



Република Србија
**КОМИСИЈА ЗА ЗАШТИТУ
КОНКУРЕНЦИЈЕ**

Савска улица 25/IV, Београд

Број: 6/0-02-173/2022-7

Веза: 6/0-02-801/2021

Датум: 18. фебруар 2022. 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 6/0-02-801/2021-1, коју је 20. децембра 2021. године, поднело привредно друштво CPI Property Group SA, са седиштем на адреси 40 Rue de la Vallee CP 2661, Луксембург, Велико Војводство Луксембург, преко пуномоћника адвоката адвоката Јована Мићовића, из адвокатске канцеларије WOLF THEISS из Београда, ПЦ Ушће, Булевар Михајла Пупина бр. 6, дана 18. фебруара 2022. 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 CPI Property Group SA, са седиштем на адреси 40 Rue de la Vallee CP 2661, Луксембург, Велико Војводство Луксембург, матични број B102254, над привредним друштвом Immofinanz AG, са седиштем на адреси Wienerbergstraße 11, Vienna Twin Tower, 1100 Беч, Аустрија, матични број FN 114425, куповином акција.

II УТВРЂУЈЕ СЕ да је подносилац пријаве, дана 4. јануара 2022. године, уплатио XXX на рачун Комисије за заштиту конкуренције, што одговара прописаном износу за издавање решења о одобрењу концентрације у скраћеном поступку.

Образложење

Привредно друштво CPI Property Group SA, са седиштем на адреси 40 Rue de la Vallee CP 2661, Луксембург, Велико Војводство Луксембург, матични број B102254 (у даљем тексту: подносилац пријаве или CIPG), поднело је Комисији за заштиту конкуренције (у даљем тексту: Комисија), дана 20. децембра 2021. године, преко пуномоћника адвоката Јована Мићовића, из адвокатске канцеларије WOLF THEISS из Београда, ПЦ Ушће, Булевар Михајла Пупина бр. 6, пријаву концентрације број 6/0-02-801/2021-1. Допуне пријаве су поднете 21. и 28. јануара 2022. године.

Увидом у достављену документацију и допуне пријаве, 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.

1. Учесници у концентрацији

Подносилац пријаве, друштво CIPG поседује и управља великим, разноврсним портфолиом некретнина са процењеном вредности од око 10,3 милијарде евра, који чине 343 појединачне некретнине. Његов портфолио обухвата пословни простор (52%, првенствено у Берлину, Прагу, Варшави и Будимпешти), малопродајни простор (22%, првенствено регионалне тржне центре и малопродајне паркове у Чешкој, као и у Пољској и Мађарској), хотеле, одмаралишта (7%), стамбене зграде (9%), неизграђено земљиште (8%), развојне, индустријске, пољопривредне и логистичке некретнине (3%). Отприлике 66% имовине CIPG-а налази се у Републици Чешкој (41%) и Берлину (25%), док се преостале некретнине налазе на тржиштима у региону централне и источне Европе, као што су Пољска и Мађарска (27%) и у мањој мери у западној Европи (7%).

Највећи акционар подносиоца пријаве је физичко лице Радован Витек, који индиректно или директно поседује приближно 88,8% акција у подносиоцу пријаве (са приближно 89,4% права гласа).

У Републици Србији, подносилац пријаве нема приходе, регистровано присуство и/или имовину у власништву или закупу.

Спровођењем концентрације, подносилац пријаве стиче контролу над привредним друштвом Immofinanz AG, са седиштем на адреси Wienerbergstraße 11, Vienna Twin Tower, 1100 Беч, Аустрија, матични број FN 114425 (у даљем тексту: Immofinanz или Циљно друштво). Immofinanz је друштво које заједно са својим повезаним друштвима већ 30 година послује у домену управљања, развоја, куповине, закупа и продаје малопродајних и канцеларијских непокретности на територији појединих земаља западне и источне Европе. Подносилац је активан на територији следећих држава: Аустрија, Немачка, Чешка, Словачка, Румунија, Мађарска, Хрватска, Словенија и Србија. Циљно друштво има портфолио некретнина са процењеном вредности од око 5 милијарди евра који укључује око 210 некретнина. У сектору канцеларијског простора, Циљно друштво се концентрише на главне градове кључних земаља и главне пословне локације у Немачкој, преко свог међународног брэнда *myhive*. Своје активности у малопродајном сектору Циљно друштво заснива на брэнду STOP SHOP за малопродајне паркове и VIVO! за тржне центре који су пројектовани, пре свега, за секундарне и терцијарне градове.

