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

Р е п у б л и к а С р б и ј а
КОМИСИЈА ЗА ЗАШТИТУ КОНКУРЕНЦИЈЕ
Савска улица 25/IV, Београд
Број: 6/0-02-475/2021-4
Датум: 29. јун 2021. 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 6/0-02-475/2021-1, коју је дана 2. јуна 2021. године поднело привредно друштво CEE-BIG B.V., са седиштем на адреси Willemsparkweg 89 H, 1071GT Амстердам, Холандија, преко пуномоћника адвоката Стефана Савића из адвокатске канцеларије Karanović & Partners, Ресавска 23, Београд, дана 29. јуна 2021. 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 CEE-BIG B.V., са седиштем на адреси Willemsparkweg 89 H, 1071GT Амстердам, Холандија регистарски број 34305204, над привредним друштвима SEK DOO, са седиштем на адреси Булевар Милутина Миланковића 9ђ, Београд, Србија, матични број 20306521, и NEPI Real Estate Project Two d.o.o, са седиштем на адреси Булевар Милутина Миланковића 9ђ, Београд, Србија, матични број 21165760, куповином 100% удела.

II УТВРЂУЈЕ СЕ да је подносилац пријаве, дана 23. јуна 2021. године уплатио износ од XXX евра на рачун Комисије за заштиту конкуренције што представља одговарајући прописани износ за издавање решења о одобрењу концентрације у скраћеном поступку.

Образложење

Привредно друштво CEE-BIG B.V., са седиштем на адреси Willemsparkweg 89 H, 1071GT Амстердам, Холандија, регистарски број 34305204 (у даљем тексту: подносилац пријаве или CEE-BIG), поднело је дана 2. јуна 2021. године преко пуномоћника, адвоката Стефана Савића из адвокатске канцеларије Karanović & Partners, Ресавска 23, Београд, пријаву концентрације која је заведена под бројем 6/0-02-475/2021-1. 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). 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 смислу члана 45. Закона, одлучено је посебним закључком.

Учесници у концентрацији

Подносилац пријаве је део израелске групе за развој концепта отворених тржних центара и животног стила (енг. *lifestyle*), која је под крајњом контролом друштва BIG Shopping Centers Ltd, са седиштем на адреси Sapir Herzliya, Израел, матични број 513623314 (у даљем тексту: BIG група). BIG група послује и управља тржним центрима широм света (у Израелу, Сједињеним Америчким Државама и Србији, укључујући три логистичка центра у Француској). Њихови тржни центри смештени су на централним саобраћајницама и пружају лак приступ купцима, а у понуди је широка палета разноврсних продавница и производа. BIG група послује и инвестира у Србији од 2008. године, преко свог зависног друштва CEE-BIG, и тренутно поседује седам оперативних шопинг и „lifestyle“ центара широм земље. Списак зависних друштава „BIG“ групе у Србији налази се у списима предмета. Сва привредна друштва која су под контролом BIG групе се, у смислу члана 5. Закона, посматрају као један учесник на тржишту.

У Републици Србији, пројекти BIG групе су следећи трговински центри:
- BIG Shopping Centar Нови Сад, који је отворен 2012. године, чија бруто површина за издавање износи 40.000 м2;
- BIG FASHION Beograd у Вишњичкој улици, који је отворен у априлу 2017. године, чија бруто површина за издавање износи 32.200 м2;
- BIG Pančevo, у улици Милоша Обреновића, површине продајних објеката за издавање од 27.841 м2;
- Fashion Park Outlet Centar Inđija, који се налази у Инђији, чија бруто површина износи 116.629 м2;
- BIG FASHION PARK Beograd, који је отворен у децембру 2019. године и налази се у Београду, бруто површине 15.000 м2,
- BIG Rakovica, који је отворен 2017. године у општини Раковица, Београд, површине 23.000 м2;
- BIG Zrenjanin, односно AVIV ZRENJANIN, отворен 2015. године, површине 25.000 м2, у Зрењанину.

Спровођењем концентрације, подносилац пријаве ће стећи контролу над привредним друштвима SEK DOO, са седиштем на адреси Булевар Милутина Миланковића 9ђ, Београд, Србија, матични број 20306521, и NEPI Real Estate Project Two d.o.o, са седиштем на адреси Булевар Милутина Миланковића 9ђ, Београд, Србија, матични број 21165760 (даље у тексту: циљна друштва). Циљна друштва немају зависна друштва у Србији.

Привредно друштво SEK је основано ради управљања тржним центром Kragujevac Plaza, који се налази на адреси Булевар краљице Марије 56, Крагујевац, Србија. Привредно друштво NEPI је основано ради управљања тржним центром Kruševac Shopping Park, а који се налази на адреси Крфска 37, Крушевац, Србија.

