



Република Србија  
**КОМИСИЈА ЗА ЗАШТИТУ  
КОНКУРЕНЦИЈЕ**

Савска улица 25/IV, Београд

Број: 6/0-02-29/2020-2

Вежа: 6/0-02-1012/2019

Датум: 10. јануар 2020. 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 6/0-02-1012/2019-1, коју су дана 13. децембра 2019. године поднела привредна друштва Generali Real Estate S.p.A., са регистрованим седиштем на адреси Via Machiavelli 4, 34132 Трст, Италија и Apleona Real Estate GmbH, са регистрованим седиштем на адреси An der Gehespitz 50, 63263 Neu-Isenburg, Немачка, преко пуномоћника адвоката Николе Познановића, из адвокатске канцеларије Јанковић Поповић Митић, ул. Владимира Поповића 6, 11070 Београд, дана 10. јануара 2020. године, доноси следеће

## **Р Е Ш Е Њ Е**

**I ОДОБРАВА СЕ** у скраћеном поступку концентрација учесника на тржишту која настаје заједничким улагањем друштава Generali Real Estate S.p.A., са регистрованим седиштем на адреси Via Machiavelli 4, 34132 Трст, Италија, матични број 00312080328, и Apleona Real Estate GmbH, са регистрованим седиштем на адреси An der Gehespitz 50, 63263 Neu-Isenburg, Немачка, матични број HRB 76016, у друштво Sansa Beteiligungsverwaltungs GmbH, са регистрованим седиштем на адреси Bauernmarkt 12, 1010 Беч, Аустрија, матични број FN 511284 p, које ће пословати на дугорочној основи и имати све функције независног учесника на тржишту.

**II УТВРЂУЈЕ СЕ** да је привредно друштво Generali Real Estate S.p.A., са седиштем у Италији, у целости извршило своју обавезу плаћања прописаног износа за издавање овог решења дана 17. децембра 2019. године, уплатом износа од XXX на рачун Комисије за заштиту конкуренције.

## **Образложење**

Привредна друштва Generali Real Estate S.p.A., са регистрованим седиштем на адреси Via Machiavelli 4, 34132 Трст, Италија, матични број 00312080328 и Apleona Real Estate GmbH, са регистрованим седиштем на адреси An der Gehespitz 50, 63263 Neu-Isenburg, Немачка, HRB 76016 (која ће у даљем тексту заједнички бити означена као подносиоци пријаве), поднела су Комисији за заштиту конкуренције (у даљем тексту: Комисија), 13. децембра 2019. године, преко пуномоћника адвоката Николе Познановића, из адвокатске канцеларије Јанковић Поповић Митић, ул. Владимира Поповића 6, 11070 Београд, пријаву концентрације број 6/0-02-1012/2019-1.

Увидом у достављену документацију Комисија је утврдила да је поднета пријава потпуна и у складу са Уредбом 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. Саставни део пријаве чини и 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, у даљем тексту: Закон), подносиоци пријаве су поднели Комисији захтев за заштиту одређених података садржаних у пријави концентрације. Садржину захтева представља спецификација података чија се заштита тражи, као и образложење разлога за постављање таквог захтева. Комисија ће о овом захтеву одлучити посебним закључком о заштити података.

### **1. Учесници у концентрацији**

Подносилац пријаве, Generali Real Estate S.p.A., са регистрованим седиштем на адреси Via Machiavelli 4, 34132 Трст, Италија, матични број 00312080328 (у даљем тексту: Generali RE), је друштво за управљање некретнинама које послује са интегрисаним пословним моделом, пружајући целокупан асортиман управљања имовином, укључујући услуге управљања непокретностима. Крајње матично друштво Generali RE је Assicurazioni Generali S.p.A., са регистрованим седиштем на адреси Piazza Duca degli Abruzzi 2, Трст, Италија, матични број 00079760328 (у даљем тексту: Assicurazioni Generali). Assicurazioni Generali је матично друштво Generali Групе, мултинационалне групе друштава присутних у сектору осигурања и финансијском сектору у више од 60 држава, које обухвата више од 400 друштава и запошљава преко 70.000 запослених.

Generali Група нуди комплетан асортиман услуга и производа у вези са осигурањем, који се могу поделити у две главне области пословања: (i) неживотно осигурање, укључујући осигурање моторних возила, осигурање имовине и осигурање од незгода, и (ii) животно осигурање. Осим претходно наведеног, Generali Група је присутна и у области управљања добровољним пензијским фондовима као и управљања имовином.

