



PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW
MAREK NIECHCIAŁ

Warszawa, 22 maja 2019 r

DKK-2.421.21.2019.MIW

DECYZJA nr DKK- 108/2019

Na podstawie art. 18 w związku z art. 13 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 369), Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów po przeprowadzeniu postępowania antymonopolowego wszczętego na wniosek IPOPEMA Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. z siedzibą w Warszawie **wydaje zgodę** na dokonanie koncentracji, polegającej na przejęciu przez IPOPEMA Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. z siedzibą w Warszawie kontroli nad City Living Polska Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych z siedzibą w Warszawie.

Uzasadnienie

W dniu 10 kwietnia 2019 r. do Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, zwanego dalej „Prezesem Urzędu” lub „organem antymonopolowym”, wpłynęło zgłoszenie zamiaru koncentracji, polegającej na przejęciu przez IPOPEMA Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. z siedzibą w Warszawie (zwaną dalej „IPOPEMA TFI”, „Zgłaszający” lub „Wnioskodawca”) kontroli nad City Living Polska Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych z siedzibą w Warszawie (zwanym dalej „City Living Polska FIZAN” lub „Fundusz”), tj. koncentracji określonej w art. 13 ust. 2 pkt 2 ustawy z 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 369 - zwanej dalej „ustawą o ochronie konkurencji”).

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 o ochronie konkurencji,
 - przejęcie przez przedsiębiorcę bezpośredniej lub pośredniej kontroli nad innym przedsiębiorcą jest sposobem koncentracji, określonym w art. 13 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie konkurencji,
- 2) nie występuje w tej sprawie żadna okoliczność z katalogu przesłanek wymienionych w 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 2 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 (j.t. Dz. U. z 2018 r., poz. 2096 ze zm.), Prezes Urzędu zawiadomił Wnioskodawcę pismem z 17 kwietnia 2019 r.

W wyniku przeprowadzonego postępowania Prezes Urzędu ustalił, co następuje:

Uczestnicy koncentracji

IPOPEMA TFI (aktywny uczestnik koncentracji) - spółka akcyjna prawa polskiego wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS: 0000278264, będąca towarzystwem funduszy inwestycyjnych, działającym na podstawie przepisów ustawy z 27 maja 2004 r. o funduszach inwestycyjnych i zarządzaniu alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi (j.t. Dz. U. z 2018 r., poz. 1355 - zwanej dalej „ustawa o funduszach inwestycyjnych”).

Przedmiotem faktycznej działalności IPOPEMA TFI jest:

- działalność związana z zarządzaniem funduszami (PKD 66.30.Z),
- działalność trustów, funduszy i podobnych instytucji finansowych (PKD 64.30.Z),
- pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych (PKD 66.19.Z),
- pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych (PKD 64.99.Z).

Zgodnie z ustawą o funduszach inwestycyjnych przedmiotem działalności towarzystwa funduszy inwestycyjnych jest tworzenie funduszy inwestycyjnych i zarządzanie nimi, w tym



pośrednictwo w zbywaniu i odkupywaniu jednostek uczestnictwa, reprezentowanie ich wobec osób trzecich oraz zarządzanie zbiorczym portfelem papierów wartościowych. IPOPEMA TFI specjalizuje się w tworzeniu i zarządzaniu funduszami inwestycyjnymi zamkniętymi. W dniu dokonania zgłoszenia IPOPEMA TFI zarządzała 70 funduszami i subfunduszami inwestycyjnymi, z czego: 56 stanowiły fundusze i subfundusze inwestycyjne zamknięte (w tym 38 fundusze inwestycyjne zamknięte aktywów niepublicznych), 1 – fundusz inwestycyjny otwarty oraz 13 - specjalistycznych funduszy inwestycyjnych otwartych i subfunduszy.

