



OTSUS

16.12.2024 nr 5-5/2024-062

**Koondumisele nr 39/2024 EfTEN Kristiine OÜ, Kahega peal GP OÜ / Kristiine Keskus OÜ ettevõtja osa loa andmine****1. Koondumine**

20.11.2024 esitasid EfTEN Kristiine OÜ<sup>1</sup> (registrikood 17116468) esindajad Konkurentsiametile koondumise teate, mille kohaselt on 19.11.2024 Tallinna notar Tiit Sepp koostanud ja tõestanud notariaalakti võlaõigusliku müügilepingu (*Agreement Under the Law of Obligations for Sale of Registered Immovables Applications for Registering Preliminary Notations and Option Agreement*; edaspidi leping) EfTEN Kristiine OÜ ja Kristiine Keskus OÜ (registrikood 12063655) vahel. Lepingu esemeks on kinnistud koos nende oluliste osade ja päraldistega, asukohaga:

- Endla tn 45 / Tulika tn 33d / 33e / 33f, Tallinn (registriosa nr 625101, katastritunnus 78407:701:8971, pindala 38 224 m<sup>2</sup>), so Kristiine kaubanduskeskus;
- Kotkajoja tn 5, Tallinn (registriosa nr 1566601, katastritunnus 78407:701:7050, pindala 1140,0 m<sup>2</sup>);
- Kotkajoja tn 7, Tallinn (registriosa nr 1508401, katastritunnus 78407:701:6920, pindala 1119,0 m<sup>2</sup>);
- Kotkajoja tn 9, Tallinn (registriosa nr 509901, katastritunnus 78407:701:6190, pindala 2041,0 m<sup>2</sup>);
- Kotkajoja tn 11, Tallinn (registriosa nr 19972101, katastritunnus 78407:701:0263, pindala 1758,0 m<sup>2</sup>);
- Tulika tn 33a / 37a, Tallinn (registriosa nr 1604201, katastritunnus 78407:701:8981, pindala 7734,0 m<sup>2</sup>);
- Tulika tn 35a, Tallinn (registriosa nr 19208950, katastritunnus 78401:101:6609, pindala 4775,0 m<sup>2</sup>).

Nimetatud kinnistud moodustavad Kristiine Keskus OÜ ettevõtja osa konkurentsiseaduse (edaspidi KonkS) § 19 lõike 3 tähenduses ehk ettevõtja vara või ettevõtja organisatsiooniliselt iseseisva osa, sealhulgas ettevõtte või käitise, mis on äritegevuse aluseks ja millele on selgelt omistatav käive kaubaturul.

21.11.2024 sõlmiti täiendavalt osanike leping [...] ning 22.11.2024 juhtimisleping, milles lepitakse kokku, et EfTEN Kristiine OÜ juhtimist ja kinnistute igapäevast haldamist ja arendamist hakkab korraldama EfTEN Capital AS-i kontserniga seotud sidusettevõtja Kahega peal GP OÜ

---

<sup>1</sup> Kuni 08.12.2024 ärinimi EfTEN ABC4 OÜ.

(registrikood 17115173). Kahega peale GP OÜ-l on õigus nimetada ka EFTEN Kristiine OÜ kolmest juhatuse liikmest kaks. [...]

Tehingu tulemusel omandavad EFTEN Kristiine OÜ ja Kahega peal GP OÜ ühiselt valitseva mõju Kristiine Keskus OÜ ettevõtja osa üle KonkS § 2 lg 4 tähenduses ning antud juhul on tegemist koondumisega KonkS § 19 lg 1 punktis 2 sätestatud viisil.

Konkurentsiamet avaldas 22.11.2024 ülalnimetatud koondumise teate saamise kohta teadaande 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 Kristiine OÜ, Kahega peal GP OÜ ja Kristiine Keskus OÜ.

