



Република Србија  
**КОМИСИЈА ЗА ЗАШТИТУ  
КОНКУРЕНЦИЈЕ**

Савска улица 25/IV, Београд

Број: 6/0-03-606/2024-1

Вежа: 6/0-02-418/2024

6/0-02-833/2023

Датум: 12. април 2024. 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 35. став 2. и члана 62. став 2. Закона о заштити конкуренције („Службени гласник РС“, број 51/09 и 95/13), и члана 2. став 1. тачка 7. Тарифника о висини накнада за послове из надлежности Комисије за заштиту конкуренције („Службени гласник РС“, број 49/11), одлучујући у поступку по пријави концентрације број 6/0-02-833/2023-1, коју је дана 22. децембра 2023. године поднело привредно друштво СЕЕ-BIG В.В, са седиштем на адреси Willemsparkweg 89 Н, Амстердам, Холандија, преко пуномоћника адвоката Бојана Вучковића, из адвокатске канцеларије Karanović & Partners о.а.д, Ресавска 23, Београд, дана 12. априла 2024. године доноси следећи

### **ЗАКЉУЧАК**

**I НАСТАВЉА СЕ ПО СЛУЖБЕНОЈ ДУЖНОСТИ** поступак покренут по пријави концентрације учесника на тржишту која настаје стицањем појединачне контроле од стране привредног друштва СЕЕ-BIG В.В, са седиштем на адреси Willemsparkweg 89 Н, Амстердам, Холандија, регистарски број 34305204, над привредним друштвом NEPI Real Estate Project One d.o.o. Novi Sad, са седиштем на адреси Булевар ослобођења 119, Нови Сад, матични број 21165719, куповином 100% удела, ради испитивања да ли пријављена концентрација испуњава услове дозвољености из члана 19. Закона о заштити конкуренције, односно да ли би се спровођењем ове концентрације значајно ограничила, нарушила или спречила конкуренција на тржишту Републике Србије или његовом делу, а нарочито ако би то ограничавање, нарушавање или спречавање било резултат стварања или јачања доминантног положаја.

**II ПОЗИВАЈУ СЕ СВА ЛИЦА** која располажу подацима, исправама или другим информацијама које могу допринети правилном утврђивању чињеничног стања у овом поступку да их неодложно доставе Комисији за заштиту конкуренције, на адресу Савска 25/IV, Београд.

**III УТВРЂУЈЕ СЕ ОБАВЕЗА** подносиоца пријаве концентрације, привредног друштва СЕЕ-BIG В.В, са седиштем на адреси Willemsparkweg 89 Н, Амстердам, Холандија, плаћања износа за издавање решења о одобрењу концентрације у испитном поступку од XXX евра или динарске противвредности наведеног износа обрачунатог по средњем курсу Народне банке Србије важећем на дан уплате, с тим што се у њу урачунава уплаћени износ од XXX, и **НАЛАЖЕ СЕ** подносиоцу пријаве, привредном друштву СЕЕ-BIG В.В, да уплати преостали износ од XXX евра или динарску противвредност наведеног износа обрачунатог по средњем курсу Народне банке Србије важећем на дан

уплате, на рачун Комисије за заштиту конкуренције, са позивом на број 6/0-03-606/2024-1, у року од 15 (петнаест) дана од дана пријема Закључка.

IV Овај закључак се објављује у „Службеном гласнику РС“ и на интернет страни Комисије за заштиту конкуренције.

### **Образложење**

Привредно друштво СЕЕ-BIG B.V, са седиштем на адреси Willemsparkweg 89 Н, Амстердам, Холандија, регистарски број 34305204 (у даљем тексту: СЕЕ-BIG или подносилац пријаве), поднело је Комисији за заштиту конкуренције (у даљем тексту: Комисија), дана 22. децембра 2023. године, преко пуномоћника, пријаву концентрације која је заведена под бројем 6/0-02-833/2023-1, која настаје стицањем појединачне контроле од стране подносиоца пријаве над привредним друштвом NEPI Real Estate Project One d.o.o. Novi Sad, са седиштем на адреси Булевар ослобођења 119, Нови Сад, матични број 21165719 (у даљем тексту: NEPI Project One или циљно друштво), куповином 100% удела. Комисији су достављене и допуне пријаве, закључно са допуном од 15. марта 2024. године.

