



Република Србија
**КОМИСИЈА ЗА ЗАШТИТУ
КОНКУРЕНЦИЈЕ**

Савска улица 25/IV, Београд
Број: 6/0-02-543/2025-2
Веза: 6/0-02-1031/2024
Датум: 31. јануар 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 6/0-02-1031/2024-1, коју је 31. децембра 2024. године, поднело привредно друштво Immofinanz AG, са седиштем на адреси Wienerbergstrasse 9, Беч, Аустрија, преко пуномоћника адвоката Вељка Нешића, Патријарха Гаврила 5/VII, Београд, дана 31. јануара 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 Immofinanz AG, са седиштем на адреси Wienerbergstrasse 9, Беч, Аустрија, матични број 114425у, над привредним друштвом Niksen Investment doo, са седиштем на адреси Булевар Михајла Пупина 6, спрат: 15, Београд, матични број 21216585, куповином 100% удела.

II УТВРЂУЈЕ СЕ да је подносилац пријаве, друштво Immofinanz AG, уплатило дана 3. јануара 2025. године износ од XXX и дана 27. јануара 2025. године износ од XXX што укупно одговара прописаном износу за издавање решења о одобрењу концентрације у скраћеном поступку.

О б р а з л о ж е њ е

Привредно друштво Immofinanz AG, са седиштем на адреси Wienerbergstrasse 9, Беч, Аустрија, матични број 114425у (у даљем тексту: Immofinanz или подносилац пријаве), поднело је Комисији за заштиту конкуренције (у даљем тексту: Комисија), дана 31. децембра 2024. године, преко пуномоћника, пријаву концентрације број 6/0-02-1031/2024-1. Допуна пријаве је достављена 29. јануара 2025. године.

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.

1. Учесници у концентрацији

Подносилац пријаве је друштво за комерцијалне некретнине, чија основна делатност обухвата изнајмљивање канцеларијског простора и малопродајних објеката у појединим земљама западне и источне Европе. Најважнија кључна тржишта за Immofinanz укључују Аустрију, Немачку, Чешку, Словачку, Румунију, Мађарску, Хрватску, Словенију и Србију. У сектору канцеларијског простора, Immofinanz се концентрише на главне градове кључних земаља и главне пословне локације у Немачкој, преко свог међународног брэнда *myhive*. Своје активности у малопродајном сектору Immofinanz заснива на брэнду STOP SHOP за малопродајне паркове.

Контролни акционар подносиоца пријаве је друштво CPI Property Group, Луксембург, регистарски број B102254, које поседује 75% акција у основном капиталу подносиоца. Друштво CPI Property Group није директно присутно у Србији.

Immofinanz поседује и управља са четрнаест малопродајних објеката (тј. *retail* паркова). Ови малопродајни паркови, познати под називом „STOP SHOP“, заузимају површину од око 131.800 м², намењену за издавања и налазе се у више градова у Србији – Београду, Чачку, Лазаревцу, Нишу, Пожаревцу, Смедереву, Сремској Митровици, Суботици, Ваљеву, Вршцу, Зајечару, Сомбору, Шапцу и Лесковцу. Наведени простори се дају у закуп популарним закупцима као што су LC Waikiki, Sport Vision, Roda/Idea, Maxi, H&M, Lidl, New Yorker, Sinsay, dm, Lilly. Главни жигови које подносилац користи у Србији су „STOP SHOP“ и „Stop Shop Easy Shopping“.

Пословне активности Immofinanz-а у Србији ограничене су на давање у закуп непокретности намењених комерцијалној употреби (малопродајни објекти), што представља главну услугу коју подносилац пружа.

Immofinanz има контролу над три зависна друштва у Србији, од чега у два друштва директно поседује 100% удела, док је треће друштво под његовом индиректном контролом:

- Immofinanz Services d.o.o. Beograd-Noví Beograd, матични број 21143529, са седиштем на адреси Булевар Михајла Пупина 10л, Београд, и
- Retail Park Four d.o.o., матични број 21270121, са седиштем на адреси Булевар Михајла Пупина 10л, Београд,
- Stop Shop Serbia d.o.o., матични број 21036455, са седиштем на адреси Булевар Михајла Пупина 10л, Београд.

Група којој припада подносилац има још једног члана у Србији. У питању је друштво CPI Services d.o.o. Beograd, са седиштем на адреси Булевар Михајла Пупина 10л, Београд, матични број 21809004. Једини члан овог друштва је друштво Czech Property Investments, a.s. из Чешке, које је у 100% власништву друштва CPI Property Group из Луксембурга, које је контролни члан подносиоца.

Предметном трансакцијом је обухваћено привредно друштво Niksen Investment doo, са седиштем на адреси Булевар Михајла Пупина 6, спрат: 15, Београд матични број

21216585 (у даљем тексту: Niksen Investment ило Циљно друштво). Циљно друштво се бави изнајмљивањем властитих или изнајмљених некретнина и управљањем њима, са нарочитим фокусом на издавање малопродајних јединица у Горњем Милановцу, што подразумева пружање инфраструктуре прилагођене потребама малопродајних и услужних купаца.

Главна активна пословна јединица Циљног друштва је „Shop Park“ Горњи Милановац, који се простире на око 6.331,25 m² површине намењене за давање у закуп, стратешки позициониран да служи потрошачима у Горњем Милановцу и околном подручју. Закупци парка су познати брендови Sinsay, LC Waikiki, Maxi, Pepco, Madame Coco, Lilly, N sport.

