



**PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW
DELEGATURA URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW
w Warszawie**

RWA-42-15/05/JS

Warszawa, dn. 28 czerwca 2005 r.

DECYZJA nr RWA-18/2005

Na podstawie art. 17 w związku z art. 12 ust. 1 i 2 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (tekst jedn.: Dz. U. z 2003 r. Nr 86, poz. 804 z późn. zm.) oraz stosownie do art. 28 ust. 6 tej ustawy i § 6 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 19 lutego 2002 r. w sprawie określenia właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. nr 18 poz. 172 z późn. zm.), po przeprowadzeniu postępowania antymonopolowego wszczętego na wniosek spółek: CA Immo Holding B.V. z siedzibą w Hoofddorp (Holandia) oraz Central European Warsaw Investement S.à.r.l. z siedzibą w Luksemburgu

– w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:

wyraża się zgodę na dokonanie koncentracji polegającej na przejęciu przez CA Immo Holding B.V. z siedzibą w Hoofddorp (Holandia) oraz Central European Warsaw Investement S.à.r.l. z siedzibą w Luksemburgu wspólnej kontroli nad spółką Warszawskie Centrum Finansowe Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, poprzez nabycie przez każdą ze spółek przejmujących po 50 % udziałów w kapitale zakładowym spółki przejmowanej, dających po 50 % głosów na zgromadzeniu wspólników.

UZASADNIENIE

W dniu 18 kwietnia 2005 r. do Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wpłynęło zgłoszenie zamiaru koncentracji, polegającej na przejęciu spółki Warszawskie Centrum Finansowe Sp. z o.o. (dalej: WCF) w następujący sposób:

- a) przez CA Immo Holding B.V. (dalej: CA Immo) oraz Central European Warsaw Investement S.à.r.l. (dalej: CEWI) wspólnie, poprzez nabycie przez każdą z nich od GREI B.V. (Sunbelt Properties (Holland) B.V.) (dalej: GREI) po 91486 udziałów spółki przejmowanej o wartości nominalnej 550,00 złotych każdy oraz łącznej wartości nominalnej 50.317.300,00 złotych, stanowiących po 50% udziałów w kapitale zakładowym oraz po 50% głosów na zgromadzeniu wspólników spółki przejmowanej;

albo:

- b) przez CA Immo albo CEWI samodzielnie, poprzez nabycie przez jedną z nich od GREI 182.972 udziałów spółki przejmowanej o wartości nominalnej 550,00 złotych każdy oraz łącznej wartości nominalnej 100.634.600,00 złotych stanowiących 100% udziałów w kapitale zakładowym oraz 100% głosów na zgromadzeniu wspólników spółki przejmowanej.

W dniu 11 maja 2005 r. do Delegatury UOKiK w Warszawie wpłynęło pismo CA Immo oraz CEWI, w którym przedsiębiorcy ci skonkretyzowali zgłoszony uprzednio zamiar koncentracji, wskazując, iż zamierzona koncentracja polegać ma na przejęciu przez CA Immo oraz CEWI wspólnej kontroli nad WCF, poprzez nabycie przez każdą ze spółek przejmujących po 50 % udziałów w kapitale zakładowym spółki przejmowanej, dających po 50 % głosów na zgromadzeniu wspólników.

Zgłoszenie zamiaru koncentracji zostało opłacone stosownie do treści art. 77 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów oraz przepisów rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 12 kwietnia 2001 r. w sprawie wysokości opłat od wniosków o wszczęcie postępowania antymonopolowego oraz trybu ich uiszczania (Dz. U. Nr 34, poz. 404).

