



OTSUS

21.08.2015 nr 5.1-5/15-027

Koondumisele nr 16/2015 Partners Group Fersen Access L.P. / AS Solaris Keskus ja Sõbra Ärikeskus OÜ loa andmine

Koondumine

22.07.2015 esitas Partners Group Fersen Access L.P. (edaspidi Partners Group) volitatud esindaja Konkurentsiametile koondumise teate, mille kohaselt sõlmisid Partners Group tehinguks asutatud tütarettevõtja Aktiebolaget Grundstenen 151876 (hilisema ärinimega AEVS Temp AB) ja Sveafastigheter Fund II AB 08.07.2015 osade ostu-müügilepingu (edaspidi Leping). Lepingust tulenevalt omandab Aktiebolaget Grundstenen 151876 100% osaluse valdusühingus [...], mis omab oma tütarettevõtja kaudu valitsevat mõju Sõbra Ärikeskus OÜ (edaspidi Sõbra Ärikeskus) üle. Paralleelselt Lepinguga sõlmisid Solaris Holding B.V. ja OÜ Solaris Property Partners aktsiate ostu-müügilepingu, mille kohaselt OÜ Solaris Property Partners müüb kõik talle kuuluvad AS-i Solaris Keskus (edaspidi Solaris Keskus) aktsiad äriühingule Solaris Holding B.V.

Tehingu tulemusena kuuluvad Solaris Keskus ja Sõbra Ärikeskus koondumise teate esitanud äriühingu Partners Group 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 22.07.2015 ülalnimetatud koondumise teate saamise kohta teate väljaandes "Ametlikud Teadaanded". Asjast huvitatud isikud nimetatud koondumise kohta arvamusi ja vastuväiteid ei esitanud.

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.

Seega on käesoleva koondumise osalisteks Partners Group, Solaris Keskus ja Sõbra Ärikeskus.

Partners Group (registrikood SL20013) on Kanalisaartel registreeritud valdusühing, mille üle omab valitsevat mõju Partners Group AG. Partners Group AG on

rahvusvaheliselt tegutsev investeerimisfirma, mille kontserni kuuluv ettevõtja omab ühiselt valitsevat mõju ettevõtja üle, kellele kuulub Eestis kolm kinnisvaraobjekti.

Solaris Keskus (registrikood 10674030) on Eestis registreeritud äriühing, mille tegevusalaks on Tallinna kesklinnas asuva meelelahutuse- ja vabaajakeskuse arendamine ning selles asuvate äripindade üürileandmine.

Sõbra Ärikeskus (registrikood 11372064) on Eestis registreeritud äriühing, mille põhitegevuseks on ärihoonete üürileandmine.

Õiguslik hinnang

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 2014 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.

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 teate kohaselt tegeleb Partners Groupi kontsern Eestis kaubandus- ja büroopindade rendileandmisega, omades koondumise eelselt ühiselt koos Northern Horizon Capital AS-iga kolme kinnisvaraobjekti: Tallinnas aadressil Hobujaama 4 asuv büroohoone, Tallinnas aadressil Tartu mnt 63 asuv ärimaja (Valge Maja), Tallinnas aadressidel J. Smuuli tee 31, 41 ja 43 asuv kaubanduskompleks (Vesse kaubanduskompleks).

Solaris Keskus tegeleb Tallinnas aadressil Estonia pst 9 asuva meelelahutuse- ja vabaajakeskuse arendamise ning selles asuvate äri- ja kaubanduspindade rendileandmisega.

Sõbra Ärikeskus tegeleb ärihoonete rendileandmisega Saare maakonnas Kaarma vallas, Lääne maakonnas Ridala vallas, Valga linnas ja Võru linnas. Nimetatud kinnisvaraobjektidel on võtmeürnikuks Bauhofi keti kauplused.

Seega tekib horisontaalne kattuvus koondumise osaliste tegevuste vahel kinnisvara (täpsemalt kaubandus-, äri- ja büroopindade) rendileandmise osas Tallinnas.