Подносилац пријаве послује у оквиру израелске групе друштава за развој концепта отворених тржних центара, која је под крајњом контролом друштва BIG Shopping Centers Ltd, са седиштем на адреси Sapir 1 floor 8, AMPA Building, Industrial Zone HERZLIYA 4685205, Израел (даље: BIG група). BIG група послује и управља тржним центрима и малопродајним (енгл. *retail*) парковима широм света. Њихови тржни центри и малопродајни паркови смештени су на централним саобраћајницама и пружају лак приступ купцима, и у понуди је широка палета разноврсних продавница и производа, како се наводи у пријави.

BIG група послује у Србији од 2008. године, преко подносиоца пријаве и преко бројних привредних друштава регистрованих у Србији, чији списак са налази у списима предмета. BIG група поседује у Србији неколико оперативних шопинг и *lifestyle* центара, као и малопродајних паркова: BIG Fashion Mall & Park Beograd, BIG Novi Sad, BIG Fashion Outlet Индија, BIG Панчево, BIG Раковица, BIG Зренјанин, BIG Крушеvac, BIG Fashion Kragujevac, BIG Разова, BIG Обреноvac и BIG Краљево.

Сва друштва која послују у оквиру BIG групе, сматрају се једним учесником на тржишту у смислу члана 5. Закона о заштити конкуренције („Службени гласник РС“, бр. 51/09 и 95/13, у даљем тексту: Закон).

У Новом Саду, као тржишту које је предложено као релевантно географско тржиште у поступку, BIG група је присутна преко малопродајног парка BIG Novi Sad, који се налази на адреси Сентандрејски пут 11, Нови Сад (даље: BIG Novi Sad). Површина овог објекта је 45.500 м<sup>2</sup>.

BIG група контролише и друштво AFI Properties LTD, које у Србији има следеће пројекте: Airport City Beograd, AFI Skyline и Business Garden.

Циљно друштво послује под контролом друштва Ne Property B.V, са седиштем у Амстердаму, Холандија (даље у тексту: продавац). Регистрована делатност циљног друштва је изнајмљивање властитих или изнајмљених некретнина и управљање њима и његова једина стварна делатност је управљање тржним центром „Promenada“ у Новом Саду.

Циљно друштво је власник тржног центра „Promenada“, који се налази у Новом Саду, на адреси Булевар ослобођења 119, на катастарској парцели 900/18 део 3 и део 4, Катастарска општина Нови Сад II (даље: Promenada). Promenada је отворена 15. новембра 2018. године и укупна површина овог тржног центра је око 48.900 м<sup>2</sup>.

Као правни основ предметне концентрације, Комисији је достављено Писмо о намерама, које су 6. децембра 2023. године потписали подносилац пријаве и продавац. Ово писмо се односи на куповину 100% удела у циљном друштву од стране подносиоца пријаве, након чега би подносилац пријаве стекао појединачну контролу над циљним друштвом.

На основу достављених података о висини укупних прихода које су сви учесници у концентрацији остварили на светском тржишту и тржишту Републике Србије, Комисија је закључила да је постојала обавеза пријаве концентрације, јер је укупан приход учесника већи од износа који су прописани чланом 61. Закона, као услова за пријаву концентрације.

Подносилац пријаве сматра да за потребе предметне пријаве није неопходно прецизно дефинисати релевантно тржиште, али у сврху пружања комплетних информација у пријави, сматра да би се релевантно тржиште производа за сврху предложене трансакције могло дефинисати као тржиште управљања (издавања) и располагања модерним малопродајним простором у тржном центру традиционалног формата. За релевантно географско тржиште је предложено да се дефинише на локалном нивоу, тј. као територија града Нови Сад.

Подносилац пријаве сматра да у предметном случају релевантно тржиште треба дефинисати на нивоу тржних центара, али одвојено од малопродајних паркова, и да на тако дефинисаном релевантном тржишту у Новом Саду нема преклапања учесника у концентрацији. Према ставу подносиоца пријаве, постоје снажни аргументи за дефинисање релевантног тржишта на нивоу тржних центара одвојено од малопродајних паркова, јер је Promenada традиционални тржни центар тј. затворени тржни центар западног типа (енгл. *western-style shopping centers*), док је BIG Novi Sad малопродајни парк (енгл. *retail park*). Дакле, подносилац пријаве посматра свој објекат као „малопродајни парк“, а објекат циљног друштва као „тржни центар“.