Na podstawie informacji zawartych w zgłoszeniu zamiaru koncentracji oraz w jego uzupełnieniu Prezes UOKiK ustalił, iż łączny obrót przedsiębiorców uczestniczących w rozpatrywanej koncentracji w 2004 r. – tj. w roku obrotowym poprzedzającym rok zgłoszenia – określony zgodnie z art. 15 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, a także stosownie do przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 maja 2001 r. w sprawie obliczania obrotu przedsiębiorców uczestniczących w koncentracji (Dz. U. Nr 60, poz. 611), przekroczył kwotę stanowiącą równowartość 50.000.000 euro (według kursu średniego walut obcych ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski w ostatnim dniu roku kalendarzowego poprzedzającego rok zgłoszenia zamiaru koncentracji, tj. w dniu 31 grudnia 2004 r.). Oznacza to, że w rozpatrywanej sprawie został przekroczony próg przewidziany w art. 12 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, powodujący powstanie obowiązku zgłoszenia koncentracji.

Jednocześnie, jak ustalił Prezes UOKiK, w przypadku analizowanej koncentracji nie zaistniała żadna z przesłanek egzoneracyjnych wyłączających obowiązek zgłoszenia zamiaru koncentracji, wskazanych w art. 13 pkt 1 i pkt 3-6 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Wobec powyższego, z uwagi na to, że: a/ przejęcie kontroli nad innymi przedsiębiorcami jest jedną z form koncentracji, określoną w art. 12 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów; b/ niniejsze zgłoszenie zamiaru koncentracji zostało dokonane przez podmiot, który był do tego uprawniony i jednocześnie zobowiązany na podstawie art. 94 ust. 2 pkt 2 ww. ustawy; c/ spełniona została niezbędna przesłanka określona w art. 12 ust. 1 ustawy, a jednocześnie nie wystąpiły przesłanki negatywne wymienione w art. 13 pkt 1 i pkt 3-6 ww. ustawy – w dniu 18 kwietnia 2005 r. Prezes UOKiK, działając na podstawie art. 44 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, wszczął w przedmiotowej sprawie postępowanie w sprawie koncentracji, o czym zawiadomił Zgłaszających pismem z dnia 12 maja 2005 r.

W toku postępowania antymonopolowego, w uzupełnieniu zgłoszenia zamiaru koncentracji, pismami z dnia: 11 maja 2005 r., z 27 maja 2005 r., z 13 czerwca 2005 oraz z 17 czerwca 2005 r., Zgłaszający przekazali Prezesowi UOKiK informacje i dokumenty niezbędne do wydania niniejszej decyzji.

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów ustalił, co następuje:

1. Opis transakcji

Zgłoszona koncentracja dokonywana jest w trybie określonym w art. 12 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Polegać będzie na przejęciu przez spółki CA Immo oraz CEWI wspólnej kontroli nad WCF, co nastąpi poprzez nabycie przez każdą ze spółek przejmujących po 50 % udziałów w kapitale zakładowym spółki przejmowanej, dających po 50 % głosów na zgromadzeniu wspólników.

Zgodnie z zawartą pomiędzy CA Immo, CEWI oraz GREI *Warunkową przedwstępną umową kupna i sprzedaży udziałów*, w przypadku, gdyby jedna ze spółek przejmujących kontrolę zrezygnowała z nabycia udziałów w WCF, wówczas druga będzie uprawniona do nabycia 100 % udziałów w spółce przejmowanej.

2. Przyczyna oraz cele gospodarcze transakcji

W świetle wyjaśnień przekazanych przez Zgłaszających, bezpośrednim celem gospodarczym niniejszej koncentracji jest dokonanie przez Zgłaszających inwestycji na polskim rynku poprzez nabycie spółki będącej właścicielem nieruchomości (budynku biurowego w Warszawie), a w przyszłości osiąganie dochodów z wynajmu powierzchni biurowej w tym budynku.

Z punktu widzenia CA Immo, koncentracja jest związana z przedmiotem działalności grupy kapitałowej, do której należy ten przedsiębiorca. Działalność ta polega przede wszystkim na nabywaniu i budowie nieruchomości o przeznaczeniu komercyjnym w Europie Środkowej i Wschodniej, a także na wynajmowaniu powierzchni w tych nieruchomościach. Natomiast dla CEWI koncentracja jest elementem strategii gospodarczej, zmierzającej do stworzenia atrakcyjnego portfela nieruchomości biurowych w krajach Europy Środkowej i Wschodniej.

