



**PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW**

Warszawa, 15 grudnia 2022 r.

DKK-2.422.25.2022.NW

DECYZJA nr DKK- 309/2022

Na podstawie art. 18 w związku z art. 13 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2021 r., poz. 275) Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, po przeprowadzeniu postępowania antymonopolowego wszczętego na wniosek PG Dutch Holding I B.V. z siedzibą w Amsterdamie, Holandia, oraz BCAP Tap 10 Holdings sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (wcześniej: Aechmea sp. z o.o.), **wydaje zgodę na dokonanie koncentracji** polegającej na utworzeniu przez PG Dutch Holding I B.V. z siedzibą w Amsterdamie, Holandia, oraz BCAP Tap 10 Holdings sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (wcześniej: Aechmea sp. z o.o.) wspólnego przedsiębiorcy na zasadach określonych we wniosku zgłoszeniowym.

UZASADNIENIE

W dniu 5 kwietnia 2022 r. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów („Prezes Urzędu”), na wniosek PG Dutch Holding I B.V. z siedzibą w Amsterdamie, Holandia („PG Dutch”), oraz BCAP Tap 10 Holdings sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (wcześniej: Aechmea sp. z o.o.) („Aechmea”; dalej łącznie z PG Dutch: „Zgłaszający”) wszczął postępowanie antymonopolowe w sprawie koncentracji polegającej na utworzeniu przez PG Dutch oraz Aechmea wspólnego przedsiębiorcy na zasadach określonych we wniosku zgłoszeniowym.

W związku z faktem, iż:

1) spełnione zostały niezbędne przesłanki uzasadniające obowiązek zgłoszenia zamiaru koncentracji, bowiem:

— łączny obrót przedsiębiorców uczestniczących w koncentracji – w roku obrotowym poprzedzającym rok zgłoszenia zamiaru koncentracji – przekroczył na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej równowartość 50 mln euro, tj. kwotę określoną w art. 13 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 275 - dalej: „ustawa o ochronie konkurencji”);

— utworzenie przez przedsiębiorców wspólnego przedsiębiorcy jest sposobem koncentracji, określonym w art. 13 ust. 2 pkt 3 *ustawy o ochronie konkurencji*;

2) nie występuje w tej sprawie żadna okoliczność z katalogu przesłanek z art. 14 *ustawy o ochronie konkurencji*, wyłączająca obowiązek zgłoszenia zamiaru koncentracji;

zostało wszczęte, na podstawie art. 49 ust. 2 w związku z art. 13 ust. 1 pkt 2 i ust. 2 pkt 3 *ustawy o ochronie konkurencji* postępowanie antymonopolowe w sprawie koncentracji, o czym, zgodnie z art. 61 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (Dz. U. z 2021 r., poz. 735 ze zm.), Prezes Urzędu zawiadomił Zgłaszających pismem z dnia 14 kwietnia 2022 r.

Wobec tego, że w przedmiotowej koncentracji występuje wspólny rynek właściwy (tj. lokalny rynek wynajmu powierzchni magazynowej w regionie Poznania (województwo wielkopolskie), a uznając, że jeden ze Zgłaszających, który zarówno posiada powierzchnię magazynową, jak i może wywierać wpływ na wynajem takiej powierzchni należącej do podmiotów trzecich, którą zarządza, w oparciu o dane przedstawione przez Zgłaszającego, łączne udziały Zgłaszających na rynku wynajmu powierzchni magazynowej w regionie Poznania (województwo wielkopolskie) znacznie przekroczyłyby wysokość 20%. Z tego względu niezbędne było przeprowadzenie w tej sprawie badania rynku, a w związku z tym przedłużenie o 4 miesiące terminu zakończenia postępowania antymonopolowego w tej sprawie postanowieniem z dnia 18 maja 2022 r. nr DKK-91/2022.

Badaniem objęto konkurentów Zgłaszających, działających na rynku właściwym, na którym pokrywa się działalność uczestników koncentracji, tj. na lokalnym rynku wynajmu powierzchni magazynowych w regionie Poznania (województwo wielkopolskie). Pytania skierowane do ankietowanych przedsiębiorców dotyczyły m.in. wielkości posiadanej

powierzchni magazynowej, warunków zarządzania powierzchnią magazynową i ewentualnej dalszej sprzedaży oraz wielkości przychodów z wynajmu w 2021 r.

W wyniku przeprowadzonego postępowania Prezes Urzędu ustalił, co następuje:

Uczestnicy koncentracji

Aktywni uczestnicy koncentracji (dalej: „Zgłaszający”):

1) **PG Dutch** – jest wehikulem korporacyjnym, należącym do grupy kapitałowej Panattoni (dalej: „Grupa Panattoni”), na czele której stoi [tajemnica przedsiębiorstwa – Załącznik nr 1 do decyzji – pkt 1]. Grupa Panattoni jest ostatecznie kontrolowana przez [tajemnica przedsiębiorstwa – Załącznik nr 1 do decyzji – pkt 2].

Grupa Panattoni świadczy usługi deweloperskie związane ze wznoszeniem nieruchomości przemysłowych, magazynowych i biurowych, a w ramach usług zarządzania obiektami świadczy kompleksową obsługę administracyjną i operacyjną, w tym w zakresie prowadzenia rozliczeń mediów, zapewnienia sprawności urządzeń technicznych oraz profesjonalnego wyglądu magazynów. Grupa Panattoni działa również na rynku wynajmu powierzchni magazynowych w całej Polsce, w szczególności regionach: Polski Centralnej (województwo łódzkie), Warszawy (województwo mazowieckie), Poznania (województwo wielkopolskie), Górnego Śląska (województwo śląskie), Polski Północnej (województwo pomorskie), Wrocławia (województwo dolnośląskie) oraz Polski Wschodniej. Grupa Panattoni świadczy swoje usługi w Stanach Zjednoczonych, Kanadzie, Niemczech, Polsce, Słowacji, Czechach, Wielkiej Brytanii, Holandii, Hiszpanii, Luksemburgu, we Włoszech, w Szwecji, Francji oraz na Węgrzech,

W skład Grupy Panattoni wchodzi następujące spółki posiadające siedzibę w Polsce lub generujące obrót na terytorium RP:

Tabela nr 1

Podmiot	Siedziba	Przedmiot faktycznie wykonywanej działalności
Panattoni Europe sp. z o.o.	Warszawa	Działalność holdingowa i administracyjna
Dornfelder sp. z o.o.	Warszawa	Działalność administracyjna
Panattoni Construction Europe sp. z o.o.	Warszawa	Świadczenie usług deweloperskich
Panattoni Development Europe sp. z o.o.	Warszawa	Zarządzanie nieruchomościami, świadczenie usług deweloperskich
Panattoni Development Company sp. z o.o. sp. k.	Warszawa	Świadczenie usług deweloperskich

Panattoni Development Company sp. z o.o.	Warszawa	Komplementariusz Panattoni Development Company sp. z o.o. sp. k.
PDC Industrial Center 91 sp. z o.o.	Warszawa	Świadczenie usług deweloperskich, sprzedaż wybudowanych nieruchomości budynkowych
Ponadto, Grupa Panattoni współkontroluje w Polsce 79 przedsiębiorców celowych, prowadzących działalność w zakresie wynajmu powierzchni magazynowych oraz sprzedaży wybudowanych nieruchomości budynkowych.		

Źródło: WID

Obrót wygenerowany przez Grupę Panattoni w 2021 r. w UE wyniósł [tajemnica przedsiębiorstwa – Załącznik nr 1 do decyzji – pkt 3] euro, w tym w Polsce [tajemnica przedsiębiorstwa – Załącznik nr 1 do decyzji – pkt 4] euro.

2) **Aechmea** – jest spółką projektową, prowadzącą działalność inwestycyjną w sektorze nieruchomości. Aechmea inwestuje w nieruchomości komercyjne, a w szczególności koncentruje się na nieruchomościach logistycznych.

Aechmea należy do grupy kapitałowej Blackbrook, będącej ogólnoeuropejskim investorem na rynku nieruchomości komercyjnych, koncentrującym się na nabywaniu i zarządzaniu aktywami nieruchomościowymi („**Grupa Blackbrook**”).

[tajemnica przedsiębiorstwa – Załącznik nr 2 do decyzji – pkt 1]. Głównym investorem Grupy Blackbrook jest [tajemnica przedsiębiorstwa – Załącznik nr 2 do decyzji – pkt 2], który jest beneficjentem finansowym Grupy Blackbrook. Ponadto, [tajemnica przedsiębiorstwa – Załącznik nr 2 do decyzji – pkt 3].

Grupa Blackbrook generuje obroty w Polsce wyłącznie poprzez BCAP AMZ POZ 2 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, która prowadzi działalność polegającą na wynajmie powierzchni magazynowych. Grupa Blackbrook aktualnie posiada i wynajmuje podmiotom trzecim w Polsce jeden magazyn zlokalizowany w regionie Poznania (województwo wielkopolskie).

Obrót wygenerowany przez Grupę Blackbrook w 2021 r. na świecie wyniósł [tajemnica przedsiębiorstwa – Załącznik nr 2 do decyzji – pkt 4] euro, w tym w Polsce [tajemnica przedsiębiorstwa – Załącznik nr 2 do decyzji – pkt 5] euro.

