



OTSUS

11.01.2024 nr 5-5/2024-001

Koondumisele nr 27/2023 OÜ VK SPV1 ja Viru Väljaku Arenduse AS, AS Viru Keskus, AS Viru Center ettevõtja osa loa andmine

1. Koondumine

12.12.2023 esitas OÜ VK SPV1 lepinguline esindaja Konkurentsiametile koondumise teate, mille kohaselt Tallinna notar Merle Saar-Johanson on 08.12.2023 koostanud ja tõestanud aktsiate võlaõigusliku müügilepingu OÜ VK SPV1 (registrikood 16117840), AS Kapitel (registrikood 11424080), ELL Real Estate Holding B.V. (Hollandi registrikood 66711967, edaspidi ELL), osahing Tristafan (registrikood 10452387) ja AS Viru Center (registrikood 10890408) ning AS Pontos Baltic (registrikood 10341363) vahel. Lepingu kohaselt omandab OÜ VK SPV1 50% Viru Väljaku Arenduse AS-i (registrikood 10713422), 48,6% AS-i Viru Keskus (registrikood 10932986) aktsiakapitalist ja AS Viru Center osa (Viru väljak 4-2 kinnistu koos selle oluliste osade ja päraldistega ning kinnistut koormavate üürilepingutega).

Tehingu tulemusena omandab OÜ VK SPV1 ainuvalitseva mõju Viru Väljaku Arenduse AS-i, AS-i Viru Keskus ja Viru Center osa (Viru väljak 4-2 kinnistu) üle konkurentsiseaduse (edaspidi KonkS) § 2 lg 4 tähenduses ning antud juhul on tegemist koondumisega KonkS § 19 lg 1 punktis 2 sätestatud viisil.

Konkurentsiamet avaldas 12.12.2023 ülalnimetatud koondumise teate kohta teadaande väljaandes Ametlikud Teadaanded. Asjast huvitatud isikud nimetatud koondumise kohta arvamusi ja vastuväiteid ei esitanud.

2. Koondumise osalised

KonkS § 20 punkti 2 järgi on koondumise osaliseks füüsiline isik või ettevõtja, kes omandab valitseva mõju ühe ettevõtja või tema osa või mitme ettevõtja või nende osade üle.

KonkS § 20 punkti 4 järgi on koondumise osaliseks ettevõtja, kelle üle või kelle osa üle valitsev mõju omandatakse.

Seega on käesoleva koondumise osalisteks OÜ VK SPV1 ja Viru Väljaku Arenduse AS, AS Viru Keskus, AS Viru Center.

OÜ VK SPV1 on Eestis registreeritud hetkel majandustegevuseta äriühing, mis kuulub Kapiteli kontserni (kontserni ematähtsuseks on valdusettevõtja Kapitel Holding OÜ, registrikood 16720127) ning mille üle omab valitsevat mõju ELL Real Estate Holding B.V (Hollandi registrikood 66711967).

ELL Real Estate Holding B.V. on Hollandis registreeritud äriühing, mille üle omab valitsevat mõju AS Kapitel. Kapiteli kontserni peamiseks tegevusalaks on AS-i Kapitel ja teiste tütarettevõtjate omandis oleva ärikinnisvaraportfelli juhtimine ja uute ärikinnisvaraprojektide arendamine. AS Kapitel tegutseb peamiselt Baltikumis ja Tšehhi Vabariigis.

Lisaks kuulub AS-iga Kapitel samasse kontserni Kental Grupp OÜ (registrikood 16160438), mille tütarettevõtja on AS Riverito (registrikood 14975320), kelle tütarettevõtjate hulgas on Aktsiaselts MERKO EHITUS (registrikood 11520257) – valdusettevõtja, mille kontserni kuuluvad Eestis, Lätis, Leedus ja Norras ehitusalaseid terviklahendusi pakkuvad ehitus- ja kinnisvaraarenduse ettevõtjad.

