



Република Србија
КОМИСИЈА ЗА ЗАШТИТУ
КОНКУРЕНЦИЈЕ

Булевар краља Александра I
Карађорђевића 25, Београд
Број: 6/0-02-631/2025-10
Датум: 12. јун 2025. 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“, бр. 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 6/0-02-631/2025-1, коју је дана 12. фебруара 2025. године поднело привредно друштво MAT-Real Estate doo Novi Sad, са седиштем на адреси Булевар Михајла Пупина 1, Нови Сад, преко законског заступника, директора Млађе Шћекића, дана 12. јуна 2025. 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 MAT-Real Estate doo Novi Sad, са седиштем на адреси Булевар Михајла Пупина 1, Нови Сад, матични број 21027103, над привредним друштвом AVIV ARLON PROJECT DOO, Београд-Звездара, са седиштем на адреси Живка Давидовића 86, Београд, матични број 20301104, куповином 100% удела.

II УТВРЂУЈЕ СЕ да је подносилац пријаве, привредно друштво MAT-Real Estate doo Novi Sad, уплатио дана 26. маја 2025. године износ од XXX на рачун Комисије за заштиту конкуренције, што одговара прописаном износу за издавање решења о одобрењу концентрације у скраћеном поступку.

Образложење

Привредно друштво MAT-Real Estate doo Novi Sad, са седиштем на адреси Булевар Михајла Пупина 1, Нови Сад, матични број 21027103 (даље у тексту: MAT-REAL ESTATE или подносилац пријаве), поднело је Комисији за заштиту конкуренције (даље у тексту: Комисија), 12. фебруара 2025. године, преко законског заступника, пријаву концентрације број 6/0-02-631/2025-1 (даље у тексту: пријава), као и допуне пријаве, дана 11. априла, и 7. и 27. маја 2025. године. Подносилац пријаве је предложио да Комисија одобри концентрацију у скраћеном поступку.

Увидом у достављену документацију, Комисија је утврдила да је поднета пријава у складу са Законом о заштити конкуренције („Службени гласник РС“, број 51/09 и 95/13, даље у тексту: Закон) и 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.

1. Учесници у концентрацији

Друштво MAT-REAL ESTATE је, према подацима са његове интернет презентације, основано 2014. године са примарним циљем да јединствено управља некретнинама (хотелима, тржним центрима и другим предузећима) матичне компаније Matijević, која је основана 1994. године са примарном делатношћу производње и промета меса, да би различитим инвестицијама, делатности проширила и на пољопривреду, угоститељство, трговину, рециклажу и испитивање здравствене исправности.

Претежна регистрована делатност друштва MAT-REAL ESTATE је управљање некретнинама за накнаду. Власници друштва MAT-REAL ESTATE су физичка лица Петар Матијевић, са уделом од 70%, и Зора Матијевић са уделом од 30%. Подносилац пријаве послује у оквиру Matijević групе, под контролом Петра Матијевића.

Сва друштва која посредно или директно послују у оквиру Matijević групе, односно под контролом Петра Матијевића, сматрају се једним учесником на тржишту, у смислу члана 5. Закона (даље у тексту: Matijević група).

У оквиру Matijević групе послује велики број привредних друштава, чији списак се налази у пријави, међу којима су и друштва IM MATIJEVIĆ DOO Novi Sad, MPZ AGRAR d.o.o. Novi Sad, MPZ AGRAR DVA d.o.o. Novi Sad, MPZ AGRAR TRI d.o.o. Novi Sad и MAT-REAL ESTATE DVA d.o.o. Novi Sad.

Претежна делатност друштава MPZ AGRAR d.o.o. Novi Sad, MPZ AGRAR DVA d.o.o. Novi Sad и MPZ AGRAR TRI d.o.o. Novi Sad је гајење жита (осим пиринча), легуминоза и уљарица. Претежна регистрована делатност друштава MAT-REAL ESTATE DVA d.o.o. Novi Sad је управљање некретнинама за накнаду, а друштва IM Matijević d.o.o. прерада и конзервисање меса. Под контролом друштава MPZ AGRAR d.o.o. Novi Sad, MPZ AGRAR DVA d.o.o. Novi Sad, MPZ AGRAR TRI d.o.o. Novi Sad и MAT-REAL ESTATE DVA d.o.o. Novi Sad је већи број друштава.

