



**PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW**

Warszawa, dnia 28.07.2005 r.

DOK3-421/24/05/MAB

DECYZJA nr DOK - 78/05

Na podstawie art. 17 w związku z art. 12 ust. 1 i 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.), po przeprowadzeniu postępowania antymonopolowego z wniosku Klepierre (SA) z siedzibą w Paryżu, Francja, Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów **wydaje zgodę** na dokonanie koncentracji, polegającej na przejęciu przez Klepierre (SA) z siedzibą w Paryżu, Francja, kontroli nad Sadyba Center S.A. z siedzibą w Warszawie, Kraków Plaza Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Ruda Śląska Sp. z o.o. z siedzibą w Rudzie Śląskiej-Wirek, Poznań Plaza Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Movement Poland S.A. z siedzibą Lublinie, Rybnik Plaza Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Sosnowiec Plaza Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie oraz Plaza Centers Management Poland Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

UZASADNIENIE

W dniu 20 czerwca 2005 r. wpłynęło do Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, zwanego dalej „Prezesem Urzędu” lub „organem antymonopolowym”, zgłoszenie zamiaru koncentracji przedsiębiorców, polegającej na przejęciu przez Klepierre (SA) z siedzibą w Paryżu, Francja, zwanej dalej „Klepierre”, bezpośredniej kontroli nad Sadyba Center S.A. z siedzibą w Warszawie, Kraków Plaza Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Ruda Śląska Sp. z o.o. z siedzibą w Rudzie Śląskiej-Wirek, Poznań Plaza Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Movement Poland S.A. z siedzibą Lublinie, Rybnik Plaza Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Sosnowiec Plaza Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, zwanymi dalej łącznie

„Spółkami Grupy Plaza” oraz pośredniej kontroli nad Plaza Centers Management Poland Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, zwaną dalej „Spółką zarządzającą” .

W związku z tym, 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 wartość 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 o ochronie konkurencji”, tj. równowartość 50 mln EURO,
 - przejęcie kontroli nad spółką – poprzez nabycie akcji tej spółki jest jednym ze sposobów koncentracji, określonych w art. 12 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie konkurencji,
- 2) nie występuje w tej sprawie żadna okoliczność z katalogu przesłanek wymienionych w art. 13 ustawy o ochronie konkurencji, wyłączająca obowiązek zgłoszenia zamiaru przedmiotowej koncentracji,

organ antymonopolowy wszczął postępowanie antymonopolowe w tej sprawie, o czym, zgodnie z art. 61 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks Postępowania Administracyjnego (Dz. U. z 2002 r. Nr 98, poz. 1071 ze zm.), zawiadomił stronę pismem z dnia 23 czerwca 2005 r.

W trakcie postępowania organ antymonopolowy ustalił i zważył, co następuje:

Uczestnicy koncentracji

Klepierre (aktywny uczestnik koncentracji) jest francuską spółką akcyjną, która prowadzi działalność na terytorium Francji, Hiszpanii, Włoch, Portugalii, Belgii, Czech, Węgier i Litwy polegającą na nabywaniu nieruchomości o charakterze handlowym (komercyjnym), tj. centrów handlowych i nieruchomości o przeznaczeniu biurowym. Działalność Klepierre obejmuje w szczególności: sprzedaż, kupno, wynajem, zarządzanie oraz prace budowlane związane z zarządzaniem nieruchomościami, prace budowlane w odniesieniu do budynków, mostów, tuneli, innych projektów inżynierskich oraz inne prace budowlane. Do chwili zgłoszenia zamiaru koncentracji Klepierre, ani żadna z jej spółek zależnych, nie prowadziła działalności na polskim rynku. Klepierre wchodzi w skład grupy kapitałowej BNP Paribas.

Na koniec 2004 r. BNP Paribas posiadał 53,5% akcji Klepierre (pozostałe akcje znajdują się w publicznym obrocie).