IPOPEMA TFI nie ma spółek zależnych. Fundusze inwestycyjne zamknięte zarządzane przez IPOPEMA TFI posiadają ok. [Tajemnica przedsiębiorstwa pkt 1 załącznika do decyzji] spółek portfelowych z czego [Tajemnica przedsiębiorstwa pkt 2 załącznika do decyzji] to spółki zależne, które prowadzą działalność w takich obszarach jak: produkcja artykułów spożywczych, produkcja sprzętu elektronicznego powszechnego użytku, pośrednictwo finansowe, produkcja olejów, produkcja arkuszy forniowych, działalność usługowa w zakresie technologii informatycznych i komputerowych oraz wytwarzane, produkcja i handel energią elektryczną. Ponadto spółki zależne funduszy zarządzanych przez IPOPEMA TFI prowadzą działalność deweloperską ([Tajemnica przedsiębiorstwa pkt 3 załącznika do decyzji] spółek) oraz w zakresie zarządzania nieruchomościami ([Tajemnica przedsiębiorstwa pkt 4 załącznika do decyzji] spółek).

Wartość aktywów netto funduszy zarządzanych przez IPOPEMA TFI na koniec 2018 r. wyniosła [Tajemnica przedsiębiorstwa pkt 5 załącznika do decyzji] zł.

Jedynym akcjonariuszem Wnioskodawcy jest IPOPEMA Securities S.A. z siedzibą w Warszawie - spółka publiczna, prowadząca działalność w zakresie usług maklerskich związanych z rynkiem papierów wartościowych i towarów giełdowych, usług finansowych z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych oraz doradztwa w prowadzeniu działalności gospodarczej i zarządzania.

IPOPEMA Securities S.A. jest podmiotem dominującym grupy kapitałowej IPOPEMA Securities S.A. (dalej „Grupa IPOPEMA”), której głównym przedmiotem działalności jest działalność maklerska związana z rynkiem papierów wartościowych i towarów giełdowych.

W skład Grupy IPOPEMA wchodzi, oprócz IPOPEMA TFI, następujące podmioty, prowadzące działalność m.in. w zakresie:

- IPOPEMA Business Consulting sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – doradztwa w prowadzeniu działalności gospodarczej i zarządzania oraz



- IPOPEMA Financial Advisory sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie oraz IPOPEMA Financial Advisory sp. z o.o. spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie – finansowej działalności usługowej, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych

City Living Polska FIZAN (pasywny uczestnik koncentracji) - fundusz inwestycyjny zamknięty aktywów niepublicznych wpisany do rejestru funduszy inwestycyjnych prowadzonego przez Sąd Okręgowy w Warszawie, VII Wydział Cywilny Rejestrowy pod numerem RFI 247, działający w oparciu o ustawę o funduszach inwestycyjnych.

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ww. ustawy, fundusz inwestycyjny jest osobą prawną, której wyłącznym przedmiotem działalności jest lokowanie środków pieniężnych zebranych w drodze publicznego, a w przypadkach określonych w ustawie również niepublicznego proponowania nabycia jednostek uczestnictwa albo certyfikatów inwestycyjnych, w określone w ustawie papiery wartościowe, instrumenty rynku pieniężnego i inne prawa majątkowe. Zgodnie z art. 25 ust. 1 statutu Funduszu, wyłącznym przedmiotem działalności City Living Polska FIZAN jest lokowanie środków pieniężnych zebranych w drodze niepublicznego proponowania nabycia certyfikatów inwestycyjnych w papiery wartościowe i inne zbywalne prawa majątkowe.

Organem funduszu inwestycyjnego jest towarzystwo funduszy inwestycyjnych, które tworzy fundusz inwestycyjny, zarządza nim i reprezentuje fundusz w stosunkach z osobami trzecimi. City Living Polska FIZAN został utworzony i jest zarządzany przez SKARBIEC Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. z siedzibą w Warszawie (dalej „SKARBIEC TFI”).

Wszystkie certyfikaty inwestycyjne City Living Polska FIZAN należą do [Tajemnica przedsiębiorstwa pkt 6 załącznika do decyzji].

