

**OTSUS**

25.02.2013.a nr 5.1-5/13-008

Koondumisele nr 02/2013 EfTEN Kinnisvarafond AS / Osühing Shenon Kinnisvara loa andmine**Koondumine**

30.01.2013. a esitas EfTEN Kinnisvarafond AS (edaspidi EfTEN) Konkurentsiametile koondumise teate, mille kohaselt sõlmisid EfTEN ja Hollandis registreeritud valdusäriühing Vicus Realty B.V. (edaspidi Vicus) 24.01.2013. a müügilepingu. Lepingu kohaselt omandab EfTEN kõik (100%) Osühingu Shenon Kinnisvara (edaspidi Shenon) osad. Tehingu tulemusena omandab EfTEN valitseva mõju Shenoni üle konkurentsiseaduse (edaspidi KonkS) § 2 lg 4 tähenduses, mistõttu on antud juhul tegemist koondumisega KonkS § 19 lg 1 p 2 sätestatud viisil.

Konkurentsiamet avaldas 31.01.2013. a 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 valitsev mõju omandatakse.

Seega on koondumise osalisteks EfTEN ja Shenon.

EfTEN (registrikood 11505393) on Finantsinspektsiooni juures registreeritud ärikinnisvarasse investeeriv kinnine fond, mis asutati 2008. aastal põhikirjalise tähtajaga 7 aastat. EfTEN aktsiakapital jaguneb 18 investori vahel, kellest suurima osalusega on LHV Pensionifondid (23,7%) ja Danske Pensionifondid (17,5%). EfTEN investeerimisstrateegia on konservatiivne ning keskendub juba valmis arendatud ärikinnisvarasse, millel on tugev ja pikaajaline rentnike baas.

Koondumise eelselt omab Shenoni (registrikood 11027166) üle valitsevat mõju Vicus, kellele kuulub 100% Shenoni osakapitalist. Vicus on omakorda Soome äriühingu Vicus Oy valitseva mõju all olev valdusäriühing. Shenoni ainsaks äritegevuseks Eestis on olnud Narvas asuva kinnistu arendus ja selle kaubanduskeskuse tarbeks tüürile andmine.

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.

Käibe kindlakstegemisel on arvesse võetud KonkS §-s 24 lg 7 sätestatud tingimust, et 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. Kuna EFTEN omandas 01.07.2012. a Tallinna linnas asuva Mustika kaubanduskeskuse kinnistu, siis Shenoni arvestuslik käibemäär ületas 1 917 350 eurot.

Eeltoodust tulenevalt koondumise osaliste 2012. a käive Eestis oli kokku üle 6 391 200 euro ja koondumise osaliste Eesti käive eraldi ületas nimetatud perioodil 1 917 350 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 osalised tegutsevad Tallinna, Pärnu, Narva ja Viljandi kaubanduspindade rendile andmise turgudel. Kaubanduspindade rentimise kaubaturul toimub koondumiste osaliste tegevus erinevates linnades, EFTEN omab ja annab rendile kaubanduspindu Tallinnas (Mustika kaubanduskeskus), Viljandis (Uku Keskus) ja Pärnus (Lepa Keskus) ning Shenon – Narvas (Prisma Peremarket AS).

Kuigi koondumise osaliste tegevuses (kaubanduskeskuste omamine ja rendile andmine) esineb horisontaalset kattuvust, ei teki antud koondumise puhul mõjutatud kaubaturge majandus- ja kommunikatsiooniministri 17. juuli 2006. a määruse nr 69 tähenduses.

Kuna käesolev koondumine ei mõjuta oluliselt konkurentsiolukorda ühelgi kaubaturul, 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 tegutsevatele 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 Kinnisvarafond AS ja Osühingu Shenon Kinnisvara 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.

Märt Ots
Peadirektor

*Konkurentsiameti 25.02.2013.a otsuse nr
5.1-5/13-008 ärakiri on samane
originaaliga.*

/Svetlana Ljutova/ 26.02.2013.a