PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW

Warszawa, dnia 04 czerwca 2014 r.

DKK2- 421/6/14/IPW

DECYZJA nr DKK - 72 /2014

Na podstawie art. 18 w związku z art. 13 ust. 1 oraz ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.) Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów po przeprowadzeniu postępowania antymonopolowego wszczętego na wniosek SELP Administration S.a.r.l. z siedzibą w Luksemburgu **wydaje zgodę** na dokonanie koncentracji, polegającej na przejęciu przez SELP Administration S.a.r.l. z siedzibą w Luksemburgu kontroli nad EPISO Cake S.a.r.l. z siedzibą w Luksemburgu.

UZASADNIENIE

W dniu 13 lutego 2014 r. do Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, zwanego dalej „Prezesem Urzędu" lub „organem antymonopolowym", wpłynęło zgłoszenie zamiaru koncentracji, polegającej na przejęciu przez SELP Administration S.a.r.l. z siedzibą w Luksemburgu kontroli nad EPISO Cake S.a.r.l. z siedzibą w Luksemburgu.

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

- łączny obrót przedsiębiorców uczestniczących w koncentracji w roku obrotowym poprzedzającym rok zgłoszenia przekroczył na świecie 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. Nr 50, poz. 331 ze zm.), zwanej dalej „ustawą o ochronie konkurencji" lub „ustawą antymonopolową", przy czym obrót na terenie Rzeczypospolitej Polskiej przekroczył równowartość 50 mln euro, tj. kwotę określoną w art. 13 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy,
- przejęcie kontroli nad innym przedsiębiorcą jest jednym ze sposobów koncentracji określonym w art. 13 ust. 2 pkt 2 ustawy antymonopolowej,
- w sprawie nie występuje żadna okoliczność z katalogu przesłanek wymienionych w art. 14 ustawy antymonopolowej, powodująca odstąpienie od konieczności zgłoszenia zamiaru koncentracji,

zostało wszczęte postępowanie antymonopolowe w przedmiotowej sprawie, o czym - zgodnie z art. 61 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (j.t. Dz. U. z 2013 r., poz. 267) – SELP Administration S.a.r.l. została powiadomiona pismem z dnia 28 lutego 2014 r.

W trakcie postępowania organ antymonopolowy ustalił, co następuje:

Uczestnicy koncentracji

SELP Administration S.a.r.l. z siedzibą w Luksemburgu (dalej: Zgłaszający lub SELP Administration) – aktywny uczestnik koncentracji**,** należy do **Grupy SELP**, na czele której stoi SEGRO European Logistics Partnership S.a.r.l. (dalej: SELP) – współkontrolowana przez SEGRO Luksemburg S.a.r.l. oraz ESSEX LUX S.a.r.l., wszystkie z siedzibami w Luksemburgu.

ESSEX LUX S.a.r.l. należy do grupy spółek, nad którymi ostateczną kontrolę sprawuje (***tajemnica przedsiębiorstwa*** *– pkt 1 Załącznika do Decyzji*). Natomiast SEGRO Luksemburg S.a.r.l. należy do grupy spółek, nad którymi ostateczną kontrolę sprawuje (***tajemnica przedsiębiorstwa*** *– pkt 2 Załącznika do Decyzji*).

Spółki zależne SELP (***tajemnica przedsiębiorstwa*** *– pkt 3 Załącznika do Decyzji*) aktywa logistyczne i sąsiednie działki gruntu w Republice Czeskiej, Francji, Belgii, Niemczech, Holandii i Polsce.

Spółki Grupy SELP działające na terenie Polski, które, prowadzą działalność w zakresie wynajmu i zarządzania powierzchnią posiadanych nieruchomości:
(***tajemnica przedsiębiorstwa*** *– pkt 4 Załącznika do Decyzji).*

EPISO Cake S.a.r.l. z siedzibą w Luksemburgu (dalej: EPISO Cake) - pasywny uczestnik koncentracji, należy do grupy kapitałowej, nad którą ostateczną kontrolę sprawuje (***tajemnica przedsiębiorstwa*** *– pkt 5 Załącznika do Decyzji).*
EPISO Cake jest (***tajemnica przedsiębiorstwa*** *– pkt 6 Załącznika do Decyzji)*, która sprawuje ostateczną kontrolę nad 3 spółkami – Tetsuo Investments sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (dalej: Tetsuo), Tala Investments sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (dalej: Tala) i Ottoline Investments sp. o.o. z siedzibą w Warszawie (dalej: Ottoline), które posiadają pięć aktywów logistycznych w Polsce, w których wynajmują powierzchnie magazynowe w: Łodzi, Poznaniu i Pruszkowie.
(***tajemnica przedsiębiorstwa*** *– pkt 7 Załącznika do Decyzji)*,

Opis i przyczyny koncentracji

Planowana koncentracja została zgłoszona w trybie art. 13 ust. 1 pkt 2 i ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie konkurencji i polega na przejęciu przez SELP kontroli nad EPISO Cake i jej trzema spółkami zależnymi: Tetsuo, Tala i Ottoline.