Wartość aktywów netto Funduszu na koniec grudnia 2018 r. wyniosła [Tajemnica przedsiębiorstwa pkt 7 załącznika do decyzji] zł.

Fundusz posiada [Tajemnica przedsiębiorstwa pkt 8 załącznika do decyzji] spółek zależnych prowadzących działalność deweloperską oraz w zakresie zarządzania nieruchomościami.

Podstawa prawna i cel gospodarczy koncentracji



Koncentracja, której podstawę zgłoszenia stanowi art. 13 ust. 1 pkt 2 i ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie konkurencji, polega na przejęciu przez IPOPEMA TFI kontroli nad City Living Polska FIZAN poprzez przejęcie zarządzania.

IPOPEMA TFI przejmie zarządzanie Funduszem od SKARBIEC TFI na podstawie art. 238a ustawy o funduszach inwestycyjnych i na warunkach określonych w Umowie o przejęcie zarządzania funduszem inwestycyjnym z [Tajemnica przedsiębiorstwa pkt 9 załącznika do decyzji] zawartej pomiędzy [Tajemnica przedsiębiorstwa pkt 10 załącznika do decyzji].

Jak wskazuje Wnioskodawca, przyczyną zamierzonej koncentracji jest [Tajemnica przedsiębiorstwa pkt 11 załącznika do decyzji].

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.

Mając na uwadze powyższą definicję oraz kryteria wyznaczania rynków właściwych, na które koncentracja wywiera wpływ, zawarte w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2014 r. w sprawie zgłoszenia zamiaru koncentracji przedsiębiorców (j.t. Dz. U. z 2018 r., poz. 367), organ antymonopolowy stwierdził, że:

a) **rynkem właściwym, na który koncentracja wywiera wpływ w układzie horyzontalnym jest krajowy rynek funduszy inwestycyjnych zamkniętych i zarządzania nimi (w szerszym ujęciu produktowym) oraz krajowy rynek funduszy inwestycyjnych zamkniętych aktywów niepublicznych i zarządzania nimi (w węższym ujęciu produktowym)**, bowiem działalność uczestników koncentracji pokrywa się na tych rynkach, a ich łączny udział w każdym z nich przekracza próg 20%.

Poniżej przedstawiono szczegółowe uzasadnienie określenia rynków właściwych w aspekcie produktowym oraz geograficznym, a także ich charakterystykę.

Uzasadnienie określenia rynku w aspekcie produktowym



IPOPEMA TFI, będąc niezależnym towarzystwem funduszy inwestycyjnych, specjalizuje się w tworzeniu i zarządzaniu funduszami inwestycyjnymi zamkniętymi. W dniu dokonania zgłoszenia IPOPEMA TFI zarządzała 70 funduszami i subfunduszami inwestycyjnymi, z czego 56 stanowiły fundusze i subfundusze inwestycyjne zamknięte, w tym 38 fundusze inwestycyjne zamknięte aktywów niepublicznych oraz 1 fundusz inwestycyjny otwarty i 13 specjalistycznych funduszy inwestycyjnych otwartych i subfunduszy.

W wyniku koncentracji IPOPEMA TFI zamierza zwiększyć liczbę zarządzanych przez siebie funduszy o kolejny fundusz, będący funduszem inwestycyjnym zamkniętym aktywów niepublicznych.

