

Учесник у концентрацији, друштво Centrice Real Estate GmbH (у даљем тексту: циљно друштво или Centrice Аустрија), са седиштем у Бечу и регионалним канцеларијама у Љубљани, Загребу и Београду, управља потрфолиом некретнина малопродајних објеката (64%) и пословних објеката (36%) са укупном закупно површином од око 339.000 м<sup>2</sup>. Циљно друштво, преко својих зависних друштава лоцираних у Словенији, Хрватској, Србији, Босни и Херцеговини и Македонији, управља непокретностима у Југоисточној Европи, комбинујући локално искуство и know-how са интернационалним окружењем и управљањем. Centrice Аустрија поседује и управља са 19 трговинских и малопродајних центара (*shopping center*) као и са 4 пословне зграде у Словенији, 5 пословних зграда у Хрватској, једним трговинским центром (*shopping center*) у Босни и Херцеговини и по једном пословном зградом у Србији и Македонији. У Србији, циљно друштво контролише друштво Blok 67 Associates d.o.o. Београд, матични број 17484613 које је власник зграде Belgrade Business Center, а која се налази у насељу Belvil, претежно стамбеном кварту у општини Нови Београд. Ова зграда је комплетирана 2010. године, чија бруто површина износи 17.900 м<sup>2</sup> (главни закупци су Air Србија и UniCredit банка). Подносилац пријаве је доставио и списак свих друштава у Словенији, Хрватској, Босни и Херцеговини и Македонији која су под контролом циљног друштва. Једини члан циљног друштва је Cedrus Handelsund Beteiligungs GmbH, са седиштем на адреси Alpen-Adria-Platz 1, A-9020 Klagenfurt am Wörthersee, Аустрија.

### **Опис трансакције и акт о концентрацији**

Као акт о концентрацији, Комисији је достављен Уговор о купопродаји удела и зајмова у вези са свим уделима друштва Centrice Real Estate GmbH и са свим зајмовима које је одобрило друштво Heta Asset Resolution AG друштвима у Centrice групи. Овај Уговор је закључен дана 31.05.2016. године између друштва Cedrus Handels-und Beteiligungs GmbH, Клагенфурт, Аустрија, као продавца циљног удела, као и друштва Heta Asset Resolution AG, Клагенфурт, Аустрија, као продавца зајмова, с једне стране и друштва LSREF4 Eagle Luxembourg S.à.r.l. из Луксембурга, као купца циљног удела, као и друштва LSREF4 Sweden Orel AB, Штокхолм, Шведска као купца зајмова с друге стране уз приступање Уговору друштва Centrice Real Estate GmbH, Беч, Аустрија, као циљног друштва и аустријског

дужника, Centrice Zagreb d.o.o., Загреб, Хрватска, као хрватског дужника и Blok 67 Associates d.o.o. Београд, Србија, као српског дужника. Овим Уговором прецизно су дефинисана сва међусобна права и обавезе уговорних страна.

Подносилац пријаве је дана 06. септембра 2017. године доставио Комисији поднесак у коме су наведени [...]

### **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. став 1. тачка 1. и тачка 2. Закона, што је утврђено увидом у податке о приходима и у финансијске извештаје учесника концентрације. Из података достављених Комисији о укупним годишњим приходима групе друштва којој припада подносилац пријаве оствареним на светском тржишту и тржишту Републике Србије, те укупном приходу циљног друштва у претходној обрачунској години, оствареном у Републици Србији проистиче да исти надмашују износе остварених укупних годишњих прихода из члана 61. Закона, што значи да је постојала обавеза пријаве предметне концентрације Комисији.