Przejęcie kontroli nastąpi poprzez nabycie przez SELP wszystkich udziałów EPISO Cake.
Podstawę transakcji stanowi podpisana w dniu 10 lutego 2014 r. przez EPISO Luxembourg Holding S.a.r.l. (Sprzedający) i SELP *Umowa Sprzedaży i Nabycia*, na podstawie której Sprzedający zobowiązał się sprzedać udziały w EPISO Cake Zgłaszającemu.

Transakcja ta stanowi część większego procesu, w ramach którego SELP nabędzie pośrednio, poprzez już utworzone spółki, aktywa nieruchomościowe znajdujące się w Niemczech i Francji od podmiotów należących do Tristan Capital Partners LLP.
Przyczyną koncentracji jest budowa „podstawowej platformy logistycznej na rynkach docelowych w Europie poprzez nabycie nowoczesnych nieruchomości o dobrej lokalizacji i poziomie wynajmu – w tym w Polsce".

Rynki właściwe, na które koncentracja wywiera wpływ

W myśl 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*).

Jak wynika z informacji zgromadzonych w toku postępowania antymonopolowego przedsiębiorcy uczestniczący w koncentracji prowadzą działalność na tym samym rynku produktowym, tj. rynku wynajmu powierzchni przemysłowych.

Mając na uwadze powyższe oraz kryteria wyznaczania rynków właściwych, na które koncentracja wywiera wpływ, zawarte w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 17 lipca 2007 r. w sprawie zgłoszenia zamiaru koncentracji przedsiębiorców (Dz. U. Nr 134, poz. 937), organ antymonopolowy uznał, iż:

a) koncentracja wywiera wpływ w układzie horyzontalnym na lokalny rynek wynajmu powierzchni przemysłowej obejmujący swoim zasięgiem obszar województwa wielkopolskiego (tzw. Region Poznania), lub, w alternatywnie przyjętym rynku regionalnym, również na lokalny rynek wynajmu powierzchni przemysłowej, obejmujący swym obszarem województwo łódzkie (tzw. Polska Centralna) bowiem na rynkach tych zaangażowani są przedsiębiorcy uczestniczący w koncentracji i koncentracja prowadzi do uzyskania łącznego udziału w tych rynkach w wysokości przekraczającej 20%, biorąc pod uwagę łączną wielkość powierzchni przemysłowej, którą dysponują uczestnicy koncentracji, a także łączną wielkość przychodów uzyskanych z wynajmu tej powierzchni.

1. ***Uzasadnienie określenia rynku w aspekcie produktowym***

Jak zostało wskazane powyżej działalność uczestników koncentracji pokrywa się w zakresie wynajmu powierzchni przemysłowych.

Komisja Europejska w swoich decyzjach, dotyczących koncentracji w sektorze nieruchomości, rozróżniła rynki zarządzania nieruchomościami, wynajmu nieruchomości i zagospodarowania nieruchomości[1].

Według Komisji, rynek można dalej podzielić, ze względu na rodzaj nieruchomości, na nieruchomości na cele komercyjne (użytkowe) - biura, sklepy i nieruchomości przemysłowe oraz nieruchomości na cele mieszkalne - budownictwo mieszkaniowe[2].
Komisja uznała, że nieruchomości komercyjne można dalej podzielić na biurowe, handlowe oraz przemysłowe[3]. Taka segmentacja była również stosowana w decyzjach Prezesa UOKiK.[4]

Mając na względzie powyższe Prezes Urzędu uznał, iż rynkiem właściwym w ujęciu produktowym, na którym działalność prowadzą uczestnicy koncentracji, jest rynek wynajmu powierzchni przemysłowych. Powierzchnie przemysłowe, którymi dysponują uczestnicy koncentracji wykorzystywane są zarówno na cele magazynowe, jak też na cele produkcyjne oraz produkcyjno – biurowe. Fakt ten nie determinuje jednak sposobu ich wykorzystania w przyszłości. Argumentem przemawiającym za taką oceną jest to, że rynek wynajmu powierzchni przemysłowych charakteryzuje się dużymi możliwościami adaptacji w zakresie przeznaczenia danych powierzchni na różne cele – m.in. magazynowe, produkcyjne i inne. Jak wskazał Zgłaszający czas dostosowania powierzchni magazynowych uzależniony jest od zakresu niezbędnych zmian i może wynieść (***tajemnica przedsiębiorstwa*** *– pkt 8 Załącznika do Decyzji)*

W konsekwencji zatem powierzchnie magazynowe, mogą być z łatwością, w okresie nie przekraczającym (***tajemnica przedsiębiorstwa*** *– pkt 9 Załącznika do Decyzji)*, przekształcone w powierzchnie do innych celów przemysłowych. Dlatego jako właściwy rynek produktowy w niniejszej sprawie wyznaczono rynek wynajmu nieruchomości przeznaczonych na cele przemysłowe.