Euroopa Komisjon (edaspidi Komisjon) on oma otsustes piiritlenud kinnisvara kaubaturgu kui üldist kinnisvara kaubaturgu, märkides siiski, et kinnisvara kaubaturgu võib segmentida teatud omaduste järgi. Kinnisvarateenuste all võib eristada mitmeid

erinevaid segmente: kinnisvaraarendus, müük, vahendus, rent, hindamine, hooldus- ja haldusteenused, finantseerimine jms. Kinnisvararendi puhul eristatakse era- ja juriidilistele isikutele kinnisvara rentimist, viimase puhul on võimalik turgu täiendavalt segmenteerida tööstus-, büroo- ja kaubanduspindade rendiks¹. Hilisemas otsuses on Komisjon leidnud, et kaubanduspindade rendi puhul ei ole asjakohane eristada kaubanduskeskustes renditavat kaubanduspinda muudest renditavatest kaubanduspindadest, kuivõrd jaemüügiettevõtjad võtavad uuele kauplusele asukoha valikul arvesse kõiki vabu kaubanduspindu².

Käesoleva koondumise puhul analüüsitakse konkurentsiolukorda kaubanduspindade rendileandmise kaubaturul ning büroopindade rendileandmise kaubaturul Tallinnas (sh lähiumbrus), jättes kaubaturu ja geograafilise turu täpse piiritluse lahtiseks.

Majandus- ja kommunikatsiooniministri 17.07.2006.a määruse nr 69 "Koondumise teate esitamise 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.

Koondumise teate kohaselt oli koondumise osaliste hinnangul kaubanduspindade rendileandmise kaubaturu maht Tallinnas 2014. aastal u 125 700 000 eurot ja koondumise osaliste turuosad kokku u [5-10]%. Koondumise teate kohaselt oli koondumise osaliste hinnangul büroopindade rendileandmise kaubaturu maht Tallinnas 2014. aastal u 82 234 980 eurot ja koondumise osaliste turuosad kokku u [0-5]%. Seega ei ole Tallinnas kaubanduspindade ja büroopindade rendileandmise kaubaturgude puhul tegemist horisontaalselt mõjutatud kaubaturgudega.

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.

Partners Groupi ja Solaris Keskuse osakaal kokku 2014. a oli kaubanduspindade rendileandmise kaubaturul Tallinnas u [5-10]% ning büroopindade rendileandmise kaubaturul Tallinnas u [0-5]%.

Koondumise teate kohaselt tegutseb nii kaubandus- kui ka büroopindade rendileandmise kaubaturgudel Tallinnas mitmeid ettevõtjaid. Tallinnas on mitmed kaubanduskeskused (nt Ülemiste Keskus, Citycon Oyj-le kuuluvad Rocca al Mare,

¹ Juhtum nr COMP/M.1975 –*Deutsche Bank/Eurobank/Lamda Development/JV*; juhtum nr IV/M.1637 – *DB Investments/SPP/Öhman*; juhtum nr COMP/M.1937 – *Skandia Life/Diligentia*; juhtum nr COMP/M.3370 *BNP Paribas/ARI*

² Juhtum nr COMP/M.7203 *UNIBAIL-RODAMCO/CPPIB/CENTRO*

Kristiine ja Magistrali kaubanduskeskus, Viru Keskus) ja büroohooned (nt aadressil Tartu mnt 2 asuv City Plaza, Rävalla pst 4 büroohoone, Tornimäe 2 büroohoone, aadressil Viru Väljak 2 asuv Metro Plaza, aadressil Liivalaia 45 asuv Nordea Maja), mille omanikud tegelevad pindade rendileandmisega.

Kaubanduspindade rendileandmise kaubaturu osas on koondumise osaliste peamiseks konkurentideks Ülemiste Center OÜ (Ülemiste Keskus), Citycon Oyj (Rocca al Mare, Magistrali ja Kristiine kaubanduskeskus), E.L.L. Kinnisvara AS (Viru Keskus).

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 Partners Group Fersen Access L.P., AS-i Solaris Keskus ja OÜ Sõbra Ärikeskus 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 21.08.2015 otsuse nr 5.1-5/15-027 ära kiri on samane originaaliga. Ära kirjast on välja jäetud ärisaladused, vastavad kohad on tekstis tähistatud nurksulgudega.