3. Uczestnicy koncentracji

Aktywnymi uczestnikami rozpatrywanej koncentracji są spółki: CA Immo Holding B.V. w Hoofddorp (Holandia) oraz Central European Warsaw Investment S.à.r.l. w Luksemburgu. Natomiast biernym uczestnikiem koncentracji jest Warszawskie Centrum Finansowe Sp. z o.o. w Warszawie.

3.1. CA Immo Holding B.V.

Aktywny uczestnik niniejszej koncentracji – **CA Immo Holding B.V.** z siedzibą w Hoofddorp (Holandia) – jest spółką holdingową. Nie prowadzi działalności operacyjnej, jego przedmiotem działalności jest inwestowanie na rynku nieruchomości poprzez nabywanie spółek będących właścicielami nieruchomości w Europie Środkowej i Wschodniej.

W skład grupy kapitałowej, której członkiem jest CA Immo Holding B.V., w chwili obecnej wchodzi dwadzieścia pięć spółek prowadzących działalność na różnych rynkach zlokalizowanych w Europie Środkowej i Wschodniej. Przedsiębiorcą dominującym grupy jest spółka akcyjna prawa austriackiego – CA Immobilien Anlagen AG, natomiast bezpośrednią kontrolę nad CA Immo sprawuje CA Immobilien Anlagen Finanzierungsberatung GmbH.

Na rynkach zlokalizowanych na terenie Polski działają dwaj przedsiębiorcy należący do Grupy CA Immo:

- spółka **RTW Sp. z o.o.** – będąca właścicielem budynku biurowego „Renaissance Tower” w Warszawie przy ul. Skierniewickiej 10a, w którym powierzchnia pod wynajem wynosi ok. 17.400 m²;
- spółka **Doratus Sp. z o.o.** – będąca właścicielem budynku biurowego „Wspólna” w Warszawie przy ul. Wspólnej 47/49, w którym powierzchnia pod wynajem wynosi ok. 7.100 m².

CA Immo jest jedynym udziałowcem słowackiej spółki BA Busines Center a.s., która jest właścicielem budynku biurowego o powierzchni do wynajmu ok. 13.100 m² i prowadzi działalność w zakresie wynajmowania znajdujących się w nim powierzchni biurowych. CA Immo jest również udziałowcem w 50 % rumuńskiej spółki Centrul International CDG SRL, będącej investorem przy realizacji projektu budowlanego, w którym planowana powierzchnia do wynajmu wynosi ok. 22.500 m² oraz węgierskiej spółki Kapas Center Kft, będącej investorem przy realizacji projektu o planowanej powierzchni ok. 13.000 m². Po zakończeniu prac budowlanych spółki te będą prowadziły działalność polegającą na wynajmowaniu powierzchni biurowej w tych budynkach.

Pozostali przedsiębiorcy należący do Grupy CA Immo są właścicielami następujących budynków, w których wynajmują powierzchnię biurową:

- w Austrii: 47 budynków o łącznej powierzchni pod wynajem 322.000 m²;
- na Węgrzech: jednego budynku o powierzchni pod wynajem 17.700²;
- w Rumunii: jednego budynku o powierzchni pod wynajem 14.800 m²;
- w Niemczech: jednego budynku o powierzchni pod wynajem 7.600 m²;
- w Czechach: 50 % w jednym budynku o powierzchni pod wynajem 8.000 m².

3.2. Central European Warsaw Investement S.à.r.l.

Drugim aktywnym uczestnikiem koncentracji jest Central European Warsaw Investement S.à.r.l. Aktualnie CEWI nie prowadzi działalności gospodarczej. W przyszłości ma funkcjonować jako spółka holdingowa, której przedmiotem działalności będzie inwestowanie w spółki będące właścicielami nieruchomości i wynajmujące w nich powierzchnie.

CEWI należy do Grupy Prudential Financial, której przedsiębiorcą dominującym jest Prudential Financial, Inc. 100 % udziałów CEWI jest własnością Central European Participation S.à.r.l., kontrolowanej przez TMW Pramerica Real Estate Investors S.A.

