



OTSUS

03.02.2016 nr 5.1-5/16-004

Koondumisele nr 01/2016 Laurus S.à.r.l. ning Geneba Baltic (ES) Investments UÜ ja Geneba Baltic (ES) AST Investments UÜ loa andmine

1. Koondumine

12.01.2016 esitas Luksemburgis registreeritud äriühingu Laurus S.à.r.l. (edaspidi Laurus; registrikood B 192892) volitatud esindaja Konkurentsiametile koondumise teate, mille kohaselt Geneba Baltic S.à.r.l. (edaspidi Geneba Baltic; Luksemburgi registrikoodiga B 186320), Laurus Holding UAB (Leedu registrikoodiga 303470937) ja GENEBA PROPERTIES N.V. (Hollandi registrikoodiga 58355103) sõlmisid 15.12.2015 ostu-müügilepingu.

Tehingu tulemusena kuuluvad tehingu eelselt Geneba Baltic valitseva mõju all olevad Eesti usaldusühingud Geneba Baltic (ES) Investments UÜ (edaspidi Geneba (ES); registrikood 11452509) ja Geneba Baltic (ES) AST Investments UÜ (edaspidi Geneba (ES) AST; registrikood 11452219) koondumise teate esitanud Lauruse 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 14.01.2016 ülalnimetatud koondumise teate saamise kohta teate väljaandes Ametlikud Teadaanded. Asjast huvitatud isikud nimetatud koondumise kohta arvamusi ja vastuväiteid ei esitanud.

2. 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 käesoleva koondumise osalisteks Laurus, Geneba (ES) ning Geneba (ES) AST.

Laurus on valdusäriühing, mille enamusosanik on Suurbritannias registreeritud Partners Group Access 687 L.P., mis on omakorda Šveitsi äriühingu Partners Group AG (edaspidi Partners Group) valitseva mõju all. Partners Group on rahvusvaheliselt tegutsev

investeeringufirma, mille juhtimise all on üle 47 miljardi USA dollari väärtuses varasid. Partners Group-i kontserni kuuluvad ettevõtjad on Eestis tegevad kinnisvara üürimise teenuste pakkumisega (nii kontori- kui ka kaubanduspindade osas).

Lauruse valitseva mõju all olevad ettevõtjad tegelevad kinnisvara renditeenuste pakkumisega Baltikumis ning Poolas. Eestis on Lauruse valitseva mõju all Hobujaama Kinnisvara OÜ, mille omandis on Hobujaama 4 asuv büroohoone ning Tartu mnt 63 büroo- ja kaubanduspindadega ärihoone (nn Valge Maja) ning varasemalt ka Vesse keskus¹. Lisaks kuulub Partners Groupi kontserni valitseva mõju alla AS Solaris Keskus, mis on kaubandus-, meelelahutus- ja vabaajakeskus ning Sõbra Ärikeskus OÜ, mille põhi-tegevuseks on kaubanduspindade üürileandmine.

Geneba (ES) on usaldusühing, mille täisosanik on koondumise eelselt Geneba Estonia LP1 Inc. (registreeritud Kanadas), mille aktsiatest omakorda omab 100% Geneba Baltic. Geneba Properties N.V. omab 100% Geneba Balticust. Geneba (ES) ei oma äritegevust ega varasid.

Geneba (ES) AST on usaldusühing, mille täisosanik on koondumise eelselt Geneba Estonia LP2 Inc. (registreeritud Kanadas), mille aktsiatest omakorda omab 100% Geneba Baltic. Geneba Properties N.V. omab 100% Geneba Balticust. Geneba (ES) AST omab Eestis üheksat kinnistut, mis on büroopindadena välja renditud:

1. Harju maakonnas Tallinna linnas Kesklinna linnaosas asuv Tornimäe tn 2 büroohoone (kinnistusraamatu registrinumber 159401, pindala 18 925 m², millest väljarenditav pind 16 056 m²);
2. Raplamaal Rapla vallas Rapla linnas asuv Tallinna mnt 12 büroohoone (kinnistusraamatu registrinumber 110337, pindala 771,5 m²);
3. Viljandimaal Viljandi linnas asuv Vaksali tn 2 büroohoone (kinnistusraamatu registrinumber 213239, pindala 1196,8 m²);
4. Järvemaal Paide linnas asuv Vainu tn 11 büroohoone (kinnistusraamatu registrinumber 270136, pindala 1407,9 m²);
5. Valgamaal Valga linnas asuv Aia tn 5 büroohoone (kinnistusraamatu registrinumber 292040, pindala 1556,8 m²);
6. Ida-Virumaal Jõhvi vallas Jõhvi linnas asuv Rakvere tn 3A büroohoone (kinnistusraamatu registrinumber 432708, pindala 952 m²);
7. Jõgevamaal Jõgeva linnas asuv Suur tn 4 büroohoone (kinnistusraamatu registrinumber 1847535, pindala 348,5 m²);
8. Ida-Virumaal Narva linnas asuv Tallinna mnt 28 büroohoone (kinnistusraamatu registrinumber 3573009, pindala 1269,2 m²);
9. Pärnumaal Pärnu linnas asuv Rütli tn 40A kinnisasi, mis on jagatud korteromanditeks, millest Geneba (ES) AST omab korteriomandeid nr 1, 4, 6, 7, 8, 11, 12, 13, 14, 15.

