



Република Србија
**КОМИСИЈА ЗА ЗАШТИТУ
КОНКУРЕНЦИЈЕ**
Савска улица 25/IV, Београд
Број: 6/0-02-129/2020-6
Датум: 18. фебруар 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 6/0-02-129/2020-1, коју су дана 3. јануара 2020. године поднела привредна друштва Generali SCF S.à r.l., са регистрованим седиштем на адреси 15, Boulevard F.W. Raiffeisen, 1-2411 Луксембург и Union Investment Real Estate GmbH, са регистрованим седиштем на адреси Valektinskamp 70, Emporio, 20355 Хамбург, Немачка, преко пуномоћника адвоката Бојана Вучковића, из адвокатске канцеларије Karanović & Partners o.a.d., Ресавска 23, 11000 Београд, дана 18. фебруара 2020. године, доноси следеће

РЕШЕЊЕ

I ОДОБРАВА СЕ у скраћеном поступку концентрација учесника на тржишту која настаје стицањем заједничке контроле од стране друштава Generali SCF S.à r.l., са регистрованим седиштем на адреси 15, Boulevard F.W. Raiffeisen, 1-2411 Луксембург, матични број B239128 и Union Investment Real Estate GmbH, са регистрованим седиштем на адреси Valektinskamp 70, Emporio, 20355 Хамбург, Немачка, матични број HRB 110793, над привредним друштвом Zaragoza Properties SOCIMI, S.A., са регистрованим седиштем на адреси Paseo de la Castellana 64, 28046, Мадрид, Шпанија, матични број 959800V84ВНН4ХЈЕ8224, путем куповине целокупног оснивачког капитала у Zaragoza Properties SOCIMI, S.A. од стране подносилаца пријаве концентрације.

II УТВРЂУЈЕ СЕ да је привредно друштво Generali SCF S.à r.l., са седиштем у Италији, уплатило дана 13. фебруара 2020. године износ од XXX на рачун Комисије за заштиту конкуренције и доплатило дана 14. фебруара 2020. године износ од XXX на рачун Комисије за заштиту конкуренције, што укупно представља прописани износ накнаде за издавање решења о одобрењу концентрације у скраћеном поступку.

Образложење

Привредна друштва Generali SCF S.à r.l., са регистрованим седиштем на адреси 15, Boulevard F.W. Raiffeisen, 1-2411 Луксембург, матични број B239128 и Union Investment Real Estate GmbH, са регистрованим седиштем на адреси Valektinskamp 70, Emporio, 20355 Хамбург, Немачка, матични број HRB 110793 (која ће у даљем тексту заједнички бити означена као подносиоци пријаве), поднела су Комисији за заштиту конкуренције (у даљем тексту: Комисија), 3. јануара 2020. године, преко пуномоћника адвоката Бојана Вучковића, из адвокатске канцеларије Karanović & Partners o.a.d., Ресавска 23, 11000 Београд, пријаву концентрације број 6/0-02-129/2020-1.

Увидом у достављену документацију, и допуне пријаве од 17. јануара и 14. фебруара 2020. године, 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. 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, 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 је о овом захтеву одлучила посебним закључком о заштити података.

1. Учесници у концентрацији

Подносилац пријаве, друштво Generali SCF S.à r.l., са регистрованим седиштем на адреси 15, Boulevard F.W. Raiffeisen, 1-2411 Луксембург, матични број B239128 (у даљем тексту: Generali SCF) представља новоосновани инвестициони фонд чија је намена инвестирање у тржне центре. Generali SCF се тренутно налази у потпуном власништву друштва 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 Републици Србији, Generali Група је присутна преко следећих друштава:

- Акционарско друштво за осигурање Generali Осигурање Србија, са регистрованим седиштем на адреси Владимира Поповића 8, Београд, Република Србија,

матични број 17198319, чија је претежна делатност 6512 – 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 6520 - 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 6630 – 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 6201 – 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 [...], док је у Србији у истом периоду Generali Група остварила приход од [...].

Други подносилац пријаве, друштво Union Investment Real Estate GmbH, са регистрованим седиштем на адреси Valektinskamp 70, Emporio, 20355 Хамбург, Немачка, матични број HRB 110793 (у даљем тексту: UIR) је зависно друштво Union Asset Management Holding AG, који представља инвестициони продужетак и зависно друштво DZ Bank AG, са регистрованим седиштем на адреси Platz der Republik, 60325 Франкфурт, Немачка (у даљем тексту: DZ Bank).

