



**PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW**

DOK-1/421/1/05/HS

Warszawa, dn. 4 maja 2005 r.

D E C Y Z J A Nr DOK - 42/2005

Na podstawie art. 17 w związku z art. 12 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. *o ochronie konkurencji i konsumentów* (Dz. U. z 2003 r. Nr 86, poz. 804 ze zm.), Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, po przeprowadzeniu postępowania antymonopolowego wszczętego na wniosek CommerzLeasing und Immobilien AG z siedzibą w Düsseldorf (Niemcy) oraz Ronndriesch 4 Holding S.A. z siedzibą w Luksemburgu, **wyduje zgodę** na dokonanie koncentracji, polegającej na przejęciu przez CommerzLeasing und Immobilien AG z siedzibą w Düsseldorf (Niemcy) i Ronndriesch 4 Holding S.A. z siedzibą w Luksemburgu wspólnej pośredniej kontroli nad Rondo ONZ Project Development Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

U Z A S A D N I E N I E

W dniu 31 grudnia 2004 r. do Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, zwanego również organem antymonopolowym, wpłynęło zgłoszenie zamiaru koncentracji, polegającej na przejęciu przez CommerzLeasing und Immobilien AG z siedzibą w Düsseldorf (Niemcy) oraz Ronndriesch 4 Holding S.A. z siedzibą w Luksemburgu pośredniej wspólnej kontroli nad Rondo ONZ Project Development Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, zwaną dalej „Rondo ONZ Sp. z o.o.”, poprzez nabycie 100% udziałów w kapitale zakładowym tej spółki.

W związku z tym, iż spełnione zostały niezbędne przesłanki uzasadniające zgłoszenie zamiaru koncentracji, tj.:

- łączny obrót przedsiębiorców uczestniczących w koncentracji w roku obrotowym poprzedzającym rok zgłoszenia przekroczył równowartość 50 mln euro, tj. kwotę określoną w art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. *o ochronie konkurencji i konsumentów* (Dz. U. z 2003 r. Nr 86, poz. 804 ze zm.), zwanej dalej ustawą,
- utworzenie przez przedsiębiorców wspólnego przedsiębiorcy jest jednym ze sposobów koncentracji określonym w art. 12 ust. 2 pkt 2 ustawy,
- w przedmiotowej sprawie nie występuje żadna okoliczność z katalogu przesłanek egzonerycyjnych, wymienionych w art. 13 ustawy, powodująca odstąpienie od obowiązku zgłoszenia koncentracji,

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wszczął postępowanie w niniejszej sprawie, o czym - zgodnie z art. 61 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.) - powiadomił wnioskodawcę pismem z dnia 13 stycznia 2005 r.

**W trakcie postępowania Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów
ustalił, co następuje.**

Przyczyny i opis transakcji.

Podmiotem, który bezpośrednio nabędzie 100% udziałów w spółce Rondo ONZ Sp. z o.o. jest RVG Rondo 1 Verwaltungs GmbH & Co. Objekt Warschau KG - spółka komandytowa z siedzibą w Düsseldorf (Niemcy). Spółkę tą założono jedynie w celu dokonania przedmiotowej transakcji (jest to wehikuł korporacyjny), nie została ona jednak, na dzień zgłoszenia, wpisana do właściwego w Niemczech rejestru handlowego. W tej sytuacji, zgodnie z prawem niemieckim oraz treścią § 6 umowy spółki, aż do dnia wpisania RVG Rondo 1 Verwaltungs GmbH & Co. Objekt Warschau KG - spółka komandytowa do ww. rejestru, stosunki pomiędzy przyszłymi jej współnikami regulują przepisy niemieckiego kodeksu cywilnego (§ 705 i następne)

oraz umowa spółki. Wspólnikami tej Spółki, którzy również, jako wehikuly korporacyjne, nie prowadzą działalności gospodarczej, są:

- ASILUS Grundstücks-Vermietungsgesellschaft GmbH (komplementariusz),
- RVG Rondo 1 Verwaltungs GmbH (komplementariusz),
- ALMURUS Grundstücks-Vermietungsgesellschaft GmbH (komandytariusz),
- RVG Rondo 1 Beteiligungs GmbH (komandytariusz).