IPOPEMA TFI koncentruje się zatem na działalności w zakresie funduszy inwestycyjnych zamkniętych, w tym funduszy inwestycyjnych zamkniętych aktywów niepublicznych. City Living Polska FIZAN, zgodnie z art. 196 ustawy o funduszach inwestycyjnych, inwestuje nie mniej niż 80% wartości aktywów w aktywa inne niż papiery wartościowe, będące przedmiotem publicznej oferty, chyba że papiery wartościowe stały się przedmiotem publicznej oferty po ich nabyciu przez Fundusz, papiery wartościowe dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym, chyba że papiery wartościowe zostały dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym po ich nabyciu przez Fundusz, instrumenty rynku pieniężnego, chyba że zostały wyemitowane przez spółki niepubliczne, których akcje lub udziały wchodziły w skład portfela inwestycyjnego Funduszu. Fundusz lokuje swoje aktywa przede wszystkim nabywając i obejmując akcje spółek akcyjnych, spółek komandytowo-akcyjnych oraz udziały spółek z ograniczoną odpowiedzialnością oraz nabywając i obejmując dłużne papiery wartościowe emitowane przez spółki akcyjne, spółki komandytowo-akcyjne oraz spółki z ograniczoną odpowiedzialnością.

W ocenie Prezesa Urzędu, działalność uczestników koncentracji dotyczy zatem węższej kategorii funduszy inwestycyjnych zamkniętych, tj. funduszy inwestycyjnych zamkniętych aktywów niepublicznych. Ich działanie uregulowane jest w ustawie o funduszach inwestycyjnych odrębnymi przepisami zawartymi w art. 196, podczas gdy działanie funduszy inwestycyjnych zamkniętych regulują przepisy art. 117–157, a innych rodzajów funduszy inwestycyjnych, w szczególności funduszy inwestycyjnych otwartych - przepisy art. 82-116 tej ustawy.

Mając na względzie powyższe oraz definicję rynku właściwego, w rozpatrywanym przypadku zasadnym jest określenie rynku właściwego produktowo jako nie szerszego niż rynek funduszy inwestycyjnych zamkniętych i zarządzania nimi. Za przyjęciem takiego rynku przemawia m.in. specyfika poszczególnych rodzajów funduszy inwestycyjnych, w tym zasady



stosowanej polityki inwestycyjnej, oraz z popytowego punktu widzenia – różnice w zakresie przede wszystkim płynności zainwestowanych środków.

Zasadnym może być zdefiniowanie jeszcze węższego rynku, tj. rynku funduszy inwestycyjnych zamkniętych aktywów niepublicznych i zarządzania nimi, z uwagi na zasady polityki inwestycyjnej, odrębne od pozostałych funduszy inwestycyjnych zamkniętych. Takie określenie rynku właściwego w aspekcie produktowym jest zbieżne z dotychczasową linią orzeczniczą Prezesa Urzędu¹.

Biorąc powyższe pod uwagę, analizę rynku właściwego przeprowadzono w dwóch ujęciach: szerszym - rynek funduszy inwestycyjnych zamkniętych i zarządzania nimi oraz węższym - rynek funduszy inwestycyjnych zamkniętych aktywów niepublicznych i zarządzania nimi.

Uzasadnienie określenia rynku w aspekcie geograficznym

Zgodnie z dotychczasowym orzecznictwem Prezesa Urzędu², powyższe rynki w aspekcie geograficznym mają wymiar krajowy (polski) z uwagi na specyfikę i szczególne uwarunkowania prawne w zakresie funkcjonowania funduszy inwestycyjnych, w tym przede wszystkim podleganie nadzorowi krajowego organu regulacyjnego (w przypadku Polski - nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego) oraz odrębność krajowych regulacji prawnych w zakresie poszczególnych usług finansowych. Pogląd ten jest zbieżny ze stanowiskiem Komisji Europejskiej, która uznaje bariery formalno-prawne w zakresie świadczenia usług na rynkach finansowych, zwłaszcza zaś obowiązek uzyskania stosownych zezwoleń organów państwowych za element uzasadniający ograniczenie geograficznego rynku właściwego do obszaru kraju (np. decyzja KE w sprawie Swiss Bank Corporation/S.G. Warburg, IV/M.597).

Wspólnym rynkiem w niniejszej sprawie jest - w szerszym ujęciu produktowym - polski rynek funduszy inwestycyjnych zamkniętych i zarządzania nimi i alternatywnie - w węższym ujęciu produktowym – polski rynek funduszy inwestycyjnych zamkniętych aktywów niepublicznych i zarządzania nimi.