Акције Immofinanz-а су у власништву великог броја различитих власника, првенствено приватних инвеститора у Аустрији и дугорочних институционалних инвеститора из Европе и САД. Највећи акционари друштва Immofinanz су CIPG (21,6%), S Immo AG

(14,2%) и RPPK Immo GmbH (10,6%), при чему ниједан од преосталих акционара не поседује више од 5% акција.

У Републици Србији, Циљно друштво поседује и управља са четрнаест малопродајних објеката (тј. *retail* паркова). Ови малопродајни паркови, познати под називом „STOP SHOP“, заузимају око 122.100 м² површине намењене за издавања и налазе се у више градова у Србији – Београду (Лазаревац и Борча), Чачку, Нишу, Пожаревцу, Смедереву, Сремској Митровици, Суботици, Ваљево, Вршцу, Зајечару, Лесковцу, Сомбору и Шапцу. Наведени простори се дају у закуп популарним закупцима као што су Тетро, Deichmann, DM, С&А, Jysk и Н&М. Пословне активности Циљног друштва у Србији ограничене су на давање у закуп малопродајних објеката и Циљно друштво не нуди услуге управљања некретнинама трећим лицима.

Циљно друштво има следећа зависна друштва регистрована у Србији:

- Immofinanz Services d.o.o. Beograd-Novi Beograd, са седиштем на адреси Булевар Михајла Пупина 10л, Нови Београд, матични број 21143529. Претежна регистрована делатност друштва је управљање некретнинама за накнаду;
- STOP SHOP SERBIA d.o.o. Beograd – Stari Grad, са седиштем на адреси Кнез Михаилова 10, Београд, матични број 21036455. Претежна регистрована делатност друштва је разрада грађевинских пројеката;
- Retail Park Four d.o.o. Beograd, са седиштем на адреси Булевар Михајла Пупина 10л, Нови Београд, матични број: 21270121. Претежна регистрована делатност друштва је изнајмљивање властитих или изнајмљених некретнина и управљање њима.

2. Опис концентрације и акт о концентрацији

Предложена трансакција се односи на стицање појединачне контроле над друштвом Immofinanz од стране друштва SPIPG. SPIPG је тренутно независни акционар у Immofinanz-у, који директно и индиректно поседује укупно 26.621.030 акција, што одговара неконтролном уделу од 21,6% у Immofinanz-у.

Правни основ предложене трансакције је Уговор о куповини акција који је SPIPG закључио 3. децембра 2021. године, под одложним условом добијања одобрења спровођења концентрације у вези са намераваним стицањем а везано за (додатних) 10,57% акција и права гласа у Immofinanz-у које тренутно поседује RPPK Immo GmbH. Спровођење наведеног Уговора довело би до стицања фактичке појединачне контроле над Immofinanz-ом од стране SPIPG-а, јер би на овај начин SPIPG успоставио стабилну већину на будућим скупштинама акционара Immofinanz-а, имајући у виду просек присутности акционара скупштини.

У пријави се наводи и да је подносилац објавио и понуду за преузимање свих преосталих акција и заменљивих хартија од вредности у Циљном друштву дана 12. јануара 2022. године.

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 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.

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).

Како је претходно наведено, Циљно друштво у Републици Србији поседује и управља са четрнаест малопродајних објеката (тј. *retail* паркова). Пословне активности Циљног друштва у Србији ограничене су на давање у закуп малопродајних објеката и Циљно друштво не нуди услуге управљања некретнинама трећим лицима.

Имајући у виду да се пословне активности учесника у концентрацији у Србији не преклапају, подносилац пријаве наводи да би релевантно тржиште производа за потребе ове трансакције требало одредити, имајући у виду делатност Циљног друштва у Србији, као тржиште комерцијалних малопродајних објеката. С обзиром на непостојање преклапања пословних активности учесника у концентрацији, као и на одсуство било каквог утицаја предложене трансакције на конкуренцију на релевантном тржишту у Србији, подносилац пријаве наводи да у овом случају није потребна даља сегментација релевантног тржишта.

Комисија је, имајући у виду своју претходну праксу, релевантно тржиште производа за потребе предложене трансакције дефинисала као тржиште управљања (издавања) и располагања малопродајним простором. Приликом дефинисања релевантног тржишта производа 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 је предмет концентрације Циљно друштво које се у Републици Србији бави издавањем малопродајног простора, Комисија је посебно анализирала положај учесника у концентрацији на тржишту некретнина намењених обављању малопродајне делатности (малопродајни простор).