Powierzchnie przemysłowe można także podzielić ze względu na sposób ich wynajęcia na: powierzchnie typu BTS (BTS – *built-to-suit*) tzw. „projekty szyte na miarę" - budowane pod konkretne zamówienie najemcy oraz projekty oferowane na rynku.
Jak wynika z informacji zgromadzonych w toku postępowania antymonopolowego (***tajemnica przedsiębiorstwa*** *– pkt 10 Załącznika do Decyzji).*

---

1 Por. np. następujące sprawy: COMP IV/M.2825 – Fortis AG SA / Bernheim-Comofi SA, COMP/M.5780 – Allianz / ING / Allee Center oraz COMP/M.6020 – ACS / Hochtief.

2 Decyzja Komisji Europejskiej z dnia 15 czerwca 2000 r., Sprawa nr COMP/M.1975 – DB/Eurobank/LAMDA Development, par. 10; Decyzja Komisji Europejskiej z dnia 12 maja 2000 r., Sprawa nr COMP/M. 1937 - Skandia Life/Diligentia, par. 8; Decyzja Komisji Europejskiej z dnia 31 sierpnia 1998 r., Sprawa nr IV/M.1289 – Harbert Management/DB/Bankers Trust/SPP/Ohman, par. 7.

3 Decyzja Komisji Europejskiej z dnia 9 lipca 2002 r., Sprawa nr M.2825 – Fortis AG SA / Bernheim-Comofi SA, par. 8.

4 Decyzja UOKiK z dnia 12 lipca 2010 r., nr DKK-64/2010 Unibail-Rodamco SE/Simon Ivanhoe S.à r.l. oraz z dnia 1 grudnia 2010 r., nr DKK-126/2010 MD Poland I / CH Promenada.

Rynek wynajmu powierzchni przemysłowych kreowany jest umowami najmu na te powierzchnie zawieranymi np. przez SELP i EPISO najczęściej na okres (***tajemnica przedsiębiorstwa*** *– pkt 11 Załącznika do Decyzji).*
Natomiast w odniesieniu do powierzchni dedykowanych (BTS) okresy najmu są dłuższe i najczęściej wynoszą (***tajemnica przedsiębiorstwa*** *– pkt 12 Załącznika do Decyzji).*

Powyższe okoliczności świadczą zatem o dużej stabilności rynku wynajmu powierzchni przemysłowych i jego małej płynności - w danym momencie jedynie niewielka cześć całkowitej powierzchni przemysłowej jest dostępna dla potencjalnych kontrahentów. Wskaźnik wolnych powierzchni przemysłowych na koniec 2013 r. wyniósł dla Poznania ok. 4,4%, dla Warszawy ok. 14,6%, a dla Polski Centralnej ok. 15,2%.[5] Z drugiej strony potencjalni kontrahenci – zwłaszcza jeśli są dużymi przedsiębiorcami, działającymi w dłuższym horyzoncie czasowym i planującymi swoje potrzeby magazynowe z odpowiednim wyprzedzeniem – mogą zamówić stworzenie magazynu pod własne potrzeby, w związku z czym nie są ograniczeni dostępną na rynku podażą powierzchni przemysłowej.

2. Uzasadnienie określenia rynku w aspekcie geograficznym

W opracowaniach branżowych rynek magazynowy w Polsce dzieli się na pięć głównych regionów, tj.: Wrocław, Poznań, Polska Centralna, Górny Śląsk i Warszawa (przy czym często wyodrębnia się Warszawę – miasto od Warszawy – regionu), które swoim obszarem pokrywają się odpowiednio z obszarem województwa: dolnośląskiego, wielkopolskiego, łódzkiego, śląskiego i mazowieckiego (z ewentualnym wyodrębnieniem aglomeracji warszawskiej) oraz dwa o zdecydowanie mniejszym znaczeniu – Polska Północna oraz Kraków[6].

Pod koniec 2013 r. całkowita podaż powierzchni magazynowych i przemysłowych w Polsce wyniosła 7,45 mln m^2, z czego 6,88 mln m^2 (92%) to łączna powierzchnia pięciu głównych rynków: Warszawy, Górnego Śląska, Poznania, Polski Centralnej i Wrocławia. Pozostałe lokalizacje można scharakteryzować jako rynki pomocnicze, o znaczeniu co najwyżej lokalnym.

Zdecydowanie największym rynkiem jest Warszawa, gdzie pod koniec roku 2013 podaż powierzchni komercyjnej wyniosła ok. 2,63 mln m^2. Drugim rynkiem jest Górny Śląsk z ok. 1,43 mln m^2, a kolejnym *ex aequo* Poznań i Polska Centralna, dysponujące po ok. 1,02 mln m^2 powierzchni.