Spółki ASILUS Grundstücks-Vermietungsgesellschaft GmbH oraz ALMURUS Grundstücks-Vermietungsgesellschaft GmbH zostały utworzone przez CommerzLeasing und Immobilien AG jedynie na potrzeby niniejszej transakcji. Podobnie spółki RVG Rondo 1 Verwaltungs GmbH oraz RVG Rondo 1 Beteiligungs GmbH również zostały utworzone na potrzeby przeprowadzenia przedmiotowej koncentracji przez Ronndriesch 4 Holding S.A.

[informacje stanowiące tajemnicę przedsiębiorstwa].

Deklarowanym celem gospodarczym nabycia 100% udziałów w Rondo ONZ Sp. z o.o. jest możliwość regularnego uzyskiwania przychodów z tytułu wynajmu powierzchni użytkowych w wybudowanym przez ww. spółkę obiekcie zlokalizowanym przy Rondzie ONZ w Warszawie. Planowana transakcja ma zatem charakter inwestycji finansowej.

Uczestnicy koncentracji.

I. Aktywnymi współuczestnikami planowanej koncentracji są:

- **CommerzLeasing und Immobilien AG z siedzibą w Düsseldorf** - spółka ta i jej spółki zależne prowadzą działalność w zakresie leasingu, wynajmu ruchomości i nieruchomości, dokonują inwestycji (w tym budowlanych), zarządzają i dokonują obrotu nieruchomościami, tworzą fundusze inwestycyjne i zarządzają nimi na terenie Niemiec, Holandii, USA, Czech.
- **Ronndriesch 4 Holding S.A. z siedzibą w Luksemburgu** - prowadzi działalność w zakresie zagospodarowania i sprzedaży nieruchomości, wynajmu nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, pośrednictwa finansowego, doradztwa w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej. Spółka ta, jak również Grupa do której ona należy (tj. WK Lux Holding) nie działają w Polsce.

CommerzLeasing und Immobilien AG wchodzi w skład Grupy Commerzbank, do której należy również Grupa BRE Bank. W Polsce Grupa BRE Bank posiada następujące spółki zależne:

- BRE Bank S.A. z siedzibą w Warszawie - świadczy usługi bankowe, konsultacyjno-doradcze w sprawach finansowych,
- BRE Leasing Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie - prowadzi działalność w zakresie nabywania, wynajmowania, wdzierzawiania i leasingu ruchomości oraz nieruchomości. Spółkami zależnymi od tego podmiotu są: BREL-FIN Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, BRELIM Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, BRELINVEST Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, RAVENNA SZCZCIN Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, RAVENNA GDAŃSK Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, RAVENNA KRAKÓW Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, które prowadzą działalność na rynku leasingu nieruchomości,
- Dom Inwestycyjny BRE Banku S.A. z siedzibą w Warszawie - świadczy m.in. usługi związane z obrotem papierami wartościowymi, prawami majątkowymi,
- BRE Corporate Finance S.A. z siedzibą w Warszawie - świadczy usługi konsultingowe, w tym m.in. usługi doradztwa inwestycyjnego, finansowego,
- PTE Skarbiec-Emerytura S.A. z siedzibą w Warszawie - zarządza otwartym funduszem emerytalnym,
- RHEINHYP-BRE Bank Hipoteczny S.A. z siedzibą w Warszawie - udziela kredytów (zabezpieczonych i niezabezpieczonych hipoteką), dokonuje niepublicznej emisji hipotecznych listów zastawnych, których podstawę stanowią wierzytelności BRE Banku S.A. z tytułu kredytów zabezpieczonych hipoteką, przyjmuje lokaty terminowe od podmiotów finansowych, przechowuje papiery wartościowe,
- Skarbiec Asset Management Holding S.A. z siedzibą w Warszawie - zarządza aktywami Grupy BRE Bank, w tym spółkami zależnymi, które mają siedziby w Warszawie: Skarbiec Investment Management S.A., Skarbiec TFI S.A., BRE Agent Transferowy Sp. z o.o. oraz Skarbiec Serwis Finansowy Sp. z o.o.,
- Polfactor S.A. z siedzibą w Warszawie- świadczy usługi factoringu,

- Centrum Rozliczeń i Informacji CERU Sp. z o.o. z siedzibą w Aleksandrowie Łódzkim - świadczy usługi pomocnicze dla działalności bankowej, w tym obsługuje bazę danych BRE Banku S.A. oraz klientów zewnętrznych.