**EFTEN Kristiine OÜ** on käesolevaks tehinguks asutatud ja 18.11.2024 äriregistrisse kantud äriühing, mille majandustegevus algab otsuses eelpool loetletud kinnistute omandamisega ning mille äritegevuseks jääb kinnistute omamine ja hoidmine.

EFTEN Kristiine OÜ osanikud on:

- Tanassilma Logistics OÜ (osalus 17,095%), mille ainosanik on äriühingute OÜ Neovarad ja OÜ Neoinvesteeringud kaudu Anders Anderson (isikukood [...]);
- Mirrow Institute OÜ (17,095%), mille ainosanik on Ivar Vendelin (isikukood [...]);
- BT Yacht Charter OÜ (17,095%), mille ainosanik on Toonart Rääsk (isikukood [...]);
- OÜ Notorious (17,095%), mille enamusosanik on Taavet Hinrikus (isikukood [...]);
- UG Investments OÜ (10,032%), mille enamusosanik on Kristjan Rahu (isikukood [...]);
- OÜ Sirius Capital (10,032%), mille ainosanik on Priit Koit (isikukood [...]);
- EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond (11,236%), mille täisosanik on EFTEN Viies GP OÜ, mille ainosanik on omakorda EFTEN Capital AS.
- Miemma Holding OÜ (0,161%), mille ainosanik on Viljar Arakas (isikukood [...]);
- Tõnu Uustalu (isikukood [...]; 0,161%).

**Kahega peal GP OÜ** on käesolevaks tehinguks asutatud ja 18.11.2024 äriregistrisse kantud EFTEN Capital AS-i sidusettevõtja, mille äritegevuseks hakkab olema omandatavatel kinnistutel paikneva Kristiine kaubanduskeskuse ja parklate opereerimine ja igapäevase majandustegevuse korraldamine.

Kahega peal GP OÜ osanikud on EFTEN Capital AS (50%), OÜ VK Food (25%) ja OÜ Neokapital (25%). OÜ Neokapital ainosanik on OÜ Neoinvesteeringud kaudu Anders Anderson. OÜ VK Food ainosanik on Ivar Vendelin. EFTEN Capital AS-i üle omavad 10% osalust:

- Miemma Holding OÜ (22,36%), mille ainosanik on Viljar Arakas;
- Arendusmaa OÜ (16,77%), mille ainosanik on Tõnu Uustalu;

- Viktors Savins (Läti isikukood [...]; 10,40%).

EFTEN Capital AS on fondivalitseja, mis valitseb kokku seitset kinnisvarafondi ning mille tegevuse üle teostab järelevalvet Finantsinspektsioon. Kontsernis tegelevad ärikinnisvarasse investeerimisega EFTEN Capital AS, EFTEN Real Estate Fund AS (noteeritud Nasdaq Balti börsil), EFTEN Kinnisvarafond II AS, Usaldusfond EFTEN Real Estate Fund 4, EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond.

**Kristiine Keskus OÜ** on äriühing, mille üle omab valitsevat mõju Montalbas B.V. (Hollandi registrikood 30086681) kaudu Citycon Oyj (Soome registrikood 0699505-3), mille aktsiad on noteeritud Nasdaq Helsingi börsil.

Kõnesoleva tehingu esemeks on Kristiine Keskus OÜ ettevõtja osa ehk otsuses eelpool loetletud kinnistud koos nende oluliste osade ja päraldistega.

### **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 eelmise majandusaasta käive Eestis oli kokku üle 6 000 000 euro ja koondumise osaliste Eesti käive eraldi ületas nimetatud perioodil 2 000 000 eurot, mistõttu kuulub 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 määrus 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 kuuluvat ettevõtjat, 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.

EFTEN Capital AS-i valitsemise all olevad kinnisvarafondid omavad erinevaid ärikinnisvara objekte (büroopinnad, kaubanduspinnad, lao- ja tootmispinnad, hotellid, hooldekodud) ning tegelevad nende üürile ja rendile andmisega. Koondumise osaliste ning nendega valitseva mõju kaudu seotud ettevõtjate tegevuste vahel tekib horisontaalne kattuvus kaubanduspindade üürile andmisel Tallinnas ja Harjumaal.