Pasywny uczestnik koncentracji

BCAP TAP 10 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (dalej „JV” lub „Wspólny Przedsiębiorca”) – spółka, która jest obecnie w pełni kontrolowana przez Achmea. JV będzie realizował wspólne przedsięwzięcie Zgłaszających polegające na budowie obiektu magazynowo–logistycznego w regionie Poznania (województwo wielkopolskie) o łącznej powierzchni magazynowej wynoszącej ok. [tajemnica przedsiębiorstwa] m². Powstała w ramach tego projektu powierzchnia magazynowa będzie wynajmowana podmiotom trzecim. [tajemnica przedsiębiorstwa]. Zgodnie z założeniami JV wybuduje, [tajemnica przedsiębiorstwa], wynajmie powierzchnię, [tajemnica przedsiębiorstwa].

[tajemnica przedsiębiorstwa].

Podstawa prawna i cel gospodarczy koncentracji

Planowana transakcja została zgłoszona w trybie art. 13 ust. 1 pkt 2 i ust. 2 pkt 3 ustawy o ochronie konkurencji i polega na utworzeniu przez Zgłaszających Wspólnego Przedsiębiorcy. Podstawą zgłoszenia zamiaru niniejszej koncentracji jest List Intencyjny, w którym określono strukturę i założenia współpracy w ramach JV, jak również podjęcie określonych czynności i zawarcie umów związanych z utworzeniem JV.

Po dokonaniu koncentracji PG Dutch będzie posiadać 30%, a Grupa Blackbrook 70% udziałów w kapitale zakładowym JV. Zarząd JV będzie składał się z trzech członków: dwóch powołanych przez Aechmea oraz jednego przez Grupę Panattoni. Niemniej, [tajemnica przedsiębiorstwa].

Zastrzeżonymi sprawami wymagającymi jednomyślnej zgody wspólników JV są: [tajemnica przedsiębiorstwa].

Ponadto, [tajemnica przedsiębiorstwa].

Zgłaszający wskazują, że planowana koncentracja ma charakter komercyjny i dotyczy realizacji wspólnego przedsięwzięcia.

Rynki właściwe, na które koncentracja wywiera wpływ

Zgodnie z treścią art. 4 pkt 9 *ustawy o ochronie konkurencji*, przez rynek właściwy rozumie się rynek towarów, które ze względu na ich przeznaczenie, cenę oraz właściwości, w tym jakość, są uznawane przez ich nabywców za substytuty oraz są oferowane na obszarze, na którym ze względu na ich rodzaj i właściwości, istnienie barier dostępu do rynku, preferencje konsumentów, znaczące różnice cen i koszty transportu, panują zbliżone warunki konkurencji. A zatem rynek ten wyznaczają zasadniczo dwa elementy: towar (rynek produktowy) i terytorium (rynek geograficzny).

Jak zostało wskazane powyżej Grupa Panattoni świadczy usługi deweloperskie związane z obiektami przemysłowymi, magazynowymi i biurowymi, a także zarządza obiektami podmiotów trzecich oraz świadczy usługi wynajmu takich powierzchni.

Grupa Blackbrook prowadzi działalność w sektorze nieruchomości, inwestując w aktywa nieruchomości komercyjnych, w szczególności nieruchomości logistycznych. Grupa Blackbrook nabywa oraz zarządza aktywami nieruchomościowymi.

JV zrealizuje przedsięwzięcie wzniesienia inwestycji nieruchomościowej o charakterze magazynowym [*tajemnica przedsiębiorstwa*] w regionie Poznania (województwo wielkopolskie), a następnie wynajmie wybudowaną powierzchnię magazynową podmiotom trzecim oraz będzie prowadzić działania mające na celu sprzedaż ów powierzchni magazynowej.

Zważywszy na kryteria wyznaczania rynków właściwych, na które koncentracja wywiera wpływ, zawarte w rozporządzeniu Rady Ministrów z 23 grudnia 2014 r. w *sprawie zgłoszenia zamiaru koncentracji przedsiębiorców* (Dz. U. z 2018 r., poz. 367 – dalej „*Rozporządzenie*”), Prezes Urzędu uznał, że:

A) rynkiem właściwym, na który koncentracja wywiera wpływ w układzie horyzontalnym jest lokalny rynek wynajmu powierzchni magazynowych w regionie Poznania (województwo wielkopolskie).

Zgodnie bowiem z definicją zawartą w *Rozporządzeniu* rynkiem właściwym, na który koncentracja wywiera wpływ w układzie horyzontalnym (poziomym), jest każdy rynek produktowy, na którym zaangażowani są co najmniej dwaj przedsiębiorcy uczestniczący w koncentracji (rynki wspólne) i gdzie koncentracja prowadzi do uzyskania łącznego udziału w rynku geograficznym w wysokości większej niż 20%.

Jak zostało wskazane powyżej działalność obu Zgłaszających oraz JV pokrywa się na lokalnym rynku wynajmu powierzchni magazynowych w regionie Poznania (województwo wielkopolskie), a ich łączny udział w nim przekracza próg 20%.

Poniżej przedstawiono szczegółowe uzasadnienie określenia rynku właściwego w aspekcie produktowym oraz geograficznym, a także jego charakterystykę.

1. Uzasadnienie określenia rynku w aspekcie produktowym i geograficznym, na który koncentracja wywiera wpływ w układzie horyzontalnym.

1.1. Uzasadnienie określenia rynku, na który koncentracja wywiera wpływ w układzie horyzontalnym w aspekcie produktowym.

Zgodnie z utrwaloną praktyką decyzyjną Komisji Europejskiej rynek nieruchomości można podzielić na rynek usług deweloperskich (*real estate development services*), rynek wynajmu nieruchomości (*real estate rental*) oraz rynek zarządzania nieruchomościami (*real estate management*)¹. W swoich dotychczasowych decyzjach Komisja Europejska² wyrażała stanowisko, iż w przypadku wynajmu powierzchni - nieruchomości komercyjne oraz mieszkalne stanowią oddzielne rynki produktowe. Jednocześnie zgodnie z dotychczasową praktyką orzecniczą Prezes Urzędu³ w zakresie wynajmu powierzchni komercyjnych wyróżnia się jako odrębne rynki: wynajmu powierzchni biurowej, wynajmu powierzchni handlowo-usługowej oraz wynajmu powierzchni przemysłowej. Definiując rynek wynajmu powierzchni komercyjnej, Prezes Urzędu⁴ wskazał, że powierzchnia magazynowa charakteryzuje się dużymi możliwościami adaptacji w zakresie przeznaczenia danych powierzchni na różne cele – m.in. magazynowe, produkcyjne i inne. W konsekwencji, Prezes Urzędu dotychczas powierzchnie magazynowe uznawał za mogące być z łatwością przekształcone w powierzchnie do innych celów przemysłowych.

¹ Decyzja Komisji Europejskiej COMP/M.2825 - Fortis AG SA/Bernheim-Comofi SA, Decyzja Komisji Europejskiej COMP/M.6020 - ACS/Hochtief, Decyzja Komisji Europejskiej COMP/M.6834 - Goldman Sachs/TPG Lundy/Brookgate, Decyzja Komisji Europejskiej COMP/M.7203 - Unibail-Rodamco/CPPIB/Centro.

² Decyzja Komisji Europejskiej COMP/M.1937 – Skandia Life / Diligentia, Decyzja Komisji Europejskiej - Unibail-Rodamco/CPPIB/Centro.

³ Decyzja Prezesa UOKiK z dnia 28 czerwca 2005 r. nr RWA-18/2005; Decyzja Prezesa UOKiK z dnia 12 lipca 2010 r. nr DKK-64/10; Decyzja Prezesa UOKiK z dnia 4 czerwca 2014 r. nr DKK-72/14.

⁴ Decyzja Prezesa UOKiK z dnia 28 czerwca 2005 r. nr RWA-18/2005; Decyzja Prezesa UOKiK z dnia 12 lipca 2010 r. nr DKK-64/10; Decyzja Prezesa UOKiK z dnia 4 czerwca 2014 r. nr DKK-72/14.

Ze względu na rozwój rynku magazynowego w ciągu ostatnich 10 lat, obecnie uzasadnionym jest wyodrębnienie nowego rynku asortymentowego z zakresu działalności polegającej na wynajmie powierzchni tj. rynku asortymentowego wynajmu powierzchni magazynowej. Łączna powierzchnia magazynowa w Polsce w 2021 r. wyniosła 23,79 mln m², podczas gdy w 2015 r. było to 9,9 mln m², a w 2010 r. jedynie 6,4 mln m² [5]. W regionie Poznania (województwo wielkopolskie) wzrost powierzchni magazynowej wyniósł 250% na przestrzeni jedynie ostatnich trzech lat, a w zakresie powstającej powierzchni magazynowej ("powierzchnia w budowie") wzrost w tym samym okresie był prawie ośmiokrotny⁶. W efekcie rynek wynajmu powierzchni przemysłowej w segmencie magazynowym doznał poważnych zmian. Wzrost odsetka powstałej celem wynajmu powierzchni magazynowej wśród powierzchni przemysłowej (nieskonkretyzowanej) świadczy o zmianach od strony popytowej oraz podażowej na rynku wynajmu powierzchni magazynowej w Polsce, odkąd Prezes Urzędu definiował rynki wynajmu powierzchni komercyjnej w Polsce w 2014 r.

