



OTSUS

09.03.2018 nr 5-5/2018-018

Koondumisele nr 6/2018 EFTEN SPV19 OÜ / AS Mustamäe tee 16 osa ja OÜ Marja Arenduse Kinnisvara osa loa andmine

1. Koondumine

EFTEN SPV19 OÜ seaduslik esindaja esitas 23.02.2018 Konkurentsiametile koondumise teate, mille kohaselt vastavalt EFTEN SPV19 OÜ ja AS Mustamäe tee 16 ning OÜ Marja Arenduse Kinnisvara vahel 15.02.2018 sõlmitud kinnistute müügilepingule kavatses EFTEN SPV19 OÜ omandada kolm AS-ile Mustamäe tee 16 ja ühe OÜ-le Marja Arenduse Kinnisvara kuuluvat kinnistut. Omandatavad kinnistud asuvad Tallinnas Marja tänaval ning nendel paikneb Marienthali keskuse ärihoone.

Tehingu tulemusena kuuluksid omandatavad kinnistud, kui omandatavate ettevõtjate osad vastavalt konkurentsiseaduse (edaspidi KonkS) § 19 lõikele 3, EFTEN SPV19 OÜ valitseva mõju alla KonkS § 2 lg 4 tähenduses ning tegemist on koondumisega KonkS § 19 lg 1 p 2 sätestatud viisil.

Konkurentsiamet avaldas 26.02.2018 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 kohaselt 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 kohaselt on koondumise osaliseks ettevõtja, kelle üle või kelle osa üle valitsev mõju omandatakse.

KonkS § 19 lg 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 EFTEN SPV19 OÜ, AS Mustamäe tee 16 ning OÜ Marja Arenduse Kinnisvara.

EFTEN SPV19 OÜ kuulub EFTEN Kinnisvarafond II AS-i valitseva mõju alla. Varasem tegevus EFTEN SPV19 OÜ-l puudub. EFTEN Kinnisvarafond II AS on aktsiaseltsina asutatud kinnine alternatiivne investeerimisfond, mille aktsiakapital jaguneb hetkel 37 aktsionäri vahel. EFTEN Kinnisvarafond II AS on Finantsinspektsioonis registreeritud rahavoogu tootvasse ärikinnisvarasse investeeriv kinnine alternatiivne investeerimisfond. EFTEN Kinnisvarafond II

AS-i valitsejaks on asjakohast fondivalitseja tegevusluba omav EfTEN Capital AS, mis valitseb veel kahte Finantsinspeksioonis registreeritud kinnisvarafondi – EfTEN Kinnisvarafond AS-i ja EfTEN Real Estate Fund III AS-i.

EfTEN Kinnisvarafond II AS-i majandustegevuseks Tallinnas on kinnistu asukohaga Rävalla pst 3/Kuke 2 omamine, millel asub hotelli (Radisson Blue Sky Hotell) ning büroo- ja restoranipindadena kasutatav hoone, lisaks Magistral Kaubanduskeskus OÜ kaudu Sõpruse pst 201/203 kaubanduskeskuse majandamine.

EfTEN Kinnisvarafond AS-le kuuluvad Eestis järgmised kaubanduspinnad ja büroohooned:

Kaubanduspinnad

1. Võrus F.R. Kreutzwaldi 89, K-Rauta ehitus- ja kodukaupade kauplus;
2. Tallinnas A.H. Tammsaare 49, K-Rauta ehitus- ja kodukaupade kauplus;
3. Viljandis Tallinna tn 41, UKU kaubanduskeskus;
4. Tallinnas A.H. Tammsaare tee 116, Mustika kaubanduskeskus.

Büroohooned

1. Tallinnas Pärnu mnt 102c / Kauba 2a asuv büroohoone;
2. Tallinnas Pärnu mnt 105 asuv büroohoone;
3. Tallinnas Kadaka tee 63 asuv Elektrilevi Kadaka büroohoone;
4. Tallinnas Laki tn 24 asuv Eleringi Laki büroohoone;
5. Tallinnas A. Lauteri 5 asuv büroohoone.

EfTEN Real Estate Fund III AS-i kinnisvarainvesteeringuteks Eestis on: Harju maakonnas Saku vallas Jälgimäe külas asuv DSV logistikakeskus, Tallinnas Pärnu mnt 554 asuv kaubanduskeskus, mille ankurüürnikuks on AS Selver – Laagri Selver ja Harju maakonnas Saue vallas Laagri alevikus asuv aianduskeskus HORTES.