Coraz wyraźniej zaznaczają się różnice w specjalizacji poszczególnych regionów, co w konsekwencji przekłada się na rodzaj najemców powierzchni przemysłowych. Górny Śląsk, poza operatorami logistycznymi, przyciąga *gros* najemców motoryzacyjnych oraz

[5] Źródło: http://magazyny.pl/raporty/rynek-powierzchni-magazynowych-h1-2013/ - Jones Lang LaSalle: Raport: "Rynek powierzchni magazynowych w Polsce 2014"

[6] http://magazyny.pl/raporty/rynek-powierzchni-magazynowych-h1-2013/ - Jones Lang LaSalle: Raport: "Rynek powierzchni magazynowych w Polsce 2014", s11

produkcyjnych. Poznań i Wrocław w coraz większym stopniu stają się zapleczem logistycznym dla Europy Zachodniej oraz lokalizacją produkcji przeznaczonej na eksport. Rynek warszawski to przede wszystkim obsługa logistyczna aglomeracji stolicy oraz siedziba wielu firm z sektora handlowego. Natomiast Polska Centralna, coraz bardziej integrująca się z Warszawą, to główne centrum dystrybucji dla firm operujących na terenie całego kraju[7]. W szczególności połączenie Polski Centralnej z Warszawą poprzez Autostradę A2 oraz drogę S8 powoduje, że w coraz większym stopniu postrzegane są one jako jeden duży region.

W toku postępowania antymonopolowego Prezes Urzędu przeprowadził badanie ankietowe, w ramach którego zwrócił się do największych najemców (odbiorców usług) będących kontrahentami uczestników koncentracji z pytaniami dotyczącymi ich preferencji co do lokalizacji wynajmowanych przez nich powierzchni magazynowych. Z nadesłanych odpowiedzi wynika, iż najważniejszymi czynnikami, które decydują o wyborze danej lokalizacji, są:
- korzystna oferta cenowa oraz inne warunki najmu wynajmowanej powierzchni magazynowej,
- dogodna lokalizacja znajdująca się w jak najmniejszej odległości od danego zakładu produkcyjnego,
- bezpośredni lub bliski dostęp do tras wylotowych, dróg szybkiego ruchu, węzłów komunikacyjnych,
- standard oraz infrastruktura powierzchni oddawanej w najem, a także nierzadko odległość od międzynarodowego portu lotniczego.

Biorąc pod uwagę daleko idącą różnorodność najemców, ich perspektywy odnośnie do substytucyjności powierzchni przemysłowej znajdującej się na różnych obszarach mogą się znacząco różnić. W tym kontekście istotne znaczenie będą mieć takie czynniki, jak:

- zasięg geograficzny i skala prowadzonej działalności (przedsiębiorcy działający globalnie i na dużą skalę będą mieli znacznie szersze możliwości geograficznej optymalizacji powierzchni przemysłowej niż przedsiębiorcy działający lokalnie),
- rodzaj przechowywanych towarów i związana z tym maksymalna odległość, na jaką opłaca się je transportować,
- infrastruktura transportowa (dostęp do autostrad, dróg szybkiego ruchu i lotnisk) i jej znaczenie dla prowadzonej działalności (nie każdy przedsiębiorca potrzebuje przewozić składowane towary na duże odległości).

Z jednej strony na regionalny bądź nawet lokalny charakter działalności wskazują różnice w stawkach czynszów – wskazane w tabeli poniżej:

Tabela nr 1:

IV kwartał 2013 r.	**Warszawa**	**Górny Śląsk**	**Poznań**	**Polska Centralna**	**Wrocław**	**Polska Północna**	**Kraków**

[7] http://magazyny.pl/raporty/rynek-powierzchni-magazynowych-h1-2013/ - Jones Lang LaSalle: Raport: "Rynek powierzchni magazynowych w Polsce 2014"

Czynsz bazowy (Euro/m²/m-c)	4,1 – 5,5* 2,7 – 3,6	3,0 -3,7	3,3 – 3,8	3,4 – 4,3 * 2,75 – 3,7	3,0 – 3,8	3,2 - 3,7** 3,1 – 3,75***	4,0 – 4,8
Czynsz efektywny (Euro/m²/m-c)	3,6 – 5,1* 2,1 – 2,8	2,4 – 3,3	2,5 – 3,15	2,6 – 3,3* 2,1 – 2,8	2,6 – 3,1	2,8 – 3,3 ** 2,8 – 3,4 ***	3,3 – 4,0

* dane dot. powierzchni zlokalizowanych wewnątrz miasta
** dane dot. Trójmiasta
*** dane dot.Szczecina
Źródło: Jones Lang LaSalle: Raport: "Rynek powierzchni magazynowych w Polsce 2014"

Pod koniec 2013 r. najwyższe stawki obowiązywały na rynkach wewnątrzmiejskich tj. w Warszawie (3,6 – 5,1 Euro/m²/m-c), Wrocławiu (3,4 – 3,9 Euro/m²/m-c) i w Łodzi (2,75 – 3,7 Euro/m²/m-c). Wysokie czynsze charakteryzowały także rynki o niewielkiej podaży, takie jak Kraków (3,3 – 4,0 Euro/m²/m-c) i Szczecin (2,8- 3,4 Euro/m²/m-c). Mniej za magazyny płacili najemcy w „Okolicach Warszawy" (2,1 – 2,8 Euro/m²/m-c), w Poznaniu (2,5 – 3,15 Euro/m²/m-c) i na Górnym Śląsku (2,4 – 3,3 Euro/m²/m-c).[8]