У пријави се наводи да малопродајни парк и тржни центар не могу бити исти малопродајни формати, и да тржиште малопродајног простора треба тако и сегментирати – у смислу да у дефиницију тржишта на нивоу тржних центара не буду укључени малопродајни паркови. То би онда значило да подносилац пријаве није активан на тржишту „тржних центара“ и да на тако одређеном тржишту нема преклапања учесника у концентрацији.

У пријави су дата објашњења за овакав приступ, која се заснивају на разликама између два наведена малопродајна формата, као и предностима и недостацима оба формата, и то из перспективе инвеститора и потрошача. Тржни центри су затворени малопродајни објекти који најчешће нуде могућност куповине одеће и обуће, електротехнике, дечије одеће и играчака, луксузну робу, али нуде и забавне садржаје за потрошаче, имају ресторани, биоскопе, играонице/скакаонице за децу и којима управља један власник или закуподавац. Додатно, тржне центре обично одликује обезбеђени и наткривени паркинг односно гаража у оквиру тржног центра. Малопродајни паркови су продавнице на отвореном, у које се дакле улази директно са спољне стране. Ови паркови су претежно отворени (нису наткривени у оквиру једног објекта), обично конфигурисани у облику праве линије или латиничног слова L, односно ћириличног слова Г, са већим простором

асфалтираних паркинг места испред продавница, при чему паркинг по правилу није наткривен. Сходно томе, подносилац пријаве тврди да малопродајне паркове, као што је BIG у Новом Саду, не треба укључити у дефиницију релевантног тржишта тржних центара традиционалног формата, као што је Promenada у Новом Саду.

Подносилац пријаве указује и на ранију праксу Комисије, према којој модерни малопродајни простор обухвата следеће типове трговинских формата: трговинске центре западног типа (енгл. *western-style shopping centers*), трговинске центре мањег формата (енгл. *neighbourhood malls*), као и трговинске формате друге генерације, односно објекте од најмање 5.000 квадратних метара са хипермаркетом и припадајућим локалима (енгл. *secondary shopping center schemes*). Релевантно тржиште производа би се могло 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 на тржишту тржних центара у Новом Саду (одвојеном од малопродајних паркова), подносилац пријаве није активан, а да је тржишни удео циљног друштва око 62,1%, имајући у виду његову површину (48.900 м<sup>2</sup>) и процењену укупну величину тако посматраног тржишта од око 78.700 м<sup>2</sup>. Као највеће конкуренте, подносилац пријаве наводи MAT Real Estate (Матијевић групу) са тржишним уделом од око 18,2% и Mercator са уделом од око 19,7%.

Комисија је размотрила све напред наведене и остале разлоге изнете у пријави и њеним допунама, али није могла да прихвати наведени предлог дефиниције релевантног тржишта производа из следећих разлога.

У досадашњим поступцима који су се односили на тржиште некретнина, тј. на тржне центре, Комисија је релевантно тржиште одређивала као тржиште управљања (издавања) и располагања модерним малопродајним простором. У тим поступцима се сматрало да модерни малопродајни простор обухвата следеће типове трговинских формата: трговинске центре западног типа (енгл. *western-style shopping centers*), трговинске центре мањег формата (енгл. *neighbourhood malls*), робне куће, као и формате друге генерације, односно објекте од најмање 5.000 квадратних метара са хипермаркетом и припадајућим локалима (енгл. *secondary shopping center schemes*). То су, на пример, предмети бр. 6/0-02-654/2018 – решење од 3. октобра 2018. године; бр. 6/0-02-582/2019 – решење од 17. јула 2019. године; бр. 6/0-02-810/2019 – решење од 23. октобра 2019. године; бр. 6/0-02-322/2020 – решење од 17. марта 2020. године; бр. 6/0-02-475/2021 – решење од 29. јуна 2021. године; и бр. 6/0-02-670/2023 – решење од 9. новембра 2023. године.

Комисија дакле не раздваја ове формате, већ посматра заједно малопродајне паркове и тржне центре, у оквиру једног тржишта – тржишта „модерног малопродајног простора“. У свим наведеним поступцима, подносилац пријаве је био исти као и у предметном поступку – друштво СЕЕ BIG B.V, а предмет концентрације у свим случајевима био је малопродајни парк. Подносилац пријаве се у свим наведеним случајевима позивао и указивао на претходну праксу Комисије, у којој није било раздвајања тржних центара од малопродајних паркова, и у којој су оба формата била обухваћена једним истим тржиштем.

