



OTSUS

14.05.2018 nr 5-5/2018-035

Koondumisele nr 16/2018 EFTEN Real Estate Fund III AS / Tähesaju City OÜ osa loa andmine

1. Koondumine

25.04.2018 esitas EFTEN Real Estate Fund III AS-i tütarettevõtja EFTEN Tähesaju tee OÜ seaduslik esindaja Konkurentsiametile koondumise teate, mille kohaselt võtab EFTEN Tähesaju tee OÜ üle Aktsiaseltsi Hortes (endise ärinimega Aktsiaselts Trigon Gardering) ning Tähesaju City OÜ vahel 26.11.2014 sõlmitud ja 09.11.2016 muudetud Kinnistu võlaõiguslikust müügilepingust tulenevad Aktsiaseltsi Hortes õigused ja kohustused. Koondumise teatele on lisatud Tähesaju City OÜ (kui kinnistu koondumise eelse omaniku) ning Aktsiaseltsi Hortes (kui enda õiguste ja kohustuste üleandja) allkirjastatud kinnitused ostupakkumise aktsepteerimise kohta. Samuti on lisatud Tähesaju City OÜ, Aktsiaseltsi Hortes ja EFTEN Tähesaju tee OÜ vahel Tallinna notar Merle Saar-Johansonini koostatud notariaalakt Ühishüpotekide alt vabastamise avaldus, võlaõigusliku müügilepingu ülevõtmise leping, kinnistu omandiõiguse üleandmise asjaõigusleping ning kinnistamis-avaldused ja asjaõiguslepingud. Notariaalakti esemeks on kinnistu (edaspidi Kinnistu), mis asub Tallinnas aadressil Tähesaju tee 5, koos selle oluliste osade ja päraldistega.

Tehingu tulemusena kuulub Tähesaju City OÜ osa ehk omandatav Kinnistu EFTEN Tähesaju tee OÜ kaudu EFTEN Real Estate Fund III 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 27.04.2018 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 EfTEN Real Estate Fund III AS ja Tähesaju City OÜ.

EfTEN Tähesaju tee OÜ (registrikood 14472760) on EfTEN Real Estate Fund III AS-i poolt käesolevaks tehinguks 19.04.2018 asutatud tütarettevõtja, mille kaudu omandatakse valitsev mõju Tähesaju City OÜ osa üle. Ettevõtja majandustegevus algab Kinnistu omandamisega ning selle äritegevuseks jääb Kinnistu majandamine, milleks on alates Kinnistu omandamisest Kinnistule aianduskeskuse ehitamine ja selle üürile andmine Aktsiaseltsile Hortes.

EfTEN Real Estate Fund III AS (registrikood 12864036) on Finantsinspeksioonis registreeritud aktsiaseltsina asutatud avalik kinnine kinnisvarafond, mis asutati 2015. aastal ja mille aktsiad on alates 01.02.2017 kaubeldavad Tallinna börsil.

EfTEN Real Estate Fund III AS-i fondivalitseja on EfTEN Capital AS, mis on Eestis tegevusloa alusel tegutsev fondivalitseja ning mis valitseb veel kahte Finantsinspeksioonis registreeritud aktsiaseltsidena asutatud investeerimisfondi – EfTEN Kinnisvarafond AS ja EfTEN Kinnisvarafond II AS.

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.

EfTEN Kinnisvarafond II AS-i majandustegevuseks Tallinnas on kinnistu asukohaga Rävåla pst 3 / Kuke 2 omamine, millel asub hotell (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.

Tähesaju City OÜ (registrikood 11277696) on Eestis registreeritud äriühing, mis kuulub neljale Eesti äriühingule ning mille põhitegevus on äriregistri andmetel enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus.

Tähesaju City OÜ osa, mille üle EfTEN Real Estate Fund III AS valitseva mõju omandab, on Kinnistu, mis asub Tallinnas aadressil Tähesaju tee 5 (registriosa nr 11376050, katastritunnus 78401:101:3633, pindala 11 551 m²). Koondumise teate kohaselt on Kinnistule planeeritud aianduskeskuse esialgne projektijärgne suurus ca 5656 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 Tähesaju City OÜ osa äritegevuse eesmärgiks on Kinnistule aianduskeskuse rajamine ning selle üürile andmine Aktsiaseltsile Hortes. Seega tekib EfTEN Capital AS-i valitsemise all olevate kinnisvarafondide ärikinnisvara objektide ja omandatava osa vahel horisontaalne kattuvus kaubanduspindade üürile andmisel.

Koondumise teate kohaselt oli ärikinnisvara konsultatsioonidega tegeleva rahvusvahelise äriühingu Colliers International Advisory OÜ andmetel 10.05.2018 seisuga kaubanduspindade suurus Tallinnas 651 800 m². EfTEN-i fondide omanduses olevate pindade osakaal on 58 402 m² ehk osakaaluna ligikaudu 9% Tallinnas asuvatest kaubanduspindadest. Käesoleva koondumise järgselt suureneks EfTEN-i fondide omanduses olevate kaubanduspindade suurus 5656 m² võrra ehk 64 058 m²-ni, moodustades ligikaudu 9,8% Tallinna kaubanduspindadest. Juhul kui arvestada Tallinna kaubanduspindadele lisaks ka Tallinna lähiümbruses asuvaid kaubanduspindasid, võib nimetatud osakaal kujuneda väiksemaks.

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.

Tähesaju City OÜ osa omandamise järgselt suureneb EfTEN-i fondide omanduses olevate kaubanduspindade suurus 5656 m² võrra ehk kuni 64 058 m²-ni, moodustades ligikaudu 9,8% kõigist Tallinna kaubanduspindadest.

Koondumise teate kohaselt tegelevad Tallinnas kaubanduspindade üürile andmisega mitmed ettevõtjad. Suuremate konkurentidena on nimetatud Citycon Oyj, Osauhing Capfield, Linstow AS, East Capital Baltics AS, AS Silikaat Grupp, Tallinna Kaubamaja Grupp AS.

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 Real Estate Fund III AS ja Tähesaju City 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
Konkurentsiametistuse juhataja – peadirektori asetäitja

*Konkurentsiameti 14.05.2018 otsuse nr 5-5/2018-035
ärakiri on samane originaaliga.*

/Kairi Kaasik-Aaslav/ 29.05.2018