Z drugiej jednak strony należy zauważyć, iż lokalizacja powierzchni przemysłowej dla wielu, zwłaszcza większych przedsiębiorców jest elementem szerszej strategii lokalizacji własnej działalności, w związku z czym mają oni w tym zakresie większą elastyczność i mogą brać pod uwagę większa liczbę zdywersyfikowanych geograficznie lokalizacji. Nie muszą się zarazem ograniczać do istniejącej powierzchni przemysłowej, mogąc zamówić nowe, dostosowane do własnych potrzeb rozwiązanie, czy nawet wybudować własny magazyn. Powyższe okoliczności wskazują, iż nawet relatywnie wysoka koncentracja na rynku lokalnym lub regionalnym może nie dawać podmiotom zarządzającym powierzchnią przemysłową istotnej siły rynkowej wobec kontrahentów.

Biorąc pod uwagę powyższe, Prezes Urzędu postanowił rozważyć pozycję uczestników koncentracji zarówno na rynku krajowym, jak i na rynkach wyróżnianych w opracowaniach branżowych, nie przesądzając zarazem o zasięgu geograficznym rynku właściwego w niniejszej sprawie, ponieważ niezależnie od jego ujęcia, udziały uczestników koncentracji nie dają podstaw do obaw o możliwe istotne, negatywne skutki transakcji dla konkurencji.

Szczegółową lokalizację oraz powierzchnię poszczególnych powierzchni przemysłowych, których właścicielami są uczestnicy koncentracji przedstawiają poniższa tabele:

Tabela nr 2: powierzchnie przemysłowe posiadane przez SELP

L.p	**Nazwa spółki**	**Nazwa i adres budynku**	**Przeznaczenie budynku**	**Całkowita powierzchnia (m2**	**Region**

[8] http://magazyny.pl/raporty/rynek-powierzchni-magazynowych-h1-2013/ - Jones Lang LaSalle: Raport: "Rynek powierzchni magazynowych w Polsce 2014"

	***(tajemnica przedsiębiorstwa** – pkt 13 Załącznika do Decyzji)*

Źródło: dane własne Zgłaszającego

Tabela nr 3: powierzchnie przemysłowe posiadane przez EPISO

L.p	**Nazwa spółki**	**Nazwa i adres budynku**	**Przeznaczenie budynku**	**Całkowita powierzchnia (m2**	**Region**
	***(tajemnica przedsiębiorstwa** – pkt 14 Załącznika do Decyzji)*				

Źródło: dane własne Zgłaszającego

Jak wynika z powyższych zestawień występowanie powierzchni przemysłowych należących do uczestników koncentracji pokrywa się w następujących lokalizacjach: ***(tajemnica przedsiębiorstwa** - pkt 15 Załącznika do Decyzji).*

Udziały uczestników koncentracji (liczone posiadaną powierzchnia magazynową) w rynkach zarówno obejmujących obszar całej Polski jak i poszczególnych regionów wyróżnianych w opracowaniach branżowych, ilustruje tabela poniżej.

Tabela nr 4: Udział uczestników koncentracji w rynku wynajmu powierzchni przemysłowych w ujęciu krajowym oraz regionalnym

	Polska	Region Warszawy	Polska Centralna	Region Poznania	Region Centralny (Polska Centralna +Warszawa)
Suma powierzchni przemysłowych w danym regionie[9]	***(tajemnica przedsiębiorstwa** - pkt 16 Załącznika do Decyzji)*				
SELP - posiadana powierzchnia (m^2)					
SELP – udziały w rynku (%)					
EPISO – posiadana powierzchnia (m^2)					
EPISO- udziały w rynku (%)					
Powierzchnia posiadana przez uczestników koncentracji (m^2)					

[9] Źródło: http://magazyny.pl/raporty/rynek-powierzchni-magazynowych-h1-2013/ - Jones Lang LaSalle: Raport: "Rynek powierzchni magazynowych w Polsce 2014"

Razem udziały uczestników koncentracji w rynku (%)	

Źródło: dane własne Zgłaszającego

Reasumując stwierdzić należy, iż występowanie powierzchni przemysłowych uczestników koncentracji pokrywa się ***(tajemnica przedsiębiorstwa** - pkt 17 Załącznika do Decyzji).*

Dla pełnego obrazu organ antymonopolowy prezentuje poniżej także udziały uczestników koncentracji w 2013 r. w ujęciu wartościowym w rynkach właściwych, na których łączny udział stron w takim ujęciu przekracza 20%:

Tabela nr 5:

