



**PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW**

Warszawa, 3 kwietnia 2024 r.

DKK-2.422.81.2023.NW

DECYZJA nr DKK-80/2024

Na podstawie art. 18 w związku z art. 13 ust. 1 oraz ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2023 r., poz. 1678 ze zm.) 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 European Logistics Investment sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, **wydaje zgodę na dokonanie koncentracji** polegającej na utworzeniu przez PG Dutch Holding I B.V. z siedzibą w Amsterdamie, Holandia, oraz European Logistics Investment sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie wspólnego przedsiębiorcy na zasadach określonych we wniosku zgłoszeniowym.

UZASADNIENIE

W dniu 29 grudnia 2023 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 European Logistics Investment sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, („ELI”; dalej łącznie z PG Dutch: „Zgłaszający”) wszczął postępowanie antymonopolowe w sprawie koncentracji polegającej na utworzeniu przez PG Dutch oraz ELI 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 światowy obrót przedsiębiorców uczestniczących w koncentracji – w roku obrotowym poprzedzającym rok zgłoszenia zamiaru koncentracji – przekroczył równowartość 1 mld euro, tj. kwotę określoną w art. 13 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2023 r., poz. 1678 ze zm. – dalej „ustawa o ochronie konkurencji”);
 - 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 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 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 2023 r., poz. 775 z późn. zm.), Prezes Urzędu zawiadomił Zgłaszających pismem z dnia 15 stycznia 2023 r.

W wyniku przeprowadzonego postępowania Prezes Urzędu ustalił, co następuje:

Uczestnicy koncentracji

Aktywni uczestnicy koncentracji

1) **PG Dutch** – jest wehikułem korporacyjnym, należącym do grupy kapitałowej Panattoni (dalej: „**Grupa Panattoni**”), na czele której stoi [*informacja chroniona prawnie*]. Grupa Panattoni jest ostatecznie kontrolowana przez [*informacja chroniona prawnie*].

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 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 Polsce Grupa Panattoni działa w zakresie wynajmu powierzchni magazynowych na terenie całego kraju, w szczególności w 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.

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 wspólnie kontroluje 96 spółek celowych, prowadzących działalność w zakresie wynajmu powierzchni magazynowych oraz sprzedaży wybudowanych nieruchomości budynkowych.		

Źródło: WID

Obrót wygenerowany przez Grupę Panattoni w 2022 r. w UE wyniósł [*informacja chroniona prawnie*], w tym w Polsce [*informacja chroniona prawnie*].

2) **European Logistics Investment sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie („ELI”) – jest spółką nieruchomościową działającą w polskim sektorze logistycznym.

ELI jest [*informacja chroniona prawnie*], spółki zajmującej się wynajmem powierzchni przemysłowych i magazynowych w Polsce. Podmiot ten jest z kolei wspólnie kontrolowany przez grupę kapitałową Redefine oraz grupę kapitałową Madison.

Grupę Redefine tworzy południowoafrykański fundusz powierniczy inwestujący na rynku nieruchomości, zarządzający inwestycjami nieruchomościowymi (komercyjnymi, biurowymi oraz przemysłowymi). Na czele grupy stoi [informacja chroniona prawnie].

Grupa Madison jest grupą inwestycyjną działającą w branży nieruchomości, pełniącą rolę platformy inwestycyjnej zajmującej się zapewnianiem płynności właścicielom nieruchomości i inwestorom, umożliwiającą im zamknięcie oraz wyjście z inwestycji. Aktywność Grupy Madison skoncentrowana jest na nabywaniu udziałów w spółkach nieruchomościowych (publicznych i niepublicznych) oraz nabywaniu aktywów nieruchomościowych.

W skład Grupy Madison wchodzi szereg podmiotów zależnych służących do realizowania i rozliczania inwestycji, świadczenia usług przekazów pieniężnych, zarządzania papierami wartościowymi oraz świadczenia usług konsultingowych w zakresie zarządzania i inwestycji. Grupa Madison jest [informacja chroniona prawnie].

