



OTSUS

09.12.2020 nr 5-5/2020-044

Koondumisele nr 29/2020 EfTEN Pirita OÜ / OÜ Arca Varahaldus ettevõtja osa loa andmine

1. Koondumine

23.11.2020 esitas EfTEN SPV19 OÜ (uus ärinimi alates 02.12.2020 EfTEN Pirita OÜ; registrikood 16101878) seaduslik esindaja Konkurentsiametile koondumise teate, mille kohaselt on 20.11.2020 Tallinna notar Merle Saar-Johanson koostanud ja tõestanud notariaalakti võlaõigusliku müügilepingu OÜ Arca Varahaldus (registrikood 12392672) ja EfTEN SPV19 OÜ vahel. Lepingu esemeks on kinnistu asukohaga Hunditubaka tee 12 // Karukella tee 5, Tallinn (registriosa nr 8521701, katastritunnus 78401:208:7420, pindala 13 270 m²), koos selle oluliste osade ja päraldistega (OÜ Arca Varahaldus ettevõtja osa). Tehingu tulemusena kuulub OÜ Arca Varahaldus ettevõtja osa (edaspidi Kinnistu) EfTEN Pirita OÜ-le ning seega kinnisvarafondi EfTEN Real Estate Fund III AS (registrikood 12864036) 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 23.11.2020 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.

Seega on käesoleva koondumise osalisteks EfTEN Pirita OÜ ja OÜ Arca Varahaldus.

Kinnisvarafond EfTEN Real Estate Fund III AS asutas 19.11.2020 käesolevaks tehinguks tütaretevõtja EfTEN SPV19 OÜ ja muutis 02.12.2020 asutatud äriühingu ärinime EfTEN Pirita OÜ-ks. EfTEN Pirita OÜ kaudu omandatakse valitsev mõju Kinnistu üle. EfTEN Pirita OÜ majandustegevus algab Kinnistu omandamisega, milleks on Kinnistu üürile andmine ja majandamine.

EfTEN Real Estate Fund III AS on äriregistris registreeritud juriidiline isik, kelle aktsiad kuuluvad (seisuga 23.11.2020 kl 9.00) 2973 aktsionärile, sh üle 10%-list osalust omavad:

Altius Capital OÜ (14,26%), OÜ Järve Kaubanduskeskus (10,23%) ja OÜ Hoiukonto (10,19%). Ükski EfTEN Real Estate Fund III AS-i aktsionäridest, kes omab osalust üle 10%, ei oma valitsevat mõju fondi üle. Koondumise teate kohaselt ei ole ka nimetatud aktsionäride vahel sõlmitud aktsionäride lepinguid ega muid kokkuleppeid. EfTEN Real Estate Fund III AS on Finantsinspektsiooni juures registreeritud ärikinnisvarasse investeeriv avalik kinnine fond, mille aktsiad on alates 01.12.2017 kaubeldavad Nasdaq Tallinna börsil. Fondi investeerimise põhimõtteks on konservatiivsus ning madalate äririskide võtmine. EfTEN Real Estate Fund III AS-i varade valitsejaks on fondivalitseja tegevusluba omav EfTEN Capital AS, kelle tegevuse üle teostab järelevalvet Finantsinspektsioon. EfTEN Real Estate Fund III AS investeerimisobjektid on äriotstarbelised rahavoogu tootvad kinnisvaraobjektid (kinnistud) või nendega seotud väärtpaberid, sh on lubatud investeerida kinnisvaraobjekti opereeriva ettevõtja osadesse või aktsiatesse.

OÜ Arca Varahaldus on Eestis registreeritud äriühing, mis kuulub 100% füüsilisele isikule Vinera Aljukova (isikukood 46404170353). OÜ Arca Varahaldus põhitegevuseks on enda kinnistute arendamine ja majandamine, sh Kinnistu majandamine, kus asub uus hooldekodu hoone (hoone on kasutamiseks valmis ning on esitatud taotlus kasutusloa saamiseks). Kogu Kinnistu antakse üürile Pirita Kodu OÜ-le. Kinnistul asuva hoone pindala saab olema ligikaudu 6050 m² ja kuhu on kavandatud 250 voodikohta.

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.

Euroopa Komisjon on oma otsustes piiritletud kinnisvara kaubaturgu kui üldist kinnisvara kaubaturgu, märkides siiski, et kinnisvara kaubaturgu võib segmentida teatud omaduste järgi. Kinnisvarateenuste all võib eristada mitmeid erinevaid segmente: kinnisvaraarendus, müük, vahendus, rent, hindamine, hooldus- ja haldusteenused, finantseerimine jms. Kinnisvararendi puhul eristatakse era- ja juriidilistele isikutele kinnisvara rentimist, viimase puhul on võimalik turgu täiendavalt segmenteerida tööstus-, büroo- ja kaubanduspindade rendiks¹.