Obecnie, w zakresie substytucyjności powierzchni magazynowej przeznaczonej na wynajem względem pozostałych rodzajów powierzchni przemysłowej przeznaczonej na wynajem wskazać należy niski poziom wymienności tych dóbr. Obecnie, ze względu na dynamiczny wzrost powierzchni magazynowej w Polsce oraz zmiany w popycie, powierzchnia przemysłowa inna niż magazynowa nie charakteryzuje się substytucyjnością względem powierzchni magazynowej. Inne rodzaje powierzchni przemysłowej niż powierzchnia magazynowa powstają głównie w ramach projektów zindywidualizowanych (tzw. BTS – „*build to suit*”), które powstają na konkretne zamówienie przyszłego najemcy/właściciela, wymagającej indywidualizacji powierzchni w zakresie jej wielkości, lokalizacji, układu, zindywidualizowanego wyposażenia oraz innych potrzeb i wymogów zdeterminowanych planowaną do prowadzenia tam określoną działalnością. Ze względu na zindywidualizowane walory, w szczególności układ powierzchni niekoniecznie dostosowany do operacjonalizacji wózkami widłowymi, lokalizację nieoptymalizowaną dla prowadzenia działalności logistyki ostatniej mili oraz ze względu dużą dynamikę wzrostu powierzchni magazynowej, powierzchnie przemysłowe inne niż magazynowe nie są na bieżąco adaptowane na powierzchnię magazynową. Ewentualna zmiana powierzchni przemysłowej innej niż magazynowa w powierzchnię magazynową ma charakter trwały i zazwyczaj przyjmuje formę zburzenia powierzchni przemysłowej innej niż magazynowa i wzniesienie

⁵ Rynek powierzchni magazynowych w Polsce po IV kwartale 2021 r., luty 2022, magazyny.pl, Jones Lang LaSalle (dalej: „**Raport JLL**”).

⁶ Raport JLL.

nowej powierzchni magazynowej na wynajem. Jeżeli natomiast chodzi o adaptację powierzchni magazynowej w powierzchnię przemysłową, to ze względu na wysoką presję popytową na powierzchnię magazynową, powierzchnia magazynowa nie jest przekształcana w inne rodzaje powierzchni przemysłowej. Powierzchnia magazynowa oraz powierzchnia przemysłowa, ze względu na rozwój i profesjonalizację rynków wynajmu powierzchni komercyjnej w Polsce, nie są już zatem uznawane za substytucyjne względem siebie, a tym samym nie mogą stanowić jednego rynku właściwego produktowo.

Zgłaszający w toku postępowania wskazali, że ich zdaniem rynkiem właściwym dla przedmiotowej koncentracji w aspekcie produktowym jest rynek wynajmu powierzchni przemysłowej (magazynowej). Ze względu na powyżej przedstawioną argumentację właściwym jest jednak ich rozdzielenie i wyodrębnienie w zakresie powierzchni komercyjnej rynków: wynajmu powierzchni biurowej, wynajmu powierzchni handlowo-usługowej, wynajmu powierzchni magazynowej oraz wynajmu powierzchni przemysłowej.

1.2. Uzasadnienie określenia rynku, na który koncentracja wywiera wpływ w układzie horyzontalnym w aspekcie geograficznym.

Zgodnie z dotychczasowym orzecznictwem⁷, definiując rynek wynajmu powierzchni przemysłowych (magazynowych) w ujęciu geograficznym, Prezes Urzędu wyodrębnił oddzielne rynki dla kilku regionów Polski, obejmujących: Wrocław, Poznań, Polskę Centralną, Górny Śląsk, Warszawę, Polskę Północną oraz Kraków, które swoim obszarem pokrywają się odpowiednio z obszarem województwa: dolnośląskiego, wielkopolskiego, łódzkiego, śląskiego i mazowieckiego (przy czym często wyodrębnia się Warszawę-miasto od Warszawy-regionu) oraz Polskę Północną (województwo pomorskie) i Kraków (województwo małopolskie).

JV będzie prowadzić działalność w zakresie wynajmu powierzchni magazynowej w regionie Poznania (województwo wielkopolskie). Na tym obszarze działalność prowadzą już Zgłaszający. Ze względu na powyższe rynkiem właściwym w przedmiotowej sprawie jest lokalny rynek wynajmu powierzchni magazynowej w regionie Poznania (województwo wielkopolskie).

⁷ Decyzja Prezesa UOKiK z dnia 4 czerwca 2014 r. nr DKK-72/14.

2. Charakterystyka rynku właściwego, na który koncentracja wywiera wpływ w układzie horyzontalnym

2.1 Wynajem powierzchni magazynowej

W zakresie popytowym odnotować należy wysoką presję na budowę nowej powierzchni magazynowej w Polsce. Zgodnie z raportem JLL⁸ powierzchnia magazynowa powstająca w latach 2015-2021 w większości nie miała charakteru spekulacyjnego, gdyż około 70% powstającej powierzchni magazynowej było zabezpieczone umowami przednajmu już na etapie wznoszenia obiektów⁹. W grudniu 2021 r. współczynnik niewynajętej powierzchni magazynowej wynosił 5%¹⁰. Głównymi najemcami powierzchni magazynowych przeznaczonej na wynajem są operatorzy logistyczni oraz przedsiębiorcy zajmujący się dostawą oraz dystrybucją, którzy magazyny wykorzystują w ramach prowadzonej przez siebie działalności. Jak wskazuje Raport JLL 77,4% powierzchni magazynowej jest wynajmowane przez przedsiębiorców z branż logistycznej i handlowej.

Powierzchnia magazynowa powstaje w ustandaryzowanych obiektach budowlanych zlokalizowanych w typowych parkach logistycznych, położonych w lokalizacji odpowiadającej największej grupie najemców powierzchni magazynowej. Ze względu na fakt, że głównymi najemcami powierzchni magazynowych na wynajem są operatorzy logistyczni oraz przedsiębiorcy zajmujący się dostawą oraz dystrybucją, to na bieżąco budowane nowoczesne powierzchnie magazynowe powstają w lokalizacjach usytuowanych blisko dużych ośrodków aglomeracyjnych, umożliwiających usprawnienie procesów dostawy produktów z magazynów do tych ośrodków aglomeracyjnych, w szczególności w ramach tzw. logistyki ostatniej mili.

Na wysokość cen wynajmu powierzchni magazynowej wpływają przede wszystkim: rozmiar powierzchni, maksymalna liczba najemców, położenie magazynu w regionie oraz w Polsce, stan i rodzaj infrastruktury magazynu oraz specyfika przystosowania magazynu do planowanej działalności najemcy do prowadzenia w magazynie.

Wysokość czynszu za wynajem magazynów różni się pomiędzy powierzchniami położonymi przy istotnych trasach samochodowych, a położonymi przy wjeździe do wojewódzkiego miasta lub w okolicy stref industrialno-ekonomicznych. Wpływ na wysokość

⁸ Raport JLL.

⁹ Ibidem.

¹⁰ Ibidem.

czynszu ma rozmiar powierzchni podlegającej wynajmowi. Na wysokość czynszu wpływ ma również przygotowanie magazynu do specyfiki (wymogów) branży najemcy. Przykładowo dla najemców działających w branży logistycznej (w szczególności przedsiębiorstwa kurierskie) konieczne jest przygotowanie infrastruktury wjazdowej i wyjazdowej po obydwu stronach magazynu (tzw. systemu *cross-docking*), natomiast w przypadku działalności handlowej wymogiem infrastrukturalnym jest monitoring warunków przechowywania pakunków w magazynie jak wilgotność, temperatura lub właściwa infrastruktura (układ magazynu) do korzystania z wózków widłowych. Specjalizacja danego magazynu do określonej działalności stanowi podstawę dla wyższego czynszu.

W praktyce stawki czynszowe różnią się w zależności od najemcy oraz spełnienia potrzeb konkretnego nabywcy. Wysokość czynszu uzależniona jest od strategii biznesowej właściciela magazynu, gdyż niektórym właścicielom magazynów zależy na szybkim znalezieniu najemcy (co powoduje gotowość akceptacji niższego czynszu oraz bardziej, a czasem mniej, elastycznych terminów zawartych umów najmu), a innym właścicielom magazynu na maksymalizacji przychodów generowanych przez magazyn (co determinuje podejmowanie współpracy z najemcami o ugruntowanej pozycji na rynku, niepodatnymi na wahania rynkowe i sytuację gospodarczą, często podpisując umowy na dłuższy okres najmu).

Ze względu na dane i informacje uzyskane w postępowaniu, jak również ze względu na odmienną specyfikację powierzchni magazynowej i przemysłowej oraz odmienne przeznaczenie tych powierzchni uznać należy, że powierzchnie przemysłowe oraz powierzchnie magazynowe nie mają charakteru substytucyjnego. Tym samym wśród powierzchni komercyjnej, obok rynków wynajmu powierzchni biurowej, wynajmu powierzchni handlowo-usługowej oraz wynajmu powierzchni przemysłowej należy wyodrębnić powierzchnię magazynową.