Kõik käesoleva koondumisega omandatavad kinnistud kuuluvad AS-ile Mustamäe tee 16 ja OÜ-le Marja Arenduse Kinnisvara, mis kuuluvad AS-i GILDHALL, valitseva mõju alla. AS GILDHALL kuulub omakorda OÜ-le Telsarro ning viimane omakorda Norras registreeritud ettevõtjale CREATI ESTATE AS-le, mille näol on tegemist Norra erainvestoritele kuuluva ettevõtjaga.

AS-ile Mustamäe tee 16 ja OÜ-le Marja Arenduse Kinnisvara kuuluvad ning käesoleva koondumisega võõrandatavad kinnistud on järgmised:

1. Tallinnas aadressil Marja tn 1a, Marja tn 1 / Mustamäe tee 16 asuv kinnistu (registriosa nr 469401), mis koosneb kahest katastriüksusest katastritunnusega 78407:701:0328, pindala 4 141 m² ja 78407:701:0327, pindala 9 014 m² – Marienthali keskuse ärihoone;
2. Tallinnas aadressil Marja tn T1 asuv kinnistu (registriosa nr 20881201), katastritunnus 78407:701:0333, pindala 1 143 m² - transpordimaa;
3. Tallinnas aadressil Marja tn 3c asuv kinnistu (registriosa nr 20881001), katastritunnus 78407:701:0332, pindala 45 m² - alajaam;
4. Tallinnas aadressil Marja tn 3b ja 3a asuv kinnistu (registriosa nr 20880901), mis koosneb kahest katastriüksusest katastritunnusega 78407:701:0330, pindala 4 427 m² ja katastritunnusega 78407:701:0329, pindala 5 277 m² – parkimisala ja laohoone.

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 eelnenud majandusaasta käibed Eestis kokku ületasid 6 000 000 eurot ja vähemalt kahe koondumise osalise käibed Eestis ületasid kummalgi 2 000 000 eurot. 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 kuuluvat 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. Omandatavate ettevõtjate osadega seonduvaks äritegevuseks saab olema Marienthali keskuse ärihoone büroopindade ja jaekaubanduspindade üürileandmine. Koondumisega omandatava vara hulka kuulub ka laohoone (kaarhall), kuid selle omandamisest tulenev kaubaturu struktuuri muudatus laopindade üürimisel Tallinnas on niivõrd marginaalne, et antud koondumisel ei ole selle täpsem analüüsimine vajalik.

Koondumise osaliste äritegevustes tekib horisontaalne kattuvus kaubanduspindade üürileandmisel ja büroopindade üürileandmisel.

Koondumise teate kohaselt oli ärikinnisvara konsultatsioonidega tegeleva rahvusvahelise äriühingu Colliers International Advisors OÜ hinnangul seisuga 20.02.2018 kaasaegsete jaekaubanduspindade suurus Tallinnas 648 000 m². EfTEN-i fondide omanduses olevate kaubanduspindade osakaal on seejuures 54 758 m² ehk kokku 8,5%. Koondumise tulemusel suureneb EfTEN fondide omanduses olevate kaubanduspindade suurus 3644 m² võrra kuni 58 402 m²-ni, mis moodustab 9% kõigest Tallinna kaubanduspindadest.

Koondumise teate kohaselt oli seisuga 20.02.2018 Tallinnas üüritavate büroopindade suurus kokku 862 000 m². EfTEN fondide omanduses olevate büroopindade suurus on seejuures 28

557 m² ehk kokku 3,3%. Kinnistute omandamise järgselt suureneb EFTEN fondide omanduses olevate büroopindade suurus 9 782 m² võrra kuni 38 339 m²-ni, mis moodustab 4,4% 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.

AS-ile Mustamäe tee 16 ning OÜ-le Marja Arenduse Kinnisvara kuuluvate kinnistute omandamise järgselt suureneb EFTEN-i fondide omanduses olevate kaubanduspindade osatähtsus Tallinnas ligikaudu 9%-ni ja büroopindade osatähtsus Tallinnas ligikaudu 4,4%-ni.

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 EFTEN SPV19 OÜ, AS Mustamäe tee 16 osa ja OÜ Marja Arenduse Kinnisvara 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/

Märt Ots
Peadirektor

Konkurentsiameti 09.03.2018 otsuse nr 5-5/2018-018 ära kiri on samane originaaliga.

/Veiko Ilves/ 12.04.2018