Do Grupy BRE Bank należą także, działające poza terytorium Polski, następujące spółki zależne:

- Intermarket Bank AG z siedzibą w Wiedniu (Austria) - świadczy usługi bankowe, w tym dokonuje skupu wierzytelności powstałych w wyniku świadczonych przez przedsiębiorstwa dostaw (factoring),

- Transfinace a.s. z siedzibą w Pradze (Czechy) - prowadzi skup wierzytelności oraz świadczy usługi pośrednictwa w ściąganiu tych wierzytelności,

- Magyar Factor RT z siedzibą w Budapeszcie (Węgry) - świadczy usługi factoringu,

- BRE International Finance B.V. z siedzibą w Amsterdamie (Holandia) - prowadzi działalność pozyskiwania funduszy dla BRE Banku S.A.,

- BRE Finance France S.A. z siedzibą w Levallois-Perret (Francja) - emituje papiery dłużne na międzynarodowych rynkach finansowych.

Grupa BRE Bank w Warszawie prowadzi działalność wynajmu powierzchni biurowych w niewielkim zakresie. Udział tej Grupy w tym rynku wynosi bowiem ok. *[informacje stanowiące tajemnicę przedsiębiorstwa]*. Grupa ta dysponuje w Warszawie również powierzchnią handlowo-usługową *[informacja stanowiąca tajemnicę przedsiębiorstwa]*. Udział tej Grupy w warszawskim rynku powierzchni usługowo-handlowych nie przekracza progu *[informacja stanowiąca tajemnicę przedsiębiorstwa]*.

[informacje stanowiące tajemnicę przedsiębiorstwa].

II. Rondo ONZ Sp. z o.o. jest spółką utworzoną w celu zarządzania i wynajmu powierzchni biurowo-handlowo-usługowych w obecnie wznoszonym budynku usytuowanym przy Rondzie ONZ w Warszawie.

W związku z tym, że Rondo ONZ Sp. z o.o. nie zakończyła jeszcze budowy obiektu, na obecnym etapie można mówić tylko o potencjalnych konkurentach i klientach tej spółki. Oferta dotycząca wynajmu powierzchni biurowych i handlowo-

usługowych skierowana jest do szerokiego kręgu odbiorców. Z rodzaju oferowanej powierzchni, ze sposobu wyposażenia i wykończenia budynku, jak również z założeń inwestora dotyczących przyszłej polityki wynajmu powierzchni, nie wynikają żadne szczególne ograniczenia, co do kręgu przyszłych najemców. Przewiduje się zatem, że część powierzchni będzie wynajmowana przez najemców działających w zakresie doradztwa gospodarczego, jak również biorąc pod uwagę lokalizację oraz prestiż obiektu, przez przedsiębiorców i organizacje działających w skali międzynarodowej. Przewiduje się również, że część powierzchni będzie wynajmowana przez Grupę Hochtief Polska, zbywającą w ramach niniejszej transakcji 100% udziałów w spółce Rondo ONZ Sp. z o.o. na rzecz CommerzLeasing und Immobilien AG z siedzibą w Düsseldorf (Niemcy) i Ronndriesch 4 Holding S.A. z siedzibą w Luksemburgu.

Organ antymonopolowy zważył, co następuje.

Rynki właściwe, na które koncentracja wywiera wpływ.

W myśl art. 4 pkt 8 ustawy, 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 ich 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).

Mając na uwadze powyższą definicję oraz kryteria wyznaczania rynków właściwych, na które koncentracja ma wpływ, zawarte w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 3 kwietnia 2002 r. w sprawie zgłoszenia zamiaru koncentracji przedsiębiorców (Dz. U. Nr 37, poz. 334), organ antymonopolowy uznał, iż:

a) Przedmiotowa koncentracja nie wywrze wpływu na żaden rynek właściwy **w układzie horyzontalnym**. Wspólnymi rynkami produktowymi przedsiębiorców uczestniczących w koncentracji są:

1) rynek wynajmu powierzchni biurowych oraz

2) rynek wynajmu powierzchni usługowo-handlowych.