### **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 предложио је да се релевантно тржиште производа дефинише као тржиште некретнина, односно тржиште развоја, управљања, издавања, закупа и располагања некретнинама. Приликом одређивања релевантног тржишта производа, а која се односе на некретнине, Комисија је пошла од поделе некретнина која је извршена према њиховој намени. Према критеријуму намене, релевантно тржиште производа које се односи на некретнине, може се поделити на четири посебна тржишта: тржиште некретнина намењено становању, тржиште некретнина модерног комерцијалног (канцеларијског) и малопродајног простора, тржиште индустријских и логистичких објеката, и тржиште хотелских објеката. Свако од ових тржишта могуће је додатно сегментирати према типу некретнина, фактору локације, и/или ценовном рангу. Тржиште некретнина модерног комерцијалног (канцеларијског) и малопродајног простора може се додатно сегментирати на посебна тржишта модерног комерцијалног (канцеларијског) пословног простора и тржиште малопродајног простора. Полазећи од стварне делатности подносиоца пријаве и циљног друштва у Републици Србији, Комисија је релевантно тржиште производа дефинисала као тржиште управљања (издавања) и располагања модерним комерцијалним пословним простором. Према наводима у пријави, циљно друштво у Републици Србији контролише друштво Blok 67 Associates d.o.o. Београд, које је власник пословне зграде, Belgrade Business Center, а која се налази у насељу Belville, урбаном, претежно стамбеном кварту у општини Нови Београд. Ова зграда је завршена 2010. године, а укупна бруто површина износи 17.900 м<sup>2</sup>. Главни закупци су друштва Air Srbija и UniCredit банка. Комисија је имала у виду, да је друштво Blok 67 Associates d.o.o. Београд било власник и 130.300 м<sup>2</sup> стамбеног простора у насељу Belville, које је продато новим власницима. С

обзиром, да циљно друштво у Републици Србији није присутно на тржишту управљања (издавања) и располагања малопродајним простором, као ни стамбеним простором, Комисија је релевантно тржиште производа дефинисала као тржиште управљања (издавања) и располагања модерним комерцијалним (канцеларијским) пословним 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 некретнинама, Комисија је дефинисала на локалном нивоу, те је прихватила предлог подносиоца пријаве. У овом случају, релевантно географско тржиште дефинисано је као територија града Београда.

### **Оцена ефеката концентрације**

Након дефинисања релевантног тржишта, а за потребе оцене ефеката предметне концентрације, Комисија је анализирала структуру релевантног тржишта, и утврдила ниво конкуренције. Комисија је имала у виду да се цена закупа модерног комерцијалног пословног простора разликује од квалитета изградње и локације, али јој прецизни подаци за конкуренте подносиоца пријаве нису били доступни. С обзиром да је заједнички тржишни удео учесника у концентрацији на дефинисаном релевантом тржишту према критеријуму укупне (брuto) површине за издавање (*Gross Leasable Area - GLA*) знатно мањи од 40%, Комисија сматра да у овом случају, није неопходна оцена ефеката концентрације према приходима оствареним од закупа пословног простора. Комисија је структуру релевантног тржишта и ниво концентрације одредила на бази критеријума укупне (брuto) површине за издавање (*Gross Leasable Area - GLA*).

Према подацима консултантске куће CBRE (CB Richard Ellis је водећа међународна консултантска кућа за некретнине, која послује у 58 земаља са преко 350 канцеларија), у 2016. години укупан расположиви комерцијални простор у граду Београду је износио 1.079.000 м<sup>2</sup>, а укупна брuto површина модерног канцеларијског простора је износила 812.000 м<sup>2</sup>. Према јавно доступним информацијама и наводима из пријаве, подносилац пријаве је у 2016. години управљао и располагао са брuto површином од 80.000 м<sup>2</sup> модерног комерцијалног пословног простора у граду Београду, односно његово тржишно учешће је износило 9,852%. Циљно друштво је у 2016. години управљало и располагало са брuto површином од 17.900 м<sup>2</sup> модерног комерцијалног пословног простора у граду Београду, а тржишно учешће је износило 2,204 %. На основу претходних података, подносилац пријаве ће на конкретном тржишту управљати и располагати са брuto површином од 97.900 м<sup>2</sup> модерног комерцијалног пословног простора у граду Београду, а тржишно учешће ће износити 12,057%. Комисија је имала у виду чињеницу да ће подносилац пријаве располагати и са додатном површином од 24.500 м<sup>2</sup> на крају 2018. године, али и да значајнији конкуренти (AFI Europe, CA Immo, MPC Properties) такође имају започете и планиране пројекте на изградњи пословних објеката.

На основу претходног, Комисија је констатовала, да предметном концентрацијом долази до хоризонталног преклапања активности учесника у концентрацији, али да се структура тржишта управљања (издавања) и располагања модерним комерцијалним пословним простором у граду Београду, неће битније променити.

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.

### **Поука 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).

**ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ**

Др Милоје Обрадовић