



**OTSUS**

03.06.2014.a nr 5.1-5/14-013

**Koondumisele nr 04/2014 EfTEN SPV17 OÜ ja Varasto Estonia OÜ osale loa andmine**

**Koondumine**

16.05.2014 esitas EfTEN SPV17 OÜ (edaspidi EfTEN SPV17, registrikood 12659537) ja Varasto Estonia OÜ (edaspidi Varasto Estonia, registrikood 11488559) volitatud esindaja Konkurentsiametile koondumise teate, mille kohaselt EfTEN SPV17 omandab valitseva mõju konkurentsiseaduse (edaspidi KonkS) § 2 lg 4 tähenduses Varasto Estonia osa üle ning antud juhul on tegemist koondumisega KonkS § 19 lg 1 p 2 sätestatud viisil.

Koondumise osalised esitasid Varasto Estonia ja EfTEN SPV17 vahel 14.05.2014 sõlmitud kinnistute võlaõigusliku müügilepingu, mille jõustumise järgselt müüb Varasto Estonia endale kuuluvad kinnistud tervikpaketina EfTEN SPV17-le. Müügilepingu alusel müüdavad kinnistud on järgmised:

1. Betooni tn 1a, Tallinn asuv kinnistu: katastritunnus 78403:314:2360, pindala 30000 m<sup>2</sup>, aadress Betooni tn 1a, Tallinn, maa sihtotstarve ärimaa (30%), tootmismaa (70%);
2. Betooni tn 6, Tallinn asuv kinnistu: katastritunnus 78403:314:0920, pindala 40793 m<sup>2</sup>, aadress Betooni tn 6, Tallinn, maa sihtotstarve tootmismaa (100%);
3. Gaasi tn 4c, Tallinn asuv kinnistu: katastritunnus 78403:314:2390, pindala 60 m<sup>2</sup>, aadress Gaasi tn 4c, Tallinn, maa sihtotstarve tootmismaa (100%).

Konkurentsiamet avaldas 19.05.2014 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 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 EfTEN SPV17 ja Varasto Estonia.

EfTEN SPV17 kuulub EfTEN Kinnisvarafond AS-i (edaspidi EfTEN Kinnisvarafond, registrikood 11505393) otsese valitseva mõju alla ning on käesoleva koondumise tarbeks asutatud äriühing. EfTEN SPV17 esmakanne äriregistrisse on tehtud 12.05.2014, osaühingu põhitegevusalana on märgitud enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus ning osaühingu majandustegevus algab koondumise jõustamisega kinnistute omandamise teel.

EfTEN Kinnisvarafond on registreeritud Finantsinspektsioonis kinnise kinnisvarafondina. EfTEN Kinnisvarafondi investeerimisstrateegia on konservatiivne ning keskendub juba valmis arendatud ärikinnisvarasse, millel on tugev ja pikaajaline rentnike baas. EfTEN Kinnisvarafondi aktsiakapital jaguneb 39 investori vahel, kellest suurima osalusega on LHV Pensionifondid (31,7%) ja Danske Pensionifondid (16,7%).

Varasto Estonia esmakanne äriregistrisse on tehtud 01.04.2008, osaühingu põhitegevusalana on märgitud enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus. Varasto Estonia kuulub Hollandis registreeritud Varasto B:V valitseva mõju alla ning viimane omab 100% Varasto Estonia osakapitalist.

Käesoleva koondumise järgselt omandab EfTEN SPV17 valitseva mõju Varasto Estonia osa üle.

## **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.

Seega eelneva kahe aasta jooksul omandatud ettevõtjate käivetega koondumise osaliste käibeid korrigeerides, on KonkS § 21 lõikes 1 sätestatud käibekriteeriumid 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.

Koondumise osalised tegutsevad äri- ja tootmispindade rendile andmise turgudel. EFTEN Kinnisvarafondi ärikinnisvara hulka kuuluvad kaubanduspinnad, büroopinnad, lao- ja tootmispinnad, teeninduspinnad ning riigiasutustele renditud pinnad. Käesoleva tehinguga omandab EFTEN Kinnisvarafond büroo- ja laopinnad Tallinnas, mille suhtes kehtivaid üürilepinguid jätkatakse ning koondumise järgselt senist majandustegevust ei muudeta.

Koondumise teate kohaselt jääb isegi väga kitsa kaubaturu määratluse korral (tootmis- ja laopinnad Tallinnas ja selle lähiümbruses) EFTEN Kinnisvarafondi koondumise eelne turuosa alla 5%. Koondumise järgselt ei teki koondumise osaliste hinnangul ühelgi turul ühist vähemalt 10%-list turuosa.

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.

### **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.a määruse nr 69 Koondumise teate esitamise juhendi § 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.

Kuigi koondumise osaliste tegevuses (äri- ja tootmispindade 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.

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 SPV17 ja Varasto Estonia 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 6<sup>1</sup> 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