Enamiku AS-i Kapitel tütarettevõtjate põhitegevusalaks on konkreetsete kinnisvaraobjektide arendamine ja haldamine või valdusfirmade tegevus. Üldjuhul on Kapiteli kontsernis iga kinnisvaraobjekti jaoks loodud eraldi projektiettevõtja ehk igale tütarettevõtjale kuulub üks konkreetne kinnisvaraobjekt. Eestis tegutsevate tütarettevõtjate tegevus on järgmine:

- 1) OSAÜHING-ule DELTA PLAZA kuulub Tallinnas Pärnu mnt 141 asuv büroohoone Delta Plaza. Hoone esimesel korrusel paiknevad toitlustus ja äripinnad, 2-14 korrusel asuvad büroopinnad. Hoone juurde kuulub parkimismaja.
- 2) OSAÜHING-ule VEEILU kuulub Tallinna südalinnas Viru Väljak 3 asuv neljatärnihotell Nordic Hotel Forum. OSAÜHING VEEILU üürib hotelli operaatorlepinguga Osaühingule Nordic Hotels, lisaks asub hoones üürnikuna ilusalong.
- 3) osaühingule Sõpruse Investeeringud kuulub 100%-liselt tütarettevõtja Sõpruse Ärimaja OÜ. Sõpruse Ärimaja omanduses on büroohoone aadressil Sõpruse pst. 145 ning sellega kaasnev parkimismaja. Büroohoone esimesel korrusel paiknevad kaubandus- ja teeninduspinnad ning toitlustuskoht, 2.-5. korrusel asuvad bürood.
- 4) OÜ-le Smuuli Kvartal kuulub J. Smuuli tee 1 asuv hoonestamata kinnistu pindalaga ca 11,4 hektarit. Detailplaneeringu järgi tohib kinnistule ehitada kuni 5 hoonet, milleks võivad olla kuni 4-korruselise kaubanduskeskus ning 12- ja 14-korruselised büroohooned.
- 5) OÜ Mehed Ei Nuta tegevusalaks on kruusa- ja liivakarjääride tegevus. Ettevõtjale on Keskkonnaministeeriumi poolt välja antud luba KMIN-089 Eesti territoriaalmeres Naissaare II liivakarjääri kaevandamiseks, mis kehtib kuni 08.08.2031. Sama tähtajaga on ettevõtjale 2014. aastal väljastatud vee erikasutusluba nr L.VV/325148. Hetkel aktiivne majandustegevus puudub.
- 6) Osaühing Kõltsu Mõis põhitegevuseks on Kõltsu Mõisa (nii peahoone kui ka väliala) haldamine.

Läbi 100% osaluse ELL-is, omab AS Kapitel valitsevat mõju ka alljärgnevate ettevõtjate üle:

- 7) Arter Kinnisvara OÜ-le kuuluvad arendusjärgus kinnistud Tallinna Liivalaia tänava piirkonnas. Kinnistul on valmimas bürooonekompleks (Arter kvartal), mis koosneb kolmest tornist, mis on omavahel ühendatud mitmekorruselise parkla ja muude pindadega.
- 8) OÜ-le Imanta kuulub kinnistu Tallinnas aadressil Imanta tn 8. Käesoleval hetkel majandustegevust ei toimu.
- 9) OÜ-le V5 kuulub Tallinnas Völvi tn 5 asuv kinnistu.
- 10) OÜ-le Kalasadama 10 kuulub Tallinnas Kalasadama tn 10 asuv kinnistu. Käesoleval hetkel üüritakse kinnistut parkimisteenuse osutajale.
- 11) OÜ-le Kalasadama Kai kuuluvad Tallinnas Kalasadama tn 5 ja 7 asuvad kinnistud.

Lisaks omab AS Kapitel 50%-st osalust järgmistes ettevõtjates:

- 12) Viru Väljaku Arenduse AS, mille tegevuseks on Tallinnas Viru Keskuses (Viru väljak 6) asuvate pindade omamine, väljaüürimine ja haldamine. Viru Väljaku Arendus AS-ile kuulub 51,4% AS Viru Keskus aktsiatest. AS Viru Keskus põhitegevuseks on igapäevase majandustegevuse korraldamine kaubanduskeskuses.
- 13) Osühing Vara HTG, millele kuulub hotellihoone Tallinna kesklinnas aadressil A. Laikmaa 5, mis on antud pikaajalisele rendile TLG Hotel OÜ-le.
- 14) AS Viru Keskus.
- 15) Kodusadam Osühing, mis tegeleb kinnisvara arendamisega Tallinnas Noblessneri sadama piirkonnas.
- 16) Kapitel Logistics OÜ (tütarettvõtjad Laagri Logistika OÜ ja Pähklikimäe Logistika OÜ), millele kuuluvad logistikakeskused ja hoonestamata kinnistud Harjumaal.
- 17) AS Connecto Eesti, mis tegeleb elektri- ja sidevõrkude ehitusega.