	Polska Centralna	Region Poznania	Region Centralny (Polska Centralna +Warszawa)
SELP – wielkość przychodu za 2013 r.	***(tajemnica przedsiębiorstwa** - pkt. 18 Załącznika do Decyzji)*		
SELP – udziały w rynku			
EPISO - wielkość przychodu za 2013 r.			
EPISO – udziały w rynku			
SELP+EPISO – udział w rynku			

Zdaniem Prezesa Urzędu udziały ilościowe są w niniejszej sprawie kryterium bardziej wiarygodnym, z uwagi na fakt, iż dane dotyczące ilości powierzchni przemysłowej na określonym terytorium są danymi rzeczywistymi, zebranymi na potrzeby raportów branżowych i, w przeciwieństwie do danych o przychodach z wynajmu tychże powierzchni, są relatywnie łatwo obserwowalne. Trudności z obserwacją wspomnianych przychodów spowodowały, że dane odnośnie wartości rynku zostały przedstawione przez Zgłaszającego jedynie na podstawie szacunków. Obliczone w ten sposób udziały rynkowe są generalnie zbliżone do udziałów uczestników koncentracji w ujęciu wartościowym, poza Polską Centralną, gdzie daje się zaobserwować istotną rozbieżność. Rozbieżności powyższe nie zmieniają jednak oceny wpływu koncentracji na rynek - jej ocena na podstawie danych wartościowych prowadzi do tych samych wniosków, co dokonywana w oparciu o dane ilościowe.

Niezależnie od sposobu wyznaczenia rynku w ujęciu geograficznym, tj. w wymiarze szerszym (jak przyjął organ antymonopolowy na potrzeby niniejszego postępowania) obejmującym swoim zasięgiem łącznie Region Warszawy oraz Region Polski Centralnej, czy

też możliwym węższym – traktującym oba ww. regiony jako odrębne rynki geograficzne, wspólne udziały uczestników koncentracji nie osiągają wielkości, które prowadziłyby do istotnego ograniczenia konkurencji.

3. *Charakterystyka rynku, na który koncentracja wywiera wpływ w układzie horyzontalnym*

Jak zostało wskazane powyżej, przedmiotowa koncentracja wywiera wpływ w układzie horyzontalnym na rynek wynajmu powierzchni przemysłowych obejmujący Region Poznania (woj. wielkopolskie) oraz przy alternatywnie przyjętym wąskim rynku regionalnym na rynek wynajmu powierzchni magazynowych, obejmujący Region Polski Centralnej, pokrywający się obszarowo z województwem łódzkim.

Poznański rynek powierzchni magazynowych na koniec 2013 r. liczył 1.023.000 m^2. Łączny udział uczestników koncentracji w tak wyznaczonym rynku przekracza 20% w ujęciu ilościowym. Podkreślić jednak należy, iż w Regionie Poznania uczestnicy koncentracji spotykają się z bardzo silną konkurencją ze strony takich firm, jak CLIP Logistics, Prologis oraz Blackstone. Zgodnie z informacjami przekazanymi przez Zgłaszającego udział ww. firm w rynku wynajmu powierzchni magazynowych obejmującym Region Poznania kształtuje się następująco *(**tajemnica przedsiębiorstwa** - pkt 19 Załącznika do Decyzji.*

Łączny udział uczestników koncentracji w rynku obejmującym Region Poznania wynosi ponad 20% tj. wg wartości przychodów ok. *(**tajemnica przedsiębiorstwa** – pkt 20 Załącznika do Decyzji),* natomiast wg wielkości powierzchni ok. *(**tajemnica przedsiębiorstwa** - pkt 21 Załącznika do Decyzji),* z czego na SELP przypadało odpowiednio ok. (***tajemnica przedsiębiorstwa*** *- pkt 22 Załącznika do Decyzji)* i ok. (***tajemnica przedsiębiorstwa*** *– pkt 23 Załącznika do Decyzji)*, a na EPISO – odpowiednio ok. (***tajemnica przedsiębiorstwa*** *- pkt 24 Załącznika do Decyzji)* i ok. (***tajemnica przedsiębiorstwa*** *- pkt 25 Załącznika do Decyzji),* co pozwala na stwierdzenie istnienia wpływu przedmiotowej koncentracji na rynek w układzie horyzontalnym.

Ponadto oprócz Regionu Poznania rynkiem, na który koncentracja wywiera wpływ w układzie horyzontalnym jest, przy alternatywnym wąskim ujęciu lokalny rynek wynajmu powierzchni przemysłowych obejmujący swoim zasięgiem Region Polski Centralnej, pokrywający się obszarowo z województwem łódzkim. Łączny udział uczestników koncentracji w tak wyznaczonym rynku wyniósł w 2013 r. ok. *(**tajemnica przedsiębiorstwa** - pkt 26 Załącznika do Decyzji),* w ujęciu ilościowym oraz ok. (***tajemnica przedsiębiorstwa*** *- pkt 27 Załącznika do Decyzji)* w ujęciu wartościowym, z czego na SELP przypadało odpowiednio ok. (***tajemnica przedsiębiorstwa*** *- pkt 28 Załącznika do Decyzji)* i ok. (***tajemnica przedsiębiorstwa*** *- pkt 29 Załącznika do Decyzji)*, a na EPISO – odpowiednio ok. (***tajemnica przedsiębiorstwa*** *- pkt 30 Załącznika do Decyzji)* i ok. (***tajemnica przedsiębiorstwa*** *– pkt 31 Załącznika do Decyzji).*
Przy czym udział największych konkurentów uczestników koncentracji w Polsce Centralnej kształtuje się następująco: (***tajemnica przedsiębiorstwa*** *– pkt 32 Załącznika do Decyzji).*

