

Ärakiri.
Ärisaladused välja jäetud.

PEADIREKTORI ASETÄITJA

OTSUS

09.03.2005 nr 12-KO

Koondumisele nr 5/2005 Arco Vara Ärijuhtimise OÜ ja East Capital Holding AB/Arco Varavalitsemise AS loa andmine

Koondumine

25.02.2005 esitasid Arco Vara Ärijuhtimise OÜ (edaspidi Arco OÜ) ja East Capital Holding AB (edaspidi East Capital) Konkurentsiametile koondumise teate, mille kohaselt, vastavalt 15.02.2005 sõlmitud aktsiate müügi ja märkimise lepingule, Arco Varavalitsemise AS- i (edaspidi Arco AS) ainuaktsionär Arco OÜ müüb osa Arco AS- i aktsiatest ja Arco AS suurendab aktsiakapitali selliselt, et tehingu tagajärjel omavad Arco OÜ ja East Capital kumbki 50% kõigist Arco AS- i hääleõiguslikest aktsiatest. Seega omandavad Arco OÜ ja East Capital ühise valitseva mõju Arco AS- i üle konkurentsiseaduse (edaspidi KonkS) § 2 lg 4 tähenduses ning tegemist on koondumisega KonkS § 19 lg 1 p 3 sätestatud viisil.

Konkurentsiamet avaldas 01.03.2005 Arco OÜ, East Capitali ja Arco AS- i koondumise teate saamise kohta teate väljaandes "Ametlikud Teadaanded". Asjast huvitatud isikud nimetatud koondumise kohta arvamusi ja vastuväiteid ei esitanud.

Koondumise osalised

KonkS § 20 p 3 järgi on koondumise osalised ettevõtjad, kes ühiselt omandavad valitseva mõju kolmanda ettevõtja või tema osa üle ja KonkS § 20 p 4 järgi on koondumise osaline ettevõtja või tema osa, kelle üle omandatakse valitsev mõju. Seega on käesoleval juhul koondumise osalisteks Arco OÜ, East Capital ja Arco AS.

Arco OÜ ja Arco AS on Arco Vara AS- i tütarettevõtjad. Arco Vara AS on valdusettevõtjaks talle kuuluvatele paljudele tütarettevõtjatele ning ise äritegevusega ei tegele. Arco Vara kontserni põhitegevuseks on kinnisvarateenuste (kinnistute müük, rent ja haldusteenused, maaklerteenused, ehitustegevus jm kinnisvaraga seotud tegevus) pakkumine.

Arco OÜ põhitegevuseks on Arco Vara kontserni tegevjuhtimine.

Arco AS tegeleb peamiselt investeringutega kinnisvarasse ning kinnisvara omavatesse ettevõtetesse, sealhulgas haldab Arco Balti Kinnisvarafondi.

East Capital on Rootsis registreeritud ettevõtja, kes tegeleb peamiselt investeringutega ning fondide ja osaluste haldamisega. East Capital omab täielikku osalust järgnevates tütarettevõtjates: East Capital Asset Management AB, East Capital AB, East Capital Private Equity AB ning East Capital Asset Management (Caiman) Ltd.

East Capitalis omab kõige suuremat osalust Rytu Invest AB (89%), kes kuulub omakorda järgnevalele eraisikutele: Peter Elam Hakansson (61% aktsiakapitalist), Kestutis Sasnauskas (27% aktsiakapitalist) ja Karine Hirn (12% aktsiakapitalist).

East Capital omab, läbi oma tütaretevõtjate poolt hallatavate fondide, osalusi paljudes ettevõtjates sealhulgas, läbi East Capital Asset Management AB poolt hallatava East Capital Baltic Fundi, ka mõnedes Eestis tegutsevates ettevõtjates. East Capital ei oma valitsevat mõju ühegi Eestis tegutseva ettevõtja üle.

Õiguslik hinnang

Koondumise kontrolli kohaldamine

KonkS § 21 lg 1 kohaselt kontrollitakse koondumist, kui koondumise osaliste eelnenud majandusaasta ülemaailmsed käibed kokku ületavad 500 miljonit krooni ja vähemalt kahe koondumise osalise ülemaailmne käive ületab kummalgi 100 miljonit krooni ning vähemalt ühe ühineva ettevõtja või ettevõtja või tema osa, kelle üle omandatakse valitsev mõju, äritegevus toimub Eestis.