Do Grupy Madison należą następujące spółki generujące obrót na terenie RP:

- a) [informacja chroniona prawnie] i jej spółki zależne – jest deweloperem oraz inwestorem nieruchomościowym, realizującym i zarządzającym projektami nieruchomościowymi. Grupa ta posiada portfel budynków biurowych, handlowych i mieszkaniowych. W portfolio tej Grupy znajdują się: [informacja chroniona prawnie] (powierzchnia handlowa) oraz [informacja chroniona prawnie] (powierzchnia biurowa).
- b) [informacja chroniona prawnie] – wynajem powierzchni przemysłowych i magazynowych w Europie – w Polsce posiada pośrednio budynek [informacja chroniona prawnie] (powierzchnia biurowa).

W skład Grupy ELI wchodzi następujące spółki:

Tabela nr 3

Nazwa podmiotu:	Siedziba	Przedmiot działalności
[informacja chroniona prawnie]	Amsterdam, Holandia	Spółka holdingowa
	Luksemburg	
	Warszawa	
	Warszawa	Wynajem nieruchomości przemysłowych
	Warszawa	
	Warszawa	
	Warszawa	
	Warszawa	
	Warszawa	
	Warszawa	
	Warszawa	
	Warszawa	
	Warszawa	
Warszawa		

	Warszawa	
	Warszawa	
	Warszawa	
	Warszawa	
	Warszawa	
	Warszawa	
	Warszawa	
	Warszawa	
	Warszawa	
	Warszawa	
	Warszawa	
	Warszawa	
	Warszawa	
	Warszawa	
	Warszawa	
	Warszawa	
	Warszawa	
	Warszawa	
	Warszawa	
	Warszawa	
	Warszawa	
	Warszawa	
	Warszawa	
	Warszawa	
	Warszawa	
	Warszawa	
	Warszawa	
	Warszawa	Działalność budowlana i zarządzanie
	Warszawa	Działalność deweloperska
	Warszawa	Działalność budowlana i zarządzanie

Źródło: WID

W 2022 r. łączny szacunkowy obrót Grupy ELI¹ na świecie wyniósł [informacja chroniona prawnie], przy czym w Polsce [informacja chroniona prawnie].

Pasywny uczestnik koncentracji

Barbera sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (dalej „JV” lub „Wspólny Przedsiębiorca”) – spółka, obecnie w całości kontrolowana przez ELI, powstała w celu realizacji wspólnego przedsięwzięcia polegającego na budowie obiektu magazynowo – logistycznego w [informacja chroniona prawnie] (województwo śląskie) w regionie Górnego Śląska o łącznej powierzchni magazynowej wynoszącej ok. [informacja chroniona prawnie] m², która to powierzchnia będzie wynajmowana podmiotom trzecim. W celu realizacji Projektu Wspólny Przedsiębiorca posiada nieruchomości [informacja chroniona prawnie] (województwo śląskie).

Zgodnie z założeniami JV wybuduje, uzyska pozwolenie na użytkowanie, wynajmie powierzchnię oraz będzie prowadzić działania mające na celu sprzedaż wybudowanego centrum magazynowo-logistycznego.

JV nie prowadził jeszcze działalności operacyjnej i nie osiągał przychodu.

¹ Wartość obrotu Grupy ELI została przedstawiona jako suma obrotu Grupy ELI oraz 1/2 pozostałego obrotu każdej z grup współkontrolujących Grupę ELI, tj. Grupy Madison i Grupy Redefine.



Podstawa prawna i cel gospodarczy koncentracji

Planowana transakcja została zgłoszona w trybie art. 13 ust. 1 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 [*informacja chroniona prawnie*], 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 każdy ze Zgłaszających będzie posiadać po 50% udziałów w kapitale zakładowym JV. [*informacja chroniona prawnie*].

Zgodnie z orzecznictwem Prezesa Urzędu, ze względu na powyższe, konieczne jest zakwalifikowanie tego rodzaju zarządzania powierzchnią magazynową podmiotów trzecich jako zarządzanie dające jednoczesny wpływ na wynajem zarządzanej powierzchni magazynowej.

