



OTSUS

04.07.2013 nr 5.1-5/13-026

Koondumisele nr 14/2013 EfTEN SPV12 OÜ / Balaef Eesti OÜ osa, osaühing Tammsaare 49 osa ja osaühing Altio Invest osa loa andmine

Koondumine

EfTEN Kinnisvarafond AS esitas 06.06.2013 Konkurentsiametile koondumise teate, mille kohaselt EfTEN Kinnisvarafond AS-i poolt käesoleva koondumise tehingu tarbeks asutatud tütarettevõtja EfTEN SPV12 OÜ omandab 03.07.2013 sõlmitud kinnistute ostu-müügi lepingu alusel osaühingult Tammsaare 49, Balaef Eesti OÜ-lt ja osaühingult Altio Invest neile kuuluvad 5 ärikinnisvara objekti:

1. K-Rauta poolt jaekaubanduseks kasutatav kinnistu asukohaga Harju maakond, Tallinna linn, A.H.Tammsaare tee 49, katastritunnusega 78407:703:0049, mis kuulub osaühingule Tammsaare 49;
2. Hanza Mechanics tootmishoone kasutatav kinnistu asukohaga Tartu maakond, Tartu vald, Vahi alevik, Silikaadi 6/8, katastritunnusega 79401:006:1287, mis kuulub osaühingule Altio Invest;
3. Logistika Pluss logistikakeskusena kasutatavad kinnistud asukohaga Harju maakond, Tallinna linn, Punane 73 / Kuuli 10, Punane 75 / Taevakivi 11 ja Taevakivi 13 katastritunnustega 78403:316:0280; 78403:316:0310; 78403:316:0350, mis kuuluvad Balaef Eesti OÜ-le;
4. Stora Enso tootmis- ja laohoonena kasutatavad kinnistud asukohaga Harju maakond, Saku vald, Piirimäe 10 ja 10a katastritunnustega 71801:001:0271; 71801:001:0321, mis kuuluvad Balaef Eesti OÜ-le;
5. Mediq tootmis- ja laohoonena kasutatav kinnistu asukohaga Harju maakond Saue linn, Kungla 2, katastritunnusega 72703:001:0614, mis kuulub Balaef Eesti OÜ-le.

Tehingu tulemusena omandab EfTEN SPV12 OÜ valitseva mõju 3 ettevõtja (osaühing Tammsaare 49, OÜ Altio Invest ja Balaef Eesti OÜ) osa üle konkurentsiseaduse (edaspidi KonkS) § 2 lg 4 tähenduses ning tegemist on koondumisega KonkS § 19 lg 1 punktis 2 sätestatud viisil.

Konkurentsiamet avaldas 07.06.2013 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 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.

Seega on koondumise osalisteks EfTEN SPV12 OÜ, Balaef Eesti OÜ, osaühing Tammsaare 49 ja osaühing Altio Invest.

EfTEN SPV12 OÜ on käesoleva koondumise tehingu tarbeks asutatud EfTEN Kinnisvarafond AS-i tütarettevõtja. EfTEN Kinnisvarafond AS on omakorda Finantsinspektsiooni juures registreeritud ärikinnisvarasse investeeriv kinnine fond, mis asutati 2008. aastal. EfTEN Kinnisvarafond AS-i investeerimisstrateegia on konservatiivne ning keskendub juba valmis arendatud ärikinnisvarasse, millel on tugev ja pikaajaline rentnike baas. EfTEN Kinnisvarafond AS-i aktsiakapital jagunes koondumise teate esitamise hetkel 18 investori vahel, kellest suurima osalusega olid LHV Pensionifondid (30,7%) ja Danske Pensionifondid (18,2%). EfTEN Kinnisvarafond AS-i valitsejaks on asjakohast fondivalitseja tegevusluba omav EfTEN Capital AS, kelle tegevuse üle teostab järelevalvet Finantsinspektsioon.