2.2 Uzasadnienie powiązania powierzchni magazynowe, wynajmowanej przez PG Dutch z powierzchnią magazynową, której wynajmem zarządza PG Dutch.

Jak zostało wskazane powyżej Grupa Panattoni prowadzi działalność zarówno w zakresie wynajmu posiadanej powierzchni magazynowej, jak i zarządzania powierzchnią magazynową przeznaczoną na wynajem, której właścicielami są podmioty trzecie. W zakresie działalności polegającej na oferowaniu na wynajem powierzchni komercyjnej o charakterze magazynowym, Zgłaszający przedstawili, że działalność ta, pod względem produktowym,

powinna obejmować wyłącznie powierzchnie posiadane przez Zgłaszających (jako właściciele lub współwłaściciele), gdyż zdaniem Grupy Panattoni powierzchnia, której wynajmem Grupa Panattoni zarządza oraz powierzchnia Grupy Panattoni, którą posiada do celów wynajmu podmiotom trzecim należy do dwóch różnych działalności operacyjnych, tj. działalności na rynku wynajmu powierzchni magazynowych oraz odrębnej działalności prowadzonej na odrębnym rynku właściwym, polegającej na świadczeniu usług zarządzania nieruchomościami komercyjnymi (w ewentualnym segmencie powierzchni magazynowych).

Grupa Panattoni podniosła trzy argumenty w zakresie definicji rynku właściwego wskazując na: aspekt asortymentowy (argumentując o „połączeniu przez Prezesa Urzędu dwóch, niesubstytucyjnych, w ocenie tej Grupy, produktów, tworzących odrębne rynki właściwe [tj.: rynek wynajmu powierzchni magazynowej oraz rynek usług zarządzania powierzchnią magazynową], co mogłoby powodować sumę udziałów wszystkich uczestników rynku przekraczającą 100% całości rynku”), aspekt geograficzny (argumentując, że „rynek zarządzania nieruchomościami i zarządzania powierzchnią magazynową są rynkami o innych wymiarach geograficznych tj.: rynek zarządzania nieruchomościami stanowi rynek krajowy, podczas gdy rynek wynajmu powierzchni ma wymiar lokalny obejmujący obszar województwa”) oraz na brak wpływu na wynajem powierzchni zarządzanej (argumentując o „związaniu zarządzającej Grupy Panattoni instrukcjami właściciela, który autonomicznie podejmuje ostateczną decyzję co do wynajmu nieruchomości”).

W pierwszej kolejności należy wskazać, że większość magazynów wnoszonych przez Grupę Panattoni stanowią [tajemnica przedsiębiorstwa – Załącznik nr 1 do decyzji – pkt 5]. Zindywidualizowana powierzchnia magazynowa (tzw. magazyny BTS, ang. *built-to-suit* – „projekty szyte na miarę”) stanowi ok. [tajemnica przedsiębiorstwa – Załącznik nr 1 do decyzji – pkt 6] % całej powierzchni magazynowej, wzniesionej przez Grupę Panattoni w Polsce w okresie ostatnich 5 pełnych lat kalendarzowych (okres 2017-2021). Wybudowane przez Grupę Panattoni nieruchomości magazynowo-logistyczne komercjalizowane są poprzez wynajem lub sprzedaż. Jako że ok. 70% całej powstającej w Polsce powierzchni magazynowej (zarówno niezindywidualizowanej, jak również BTS) jest zabezpieczona umowami przednajmu już na etapie wznoszenia obiektów, nie ma znaczącej różnicy pomiędzy procesem komercjalizacji magazynów niezindywidualizowanych a BTS.

W regionie Poznania (województwo wielkopolskie) Grupa Panattoni posiada [tajemnica przedsiębiorstwa – Załącznik nr 1 do decyzji – pkt 7].

Podmiotami działającymi na rynku wynajmu powierzchni magazynowej są nie tylko (I) właściciele powierzchni magazynowej, którzy sami wynajmują ją podmiotom trzecim, ale również (II) podmioty, które w imieniu właścicieli powierzchni magazynowej wynajmują tę powierzchnię podmiotom trzecim. Za należące do drugiej grupy (II) uznać należy podmioty, które, pomimo że nie są właścicielami powierzchni magazynowej, niemniej wskutek innych okoliczności (faktycznych lub prawnych, w tym zobowiązań kontraktowych) zarządzają wynajmem powierzchni magazynowej. Zlecenie zarządu wynajmu, nawet przy zachowaniu prawa właściciela magazynu do podjęcia ostatecznej decyzji co do wynajmu, stanowi zazwyczaj oddelegowanie obowiązków i przekazanie ich w całości usługodawcy do wykonania. W wyniku takiego powierzenia powierzający zarząd wynajmem właściciel powierzchni magazynowej w większości przypadków zaprzestaje prowadzenia spraw związanych z tym przedmiotem pozostawiając je przyjmującemu zlecenie świadczenia usług zarządu wynajmem, ograniczając swoją interakcję w zakresie wynajmu magazynu do interakcji z zarządcą wynajmu, który przedstawia mu wszystkie kwestie wymagające akceptacji. W efekcie przyjmujący zlecenie świadczenia zarządu wynajmem staje się podmiotem mającym de facto wpływ na wynajem zarządzanej nieruchomości.

Ze strony popytowej należy wskazać, że dla najemcy w praktyce rynkowej irrelevantny jest ostateczny właściciel nieruchomości, gdyż ten – wobec czynności oraz aktywności zarządcy nieruchomości – pozostaje pasywny. Przedmiotem umowy o zarządzanie jest powierzenie obowiązków zarządzania nieruchomością i jej wynajmem podmiotowi profesjonalnie świadczącemu takie usługi, któremu z tytułu wykonywania zobowiązań przysługuje wynagrodzenie. W efekcie, niezależnie od faktu, czy właściciel posiada ostateczne prawo decyzji o zawarciu umowy wynajmu, przyjąć należy, że kontrolę nad wynajmem posiada podmiot sprawujący zarząd nad wynajmem. Zarządzając wynajmem nieposiadanych powierzchni magazynowych zarządca wynajmu tej powierzchni poznaje oczekiwania rynkowe wynajmujących, oczekiwania rynkowe najemców, koordynuje ceny wynajmu, ustala i standaryzuje warunki wynajmu, jak również zna oczekiwane stawki właścicieli powierzchni magazynowej, do grupy których sam się również zalicza. Ostatecznie więc zarządca wynajmu posiada wiele informacji gospodarczych o rynku, o oczekiwaniach konkurentów na rynku właściwym oraz jako, że (gdy działa jako wynajmujący posiadanej przez siebie powierzchni) jest bezpośrednim konkurentem podmiotów, których powierzchnię wynajmuje, może koordynować swoje zachowania cenowe jako wynajmujący własną i cudzą powierzchnię.

Umowa o zarządzanie przedstawiona w toku postępowania w sprawie koncentracji przez Grupę Panattoni (oraz wskazana jako wzór dla wszystkich zawieranych umów o zarządzanie powierzchnią magazynową) jest umową na czas [*tajemnica przedsiębiorstwa – Załącznik nr 1 do decyzji – pkt 8*], ostatecznie brak jest realnych argumentów odmawiających wpływu Grupy Panattoni na zarząd wynajmem i kształtowanie jego warunków, w tym ceny.

[*tajemnica przedsiębiorstwa – Załącznik nr 1 do decyzji – pkt 9*]. Tym samym Grupa Panattoni, która sama jest właścicielem lub współwłaścicielem powierzchni magazynowej, posiada oraz na bieżąco aktualizuje wiedzę co do zasad obowiązujących w procesach związanych z wynajmem, w tym wysokości stawek czynszowych obowiązujących w poszczególnych regionach Polskich, jak również oczekiwań stawek czynszowych zarówno ze strony popytowej, jak również podażowej. Podkreślić bowiem należy, że Grupa Panattoni posiada nieruchomości magazynowe co najmniej w większości regionów Polski, w których również sprawuje na rzecz podmiotów trzecich zarząd wynajmem powierzchni magazynowych. Jako że Grupa Panattoni jest konkurentem podmiotów, których powierzchnię wynajmuje, może koordynować swoje zachowania cenowe jako wynajmujący własną i cudzą powierzchnię. Tym samym należy ocenić, że strategia cenowa Grupy Panattoni jako zarządcy wynajmem jest zbieżna z jej strategią cenową jako podmiotu wynajmującego powierzchnię magazynową.

[*tajemnica przedsiębiorstwa – Załącznik nr 1 do decyzji – pkt 10*]. Ze względu na niewielkie możliwości rywalizacji jakościowej o najemcę pomiędzy magazynami Grupy Panattoni działającej jako właściciel magazynów, a magazynami, którymi Grupa Panattoni zarządza, należy przyjąć, że możliwość zarządzania przez Grupę Panattoni wynajmem magazynu konkurenta, w tym w szczególności możliwość koordynacji cenowej oraz znajomość stawek czynszowych, daje Grupie Panattoni istotny wpływ na fakt wynajmu oraz warunki i cenę wynajmu.