Подносилац пријаве се у предметном поступку позива на праксу Комисије, али не наводи да у тим предметима малопродајни паркови и тржни центри нису посматрани одвојено, тј. да су ова два формата посматрана као једно тржиште, као што не наводи да је он био подносилац пријаве у предметима на које се позива.

Осим тога, подносилац пријаве се у свим наведеним случајевима позивао и на Правилник о класификацији трговинских формата, врсти преносивих продајних објеката и облицима трговине са покретних средстава и опреме („Сл. гласник РС“, бр. 39/2021), и наводио да се према том правилнику некретнине којим су управљала циљна друштва у тим поступцима, 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). Наведени правилник не познаје „ритејл (малопродајни) парк“ као трговински формат, већ предвиђа да се трговински формати класификују као:

- 1) неспецијализовани трговински формати:
  - (1) трговина на мало претежно прехрамбеног асортимана (хипермаркет; супермаркет; суперета; мини маркет; дисконтна продавница; класична продавница са претежно прехрамбеним асортиманом);
  - (2) трговина на мало претежно непрехрамбеног асортимана (робна кућа);
- 2) специјализоване продавнице; и
- 3) посебни трговински формати (трговински центар; кеш-енд-кери).

Према овом правилнику, робна кућа је трговински формат у ком се обавља трговина на мало и чије су битне одлике: нето продајни простор од 9.000 m<sup>2</sup> до 18.000 m<sup>2</sup>; продајни простор издељен на више спратова или продајних одељења; широк и дубок асортиман претежно непрехрамбених производа (изнад 20.000 артикала); доминирају одећа, обућа, галантерија, производи за опремање куће, накит, козметика, играчке, спортска опрема и сл.; могу у свом саставу имати супермаркет; и самоизбор као систем продаје. Трговински центар је трговински формат у ком се обавља трговина на мало и чије су битне одлике: јединствена просторна целина коју чини скуп различитих малопродајних формата; велики број специјализованих продавница, али и других формата (хипермаркет, робна кућа); планирање, развој, својинска структура и управљање су централизовани; пратећи садржаји у пружању бројних нетрговинских услуга; пратећи забавни садржаји (нпр. играонице, биоскопи и сл.); и адекватан паркинг простор за потрошаче.

С обзиром на наведене карактеристике и површину, објекат подносиоца пријаве BIG Novi Sad се мора сврстати у категорију трговински центар, као и објекат циљног друштва Promenada.

Комисија указује и на то да подносилац пријаве, на пример, на својој званичној интернет презентацији (<https://www.bigcenters.rs/beograd/>) наводи да BIG FASHION у Београду, који обухвата тржни центар и ритејл парк, посматра као једну целину. СЕЕ BIG не раздваја ове две целине као два тржна центра у његовом портфолију, а наведени сајт насловљен је „Najbolji tržni centar u Beogradu | BIG FASHION Beograd“.

У пријави се даље наводи да, уколико би се релевантно тржиште посматрало шире (тако да обухвати и тржне центре и малопродајне паркове), онда у релевантно тржиште треба укључити и остале малопродајне формате који се издају у Новом Саду, као што су:

- тзв. малопродајни формати (енгл. retail warehouse formats), као што су Roda Megamarket, Lesnina, Metro Cash & Carry, Emmezeta, LIDL, UNIVEREXPORT, Uradi Sam, Veropoulos. За ове објекте, подносилац пријаве наводи да они, уз релативно мања и прихватљива улагања, могу у кратком року бити трансформисани у тржне центре, јер је у предметном бизнису значајно пре свега

грађевинско земљиште и сама зграда, док трансформација у други формат не захтева значајнија улагања.

Комисија је за ове објекте оценила да се у њима обавља само једна делатност, као и да се ти објекти не могу сврстати у трговинске центре ни у робне куће. Ради се о специјализованим продавницама, а не о модерном малопродајном простору, посебно не о тржним центрима. То су супермаркети или продавнице намештаја, у којима осим тих радњи нема других продавница.

- тзв. High Street Retail – малопродајни простор у централним градским улицама (односно у пешачким зонама), као што је низ малопродајних објеката који се налазе дуж улице Војводе Степе у Новом Саду (IDEA, LIDL, JYSK, Brico, Uradi Sam и други); у Змај Јовиној и суседним улицама у Новом Саду, као и у Булевару ослобођења или у Дунавској улици у Новом Саду. За ове објекте се наводи да у целини имају више од 5.000 м<sup>2</sup>, али појединачно немају ту површину.