W takim alternatywnym wąskim ujęciu rynku właściwego koncentracja nie będzie natomiast wywierała wpływu na lokalny rynek wynajmu powierzchni przemysłowych obejmujący swoim zasięgiem Region Warszawy. Łączny ilościowy udział uczestników koncentracji w tak wyznaczonym rynku nie przekroczy poziomu 20% i wyniósł w 2013 r. ok. (***tajemnica przedsiębiorstwa*** *– pkt 33 Załącznika do Decyzji).*

Niemniej jednak, ze względu na postępującą integrację Regionu Warszawy i Regionu Polski Centralnej spowodowaną w szczególności znaczącym rozwojem dróg szybkiego ruchu i autostrad – głównie poprzez Autostradę A2 oraz drogę S8, w coraz większym stopniu, funkcjonujące do niedawna jako odrębne, regiony te postrzegane są jako jeden duży region. Dlatego na potrzeby niniejszego postępowania organ antymonopolowy postanowił przyjąć rynek wspólny w szerszym ujęciu geograficznym, obejmujący swoim zasięgiem Region Warszawy oraz Region Polski Centralnej, nazwany na potrzeby niniejszej sprawy „Regionem Centralnym". Łączny udział uczestników koncentracji w tak wyznaczonym rynku wyniósł w 2013 r. ok. *(**tajemnica przedsiębiorstwa** - pkt 34 Załącznika do Decyzji),* w ujęciu ilościowym oraz ok. (***tajemnica przedsiębiorstwa*** *- pkt 35 Załącznika do Decyzji)* w ujęciu wartościowym, z czego na SELP przypadało odpowiednio ok. (***tajemnica przedsiębiorstwa*** *– pkt 36 Załącznika do Decyzji)* i ok. (***tajemnica przedsiębiorstwa*** *– pkt 37 Załącznika do Decyzji)*, a na EPISO – odpowiednio ok. (***tajemnica przedsiębiorstwa*** *– pkt 38 Załącznika do Decyzji)* i ok. (***tajemnica przedsiębiorstwa*** *– pkt 39 Załącznika do Decyzji).*

Z powyższego wynika, iż łączny udział uczestników koncentracji w tak wyznaczonym rynku (Regionie Centralnym) nie przekracza 20%, ani w ujęciu wartościowym, ani ze względu na wielkość powierzchni przemysłowej.

Tym samym koncentracja nie wywiera wpływu w ujęciu horyzontalnym na rynek wynajmu powierzchni magazynowych w Regionie Centralnym

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

W toku przeprowadzonego postępowania nie zidentyfikowano żadnych rynków, na które przedmiotowa koncentracja wywiera wpływ w układzie wertykalnym (pionowym), bowiem przedsiębiorcy uczestniczący w koncentracji nie prowadzą działalności na rynkach będących jednocześnie rynkami poprzedniego bądź następnego szczebla obrotu, oraz w których indywidualny lub łączny udział tych przedsiębiorców przekraczałby 30%.

c) koncentracja nie wywiera wpływu na żaden rynek w układzie konglomeratowym

Uzasadniając powyższe należy wskazać, iż w toku przeprowadzonego postępowania nie zidentyfikowano żadnych rynków, na które koncentracja wywiera wpływ w układzie konglomeratowym. Brak jest bowiem rynków, na których między przedsiębiorcami uczestniczącymi w koncentracji nie istnieją powiązania (układy) horyzontalne i wertykalne, oraz w których przynajmniej jeden przedsiębiorca uczestniczący w koncentracji posiadałby udział wyższy niż 40%.

Na podstawie zgromadzonego materiału i powyższych ustaleń organ antymonopolowy 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. 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 fuzji 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 rynku, na który koncentracja wywiera wpływ w układzie horyzontalnym, tj. na lokalnym rynku wynajmu powierzchni przemysłowej obejmującym swym obszarem województwo wielkopolskie (tzw. Region Poznania) oraz lokalnym rynku **wynajmu powierzchni** przemysłowej, obejmujący swym obszarem województwo łódzkie (tzw. Polska Centralna), jeśli przyjąć wąską definicję tego rynku (alternatywnie do zdefiniowania go jako części rynku obejmującego Region Warszawy oraz Region Polski centralnej). Oceniając zasadność wyrażenia zgody na przeprowadzenie niniejszej koncentracji Prezes Urzędu wziął pod uwagę następujące argumenty.

