



Република Србија  
**КОМИСИЈА ЗА ЗАШТИТУ  
КОНКУРЕНЦИЈЕ**  
Савска 25/IV, Београд  
Број: 6/0-02-339/2021-5  
Датум: 16. април 2021. 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 XXX

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 6/0-02-339/2021-1, коју је 22. марта 2021. године поднело привредно друштво GTC Magyarország Ingatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság, са седиштем на адреси Nefőirido utca 22. A torony. ер. 15. ет., 1138 Будимпешта, Мађарска, преко пуномоћника адвоката Наташе Завишин из Адвокатског ортачког друштва Zavišin Semiz i Partneri Beograd, Симина 18, дана 16. априла 2021. године, доноси следеће

## **РЕШЕЊЕ**

**I ОДОБРАВА СЕ** у скраћеном поступку концентрација учесника на тржишту која настаје стицањем појединачне контроле од стране привредног друштва GTC Magyarország Ingatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság, са седиштем на адреси Nefőirido utca 22. A torony. ер. 15. ет., 1138 Будимпешта, Мађарска, регистарски број 01-10-043913, над привредним друштвом Напред 41 Београд, са седиштем на адреси Булевар Михајла Пупина 115, Београд, Република Србија, матични број 20192798, куповином удела.

**II УТВРЂУЈЕ СЕ** да је подносилац пријаве, дана 23. марта 2021. године, уплатио XXX евра на рачун Комисије за заштиту конкуренције, што одговара прописаном износу за издавање решења о одобрењу концентрације у скраћеном поступку.

### ***Образложење***

Привредно друштво GTC Magyarország Ingatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság, са седиштем на адреси Nefőirido utca 22. A torony. ер. 15. ет., 1138 Будимпешта, Мађарска, регистарски број 01-10-043913 (даље у тексту: подносилац пријаве или GTC ), поднело је Комисији за заштиту конкуренције (даље у тексту: Комисија), 22. марта 2021. године, преко пуномоћника адвоката Наташе Завишин из Адвокатског ортачког друштва Zavišin Semiz i Partneri, пријаву концентрације број 6/0-02-339/2021-1.

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. 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.

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. Комисија је о овом захтеву одлучила посебним закључком о заштити података.

### **Учесници у концентрацији**

Подносилац пријаве, GTC Magyarorszag Ingatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (даље у тексту: подносилац пријаве или GTC) обавља делатност холдинг друштва и пружа услуге управљања непокретностима и имовином својих зависних друштава.

Подносилац пријаве је члан GTC групе друштава, чија финансијска консолидација се врши на нивоу матичног друштва групе – Globe Trade Centre spolka аксујна, привредног друштва које је основано у Републици Пољској, са седиштем на адреси Komitetu Obrony Robotnikow 45A, Варшава, регистарски број KRS 0000061500 (у даљем тексту: матично друштво или GTC S.A.). Матично друштво је власник 100% удела у подносиоцу пријаве. У складу са чланом 5. Закона о заштити конкуренције, матично друштво и подносилац пријаве представљају једног учесника на тржишту. Комплетан списак зависних друштава групе GTC S.A. се налази у списима предмета.

Матично друштво је на тржишту Србије присутно индиректно, преко осам зависних друштава - Demo Invest, GTC Business Park, GTV Međunarodni razvoj nekretnina, Atlas Centar, GTC BBC, C&R Ventures, Commercial Development и Glamp. Претежна делатност ових зависних друштава GTC S.A. је развој комерцијалних некретнина и то канцеларијског простора и издавање канцеларијског пословног простора у закуп. GTC група друштава је, осим у Србији, присутна у другим земљама, као што су Пољска, Мађарска, Румунија, Хрватска и Бугарска. Претежна делатност ове групе је изградња, развој и располагање непокретностима које су намењене претежно комерцијалној, а делом и стамбеној употреби.

Подносилац пријаве напомиње да је у оквиру GTC групе у наредном периоду планирано корпоративно реструктурирање, у складу са којим ће доћи до промене структуре удела у основном капиталу зависних друштава GTC S.A. у Републици Србији. Реструктурирање се врши искључиво унутар GTC групе, кроз стицање удела од стране повезаног лица GTC S.A, и неће, како се наводи у пријави, довести до промене контроле ни у једном од зависних друштава GTC S.A. у Републици Србији.

Модел пословања који GTC S.A. примењује подразумева оснивање новог пројектног друштва за развој сваког пројекта посебно. Осим Commercial Development, које је основано ради развоја тржног центра, сва зависна друштва GTC S.A. у Србији основана су ради изградње или давања у закуп комерцијалног простора, тако да је претежни фокус GTC групе друштава у Србији на комерцијалном простору.

Demo Invest је пројектно друштво које је развило и издаје у закуп канцеларијски простор у три пословне зграде под називом „GTC FortyOne“ на локацији у Београду, у улици Милутина Миланковића 9ђ, Булевар Милутина Миланковића 9ж и Булевар Милутина Миланковића 9е, укупне бруто површине за издавање од 27.340 м2.