DZ Bank чини део кооперативне финансијске мреже, која се састоји од више од 1000 локалних кооперативних банака у Немачкој. DZ Bank послује на светском нивоу и активна је у широком опсегу банкарских услуга, услуга осигурања и услуга управљања имовином, укључујући банкарство са становништвом, привредним субјектима, капиталним тржиштима и трансакционо банкарство.

DZ Bank и UIR немају регистрована зависна друштва и нису остварила приход у Србији ни у 2018. години, ни у 2019. години, док је у свету у 2018. години DZ Bank остварила приход од [...].

Привредно друштво над којим се стиче контрола у предметној трансакцији је Zaragoza Properties SOCIMI, S.A., са регистрованим седиштем на адреси Paseo de la Castellana 64, 28046, Мадрид, Шпанија, матични број 959800V84ВНН4ХЈЕ8224 (у даљем тексту: Zaragoza или циљно друштво). Zaragoza представља траст намењен инвестицијама у некретнине. Његове активности су повезане са власништвом, управљањем и изнајмљивањем Puerto Venecia тржног центра који се налази у Сарагоси, Арагон, Шпанија. У Републици Србији, Zaragoza нема регистрованих зависних друштава и није остварила приход у 2018. години, као ни у 2019. години.

2. Опис концентрације и акт о концентрацији

Предложена трансакција се тиче стицања заједничке контроле над Zaragoza-ом од стране подносилаца пријаве, при чему ће сваки стећи 50% оснивачког капитала Zaragoza-е. Пре спровођења трансакције циљно друштво се налази у власништву Intu Zaragoza Holding S.à r.l (Продавац), индиректног, зависног друштва компаније Intu Properties plc (50%), док преосталих 50% индиректно поседује канадски пензиони план (Canadian Pension Plan – “CPP”). Правни основ трансакције је Уговор потписан дана 20. децембра 2019. године између Продавца и подносилаца пријаве. Након затварања трансакције, подносиоци пријаве ће вршити заједничку 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 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. Узимајући у обзир да у тренутку подношења предметне пријаве релевантни подаци и финансијски извештаји за 2019. годину нису били доступни, подносиоци пријаве су Комисији доставили податке и финансијске

извештаје који се односе на 2018. годину. Пријава је поднета у складу са чланом 63. став 1. Закона.

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 јер без обзира на усвојену дефиницију концентрација неће имати ефеката на конкуренцију у Србији, јер циљно друштво није присутно нити је остварило било какав приход у Србији у 2019. години. Из овог разлога, као и у складу са претходном праксом Комисије, подносиоци пријаве сматрају да прецизна дефиниција релевантног тржишта може остати отворена.

Ипак, у циљу достављања потпуних информација, а узимајући у обзир пословне активности циљног друштва ван Србије и претходну праксу Европске комисије, подносиоци наводе да би релевантно тржиште производа требало дефинисати као тржиште за некретнине за малопродају, укључујући тржне центре и малопродајне паркове од најмање 8.000 м² или 10.000 м².

За оцену ефеката предметне концентрације, Комисија је као релевантно тржиште производа одредила тржиште издавања малопродајног простора и управљања овим простором. Комисија је приликом одређивања релевантног тржишта производа у конкретном случају 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 чије активности су повезане са власништвом, управљањем и изнајмљивањем једног тржног центра, односно које се претежно бави издавањем малопродајног простора, Комисија је анализирала положај учесника у концентрацији на тржишту некретнина намењених обављању малопродајне делатности (малопродајни простор).

Комисија није разматрала да ли се у оквиру дефинисаног тржишта могу утврдити 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 подела овог тржишта није потребна, као што није вршила поделу малопродајних објеката према њиховом продајном формату.

Што се тиче дефиниције релевантног географског тржишта, подносиоци пријаве сматрају да, у складу са претходном праксом Европске комисије, релевантно географско тржиште за тржне центре и малопродајне паркове од најмање 8.000 м² или 10.000 м² може да се дефинише према њиховој области захватања, која се обично дефинише као радијус од 50 км који окружује локацију на којој се налази тржни центар. Без обзира на ту чињеницу, а имајући у виду надлежности Комисије као и њену

претходну праксу, подносиоци пријаве наводе да би релевантно географско тржиште требало дефинисати као територију Републике Србије. Комисија је прихватила овакав предлог подносилаца пријаве, у конкретном случају, 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, јер ниједан од учесника не послује на дефинисаном релевантном тржишту производа у Србији.

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 с.р.