Jedynym przedsiębiorcą z Grupy Prudential Financial, który działa na terenie Polski, jest Pramerica Życie Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji S.A. z siedzibą w Warszawie. Spółka ta prowadzi działalność w zakresie oferowania ubezpieczeń na życie.

3.3. Warszawskie Centrum Finansowe Sp. z o.o.

Przedsiębiorcą, nad którym w wyniku rozpatrywanej koncentracji zostanie przejęta kontrola, jest Warszawskie Centrum Finansowe Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Spółka ta prowadzi działalność w zakresie wynajmowania powierzchni biurowej w budynku biurowym „Warszawskie Centrum Finansowe”, mieszczącym się na terenie Warszawy, przy ul. Emilii Plater 53. Według danych przekazanych przez Zgłaszających, oferowana przez WCF powierzchnia biurowa do wynajęcia wynosi 31.943,6 m².

Wszystkie udziały WCF należą do GREI B.V., kontrolowanej przez GREP Investors LLS – spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością prawa stanu Illinois (Stany Zjednoczone Ameryki). W skład Grupy GREP nie wchodzi, poza wyżej wymienionymi, żadne inne podmioty.

Prezes Urzędu zważył, co następuje:

4. Rynki właściwe, na które transakcja wywiera wpływ

Stosownie do treści art. 4 pkt 8 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, 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. Definiując rynek właściwy należy mieć na względzie cel definiowania, którym jest zidentyfikowanie poziomu konkurencji na rynku, a w rezultacie – stwierdzenie, czy przedsiębiorca działający na rynku ma lub może uzyskać dostateczną przewagę nad innymi uczestnikami rynku (E. Modzelewska-Wąchal: *Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów. Komentarz*, Warszawa 2002, s. 51).

Jak wynika z definicji zawartej w ustawie o ochronie konkurencji i konsumentów, rynek właściwy wyznaczają zasadniczo dwa elementy: towar (rynek produktowy) i terytorium (rynek geograficzny). Ocena oddziaływania koncentracji na stan konkurencji wymaga określenia rynków właściwych zarówno w aspekcie geograficznym, jak i produktowym, na które koncentracja wywiera wpływ.

4.1. Rynki właściwe, na których działają przedsiębiorcy uczestniczący w koncentracji

Pierwszy z przedsiębiorców, którzy w wyniku rozpatrywanej koncentracji przejmą kontrolę nad Warszawskim Centrum Finansowym Sp. z o.o. – Central European Warsaw Investement S.à.r.l. – nie prowadzi działalności gospodarczej, w związku z czym nie można wyodrębnić dla niego jakichkolwiek rynków właściwych.

Spośród przedsiębiorców należących do tej samej co CEWI grupy kapitałowej działalność na terenie Polski prowadzi wyłącznie Pramerica Życie Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji S.A. Rynkiem produktowym, na którym działa ten przedsiębiorca, jest rynek ubezpieczeń na życie. Za takim określeniem rynku przemawia brak substytutywności ubezpieczeń na życie z innymi produktami, w tym z ubezpieczeniami majątkowymi oraz innymi rodzajami ubezpieczeń – z uwagi na odmienne przeznaczenie oraz właściwości tych produktów. Natomiast mając na względzie na takie czynniki, jak ustalone preferencje konsumentów, sposoby dystrybucji, względy podatkowe, a także odmienne zasady reglamentowania działalności w poszczególnych państwach, stwierdzić należy, że rynek ubezpieczeń na życie ma zasięg krajowy. Takie określenie zasięgu geograficznego rynku ubezpieczeń na życie zgodne jest również z orzecznictwem Komisji Europejskiej (por. decyzja Komisji z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie COMP/M.3395 Sampo/If Skadeförsäkring).

Drugi z aktywnych uczestników koncentracji – CA Immo B.V. – nie prowadzi działalności operacyjnej, lecz jest spółką holdingową. W związku z tym również w odniesieniu do niego nie można wskazać żadnych rynków właściwych.