Главне услуге које пружа Циљно друштво је изнајмљивање малопродајног простора закупцима и управљање малопродајним парком како би се обезбедила оперативна ефикасност, како се наводи у пријави.

Једини члан и власник 100% удела у Циљном друштву је Niksen Limited, са седиштем на адреси Kyriakos Matsi 11, Никозија, Кипар, регистарски број ХЕ406109. Стварни власник Циљног друштва је физичко лице Роберт Чех.

Друштво Niksen Limited има и друго зависно друштво у Србији – Niksen Real Estate doo, са седиштем на адреси Булевар Михајла Пупина 6, спрат: 15, Београд.

Циљно друштво нема зависна друштва.

2. Опис трансакције и акт о концентрацији

Трансакција се тиче стицања појединачне контроле од стране подносиоца пријаве над Циљним друштвом, куповином целокупног удела у Циљном друштву. У сврху реализације предложене трансакције подносилац пријаве и друштво Niksen Limited, као продавац удела у Циљном друштву, 24. октобра 2024. године потписали су Писмо о намерама, као и његове измене 12. децембра 2024. године, којима су учесници у концентрацији исказали озбиљну намеру за спровођење трансакције.

До спровођења предложене трансакције доћи ће на основу Уговора о купопродаји удела који ће бити закључен између подносиоца пријаве и продавца. Реализацијом трансакције подносилац ће постати власник „Shop Park” малопродајног парка у насељу Парац у Горњем Милановцу, на којем ће обављати своју делатност.

Пре спровођења трансакције, друштво Niksen Limited је једини члан Циљног друштва са 100% удела. Након трансакције, подносилац ће бити једини члан Циљног друштва са 100% удела и имаће појединачну контролу над Циљним друштвом.

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 2. Закона.

4. Релевантно тржиште

Комисија је утврдила релевантно тржиште 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.

Како је претходно наведено, Immofinanz се бави располагањем непокретностима намењеним комерцијалној употреби (малопродајним објектима), што представља главну услугу коју подносилац пружа.

Подносилац пријаве предлаже да се релевантно тржиште производа дефинише као тржиште управљања (издавања) и располагања малопродајним простором, нарочито узевши у обзир да се Циљно друштво, чије је стицање предмет трансакције, бави делатношћу изнајмљивања некретнина и управљања њима. Подносилац такође наводи да дефиниција релевантног тржишта производа може остати отворена, имајући у виду да трансакција неће имати негативних ефеката по конкуренцију на тржишту Србије.

Комисија је полазећи од својстава, намене и цене предметног скупа производа/услуга, односно од делатности учесника у концентрацији, а нарочито циљног друштва, за потребе предметног поступка дефинисала следеће релевантно тржиште:

- тржиште управљања (издавања) и располагања модерним 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.).

Комисија није разматрала да ли се у оквиру тржишта некретнина могу утврдити и друга ужа релевантна тржишта производа – тржиште развоја некретнина, тржиште изнајмљивања некретнина, тржиште управљања некретнинама и тржиште поседовања некретнина, будући да за оцену ефеката пријављене концентрације таква одлука није потребна.

Модерни малопродатни 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*).

Већина европских земаља под трговинским центрима (енг. *shopping centers*) подразумева малопродатне комерцијалне формате који су већи од 5.000m² укупне грађевинске површине објекта (енгл. *GBA - gross building area*) са најмање 10 пратећих малопродатних објекта 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 малопродатног 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 малопродатни паркови (енгл. *retail parks*).

Према Правилнику о класификацији трговинских формата, врсти преносивих продајних објекта и облицима трговине са покретних средстава и опреме („Сл. гласник РС“, бр. 39/21), некретнина којом управља циљно друштво може се класификовати као трговински центар. Наведени правилник 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 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 малопродатних 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 малопродатне 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) или малопродајни формат који је намењен обављању малопродајне делатности од стране самих власника тих објеката а није намењен издавању.

Када је у питању релевантно географско тржиште, подносилац пријаве је предложио да се оно дефинише на локалном нивоу, тј. као територија општине Горњи Милановац, што је Комисија прихватила.

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 релевантном тржишту, имајући у виду да између учесника у концентрацији неће доћи до хоризонталног преклапања нити до стварања вертикалних веза, имајући у виду да подносилац пријаве, односно група друштава којој припада подносилац не обавља делатност на територији Горњег Милановца.

У пријави се наводи да је тржни центар циљног друштва једини тржни центар у општини Горњи Милановац, а као конкуренте је навео New Shanghai робну кућу, која представља класичну робну кућу кинеског типа, у којој на 800-1000 м² један учесник на тржишту продаје своје производе, као и друштво Interplet-gradnja доо Горњи Милановац, које управља простором у улици Милоша Великог 5, у ком послује већи број међусобно неповезаних купаца, стога овај простор представља тржни центар мањег типа (величине око 1000 м²).

Комисија ова два наведена учесника на тржишту није посматрала као конкуренте да дефинисаном релевантном тржишту, али оцењује да концентрација неће имати негативне ефекте на конкуренцију, имајући у виду да на релевантном тржишту подносилац и његова повезана лица немају никакво присуство.

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 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.