Stwierdzić zatem należy, że w takiej sytuacji to Grupa Panattoni, korzystając ze swojej wiedzy pochodzącej z wynajmu własnych magazynów oraz ze znajomości rynku, oczekiwań innych właścicieli magazynów, których wynajmem magazynów zarządzają, jak i oczekiwań najemców – [*tajemnica przedsiębiorstwa – Załącznik nr 1 do decyzji – pkt 11*] – posiada istotny wpływ na warunki wynajmu magazynów. W praktyce propozycje warunków wynajmu wypracowane przez zarządcę wynajmem są akceptowane przez właścicieli magazynów. Oznacza to bezpośredni wpływ Grupy Panattoni na ceny, wysokość czynszu, standardy oraz

sytuację rynkową. W efekcie należy przyjąć, że Grupa Panattoni wykonując zarząd wynajmem powierzchni magazynowej posiada bezpośredni wpływ na wynajem tej powierzchni.

W tym zakresie przytoczyć należy fragmenty opinii ankietowanych przez Prezesa Urzędu w toku prowadzonego postępowania przedsiębiorców, w których przedsiębiorcy bezpośrednio wskazywali na wpływ Grupy Panattoni wynikający z zawartych umów zarządzania magazynami na rynek wynajmu powierzchni magazynowej, tj. wskazywali, że koncentracja nie doprowadzi do ograniczenia konkurencyjności na rynku właściwym, o ile umowy o zarządzanie nieruchomościami nie będą zawarte na czas nieokreślony oraz że udział Grupy Panattoni patrząc z perspektywy własności obiektów może nie być miarodajny dla oceny siły rynkowej Grupy Panattoni i wynikać może z modelu działalności Grupy Panattoni polegającego na szybkiej sprzedaży już wynajętych hal. W praktyce, zdaniem konkurentów, hale nienależące już do Grupy Panattoni, ale przez nie zarządzane, nadal utrzymują nazwę »Panattoni« w nazwie parku.

Mając zatem powyższe na względzie Prezes Urzędu, na podstawie zebranego materiału dowodowego, zdecydował o zakwalifikowaniu powierzchni magazynowej zarządzanej przez Grupę Panattoni, jako powierzchni na wynajem, której Grupa Panattoni ma istotny wpływ i włączeniu jej do wynajmowanej powierzchni magazynowej, należącej do Grupy Panattoni. W konsekwencji do udziału Grupy Panattoni wynikającego z posiadanej powierzchni magazynowej należy również doliczyć udział wynikający z powierzchni magazynowej, której wynajmem zarządza Grupa Panattoni. Doliczenie to uzasadnia bowiem zakres działalności Grupy Panattoni oraz usługi, które ta Grupa świadczy na podstawie umów o zarządzanie nieruchomością (powierzchnią magazynową), bowiem obok zwykłego zarządu nieruchomością Grupa Panattoni zarządza również wynajmem powierzchni magazynowej. Grupa Panattoni w ramach umów zarządzania wynajmem powierzchni magazynowej uzyskuje realny wpływ na wynajem powierzchni magazynowej i to niezależnie od faktu czy ostatecznym decydentem o kwestii wynajmu jest właściciel.

2.3. *Pozycja rynkowa uczestników koncentracji i ich konkurentów*

Jak wskazano powyżej, w toku postępowania, Prezes Urzędu przeprowadził badanie rynku właściwego, na który koncentracja wywiera wpływ w układzie horyzontalnym celem ustalenia jego wielkości i wartości oraz struktury podmiotowej. Badaniem objęto

konkurentów uczestników koncentracji, prowadzących działalność w zakresie wynajmu powierzchni magazynowych na lokalnym rynku właściwym geograficznie w regionie Poznania (województwo wielkopolskie).

Ze względu na ograniczenie przedmiotu badania do działalności polegającej na wynajmie powierzchni magazynowej ankiety zawierające pytania dotyczące przedmiotowego rynku zostały skierowane do 18 podmiotów działających w tym zakresie w regionie Poznania (województwo wielkopolskie). Ankieta została odesłana Prezesowi Urzędu przez wszystkich ankietowanych przedsiębiorców, z czego 10 przedsiębiorców wskazało, że w regionie Poznania (województwo wielkopolskie) aktywnie podejmuje działalność na rynku wynajmu powierzchni magazynowej oraz udzieliło odpowiedzi na pytania Prezesa Urzędu.

Badanie przeprowadzone przez Prezesa Urzędu objęło wszystkie znane Prezesowi Urzędu (w oparciu o raporty branżowe) oraz wskazane przez Zgłaszających i ankietowanych przedsiębiorców podmioty będące konkurentami uczestników koncentracji w regionie Poznania (województwo wielkopolskie).

Z danych i informacji uzyskanych w toku przeprowadzonego badania wynika, że w 2021 r. na rynku wynajmu powierzchni magazynowej w regionie Poznania (województwo wielkopolskie) wynajmowano 2 721 104 m² powierzchni magazynowej¹¹, natomiast łączny przychód generowany z wynajmu wyniósł 412 725 874 zł.

Poniższa tabela przedstawia łączne udziały Zgłaszających w rynku wynajmu powierzchni magazynowej w regionie Poznania (województwo wielkopolskie) w 2021 r. w ujęciu ilościowym, obliczone w oparciu o dane uzyskane w toku przeprowadzonego przez Prezesa Urzędu badania rynku.

Tabela nr 2 – Udziały rynkowe Zgłaszających w 2021 r. w rynku wynajmu powierzchni magazynowej w regionie Poznania (województwo wielkopolskie)

Udziały rynkowe Zgłaszających w rynku wynajmu powierzchni magazynowej w regionie Poznania - wliczając powierzchnię podmiotów trzecich, której wynajmem zarządza uczestnik koncentracji	
2021 r.	Udział [w %] według badania Prezesa Urzędu
Powierzchnia Grupy Panattoni posiadane pod wynajmem	[5-10] % <i>[tajemnica przedsiębiorstwa – Załącznik nr 1 do decyzji – pkt 12]</i>

¹¹ Natomiast z raportu branżowego zawierającego dane odnośnie tego rynku, tj. przytaczanego już powyżej Raportu JLL wynika, że wielkość tego rynku w 2021 r. kształtowała się na poziomie 2 959 000 m² powierzchni przemysłowej (magazynowej).

Powierzchnia, której wynajmem zarządza Grupa Panattoni	[15-20] % [tajemnica przedsiębiorstwa – Załącznik nr 1 do decyzji – pkt 12]
Powierzchnia, którą Grupa Panattoni posiada pod wynajem lub której wynajmem zarządza	[20-30] % [tajemnica przedsiębiorstwa – Załącznik nr 1 do decyzji – pkt 12]
Powierzchnia Grupy Blackbrook posiadane pod wynajem	[0-5] % [tajemnica przedsiębiorstwa – Załącznik nr 1 do decyzji – pkt 12]
Łącznie (uwzględniając powierzchnię, której wynajmem zarządza Grupa Panattoni)	[30-40] % [tajemnica przedsiębiorstwa – Załącznik nr 1 do decyzji – pkt 12]
Łączna powierzchnia magazynowa objęta badaniem	2 675 663 m ²

Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonego badania rynku.

Jak wynika z powyższych danych, udziały Grupy Panattoni w rynku wynajmu powierzchni magazynowej w regionie Poznania (województwo wielkopolskie) w ujęciu ilościowym w oparciu o dane uzyskane w wyniku badania rynku przeprowadzonego przez Prezesa Urzędu wyniosły w 2021 r., uwzględniając powierzchnię zarządzaną, ok. [20-30] % [tajemnica przedsiębiorstwa – Załącznik nr 1 do decyzji – pkt 13], a Grupy Blackbrook ok. [0-5] % [tajemnica przedsiębiorstwa – Załącznik nr 2 do decyzji – pkt 7]. Grupa Blackbrook nie zarządza nieruchomościami podmiotów trzecich, ani ich wynajem. Łączny udział uczestników koncentracji w tym rynku w 2021 r. wynosił ok. [30-40] % [tajemnica przedsiębiorstwa – Załącznik nr 3 do decyzji – pkt 2].

Uwzględniając natomiast powierzchnię powstającą w ramach niniejszej koncentracji potencjalny udział JV będzie wynosił [0-5] % [tajemnica przedsiębiorstwa], (przyjmując wielkość rynku ustaloną w wyniku przeprowadzonego przez Prezesa Urzędu badania, powiększoną o wielkość powierzchni mającej powstać w ramach działalności JV). [tajemnica przedsiębiorstwa], udział ten potencjalnie można by przypisać Grupie Panattoni, co powodowałoby, że udział Grupy Panattoni w rynku wynajmu powierzchni magazynowej w regionie Poznania (województwo wielkopolskie) w ujęciu ilościowym, uwzględniając powierzchnię zarządzaną, wynosiłby ok. [20-30] % [tajemnica przedsiębiorstwa – Załącznik nr 1 do decyzji – pkt 14]. Łączny udział uczestników koncentracji w tym rynku, uwzględniając powierzchnię magazynową należącą do JV, wyniósłby ok. [30-40] % [tajemnica przedsiębiorstwa – Załącznik nr 3 do decyzji – pkt 3]. Jednakże udział w rynku powierzchni magazynowej powstającej w ramach niniejszej koncentracji przypisywany JV

ma charakter wyłącznie poglądowy, gdyż jest odnoszony do wielkości rynku (wielkości powierzchni magazynowej) z 2021 r. powiększonej o powierzchnię planowaną do wybudowania w ramach JV, podczas, gdy nie jest znana wielkość rynku w 2023 r., kiedy to JV rozpocznie najwcześniej działalność.