Zgłaszający wskazują, że planowana koncentracja ma charakter komercyjny i dotyczy realizacji wspólnego przedsięwzięcia Zgłaszających. Zgłaszający zakładają, że Wspólny Przedsiębiorca rozpocznie działalność operacyjną polegającą na wynajmie powierzchni [*informacja chroniona prawnie*].

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).

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 Górnego Śląska (województwo śląskie)

bowiem działalność uczestników koncentracji pokrywa się na tym rynku, a ich łączny udział w nim przekracza próg 20%.

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 (ryunki wspólne) i gdzie koncentracja prowadzi do uzyskania łącznego udziału w rynku geograficznym w wysokości większej niż 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.

Grupa Panattoni świadczy usługi deweloperskie obiektów przemysłowych, magazynowych i biurowych, a także zarządza obiektami podmiotów trzecich oraz świadczy usługi wynajmu takich powierzchni, m.in. wynajmując podmiotom trzecim magazyny wysokiego składowania. Grupa ELI działa w polskim sektorze logistycznym wynajmując powierzchnie przemysłowe i magazynowe (w tym magazyny wysokiego składowania). Wspólny przedsiębiorca również będzie prowadził działalność w zakresie wynajmu powierzchni magazynowych, wynajmując magazyny wysokiego składowania.

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*)². W swoich dotychczasowych decyzjach Komisja Europejska³ wyrażała

² 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/CPIB/Centro.

stanowisko, iż w przypadku wynajmu powierzchni – nieruchomości komercyjne oraz mieszkalne stanowią oddzielne rynki produktowe.

Jednocześnie zgodnie z dotychczasową praktyką orzeczniczą Prezesa Urzędu⁴ w zakresie wynajmu powierzchni komercyjnych wyróżnia się jako odrębne – rynki: wynajmu powierzchni biurowej, wynajmu powierzchni handlowo-usługowej, wynajmu powierzchni przemysłowej oraz wynajmu powierzchni magazynowej. Zgodnie z orzecznictwem Prezesa Urzędu⁵ 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 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, umożliwiającymi usprawnienie procesów dostawy produktów z magazynów do tych ośrodków aglomeracyjnych, w szczególności w ramach tzw. logistyki ostatniej mili.

Ponadto, należy wskazać, że zgodnie z przytoczonym powyżej orzecznictwem Prezesa Urzędu „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 [...]. 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

³ Decyzja Komisji Europejskiej COMP/M.1937 – Skandia Life / Diligentia, Decyzja Komisji Europejskiej – Unibail-Rodamco/CPPIB/Centro.

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.

⁵ Decyzja Prezesa z dnia 15 grudnia 2022 r., nr 309/2022.

wynajmu, ustala i standaryzuje warunki wynajmu, jak również zna oczekiwane stawki właścicieli powierzchni magazynowej, do grupy których sam się również zalicza⁶”.

Mając powyższe na względzie stwierdzić należy, że zarówno obaj Zgłaszający, jak i JV prowadzą działalność na rynku wynajmu powierzchni magazynowej.

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

Zgodnie z dotychczasowym orzecznictwem⁷, definiując rynek wynajmu powierzchni 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, mazowieckiego (przy czym często wyodrębnia się Warszawę-miasto od Warszawy-regionu), pomorskiego i małopolskiego.

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

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

Zarówno **PG Dutch**, jak i **ELI**⁸ oraz **JV** prowadzą działalność na rynku wynajmu powierzchni magazynowych w regionie Górnego Śląska (województwo śląskie), wynajmując podmiotom trzecim magazyny wysokiego składowania⁹.

Grupa Panattoni prowadzi w regionie Górnego Śląska (województwo śląskie) zarówno wynajem powierzchni magazynowych, jak również zarządza wynajmem magazynów

⁶ Decyzja Prezesa z dnia 15 grudnia 2022 r., nr 309/2022

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

⁸ Przedstawione w dalszej części notatki informacje i dane dotyczące Grupy ELI zawierają zbiorcze informacje o ELI oraz Grupach Madison i Redefine.