GTC Business Park је пројектно друштво које је развило и издаје у закуп канцеларијски простор у пословној згради под називом „19 Avenue“, на локацији у Београду Владимира Поповића 38-40, са укупном бруто површином за издавање од 15.340 м2. Пројекат „19 Avenue“ је изграђен као пројекат мешовите намене, комерцијално-стамбене намене, али су непокретности намењене становању које су изграђене у оквиру овог пројекта продате пре десет година.

GTV Međunarodni razvoj nekretnina је пројектно друштво које је развило и издаје у закуп канцеларијски простор у пословној згради под називом „ GTC House“, на локацији у Београду, улица Булевар Зорана Ђинђића 64, са укупном бруто површином за издавање од 13.000 м2.

Atlas Centar је пројектно друштво у оквиру кога је развијен пројекат „GTC Square“, који након адаптације и реконструкције објеката на истој локацији носи назив „Green Heart“ на локацији у Београду, улица Булевар Милутина Миланковића 11, са укупном бруто површином за издавање од 46.000 м2. Сви објекти су у оквиру пројекта пословне намене (канцеларијски простор) и Atlas Centar их издаје или ће их издавати у закуп.

GTC BBC је друштво које је основано 2017. године ради куповине пословне зграде „Belgrade Business Center“ на локацији у Београду, улица Јурија Гагарина 12, путем купопродаје зграде од друштва Blok 67 Associates d.o.o. као продавца. Након куповине, GTC BBC као нови власник издаје у закуп канцеларијски простор у предметној пословној згради, са укупном бруто површином за издавање од 17.900 м2.

Друштво C&R Ventures се бави пружањем услуга везаних за управљање и одржавање непокретности искључиво осталим зависним друштвима GTC S.A. у Републици Србији, те тако није учесник на тржишту управљања (издавања) и располагања канцеларијским простором.

Commercial Development је пројектно друштво које је развило и управља тржним центром у Београду, под називом „Ada Mall“, на локацији на углу улица Радничка и Паштровићева. Објекат има укупну бруто површину за издавање од 34.000 м2.

Спровођењем концентрације, подносилац пријаве ће стећи појединачну контролу над привредним друштвом Напред 41 Београд д.о.о. (даље у тексту: Напред 41 или циљно друштво), са седиштем на адреси Булевар Михајла Пупина 115, Београд, матични број 20192798, шифра делатности 4120 – изградња стамбених и нестамбених зграда.

Циљно друштво је тренутно у власништву друштва GROTON GLOBAL CORP, са седиштем на адреси у Тортоли, Британска девичанска острва (даље у тексту: преносилац удела). Ова корпорација поседује и 100% удела у компанији BH SERBIA III LTD, са седиштем у Лимасолу, Кипар, а која је једини власник привредног друштва BLUE CENTER DOO, са седиштем у Београду, Србија, улица Шпанских бораца бр. 3,

зграда Б, матични број 20318805, шифра делатности 4110 – разрада грађевинских пројеката.

Циљно друштво је носилац права дугорочног закупа на земљишту на катастарској парцели бр. 6753 КО Нови Београд, површине 19.537 м<sup>2</sup>, која се налази у блоку 41а на Новом Београду (у даљем тексту: циљна локација). Подносилац пријаве намерава да, ради развоја пројекта, стекне циљну локацију.

[...]

Циљно друштво нема регистрованих зависних друштава у Републици Србији.

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

Правни основ за концентрацију је Уговор о купопродаји удела у циљном друштву, а који су дана 11. марта 2021. године закључили подносилац пријаве и преносилац удела, на основу кога ће подносилац пријаве стећи 100% удела у циљном друштву.

[...]

### **Испуњеност услова за подношење пријаве**

Комисија је закључила да пријављена трансакција представља концентрацију у смислу члана 17. став 1. тачка 2) Закона. Имајући у виду да у тренутку подношења пријаве није био доступан финансијски извештај подносиоца пријаве за 2020. годину, као ни консолидовани финансијски извештај матичног друштва за 2020. годину, укупан годишњи приход подносиоца пријаве је дат на основу анализе финансијског извештаја подносиоца пријаве за 2019. годину и консолидованог финансијског извештаја матичног друштва за 2019. годину. Укупни годишњи приходи повезаних лица подносиоца пријаве који су присутни на тржишту Републике Србије су такође дати на основу анализе појединачних финансијских извештаја за 2019. годину, ради конзистентности података, иако је подносилац пријаве уз пријаву доставио и финансијске извештаје припремљене за статистичке потребе за 2020. годину за повезана лица подносиоца пријаве. 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 1. Закона.

### **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). Полазећи од производа које потрошачи сматрају заменљивим у погледу њиховог својства, уобичајене намене и цене, релевантно тржиште производа је

одређено као тржиште управљања (издавања) и располагања канцеларијским простором.