На основу података којима Комисија располаже, утврђено је да је највећи број зависних друштава Matijević групе регистрован за обављање послова гајење жита (осим пиринча), легуминоза и уљарица. Поред тога, зависна друштва Matijević групе активна су и на тржишту прераде и конзервисања меса, као и управљања некретнинама за накнаду.

Спровођењем концентрације, подносилац пријаве ће стећи појединачну контролу над привредним друштвом AVIV ARLON PROJECT DOO, Београд-Звездара, са седиштем на адреси Живка Давидовића 86, Београд, матични број 20301104 (даље у тексту: AVIV ARLON PROJECT или циљно друштво). Регистрована претежна делатност циљног друштва су инжењерске делатности и техничко саветовање. Власник циљног друштва је друштво AVIV ARLON GLOBAL LIMITED, са седиштем на Кипру, матични број HE 215317.

Циљно друштво у Србији има зависно друштво AVIV ARLON HOLDING DOO, БЕОГРАД (даље у тексту: AVIV ARLON HOLDING), са седиштем на адреси Живка Давидовића 86, Београд, матични број 20301074, чија је регистрована претежна

делатност „делатност холдинг компанија“. Ово друштво је такође обухваћено предметном трансакцијом.

У пријави се наводи да је циљно друштво власник тржног центра Авив парк у Београду, који се налази на адреси Живка Давидовића 86, Звездара (даље у тексту: AVIV ZVEZDARA). За објекат односно тржни центар је издата употребна дозвола 12.11.2015. године, када је званично и отворен. AVIV ZVEZDARA послује од 2015. године као савремени малопродајни парк који се налази у густо насељеној градској зони, у непосредној близини Булевара краља Александра, Устаничке улице и осталих важних саобраћајница. Током година се профилисао као локални центар свакодневне куповине, са фокусом на доступност, практичност и стабилан микс познатих купаца из сегмента прехране, моде и услуга. Тржни центар континуирано бележи максималну попуњеност и стабилност у оквиру портфолија модерних *retail* паркова и центара, како се наводи у пријави. Укупна површина тржног центра AVIV ZVEZDARA која је намењена издавању је око 11.700 м².

2. Опис трансакције и акт о концентрацији

Као акт о концентрацији, Комисији је достављена Друга индикативна понуда за преузимање фирми од 31.3.2025. године (даље у тексту: Понуда), коју је подносилац пријаве доставио посреднику запосленом у привредном друштву CBS, као једном од власника привредног друштва AVIV ARLON GLOBAL LIMITED (као власнику циљног друштва), са намером откупа 100% удела у циљном друштву. Понуда је потписана од стране циљног друштва 05.04.2025. године, чиме су преговори између подносиоца пријаве и циљног друштва настављени у складу са роковима наведеним у Понуди. На основу наведене индикативне понуде и стицањем 100% удела у циљним друштву, подносилац пријаве стиче појединачну контролу над њим.

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 је подносилац пријаве имао обавезу да пријави концентрацију, јер је укупан приход учесника у концентрацији већи од износа који су прописани чланом 61. Закона, као услова за пријаву концентрације. Пријава концентрације поднета је у складу са чланом 63. став 2. Закона.

4. Релевантно тржиште

Релевантно тржиште одређено је у складу са чланом 6. Закона и обухвата релевантно тржиште производа и релевантно географско тржиште. 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 би се за потребе оцењивања предметне концентрације релевантно тржиште могло дефинисати као тржиште тржних центара у Београду,

имајући у виду да је предмет трансакције правно лице у чијем власништву се налази тржни центар у Београду. Подносилац пријаве сматра да предметна концентрација не доводи до хоризонталних преклапања између активности учесника на релевантном географском тржишту, с обзиром на то да подносилац пријаве није присутан у Београду, где циљно друштво има тржни центар. Наиме, подносилац пријаве присутан је у Новом Саду где поседује два тржна центра, Базар и Норк.

Приликом дефинисања релевантног тржишта, Комисија је узела у обзир и делатност коју обавља зависно друштво циљног друштва – AVIV ARLON HOLDING, имајући у виду да је ово друштво пружало услуге менаџмента повезаних лица, од којих остварује приход, како се у пријави наводи, као и његову претежну регистровану делатност – делатност холдинг компанија. Делатност холдинг компанија обухвата делатност холдинг компанија, тј. правних лица која се баве „држањем“ средстава групе зависних привредних друштава (поседујући контролни ниво њиховог основног капитала) и чија претежна делатност јесте поседовање групе предузећа.