Natomiast udziały Zgłaszających na rynku wynajmu powierzchni magazynowej w regionie Poznania (województwo wielkopolskie) w 2021 r. w ujęciu wartościowym wyniosły:

Tabela nr 3 – Udziały rynkowe Zgłaszających w rynku wynajmu powierzchni magazynowej w regionie Poznania (województwo wielkopolskie) w 2021 r. według wielkości przychodu z wynajmu magazynów.

Przychody z wynajmu powierzchni magazynowej w regionie Poznania (województwo wielkopolskie) - wliczając powierzchnię podmiotów trzecich, której wynajmem zarządza uczestnik koncentracji	
w 2021 r.	Udział [w %] według badania Prezesa Urzędu
Przychód z wynajmu powierzchni Grupy Panattoni	[0-5] % [tajemnica przedsiębiorstwa – Załącznik nr 1 do decyzji – pkt 15]
Szacunkowy przychód właścicieli powierzchni magazynowej z wynajmu powierzchni magazynowej, której wynajmem zarządza Grupa Panattoni	[15-20] % [tajemnica przedsiębiorstwa – Załącznik nr 1 do decyzji – pkt 15]
Przychód Grupy Panattoni z wynajmu posiadanej powierzchni magazynowej oraz szacunkowy przychód właścicieli powierzchni magazynowej z wynajmu powierzchni magazynowej, której wynajmem zarządza Grupa Panattoni	[20-30] % [tajemnica przedsiębiorstwa – Załącznik nr 1 do decyzji – pkt 15]
Przychód z wynajmu powierzchni Grupy Blackbrook posiadanej pod wynajem	[0-5] % [tajemnica przedsiębiorstwa – Załącznik nr 2 do decyzji – pkt 8]
Łącznie	[20-30] % [tajemnica przedsiębiorstwa – Załącznik nr 3 do decyzji – pkt 4]

Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonego badania rynku.

Jak wynika z powyższej tabeli, badanie rynku Prezesa Urzędu wykazało, że udziały Grupy Panattoni w rynku wynajmu powierzchni magazynowej w regionie Poznania (województwo wielkopolskie) z uwzględnieniem powierzchni zarządzanej w ujęciu wartościowym wyniosły w 2021 r. ok. [20-30] % [tajemnica przedsiębiorstwa – Załącznik nr 1 do decyzji – pkt 16]. W przypadku Grupy Blackbrook udziały w tym samym rynku wyniosły ok. [0-5] % [tajemnica przedsiębiorstwa – Załącznik nr 2 do decyzji – pkt 9]. Grupa

Blackbrook nie zarządza nieruchomościami podmiotów trzecich, ani ich wynajem. Łączne udziały uczestników koncentracji wyniosły zatem ok. [20-30] % [tajemnica przedsiębiorstwa – Załącznik nr 3 do decyzji – pkt 5].

Struktura podmiotowa rynku wynajmu powierzchni magazynowej w regionie Poznania (województwo wielkopolskie) uwzględniająca wszystkie podmioty, które posiadają co najmniej 5% w rynku właściwym przedstawiała się w 2021 r. następująco:

Tabela nr 4 – Udziały rynkowe Zgłaszających oraz ich konkurentów w rynku wynajmu powierzchni magazynowej w regionie Poznania (województwo wielkopolskie) w 2021 r.

Wynajmowana powierzchnia magazynowa w regionie Poznania (województwo wielkopolskie) w 2021 r. - wliczając powierzchnię podmiotów trzecich, której wynajmem zarządza uczestnik koncentracji	
w ujęciu ilościowym	
Konkurent	względem wielkości rynku według badania Prezesa Urzędu
Panattoni	[20-30] % [tajemnica przedsiębiorstwa – Załącznik nr 1 do decyzji – pkt 17]
Blackbrook	[0-5] % [tajemnica przedsiębiorstwa – Załącznik nr 2 do decyzji – pkt 10]
Panattoni + Blackbrook	[30-40] % [tajemnica przedsiębiorstwa – Załącznik nr 3 do decyzji – pkt 6]
CLIP	[20-30] % [tajemnica przedsiębiorstwa – Załącznik nr 3 do decyzji – pkt 6]
Segro	[10-15] % [tajemnica przedsiębiorstwa – Załącznik nr 3 do decyzji – pkt 6]
P3	[5-10] % [tajemnica przedsiębiorstwa – Załącznik nr 3 do decyzji – pkt 6]
Prologis	[5-10] % [tajemnica przedsiębiorstwa – Załącznik nr 3 do decyzji – pkt 6]
w ujęciu wartościowym	
Konkurent	względem wielkości rynku według badania Prezesa Urzędu
Panattoni	[20-30] % [tajemnica przedsiębiorstwa – Załącznik nr 1 do decyzji – pkt 17]
Blackbrook	[0-5] % [tajemnica przedsiębiorstwa – Załącznik nr 2 do decyzji – pkt 10]
Panattoni + Blackbrook	[20-30] % [tajemnica przedsiębiorstwa – Załącznik nr 3 do decyzji – pkt 6]
CLIP	[20-30] % [tajemnica przedsiębiorstwa – Załącznik nr 3 do decyzji – pkt 6]
Segro	[10-15] % [tajemnica przedsiębiorstwa – Załącznik nr 3 do decyzji – pkt 6]
P3	[5-10] % [tajemnica przedsiębiorstwa – Załącznik nr 3 do decyzji – pkt 6]
Prologis	[5-10] % [tajemnica przedsiębiorstwa – Załącznik nr 3 do decyzji – pkt 6]
GLP	[5-10] % [tajemnica przedsiębiorstwa – Załącznik nr 3 do decyzji – pkt 6]

Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonego badania rynku.

Z przedstawionych powyżej danych wynika, że największymi konkurentami uczestników koncentracji na lokalnym rynku wynajmu powierzchni magazynowej w regionie Poznania (województwo wielkopolskie) w 2021 r. są: CLIP Group S.A. z siedzibą w Jasinie,

Segro Poland sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, P3 Logistic Parks sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie oraz Prologis Poland Management sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, których udział w 2021 r. w ujęciu ilościowym wyniósł odpowiednio: [20-30] %, [10-15] %, [5-10] %, [5-10] % [tajemnica przedsiębiorstwa – Załącznik nr 3 do decyzji – pkt 7], a w ujęciu wartościowym [20-30] %, [10-15] %, [5-10] %, [5-10] % [tajemnica przedsiębiorstwa – Załącznik nr 3 do decyzji – pkt 8]. W ujęciu wartościowym próg 5% przekracza również GLP Poland Management z siedzibą w Warszawie, podmiot posiadający udział w tym rynku na poziomie ok. [5-10] % [tajemnica przedsiębiorstwa – Załącznik nr 3 do decyzji – pkt 9].

2.4 Opinie konkurentów uczestników koncentracji

W toku postępowania Prezes Urzędu zwrócił się do konkurentów uczestników koncentracji prowadzących działalność w zakresie wynajmu powierzchni magazynowych w regionie Poznania (województwo wielkopolskie) z prośbą m.in. o wyrażenie opinii na temat wpływu planowanej koncentracji na konkurencję w zakresie świadczonych przez przedsiębiorcę usług.

Większość konkurentów nie przekazała opinii w tym zakresie. Natomiast podmioty, które przekazały opinię, w większości nie wskazywały na zagrożenia płynące z niniejszej koncentracji¹². Tylko jeden przedsiębiorca wskazał, że koncentracja ta może negatywnie wpłynąć na zachowanie konkurencyjności na rynku właściwym (nie wskazał ku temu jednak argumentów), a dwóch przedsiębiorców wskazywało, że w udziale Grupy Panattoni należy uwzględnić również powierzchnię magazynową zarządzaną przez Grupę Panattoni.

B) koncentracja nie wywiera wpływu na żaden rynek w układzie wertykalnym

Zgodnie z definicją zawartą w *Rozporządzeniu*, rynkiem właściwym, na który koncentracja wywiera wpływ w układzie wertykalnym (pionowym), jest każdy rynek właściwy, jeżeli równocześnie:

- działa na nim co najmniej jeden przedsiębiorca uczestniczący w koncentracji i jest on równocześnie rynkiem zakupu lub sprzedaży (poprzedni lub następny szczebel obrotu), na którym działa którykolwiek z pozostałych przedsiębiorców uczestniczących w koncentracji oraz;

¹² Wskazało tak pięć podmiotów konkurencyjnych.

- udział w rynku przedsiębiorców uczestniczących w koncentracji na którymkolwiek z tych rynków przekracza 30%, bez względu na to, czy aktualnie istnieje powiązanie typu dostawca – odbiorca między tymi przedsiębiorcami.

W toku przeprowadzonego postępowania nie zidentyfikowano żadnych rynków, na które przedmiotowa koncentracja wywiera wpływ w układzie wertykalnym (pionowym), bowiem uczestnicy koncentracji nie prowadzą działalności na rynkach będących jednocześnie rynkami poprzedniego bądź następnego szczebla obrotu, w których indywidualny lub łączny udział tych przedsiębiorców przekraczałby 30%.