Pozycja rynkowa uczestników koncentracji i ich konkurentów

¹ M.in. decyzja nr DKK-137/2014 z dnia 20 października 2014 r. oraz decyzja nr DKK-61/2015 z dnia 28 kwietnia 2015 r.,

² M.in. decyzja nr DKK-137/2014 z dnia 20 października 2014 r. oraz decyzja nr DKK-61/2015 z dnia 28 kwietnia 2015 r.



Szacunkowy udział funduszy zarządzanych przez IPOPEMA TFI oraz City Living Polska FIZAN w krajowym rynku funduszy inwestycyjnych zamkniętych i zarządzania nimi, mierzony wartością aktywów netto funduszy inwestycyjnych zamkniętych (rynek w szerszym ujęciu) oraz w krajowym rynku funduszy inwestycyjnych zamkniętych aktywów niepublicznych i zarządzania nimi, mierzony wartością aktywów netto funduszy inwestycyjnych zamkniętych aktywów niepublicznych (rynek w węższym ujęciu) na koniec grudnia 2018 r. przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 1

Lp.	Rynek właściwy	Szacunkowy udział (w %)		
		IPOPEMA TFI	City Living Polska FIZAN	Łącznie IPOPEMA TFI i City Living Polska FIZAN
1.	krajowy rynek funduszy inwestycyjnych zamkniętych i zarządzania nimi (rynek w szerszym ujęciu)	[40-50]	[0-5]	[40-50]
2.	krajowy rynek funduszy inwestycyjnych zamkniętych aktywów niepublicznych i zarządzania nimi (rynek w węższym ujęciu)	[60-70]	[0-5]	[60-70]

Źródło – WID

Biorąc pod uwagę powyższe, łączny udział uczestników koncentracji zarówno w krajowym rynku funduszy inwestycyjnych zamkniętych i zarządzania nimi (rynek w szerszym ujęciu), jak i krajowym rynku funduszy inwestycyjnych zamkniętych aktywów niepublicznych i zarządzania nimi (rynek w węższym ujęciu) przekracza próg 20%, zatem należy uznać, iż na rynki te koncentracja wywiera wpływ w układzie horyzontalnym.

Według stanu na koniec grudnia 2018 r. na rynku tym działało:

- 502 funduszy inwestycyjnych zamkniętych³, zarządzanych przez ponad 30 towarzystw funduszy inwestycyjnych, wśród których głównymi konkurentami IPOPEMA TFI były: TFI PZU, Copernicus Capital TFI, AgioFunds TFI oraz FORUM TFI z szacunkowymi udziałami w tym rynku wynoszącymi odpowiednio ok.: [5-10]%, [5-10]%, [5-10]% oraz [5-10] %,

³ Źródło: zgłoszenie



- 241 funduszy inwestycyjnych zamkniętych aktywów niepublicznych⁴, zarządzanych przez ponad 15 towarzystw funduszy inwestycyjnych, wśród których głównymi konkurentami IPOPEMA TFI były: TFI PZU, Copernicus Capital TFI, FORUM TFI, oraz AgioFunds TFI z szacunkowymi udziałami w tym rynku wynoszącymi odpowiednio ok.: [5-10]%, [5-10]%, [5-10]%, oraz [5-10]%

Pozostałe rynki wspólne dla uczestników koncentracji

IPPEMA TFI oraz Fundusz, za pośrednictwem swoich spółek portfelowych, prowadzą również działalność na krajowym rynku deweloperskim oraz krajowym rynku zarządzania nieruchomościami.