AS-i Viru Center on Eestis registreeritud äriühing, mille ainuaktsionär on AS Pontos Baltic, mille ainuaktsionäriks on omakorda Pontos Oy (Soome registrikood 2119855-4). Pontos Oy on Soome päritolu investeerimisettevõtja, mis on keskendunud kinnisvarainvesteeringutele Soomes, Portugalis ja Eestis.

Lisaks sellele on AS-il Viru Center osalused Viru Väljaku Arenduse AS-is ja AS-is Viru Keskus.

Kõnesolevas koondumises loetakse AS Viru Center ettevõtja osaks kinnistu Tallinnas, aadressil Viru väljak 4-2 (registriosa nr 7426701, katastritunnus 78401:102:0140, pindala 16 063 m² ja sihtotstarve ärimaa 85% ja üldkasutatav maa 15%), millel asub osa Viru Keskuse nime kandev kaubanduskeskus.

3. Õiguslik hinnang

3.1 Koondumise kontrolli kohaldamine

KonkS § 21 lg 1 kohaselt kontrollitakse koondumist, kui koondumise osaliste eelnenud majandusaasta käibed Eestis kokku ületavad 6 000 000 eurot ja vähemalt kahe koondumise osalise käibed Eestis ületavad kummalgi 2 000 000 eurot.

Koondumise osaliste eelmise majandusaasta käive Eestis oli kokku üle 6 000 000 euro ja koondumise osaliste Eesti käive eraldi ületas nimetatud perioodil 2 000 000 eurot, mistõttu kuulub koondumine KonkS § 21 lg 1 kohaselt kontrollimisele.

3.2 Kaubaturud

KonkS § 3 lg 1 kohaselt on kaubaturg hinna, kvaliteedi, tehniliste omaduste, realiseerimis- ja kasutustingimuste ning tarbimis- ja muude omaduste poolest ostja seisukohalt omavahel vahetatavate või asendatavate (edaspidi asendatavate) kaupade käibimise ala, mis hõlmab muu hulgas kogu Eesti territooriumi või selle osa.

Majandus- ja kommunikatsiooniministri 17.07.2006 määrus nr 69 Koondumise teate esitamise juhendi (edaspidi juhend) § 8 lg 3 punkti 1 kohaselt on horisontaalselt mõjutatud kaubaturuks selline kaubaturg, kus tegutseb vähemalt kaks koondumise osalist või nendega samasse kontserni kuuluvat ettevõtjat ja koondumine tekitab vähemalt 15-protsendilise ühise turuosa. Sama paragrahvi lõike 3 punkti 2 kohaselt on vertikaalselt mõjutatud kaubaturuks iga

kaubaturg, kus tegutseb üks või mitu koondumise osalist või nendega samasse kontserni kuuluvat ettevõtjat, mis eelneb või järgneb kaubaturule, kus tegutseb mõni teine koondumise osaline või temaga samasse kontserni kuuluv ettevõtja, ning kus mõne osalise individuaalne turuosa või osaliste ühine turuosa on vähemalt 25 protsenti, olenemata sellest, kas nad on tegelikult müüja ja ostja suhetes või mitte.

Konkurentsiamet on oma varasemas praktikas eristanud kinnisvara sektoris kaubanduspindade rendile andmise kaubaturgu Tallinnas (sh lähiümbrus).¹

Enamiku AS-i Kapitel tütaretevõtjate (kuhu alla kuulub ka OÜ VK SPV1 üle valitsevat mõju omav ELL) põhitegevusalaks on konkreetsete kinnisvaraobjektide arendamine ja haldamine või valdusfirmade tegevus.

AS-ile Viru Center kuulub Viru väljak 4-2 kinnistu ja lisaks kuulub AS-ile Viru Center ühine valitsev mõju (koos AS-iga Kapitel) Viru Väljaku Arenduse AS-i ja AS-i Viru Keskus üle.

Seega tekib koondumise osaliste vahel horisontaalne kattuvus äripindade üürile andmise osas, täpsemalt kaubanduspindade üürile andmise kaubaturul Tallinnas ja selle lähiümbruses.