Имајући све претходно наведено у виду и полазећи од својстава, намене и цене предметног скупа роба/услуга, односно од делатности учесника концентрације, а нарочито циљног друштва, Комисија је релевантно тржиште производа дефинисала као тржиште управљања (издавања) и располагања модерним малопродајним простором и као тржиште управљачких делатности холдинг компанија.

У складу са претходном праксом и праксом ЕУ, приликом одређивања релевантних тржишта производа која се односе на некретнине, Комисија је пошла од поделе некретнина која је извршена према њиховој намени. Према овом критеријуму, некретнине се деле на непокретности намењене комерцијалној употреби (канцеларијски простор, малопродајни простор, индустријски објекти) и непокретности намењене становању (станови, стамбене зграде, куће и др.). Некретнине намењене комерцијалној употреби представљају инвестициону имовину власника, односно закупаваца тих непокретности, на основу којих они остварују приходе у облику продајне цене, односно закупнине комерцијалног простора који издају. Комисија сматра да се наведене непокретности разликују и да се не могу сматрати заменљивим у погледу њиховог својства, уобичајене намене и цене, јер се разликују њихова намена и чиниоци који одређују однос понуде и тражње на тржишту некретнина, а што условљава поделу тржишта некретнина на тржиште некретнина за комерцијалну употребу – тржиште пословног простора, и тржиште некретнина за стамбену употребу.

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*).

Већина европских земаља под трговинским центрима (енгл. *shopping centers*) подразумева малопродајне комерцијалне формате који су већи од 5.000m² укупне грађевинске површине објекта (енгл. *GBA - gross building area*) са најмање 10 пратећих малопродајних објеката или објекта услужног садржаја, при чему величина централног објекта (најчешће хипермаркета) не прелази 50-70% укупне површине простора за издавање (енгл. *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 (енгл. *factory outlet centers*), и малопродајни паркови (енгл. *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. На пример, у предмету М.6400 – ЕСЕ / Metro / МЕС 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 000m² 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.

Према Правилнику о класификацији трговинских формата, врсти преносивих продајних објеката и облицима трговине са покретних средстава и опреме („Сл. гласник РС“, бр. 39/21), тржни центар AVIV ZVEZDARA представља формат типа трговински центар, имајући у виду све његове карактеристике.

Наведени правилник предвиђа да се трговински формати класификују као:

1) неспецијализовани трговински формати:

(1) трговина на мало претежно прехранбеног асортимана (хипермаркет; супермаркет; суперета; мини маркет; дисконтна продавница; класична продавница са претежно прехранбеним 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 m² до 18.000 m²; 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.

Сходно наведеном, Комисија малопродајне паркове и тржне центре не посматра одвојено, тј. ова два формата посматра као једно тржиште, при чему у ово тржиште не укључује остале малопродајне формате, као што је нпр. малопродајни простор у

централним градским улицама (односно у пешачким зонама) - тзв. *High Street Retail*, или малопродатни формат који је намењен обављању малопродатне делатности од стране самих власника тих објеката а није намењен издавању односно тзв. малопродатне формате (енгл. *retail warehouse formats*). Малопродатни паркови су трговински центри налик тржним центрима, с тим што су обично локализовани на периферији града.

У конкретном случају, Комисија није даље разматрала да ли се у оквиру тржишта некретнина могу утврдити и друга ужа релевантна тржишта производа, будући да за оцену ефеката пријављене концентрације таква одлука није потребна.

У складу са претходном праксом, релевантно географско тржиште које се односи на тржиште некретнина намењених обављању малопродатне делатности Комисија је дефинисала на локалном нивоу, односно као територију града Београда, док је тржиште управљачких делатности холдинг компанија одређено као територија Србије, у складу са чланом 6. став 3. Закона.

5. Оцена ефеката концентрације

Приликом испитивања ефеката пријављене концентрације на конкуренцију, Комисија је на основу података које јој је доставио подносилац пријаве, оценила да спровођење предметне концентрације неће значајно нарушити конкуренцију на релевантним тржиштима, имајући у виду да подносилац пријаве није активан на тржишту управљања (издавања) и располагања модерним малопродатним простором у Београду, да група циљног друштва није остваривала приходе од трећих лица на тржишту управљачких делатности холдинг компанија у Србији, као и да на овим тржиштима нема преклапања у пословању учесника у концентрацији.