Działalność deweloperska

Działalność uczestników koncentracji pokrywa się w zakresie świadczenia usług na rynku deweloperskim (szerokie ujęcie rynku). Działalność deweloperską można opisać jako działalność polegającą na wybudowaniu danego obiektu budowlanego, a następnie jego sprzedaży.⁵

W ramach tego rynku można wyodrębnić następujące segmenty (wąskie ujęcie rynku):

- realizacja (budowa i sprzedaż) obiektów mieszkalnych (IPOPEMA TFI, City Living Polska FIZAN),
- realizacja (budowa i sprzedaż) obiektów komercyjnych (obejmujące powierzchnię przemysłową, biurową oraz handlową),

Działalność uczestników koncentracji pokrywa się w zakresie realizacji (budowa i sprzedaż) obiektów mieszkalnych.

W ujęciu geograficznym działalność deweloperska była dotychczas definiowana przez KE jako mająca wymiar krajowy⁶. Uzasadnione jest to zasadniczym brakiem – na obszarze całego kraju – barier w dostępie do tego rynku. Taki wniosek znajduje potwierdzenie w okoliczności, iż przedsiębiorcy działający na rozpatrywanym rynku produktowym uczestniczą na ogół w pracach na terenie całego kraju. Dodatkowo nie jest uzasadnione dalsze rozszerzanie terytorialnego wymiaru tego rynku, np. na obszar krajów Unii Europejskiej. Wynika to m.in. z

⁴ Źródło: zgłoszenie

⁵ Definicję ustawową przedsięwzięcia budowlanego, charakteryzującego działalność deweloperską zawiera art. 3 pkt. 6 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o *ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego* (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1468).

⁶ Por. dec. Komisji Europejskiej IV/M.1157 Skanska/Scancem



faktu istnienia barier powodowanych znacznymi różnicami w kosztach zatrudnienia pracowników oraz ograniczonych możliwości transportowych przedsiębiorców działających w poszczególnych krajach Unii Europejskiej.

Działalność deweloperska w zakresie budownictwa mieszkaniowego rozważać można także przyjmując za właściwe rynki lokalne. Ponieważ uczestnicy koncentracji nie prowadzą działalności na tych samych rynkach lokalnych przy takim założeniu nie występują jednak rynki wspólne dla uczestników koncentracji..

W zawiązku z powyższym działalność uczestników koncentracji pokrywa się na krajowym (polskim) rynku realizacji (budowa i sprzedaż) obiektów mieszkalnych, w którym ich łączny udział (w %, w ujęciu ilościowym) w 2018 r. wyniósł ok. [0-5]% (IPOPEMA TFI ok. [0-5]%, City Living Polska FIZAN ok. [0-5]%).

Zarządzanie nieruchomościami

Działalność uczestników koncentracji pokrywa się w zakresie zarządzania nieruchomościami mieszkaniowymi oraz w zakresie zarządzania nieruchomościami komercyjnymi.

Usługi zarządzania nieruchomościami dotyczą szerokiego pojęcia/procesu, na który składa się dostęp do następujących usług:

- zarządzanie nieruchomościami, m.in. zarządzanie usługami, zarządzanie umowami, zarządzanie kosztami, rachunkowość w zakresie kosztów operacyjnych, planowanie i raportowanie w zakresie budżetów, usługi księgowo w odniesieniu do nieruchomości.
- techniczne zarządzanie obiektami, m.in.: zapewnienie usług z zakresu prac konserwacyjnych, przeglądów okresowych i specjalistycznych, realizacji drobnych napraw, centrum telefoniczne 24h,
- infrastrukturalne zarządzanie obiektami, m.in.: zapewnienie usług z zakresu utrzymywania terenu, recepcji, ochrony, sprzątnia, wewnętrznej obsługi korespondencji, innych usług biurowych oraz
- usługi dodatkowe, m.in.: zapewnienie usług z zakresu prac wykończeniowych, wsparcie w uzyskiwaniu certyfikatów środowiskowych dla budynków, optymalizacja zużycia mediów, doradztwo techniczne.