Na terenie Polski działalność prowadzą jeszcze dwaj przedsiębiorcy powiązani kapitałowo z CA Immo: RTW Sp. z o.o. oraz Doratus Sp. z o.o. – dla których właściwym

rynkiem produktowym jest, w świetle stanowiska przedstawionego przez Zgłaszających, rynek wynajmu powierzchni biurowej w nowoczesnych budynkach biurowych (tzw. budynkach klasy A i B). Na tym samym rynku produktowym działa przedsiębiorca, nad którym w wyniku rozpatrywanej koncentracji przejmowana jest kontrola – Warszawskie Centrum Finansowe Sp. z o.o.

W ocenie CA Immo i CEWI, za powyższym określeniem rynku produktowego przemawia szczegółowa analiza rynku, zwłaszcza od jego strony popytowej – w szczególności zróżnicowanie powierzchni biurowych ze względu na ich cenę i jakość. Biorąc pod uwagę te czynniki należy, w opinii Zgłaszających, wyróżnić rynki wynajmu powierzchni: 1/ w kamienicach zaadoptowanych do funkcji biurowych, 2/ w starych biurowcach wybudowanych przed 1989 r., 3/ w nowych biurowcach z powierzchniami klasy A i B.

W tym miejscu należy wyjaśnić, że zgodnie z klasyfikacją opracowaną przez Warsaw Research Forum¹ – obiekt biurowy można zaliczyć do klasy A, gdy spełnia co najmniej trzynaście z szesnastu wskazanych poniżej punktów klasyfikacyjnych:

- a/ doskonała jakość wykończenia wewnątrz wraz z wszechstronnym serwisem technicznym;
- b/ najlepsza lokalizacja na danym obszarze, z łatwą możliwością dojazdu oraz dobrym dostępem do środków komunikacji miejskiej;
- c klimatyzacja;
- d/ podwieszane sufity;
- e/ wysokość pomieszczeń (od podłogi do sufitu) - minimum 2,70 m;
- f/ możliwość dowolnej aranżacji wewnątrz;
- g/ trzy oddzielne okablowania strukturalne dla linii telefonicznych, elektrycznych i systemów komputerowych lub system podnoszonych podłóg;
- h/ podwójne szyby niskoemisyjne;
- i/ nowoczesne, szybkie windy (maksymalny czas oczekiwania na windę wynosi 30 sekund);
- j/ dobrej jakości wykładziny podłogowe oraz wykończenie ścian;
- k/ w pełni wykończone wnętrza łazienek i kuchni;
- l/ niezawodny system telekomunikacyjny;
- m/ podwójne zasilanie lub awaryjny system podtrzymywania napięcia;
- n/ kontrola wilgotności powietrza;
- o/ parking strzeżony z miejscami przeznaczonymi dla najemców;
- p/ odpowiednia ilość miejsc parkingowych na metr kwadratowy powierzchni (przy czym inny jest współczynnik dla obiektów zlokalizowanych w centrum i poza centrum).

Do klasy B natomiast zaliczane są budynki wybudowane po 1989 r., spełniające następujące warunki:

- a/ jakość wykonania obiektu i jakość użytych przy jego budowie materiałów jest niższa niż w budynkach klasy A;
- b/ ograniczona ilość usług;
- c/ niepełny system klimatyzacji;
- d/ wskaźnik liczby miejsc parkingowych przypadających na odpowiednią ilość powierzchni niższy niż w przypadku obiektów klasy A.

¹ Warsaw Research Forum: grupa utworzoną przez specjalistów ds. badań rynku nieruchomości z czterech firm: CB Richard Ellis, Cushman & Wakefield Healey & Baker, DTZ Zadelhoff Tie Leung and Jones Lang LaSalle, którzy zobowiązali się do wspólnej koordynacji danych w celu ujednoczenia podstawowych informacji o rynku powierzchni biurowych.

Poza powyższą klasyfikacją znajdują się pozostałe lokale przeznaczone na wynajem na cele biurowe, znajdujące się w budynkach biurowych wybudowanych przed 1989 r., domy i lokale mieszkalne przekwalifikowane na cele użytkowe zgodnie z obowiązującymi przepisami, a także budynki i lokale wybudowane po 1989 r., niespełniające jednak wymogów klasy A i B.