У Аустрији, Generali Група је присутна у сектору осигурања, сектору пружања помоћних услуга и банкарском сектору. Иако управљање имовином није основна делатност Generali Групе, Generali RE пружа услуге свеобухватног професионалног управљања портфељом за Аустрију, преко свог зависног друштва. Тренутно, Generali

RE не нуди услуге управљања некретнинама трећим лицима у Аустрији, већ искључиво за интерне потребе, душтвима у саставу Generali Групе.

У Републици Србији, Generali Група је присутна преко следећих друштава:

- Акционарско друштво за осигурање Generali Osiguranje Србија, са регистрованим седиштем на адреси Владимира Поповића 8, Београд, Република Србија, матични број 17198319, чија је претежна делатност 65.12 – неживотно осигурање (у даљем тексту: Generali Osiguranje);
- Акционарско друштво за геосигурање Generali Reosiguranje Србија, са регистрованим седиштем на адреси Владимира Поповића 8, Београд, Република Србија, матични број 17308513, чија је претежна делатност 65.20 - реосигурање (у даљем тексту: Generali Reosiguranje);
- Акционарско друштво за управљање добровољним пензијским фондом GENERALI, , са регистрованим седиштем на адреси Владимира Поповића 8, Београд, Република Србија, матични број 20200677, чија је претежна делатност 66.30 – управљање фондовима (у даљем тексту: Generali Fond);
- Generali Development d.o.o. Београд, са регистрованим седиштем на адреси Владимира Поповића 8, Београд, Република Србија, матични број 21335762, чија је претежна делатност 62.01 – рачунарско програмирање (у даљем тексту: Generali Development).

Друштво Generali Osiguranje основано је 1998. године и обезбеђује све врсте животног и неживотног осигурања, као и све остале послове који су непосредно повезани са делатношћу осигурања. Акционари друштва Generali Osiguranje су Generali CEE Holding B.V., са седиштем у Холандији, са 99,95% власничког удела и GP Reinsurance EAD, са седиштем у Бугарској, са 0,045% власничког удела. Мрежа Generali Osiguranja обухвата 51 огранак у три региона широм Републике Србије и има више од 1000 продајних места. Generali Osiguranje је оснивач Generali Reosiguranja, Generali Fonda – првог друштва за управљање добровољним пензијским фондовима у Републици Србији, и Акционарског друштва за осигурање „Generali Osiguranje Montenegro“ Podgorica (у даљем тексту: Generali Osiguranje Montenegro).

Друштво Generali Reosiguranje основано је 2000. године и обавља послове реосигурања, и у Републици Србији и у иностранству. Повезује своје матично друштво Generali Osiguranje и друштво Generali Osiguranje Montenegro са Generali Групом и изабраним реосигуравачима са светског тржишта. Преко Generali Reosiguranja, ризици преузети од Generali Osiguranja и Generali Osiguranja Montenegro директно се пласирају на страном тржиште реосигурања код најбоље ранжираних реосигуравајућих друштава. Крајњи циљ је максимално обезбеђење портфеља оба осигуравајућа друштва. Generali Reosiguranje настоји да обезбеди реосигурање у Републици Србији пре пласмана на страном тржиште за оне врсте осигурања које не угрожавају сигурност пословања друштва.

Generali Fond је прво друштво у Републици Србији које је стекло лиценцу за управљање добровољним пензијским фондовима бр.8071 од 8. септембра 2006. године, издату од стране Народне банке Србије. Generali Fond под својом управом има два пензиона

фонда: (i) Generali Basic и (ii) Generali Index.

Generali Development основан је 2017. године ради обављања делатности рачунарског програмирања и пружања ових услуга искључиво Generali Групи.

Укупан приход који је Generali Група остварила у свету у 2018. години износи 66.691 милион евра, док је у Србији у истом периоду Generali Група остварила приход од 181,7 милиона евра.

Apleona Real Estate GmbH, са регистрованим седиштем на адреси An der Gehespitz 50, 63263 Neu-Isenburg, Немачка, матични број HRB 76016 (у даљем тексту: Apleona RE) нуди услуге управљања непокретностима за различите намене. Помаже у обезбеђивању и повећању вредности некретнине и прихода од исте. Широко спектар услуга се протеже од управљања имовином до пословног и техничког управљања некретнинама, изнајмљивања и давања у закуп, побољшања услуга закупа и управљања простором, као и корпоративних решења.

