



OTSUS

01.02.2018 nr 5-5/2018-009

Koondumisele nr 01/2018 BH CC Plaza OÜ / Osühing Letona Properties ettevõtja osa loa andmine

1. Koondumine

09.01.2018 esitas BH CC Plaza OÜ (registrikood 12399823) volitatud esindaja Konkurentsiametile koondumise teate, mille kohaselt BH CC Plaza OÜ ja Osühing Letona Properties (registrikood 11301360) sõlmisid 27.12.2017 kinnisasja müügilepingu. Lepingu kohaselt omandab BH CC Plaza OÜ Osühingu Letona Properties ettevõtja osa, mis koosneb kinnistust Tallinna linnas, aadressil Narva maantee 1 (kinnistusraamatu registrinumber 177001, pindala 5 164 m²), millel asub Postimaja kaubanduskeskus.

Tehingu tulemusena omandab BH CC Plaza OÜ valitseva mõju Osühingu Letona Properties ettevõtja osa üle konkurentsiseaduse (edaspidi KonkS) § 2 lg 4 tähenduses, mistõttu on antud juhul tegemist koondumisega KonkS § 19 lg 1 p 2 sätestatud viisil.

Konkurentsiamet avaldas 09.01.2018 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 osalisteks 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 omandatakse valitsev mõju.

Seega on koondumise osalisteks BH CC Plaza OÜ ja Osühing Letona Properties.

BH CC Plaza OÜ on kinnisvara arendamise ja haldamisega tegelev ettevõtja. BH CC Plaza OÜ ematähtajaks on Baltic Horizon Fund. Baltic Horizon Fund on asutatud 23.05.2016 ja registreeritud Finantsinspeksioonis reguleeritud kinnise lepingulise investeerimisfondina. Baltic Horizon Fundi fondivalitseja on Northern Horizon Capital AS, kelle üle omab omakorda valitsevat mõju Taani Kuningriigis registreeritud äriühing Northern Horizon Capital A/S. Northern Horizon Capital A/S üle omavad ühiselt valitsevat mõju füüsiline isik (Taani Kuningriigi kodanik) Lars Ohnemus, läbi kahe tema valitseva mõju all oleva ettevõtja LGM Holding Ltd. ja Dancasa ApS ning Soomes registreeritud Evli

Bank plc. Evli Bank plc on investeerimisele suunatud pank, mis pakub eraisikutele ja ettevõtjatele erinevaid investeerimis- ja varahaldusvahendeid ning teenuseid.

Nii Baltic Horizon Fondi kui ka fondivalitseja Northern Horizon Capital AS üle teostab järelevalvet Finantsinspeksioon.

Baltic Horizon Fund on noteeritud nii Nasdaq Tallinna kui Nasdaq Stockholmi börsidel. Baltic Horizon Fund investoriteks on erinevad füüsilised ja juriidilised isikud, nendest suurim investor on [...]. Ülejäänud investorite osalus on alla 10%. Fondi peamine investeerimisstrateegia on investeerimine ärikinnisvarasse Eestis, Lätis ja Leedus keskendudes pealinnadele – Tallinn, Riia, Vilnius.

Baltic Horizon Fund põhitegevuseks Eestis on hetkel alljärgnevat kinnistute omamine ja rendile andmine:

1. Coca-Cola Plaza - Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Hobujaama tn 5, katastritunnus 78401:114:0880, kus kinode operaator Forum Cinemas AS opereerib Coca-Cola Plaza kino.
2. G4S Peakontor - Harju maakond, Tallinn, Haabersti linnaosa, Paldiski mnt 80, katastritunnus 78406:601:0010 – büroohoone, kus opereerib AS G4S Eesti.
3. Lincona Office Complex - Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Pärnu mnt 139, katastritunnus 78401:118:0073 – Lincona bürookompleks koosneb kolmest ühendatud büroohonest ja esimesel korrusel asetsevatest kaubanduspindadest.
4. Pirita keskus - Harju maakond, Tallinn, Pirita linnaosa, Merivälja tee 24, katastritunnus 78402:202:3080, kus opereeritakse Pirita kaubanduskeskust.

Osaühing Letona Properties on Eestis registreeritud äriühing, mille peamine tegevusala on enda ja renditud kinnisvara üürile andmine ja käitlus. Koondumiseelselt kuulub Osaühingule Letona Properties Tallinna linnas, aadressil Narva mnt 1 (katastritunnus 78401:114:0035) asuv Postimaja kaubanduskeskus.

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 2017. aasta käive Eestis oli kokku üle 6 000 000 euro ja koondumise osaliste Eesti käive eraldi ületas nimetatud perioodil 2 000 000 eurot, mistõttu kuulub nimetatud koondumine KonkS § 21 lg 1 kohaselt 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.

Koondumise osaliste tegevused kattuvad kaubanduspindade rendile andmise kaubaturul. Kaubanduspindade rendile andmise kaubaturul toimub koondumise osaliste tegevus Tallinnas. Baltic Horizon Fund omab ja annab rendile kaubanduspindu Tallinnas Lincona Office Complexis ja Pirita keskuses ning Osühing Letona Properties – Postimaja kaubanduskeskuses.

Kuivõrd käesoleva koondumise puhul turu struktuur oluliselt ei muutu ning koondumine ei mõjuta oluliselt konkurentsiolukorda ühelgi koondumisega seotud kaubaturul, ei ole kaubaturgude täpne piiritlemine antud koondumise puhul vajalik.

Käesoleva koondumise hindamisel analüüsitakse konkurentsiolukorda ja koondumise osaliste turuosade suurusi kaubanduspindade rendile andmise kaubaturul Harjumaal ja eraldi Tallinna linnas lähtudes Colliers International Advisors OÜ statistilistest andmetest.

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.

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.

Vastavalt Colliers International Advisors OÜ statistiliste andmetele (Research & Forecast 2017) on kaasaegsete jaekaubanduspindade kogu pindala Harjumaal 954 100 m² ning Tallinna linnas 600 300 m². Koondumise teates esitatud andmete põhjal on Baltic Horizon Fund omanduses olevate Lincona Office Complexis ja Pirita keskuses kaubanduspindade suurus [...] m² ning omandatava Postimaja keskuse kaubanduspindade suurus [...] m². Sellest tulenevalt on koondumise osaliste osatähtsus jaekaubanduspindadest Harjumaal [0-5]% ja Tallinnas [0-5]%.

Kuigi koondumise järgselt tekib osaliste tegevuses (kaubanduspindade omamine ja rendile andmine) horisontaalne kattuvus, ei teki antud koondumise puhul mõjutatud kaubaturge juhendi tähenduses.

Koondumise teate kohaselt tegelevad Tallinnas ja Harjumaal kaubanduspindade üürile andmisega mitmed ettevõtjad, suuremate konkurentidena on nimetatud Kapitel AS (Viru

Keskus), Linstow AS (Ülemiste keskus), Citycon Oyj (Kristiine keskus ja Rocca al Mare kaubanduskeskus).

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 BH CC Plaza OÜ ja Osühing Letona Properties 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/

Märt Ots
Peadirektor

Konkurentsiameti 01.02.2018 otsuse nr 5-5/2018-009 ära kiri on samane originaaliga. Ära kirjast on välja jäetud ärisaladused, vastavad kohad on tekstis tähistatud nurksulgudega.

/Svetlana Ljutova/ 02.02.2018.