W ocenie Zgłaszających, zasięg terytorialny rynku wynajmu powierzchni biurowej w nowoczesnych budynkach klasy A i B ma charakter lokalny i jest wyznaczany przez obszar miasta (ewentualnie aglomeracji miejskiej), na którego terenie znajduje się powierzchnia biurowa będąca przedmiotem wynajmu.

Prezes UOKiK przychylił się do stanowiska Zgłaszających odnośnie wyznaczenia właściwego rynku produktowego i geograficznego we wskazany powyżej sposób. Można wprawdzie rozważać, czy tak daleko idące zawężanie granic właściwego rynku produktowego jest zasadne i czy rynek wynajmu powierzchni biurowej w nowoczesnych budynkach klasy A i B nie stanowi w istocie jedynie segmentu rynku wynajmu nieruchomości biurowych. Należy jednak zauważyć, że zgodnie z utrwaloną praktyką orzecniczą Komisji Europejskiej w sprawach z zakresu koncentracji przedsiębiorców, nie wyznacza się w sposób jednoznaczny rynków produktowych i geograficznych, pozostawiając tę kwestię otwartą, jeżeli nawet przy możliwie najwęższym określeniu rynku właściwego zgłoszona koncentracja nie budzi wątpliwości co do jej zgodności z prawem konkurencji (por. m.in. stanowisko Komisji Europejskiej w decyzjach: z dnia 31 sierpnia 1998 r. w sprawie IV/M.1289 Harbert Management/DB/BankersTrust/SPP/Öhman; z dnia 11 sierpnia 1999 r. w sprawie IV/M.1637 DBB Investements/SPP/Öhman; z dnia 11 maja 2000 r. w sprawie COMP/M.1937 Skandia Life/Diligentia; z dnia 25 września 2000 r. Deutsche Bank/SEI/JV).

Mając na względzie przedstawione powyżej stanowisko Komisji Europejskiej, jak również biorąc pod uwagę cel definiowania rynku właściwego w sprawach koncentracji przedsiębiorców (zidentyfikowanie poziomu konkurencji na rynku), Prezes UOKiK uznał, że przyjęcie analogicznego rozumowania właściwe jest również w odniesieniu do niniejszej sprawy.

Mając na względzie przedstawione powyżej rozważania odnośnie właściwych w niniejszej sprawie rynków produktowych oraz ich wymiaru geograficznego, Prezes UOKiK stwierdził, iż wskazać można dwa rynki właściwe, na których prowadzą działalność przedsiębiorcy uczestniczący w koncentracji:

- 1/ **krajowy rynek ubezpieczeń na życie w Polsce**, na którym działa Pramerica Życie Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji S.A. (należąca – wraz z CEWI, a zatem jednym z aktywnych uczestników koncentracji – do Grupy Prudential Finances);
- 2/ **lokalny rynek wynajmu powierzchni biurowej w nowoczesnych budynkach biurowych (tzw. klasy A i B) w Warszawie**, na którym działa Warszawskie Centrum Finansowe Sp. z o.o. (przedsiębiorca, nad którym przejmowana jest kontrola), a także – za pośrednictwem spółek zależnych: RTW Sp. z o.o. i Doratus Sp. z o.o. – drugi z aktywnych uczestników koncentracji, tj. CA Immo Holding B.V.

W oparciu o informacje uzyskane w toku niniejszego postępowania Prezes UOKiK ustalił, że udział spółki Pramerica Życie Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji S.A. w krajowym rynku ubezpieczeń na życie wynosi ok. **[informacja stanowiąca tajemnicę przedsiębiorstwa]**.

Natomiast jeśli chodzi o rynek wynajmu powierzchni biurowej w nowoczesnych budynkach biurowych w Warszawie, to pozycja rynkowa przedsiębiorców uczestniczących w koncentracji na tym rynku kształtuje się następująco:

- Warszawskie Centrum Finansowe Sp. z o.o. - ok. **[informacja stanowiąca tajemnicę przedsiębiorstwa]**;
- RTW Sp. z o.o. (Grupa CA Immo) - ok. **[informacja stanowiąca tajemnicę przedsiębiorstwa]**;
- Doratus Sp. z o.o. (Grupa CA Immo) ok. **[informacja stanowiąca tajemnicę przedsiębiorstwa]**.

