



OTSUS

04.01.2019 nr 5-5/2019-002

Koondumisele nr 42/2018 EFTEN Kolmas OÜ / ABC Vara aktsiaselts osa loa andmine

1. Koondumine

EFTEN Kolmas OÜ (registrikood 14626157) esitas 20.12.2018 Konkurentsiametile koondumise teate, mille kohaselt vastavalt EFTEN Kolmas OÜ ja ABC Vara aktsiaselts (edaspidi ABC) vahel 14.12.2018 sõlmitud kinnistute ja kinnistute mõtteliste osade võlaõiguslikule müügilepingule kavatseb EFTEN Kolmas OÜ omandada ABC-le kuuluvad kaks kinnistut ja kahe kinnistu mõttelised osad.

Omandatavad kinnistud asuvad Tallinnas aadressidel:

- Mustjõe 1 ja Paldiski mnt 105
- Mustjuure 6

ja kinnistute mõttelised osad asuvad Tallinnas aadressidel:

- Mustjõe 3
- Paldiski mnt 97

Kinnistutel paikneb ABC kasutuses ja valduses olev automüügi- ja teeninduskeskus koos parklatega.

Tehingu tulemusena kuuluksid omandatavad kinnistud ja kinnistute mõttelised osad EFTEN Kolmas OÜ valitseva mõju alla KonkS § 2 lg 4 tähenduses ning tegemist on koondumisega KonkS § 19 lg 1 p 2 sätestatud viisil.

Konkurentsiamet avaldas 21.12.2018 ülal nimetatud 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 Kolmas OÜ ja ABC.

EfTEN Kolmas OÜ majandustegevus algab kinnistute omandamisega, varasem majandustegevus ettevõtjal puudub. EfTEN Kolmas OÜ kuulub EfTEN Real Estate Fund III AS-i valitseva mõju alla. EfTEN Real Estate Fund III AS-il on 1724 aktsionäri, sh kolm üle 10%-lise osalusega aktsionäri: Altius Energia OÜ - 14,13%, Järve Kaubanduskeskuse OÜ - 10,23% ja OÜ Hoiukonto – 10,18%. Ükski EfTEN Real Estate Fund III AS-i aktsionäridest, kes omab osalust üle 10%, ei oma kontrolli fondi üle. EfTEN Real Estate Fund III AS-i varade valitsejaks on alternatiivfondide 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.

ABC üle omab valitsevat mõju ABC Grupi AS, mille üle omakorda omab valitsevat mõju OÜ Landcom. ABC põhitegevuseks on ettevõtjale kuuluvate kinnistute arendamine ja majandamine.

ABC osa, mille üle EfTEN Kolmas OÜ valitseva mõju omandab, koosneb kahest kinnistust ja kahest kinnistu mõttelisest osast:

- Tallinnas Mustjõe 1 ja Paldiski mnt 105 asuv kinnistu (registriosa nr 1976101, mis koosneb kahest katastriüksusest: katastritunnust 78406:601:6830, pindala 1247m² ja katastritunnus 78406:601:6840, pindala 4419m²);
- Tallinnas Mustjuure 6 asuv kinnistu (registriosa 1976701, katastritunnus 78406:601:4520, pindala 1795m²);
- Tallinnas Mustjõe 3 asuvast kinnistust 1/2 mõtteline osa (registriosa 3717201, katastritunnus 78406:601:4850, kinnistu kogu pindala 695m²);
- Tallinnas Paldiski mnt 97 asuvast kinnistust 1200/2694 mõtteline osa (registriosa 11149501, katastritunnus 78406:601:6750, kinnistu kogu pindala 2694m², millest kaasomanike kokkuleppe alusel on müüja ainukasutus 1200m²).

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 ABC osa äritegevuseks on samuti ärikinnisvara arendamine ja majandamine. Kinnistutel asub käesoleval ajal ABC MOTORS AS-i kasutuses ja valduses olev automüügi- ja teeninduskeskus koos parklatega. Seega kattuvad EfTEN Capital AS-i valitsemise all olevate kinnisvarafondide ja ABC äritegevused.

Koondumise teate kohaselt võib omandatavad kinnistud jagada kasutusvõimaluste alusel järgmiselt:

- kaubandus/teeninduspinnad – ca 915,5 m²;
- remondi/laopinnad – ca 936,3 m²;
- büroopinnad – ca 248,3 m²;
- olme/abiruumid – 177,3 m².

Koondumise teate kohaselt ning tuginedes Colliers International Advisory OÜ andmetele moodustab EfTEN fondide omanduses olevate kaubandus- ja teeninduspindade osakaal ligikaudu 7,8% Tallinnas olevatest kaasaegsete kaubanduspindade üüripinnast, mille suurus on kokku ligikaudu 704 000 m². Seejuures on EfTEN Tähesaju tee OÜ-l pooleli Hortese kaubanduskeskuse arendamine, mille esialgne projektijärgne suurus on 5 656 m² ja mille valmimise järgselt suureneks EfTEN-i fondide omanduses olevate kaubanduspindade suurus 64 058 m²-ni, kokku 9,1 % Tallinnas olevatest kaasaegsetest kaubanduspindadest.

Lao- ja tootmispindade osas moodustab Colliers International Advisory OÜ andmetel EfTEN fondide omanduses olevate pindade maht ligikaudu 4,5% Tallinna ja Harjumaa vastavatest pindadest. Büroopindade arvestuses on EfTEN fondide osatähtsus Tallinnas koondumise teate andmetel ligikaudu 5%.

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.

ABC osa omandamise järgselt suureneb EFTEN fondide omanduses olevate erinevate funktsionaalsustega ärikinnisvara pindade osakaal marginaalselt ning ettevõtja turuosa ei kasva ühegi alternatiivse turumääratluse korral üle, Juhendis horisontaalselt mõjutatud kaubaturu lävendiks oleva, 15%.

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 loa EFTEN Kolmas OÜ ja ABC Vara aktsiaseltsi 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 04.01.2019 otsuse nr 5-5/2019-002
ärikiri on samane originaaliga.*

/Veiko Ilves/ 11.11.2019