Када је у питању релевантно географско тржиште, подносилац пријаве је предложио да се оно дефинише на националном нивоу, као територија Републике Србије. Комисија је, у складу са својом претходном праксом, релевантно географско тржиште које се односи на делатност управљања (издавања) и располагања малопродајним простором, дефинисала на локалном нивоу, односно као територију градова Београд, Чачак, Ниш, Пожаревац, Смедерево, Сремска Митровица, Суботица, Ваљево, Вршац, Зајечар, Лесковац, Сомбор и Шабац.

5. Оцена ефеката концентрације

Приликом испитивања ефеката пријављене концентрације на конкуренцију, Комисија је, на основу података које јој је доставио подносилац пријаве, оценила да концентрација неће нарушити конкуренцију на дефинисаним релевантним тржиштима,

имајући у виду да подносилац пријаве није активан у Србији и да не послује на релевантним тржиштима.

На основу података којима располаже подносилац пријаве као и његових интерних процена, укупна величина тржишта управљања (издавања) и располагања малопродајним простором у 2020. години у Републици Србији износила је [...] површине намењене за издавање. Према процени подносиоца пријаве, тржишни удео Циљног друштва на релевантном тржишту управљања (издавања) и располагања малопродајним простором у 2020. години у Републици Србији износи око /10-20%. Главни конкуренти Циљног друштва на тржишту управљања (издавања) и располагања малопродајним простором у 2020. години у Републици Србији су Ušće Shopping Center, Београд (око /0-5%), Delta City, Београд (/0-5%), Nest Retail Park, Вршац (/0-5%), Delta Planet, Ниш (/0-5%), Forum Shopping Center, Ниш (/0-5%).

Подносилац пријаве је такође доставио податке о проценама тржишног удела Циљног друштва на тржиштима управљања (издавања) и располагања малопродајним простором у Београду, Чачку, Нишу и Суботици. Према процени подносиоца пријаве, укупна бруто површина за издавање на сваком од ових тржишта износи: на тржишту Београда [...], на тржишту Ниша [...], на тржишту Суботице [...], на тржишту Чачка [...]. На основу процене укупне бруто површине за издавање малопродајних објеката на овим релевантним тржиштима и корисне површине сваког од малопродајних паркова Циљног друштва, тржишни удели Циљног друштва на релевантном тржишту у 2020. години износили су: на тржишту града Београда око /5-10%, на тржишту града Ниша око /10-20%, на тржишту града Суботице око /20-30%, и на тржишту града Чачка око /10-20%. Највећи конкуренти Циљног друштва на овим тржиштима су: на тржишту града Београда (Ušće Shopping Center, Delta City, BIG Fashion, Ada Mall); на тржишту града Ниша (Delta Planet, Forum Shopping Center); и на тржишту града Суботице (Idea Shopping Center).

У погледу података о тржишним уделима и главним конкурентима Циљног друштва у градовима Лесковац, Шабац, Сомбор и Зајечар, подносилац пријаве процењује да су тржишни удели у овим градовима нису значајно променили од доношења решења Комисије којим је циљном друштву одобрена концентрација у вези са стицањем контроле над малопродајним парковима у овим градовима. Подносилац свакако није активан у Србији, па напомиње да није у могућности да достави поуздане процене у вези са наведеним градовима, [...]. Достављене процене се заснивају на подацима из јавно доступних извора и сазнања са тржишта која има подносилац пријаве. Процењује се да су тржишни удели циљног друштва у овим градовима /5-10%, /10-20%, /5-10% и /5-10%, респективно.

Подносилац пријаве, сходно наведеном, није у могућности да достави податке ни о тржиштима у Вршцу, Ваљево, Пожаревцу, Смедереву и Сремској Митровици. Подносилац пријаве наводи да се ови градови могу посматрати као релативно мали градови, а релевантна тржишта у истим као неразвијена у поређењу са релевантним тржиштима у претходно поменутих градовима. На основу јавно доступних података, подносилац пријаве доставља листу могућих конкурената Циљног друштва на предметним тржиштима: Вршац (Nest Vršac), Ваљево (Robna kuća Valjevo), Смедерево (Danubius Shopping Center), и Сремска Митровица (Sava Home Sremska Mitrovica).

На основу свега претходно наведеног, Комисија је закључила да не постоје хоризонтална преклапања у пословању учесника у концентрацији на релевантним тржиштима, те трансакција неће довести до кумулације тржишних удела учесника у концентрацији, а подносилац пријаве ће преузети већ постојећу тржишну позицију Циљног друштва у сваком од наведених релевантних тржишта.

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.