Łączny szacunkowy udział uczestników koncentracji w rynku wynajmu powierzchni przemysłowych, obejmującym swym zasięgiem Region Poznania (woj. wielkopolskie) kształtuje się na poziomie ok. *(**tajemnica przedsiębiorstwa** – pkt 20 Załącznika do Decyzji)*

według wielkości przychodów ze sprzedaży i ok. *(**tajemnica przedsiębiorstwa** – pkt 21 Załącznika do Decyzji)* według wielkości powierzchni przemysłowych, którymi w tym regionie dysponują uczestnicy koncentracji, z czego na SELP przypadało odpowiednio ok. (***tajemnica przedsiębiorstwa** – pkt 22 Załącznika do Decyzji)* i ok. (***tajemnica przedsiębiorstwa** – pkt 23 Załącznika do Decyzji)*, a na EPISO – odpowiednio ok. (***tajemnica przedsiębiorstwa** - pkt 24 Załącznika do Decyzji)* i ok. (***tajemnica przedsiębiorstwa** - pkt 25 Załącznika do Decyzji).*

Udział w ww. rynku jest zatem zdecydowanie niższy niż 40% próg, z którego przekroczeniem ustawa o ochronie konkurencji wiąże domniemanie posiadania pozycji dominującej, a wręcz minimalnie przekracza ustawową granicę 20%.

Trzeba także podkreślić, iż SELP po przejęciu kontroli nad EPISO Cake będzie musiał nadal liczyć się z istniejącą na rynku wynajmu powierzchni przemysłowych obejmującym Region Poznania - konkurencją ze strony innych przedsiębiorców wynajmujących powierzchnie przemysłowe, wśród których wskazać w szczególności należy: (***tajemnica przedsiębiorstwa** - pkt. 19 Załącznika do Decyzji).*

Analogicznie sytuacja przedstawia się na wąsko zdefiniowanym rynku geograficznym obejmującym Region Centralny, gdzie łączny udział uczestników koncentracji kształtuje się na poziomie ok. *(**tajemnica przedsiębiorstwa** - pkt 34 Załącznika do Decyzji),* w ujęciu ilościowym oraz ok. (***tajemnica przedsiębiorstwa** - pkt 35 Załącznika do Decyzji)* w ujęciu wartościowym, z czego na SELP przypadało odpowiednio ok. (***tajemnica przedsiębiorstwa** - pkt 36 Załącznika do Decyzji)* i ok. (***tajemnica przedsiębiorstwa** - pkt 37 Załącznika do Decyzji)*, a na EPISO – odpowiednio ok. (***tajemnica przedsiębiorstwa** - pkt 38 Załącznika do Decyzji)* i ok. (***tajemnica przedsiębiorstwa** - pkt 39 Załącznika do Decyzji*), występuje silna konkurencja ze strony innych przedsiębiorców wynajmujących powierzchnie przemysłowe, wśród których w szczególności wymienić należy: (***tajemnica przedsiębiorstwa** - pkt 32 Załącznika do Decyzji)*

Dodatkowo należy zauważyć, że rynek wykazuje tendencję wzrostową i dysponuje wolnymi powierzchniami przemysłowymi, których udział w całym wolumenie istniejących powierzchni oscyluje od kilku do kilkunastu procent.

Powyższe wskazuje zatem, iż uczestnicy koncentracji zmuszeni są działać w warunkach konkurencji ze strony innych podmiotów oferujących, tak jak oni, powierzchnie przemysłowe na wynajem, których ilość regularnie wzrasta. Dodatkowym źródłem presji konkurencyjnej wywieranej na dostawców powierzchni przemysłowej może być zwiększenie jej podaży poprzez wybudowanie nowych powierzchni, w formie BTS czy też przez przedsiębiorców samodzielnie zabezpieczających własne potrzeby magazynowe. Tym samym możliwość narzucania przez uczestników koncentracji (wynajmujących) kontrahentom (najemcom) niekorzystnych warunków umów jest dodatkowo ograniczona.

Biorąc pod uwagę powyższe należy uznać, iż wskutek koncentracji SELP z EPISO Cake nie dojdzie do istotnego ograniczenia konkurencji na lokalnym rynku wynajmu powierzchni przemysłowych obejmującym Region Poznania, na który koncentracja wywiera wpływ w układzie horyzontalnym.

W sprawie brak jest rynków właściwych, na które koncentracja wywierałaby wpływ w układzie wertykalnym i konglomeratowym.

Mając powyższe na uwadze organ antymonopolowy 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 rynku.

W związku z powyższym orzeczono, jak w sentencji.

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów oraz art. 479^{28} § 2 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 1964 r. Nr 43, poz. 296 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 dwóch tygodni od dnia jej doręczenia.

Z upoważnienia Prezesa Urzędu
Ochrony Konkurencji i Konsumentów
Dyrektor Departamentu Kontroli Koncentracji
Robert Kamiński

Otrzymuje:

1) **SELP Administration S.a.r.l, Luksemburg**