Комисија је и за ове објекте оценила да се у њима обавља само једна (малопродајна) делатност и да се ти објекти не могу сврстати у трговинске центре ни у робне куће, посебно не због њихове величине (тј. површине). Ради се о специјализованим продавницама, а не о модерном малопродајном простору, посебно не о тржним центрима, без обзира на то што се у пријави наводи да Комисија не треба да се фокусира на појединачне радње, него да централне улице у целини – као што се и код тржних центара, Комисија не фокусира на сваку конкретну продавницу у тржном центру, већ анализира тржни центар као целину.

Подносилац пријаве закључује да, чак и ако би Комисија заузела став да релевантно тржиште треба посматрати шире и евентуално укључити у опсег релевантног тржишта и BIG Novi Sad, учесници у концентрацији трпе значајан конкурентски притисак од других учесника на тржишту Новог Сада који управљају или располажу модерним малопродајним простором, као што су тржни центри Mercator и СПЕНС, Sad Novi Bazaar и New Nork. Подносилац пријаве наводи да на тако посматраном тржишту у Новом Саду, заједнички тржишни удео учесника у концентрацији је значајно мањи од 40%. Према проценама датим у пријави, укупна величина тако дефинисаног тржишта је око 364.431 м<sup>2</sup>, па је тржишни удео подносиоца пријаве на овом тржишту око 12,5%, а циљног друштва око 13,4%. Заједнички тржишни удео је око 25,9%.

Подносилац пријаве дакле у конкуренте сврстава и објекте у јавној својини – Халу СПЕНС (ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ „СПОРТСКИ И ПОСЛОВНИ ЦЕНТАР ВОЈВОДИНА” НОВИ САД) и Новосадски сајам. У пријави се наводи да Новосадски сајам и СПЕНС треба посматрати као целину по укупној површини коју заузимају. Сваки од њих има више од 5.000 м<sup>2</sup> када се посматрају као целина, због чега би их требало анализирати на исти начин као, на пример, тржне центре западног типа (енгл. *western-style shopping malls*), као што је Променада, што подразумева да се процењују као интегрисани ентитети, фокусирајући се на њихову укупну квадратуру а не на појединачне малопродајне јединице унутар њих. Према подацима у пријави, укупна површина Новосадског сајма и СПЕНС-а је око 60 хиљада м<sup>2</sup>, при чему нису дати подаци о појединачним површинама ових објеката.

Комисија је имала у виду да, према јавно доступним подацима, површина пословног простора у СПЕНС-у износи 17.513 м<sup>2</sup>. Према јавно доступним подацима, малопродајни објекти у Новосадском сајму се налазе у оквиру комплекса „Мастер центар“ Новосадског сајма, чија површина је око 28 хиљада м<sup>2</sup>, а од чега је површина конгресног центра око 11

хиљада м2. Према доступним подацима, у оквиру овог центра је готово половина површине у функцији сајамских и конгресних активности. Сходно томе, максимална површина која би могла да се издаје као малопродајни простор није већа од 17 хиљада м2. Када се сагледају сви ови подаци који су доступни Комисији у тренутку доношења овог закључка, укупна површина малопродајног простора на Новосадском сајму и у СПЕНС-у је максимално око 34 хиљаде м2, а не око 60 хиљада м2, како се наводи у пријави.

Сходно свему наведеном и досадашњој пракси, из обухвата релевантног тржишта би требало искључити тзв. малопродајне формате (енгл. retail warehouse formats) и тзв. High Street Retail – малопродајни простор у централним градским улицама. Ако би се као конкуренти посматрали СПЕНС и Новосадски сајам, заједнички тржишни удео учесника у концентрацији износи око 56%, са појединачним уделима од 27% и 29%.

Учесник на тржишту	Површина	Тржишни удео	Заједнички тржишни удео
BIG	45.500 м2	<b>27%</b>	<b>56%</b>
PROMENADA	48.900 м2	<b>29%</b>	
Mat-real estate (Matijević)	14.300 м2	8,5%	
Mercator	15.500 м2	9,2%	
Merkur	9.600 м2	5,7%	
СПЕНС	max 17.500 м2	10,4%	
Новосадски сајам	max 17.000 м2	10,1%	
<b>Укупно</b>	<b>168.300 м2</b>	<b>100%</b>	

Ипак, с обзиром на то да Новосадски сајам није „трговински центар“, када би се из обухвата релевантног тржишта изоставио сајамски простор, заједнички тржишни удео учесника у концентрацији је око 62,3%, са појединачним уделима од 30% и 32,3%, као што је приказано у наредној табели.