⁹ Minimum 7,2 m wysokości regałów składowania.

podmiotów trzecich. Łączna powierzchnia, którą Grupa Panattoni wynajmowała lub której wynajmem zarządzała w 2022 r. oraz w 2023 r. w regionie Górnego Śląska (województwo śląskie) wynosiła ok. [informacja chroniona prawnie], przy czym powierzchnia, którą Grupa Panattoni wynajmowała [informacja chroniona prawnie], a pozostała powierzchnia to powierzchnia, której wynajmem Grupa Panattoni zarządzała.

Poniższa tabela przedstawia łączne udziały Zgłaszających w rynku wynajmu powierzchni magazynowej w regionie Górnego Śląska (województwo śląskie) w 2022 r. oraz w 2023 r. w ujęciu ilościowym.

Tabela nr 4 – Udziały rynkowe Zgłaszających w rynku wynajmu powierzchni magazynowej w regionie Górnego Śląska (województwo śląskie)

Udziały rynkowe Zgłaszających w rynku wynajmu powierzchni magazynowej w regionie Górnego Śląska - wliczając powierzchnię podmiotów trzecich, której wynajmem zarządza uczestnik koncentracji		
Podmiot	Udział [w %]	
	2022 r.	2023 r.
Powierzchnia, którą Grupa Panattoni posiada pod wynajem lub której wynajmem zarządza	[informacja chroniona prawnie]	
Powierzchnia Grupy ELI posiadana pod wynajem	[informacja chroniona prawnie]	
Łącznie (uwzględniając powierzchnię, której wynajmem zarządza Grupa Panattoni)	[informacja chroniona prawnie]	

Źródło: WID

Udziały Grupy Panattoni w rynku wynajmu powierzchni magazynowej w regionie Górnego Śląska (województwo śląskie) w ujęciu ilościowym w 2022 r. oraz w 2023 r. wyniosły, uwzględniając powierzchnię zarządzaną odpowiednio, [informacja chroniona prawnie]%, a udziały Grupy ELI odpowiednio [informacja chroniona prawnie]% oraz [informacja chroniona prawnie]%. Tym samym łączne udziały uczestników koncentracji w rynku wynajmu powierzchni magazynowej w regionie Górnego Śląska (województwo śląskie) w ujęciu ilościowym wyniosły, uwzględniając powierzchnię zarządzaną, [informacja chroniona prawnie]% w 2022 r. oraz [informacja chroniona prawnie]% w 2023 r.

Uwzględniając natomiast powierzchnię powstającą w ramach niniejszej koncentracji potencjalny udział JV będzie wynosił ok. [informacja chroniona prawnie] w 2022 r. oraz w 2023 r. (przyjmując wielkość rynku, powiększoną o wielkość powierzchni mającej powstać w ramach działalności JV). [informacja chroniona prawnie] % w 2022 r. oraz ok. [informacja chroniona prawnie]% w 2023 r. Łączny udział uczestników koncentracji w tym rynku, uwzględniając powierzchnię magazynową należącą do JV, wyniosłby ok. [informacja chroniona prawnie]% w 2022 r. oraz ok. [informacja chroniona prawnie]% w 2023 r.

Jednakże udział w rynku powierzchni magazynowej powstającej w ramach niniejszej koncentracji przypisywany JV ma charakter wyłącznie pogładowy, gdyż jest odnoszony do wielkości rynku (wielkości powierzchni magazynowej) z 2022 r. oraz 2023 r. powiększonej o powierzchnię planowaną do wybudowania w ramach JV, podczas, gdy nie jest znana wielkość tego rynku w 2024 r., kiedy to JV rozpocznie najwcześniej działalność.

Jak wynika z przedstawionych Prezesowi Urzędu w toku prowadzonego postępowania danych i informacji największymi konkurentami uczestników koncentracji na lokalnym rynku wynajmu powierzchni magazynowej w regionie Górnego Śląska (województwo śląskie) są: Prologis Poland Management sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Segro Poland sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu oraz Logicor Management (Polska) sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, których udział w 2022 r. w ujęciu ilościowym wyniósł odpowiednio: ok. 14%, ok. 9% oraz ok. 6%, a na krajowym rynku wynajmu powierzchni magazynowej: Hilwood Polska sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, 7R S.A. z siedzibą w Krakowie oraz Prologis Poland Management sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, których udział w 2022 r. w ujęciu ilościowym wyniósł odpowiednio: ok. 7,6%, ok. 6% oraz ok. 5,5%.