Osaühing Tammsaare 49, Balaef Eesti OÜ ja osaühing Altio Invest on OÜ Lanestead tütarettevõtjad. Nimetatud kolme tütarettevõtja ainsaks äritegevuseks on olnud eelpool nimetatud kinnistute arendus ja üürile andmine. Igal kinnistul on erinev üürnik ning kõik kinnistud on antud üürile üksnes ühele pikaajalisele üürnikule. OÜ Lanestead on Soomes registreeritud Balti riikide ärikinnisvarasse investeeriva kinnisvarafondi EPI Baltic I Oy tütarettevõtjaks. OÜ Lanestead põhitegevuseks on tütarettevõtjate haldamine.

Õiguslik hinnang

Koondumise kontrolli kohaldamine

KonKS § 21 lg 1 kohaselt kontrollitakse koondumist, kui koondumise osaliste eelnenud majandusaasta käibed Eestis kokku ületavad 6 391 200 eurot ja vähemalt kahe koondumise osalise käibed Eestis ületavad kummalgi 1 917 350 eurot.

KonKS § 24 lõikes 1 sätestatud käibe arvutamise põhimõtteid järgides oli EfTEN SPV12 OÜ käive 2012. aastal Eestis 5 394 121 eurot. Omandatava 5 ärikinnisvara objekti käive tulenes nende väljaüürimisest ning oli 2012. aastal kokku 2 697 684 eurot.

Vastavalt KonKS § 24 lõikele 7, kui eelneva kahe aasta jooksul on üks ja sama ettevõtja või samasse kontserni kuuluv ettevõtja omandanud valitseva mõju ettevõtjate või ettevõtja osade 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.

Käivete topeltarvestuse vältimiseks ei võeta eelneva kahe aasta jooksul omandatud ettevõtjate käivet arvesse valitsevat mõju omandava ettevõtja käibe arvutamisel.

EfTEN Kinnisvarafond AS on eelneva kahe aasta jooksul omandanud:

1. Tallinna linnas asuva Mustika kaubanduskeskuse (kinnistu), mille netokäive 2012. aastal oli 1 837 663 eurot ja
2. OÜ Shenon Kinnisvara, millele kuulub Prisma Peremarketi poolt üüritav kaubanduspind Narvas, netokäibega 1 297 496 eurot 2012. aastal.

Eelneva kahe aasta jooksul omandatud ettevõtjate käivetega koondumise osaliste käibeid korrigeerides, on KonkS § 21 lõikes 1 sätestatud käibekriteeriumid samuti ületatud, mistõttu kuulub antud koondumine 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.

EfTEN Kinnisvarafond AS omab ärikinnisvara Tallinnas, Tartus, Pärnus, Võrus, Rakveres, Viljandis ja Narvas. EfTEN Kinnisvarafond AS-i ärikinnisvara hulka kuuluvad büroopinnad, laopinnad, kaubanduspinnad, teeninduspinnad ning riigiasutustele üüritud hooned.

Osaühingule Tammsaare 49, Balaef Eesti OÜ-le ja osaühingule Altio Invest kuuluvaks ning käesoleva tehinguga EfTEN Kinnisvarafond AS-i poolt omandatavaks ärikinnisvaraks on jaekaubanduseks kasutatav hoone ja logistikakeskus Tallinnas, tootmishoone Tartu vallas ning kaks tootmis- ja laohoonet asukohtadega Saku vallas ja Saue linnas.

Koondumise teate kohaselt jääb isegi väga kitsa kaubaturu määratluse korral (suured kaubanduskeskused Tallinnas ja selle lähiümbruses) koondumise osaliste osatähtsus alla 5%. Seega ei teki antud koondumise puhul mõjutatud kaubaturgusid Majandus- ja kommunikatsiooniministri 17. juuli 2006. a määruse nr 69 „Koondumise teate esitamise juhend“ tähenduses.

Kuna käesolev koondumine ei mõjuta oluliselt konkurentsiolukorda, ei ole kaubaturgude täpne piiritlemine antud koondumise puhul vajalik.

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.

Koondumise tulemusena ei muutu oluliselt konkurentsiolukord ega kaubaturgude struktuur. 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 SPV12 OÜ ja Balaef Eesti OÜ osa, osaühing Tammsaare 49 osa, osaühing Altio Invest 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.

/allkirjastatud digitaalselt/

Kristel Rõõmusaar
Konkurentsitenistuse juhataja – peadirektori asetäitja