Учесник на тржишту	Површина	Тржишни удео	Заједнички тржишни удео
BIG	45.500 м2	<b>30%</b>	<b>62,3%</b>
PROMENADA	48.900 м2	<b>32,3%</b>	
Mat-real estate (Matijević)	14.300 м2	9,5%	
Mercator	15.500 м2	10,2%	
Merkur	9.600 м2	6,3%	
СПЕНС	max 17.500 м2	11,6%	
<b>Укупно</b>	<b>151.300 м2</b>	<b>100%</b>	

Ако би се узели у обзир јавно доступни подаци о тржишту у Новом Саду, које објављује кућа CBS, укупна величина тржишта малопродајног простора у Новом Саду је 124.400 м2, што одговара збиру површина следећих учесника, који заиста јесу тржни центри у Новом Саду: BIG, PROMENADA, Mat-real estate (Matijević) и Mercator. На тако

одређеном тржишту, појединачни тржишни удели учесника у концентрацији су око 36,3% и 39,3%, па њихов заједнички удео износи 75,6%, као што се види у наредној табели.

Учесник на тржишту	Површина	Тржишни удео	Заједнички тржишни удео
BIG	45.500 м2	36,3%	75,6%
PROMENADA	48.900 м2	39,3%	
Mat-real estate (Matijević)	14.300 м2	11,5%	
Mercator	15.500 м2	12,8%	
<b>Укупно</b>	<b>124.200 м2</b>	<b>100%</b>	

Као извор процене величине тржишта, Комисија генерално користи податке који јој се доставе у пријави и податке са интернета, а који се заснивају на извештајима консултантских кућа које такође нису раздвајале тржне центре од малопродајних паркова приликом приказивања укупне величине овог тржишта.

Подносилац је у пријави доставио анализу тржишта коју је урадило друштво CBS International под називом „Analysis of Novi Sad Retail Market – 2023“, као извор који је коришћен за процену укупне величине релевантног тржишта и тржишних удела, а који је посебно припремљен за подносиоца пријаве. Сходно овој анализи је и дат предлог релевантног тржишта, уз навод да је „закључак водеће консултантске куће CBS International да су специјализовани трговински формати (ритејл паркови и аутлет центри) искључени из обухвата традиционалних трговинских формата“.

Подносилац пријаве међутим није навео да је друштво CBS International припремило, такође за потребе подносиоца пријаве, три посебна извештаја у децембру 2022. године који су објављени у оквиру годишњег извештаја групе подносиоца пријаве за 2022. годину,<sup>1</sup> а у којим се, између осталог, даје и преглед тржишта модерног малопродајног простора у Новом Саду. Према овим извештајима, укупна величина тржишта у Новом Саду износи 124.399 м2 и поклапа се са јавно доступним подацима које друштво CBS International објављује на свом сајту (124.400 м2), а који су у складу са методологијом коју ово друштво користи за израду анализа тржишта малопродајног простора у градовима у Србији и које јавно објављује на свом сајту. Подаци из годишњег извештаја подносиоца пријаве тј. подаци из наведене три анализе из децембра 2022. године се разликују од методологије која је коришћена у анализи достављеној у пријави и од методологије коју Комисија користи. Подносилац пријаве наводи да извештај достављен у пријави даје свеобухватнију анализу малопродајног тржишта у Новом Саду и пружа детаљније информације о различитим аспектима малопродајног тржишта, што Комисија није могла да уважи из свих претходно изнетих разлога.

На основу података и информација садржаних у пријави и допунама пријаве, који се односе на учеснике у концентрацији и друге учеснике који су активни на тржишту управљања (издавања) и располагања модерним малопродајним простором у Новом Саду, произилази да би спровођењем концентрације дошло до значајног степена хоризонталног

<sup>1</sup> Годишњи извештај је објављен на интернет презентацији групе подносиоца пријаве: <https://bigcenters.co.il/wp-content/uploads/2023/03/%D7%93%D7%95%D7%97-%D7%AA%D7%A7%D7%95%D7%A4%D7%AA%D7%99-%D7%95%D7%A9%D7%A0%D7%AA%D7%99-%D7%9C%D7%A9%D7%A0%D7%AA-2022-merged.pdf>, последњи приступ 12.04.2024. године.