Tehingu järgselt moodustatakse Leedus uus äriühing New Hold UAB, mis kuulub Lauruse valitseva mõju alla ning millest saab täisosanik Geneba (ES) ja Geneba (ES) AST suhtes.

¹ Koondumise 31/2015 otsus 14.01.2016 nr 5.1-5/16-002

3. Õiguslik hinnang

3.1 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 2015. aasta 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.

3.2 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.

Majandus- ja kommunikatsiooniministri 17.07.2006 määruse nr 69 Koondumise teate esitamise juhendi (edaspidi 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.

Konkurentsiametile esitatud koondumise teate kohaselt pakub Laurus (sh teised Partners Groupi ettevõtjad) büroopindade rendileandmise teenuseid Tallinnas ning kaubanduspindade renditeenuseid Tallinnas, Kuressaares, Haapsalus, Valgas ja Võrus.

Geneba (ES) AST pakub büroopindade rendileandmise teenuseid Tallinnas, Pärnus, Valgas, Paldiskis, Viljandis, Narvas, Raplas, Jõhvis ja Jõgeval.

Seega tekib horisontaalne kattuvus koondumise osaliste tegevuse vahel kinnisvara (täpsemalt büroopindade) rendileandmise osas Tallinna piirkonnas.

Euroopa Komisjon on oma otsustes piiritlenud kinnisvara kaubaturgu laiemalt, märkides siiski, et kinnisvara kaubaturgu võib segmenteerida teatud omaduste järgi. Kinnisvara rendi puhul on Euroopa Komisjon oma otsustes² eristanud era- ja juriidilistele isikutele kinnisvara rentimist, viimase puhul on võimalik turgu täiendavalt jagada tööstus-, büroo- ja kaubanduspindade rendi kaubaturgudeks.

Käesoleva koondumise puhul hinnatakse konkurentsiolukorda büroopindade rendileandmise kaubaturul Tallinnas (sh lähiümbrus), jättes kaubaturu ja geograafilise turu täpse piiritluse lahtiseks.

² Juhtumid IV/M.1637 – *DB Investments/SPP/Öhman*; COMP/M.1937 – *Skandia Life/Diligentia*; COMP/M.3370 *BNP Paribas/ARI*; COMP/M.1975 – *Deutsche Bank/Eurobank/Lamda Development/JV*.

Koondumise osaliste esitatud Colliersi eksperthinnangul oli büroopindade rendileandmise kaubaturu kogumaht Tallinnas 2015. aastal umbes 83 944 965 eurot, millest umbes [...] eurot moodustas koondumise osaliste käive ning millest tulenevalt kujuneb koondumise osaliste ühiseks turuosaks ligikaudu [5-10%]. Seega ei teki koondumise tulemusena horisontaalselt mõjutatud kaubaturgid Juhendi mõistes.

4. 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 teate kohaselt tegutseb büroopindade rendileandmise kaubaturul Tallinnas mitmeid ettevõtjaid ning Colliersi eksperthinnangu kohaselt lisandub Tallinna büroopindade rendileandmise turule 2016. ja 2017. aasta jooksul täiendavalt 91 100 m² kontoripindu.

Eeltoodut arvestades on Konkurentsiamet seisukohal, et käesoleva koondumise osaliste tegevuste vahel ei teki horisontaalseid kattuvusi ega vertikaalseid seoseid ning 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 Laurus S.à.r.l. ning Geneba Baltic (ES) Investments UÜ ja Geneba Baltic (ES) AST Investments UÜ 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 03.02.2016 otsuse nr 5.1-5/16-004 ära kiri on samane originaaliga. Ära kirjast on välja jäetud ärisaladused, vastavad kohad on tekstis tähistatud nurksulgudega.

/Kairi Kaasik-Aaslav/ 11.02.2016