Grupa BNP Paribas prowadzi działalność na całym świecie. W Polsce działają następujące podmioty wchodzące w skład ww. grupy:

1. Towarzystwo Ubezpieczeń na Życie Cardif Polska S.A. z siedzibą w Warszawie, której przedmiotem działalności jest sprzedaż produktów ubezpieczeniowych, w tym: ubezpieczeń grupowych pracowników, ubezpieczeń na życie, ubezpieczeń NNW dla posiadaczy kart kredytowych oraz specjalnych pakietów ubezpieczeniowych VIP.
2. Cetelem Polska Expansion S.A. z siedzibą w Warszawie – prowadzi działalność na rynku usług bankowych w sektorze kredytów konsumenckich.
3. BNP Paribas Bank (Polska) S.A. z siedzibą w Warszawie – oferuje usługi bankowe dla podmiotów gospodarczych. Spółka jest także aktywna w sektorze bankowości inwestycyjnej.
4. BNP Paribas Lease Group Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – oferuje usługi leasingowe dla podmiotów gospodarczych.
5. Arval Service Lease Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie - oferuje kompleksową obsługę flot samochodowych przedsiębiorców tj. finansowanie zakupu samochodów, wynajem samochodów, zarządzanie flotą samochodową, ubezpieczenie samochodów i likwidacja szkód, obsługa serwisowa, karty paliwowe, odsprzedaż samochodów oraz ocena stanu floty samochodowej i odnawianie tej floty.

Spółki Grupy Plaza i Spółka zarządzająca – są to polskie spółki zależne należące do Plaza Centers (Europe) BV z siedzibą w Holandii, zwanej dalej „Plaza Centers”. Plaza Centers jest holenderską spółką z ograniczoną odpowiedzialnością, w pełni kontrolowaną przez Elbit Medical Imaging Ltd. – spółkę akcyjną z siedzibą w Izraelu, która stoi na czele holenderskiej grupy PCE BV. Grupa ta prowadzi działalność w krajach Europy Środkowej i Wschodniej w zakresie budowy, rozwoju, wynajmu oraz zarządzana centrami handlowymi oraz centrami rozrywki. Plaza Centers posiada w Polsce siedem centrów handlowych (w tym trzy w budowie), dwa w Republice Czeskiej (w budowie), jedno w Grecji (w budowie) i jedno na Litwie (w budowie).

Plaza Centers prowadzi w Polsce działalność za pośrednictwem następujących podmiotów:

1. Spółek Grupy Plaza, których przedmiotem działalności jest zarządzanie centrami handlowymi w Warszawie, Krakowie, Rudzie Śląskiej, Poznaniu, Lublinie, Rybniku i Sosnowcu poprzez m.in. wynajem powierzchni, prowadzenie działalności marketingowej oraz dbanie o stan techniczny (utrzymanie, prace remontowe i konserwacja urządzeń) centrum. Centra w Lublinie, Rybniku i Sosnowcu znajdują się w budowie, jednakże spółki już rozpoczęły działalność w celu przyciągania kontrahentów i wynajmowania im powierzchni handlowej w zarządzanym centrum.
2. Spółki zarządzające, która zarządza wszystkimi centrami należącymi do Spółek Grupy Plaza.

Przyczyny i zakres koncentracji

Koncentracja polega na przejęciu przez Klepierre bezpośredniej kontroli nad Spółkami Grupy Plaza poprzez nabycie wszystkich udziałów i akcji w tych spółkach oraz pośredniej kontroli nad Spółką zarządzającą.

W dniu 20 maja 2005 r. Klepierre oraz Plaza Centers podpisały porozumienie w sprawie ustalenia Zasadniczych Warunków Umowy kupna-sprzedaży (ang. *Heads of Terms for Sale and Purchase Agreement*), zwane dalej "Porozumieniem". Porozumienie ustanawia zobowiązanie po stronie Plaza Centers do sprzedaży wszystkich udziałów i akcji w Spółkach Grupy Plaza i w Spółce zarządzającej. Zgodnie z Porozumieniem strony transakcji, w ciągu 60 dni od jego podpisania, dokonają zawarcia szeregu odrębnych umów, których przedmiotem będą poszczególne Spółki Grupy Plaza. Po podpisaniu tych umów zawarta zostanie umowa sprzedaży Spółki zarządzającej, którą przejmie Societe d'etude et de gestion des centres d'equipement z siedzibą we Francji, zwana dalej „SEGECE”, która jest spółką holdingową zależną do Klepierre. Zgodnie z pkt 14 Porozumienia wszystkie ww. umowy sprzedaży będą zawierały postanowienia zgodne pod każdym względem z warunkami określonymi w Porozumieniu. Taka struktura transakcji jest zgodna z dotychczasową praktyką Klepierre i profilem działalności spółki oraz jej spółek zależnych. Działalność Klepierre polega bowiem na nabywaniu nieruchomości o charakterze handlowym (komercyjnym). Natomiast działalność SEGECE obejmuje szeroki zakres usług polegających na zarządzaniu aktywami - centrami handlowymi oraz centrami rozrywki.

