



OTSUS

27.11.2018 nr 5-5/2018-072

Koondumisele nr 39/2018 Usaldusfond EfTEN Real Estate Fund 4 / Pirita Tee Development OÜ osa loa andmine

1. Koondumine

06.11.2018 esitas Usaldusfondi EfTEN Real Estate Fund 4 (registrikood 14588404) tütarettevõtja Kadrioru Ärikeskus OÜ (registrikood 14597772; endine ärinimi asutamisest 31.10.2018 kuni 09.11.2018 oli EfTEN SPV18 OÜ) seaduslik esindaja Konkurentsiametile koondumise teate, mille kohaselt on 01.11.2018 Tallinna notar Merle Saar-Johansoniga koostanud ja tõestanud notariaalakti võlaõigusliku müügilepingu Pirita Tee Development OÜ (registrikood 11997083) ja EfTEN SPV18 OÜ vahel. Lepingu esemeks on kinnistu asukohaga Narva mnt 63, Tallinn koos selle oluliste osade ja päraldistega (edaspidi Kinnistu).

Tehingu tulemusena kuulub Pirita Tee Development OÜ osa, milleks on Kadrioru Ärikeskus OÜ poolt omandatav Kinnistu, Usaldusfondi EfTEN Real Estate Fund 4 kaudu fondivalitseja EfTEN Capital AS-i valitseva mõju alla konkurentsiseaduse (edaspidi KonkS) § 2 lg 4 tähenduses ning antud juhul on tegemist koondumisega KonkS § 19 lg 1 p 2 sätestatud viisil.

Konkurentsiamet avaldas 07.11.2018 ülalnimetatud koondumise teate saamise kohta teate 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.

KonkS § 19 lõike 3 tähenduses on ettevõtja osa ettevõtja vara või ettevõtja organisatsiooniliselt iseseisev osa, sealhulgas ettevõtte või käitis, mis on äritegevuse aluseks ja millele on selgelt omistatav käive kaubaturul.

Seega on käesoleva koondumise osalisteks Usaldusfond EfTEN Real Estate Fund 4 ja Pirita Tee Development OÜ.

Usaldusfond EfTEN Real Estate Fund 4 asutas käesolevaks tehinguks 17.10.2018 tütarettevõtja Kadrioru Ärikeskus OÜ (asutamisel ärinimi EfTEN SPV18 OÜ), kelle kaudu omandatakse valitsev mõju Pirita Tee Development OÜ osa (Kinnistu) üle. Ettevõtja majandustegevus algab Kinnistu omandamisega, milleks on Kinnistu üürile andmine ja majandamine.

Usaldusfond EfTEN Real Estate Fund 4 on äriregistris registreeritud juriidiline isik, kelle täisosanik on EfTEN Capital AS-i tütarettevõtja EfTEN Neljas GP OÜ. Usaldusfond EfTEN Real Estate Fund 4 varade valitsejaks on alternatiivfondide fondivalitseja tegevusluba omav EfTEN Capital AS, kelle tegevuse üle teostab järelevalvet Finantsinspektsioon. Usaldusfond EfTEN Real Estate Fund 4 on ärikinnisvarasse investeeriv mitteavalik kinnine fond. Fondi investeerimise põhimõtteks on konservatiivsus ning madalate äririskide võtmine. Üle 10%-list osalust fondis omavad Swedbank pensiju ieguldijumu pläns "Dinamika" (20,89%), SEB Progressiivne Pensionifond (18,77%), LHV Pensionifond L (14,83%) ja Swedbank Pensionifond K3 (10,23%).

Pirita Tee Development OÜ (registrikood 11997083) on Eestis registreeritud äriühing, mis kuulub koondumise eelselt järgmistele isikutele:

- 1) füüsilisele isikule G.S.A. (Venemaa, sünniaeg [...]) osaluse suurus 33,3%;
- 2) Supergate OÜ (registrikood 10933885), osaluse suurus 66,7%.