Имајући у виду карактеристике Пројекта који подносилац пријаве намерава да реализује и привредну делатност подносиоца пријаве, предлог наведен у пријави је да релевантно тржиште производа буде одређено као тржиште некретнина. У складу са установљеном праксом Комисије, тржиште некретнина садржи, подсећа се у пријави, два ужа релевантна тржишта производа: тржиште некретнина за комерцијалну употребу и тржиште некретнина за стамбену употребу. На овом тржишту не постоји заменљивост (или постоји у малом проценту) стамбеног простора са пословним, и обрнуто.

У претходној пракси Комисије, подела некретнина је извршена према њиховој намени, тако да се некретнине деле на непокретности намењене комерцијалној употреби (канцеларијски простор, малопродајни простор, индустријски објекти) и непокретности намењене становању (станови, стамбене зграде, куће и др.).

Према врсти активности коју учесници на тржишту извршавају, пракса Комисије разликује ужа релевантна тржишта на тржишту непокретности и то тржиште развоја некретнина, тржиште управљања некретнинама, тржиште трговине (куповине и продаје) некретнинама, тржиште изнајмљивања некретнина, тржиште власништва на некретнинама. Подносилац пријаве сматра да оваква подела није неопходна за дефинисање релевантног тржишта у овом поступку, због тога што ће циљно друштво у оквиру реализације Пројекта бити присутно на већини, ако не и свим овим ужим тржиштима у различитим фазама Пројекта. Стога, предлог подносиоца пријаве је да се релевантно тржиште производа дефинише као: тржиште изградње, управљања, изнајмљивања и располагања непокретностима, уже дефинисано као тржиште управљања (издавања) и располагања канцеларијским простором.

Комисија је, уважавајући своју досадашњу праксу, релевантно тржиште производа дефинисала као тржиште управљања (издавања) и располагања канцеларијским простором. Комисија сматра да у конкретном случају није потребно издвајати друга посебна релевантна тржишта производа која би била уже дефинисана, имајући у виду да концентрација свакако неће нарушити конкуренцију у Републици Србији.

У вези са дефиницијом релевантног географског тржишта, како се наводи у пријави, према установљеној пракси Комисије, тржиште непокретности у граду Београду је специфично, због тога што Београд представља привредни и административни центар Републике Србије, у коме је цена продаје, односно издавања било комерцијалног, било стамбеног простора већа у односу на друге градове у Републици Србији, што је последица виших трошкова изградње/ цена земљишта, накнаде за градско грађевинско земљиште, трошкова добијања дозвола, административних такси и слично, као и веће тражње за непокретностима у главном граду, у односу на друга места у Републици Србији.

Полазећи од чињенице да се Пројекат спроводи искључиво на територији града Београда и да ће пословање подносиоца пријаве и циљног друштва у оквиру Пројекта бити спровођено искључиво у граду Београду, према мишљењу подносиоца пријаве, као релевантно географско тржиште треба да буде одређена територија града Београда.

Комисија је уважила овај предлог, па је релевантно географско тржиште, у конкретном поступку, одређено као тржиште града Београда.

### **Оцена ефеката концентрације**

Подносилац пријаве наводи да, према сазнањима које има о релевантном тржишту, а која се ослањају на податке из извештаја CBS International о канцеларијском простору за 2020. годину, на крају четвртог квартала 2020. године, у Београду је било расположиво [...] квадратних метара модерног канцеларијског простора, од чега је [...] намењено издавању. У току 2020. године изграђено је скоро [...] модерног канцеларијског простора у Београду.

Према доступним подацима о релевантном тржишту, а који су у пријави наведени, укупни тржишни удео подносиоца пријаве и свих повезаних фирми на релевантном тржишту је приближно /10-20%; ако би се посматрала укупно расположиви канцеларијски простор у Београду. Ако се посматра модеран канцеларијски простор намењен издавању, тржишни удео подносиоца пријаве би износио око /10-20%; Циљно друштво није активно на релевантном тржишту нити тренутно обавља делатност изградње стамбених и нестамбених зграда.

Као конкуренти на овом тржишту у пријави се наводе: AFI Europe, Amsterdam, Холандија, преко повезаних компанија које се све сматрају једним учесником на тржишту (/5-10%); MPC HOLDING DOO БЕОГРАД, Београд (/5-10%); СА Immo д.о.о. Београд (/0-5%.); Bluehouse Capital (/0-5%.); Immorent (SINGIDUNUM DOO), Београд (/0-5%.); Marera Properties (пројекат Kalemegdan Business Center) (/0-5%.и AFI Europe Shikun&Ninui Group (пројекат Business Garden) (/0-5%).

Приликом испитивања ефеката пријављене концентрације на конкуренцију, Комисија је на основу података које јој је доставио подносилац пријаве, оценила да концентрација неће нарушити конкуренцију у Републици Србији, с обзиром на то да циљно друштво није присутно на релевантном тржишту управљања (издавања) и располагања канцеларијским простором у граду Београду и да нема хоризонталног преклапања у пословању учесника у концентрацији.

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 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.