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;
- 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%.

Jednakże pomiędzy Grupą Panattoni a JV powstaną powiązania wertykalne. Grupa Panattoni bowiem, poza wynajmem, działa również w zakresie zarządzania nieruchomościami, usług deweloperskich oraz budowlanych. W zakresie usług zarządzania nieruchomościami Grupa Panattoni świadczy kompleksową obsługę administracyjną i operacyjną wynajętej powierzchni, prowadzi rozliczenia mediów, zapewnia sprawność urządzeń technicznych, doradza w zakresie remontów i modernizacji, optymalizuje umowy najmu i opracowuje strategie rynkowe. W zakresie usług deweloperskich Grupa Panattoni świadczy usługi deweloperskie obiektów przemysłowych, magazynów i biur, polegające m.in. na budowie budynków, wyborze i koordynowaniu prac architekta i generalnego wykonawcy oraz w pośredniczeniu w poszukiwaniu potencjalnych najemców. Natomiast działalność Grupy Panattoni w zakresie usług budowlanych obejmuje generalne wykonawstwo obiektów przemysłowych na potrzeby produkcji, magazynowania oraz logistyki e-commerce. W zakresie tej działalności znajduje się zarówno projektowanie, jak i budowanie.

Zważywszy na powyższe oraz fakt, że [*informacja chroniona prawnie*], należy stwierdzić, iż w przedmiotowej koncentracji mogą wystąpić powiązania wertykalne pomiędzy Panattoni Development Europe (spółką z Grupy Panattoni) a JV na rynku usług zarządzania nieruchomościami, rynku usług deweloperskich oraz rynku usług budowlanych.

Rynki właściwe związane z sektorem nieruchomości

W swoich dotychczasowych decyzjach z zakresu kontroli koncentracji dotyczących sektora nieruchomości Komisja Europejska rozróżniała usługi zarządzania nieruchomościami (*real estate management*), wynajmu powierzchni w nieruchomościach (*real estate rental*) i usługi deweloperskie (*real estate development services*)¹⁰. W każdym jednak wypadku w aspekcie geograficznym rynek właściwy dla wynajmu różnego rodzaju powierzchni handlowo-usługowej został określony jako lokalny, tzn. wyznaczany z perspektywy poszczególnych miast¹¹, natomiast dla zarządzania nieruchomościami i realizacji

¹⁰ 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/CPIB/Centro.

¹¹ Decyzja Komisji Europejskiej COMP/M.2110 – Deutsche Bank / SEI / JV, Decyzja Komisji Europejskiej COMP/M.1937 – Skandia Life / Diligentia, COMP/M.1289 – Harbert Management / DB / Bankers Trust / SPP / Ohman i Decyzja Komisji Europejskiej COMP/M.2825 – Fortis AG SA/Bernheim-Comofi SA.

nieruchomości – jako krajowy. Także zgodnie z dotychczasowym orzecznictwem Prezesa Urzędu, zarówno rynek usług zarządzania nieruchomościami¹², jak i rynek usług deweloperskich zawierający w sobie usługi deweloperskie dotyczące powierzchni komercyjnych¹³, definiuje się jako krajowy, obejmujący terytorium Polski. W zakresie usług budownictwa, zgodnie z orzecznictwem Prezesa Urzędu¹⁴ oraz Komisji Europejskiej¹⁵ rynkiem właściwym asortymentowo są usługi obejmujące budowę lub montaż budynków i innych konstrukcji na miejscu oraz inżynierię budownictwa. Rynek usług budowlanych może podlegać dalszej segmentacji (budowa mieszkań, budowa powierzchni komercyjnych, budowa obiektów infrastruktury). Rynkiem właściwym geograficznie dla usług budowlanych w ujęciu geograficznym jest rynek krajowy. Jeżeli natomiast chodzi o rynek zarządzania aktywami nieruchomościowymi to należy wskazać, że zgodnie z orzecznictwem KE zarządzanie aktywami dotyczy świadczenia usług doradztwa inwestycyjnego, a często również realizację (implementację) doradzanych usług. Zarządzanie aktywami może również obejmować świadczenie usług powierniczych związanych z zarządzanymi aktywami¹⁶. Jako wymiar geograficzny dla zarządzania aktywami KE wskazywała, zasięg krajowy lub międzynarodowy, w zależności od specyfiki danego przypadku¹⁷. Prezes Urzędu natomiast definiował rynek zarządzania aktywami jako krajowy¹⁸. W niniejszej koncentracji, ze względu na związanie rynków właściwych z sektorem nieruchomości, brak jest przesłanek dla określenia rynku właściwego zarządzania aktywami szerzej niż ogólnopolski.