Colliers International Advisors OÜ andmete kohaselt oli Tallinna kaubanduspindade üüritava pinna kogumaht 2023. aasta kolmanda kvartali seisuga ca 767 000 m².² AS-i Kapitel portfelligi ei ole teisi kaubanduspindu Tallinnas peale Viru Keskuse, mille kogu väljaüüritav pind (GLA) on [.....] m² (praegu ühine valitsev mõju läbi osaluse Viru Väljaku Arenduse AS-is [.....] m² osa suhtes, AS-ile Viru Center kuuluva osa suurus on [.....] m²). Seega tehingujärgselt oleks AS-i Kapitel Tallinna kaubanduspindade portfelli kokku [.....] m². Turu kogumahu (767 000 m²) alusel arvutades moodustab kogu Viru Keskuse väljaüüritavate pindade osakaal Tallinna kaubanduspindadest ligikaudu [0-5] %.

Kuna koondumise osaliste ühine turuosa äripindade üürile andmise osas Tallinnas oli 2023. aasta andmetel alla 15%, ei ole tegemist horisontaalselt mõjutatud kaubaturuga juhendi tähenduses. Vertikaalsed seosed koondumise osaliste äritegevustes puuduvad.

Kuna käesoleva koondumise tulemusel ei teki horisontaalselt ega vertikaalselt mõjutatud kaubaturgusid juhendi tähenduses, ei ole kaubaturgude ning nende geograafiliste ulatuste täpne piiritlemine vajalik.

3.3 Hinnang koondumisele

KonkS § 22 lg 3 kohaselt keelab Konkurentsiamet koondumise, kui see oluliselt kahjustab konkurentsi kaubaturul, eelkõige turgu valitseva seisundi tekkimise või tugevnemise kaudu.

KonkS § 13 lg 1 järgi omab turgu valitsevat seisundit ettevõtja või mitu samal kaubaturul tegutsevat ettevõtjat, kelle positsioon võimaldab tal/neil sellel kaubaturul tegutseda arvestataval määral sõltumatult konkurentidest, varustajatest ja ostjatest. Turgu valitseva seisundi olemasolu eeldatakse, kui ettevõtjale või mitmele samal kaubaturul tegutsevale ettevõtjale kuulub kaubaturul vähemalt 40 protsenti käibest.

Eelnevat arvestades tekib koondumise osaliste äritegevuste vahel horisontaalne kattuvus kaubanduspindade üürile andmisel Tallinnas.

Samas tegelevad kaubanduspindade üürile andmisega Tallinnas lisaks koondumise osalistele

¹ Konkurentsiameti 14.05.2018 otsus nr 5-5/2018-035 (EfTEN / Tähesaju City OÜ osa loa andmine)

² Colliers. Baltic Real Estate Market Snapshot | Q3 2023

väga mitmed teised ettevõtjad, näiteks Ülemiste Center OÜ, ROCCA al MARE KAUBANDUSKESKUSE AKTSIASELTS, AS Solaris Keskus, Kristiine Keskus OÜ, OÜ Nautica Keskus, OÜ Mustamäe Keskus.

Kokkuvõtvalt on Konkurentsiamet seisukohal, et kõnesoleva koondumise tulemusena ei muutu kaubaturgude struktuur sellisel viisil, mis kahjustaks oluliselt konkurentsi. Samuti ei tekita ega tugevda käesolev koondumine turgu valitsevat seisundit KonkS § 13 lg 1 tähenduses. Seega ei esine käesoleva koondumise puhul KonkS § 22 lg 3 nimetatud asjaolusid, mis tingiksid koondumise keelamise.

Lähtudes eelnevast ja juhindudes KonkS § 27 lg 1 p 1 otsustab Konkurentsiamet

anda loa OÜ VK SPV1 ja Viru Väljaku Arenduse AS, AS Viru Keskus, AS Viru Center ettevõtja osa koondumisele.

Otsuse peale võib esitada vaide Konkurentsiameti peadirektorile haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul, arvates käesoleva otsuse teatavakstegemisest.

KonkS § 27 lg 6¹ kohaselt peavad koondumise osalised koondumise jõustama kuue kuu jooksul koondumiseks loa andmise otsuse kehtima hakkamisest arvates. Konkurentsiamet võib koondumise osalise põhjendatud taotluse alusel seda tähtaega ühe korra pikendada kuni ühe aastani.

(allkirjastatud digitaalselt)

Evelin Pärn-Lee
Peadirektor

Konkurentsiameti 11.01.2024 nr 5-5/2024-001 ära kiri on samane originaaliga. Ära kirjast on välja jäetud ärisaladused, vastavad kohad on tekstis tähistatud nurksulgudega.

/Mihkel Paasma/ 19.01.2024