



OTSUS

29.02.2016.a nr 5.1-5/16-007

## **Koondumisele nr 06/2016 EfTEN Kinnisvarafond II AS / Magistral Kaubanduskeskuse OÜ loa andmine**

### **1. Koondumine**

15.02.2016 esitas EfTEN Kinnisvarafond II AS (registrikood 12781528) Konkurentsiametile koondumise teate, mille kohaselt sõlmisid Hollandi Kuningriigis registreeritud äriühing Montalbas B.V. (registrikood 30086681) ja Eestis registreeritud äriühing EfTEN Kinnisvarafond II AS 15.02.2016 osa müügilepingu. Lepingu kohaselt omandab EfTEN Kinnisvarafond II AS kõik (100%) Magistral Kaubanduskeskuse OÜ (registrikood 11228717) osad. Tehingu tulemusena omandab EfTEN Kinnisvarafond II AS valitseva mõju Magistral Kaubanduskeskuse OÜ üle konkurentsiseaduse (edaspidi KonkS) § 2 lg 4 tähenduses, mistõttu on antud juhul tegemist koondumisega KonkS § 19 lg 1 p 2 sätestatud viisil.

Konkurentsiamet avaldas 16.02.2016 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 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 Kinnisvarafond II AS (edaspidi EfTEN Kinnisvarafond II) ja Magistral Kaubanduskeskuse OÜ (edaspidi Magistral).

EfTEN Kinnisvarafond II on asutatud 13.01.2015 ja registreeritud Finantsinspeksioonis ärikinnisvarasse investeerimisfondina. EfTEN Kinnisvarafond II aktsiakapital jaguneb 28 aktsionäri vahel, kellest suurima osalusega (30%) on State Funded Pension Scheme pension investment plan "Swedbank pensiju ieguldījumu plāns "Dinamika". EfTEN Kinnisvarafond II investeerimisstrateegia on konservatiivne ning keskendub juba valmis arendatud ärikinnisvarasse, millel on tugev ja pikaajaline rentnike baas. EfTEN

Kinnisvarafond II omab valitsevat mõju Eestis registreeritud äriühingute EfTEN Sky OÜ ja Astlanda Hotelli Aktsiaselts üle. EfTEN Sky OÜ põhitegevuseks Eestis on hetkel kinnistu asukohaga Rävalla pst 3/Kuke 2, Tallinn, omamine ja rendile andmine. Kinnistul asub hotelli, büroo- ja restoranipindadena kasutatav hoone. Astlanda Hotelli Aktsiaselts põhitegevuseks on mitmesuguste hotelliteenuste osutamine, sealhulgas majutamine, toitlustamine ja konverentside korraldamine. Astlanda Hotelli Aktsiaselts opereerib aadressil Rävalla pst 3/Kuke 2, Tallinn, Radisson Blue Sky Hotelli.

EfTEN Kinnisvarafond II valitsejaks on EfTEN Capital AS (registrikood 11505542), kelle tegevuse üle teostab järelevalvet Finantsinspeksioon. EfTEN Capital AS valitseb veel Finantsinspeksioonis registreeritud kahte kinnisvarafondi: EfTEN Kinnisvarafond AS ja EfTEN Real Estate Fund III AS. EfTEN Real Estate Fund III AS omab tütarettevõtjaid Lätis ja Leedus. EfTEN Kinnisvarafond AS tegutseb Eestis investeerides kinnisvara järgmistesse segmentidesse: büroopinnad, kaubanduspinnad, lao- ja tootmispinnad ning hotellid. Kaubanduspindade osas kuulub EfTEN Kinnisvarafond AS-le Eestis kaks kaubanduskeskust ning kolm kauplusehoonet, alljärgnevatel aadressidel:

- A.H. Tammsaare tee 116, Tallinn, kus opereeritakse Mustika keskust ning mille üüritava pinna suurus on 27 300 m<sup>2</sup>;
- Tallinna tn 41, Viljandi, kus opereeritakse UKU keskust ja mille üüritava pinna suurus on 5 300 m<sup>2</sup>;
- Kangelaste pr 29, Narva, kus opereeritakse Prisma Peremarketit ja mille üüritava pinna suurus on 13 361 m<sup>2</sup>;
- A.H. Tammsaare tee 49, Tallinn, kus opereeritakse K-Rauta tööriistakauplust ja mille üüritava pinna suurus on 9 120 m<sup>2</sup>;
- F.R. Kreutzwaldi 89, Võru, kus opereeritakse K-Rauta tööriistakauplust ja mille üüritava pinna suurus on 3 120 m<sup>2</sup>.

EfTEN Capital AS-i tütarettevõtja EfTEN Kinnisvarateenuste OÜ osutab eraportfelli haldamise teenuseid.

Magistrali peamiseks tegevuseks on kinnisvara arendamine ja haldamine. Magistralile kuuluvad kinnistud Tallinnas järgnevatel aadressidel: Sõpruse pst 201 / 203, Sõpruse pst 199, Sõpruse pst T10 ja Sõpruse pst T10, millistel asub Magistral keskus. Magistrali ainsaks äritegevuseks on Magistral keskuse opereerimine.

### **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.

Koondumise osaliste tegevused kattuvad kaubanduspindade rendile andmise kaubaturgudel. Kaubanduspindade rendile andmise kaubaturul toimub koondumise osaliste tegevus erinevates linnades, EfTEN Capital AS valitsemise all olevad kinnisvarafondid omavad ja annavad rendile kaubanduspindu Tallinnas (Mustika kaubanduskeskus), Viljandis (Uku keskus), Narvas (Prisma Peremarket AS) ja Võrus (K-Rauta) ning Magistral – Tallinnas (Magistral keskus).

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.

Käesoleva koondumise hindamisel analüüsitakse konkurentsiolukorda ja koondumise osaliste turuosade suurusi kaubanduspindade rendile andmise kaubaturul, lähtudes koondumise teates toodud Colliers International Advisory OÜ statistilistest andmetest.

### **3.3 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.

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

Koondumise teates on esitatud Colliers International Advisory OÜ statistilised andmed, mis kajastavad Eesti kaubanduspindade 2015. aasta statistikat objektide osas, mille suurus on 5 000 m<sup>2</sup> või enam. Esitatud andmete põhjal kujuneb koondumise osaliste turuosa Eestis 6,1% ja Tallinnas 8,3%. Hinnangu andmisel on arvesse võetud ka koondumise osaliste hinnang, et juhul kui oleks saadaval statistilised andmed kõiki kaubanduspindasid arvestades, kaasaarvatud ka väiksemaid kui 5 000 m<sup>2</sup>, võiksid kujuneda koondumise osaliste turuosad kaubanduspindade kaubaturul nii Eestis tervikuna kui ka Tallinnas veelgi väiksemateks.

Kuigi koondumise järgselt tekib osaliste tegevuses (kaubanduspindade omamine ja rendile andmine) horisontaalset kattuvust, ei teki antud koondumise puhul mõjutatud kaubaturge Juhendi 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 Kinnisvarafond II AS ja Magistral Kaubanduskeskuse OÜ 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/*

Kristel Rõõmusaar  
Konkurentsimeetluste juhataja-peadirektori asetäitja

*Konkurentsiameti 29.02.2016 otsuse nr 5.1-5/16-007 ära kiri on samane originaaliga.*

*Svetlana Ljutova 14.03.2016*