I – Krajowy rynek usług zarządzania nieruchomościami

Szacunkowe udziały Grupy Panattoni w krajowym rynku zarządzania nieruchomościami (szersze ujęcie produktowe) wyniosły: *informacja chroniona prawnie*% w 2022 r. oraz [*informacja chroniona prawnie*]% w 2023 r., zaś w krajowym rynku zarządzania nieruchomościami komercyjnymi (węższe ujęcie produktowe) udziały Grupy Panattoni wyniosły [*informacja chroniona prawnie*]% w 2022 r. oraz [*informacja chroniona prawnie*]% w 2023 r. Grupa ELI nie prowadziła w 2022 r., ani w 2023 r. działalności na rynku zarządzania aktywami w Polsce.

¹² Decyzja Prezesa UOKiK z 26 lipca 2004 r. nr DOK – 71/2004.

¹³ Decyzja Prezesa UOKiK z dnia 5 listopada 2015 r. nr DKK-192/2015

¹⁴ Decyzja Prezesa UOKiK z dnia 6 września 2001 roku nr DDP – 43/01 oraz Decyzja Prezesa UOKiK z dnia 27 czerwca 2005 roku nr DOK – 63/2005.

¹⁵ Decyzja Komisji Europejskiej z 14 stycznia 2011 roku nr COMP/M.6020 – ACS/HOCHTIEF.

¹⁶ Decyzja KE z dnia 18 października 2005 r. w sprawie M.3894 – Unicredito / HVB.

¹⁷ Ibidem.

¹⁸ Decyzja Prezesa UOKiK z dnia 30 września 2004 r. nr DAR – 13/2004.



II – Krajowy rynek usług deweloperskich

Szacunkowe udziały Grupy Panattoni w krajowym rynku usług deweloperskich (szersze ujęcie produktowe) wyniosły: [informacja chroniona prawnie]% w 2022 r. oraz [informacja chroniona prawnie]% w 2023 r., zaś w krajowym rynku usług deweloperskich powierzchni komercyjnych (węższe ujęcie produktowe) udziały Grupy Panattoni wyniosły [informacja chroniona prawnie]% w 2022 r. oraz [informacja chroniona prawnie]% w 2023 r. Grupa ELI nie prowadziła w 2022 r., ani w 2023 r. działalności na rynku usług deweloperskich w Polsce.

III – Krajowy rynek usług budowlanych

Szacunkowe udziały Grupy Panattoni w krajowym rynku usług budowlanych wyniosły: [informacja chroniona prawnie]% w 2022 r. oraz [informacja chroniona prawnie]% w 2023 r., Grupa ELI w 2022 r., ani w 2023 r. nie prowadziła działalności na rynku usług budowlanych w Polsce.

C) koncentracja nie wywiera wpływu w układzie konglomeratowym

Zgodnie bowiem z definicją zawartą w *Rozporządzeniu* rynkiem właściwym, na który koncentracja wywiera wpływ w układzie konglomeratowym, jest każdy rynek właściwy, jeżeli równocześnie:

- nie istnieją żadne powiązania horyzontalne i wertykalne oraz
- w którym którykolwiek z przedsiębiorców uczestniczących w koncentracji posiada więcej niż 40% udziału w jakimkolwiek rynku właściwym obejmującym terytorium Polski lub jego część.