Należy zauważyć, że gdyby nie dokonywać segmentacji rynku wynajmu powierzchni biurowych w nowoczesnych budynkach biurowych w Warszawie od strony produktowej i określić granice rynku szerzej – biorąc pod uwagę produkt w postaci usług wynajmu powierzchni biurowej ogółem – wówczas udziały przedsiębiorców uczestniczących w koncentracji w tym rynku byłyby niższe, zaś jej wpływ na stan konkurencji – jeszcze bardziej znikomy.

4.3. Rynki, na które koncentracja wywiera wpływ w układzie horyzontalnym, wertykalnym i konglomeratowym

Ustalenie zakresu oddziaływania koncentracji na stan konkurencji wymaga uprzedniego określenia rynków właściwych, na które koncentracja może wywrzeć wpływ. Należy przy tym uwzględnić zarówno te rynki właściwe, na które koncentracja wywiera wpływ zarówno w układzie horyzontalnym (poziomym), jak również w układzie wertykalnym (pionowym) i konglomeratowym.

Pojęcia rynków, na które koncentracja wywiera wpływ w układzie horyzontalnym, wertykalnym oraz konglomeratowym, zostały zdefiniowane w punkcie 7.2 *Wykazu Informacji i Dokumentów*, stanowiącego załącznik do rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie zgłoszenia zamiaru koncentracji przedsiębiorców.

I tak, 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%.

Z kolei rynkiem właściwym, na który koncentracja wywiera wpływ w układzie wertykalnym (pionowym), jest każdy rynek produktowy, jeżeli równocześnie: a/ działa na nim co najmniej jeden przedsiębiorca uczestniczący w koncentracji, b/ jest on równocześnie rynkiem zakupu lub sprzedaży (poprzedni lub następny szczebel obrotu), na którym działa którykolwiek z pozostałych przedsiębiorców uczestniczących w koncentracji, c/ 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.

Natomiast 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.

Mając powyższe na uwadze Prezes UOKiK stwierdził, iż w świetle informacji przekazanych przez Zgłaszających, w niniejszej sprawie **brak jest rynków właściwych, na które koncentracja wywierałaby wpływ w układzie horyzontalnym**. Można wprowadzić zidentyfikować jeden rynek wspólny dla przedsiębiorców uczestniczących w rozpatrywanej koncentracji, którym jest lokalny rynek wynajmu powierzchni biurowej w nowoczesnych

budynkach biurowych. Łączny udział w tym rynku uczestników koncentracji po jej dojściu do skutku wyniesie jednak zaledwie ok. **[informacja stanowiąca tajemnicę przedsiębiorstwa]**, a zatem nie zbliży się nawet do przewidzianego w *Wykazie Informacji i Dokumentów* progu 20 %.

W ocenie Prezesa UOKiK, przedmiotowa koncentracja **nie wywrze** również na którykolwiek z rynków właściwych **wplywu w układzie wertykalnym**. Nie istnieją bowiem żadne powiązania wertykalne pomiędzy aktywnymi uczestnikami koncentracji – CA Immo i CEWI oraz ich grupami kapitałowymi – a uczestnikiem pasywnym – Warszawskim Centrum Finansowym Sp. z o.o. Nie można także wskazać rynków, na których przynajmniej potencjalnie mogłoby pomiędzy tymi podmiotami wystąpić powiązanie typu dostawca-odbiorca.

W przypadku rozpatrywanej koncentracji **nie można również zidentyfikować rynków właściwych, na które koncentracja wywiera wpływ w układzie konglomeratowym**. Udział żadnego z przedsiębiorców uczestniczących w koncentracji w rynkach, na których prowadzą oni działalność – tj. w krajowym rynku ubezpieczeń na życie oraz w lokalnym rynku wynajmowania powierzchni biurowych w nowoczesnych budynkach biurowych (klasy A i B) w Warszawie – nie przekracza 40 %.