Ad 1) Rynek wynajmu powierzchni biurowych w Warszawie może zostać podzielony ze względu na cenę wynajęcia powierzchni biurowej na: rynek wynajmu powierzchni biurowych położonych w centrum miasta (City Centre) oraz rynek wynajmu powierzchni biurowych położonych poza centrum miasta (Non Centre). Maksymalna cena czynszu za 1 m² powierzchni pod wynajem zlokalizowanej w Centrum Warszawy kształtowała się na poziomie 20-21 Euro. Maksymalna zaś cena czynszu za 1 m² powierzchni pod wynajem zlokalizowanych poza tzw. Centrum wahała się w granicach od 14 do 15 euro.

Wydzielenie śródmiejskiego rynku powierzchni biurowych wynika zatem z różnic w poziomie czynszów, jest również rezultatem takich preferencji odbiorców jak: prestiż lokalizacji w Centrum Warszawy, lepsza infrastruktura techniczna, bliskość ważnych urzędów i innych ośrodków aktywności gospodarczej i społecznej.

Rynek wynajmu powierzchni biurowych w Warszawie (według danych na dzień 30 czerwca 2004 r.) obejmuje ogółem 2.249.000 m², z tego:

- 1.322.500 m² stanowi powierzchnia biurowa pod wynajem zlokalizowana poza Centrum miasta (Non Centre),

- 926.500 m² stanowi powierzchnia biurowa pod wynajem położona w Centrum miasta (City Centre).

Po ukończeniu inwestycji, Rondo ONZ Sp. z o.o. będzie mogła dokonywać wynajmu *[informacja stanowiąca tajemnicę przedsiębiorstwa]*. Udział tej powierzchni w warszawskim rynku wynajmu powierzchni biurowych wynosi ok. *[informacja stanowiąca tajemnicę przedsiębiorstwa]*, a w rynku powierzchni biurowych położonych w Centrum miasta nie przekroczy progu *[informacja stanowiąca tajemnicę przedsiębiorstwa]*.

Udział Grupy BRE Bank¹ w warszawskim rynku wynajmu powierzchni biurowych, kształtuje się na poziomie *[informacja stanowiąca tajemnicę*

¹ należącej do Grupy Commerzbank, w skład której wchodzi jeden z aktywnych uczestników planowanej koncentracji, tj. CommerzLeasing und Immobilien AG

przedsiębiorstwa], a w rynku wynajmu powierzchni biurowych usytuowanych w Centrum Warszawy wynosi *[informacja stanowiąca tajemnicę przedsiębiorstwa]*.

Ad 2) W przeciwieństwie do rynku powierzchni biurowych, nie istnieją podstawy do podziału rynku powierzchni handlowo-usługowych usytuowanych w Centrum Warszawy i poza nim. Preferencje najemców dotyczące najmu powierzchni handlowych, jak i usługowych są bowiem pochodną preferencji nabywców ich towarów i usług. Ze względu na wielkość analizowanego obszaru, nie istnieją istotne bariery geograficzne dotyczące dostępu konsumentów do oferowanych przez najemców towarów i usług. Preferencje klientów co do lokalizacji związane są raczej z rodzajem powierzchni (centra handlowe, czy też nie), otoczeniem i istniejącymi połączeniami komunikacyjnymi.

Warszawskie centra handlowo-usługowe zajmują ok. 975.000 m² (w tym uwzględniono oddaną do użytku w 2004 r. powierzchnię dużych centrów handlowych, tj. Arkadii - 110.000 m² i Blue City - 60.000 m²). Po ukończeniu inwestycji Rondo ONZ Sp. z o.o. będzie dysponowała w Warszawie *[informacja stanowiąca tajemnicę przedsiębiorstwa]* powierzchni handlowo-usługowych przeznaczonymi na wynajem. Stanowiąc to będzie ok. *[informacja stanowiąca tajemnicę przedsiębiorstwa]* rynku wynajmu powierzchni handlowo-usługowych w Warszawie. Grupa BRE Bank posiada *[informacja stanowiąca tajemnicę przedsiębiorstwa]* powierzchni usługowo-handlowej w Warszawie. Udział Grupy BRE Bank w ww. rynku wynosi *[informacja stanowiąca tajemnicę przedsiębiorstwa]*. Łączny udział Grupy BRE Bank i Rondo ONZ Sp. z o.o. w warszawskim rynku powierzchni handlowo-usługowych nie przekroczy zatem progu *[informacja stanowiąca tajemnicę przedsiębiorstwa]*.

