

**OTSUS**

26.03.2013 nr 5.1-5/13-013

**Koondumisele nr 07/2013 EFTEN Kinnisvarafond AS, AS Esraven / BALOTEL AS loa andmine****Koondumine**

27.02.2013 esitasid EFTEN Kinnisvarafond AS (edaspidi EFTEN) ja AS Esraven (edaspidi Esraven) Konkurentsiametile koondumise teate, mille kohaselt sõlmisid Rootsis registreeritud äriühing Scandic Hotels AB ja antud koondumiseks Eestis asutatud äriühing EFTEN SPV11 OÜ (edaspidi SPV) 14.02.2013 aktsiate müügilepingu. Lepingu kohaselt omandab SPV kõik (100%) BALOTEL AS (edaspidi Balotel) aktsiad. SPV on moodustatud ühiselt EFTEN-i ja Esraven-i poolt ning kantud äriregistrisse 06.02.2013. SPV äritegevus on kavandatud pikaajaliseks ja iseseisvaks. Tehingute tulemusena omandasid EFTEN ja Esraven ühise valitseva mõju SPV üle ja SPV omandas valitseva mõju Balotel-i üle konkurentsiseaduse (edaspidi KonkS) § 2 lg 4 tähenduses, mistõttu on antud juhul tegemist koondumisega KonkS § 19 lg 1 p 2 ja p 3 sätestatud viisidel.

Konkurentsiamet avaldas 27.02.2013 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 3 järgi on koondumise osalisteks füüsilised isikud või ettevõtjad, kes ühiselt omandavad 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, Esraven, SPV ja Balotel.

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

Esraven on valdusäriühing, mille tütarettevõtjad tegutsevad väga erinevates valdkondades, tegeledes peamiselt põllumajandussaaduste tootmise ja müügiga, ehitusmaterjalide tootmise ja müügiga ning kinnisvara haldamisega.

SPV kanti äriregistrisse 06.02.2013 ja äriühingu üle omavad ühiselt valitsevat mõju EfTEN ja Esraven. Osanikud ei näe antud äriühingule ette muud majandustegevust kui ühiselt tehtava investeeringu valdamine ja väärtuse kasvatamine.

Balotel-i ainsaks äritegevuseks on hotelli Palace opereerimine (hotellimajutuse teenus). Hotellihoone asub kinnistul, mis kuulub Balotel-i tütarettevõtjale AS Finest Palace. AS Finest Palace ainsaks majandustegevuseks on Tallinnas, Vabaduse väljak 3/Pärnu mnt 14 asuva hotellihoone rendile andmine oma emaettevõtjale Balotel (kinnisvara rendile 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.

Koondumise osaliste 2012.a käive Eestis oli kokku üle 6 391 200 euro ja vähemalt kahe koondumise osalise käibed Eestis ületasid kummalgi 1 917 350 eurot, mistõttu kuulub antud 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 osaliste tegevused kattuvad kaubanduspindade rendile andmise kaubaturul.

EfTEN omab ja annab rendile kaubanduspindu Tallinnas (Mustika kaubanduskeskus), Viljandis (Uku Keskus) ja Pärnus (Lepa Keskus).

Esraven-i kontserni kuuluvad kolm ettevõtjat tegutsevad kaubanduspindade rendile andmise kaubaturul. Nendest Järve Laod OÜ omab kinnistut aadressil Tallinn, Pärnu mnt 232/9 ning ta annab nimetatud aadressil asuvaid ladusid rendile. Silikaadi Tehnopark OÜ omab kinnistut aadressil Tallinn, Silikaatsiidi 8 ning ta annab seal asuvaid hooneid rendile. Järve Kaubanduskeskus OÜ omab kinnistuid aadressil Tallinn, Pärnu mnt 234/238, kus asub Järve Keskus. Ettevõtja tegevuseks on kaubanduskeskuses asuvate äripindade rendile andmine.

Peale antud koondumise jõustumist on SPV-l plaan koheselt võõrandada hotellioperaator Balotel uuele hotellioperaatorile ning jääda ise ainult kinnisvara omanikuks (AS-le Finest Palace kuuluv Hotell Palace kinnistu). Uue hotellioperaatoriga on plaanis sõlmida kinnistu rendileping Hotell Palace rendile andmiseks. Seega on SPV tehingu lõppeesmärk omandada Hotelli Palace kinnistu ning see rendile anda professionaalsele hotellioperaatorile.

Kuigi koondumise osaliste tegevuses (kaubanduspindade 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 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 ühelgi kaubaturul. 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, AS Esraven ja BALOTEL AS 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)*

Märt Ots  
Peadirektor

*Konkurentsiameti 26.03.2013.a otsuse nr 5.1-5/13-013  
ärakiri on samane originaaliga.*

*/Svetlana Ljutova/ 27.03.2013.a*