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 OÜ Arca Varahaldus ettevõtja osa äritegevuse eesmärgiks on Kinnistu (sh hooldekodu hoone) üürile andmine ja majandamine.

Käesoleva koondumise puhul on võimalik lähtuda nii laiemast (ärikinnisvara) kui ka kitsamast (hooldekodupinnad) kaubaturu piirtlusest. Kuna EfTEN Capital AS-i valitsemise all olevatele kinnisvarafondidele ei kuulu koondumise eelselt ühtegi hooldekodu teenuste osutamisega seonduvat kinnisvaraobjekti, ei teki koondumise osaliste tegevuste vahel horisontaalset kattuvust hooldekodupindade üürile ja rendile andmise segmendis. Koondumise osaliste tegevuste vahel tekib horisontaalne kattuvus vaid laiema kaubaturu piirtluse puhul, st ärikinnisvara üürile ja rendile andmise kaubaturul. Seetõttu hindab Konkurentsiamet antud koondumise mõju ja EfTEN Capital AS-i valitsemise all olevatele kinnisvarafondide positsiooni ärikinnisvara üürile ja rendile andmise kaubaturul Tallinnas (sh lähiümbrus).

Vertikaalsed seosed koondumise osaliste äritegevustes puuduvad.

Kuivõrd käesolev koondumine ei mõjuta oluliselt konkurentsiolukorda ühelgi kaubaturul, ei ole kaubaturgude täpne piiritlemine antud koondumise puhul vajalik.

Colliers International Advisory OÜ andmetel on Tallinna (sh lähiümbrus) äripindade üürile andmise (büroopindade, kaubanduspindade, lao- ja tootmispindade) kogumaht 2020. aasta kolmanda kvartali lõpu seisuga 3 700 250 m². EfTEN Capital AS-i valitsetavate

¹ Näiteks Euroopa Komisjoni otsused Case No IV/M.1637 – DB INVESTMENTS/ SPP/ ÖHMAN - https://ec.europa.eu/competition/mergers/cases/decisions/m1637_en.pdf; Case No COMP/M. 1937 – Skandia Life/Diligentia - https://ec.europa.eu/competition/mergers/cases/decisions/m1937_en.pdf; Case M.7203-UNIBAIL-RODAMCO/ CPPIB/ CENTRO - https://ec.europa.eu/competition/mergers/cases/decisions/m7203_20140506_20310_3706858_EN.pdf.

ärikinnisvara fondide omanduses olevate üüripindade kogumaht Tallinnas (sh lähiümbrus) on enne omandatavat Kinnistut 171 783 m² ehk osakaaluna ligikaudu 4,6% Tallinnas (sh lähiümbrus) asuvatest äripindadest. Käesoleva koondumise järgselt suureneks EFTEN Capital AS-i valitsetavate ärikinnisvara fondide omanduses olevate äripindade suurus 6 050 m² võrra ehk 177 833 m²-ni, moodustades ligikaudu 4,8% Tallinna (sh lähiümbrus) äripindadest.

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.

OÜ Arca Varahaldus ettevõtja osa (Kinnistu) omandamise järgselt suureneb EFTEN Capital AS-i valitsetavate ärikinnisvara fondide omanduses olevate äripindade osakaal Tallinnas (sh lähiümbrus) 0,2% võrra ehk moodustades ligikaudu 4,8% kõigist Tallinna (sh lähiümbrus) äripindadest.

Antud koondumine toob kaasa muutuse hooldekodu teenuste osutamisega seonduva kinnisvara üürile andmise kaubaturu struktuuris seoses uue osaleja sisenemisega kaubaturule, suurendades seeläbi turuosaliste arvu ja parandades konkurentsiolukorda antud kaubaturul.

Konkurentsiameti hinnangul ei kõrvalda käesolev koondumine konkurentsi üheski äripindade üürile andmise kaubaturu segmendis, sest ka koondumise järgselt tegutsevad nii kogu äripindade üürile andmise kaubaturul kui ka selle alamturgudel mitmed ettevõtjad. Suuremad konkurendid on näiteks Northern Horizon Capital AS, Kaamos Group OÜ, Colonna Kinnisvara OÜ, AS Kawe, AS Technopolis Ülemiste, Capital Mill OÜ, East Capital Real Estate AS, AS LHV Group jne.

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 otsustab Konkurentsiamet

anda luba EFTEN Pirita OÜ ja OÜ Arca Varahaldus 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/

Kristel Rõõmusaar
Konkurentsiameti juhataja – peadirektori asetäitja

*Konkurentsiameti 09.12.2020 otsuse nr 5-5/2020-044 ära kiri
on samane originaaliga.*

/Svetlana Ljutova/ 29.12.2020