



Република Србија
**КОМИСИЈА ЗА ЗАШТИТУ
КОНКУРЕНЦИЈЕ**

Савска улица 25/IV, Београд
Број: 6/0-02-654/2018-5
Датум: 03. октобар 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 6/0-02-654/2018-1, коју је дана 12. септембра 2018. године поднело привредно друштво СЕЕ-BIG В.В., са седиштем на адреси Hilversum, Hogegilweh 7k, 1101СА, Амстердам, Холандија, преко пуномоћника адвоката Горана Цветковића, из адвокатске канцеларије Цветковић, Скоко и Јовичић, из Београда, улица Кнез Михаилова 7/IV, Београд, дана 03. октобра 2018. 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.В., са седиштем на адреси Hilversum, Hogegilweh 7k, 1101СА, Амстердам, Холандија, регистарски број 34305204, над привредним друштвом Klupko d.o.o. Ранчево, са седиштем на адреси Милоша Обреновића 12, Панчево, Србија, матични број 08057427, куповином 100% удела.

II УТВРЂУЈЕ СЕ се да је подносилац пријаве, дана 01. октобра 2018 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 СЕЕ-BIG В.В., са седиштем на адреси Hilversum, Hogegilweh 7k, 1101СА, Амстердам, Холандија, регистарски број 34305204, (у даљем тексту: подносилац пријаве или друштво СЕЕ-BIG В.В.), поднело је дана 12. септембра 2018. године преко пуномоћника, адвоката Горана Цветковића, пријаву концентрације која је заведена под бројем 6/0-02-654/2018-1. 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, 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. септембра 2018. године, доставио Комисији и захтев за одређивање мере заштите података и извора података, о чему је одлучено посебним Закључком број 6/0-02-654/2018-4, од 03. октобра 2018. године.

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). Друштво СЕЕ-BIG В.В. је у већинском власништву привредног друштва BIG Shopping Centers Ltd, са седиштем на адреси Sapir Herzliya, Израел (у даљем тексту: BIG група). Привредно друштво BIG Shopping Centers Ltd је јавно листирано акционарско друштво чијим акцијама се тргује на берзи у Тел Авиву. BIG група је основана 2004. године и представља лидера у изградњи отворених трговинских центара у Израелу. BIG група управља са 58 трговинских центара у свету, укључујући 27 центара у Сједињеним Америчким Државама, као и 3 центра у Србији. У Србији су активна два трговинска центра:

- BIG Shopping Centar Novi Sad, који је отворен 2012. године, а чија бруто површина износи 40.000 м²,
- BIG FASHION Београд у Вишњичкој улици, који је отворен у априлу 2017. године, а чија бруто површина износи 32.000 м²,
- BIG FASHION Vidikovac у изградњи, а чије се отварање очекује у 2019. години, а чија планирана бруто површина треба да износи 70.000 м².

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. 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);
3. 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);
4. СЕЕ-BIG Management d.o.o., са седиштем на адреси Омладинских бригада 88а, 11070 Нови Београд, матични број 20462710. Претежна делатност овог друштва је разрада грађевинских пројеката (шифра делатности: 4110);
5. СЕЕ-BIG Airport d.o.o., са седиштем на адреси Омладинских бригада 88а, 11070 Нови Београд, матични број 20463201. Претежна делатност овог друштва је разрада грађевинских пројеката (шифра делатности: 4110);
6. СЕЕ-BIG Danube d.o.o., са седиштем на адреси Омладинских бригада 88а, 11070 Нови Београд, матични број 20462698. Претежна делатност овог друштва је разрада грађевинских пројеката (шифра делатности: 4110);

7. Megacenter d.o.o., са седиштем на адреси Омладинских бригада 88а, 11070 Нови Београд, матични број 20285010. Претежна делатност овог друштва је разрада грађевинских пројеката (шифра делатности: 4110);
8. Old Mill Center d.o.o., са седиштем на адреси Омладинских бригада 88а, 11070 Нови Београд, матични број 20345403. Претежна делатност овог друштва је разрада грађевинских пројеката (шифра делатности: 4110);
9. Rooster Hill Project d.o.o., са седиштем на адреси Омладинских бригада 88а, 11070 Нови Београд, матични број 20725699. Претежна делатност овог друштва је разрада грађевинских пројеката (шифра делатности: 4110).