Pirita Tee Development OÜ põhitegevus on enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus. Pirita Tee Development OÜ osa, mille üle Usaldusfond EfTEN Real Estate Fund 4 valitseva mõju omandab, on Kinnistu, mis asub Tallinnas aadressil Narva mnt 63 (registriosa nr 1303801; katastritunnus 78401:115:0188; pindala 6 824 m²).

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.

Vastavalt KonkS § 24 lg 7 juhul, kui eelneva kahe aasta jooksul on üks ja sama ettevõtja või samasse kontserni kuuluv ettevõtja omandanud valitseva mõju ettevõtjate üle, kes tegutsevad Eestis ühes ja samas majandusharus, peab selle ettevõtja käive, kelle üle omandatakse valitsev mõju, sisaldama ka nende ettevõtjate käivet, kelle üle on valitsev mõju omandatud koondumisele eelneva kahe aasta jooksul.

Võttes arvesse, et EfTEN Capital AS-i valitsemise all olevad investeerimisfondid on eelneva kahe aasta jooksul omandanud valitseva mõju kinnisvara haldamise ja rendile andmisega tegelevate äriühingute üle ning lähtudes KonkS § 24 lg 7 sätestatud täiendavast käibekriteeriumist, ületavad koondumise osaliste käibed KonkS § 21 lg 1 sätestatud käibemäärasid. Seega kuulub käesolev koondumine 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 määruse 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.

EfTEN Capital AS-i valitsemise all olevad kinnisvarafondid omavad erinevaid ärikinnisvara objekte (büroopinnad, kaubanduspinnad, lao- ja tootmispinnad, hotellid) ning tegelevad nende üürile ja rendile andmisega. Omandatava Pirita Tee Development OÜ osa äritegevuse eesmärgiks on Kinnistu üürile andmine ja majandamine. Seega tekib EfTEN Capital AS-i valitsemise all olevate kinnisvarafondide ärikinnisvara objektide ja omandatava osa vahel horisontaalne kattuvus büroopindade üürile andmisel.

Colliers International Advisory OÜ andmetel on Tallinna büroopindade üüritava pinna kogumaht 2018. aasta kolmanda kvartali seisuga 925 440 m². EfTEN-i fondide omanduses olevate pindade kogumaht Tallinnas on enne omandatavat Kinnistut 40 248 m² ehk osakaaluna ligikaudu 4,3% Tallinnas asuvatest büroopindadest. Käesoleva koondumise järgselt suureneks EfTEN-i fondide omanduses olevate büroopindade suurus 6 824 m² võrra ehk 47 072 m²-ni, moodustades ligikaudu 5,1% Tallinna büroopindadest.

Kuna käesoleva koondumise tulemusel ei teki horisontaalselt ega vertikaalselt mõjutatud kaubaturgusid juhendi § 8 lõike 3 punktide 1 ja 2 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.

Pirita Tee Development OÜ osa (Kinnistu) omandamise järgselt suureneb EfTEN-i fondide omanduses olevate büroopindade osakaal Tallinnas 0,8% võrra ehk moodustades ligikaudu 5,1% kõigist Tallinna büroopindadest.

Koondumise teate kohaselt tegelevad Tallinnas büroopindade üürile andmisega mitmed ettevõtjad. Suuremate konkurentidena on nimetatud AS Technopolis Ülemiste, Colonna Kinnisvara OÜ, AS Kawe Plaza, Capital Mill OÜ, Kaamos Group OÜ.

Eeltoodut arvestades on Konkurentsiamet seisukohal, et käesoleva 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 eeltoodust ja juhindudes KonkS § 27 lg 1 p 1

otsustan:

anda luba Usaldusfond EfTEN Real Estate Fund 4 ja Pirita Tee Development OÜ 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/

Kristel Rõõmusaar
Konkurentsiameti juhataja – peadirektori asetäitja

Konkurentsiameti 27.11.2018 otsuse nr 5-5/2018-072 ära kiri on samane originaaliga. Ära kirjast on välja jäetud ärisaladused, vastavad kohad tekstis on tähistatud nurksulgudega.

/Svetlana Ljutova/ 11.12.2018