преклапања активности учесника у концентрацији на овом тржишту, са значајним тржишним уделитема

На основу расположивих података у пријави и јавно доступних података, Комисија констатује да је ово тржиште високо концентрисано, имајући у виду да Herfindahl-Hirschman Index (у даљем тексту: НН индекс или ННН), пре спровођења концентрације, износи 3158,27, ако се посматрају подаци из последње табеле. Комисија је закључила да ће спровођење предметне концентрације резултирати променом НН индекса која износи 2853,18.

Чак и ако би се посматрали подаци из прве табеле, тржиште управљања (издавања) и располагања модерним малопродајним простором у Новом Саду би постало високо концентрисано, имајући у виду да НН индекс, након спровођења предметне концентрације износи 3535,55, уз промену НН индекса која износи 1566.

Може се констатовати да је НН индекс, након спровођења предметне концентрације, свакако већи од 3535,55 али не већи од 6011,45, тако да се може закључити да ће концентрација довести до значајне концентрисаности овог тржишта.

Комисија оцењује да ће се након спровођења концентрације променити тржишна структура овако концентрисаног тржишта управљања (издавања) и располагања модерним малопродајним простором у Новом Саду, као и да би концентрација могла значајно увећати степен концентрисаности на овом тржишту, односно да не представља случај када се сматра да не постоји опасност у погледу конкуренције и када није потребна детаљнија анализа ефеката концентрације.

У складу са чланом 62. Закона, Комисија може да настави поступак испитивања концентрације по службеној дужности, ако утврди да заједнички тржишни удео учесника у концентрацији на тржишту Републике Србије износи најмање 40%, односно ако основано претпостави да концентрација не испуњава услове дозвољености из члана 19. Закона, а на основу закључка који доноси председник Комисије. За доношење одлуке о дозвољености предметне концентрације у складу са Законом, неопходно је да се утврде додатне чињенице у односу на које ће Комисија дефинисати релевантно тржиште и оценити ефекте спровођења предметне концентрације. Оцењено је да подаци и информације које је доставио подносилац пријаве нису довољни за утврђивање дозвољености концентрације у скраћеном поступку, због чега је неопходно спровести испитни поступак.

У испитном поступку Комисија ће спровести све потребне радње и утврдити све чињенице и извести доказе неопходне за: дефинисање релевантног тржишта, његове агрегатне вредности и битних карактеристика и тенденција (раст, стагнација, опадање), нарочито али не искључиво података у односу на које ће се утврдити могућност супституције на страни понуде и тражње, анализу структуре релевантног тржишта, степен концентрисаности релевантног тржишта, идентификацију стварних и потенцијалних конкурената, положај на тржишту учесника у концентрацији и њихових конкурената, правне и друге препреке за улазак на релевантно тржиште, ниво конкурентности учесника у концентрацији, могућност избора добављача и купаца, интересе потрошача и друге околности у смислу члана 19. Закона.

Посебан аспект анализе у овом поступку ће се заснивати на подацима и оценама непосредних и/или одложених ефеката спровођења предметне концентрације прибављеним од стране најважнијих конкурената, купаца односно закупаца конкурената

и учесника у концентрацији, активних на тржишту управљања (издавања) и располагања модерним малопродајним простором у Новом Саду. У циљу добијања података, информација и мишљења, Комисија ће се, по потреби, обратити и појединим државним органима и пословним удружењима учесника на тржишту.

На основу свих чињеница које проистичу из садржаја поднете пријаве и допуна пријаве, као и разлога који су појединачно изнети и образложени, закључено је да су испуњени услови за поступак испитивања предметне концентрације по службеној дужности у смислу члана 62. став 2, а у вези са чланом 19. Закона.

Одлука у ставу **I** диспозитива донета је на основу члана 62. Закона.

Одлука у ставу **II** диспозитива донета је на основу члана 35. став 2. Закона.

Одлука у ставу **III** диспозитива донета је на основу члана 65. став 5. Закона и члана 2. тачка 7. Тарифника о висини накнада за послове из надлежности Комисије за заштиту конкуренције.

Одлука у ставу **IV** диспозитива донета је на основу члана 40. Закона.

**Поука о правном средству:**

Против овог закључка није дозвољена посебна жалба, али се он може оспоравати у управном спору, по тужби против коначног решења.

**ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ**

Небојша Перић, с.р.