W przedmiotowej koncentracji mogą natomiast wystąpić potencjalne powiązania wertykalne pomiędzy Panattoni Development Europe (spółką z Grupy Panattoni) a JV na rynku usług zarządzania nieruchomościami oraz rynku usług deweloperskich. Zgłaszający zakładają, że *[tajemnica przedsiębiorstwa]*.

Rynek usług zarządzania nieruchomościami

W swoich dotychczasowych decyzjach z zakresu kontroli koncentracji dotyczących sektora nieruchomości Komisja Europejska rozróżniała usługi zarządzania nieruchomościami, wynajmu powierzchni i usługi deweloperskie¹³. W aspekcie geograficznym rynek właściwy wynajmu różnego rodzaju powierzchni został określony jako lokalny, węższy niż krajowy, odmiennie dla różnych rodzajów powierzchni, natomiast dla zarządzania nieruchomościami oraz dla wznoszenia nieruchomości (usługi deweloperskie) został określony jako krajowy. Podobnie, Prezes Urzędu¹⁴ rynek usług zarządzania nieruchomościami zdefiniował jako krajowy, obejmujący terytorium Polski.

Zgodnie z informacjami zawartymi w zgłoszeniu, szacunkowy udział Grupy Panattoni w 2021 r. w krajowym rynku zarządzania wszystkimi nieruchomościami (szersze ujęcie produktowe) wyniósł [0-5] % *[tajemnica przedsiębiorstwa – Załącznik nr 1 do decyzji – pkt 18]*, zaś w krajowym rynku zarządzania nieruchomościami komercyjnymi (węższe ujęcie produktowe) – [10-15] % *[tajemnica przedsiębiorstwa – Załącznik nr 1 do decyzji – pkt 19]*.

¹³ Decyzja Komisji Europejskiej COMP IV/M.2825 – Fortis AG SA/Bernheim-Comofi SA, Decyzja Komisji Europejskiej COMP/M.6020 – ACS/Hochtief.

¹⁴ Decyzja Prezesa UOKiK z dnia 26 lipca 2004 r. nr DOK – 71/2004 oraz decyzja Prezesa UOKiK z dnia 30 września 2004r. nr DAR – 13/2004.

Grupa Blackbrook w 2021 r. nie prowadziła działalności na rynku zarządzania nieruchomościami w Polsce.

Rynek usług deweloperskich

Grupa Panattoni świadczy usługi deweloperskie związane z obiektami przemysłowymi, magazynowymi i biurowymi, polegające m.in. na budowie budynków, wyborze i koordynowaniu prac architekta i generalnego wykonawcy, a także pośredniczy w wyszukiwaniu potencjalnych najemców powierzchni (Grupa Panattoni nie jest natomiast stroną podpisanych umów najmu). Działalność deweloperska Grupy Panattoni dotyczy budowy powierzchni magazynowych (parków logistycznych) na zlecenie niezależnych osób trzecich (inwestorów), którzy są właścicielami budowanych obiektów.

Komisja Europejska¹⁵ wyraziła pogląd, zgodnie z którym usługi deweloperskie dotyczące powierzchni komercyjnych (obejmujące powierzchnię magazynową, przemysłową, biurową oraz handlową) mogą stanowić oddzielny rynek od usług deweloperskich powierzchni mieszkalnych. Komisja pozostawiła jednak otwartą kwestię definitywnego określenia właściwego rynku w ujęciu produktowym. Rynek usług deweloperskich – zawierający w sobie usługi deweloperskie dotyczące powierzchni komercyjnych – jest określony jako krajowy, obejmujący terytorium Polski.

Jak zostało wskazane powyżej, w odniesieniu do rynku produktowego rozważać można szerokie ujęcie rynku, czyli rynku usług deweloperskich lub wąskie, w którym wyróżnia się rynek usług deweloperskich powierzchni komercyjnych oraz rynek usług deweloperskich w zakresie inwestycji mieszkalnych. W niniejszej sprawie nie istnieje jednak konieczność ostatecznego rozstrzygnięcia tej kwestii, gdyż obojętnie od przyjętego wariantu koncentracja nie wywrze wpływu w układzie wertykalnym.

Zgodnie z informacjami zawartymi w zgłoszeniu, szacunkowy udział Grupy Panattoni w 2021 r. w krajowym rynku usług deweloperskich (szersze ujęcie produktowe) wyniósł – [5-10] % [*tajemnica przedsiębiorstwa – Załącznik nr 1 do decyzji – pkt 20*], zaś w krajowym rynku usług deweloperskich dotyczących powierzchni komercyjnych (węższe ujęcie produktowe) – [20-30] % [*tajemnica przedsiębiorstwa – Załącznik nr 1 do decyzji – pkt 21*]. Grupa Blackbrook nie prowadziła w 2021 r. działalności na rynku usług deweloperskich w Polsce.

¹⁵ Decyzja Komisji Europejskiej COMP/M.6834 – *Goldman Sachs/TPG Lundy/Brookgate*.

C) koncentracja nie wywiera wpływu w układzie konglomeratowym

W toku przeprowadzonego postępowania nie zidentyfikowano żadnych rynków, na które koncentracja wywiera wpływ w układzie konglomeratowym, ponieważ żaden z uczestników koncentracji nie dysponuje udziałem w jakimkolwiek rynku, obejmującym terytorium RP lub jego część, na którym prowadzi działalność, przekraczającym próg 40%.

Na podstawie zgromadzonego materiału i powyższych ustaleń

Prezes Urzędu zważył, co następuje:

Przepis art. 18 *ustawy o ochronie konkurencji* stanowi, iż Prezes Urzędu wydaje zgodę, w drodze decyzji, na dokonanie koncentracji, w wyniku której konkurencja na rynku nie zostanie istotnie ograniczona, w szczególności przez powstanie lub umocnienie pozycji dominującej na rynku, przy czym zgodnie z art. 4 pkt 10 tej ustawy przez pozycję dominującą rozumie się pozycję przedsiębiorcy, która umożliwia mu zapobieganie skutecznej konkurencji na rynku właściwym przez stworzenie mu możliwości działania w znacznym zakresie niezależnie od konkurentów, kontrahentów oraz konsumentów; domniemywa się, że przedsiębiorca ma pozycję dominującą, jeżeli jego udział w rynku przekracza 40%.

Podstawowym celem postępowania antymonopolowego w sprawach koncentracji jest ustalenie, czy w wyniku zrealizowania zamierzonej transakcji dojdzie do istotnego ograniczenia konkurencji na rynku właściwym. Przykładem takiego istotnego ograniczenia konkurencji jest powstanie lub umocnienie pozycji dominującej. Należy jednakże podkreślić, że o ile powstanie lub umocnienie pozycji dominującej będzie zawsze prowadziło do ograniczenia konkurencji na rynku, to do ograniczenia konkurencji może dojść także w przypadkach, kiedy w wyniku koncentracji nie powstaje lub nie umacnia się pozycja dominująca. Samo stwierdzenie „istotne ograniczenie konkurencji” wykracza zatem poza kwestię powstania lub umocnienia pozycji dominującej i ma szersze znaczenie. Obejmuje bowiem sytuacje, kiedy w wyniku dokonanej koncentracji konkurencja zostaje poważnie ograniczona, a nie wiąże się to z powstaniem pozycji dominującej – może to mieć miejsce przykładowo na rynkach oligopolistycznych.

Powołany przepis wskazuje, że to intensywność ograniczenia konkurencji będzie determinowała treść rozstrzygnięcia Prezesa Urzędu. Oznacza to, że nie każde ograniczenie konkurencji, będące wynikiem planowanej koncentracji będzie skutkowało wydaniem zakazu dokonania koncentracji, a jedynie mające charakter „istotnego” ograniczenia.

Analiza skutków niniejszej koncentracji wykazała, iż w jej wyniku nie dojdzie do istotnego ograniczenia konkurencji na żadnym z rynków, na których prowadzą działalność jej uczestnicy. Uzasadniając powyższe należy wskazać, co następuje.

Koncentracja wywiera wpływ w układzie horyzontalnym na lokalny rynek wynajmu powierzchni magazynowej w regionie Poznania (województwo wielkopolskie).

Analiza skutków niniejszej koncentracji dała podstawy do stwierdzenia, że w jej wyniku nie dojdzie do istotnego ograniczenia konkurencji na wyżej wskazanym rynku. Łączny udział uczestników koncentracji obliczony w oparciu o dane zgromadzone przez Prezesa Urzędu w toku przeprowadzonego badania rynku, nie przekracza progu 40%, z którym *ustawa o ochronie konkurencji* wiąże domniemanie posiadania pozycji dominującej. Ponadto na każdym z nich uczestnicy koncentracji spotykają się z konkurencją ze strony innych uczestników tego rynku.

Łączny udział uczestników koncentracji w lokalnym rynku wynajmu powierzchni magazynowej w regionie Poznania (województwo wielkopolskie) w 2021 r. kształtował się w ujęciu ilościowym na poziomie ok. [30-40] % [*tajemnica przedsiębiorstwa – Załącznik nr 3 do decyzji – pkt 10*], a w ujęciu wartościowym ok. [20-30] % [*tajemnica przedsiębiorstwa – Załącznik nr 3 do decyzji – pkt 11*]. Udział ten, niezależnie od ujęcia, jest zatem niższy niż próg 40%, z którego przekroczeniem *ustawa o ochronie konkurencji* wiąże powstanie pozycji dominującej.