Arco OÜ 2004. aasta majandusaasta ülemaailmne käive oli ligikaudu [...] miljonit krooni ja käive Eestis [...] miljonit krooni.

East Capitali 2004. aasta majandusaasta ülemaailmne käive oli ligikaudu 280,8 miljonit krooni ning käive Eestis puudus.

Arco AS on esmakordselt Äriregistrisse kantud 19.11.2004 ning 2004. aasta majandusaastal käivet ei omanud. Arco AS- i äritegevus toimub Eestis.

Seega kuulub Arco OÜ, East Capitali ja Arco AS- i koondumine KonkS § 21 lg 1 kohaselt kontrollimisele.

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 kaupade käibimise ala, mis hõlmab muu hulgas kogu Eesti territooriumi või selle osa.

East Capitalil puudub koondumise eelselt äritegevus Eestis.

Käesoleva koondumise puhul on kaubaturul käibivateks kaupadeks Arco Vara kontserni poolt pakutavad kaubad, milleks on kinnisvarateenused.

See on lai määratlus ning sisaldab paljusid kaupu, mis ei ole ostja seisukohalt omavahel vahetatavad või asendatavad, näiteks: kinnistute müük, rent, haldusteenused, maaklarteenused, ehitustegevus, ehitusjärelevalve teenus, kinnisvara hindamine, maade mõõdistamine, finantsinvesteeringud (Kinnisvarafond). Kinnistud jagunevad omakorda kolmeks: äripinnad (büroo-, kaubandus-, tööstus- ja laopinnad), elamispinnad (korterimajade ja eramute krundid) ja maad (kõrge arengupotentsiaaliga planeeringuta kinnistud).

Arco Vara kontsern omab äritegevust ka Lätis ja Leedus, kuid peamiselt siiski Eestis, ning tema põhilisteks konkurentideks on kõik Eestis kinnisvarateenuseid osutavad ettevõtjad, seega on käesoleva koondumise puhul kaupade käibimise ala kogu Eesti territoorium.

Hinnang koondumisele

KonkS § 22 lg 2 kohaselt keelab Konkurentsiameti peadirektor või tema asetäitja koondumise, kui see võib tekitada või tugevdada turguvalitsevat seisundit, mis oluliselt kahjustab konkurentsi kaubaturul.

KonkS § 19 lg 5 kohaselt ei loeta koondumiseks tehinguid, kui need toimuvad kontsernisestest ümberkorraldustena.

Arco OÜ ja Arco AS kuuluvad mõlemad Arco Vara AS kontserni. Arco OÜ, olles Arco AS- i ainuaktsionär, müüb 50% osalusest East Capitalile ning muutub selle tagajärjel kaasomanikuks. Arco OÜ osaluse muutumist Arco AS- is võib lugeda kontsernisiseseks ümberkorralduseks, ning seetõttu on käesoleva koondumise puhul oluline anda hinnang ainult East Capitali mõjule.

Kuna East Capitalil puudub koondumise eelselt äritegevus Eestis, siis koondumise tulemusena ei muutu konkurentsiolekord ega kaubaturu struktuur. Seega, koondumine ei tekita ega tugevda turguvalitsevat seisundit ning KonkS § 22 lg 2 nimetatud asjaolusid, mis tingiksid koondumise keelamise, ei esine.

Hinnang koondumisega seotud konkurentsipiirangutele

Konkurentsiamet on seisukohal, et 15.02.2005 Arco OÜ ja East Capitali vahel sõlmitud aktsionäride lepingu punktis 16 sätestatud konkurentsipiiranguid, mis kehtivad lepingu kehtivuse ajal ja ühe aasta jooksul peale aktsionäride lepingu lõpetamist, võib lugeda koondumisega otseselt seotuks ja selle jõustamiseks vajalikuks, kuna sellega tagatakse omandatava vara väärtuse säilimine.

Lähtudes eeltoodust ja juhindudes KonkS § 27 lg 1 p 1

Otsustan:

Anda luba Arco Vara Ärijuhtimise OÜ, East Capital Holding AB ja Arco Varavalitsemise AS-i koondumisele, sealhulgas koondumisega seotud konkurentsipiirangutele.

Käesolevale otsusele saab esitada kaebuse Tallinna Halduskohtusse 30 päeva jooksul selle teatavastegemisest arvates (Halduskohtumenetluse seadustik § 9 lg 1).

Aini Proos