Apleona RE је део Apleona Групе, европске групе друштава која послују у областима интегрисаног управљања објектима, технологијама грађевинских радова и управљања, непокретностима укључујући и комерцијалне услуге, промовисање некретнина и лизинг. Apleona RE је у власништву друштва Apleona Group GmbH, са регистрованим седиштем на адреси An der Gehespitz 50, 63263 Neu-Isenburg, Немачка, матични број HRB 49688 (у даљем тексту: Apleona Group GmbH). Пословање Apleona Групе је подељено у три сегмента: (i) услуге у вези са објектима, (ii) непокретности и (iii) грађевинске услуге. Послује у преко 30 земаља са више од 20.000 запослених радника.

[...] Apleona Group GmbH је у власништву инвестиционог фонда EQT VII, који је део EQT Групе приватних инвестиционих фондова.

[...] Поред тога, EQT Група остварује приход у Републици Србији преко различитих инвестиција, чији се списак налази у списима предмета.

Друштво Sansa Beteiligungsverwaltungs GmbH, са регистрованим седиштем на адреси Bauernmarkt 12, 1010 Беч, Аустрија, матични број FN 511284 (у даљем тексту: циљно друштво) је недавно основано и биће под заједничком контролом подносилаца пријаве након спровођења трансакције. Пружаће услуге управљања непокретностима у Аустрији. То је тренутно неоперативно друштво, основано 2. априла 2019. године и у власништву је 100% друштва Generali RE. Друштво неће бити присутно и активно у Републици Србији и неће остваривати директни или индиректни приход из Републике Србије.

## **2. Опис концентрације и акт о концентрацији**

Предложена трансакција се тиче заједничког улагања у циљу стварања новог учесника на тржишту од стране подносилаца пријаве, који ће самостално пословати на дугорочној основи и имати све функције независног учесника на тржишту. Реч је о друштву које је тренутно неоперативно, које је основано за потребе ове трансакције. Најпре, Generali RE ће унети у циљно друштво целокупно пословање управљања некретнинама која се тиче аустријског портфеља Generali Групе. На затварању

трансакције, Generali RE и Apleona RE ће закључити уговор о купопродаји власничког удела, према коме ће Apleona RE стећи 60% власничког удела у циљном друштву. Apleona RE ће унети у циљно друштво најсавременија знања о управљању некретнинама и права коришћења савремене ИТ инфраструктуре (укључујући системе за управљање некретнинама у рачуноводствене системе). Подносиоци пријаве су закључили Уговор о о заједничком улагању како би утврдили своје међусобне односе у вези са управљањем друштвом, из кога произлази да ће друштво бити под заједничком контролом Generali RE и Apleona RE.

Овом концентрацијом Generali RE намерава да укључи партнера специјализованог за управљање некретнинама како би се осигурало ефикасно управљање аустријским портфељом некретнина Generali Групе. Apleona RE намерава да успостави сопствено присуство на тржишту у области управљања некретнинама у Аустрији. Као резултат концентрације, намера подносилаца пријаве је да друштво постане комерцијално успешно друштво за управљање некретнинама у Аустрији, које пружа водеће, иновативне, одрживе и профитабилне услуге управљања некретнинама на аустријском тржишту.

### **3. Испуњеност услова за подношење пријаве**

Комисија је закључила да пријављена трансакција представља концентрацију у смислу члана 17. став 1. тачка 3). Закона. На основу достављених података о висини укупних прихода које су сви учесници у концентрацији остварили на светском тржишту и тржишту Републике Србије у 2018. години, Комисија је утврдила да су подносиоци пријаве имали обавезу да пријаве концентрацију, јер је укупан приход учесника у концентрацији у 2018. години већи од износа који су прописани чланом 61. Закона, као услова за пријаву концентрације.

### **4. Релевантно тржиште**

Релевантно тржиште одређено је у складу са чл. 6. Закона и Уредбом о критеријумима за одређивање релевантног тржишта („Службени гласник РС“, број 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.

Подносиоци пријаве сматрају да за потребе предметне трансакције није неопходно коначно дефинисати релевантно тржиште производа имајући у виду да због свог екстратериторијалног карактера трансакција неће имати никакав ефекат на конкуренцију у Републици Србији, с обзиром на то да циљно друштво неће пословати на тржишту Републике Србије, да ни подносиоци пријаве ни циљно друштво неће бити присутни ни на једном могућем релевантном тржишту у Републици Србији и да нема преклапања између било које активности подносилаца пријаве и циљног друштва у Републици Србији.

Међутим, у циљу свеобухватности пријаве концентрације, имајући у виду да се

транзакција односи на управљање некретностима, подносиоци пријаве предлажу да се релевантно тржиште производа може дефинисати као тржиште услуга управљања некретностима, што је Комисија у потпуности прихватила.