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.

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

Учесник у концентрацији, привредно друштво Klupko d.o.o. Pančevo, са седиштем на адреси Милоша Обреновића 12, Панчево, Србија, матични број 08057427, (у даљем тексту: циљно друштво или друштво Klupko), основано је 12. јула 1999. године, а претежна делатност је разрада грађевинских пројеката (шифра делатности: 4110). У власништву друштва Klupko налази се малопродајни парк Aviv Park Pančevo, чија бруто површина за издавање износи 27.841 м², на земљишту површине 72.290 м². Према наводима у пријави, тренутно, у овом малопродајном парку постоји 85 продајних објеката, а највеће продајне површине закупују ДИС супермаркети (16%) и радња Н&М (10%). Једини члан циљног друштва је привредно друштво Aviv Arlon Global Limited, са седиштем на адреси Theodorou Kolokotroni, & Chrysorogiatissis Corner - 3040, регистарски број HE 215317, Лимасол, Кипар, чији је контролор привредно друштво Aviv Arlon LTD, са седиштем на адреси Moshe Aviv Tower 47th Floor 7 Jabotinsky Street, Ramat Gan, Израел, које је матично друштво Aviv групе. Привредно друштво Aviv Arlon LTD је јавно листирано акционарско друштво чијим акцијама се тргује на берзи у Тел Авиву. Aviv група послује од 1963. године и представља водећу израелску компанију у сектору некретнина. Aviv група је присутна у Израелу, Сједињеним Америчким Државама, и Европи, а посебно у региону југоисточне Европе, где је реализовала пројекте у Софији, Пловдиву и Будимпешти. Према наводима у пријави, једина пословна активност Aviv групе у Србији је издавање малопродајног простора у три малопродајна парка: Aviv Park Звездара, Aviv Park Панчево и Aviv Park Зрењанин.

Aviv група је у Републици Србији присутна преко следећих привредних друштава:

1. Aviv Arlon Holding, са седиштем на адреси Живка Давидовића 86, Београд, матични број 20301074. Претежна делатност овог друштва је делатност холдинг компанија (шифра делатности: 6420);
2. Aviv Arlon Project, са седиштем на адреси Живка Давидовића 86, Београд, матични број 20301104. Претежна делатност овог друштва односи се на инжењерске делатности и техничко саветовање (шифра делатности: 7112);
3. Aviv Arlon Titanium, са седиштем на адреси Живка Давидовића 86, Београд, матични број 20393360. Претежна делатност овог друштва је делатност холдинг компанија (шифра делатности: 6420);

4. Aviv Arlon Prima, са седиштем на адреси Багљаш Запад 5, Зрењанин, матични број 21030210. Претежна делатност овог друштва је разрада грађевинских пројеката (шифра делатности: 4110).

Опис трансакције и акт о концентрацији

Као акт о концентрацији, Комисији је достављен Уговор о куповини 100% удела привредног друштва Klurko d.o.o. Pančevo, од 05. септембра 2018. године (у даљем тексту: Уговор). Овај Уговор је закључен између привредног друштва Aviv Arlon Global Limited, у својству продавца, и привредног друштва СЕЕ-BIG B.V., у својству купца. Овим Уговором су прецизно уређени међусобни односи у погледу куповине и продаје удела.

Након спровођења трансакције, привредно друштво СЕЕ-BIG B.V. стећи ће непосредну појединачну контролу над привредним друштвом Klurko d.o.o. Pančevo, односно постаће власник малопродајног парка Aviv Park Pančevo који се налази на катастарским парцелама 4733/1 и 4733/2, катастарске општине Панчево.