На тржишту управљања (издавања) и располагања модерним малопродатним простором у Београду присутно је само циљно друштво, док је подносилац пријаве присутан на другом локалном тржишту, односно у Новом Саду.

За потребе предметне трансакције и оцену ефеката посматране концентрације, Комисија је као критеријум за обрачун тржишних удела користила укупну површину простора за издавање намењених обављању малопродатне делатности (енгл. *GLA - gross leasable area*). Комисија је приликом анализе посматрала веће формате некретнина ($\geq 5.000\text{m}^2$), односно „*retail*“ центре или малопродатне објекте типа центра као што су тржни центри и малопродатни паркови, као што је наведено.

Према подацима у пријави, укупна површина модерног малопродатног простора за издавање у Београду у 2024. години износила је приближно 560.000 m^2 , при чему су у анализу укључени сви модерни малопродатни формати, тј. тржни центри (мањег и већег формата) и малопродатни паркови (*retail* паркови). Из обухвата су искључени *retail warehouse* формати и *high street retail* формати, тј. малопродатни објекти у централним градским улицама Београда.

У табели 1. приказани су тржишни удели циљног друштва и његових конкурената према критеријуму бруто површине за издавање, имајући у виду податке о површини и о конкурентима достављене од стране подносиоца пријаве:

Табела 1. Тржишни удели конкурената према критеријуму бруто површине за издавање у

Београду

Учесници на тржишту	Површина за издавање у м2	Тржишни удео у %
MPC Grupa /TC Ušće, TC Delta City, TC BEO	119.000	21,3%
Eagle Hills /TC Galerija	93.000	16,6%
Big Cee /TC Big Fashion, BIG Rakovica, Capitol Park Rakovica	70.000	12,5%
Immofinanz / STOP SHOP	36.000	6,4%
/ TC Stadion	31.000	5,5%
Циљно друштво / Aviv Park Zvezdara	11.700	2,1%
Остали	199.300	35,6%
Укупно	560.000	100,0%

Према наведеним подацима, циљно друштво је присутно на овом релевантном тржишту са 2,1% тржишног удела, са око 11.700 м2.

Као највећи конкуренти у пријави се наводе друштва која управљају тржним центрима у Београду, и то MPC Grupa са 21,3% тржишног удела, Eagle Hills са 16,6% тржишног удела и Big Cee са 12,5% тржишног удела.

Комисија је поред података достављених од стране подносиоца пријаве, користила и јавно доступне податке консултантске куће CBS за последњи квартал 2024. године. Према наведеном извештају, укупна површина „модерног“ малопродајног простора износила је око 590.000 м2, при чему су у ову површину укључени и други малопродајни формати, поред трговинских центара западног типа, трговинске центре мањег формата и малопродајних паркова, које Комисија сматра релевантним за предмети поступак. Према наведеном извештају, ова три формата чине укупно 88% од укупне површине модерног малопродајног простора у Београду, тј. 519.200 м2. Циљно друштво располаже са око 11.700 м2 модерног малопродајног простора што одговара тржишном уделу од 2,25%.

Приликом оцене тржишних удела конкурената, Комисија је имала у виду да је MPC Grupa власник и тржних центара Меркатор и ImmoCentar outlet у Београду, тако да је укупна површина модерног малопродајног простора којим располаже ова група око 151.000 м2, што одговара тржишном уделу од око 29%, а да су тржишни удели осталих конкурената процењени на следећи начин: Eagle Hills са 17,9% тржишног удела и Big Cee са 13,5% тржишног удела.

Сходно свему наведеном, Комисија оцењује да концентрација неће бити значајно нарушена на овом релевантном тржишту, имајући у виду да на њему нема преклапања у пословању учесника у концентрацији.

На тржишту управљачких делатности холдинг компанија у Србији такође нема преклапања, имајући у виду да група циљног друштва није остваривала приходе од трећих лица на тржишту управљачких делатности холдинг компанија у Србији у 2024. години односно да је зависно друштво циљног друштва пружало услуге само повезаних друштвима унутар групе у оквиру које је пословала. Сходно наведеном, Комисија оцењује да концентрација неће бити значајно нарушена ни на овом релевантном тржишту.

Узимајући у обзир све претходно наведено, Комисија је оценила да не постоји забринутост у погледу било ког критеријума за оцену дозвољености концентрације из чл. 19. Закона, па је одлучено као у ставу I диспозитива овог решења.

Одлука у ставу II донета је применом члана 65. став 5. Закона, као и члана 2. став 1. тачка 6. 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.