Reasumując stwierdzić należy, że łączny udział uczestników planowanej koncentracji w:

- warszawskim rynku wynajmu powierzchni biurowych wyniesie ok. *[informacja stanowiąca tajemnicę przedsiębiorstwa]* (udział Grupy BRE Bank kształtuje się na poziomie *[informacja stanowiąca tajemnicę przedsiębiorstwa]*, a udział Rondo ONZ Sp. z o.o. w tym rynku wynosi ok. *[informacja stanowiąca tajemnicę przedsiębiorstwa]*,

- rynku wynajmu powierzchni biurowych położonych w Centrum Warszawy wyniesie ok. *[informacja stanowiąca tajemnicę przedsiębiorstwa]* (udział Grupy BRE Bank kształtuje się na poziomie *[informacja stanowiąca tajemnicę przedsiębiorstwa]*, a udział Rondo ONZ Sp. z o.o. w tym rynku wynosi ok. *[informacja stanowiąca tajemnicę przedsiębiorstwa]*,

- warszawskim rynku wynajmu powierzchni handlowo-usługowych wyniesie ok. *[informacja stanowiąca tajemnicę przedsiębiorstwa]* (udział Grupy BRE Bank nie przekracza poziomu *[informacja stanowiąca tajemnicę przedsiębiorstwa]*, a udział Rondo ONZ Sp. z o.o. w tym rynku wynosi ok. *[informacja stanowiąca tajemnicę przedsiębiorstwa]*.

Udział uczestników niniejszej koncentracji na żadnym z ww. rynków nie przekracza zatem progu *[informacja stanowiąca tajemnicę przedsiębiorstwa]*. W tej sytuacji brak rynków właściwych, na które niniejsza koncentracja wywiera wpływ w ujęciu horyzontalnym.

b) Niniejsza koncentracja nie wywrze także wpływu na żaden rynek właściwy *w układzie wertykalnym*, bowiem uczestnicy koncentracji nie prowadzą działalności na rynkach będących rynkami poprzedniego, bądź następnego szczebla obrotu.

c) Rozpatrywana koncentracja nie wywrze także wpływu na żaden rynek *w układzie konglomeratowym*, gdyż uczestnicy koncentracji nie posiadają udziałów większych niż 40% w jakimkolwiek rynku właściwym.

Ocena skutków koncentracji.

Przepis art. 17 ustawy stanowi, iż Prezes Urzędu, w drodze decyzji, wydaje zgodę na dokonanie koncentracji, w wyniku której konkurencja na rynku nie zostanie istotnie ograniczona, w szczególności przez powstanie lub umocnienie pozycji dominującej na rynku.

Analiza skutków niniejszej koncentracji nie wykazała zagrożeń dla rynku płynących z przejęcia przez CommerzLeasing und Immobilien AG oraz Ronndriesch 4 Holding S.A. pośredniej wspólnej kontroli nad Rondo ONZ Sp. z o.o. Organ

antymonopolowy uznając za zasadne wyrażenie zgody na dokonanie przedmiotowej koncentracji, wziął pod uwagę następujące przesłanki:

- brak jest rynków właściwych, na które koncentracja wywierałaby wpływ w układzie wertykalnym, horyzontalnym czy konglomeratowym,
- oddanie do użytku budynku usytuowanego przy Rondzie ONZ w Warszawie spowoduje powiększenie zasobów powierzchni biurowych i handlowo-usługowych w Warszawie, co z punktu widzenia konkurencji jest zjawiskiem pozytywnym.

Reasumując, należy stwierdzić, iż planowana koncentracja spełnia przesłanki określone w art. 17 ustawy *o ochronie konkurencji i konsumentów*.

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji.

Stosownie do treści art. 78 ust. 1 ustawy w związku z art. 479²⁸ § 2 i 3 K.p.c. od niniejszej decyzji stronie przysługuje odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie dwóch tygodni od dnia jej doręczenia.

*Z upoważnienia
Prezesa Urzędu Ochrony
Konkurencji i Konsumentów
p.o. DYREKTORA
Departamentu Ochrony Konkurencji
Monika Bychowska*

Otrzymują:

Pan dr Waldemar Joschko

Pan Piotr Graczyk

Pełnomocnicy:

CommerzLesing und Immobilien AG i

Ronndriesch 4 Holding S.A.

Haarmann Hemmelrath K. Korszyńska sp.k.

Ul. Lwowska 19

00-660 Warszawa