Циљно друштво ће пружати следеће услуге управљања некретностима:

- пружање помоћи у изнајмљивању и управљање уговорима о закупу;
- усклађивање накнаде за услуге;
- фактурисање, надзор плаћања и наплата закупнине и накнада за услуге и пратећих трошкова;
- генерално сервисирање купаца, односно комуникација са закупцима, праћење уговорених услова и одлука у вези са уговорима о закупу, имплементација базе података који се тичу уговора о закупу, наплата, управљање и коришћење депозита за закуп и извршење обавеза купаца;
- контрола трошкова купа и пратећих трошкова, рачуноводство и књиговодство, управљање празним просторима, повраћај непокретности, приступ истима;
- управљање, вођење и контрола техничких и инфраструктурних услуга управљања некретностима;
- менаџмент осигурања, укључујући испитивање покрића осигурања појединачних непокретности и управљање питањима осигурања;
- планирање буџета за управљање некретностима;
- подршка у вези са правним захтевима, вођење списка и извештавање;
- планирање, спровођење и контрола одговарајућих продајних и комуникационих мера у погледу купаца и посредника некретнина;
- предаја/преузимање некретности;
- подршка при евентуалној продаји и куповини имовине од стране власника земљишта;
- годишње економско планирање и управљање појединим јединицама, непокретностима и портфељима узимајући у обзир стратегије у вези са некретностима, постојеће уговоре и пројекције прихода и трошкова, укључујући буџете, новчане токове и податке о билансу;
- пружање подршке власника некретнина у вези са утврђивањем тржишне вредности за потребе куповине, продаје или купа јединица, некретнина или портфеља.

Европска комисија је у претходној пракси испитивала сектор услуга у вези са некретностима, али је на крају остављала дефиницију релевантног тржишта производа отвореном. Њена пракса разликује шест главних сегмената:

- управљање имовином: управљање портфељима непокретности;
- вредновање: процена и вредновање непокретности;
- развој: изградња или обнова постојећих објеката у циљу продаје или давања у закуп;
- посредовање: куповина/продаја и изнајмљивање/давање у закуп непокретности у име и за рачун трећих лица;
- консултантске услуге: пружање савета у вези са некретностима; и
- управљање некретностима: управљање и вођење некретнина за трећа лица.

На основу овакве праксе, подносиоци пријаве сматрају да је релевантно тржиште производа за предметну трансакцију – тржиште услуга управљања некретностима. Што

се тиче комерцијалних некретнина, подносиоци пријаве сматрају да не постоји било каква значајна разлика између канцеларијских, индустријских и малопродајних простора. У сваком случају дефиниција релевантног тржишта може остати отворена из претходно наведених разлога. Додатно, Generali RE не нуди услуге управљања некретнинама трећим лицима у Аустрији. Ове активности су у потпуности предвиђене за сопствене потребе, односно пружају се за интерне потребе Generali Групе, те се може закључити да Generali RE није присутан на релевантном тржишту.

Што се тиче дефиниције релевантног географског тржишта, подносиоци пријаве сматрају да за потребе предложене трансакције није неопходно коначно дефинисати релевантно географско тржиште, имајући у виду да трансакција неће имати никаквог утицаја на конкуренцију на тржишту у Републици Србији. Циљно друштво је основано првенствено ради пружања услуга управљања некретнинама у вези са аустријским портфељом Generali Групе и последично непокретностима трећих лица у Аустрији. Ипак у циљу достављања потпуних информација, подносиоци пријаве сматрају да се релевантно географско тржиште може дефинисати на националном нивоу, односно као територија Републике Србије. Комисија је прихватила овакав предлог подносилаца пријаве, што је у складу са надлежношћу Комисије која ефекте концентрација процењује на националној територији.

## **5. Оцена ефеката концентрације**

Приликом испитивања ефеката пријављене концентрације на конкуренцију, Комисија је, на основу доступних података и података које су јој доставили подносиоци пријаве, оценила да концентрација неће нарушити конкуренцију у Републици Србији имајући у виду да између учесника у концентрацији не долази до хоризонталног преклапања нити до стварања вертикалних веза.

На основу анализе целокупне документације достављене уз пријаву као и утврђених чињеница у овом поступку, а пре свега чињенице да спровођењем предметне трансакције не долази до промена на утврђеном релевантном тржишту Србије, Комисија је закључила да реализација предметне концентрације неће изазвати негативне последице на тржишту Републике Србије. Приликом доношења одлуке по предметној пријави узете су у обзир све законом дефинисане околности које су релевантне за утврђивање дозвољености концентрације из члана 19. Закона, на основу чега је оцењено да се у конкретном случају ради о дозвољеној концентрацији, 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, 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 пријема 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