Kragujevac Plaza, површине 22.292 м2, отворен је за купце у марту 2012. године и постао је, према наводима у пријави, водећи тржни центар и главно место за забаву и куповину на подручју Крагујевца. Тренутно, тржни центар се састоји од преко 80 продавница, а својим посетиоцима нуди разне модне марке, електронику, ресторане брзе хране,, мултиплекс биоскоп са шест сала и затворено игралиште за децу. Kruševac Shopping Park, величине око 9.000 м2, садржи 17 радњи које нуде разне модне брендове, књижаре, козметику и угоститељске услуге.

BIG група тренутно не поседује ниједан тржни центар у Крагујевцу, ни Крушевцу, где се налазе циљна друштва.

Опис трансакције и акт о концентрацији

Као акт о концентрацији, Комисији је достављено Писмо о намерама, које су дана 9. марта 2021. године закључили подносилац пријаве, као купац, и NE Property B.V., са седиштем на адреси Claude Debussylaan 7, 1082 MC Амстердам, Холандија, регистарски број 34285470, као продавац (у даљем тексту: продавац).
[...]

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. Закона, што је утврђено увидом у податке о приходима и у финансијске извештаје учесника у концентрацији. Пријава је поднета у складу са чланом 63. став 2. 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 сматра да за потребе оцењивања предметне концентрације није неопходно да Комисија прецизно дефинише релевантно тржиште производа, јер без обзира на усвојену дефиницију, не постоје хоризонтална преклапања између активности учесника на релевантном географским тржиштима, с обзиром на то да подносилац није присутан у Крагујевцу и Крушевцу, где циљна друштва имају своје тржне центре. Због ове чињенице, прецизна дефиниција релевантног тржишта може, како наводи подносилац, остати отворена.

Међутим, у сврху пружања комплетних информација, а имајући у виду пословне активности циљних друштава, као и претходну праксу Комисије, подносилац сматра да би се релевантно тржиште производа за пријављену концентрацију могло дефинисати

као тржиште управљања (издавања) и располагања модерним малопродајним простором.

Комисија је прихватила предлог подносиоца пријаве, те је релевантно тржиште производа дефинисала као тржиште управљања (издавања) и располагања модерним малопродајним простором.

Као што је Комисија дефинисала у претходној пракси, а на шта се позива и подносилац пријаве, 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 (неспецијализовани трговински формати, специјализоване продавнице и посебни трговински формати).

У пријави се наводи да, у складу са Правилником о класификацији трговинских формата, врсти преносивих продајних објеката и облицима трговине са покретних средстава и опреме („Сл. гласник РС“, бр. 39/2021), циљна друштва управљају некретнинама које се могу класификовати као трговински центар, узимајући у обзир њихове карактеристике (јединствена просторна целина коју чини скуп различитих малопродајних формата, пратећи садржаји и адекватни паркинг за потрошаче).

Подносилац подсећа и да је у претходној пракси Европска комисија сматрала да се наведено тржиште може даље сегментирати према типу продајног формата, односно испитивала је да ли сви типови трговинских центара (укључујући трговинске центре и тзв. retail паркове) од најмање 8.000 м2 или 10.000 м2 обухватају једно тржиште. Европска комисија је нашла да не постоји потреба за додатном сегментацијом 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.

Подносилац пријаве наводи да би релевантно географско тржиште требало дефинисати на локалном нивоу, односно као територију града Крагујевца и као територију града Крушевца. Комисија је прихватила предлог подносиоца, и као релевантна географска тржишта одредила два тржишта – тржиште које обухвата територију града Крагујевца и тржиште које обухвата територију града Крушевца. Предлог релевантног географског тржишта је у складу са претходном праксом Комисије и у складу са чланом 6. став 3. у вези члана 2. Закона.

Оцена ефеката концентрације

Приликом оцене ефеката концентрације, Комисија је користила податке које је доставио подносилац пријаве. Подносилац пријаве процењује да предложена трансакција неће имати утицаја на конкуренцију у Републици Србији, односно да спровођење предметне концентрације неће довести до хоризонталног преклапања (с обзиром на то да подносилац пријаве нема никаквих пословних активности везаних за релевантна географска тржишта), нити до негативних вертикалних ефеката на дефинисаним релевантним тржиштима територије града Крушевца и Крагујевца.

Подносилац наводи да трансакција неће водити спречавању, ограничавању или нарушавању конкуренције у Србији, а нарочито неће водити стварању или јачању доминантног положаја који би имао било какве негативне последице на српском тржишту.

Интерна процена подносиоца пријаве је да је тржишни удео на релевантном тржишту друштва SEK у Крагујевцу око /50-60/%. Конкуренти су му Mercator S Roda Centar (са уделом од око /20-30/%. и Delta Real Estate/Delta Park (са уделом од око /20-30/%). Када је у питању тржишни удео NEPI на релевантном тржишту у Крушевцу, интерна процена подносиоца пријаве је да удео износи /40-50/%., док први конкурент Mercator S Roda Mega има тржишни удео од око /50-60/%.

На основу наведеног, следи да предметна трансакција неће нарушити на конкуренцију у Србији, као и да је у складу са Законом. 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 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.