



OTSUS

15.05.2017 nr 5-5/2017-027

Koondumisele nr 13/2017 EfTEN Real Estate Fund III AS ja Projekt 554 OÜ loa andmine

1. Koondumine

18.04.2017 esitas EfTEN Real Estate Fund III AS seaduslik esindaja Konkurentsiametile koondumise teate, mille kohaselt sõlmisid EfTEN Real Estate Fund III AS ja AS Oma Ehitaja 12.05.2017 Projekt 554 OÜ osa võlaõigusliku müügilepingu ja nõude loovutamise lepingu, mille kohaselt omandab EfTEN Real Estate Fund III AS 100% Projekt 554 OÜ osakapitalist.

Tehingu tulemusena omandab EfTEN Real Estate Fund III AS valitseva mõju Projekt 554 OÜ üle konkurentsiseaduse (edaspidi KonkS) § 2 lg 4 tähenduses ning antud juhul on tegemist koondumisega KonkS § 19 lg 1 p 2 sätestatud viisil.

Konkurentsiamet avaldas 18.04.2017 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 EfTEN Real Estate Fund III AS ja Projekt 554 OÜ.

EfTEN Real Estate Fund III AS (registrikood 12864036) on Finantsinspektsioonis registreeritud avalik kinnine kinnisvarafond. EfTEN Real Estate Fund III AS-i fondivalitseja on EfTEN Capital AS, mis omab alternatiivfondivalitseja tegevusluba ning valitseb veel kahte Finantsinspektsioonis registreeritud kinnisvarafondi – EfTEN Kinnisvarafond AS-i ja EfTEN Kinnisvarafond II AS-i.

EfTEN Kinnisvarafond AS-le kuuluvad kaubanduspindade osas Eestis järgmised hooned:

1. Võrus F.R. Kreutzwaldi 89, kus opereeritakse K-Rauta ehitus- ja kodukaupade kauplust;
2. Tallinnas A.H. Tammsaare 49, kus opereeritakse K-Rauta ehitus- ja kodukaupade kauplust;
3. Viljandis Tallinna tn 41, kus opereeritakse UKU kaubanduskeskust;
4. Narvas Kangelaste prospekt 29, kus opereeritakse Prisma kauplusehoonet;
5. Tallinnas A.H. Tammsaare tee 116, kus opereeritakse Mustika kaubanduskeskust.

EfTEN Kinnisvarafond II AS majandustegevuseks Tallinnas on kinnistu asukohaga Rävalla pst 3/Kuke 2 omamine, millel asub hotelli (Radisson Blue Sky Hotell) ning büroo- ja restoranipindadena kasutatav hoone, lisaks Magistral Kaubanduskeskus OÜ kaudu Sõpruse pst 201/203 kaubanduskeskuse majandamine.

EfTEN Real Estate Fund III AS-i varasem kinnisvarainvesteering Eestis on 2016. aastal omandatud DSV logistikakeskus, mida EfTEN Real Estate Fund III AS omab läbi 100%-lise tütarettevõtja EfTEN Tänassilma OÜ (endine ärinimi EFTEN Projekt OÜ). Kinnisvara, mida EfTEN Tänassilma OÜ omab on:

1. Harju maakonnas Saku vallas Jälgimäe külas Pärnu mnt 535 aadressil asuv Erika 1 kinnistu,
2. Harju maakonnas Saku vallas Jälgimäe külas Erika alajaam aadressil asuv Erika alajaama kinnistu,
3. Harju maakonnas Saku vallas Jälgimäe külas Pärnu mnt 535b asuv Teeperve 2 kinnistu,
4. Harju maakonnas Saku vallas Jälgimäe külas Pärnu mnt 535c asuv Teeperve 1 kinnistu.

Projekt 554 OÜ (registrikood 14058888) põhitegevus on seotud Tallinnas Pärnu mnt 554 asuva kinnistu (katastritunnus 78404:408:9061, pindala 11 308 m², sihtotstarve: 90% ärimaa ja 10% transpordimaa) arendamisega. Kinnistule planeeritud kaubanduskeskuse hoone netopindalaks on ca 6280 m², millest kaubanduspinna suuruseks 3550 m². Koondumise eelselt kuulub Projekt 554 OÜ äriühingule AS Oma Ehitaja.

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.

Vastavalt KonKS § 24 lg 7 juhul, 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.