Jak wykazało dotychczasowe orzecznictwo Prezesa Urzędu⁷ w zakresie zarządzania nieruchomościami, wskazujące na brak istotnych barier, które różnicowałyby warunki

⁷ Decyzja nr DAR-13/2004 z 30 września 2004 r., DKK-64/10 z dnia 12 lipca 2010 r



konkurencji w poszczególnych regionach kraju, należy wskazać, że działalność w zakresie zarządzania nieruchomościami (mieszkaniowymi oraz komercyjnymi) ma wymiar krajowy, w tym przypadku obejmujący obszar Polski.

Na tak zdefiniowanym rynku właściwym, tj. krajowym (polskim) rynku zarządzania nieruchomościami mieszkaniowymi oraz krajowym (polskim) rynku zarządzania nieruchomościami komercyjnymi łączny szacunkowy udział uczestników koncentracji (w %, w ujęciu wielkościowym) w 2018 r. wyniósł odpowiednio ok. [0-5]% oraz ok. [0-5]%.

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

Z ustaleń organu antymonopolowego wynika, iż w sprawie nie występują rynki, będące jednocześnie rynkami sprzedaży i zakupu, na których indywidualny lub łączny udział przedsiębiorców uczestniczących w tej transakcji przekracza 30%.

W przedmiotowej sprawie mogą potencjalnie wystąpić powiązania wertykalne pomiędzy przedsiębiorcami uczestniczącymi w koncentracji, bowiem ich spółki portfelowe prowadzą działalność zarówno na krajowym (polskim) rynku realizacji (budowa i sprzedaż) obiektów mieszkalnych, jak i na krajowym (polskim) rynku zarządzania nieruchomościami mieszkaniowymi.

Pozycja rynkowa IPOPEMA TFI oraz City Living FIZAN na wskazanych rynkach została opisana w części decyzji dotyczącej powiązań horyzontalnych.

Potencjalne powiązania wertykalne jakie mogłyby zajść pomiędzy uczestnikami koncentracji nie będą miały istotnego wpływu stan konkurencji na tych rynkach.

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 nie występują rynki właściwe powiązane z terytorium Polski, w których przynajmniej jeden przedsiębiorca uczestniczący w koncentracji posiada udział przekraczający 40%.

**Na podstawie zgromadzonego materiału i powyższych ustaleń organ antymonopolowy
zważył, co następuje:**

Stosownie do treści art. 18 ustawy o ochronie konkurencji 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. 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 organu antymonopolowego. Oznacza to, że nie każde ograniczenie konkurencji będące wynikiem planowanej koncentracji będzie skutkowało wydaniem zakazu jej dokonania, a jedynie mające charakter „istotnego” ograniczenia.

Powyższe oznacza, że koncentracja jest dopuszczalna wówczas, gdy nie przeszkadza znacząco skutecznej konkurencji na rynku właściwym, w szczególności w wyniku powstania lub umocnienia pozycji dominującej.

Oceniając rozpatrywaną koncentrację organ antymonopolowy stwierdził, iż w jej wyniku nie dojdzie do istotnego ograniczenia konkurencji na żadnym z rynków, na których prowadzi działalność jej uczestnicy.

Uzasadniając powyższe należy wskazać, iż rynkiem, na który koncentracja wywiera wpływ w układzie horyzontalnym, jest krajowy rynek funduszy inwestycyjnych zamkniętych i zarządzania nimi (rynek w szerszym ujęciu) oraz alternatywnie krajowy rynek funduszy inwestycyjnych zamkniętych aktywów niepublicznych i zarządzania nimi (rynek w węższym ujęciu), a łączny udział uczestników koncentracji w tych rynkach wynosił w 2018 r. odpowiednio: ok. [40-50]% i ok. [60-70]%. Udziały te są zatem wyższe od udziału, z którym ustawa o ochronie konkurencji wiąże posiadanie pozycji dominującej, jednakże, w ocenie



organu antymonopolowego, pomimo osiągnięcia przez IPOPEMA TFI takiego udziału w wyniku niniejszej koncentracji nie dojdzie do istotnego ograniczenia konkurencji.