Wielkość łącznego udziału rynkowego Zgłaszających wynika głównie z pozycji rynkowej Grupy Panattonii, której udział w 2021 r. kształtował się na poziomie ok. [20-30] % [*tajemnica przedsiębiorstwa – Załącznik nr 1 do decyzji – pkt 22*] w ujęciu ilościowym oraz ok. [20-30] % [*tajemnica przedsiębiorstwa – Załącznik nr 1 do decyzji – pkt 23*] w ujęciu wartościowym. Udział drugiego Zgłaszającego, tj. Grupy Blackbrook, nie przekraczał w tym okresie poziomu 5% i wynosił ok. [0-5] % [*tajemnica przedsiębiorstwa – Załącznik nr 2 do decyzji – pkt 11*] w ujęciu ilościowym i [0-5] % [*tajemnica przedsiębiorstwa – Załącznik nr 2 do decyzji – pkt 12*] w ujęciu wartościowym.

Ponadto na lokalnym rynku wynajmu powierzchni magazynowej w regionie Poznania (województwo wielkopolskie) uczestnicy koncentracji spotykają się z silną konkurencją ze strony innych uczestników tego rynku, których udział rynkowy stanowi przeciwwagę dla ich siły rynkowej. Największymi ich konkurentami są: CLIP Group S.A. z siedzibą w Jasinie, Segro Poland sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie oraz P3 Logistic Parks sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, których udział w 2021 r. w ujęciu ilościowym wyniósł odpowiednio [20-30] %, [10-15] %, [5-10] % [*tajemnica przedsiębiorstwa – Załącznik nr 3 do decyzji – pkt 12*], a w ujęciu wartościowym [20-30] %, [10-15] %, [5-10] % [*tajemnica przedsiębiorstwa – pkt 13*].

W przedmiotowej koncentracji stronami są: Grupa Panattoni – aktywny uczestnik rynku wynajmu powierzchni magazynowej, zarządzania wynajmem magazynami, wznoszenia magazynów (parków logistycznych i nieruchomości logistycznych) oraz Grupa Blackbrook – inwestor nieruchomościowy, pozostający co prawda aktywnym podmiotem na rynkach, na których działa Panattoni, jednak działającym na nich w ograniczonym zakresie. Uczestnictwo Grupy Blackbrook w projekcie ma przede wszystkim charakter kapitałowy.

Koncentracja nie doprowadzi do bezpośredniej utraty presji konkurencyjnej pomiędzy jej uczestnikami, gdyż uczestnicy ci wciąż konkurują pomiędzy sobą w zakresie wynajmu posiadanej bądź zarządzanej powierzchni. W drugiej kolejności należy wskazać brak podstaw do przyjęcia, że stworzone JV umożliwi uczestnikom koncentracji koordynację polityki cenowej, a w konsekwencji osłabi konkurencję na rynku. Koncentracja dotyczy wyłącznie wybudowania oraz komercjalizacji nowego, nieistniejącego jeszcze magazynu. W ramach koncentracji nie znajdą okoliczności ani działania, których celem, elementem koniecznym lub incydentalnym mogłaby być koordynacja polityki cenowej. Ponadto, magazyn mający powstać w ramach niniejszej koncentracji nie będzie stanowić parku logistycznego o znacznych rozmiarach powierzchni, a co za tym idzie - będzie mieć relatywnie niewielki udział rynkowy. Jak wskazano natomiast wyżej, Zgłaszający spotykają się z istotną konkurencją ze strony pozostałych, znaczących uczestników rynku lokalnego.

Koncentracja w tym zakresie nie wpłynie więc znacząco na rynek właściwy. W wyniku koncentracji nie nastąpi zatem kumulacja udziałów uczestników koncentracji, bowiem transakcja dotyczy utworzenia wspólnego przedsiębiorcy i każdy ze Zgłaszających w zakresie dotychczas prowadzonej działalności pozostanie niezależnym uczestnikiem tego rynku. Podmioty te będą nadal względem siebie konkurentami.

W wyniku koncentracji w regionie Poznania powstanie nowa powierzchnia magazynowa, na którą popyt stale, rokrocznie rośnie. Mimo prawie czterokrotnego wzrostu powierzchni magazynowej w Polsce w ciągu ostatniej dekady¹⁶, takiego rodzaju powierzchni nadal jest zbyt mało względem zapotrzebowania rynkowego. Należy przyjąć, że wzrost rynku e-commerce spowodowany rozwojem technologicznym, zwiększeniem dostępem do Internetu oraz gwałtowny rozwój sprzedaży internetowej, w połączeniu z sukcesywnym wzrost majątku przeciętnych polskich konsumentów, będą generować dalszy wzrost konsumpcji, a co za tym idzie stały wzrost zapotrzebowania na nową powierzchnię magazynową.

Wskazać także należy, że koncentracja w rzeczywistości stanowi wyłącznie element [tajemnica przedsiębiorstwa]. W konsekwencji założeń biznesowych Grupa Panattoni rocznie dokonuje kilkudziesięciu koncentracji przeprowadzanych na podstawie założeń modelu biznesowego finansowania nowych inwestycji magazynowych. Innymi niż Grupa Panattoni uczestnikami takich koncentracji (partnerami biznesowymi Grupy Panattoni) zazwyczaj są [tajemnica przedsiębiorstwa – Załącznik nr 1 do decyzji – pkt 24].

W efekcie brak jest przesłanek, aby przyjąć, że dokonanie tej koncentracji istotnie wpłynie na konkurencję na rynku właściwym. Konkurencji Zgłaszających, objęci przeprowadzonym przez Prezesa Urzędu w toku postępowania badaniem rynku, nie wskazywali na zagrożenia dla konkurencji na rynku właściwym, które mogą powstać w wyniku dokonania się tej koncentracji.

W sprawie nie zidentyfikowano rynków właściwych, na które koncentracja wywierałaby wpływ w układzie wertykalnym, jak i konglomeratowym.

Mając powyższe na uwadze Prezesa Urzędu uznał, iż zamierzona koncentracja spełnia kryterium wskazane w art. 18 *ustawy o ochronie konkurencji*, bowiem w jej wyniku nie dojdzie do istotnego ograniczenia konkurencji na wskazanych rynkach, w szczególności przez powstanie lub umocnienie pozycji dominującej.

W związku z powyższym orzeczono, jak w sentencji.

POUCZENIE:

Zgodnie z art. 81 ust. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 275) w związku z art. 479²⁸ § 2 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks

¹⁶ Raport JLL, s. 3.

postępowania cywilnego (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1805 ze zm.) – od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w terminie miesiąca od dnia jej doręczenia.

Zgodnie z art. 3 ust. 2 pkt 9 w związku z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1125), odwołanie od decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów podlega opłacie stałej w kwocie 1000 zł.

Zgodnie z art. 103 ust. 1 i 2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych sąd może przyznać zwolnienie od kosztów sądowych osobie prawnej lub jednostce organizacyjnej niebędącej osobą prawną, której ustawa przyznaje zdolność prawną, jeżeli wykazała, że nie ma dostatecznych środków na ich uiszczenie, spółka handlowa powinna wykazać także, że jej wspólnicy albo akcjonariusze nie mają dostatecznych środków na zwiększenie majątku spółki lub udzielenie spółce pożyczki.

Zgodnie z art. 105 ust. 1 zd. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, wniosek o przyznanie zwolnienia od kosztów sądowych należy zgłosić na piśmie lub ustnie do protokołu w sądzie, w którym sprawa ma być wytoczona lub już się toczy.

Stosownie do treści art. 117 § 1, § 3 i § 4 zd. 1 Kodeksu postępowania cywilnego strona zwolniona przez sąd od kosztów sądowych w całości lub części, może domagać się ustanowienia adwokata lub radcy prawnego. Osoba prawna lub inna jednostka organizacyjna, której ustawa przyznaje zdolność sądową, niezwolniona przez sąd od kosztów sądowych, może się domagać ustanowienia adwokata lub radcy prawnego, jeżeli wykaże, że nie ma dostatecznych środków na poniesienie kosztów wynagrodzenia adwokata lub radcy prawnego. Wniosek o ustanowienie adwokata lub radcy prawnego strona zgłasza wraz z wnioskiem o zwolnienie od kosztów sądowych lub osobno, na piśmie lub ustnie do protokołu, w sądzie, w którym sprawa ma być wytoczona lub już się toczy.

Z upoważnienia Prezesa Urzędu
Ochrony Konkurencji i Konsumentów
DYREKTOR
Departamentu Kontroli Koncentracji
Robert Kamiński

Otrzymują:

- 1) **PG Dutch Holding I B.V., Holandia oraz**
(decyzja z załącznikiem nr 1)
- 2) **BCAP Tap 10 Holdings sp. z o.o.**
(wcześniej: Aechmea sp. z o.o.), Warszawa
(decyzja z załącznikiem nr 2)
- 3) **A/A**
(decyzja z załącznikami nr 1-3)