Jako deklarowaną przyczynę koncentracji wskazano długoterminowe strategie rozwoju przedsiębiorców uczestniczących w transakcji. Realizacja przedmiotowej koncentracji pozwoli Klepierre na wejście na nowy rynek i na poszerzenie zakresu geograficznego prowadzonej działalności. W ocenie Klepierre rynki krajów Europy Centralnej i Wschodniej są bardzo atrakcyjne i jeszcze nie nasycone, jeżeli chodzi o podaż usług związanych z centrami handlowymi oraz powierzchniami biurowymi. Ten czynnik ma również zatem znaczenie, jeżeli chodzi o wybór Polski, jako kraju realizacji inwestycji. Po stronie Plaza Centers transakcja jest wynikiem realizacji celu jakim było wcześniejsze zainwestowanie na polskim rynku, budowa oraz rozwój centrów handlowych, a następnie ich odsprzedaż innemu przedsiębiorcy.

Rynek właściwy, na który koncentracja wywiera wpływ

W myśl art. 4 pkt 8 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 dwa elementy: towar (rynek produktowy) i terytorium (rynek geograficzny).

Zgodnie z orzecznictwem Prezesa Urzędu oraz Komisji Europejskiej rynek nieruchomości podlega segmentacji na rynki nieruchomości mieszkalnych i nieruchomości dla celów komercyjnych. Klepierre działa na rynkach sprzedaży i kupna nieruchomości, zarządzania nieruchomościami, wynajmu nieruchomości, prac budowlanych związanych z zarządzaniem nieruchomościami, robót inżynieryjno-budowlanych w zakresie obiektów mostowych, budynków, i innych projektów inżynieryjnych oraz innych prac budowlanych. W aspekcie geograficznym są to rynki krajowe i lokalne na terytorium Francji, Hiszpanii, Włoch, Portugalii, Belgii, Czech, Węgier i Litwy. Klepierre, ani żadna z jej spółek zależnych, nie prowadzi jakiegokolwiek działalności na rynku polskim. Dla pozostałych spółek Grupy BNP Paribas, dla których właściwym rynkiem w aspekcie geograficznym jest rynek polski, rynkami właściwymi w aspekcie produktowym są rynki:

1. Ubezpieczeń na życie.
2. Usług bankowych dla podmiotów gospodarczych
3. Usług bankowych w sektorze kredytów konsumenckich.

4. Usług leasingowych dla podmiotów gospodarczych.
5. Kompleksowej obsługi flot samochodowych.

Z uwagi na fakt, że powierzchnie w centrach handlowych są wynajmowane na cele handlowe i biurowe rynkiem właściwym w aspekcie produktowym dla Spółek Grupy Plaza jest rynek wynajmu nieruchomości dla celów komercyjnych. W aspekcie geograficznym są to lokalne rynki miast i terenów przyległych (obszar w obrębie 30 min. jazdy samochodem od centrum handlowego), gdzie zlokalizowane są centra handlowe. W przedmiotowej koncentracji takimi rynkami są następujące miasta wraz z terenami przyległymi: Warszawa, Kraków, Ruda Śląska i Poznań. Na poszczególnych rynkach udział Spółek Grupy Plaza wynosi: [tajemnica przedsiębiorcy]. Centra handlowe w Lublinie, Sosnowcu i Rybniku są w trakcie budowy stąd nie można wyznaczyć udziałów Spółek Grupy Plaza w tych rynkach lokalnych. Dla Spółki zarządzającej właściwym rynkiem produktowym i geograficznym będzie krajowy rynek zarządzania innymi przedsiębiorcami. Należy podkreślić, że jest to wyspecjalizowana spółka, która świadczy swoje usługi jedynie na rzecz Spółek Grupy Plaza i nie oferuje swoich usług podmiotom nie powiązanych z nią strukturalnie czy kapitałowo.

Zgodnie z postanowieniami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 3 kwietnia 2002 r. w sprawie zgłoszenia zamiaru koncentracji przedsiębiorców (Dz. U. Nr 37, poz. 334):

- a)** 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%.