Należy wskazać, że udział ten wynika wyłącznie z dotychczasowej pozycji IPOPEMA TFI wynoszącej ok. [40-50]% - w rynku funduszy inwestycyjnych zamkniętych i zarządzania nimi (rynek w szerszym ujęciu) oraz ok. [60-70]% - w rynku funduszy inwestycyjnych zamkniętych aktywów niepublicznych i zarządzania nimi (rynek w węższym ujęciu), które w wyniku przejęcia kontroli nad City Living FIZAN zwiększą się jedynie odpowiednio o ok. [0-5] punktu procentowego oraz ok. [0-5] punktu procentowego. Powyższe udziały City Living FIZAN w odniesieniu do części rynku przypadającej na wszystkich konkurentów IPOPEMA TFI stanowią odpowiednio ok. [0-5] punktu procentowego w rynku funduszy inwestycyjnych zamkniętych i zarządzania nimi (rynek w szerszym ujęciu) oraz ok. [0-5] punktu procentowego w rynku funduszy inwestycyjnych zamkniętych aktywów niepublicznych i zarządzania nimi (rynek w węższym ujęciu). Po dokonaniu transakcji stopień koncentracji pozostanie więc praktycznie bez zmian i tym samym sytuacja na rynku nie ulegnie żadnej istotnej zmianie. Połączone udziały rynkowe obu podmiotów wzrosną w stopniu niezauważalnym.

Ponadto podkreślić należy, iż uczestnicy koncentracji spotykają się na ww. krajowych rynkach z liczną konkurencją, o zdecydowanie większych udziałach niż udział pasywnego uczestnika koncentracji. Największymi konkurentami uczestników koncentracji na krajowym rynku funduszy inwestycyjnych zamkniętych w Polsce i zarządzania nimi, są: TFI PZU, Copernicus Capital TFI, AgioFunds TFI oraz FORUM TFI z szacunkowymi udziałami w tym rynku wynoszącymi odpowiednio ok.: [5-10]%, [5-10]%, [5-10]% oraz [5-10]%, a na krajowym rynku funduszy inwestycyjnych zamkniętych aktywów niepublicznych w Polsce i zarządzania nimi: TFI PZU, Copernicus Capital TFI, FORUM TFI, oraz AgioFunds TFI z szacunkowymi udziałami w tym rynku wynoszącymi odpowiednio ok.: [5-10]%, [5-10]%, [5-10]%, oraz [5-10]%

Powyższe argumenty przemawiają zatem za stwierdzeniem, iż koncentracja nie doprowadzi do istotnego ograniczenia konkurencji na krajowym (polskim) rynku funduszy inwestycyjnych zamkniętych i zarządzania nimi (rynek w szerszym ujęciu) oraz alternatywnie krajowym (polskim) rynku funduszy inwestycyjnych zamkniętych aktywów niepublicznych i zarządzania nimi (rynek w węższym ujęciu)

Rozpatrywana koncentracja nie wywiera natomiast wpływu na żaden rynek zarówno w układzie wertykalnym, jak i konglomeratowym.

Biorąc powyższe pod uwagę należy uznać, iż przedmiotowa transakcja nie spowoduje istotnego ograniczenia konkurencji na rynku, w szczególności poprzez powstanie lub



umocnienie pozycji dominującej. Rozpatrywana koncentracja spełnia zatem przesłanki określone w art. 18 ustawy o ochronie konkurencji, co uzasadnia wydanie przez Prezesa Urzędu zgody na jej dokonanie.

Wobec powyższego 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 2019 r., poz. 369) w związku z art. 479²⁸ § 2 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2018 r., poz. 1360 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 2018 r., poz. 300 ze zm.), odwołanie od decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów podlega opłacie stałej w kwocie 1000 zł.

Zgodnie z art. 103 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.

Zgodnie z art. 105 ust. 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 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*

Otrzymuje

**1. IPOPEMA Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A., Warszawa
(decyzja wraz z załącznikiem)**

**2. aa
(decyzja wraz z załącznikiem)**