Võttes arvesse, et EfTEN Capital AS-i valitsemise all olevad fondid on eelneva kahe aasta jooksul omandanud valitseva mõju kinnisvara haldamise ja rendile andmisega tegelevate äriühingute üle ning lähtudes KonkS § 24 lg 7 sätestatud täiendavast käibekriteeriumist, ületavad koondumise osaliste käibed KonkS § 21 lg 1 sätestatud käibemäärasid, mistõttu kuulub käesolev koondumine 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. Sama paragrahvi lõike 3 punkti 2 kohaselt on vertikaalselt mõjutatud kaubaturuks iga kaubaturg, kus tegutseb üks või mitu koondumise osalist või nendega samasse kontserni kuuluvat ettevõtjat, mis eelneb või järgneb kaubaturule, kus tegutseb mõni teine koondumise osaline või temaga samasse kontserni kuuluv ettevõtja, ning kus mõne osalise individuaalne turuosa või osaliste ühine turuosa on vähemalt 25 protsenti, olenemata sellest, kas nad on tegelikult müüja ja ostja suhetes või mitte.

Omandatava ettevõtja äritegevuse eesmärgiks on Pärnu mnt 554 asuvale kinnistule kaubanduskeskuse rajamine ning selle pindade kasutuslepingute (üüri- ja rendilepingud) sõlmimine. EfTEN Capital AS-i valitsemise all olevad fondid omavad valitsevat mõju ettevõtjate üle, kes tegelevad kinnisvara (sh büroo-, kaubandus-, lao- ja tootmispindade ning hotellide) üürile andmise tegevusalal. Seega kattuvad koondumise osaliste tegevused kinnisvara, täpsemalt kaubanduspindade üürile andmise tegevusalal. Koondumise teate kohaselt on kaubaturu geograafiliseks ulatuseks Harjumaa.

Koondumise teate kohaselt oli ärikinnisvara konsultatsioonidega tegeleva rahvusvahelise äriühingu Colliers International Advisors OÜ hinnangul kaasaegsete jaekaubanduspindade suurus 01.04.2017 seisuga Harjumaa (Tallinn ja selle lähiümbrus) piirkonnas kokku 954 100 m². EfTEN-i fondide omanduses olevate kaubanduspindade osakaal on seejuures 48 140 m² (Mustika keskuse üüritav pind 27 300 m², Magistrali keskuse üüritav pind 11 720 m² ja K-Rauta ehitus- ja kodukaupade kauplus 9120 m²) ehk kokku 5% kõigist Harjumaa piirkonnas olevatest kaubanduspindadest. Paralleelselt käesoleva koondumisega Konkurentsiameti menetluses oleva AS-i Hortes kinnistute omandamise järgselt suureneb EfTEN-i fondide omanduses olevate kaubanduspindade suurus 3470 m² võrra kuni 51 610 m²-ni, mis moodustab 5,4% kõigist Harjumaa piirkonnas olevatest kaubanduspindadest. Projekt 554 OÜ omandamise järgselt suureneb EfTEN-i fondide omanduses olevate kaubanduspindade suurus veel 3550 m² võrra kuni 55 160 m²-ni, moodustades 5,8% kõigist Harjumaa piirkonnas olevatest kaubanduspindadest.

Kuna käesoleva koondumise tulemusel ei teki horisontaalselt ega vertikaalselt mõjutatud kaubaturgusid Juhendi § 8 lõike 3 punktide 1 ja 2 tähenduses, ei ole kaubaturgude ning nende geograafiliste ulatuste täpne piiritlemine vajalik.

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 tegutsevale ettevõtjale kuulub kaubaturul vähemalt 40 protsenti käibest.

Projekt 554 OÜ omandamise järgselt suureneb EFTEN-i fondide omanduses olevate kaubanduspindade suurus kuni 55 160 m²-ni, moodustades 5,8% kõigist Harjumaa piirkonnas olevatest kaubanduspindadest.

Koondumise teate kohaselt tegelevad Tallinnas ja Harjumaal kaubanduspindade üürile andmise tegevusalal mitmed ettevõtjad, suuremate konkurentidena on nimetatud Citycon Oyj, Osühing Capfield, Tallinna Kaubamaja Grupp AS, Ülemiste Center OÜ, East Capital Baltics AS, AS Silikaat Grupp.

Eeltoodut arvestades on Konkurentsiamet seisukohal, et käesoleva koondumise tulemusena ei muutu kaubaturgude struktuur sellisel viisil, mis kahjustaks oluliselt konkurentsi. 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 Real Estate Fund III AS ja Projekt 554 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 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 15.05.2017 otsuse nr 5-5/2017-027
ärakiri on samane originaaliga.*

/Kairi Kaasik-Aaslav/ 05.06.2017