Zgodnie z powyższą definicją w niniejszej sprawie brak jest rynków, na które koncentracja wywiera wpływ w układzie horyzontalnym, gdyż przedsiębiorcy uczestniczący w koncentracji prowadzą działalność na rozłącznych rynkach geograficznych. Wobec powyższego przedmiotowa koncentracja nie doprowadzi do uzyskania łącznego udziału w rynku geograficznym w wysokości większej niż 20%.

- b)** rynkiem właściwym, na który koncentracja wywiera wpływ w układzie wertykalnym (pionowym), jest każdy rynek produktowy, jeżeli równocześnie :

- działa na nim co najmniej jeden przedsiębiorca uczestniczący w koncentracji,
- jest on równocześnie rynkiem zakupu lub sprzedaży (poprzedni lub następny szczebel obrotu), na którym działa którykolwiek z pozostałych przedsiębiorców uczestniczących w koncentracji,
- indywidualny lub łączny udział w rynku przedsiębiorców uczestniczących w koncentracji na tych rynkach przekracza 30%, bez względu na to, czy aktualnie istnieje powiązanie typu dostawca – odbiorca między tymi przedsiębiorcami.

Zgodnie z powyższą definicją w niniejszej sprawie brak jest rynków, na które koncentracja wywiera wpływ w układzie wertykalnym, bowiem zarówno bezpośredni uczestnicy koncentracji, jak również inni przedsiębiorcy należący do ich grup kapitałowych, nie prowadzą działalności na rynkach będących rynkami poprzedniego, bądź następnego szczebla obrotu.

c) rynkiem właściwym, na który koncentracja wywiera wpływ w układzie konglomeratowym, jest każdy rynek produktowy, na którym między przedsiębiorcami uczestniczącymi w koncentracji nie istnieją żadne powiązania (układy) horyzontalne i wertykalne, ale przynajmniej jeden przedsiębiorca uczestniczący w koncentracji posiada więcej niż 40% udziału w jakimkolwiek rynku właściwym.

Zgodnie z powyższą definicją w niniejszej sprawie brak jest rynków, na które koncentracja wywiera wpływ w układzie konglomeratowym, gdyż żaden z uczestników koncentracji nie dysponuje udziałem w jakimkolwiek rynku, na którym prowadzi działalność przekraczającym próg 40 %.

Ocena skutków koncentracji

Przepis art. 17 ustawy o ochronie konkurencji stanowi, iż Prezes Urzędu 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, przez którą rozumie się, zgodnie z art. 4 pkt 9 tej ustawy, 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%.

Organ antymonopolowy uznał, iż zamierzona koncentracja spełnia kryterium wskazane w art. 17 ustawy o ochronie konkurencji. Przyjmując niniejsze stanowisko, Prezes Urzędu miał na względzie następujące okoliczności:

1. Przedmiotowa transakcja spowoduje wejście Klepierre na rynek polski.
2. Przejęcie Spółek Grupy Plaza i Spółki zarządzającej przez Klepierre ma charakter typowej dla Klepierre inwestycji biznesowej, zgodnej z jej dotychczasową praktyką i strategią rozwoju.
3. W wyniku zrealizowania przedmiotowej koncentracji zmieni się jedynie struktura właścicielska Spółek Grupy Plaza i Spółki zarządzającej, nie dojdzie jednak do koncentracji rynków.
4. Nie istnieją rynki właściwe, na które zamierzona koncentracja wywarłaby wpływ w układzie horyzontalnym, wertykalnym czy konglomeratowym. Tym samym zamierzona koncentracja nie wpłynie na stan konkurencji na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Wobec powyższego orzeczono, jak w sentencji.

Zgodnie z art. 78 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji w związku z art. 479²⁸ § 2 i § 3 k.p.c. 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 dwutygodniowym od daty jej doręczenia.

Z upoważnienia Prezesa Urzędu
Ochrony Konkurencji i Konsumentów

Monika Bychowska

Otrzymuje:

Klepierre (SA), Francja

za pośrednictwem pełnomocnika

Pani Marty Sendrowicz

Baker&McKenzie

Gruszczyński i Wspólnicy

Kancelaria Prawna Sp. k.

Ul. Armii Ludowej 26 pok. 2A33

00-609 Warszawa