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) Закона, што је утврђено увидом у податке о приходима и у финансијске извештаје учесника концентрације. Из података достављених Комисији о укупним годишњим приходима групе друштава 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. Пријава је поднета у складу са одредбама члана 63. став 1. тачка 1) 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 предложио је да се релевантно тржиште производа дефинише као тржиште некретнина за комерцијалну употребу. У складу са претходном праксом, полазећи од стварне делатности подносиоца пријаве и циљног друштва, односно имовине циљног друштва, Комисија је релевантно тржиште производа дефинисала као тржиште управљања (издавања) и располагања модерним малопродајним простором. Модерни малопродајни простор обухвата следеће типове трговинских формата:

трговинске центре западног типа (енг. *western-style shopping centers*), трговинске центре мањег формата (енг. *neighbourhood malls*), робне куће, као и формате друге генерације, односно објекте од најмање 5.000 квадратних метара са хипермаркетом и припадајућим локалима (енг. *secondary shopping center schemes*).

Релевантно тржиште производа се може додатно сегментирати и према појединачном типу и/или групи трговинских формата (неспесијализовани трговински формати, специјализоване продавнице и посебни трговински формати). Према важећем Правилнику о класификацији трговинских формата („Сл. гласник РС”, бр. 47/2011), имовина циљног друштва, односно *Aviv Park Pančevo* би представљао формат типа трговински центар, имајућу у виду све његове карактеристике (јединствена просторна целина коју чини скуп различитих малопродајних формата, хипермаркет, централизован систем планирања, развоја, својинске структуре и управљања, бројне пратеће садржаје и адекватан паркинг за потрошаче). Већина европских земаља под трговинским центрима (енг. *shopping centers*) подразумева малопродајне комерцијалне формате који су већи од 5.000 m² укупне грађевинске површине објеката (енг. *GBA - gross building area*) са најмање 10 пратећих малопродајних објеката или објеката услужног садржаја, при чему величина централног објекта (најчешће хипермаркета) не прелази 50-70% укупне површине простора за издавање (енг. *GLA - gross leasable area*). Сектор трговинских центара у Европској унији познаје више типова овог малопродајног формата, а најчешћи су: општи (традиционални) и специјализовани. Општи трговински центри могу бити: мали (најчешће локални), средњи (најчешће регионални) и велики (најчешће обухватају више региона), а њихова површина се разликује по земљама Европске уније. Специјализовани трговински центри могу бити: тематски оријентисани, фабрички центри (енг: *factory outlet centers*), и малопродајни паркови (енг: *retail parks*).

Европска комисија у својим претходним одлукама, дефиницију релевантног тржишта производа који се односе на сектор управљања (издавања) и располагања малопродајним простором остављала је најчешће отвореном. У случају *M.6400 – ECE / Metro / MEC JV*, Европска комисија је испитивала поделу овог тржишта према типу продајних формата, односно да ли сви типови трговинских центара (укључујући тржне центре и малопродајне паркове) од најмање 8.000 или 10.000 m² представљају јединствено тржиште. Став Европске комисија је био да није потребна додатна сегментација тржишта трговинских центара, имајући у виду да трговци на мало узимају у обзир све доступне малопродајне просторе када доносе одлуке о отварању нове продавнице, без фокусирања само на одређени тип трговинских центара. Такође, и француско тело за заштиту конкуренције анализирано је трговинске центре према величини и броју закупаца, а закључено је да није потребна додатна сегментација тржишта. Међутим, пољско тело за заштиту конкуренције је у испитном поступку у случају *Unibail-Rodamco/Simon Ivanhoe*, заузело супротан став те је на основу критеријума површине, броја закупаца и локације од 24 трговинска центара у граду Варшави, закључило да њих 9 представљају посебно релевантно тржиште.

Наведени типови трговинских центара се поред површине објеката, пре свега разликују према броју и разноврсности закупаца, висини накнада за закуп, популацији потрошача и локацији. С обзиром, да Република Србија спада у неразвијена тржишта са становишта индустрије трговинских центара са изузетно високим потенцијалом за брз раст, као и да не постоји званична класификација трговинских центара, а имајућу у виду ефекте предметне концентрације, Комисија сматра да у овом случају није

неопходно додатно сегментирати релевантно тржиште производа, те је оно дефинисано као тржиште управљања (издавања) и располагања модерним малопродајним простором.