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 Górnego Śląska (województwo śląskie). Łączne udziały uczestników koncentracji w tym rynku w ujęciu ilościowym wyniosły, uwzględniając

powierzchnię zarządzaną, ok. [informacja chroniona prawnie]% w 2022 r. oraz ok. [informacja chroniona prawnie]% w 2023 r. Udziały te, niezależnie od ujęcia, są niższe 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 Panattoni, której udział kształtował się na poziomie ok. [informacja chroniona prawnie]% w 2022 r. oraz ok. [informacja chroniona prawnie]% w 2023 r. Natomiast udział Grupy ELI wyniósł ok. [informacja chroniona prawnie]% w 2022 r. oraz ok. [informacja chroniona prawnie]% w 2023 r.

Uwzględniając natomiast powierzchnię powstającą w ramach niniejszej koncentracji i potencjalny udział JV wynoszący ok. [informacja chroniona prawnie] w 2022 r. oraz w 2023 r. (przyjmując wielkość rynku, powiększoną o wielkość powierzchni mającej powstać w ramach działalności JV) Łączny udział uczestników koncentracji, uwzględniając powierzchnię magazynową mającą powstać w ramach JV, wyniósłby ok. [informacja chroniona prawnie]% w 2022 r. oraz ok. [informacja chroniona prawnie]% w 2023 r.

Na lokalnym rynku wynajmu powierzchni magazynowej w regionie Górnego Śląska (województwo śląskie) 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: Prologis Poland Management sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Segro Poland sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu, Logicor Management (Polska) sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, których udział w 2022 r. w ujęciu ilościowym wyniósł odpowiednio: ok. 14%, ok. 9% oraz ok. 6%, a na krajowym rynku wynajmu powierzchni magazynowej: Hilwood Polska sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, 7R S.A. z siedzibą w Krakowie oraz Prologis Poland Management sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, których udział w 2022 r. w ujęciu ilościowym wyniósł odpowiednio: ok. 7,6%, ok. 6% oraz ok. 5,5%.

W przedmiotowej koncentracji stronami są: Grupa Panattoni – aktywny uczestnik rynku wynajmu powierzchni magazynowej, zarządzania wynajmem magazynami, wznoszenia i budowania magazynów (parków logistycznych i nieruchomości logistycznych) oraz Grupa ELI – inwestor nieruchomościowy działający w polskim sektorze logistycznym, zajmujący się wynajmem powierzchni przemysłowych i magazynowych w Polsce.

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 zajdą 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. 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.

Wskazać także należy, że koncentracja w rzeczywistości stanowi wyłącznie element modelu biznesowego Grupy Panattoni, zgodnie z którym niniejsza koncentracja pełni funkcję związaną z finansowaniem inwestycji i w rzeczywistości mogłaby zostać zastąpiona innymi środkami finansowania inwestycji nieruchomościowych. W konsekwencji założeń biznesowych Grupa Panattoni rocznie dokonuje wielu koncentracji przeprowadzanych na podstawie założeń modelu biznesowego finansowania nowych inwestycji magazynowych. W efekcie brak jest przesłanek, aby przyjąć, że dokonanie tej koncentracji istotnie wpłynie na konkurencję na rynku właściwym.

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 (Dz. U. z 2023 r., poz. 1689) w związku z art. 479²⁸ § 2 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2023 r. poz. 1550 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 (Dz.U. z 2023 r. poz. 1144), 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

Robert Kamiński
Dyrektor
Departamentu Kontroli Koncentracji

Otrzymują:

1) A/A (decyzja z załącznikami nr 1-3)

2) PG Dutch Holding I B.V., Holandia oraz

za pośrednictwem pełnomocnika:

[informacja chroniona prawnie]

(decyzja z załącznikiem nr 1)

3) European Logistics Investment

sp. z o.o., Warszawa

za pośrednictwem pełnomocnika:

[informacja chroniona prawnie]

(decyzja z załącznikiem nr 2)