5. Ocena skutków koncentracji

Stosownie do treści art. 17 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, Prezes UOKiK, 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

Dla zastosowania powołanego przepisu niezbędne jest zatem wykazanie, że wskutek koncentracji nie powstanie lub nie umocni się pozycja dominująca, a także, że konkurencja na rynku nie zostanie w inny sposób istotnie ograniczona. Zgodnie z zasadą, określoną w art. 1 ust. 2 ww. ustawy, koncentracja będąca przedmiotem niniejszego postępowania powinna zostać oceniona pod względem skutków, jakie wywoła na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Zgodnie z definicją zamieszczoną w art. 4 pkt 9 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, przez pojęcie *pozycji dominującej* rozumie się pozycję przedsiębiorcy, która umożliwia mu zapobieganie skutecznej konkurencji na rynku właściwym przez stworzenie mu możliwości działania w znacznym stopniu niezależnie od konkurentów, kontrahentów oraz konsumentów. Przepis ten wprowadza domniemanie, że przedsiębiorca ma pozycję dominującą, jeżeli jego udział w rynku przekracza 40%.

Analiza przedmiotowej koncentracji wykazała, że nie niesie ona za sobą zagrożeń dla konkurencji i działających na rynku polskim podmiotów.

Przyjmując powyższe stanowisko Prezes UOKiK miał na względzie, iż rozpatrywana koncentracja nie doprowadzi do powstania lub umocnienia pozycji dominującej na rynku przez któregośkolwiek z jej uczestników. Łączny udział przedsiębiorców uczestniczących w koncentracji na jedynym wspólnym dla nich rynku właściwym – rynku wynajmu powierzchni biurowej w nowoczesnych budynkach biurowych (tzw. klasy A i B) w Warszawie – wyniesie po dojściu transakcji do skutku ok. **[informacja stanowiąca tajemnicę przedsiębiorstwa]**, a zatem wpływ koncentracji na stan konkurencji na tym rynku należy ocenić jako nieznaczny.

Powstanie lub umocnienie się pozycji dominującej na rynku jest jednak tylko jedną z potencjalnych postaci istotnego ograniczenia konkurencji na rynku, do którego może dojść w wyniku realizacji planowanej koncentracji. Z tego względu przy wydawaniu zgody na

dokonanie koncentracji należy wykazać ponadto, że konkurencja na rynku nie zostanie istotnie ograniczona również w inny sposób, niż w drodze powstania lub umocnienia się pozycji dominującej.

Jak wskazano jednak powyżej, nie istnieją rynki, na które przedmiotowa koncentracja wywierałaby wpływ w układzie horyzontalnym, wertykalnym czy konglomeratowym. Brak jest również podstaw pozwalających sądzić, że koncentracja w inny sposób negatywnie wpłynie na stan konkurencji. Mając to na względzie Prezes UOKiK uznał, że koncentracja, nie powodując osiągnięcia ani też wzmocnienia pozycji rynkowej Zgłaszających na poszczególnych rynkach właściwych, nie przyczyni się do istotnego ograniczenia konkurencji na tych rynkach – jak również na jakichkolwiek innych.

Konkludując należy stwierdzić, iż rozpatrywana koncentracja spełnia przesłanki określone w art. 17 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, uzasadniające wydanie przez Prezesa UOKiK zgody na jej dokonanie.

Wobec powyższego orzeczono, jak w sentencji.

Stosownie do treści art. 78 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w związku z art. 479²⁸ § 2 Kodeksu postępowania cywilnego, od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie dwutygodniowym od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Delegatury UOKiK w Warszawie.

Otrzymuje:

Pani
Małgorzata Surdek

*Pełnomocnik spółek: CA Immo Holding B.V.
oraz Central European Warsaw Investement S.à.r.l.*

CMS Cameron Mc Kenna Paweł Dębowski
Spółka komandytowa
ul. Emilii Plater 53
00-113 Warszawa