Подносилац пријаве је предложио да се релевантно географско тржиште дефинише као национало тржиште, односно као територија Републике Србије. У складу са претходном праксом (на пример: Решења Комисије број: 6/0-02-563/2017-10, и број: 6/0-02-692/2017-9), релевантно географско тржиште које се односи на делатност управљања (издавања) и располагања некретнинама, Комисија је дефинисала на локалном нивоу. Имајућу у виду да се циљно друштво, односно малопродајни парк налази на територији града Панчева, релевантно географско тржиште дефинисано је као територија града Панчева са околним општинама (Алибунар, Ковачица, Ковин и Опово).

Оцена ефеката концентрације

Приликом оцене ефеката концентрације, Комисија је користила податке које је доставио подносилац пријаве и податке из јавно доступних извора. Комисија је констатовала да подносилац пријаве није присутан на територији града Панчева са околним општинама, те ће преузети постојећи тржишни удео циљног друштва. Према јавно доступним информацијама, на територији града Панчева, малопродајни парк Aviv Park Pančevo је једини модерни малопродајни простор већи од 5.000 м².

Према подацима консултантске куће CBS International за први квартал 2018. године, укупна понуда (брuto) површине за издавање (*Gross Leasable Area - GLA*) модерног малопродајног простора у Србији је износила 732.000 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 Shopping Centar Novi Sad и BIG FASHION Beograd), износила је око 72.000 м² односно око 9,84% од укупне површине модерног малопродајног простора у Србији за први квартал 2018. године. Површина малопродајног Aviv Park Pančevo износи око 28.000 м², односно око 3,82% од укупне површине модерног малопродајног простора у Србији за први квартал 2018. године. Након спровођења концентрације, односно у 2019. години, укупна површина модерног малопродајног простора намењеног управљању (издавању) и располагању на територији Србије, под контролом подносиоца пријаве, заједно са трговинским центром BIG FASHION Vidikovac, износиће око 170.00 м², односно највише 21,19%. Најзначајнији конкуренти су групе друштава, MPC Properties, Нургор Investments Limited, Poseidon Group, Ashtrom, Plaza Centers и други. Међутим, може се закључити да ће тржишно учешће подносиоца пријаве у 2019. години бити ниже, с обзиром да су у фази изградње, следећи трговински центри са бруто површинама за издавање:

1. Ada Mall у Београду (34.000 м²), чији је инвеститор GTC група;
2. BW Galerija у Београду (93.000 м²), чији је инвеститор Eagle Hills;
3. NEPI Retail park у Крушевцу (10.000м²), чији је инвеститор New Europe Property Investments plc (Nepi Rockcastle);
4. NEPI Promenada у Новом Саду (47.000 м²), чији је инвеститор New Europe Property Investments plc (Nepi Rockcastle);
5. NEPI Retail park у Шапцу (8.000 м²), чији је инвеститор New Europe Property Investments plc (Nepi Rockcastle);

6. Stop.Shop у Сремској Митровици (7.000 м²), чији је инвеститор Immofinanz AG.

У фази планирања пројеката је још укупно око 184.000 м² новог модерног малопродајног простора намењеног управљању (издавању) и располагању на територији Републике Србије, односно поред града Београда, и на територијама градова и општина: Пожаревац, Лесковац, Рума, Обреновац, Вршац.

На основу претходног, Комисија је констатовала да предметном концентрацијом неће доћи до хоризонталног преклапања на тржишту управљања (издавања) и располагања малопродајним простором у граду Панчеву са околним општинама, те ће тржишна структура на дефинисаном релевантном тржишту остати непромењена.

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 и 106/2015).

П.О. ПРЕДСЕДНИКА КОМИСИЈЕ

Чедомир Радојчић, члан Савета Комисије