Euroopa Komisjon on oma otsustes piiritlenud kinnisvara kaubaturgu kui üldist kinnisvara kaubaturgu, märkides siiski, et kinnisvara kaubaturgu võib segmentida teatud omaduste järgi. Kinnisvarateenuste all võib eristada mitmeid erinevaid segmente: kinnisvaraarendus, müük, vahendus, rent, hindamine, hooldus- ja haldusteenused, finantseerimine jms. Kinnisvararendi puhul eristatakse era- ja juriidilistele isikutele kinnisvara rentimist, viimase puhul on võimalik turgu täiendavalt segmenteerida tööstus-, büroo- ja kaubanduspindade rendiks<sup>2</sup>.

Colliers International Advisory OÜ koostatud ülevaate kohaselt oli 2024. aasta kolmanda kvartali seisuga Tallinna kaubanduspindade (sh kaubanduskeskused, kaubamajad, hüpermarketid, supermarketid, ehituskauplused ja kohalikud kauplused/toidupoed) kogumaht 1 045 300 m<sup>2</sup> ning laiemalt Tallinna ja Harjumaa kaubanduspindade kogumaht 1 297 000 m<sup>2</sup>.

EfTEN Capital AS-i valitsemise all olevate väljarenditavate kaubanduspindade kogumaht Tallinnas oli koondumise eelselt 55 300 m<sup>2</sup> ning laiemalt Tallinnas ja Harjumaa 58 770 m<sup>2</sup>. Kristiine Keskus OÜ-lt omandatavate kinnistute pindade kogumaht on 45 300 m<sup>2</sup> (st ligikaudu 4,3% Tallinna ning ligikaudu 3,5% Tallinna ja Harjumaa kaubanduspindade mahust). EfTEN Kristiine OÜ poolt kinnistute omandamise järgselt suureneks EfTEN Capital AS-i juhtimise all olevate kaubanduspindade maht 100 600 m<sup>2</sup>-ni, seega kujuneks koondumise osaliste ühiseks turuosaks ligikaudu 9,6% Tallinna ning ligikaudu 8% Tallinna ja Harjumaa kaubanduspindade mahust.

Kuivõrd kõnesoleva koondumise puhul ei teki koondumise osaliste tegevustes horisontaalselt mõjutatud ega vertikaalselt seotud kaubaturgid juhendi § 8 lõike 3 punktide 1 ja 2 tähenduses, ei ole kaubaturgude ega nende geograafiliste ulatuste täpne piiritlemine antud koondumise puhul vajalik.

#### **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 omamist eeldatakse, kui ettevõtjale või mitmele samal kaubaturul tegutsevale ettevõtjale kuulub kaubaturul vähemalt 40 protsenti käibest.

Koondumise osaliste ning nendega valitseva mõju kaudu seotud ettevõtjate ühine turuosa kaubanduspindade rendile andmisel Tallinnas oli 2024. aasta kolmanda kvartali seisuga ligikaudu 9,6%. Tallinnas on hulgaliselt ostukeskuseid ning kaubanduskeskuste lõikes on omandatavatel kinnistutel tegutseva Kristiine keskuse suuremateks konkurentideks Ülemiste Center OÜ, mis opereerib Ülemiste kaubanduskeskust (72 000 m<sup>2</sup>; turuosa ligikaudu 6,9%) ja ROCCA al MARE KAUBANDUSKESKUSE AKTSIASELTS, mis opereerib Rocca al Mare kaubanduskeskust (57 900 m<sup>2</sup>; turuosa ligikaudu 5,5%).

Eeltoodut arvestades on Konkurentsiamet seisukohal, et kõnesoleva 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.

---

<sup>2</sup> Näiteks Euroopa Komisjoni juhtumid: M.1637 – DB INVESTMENTS/ SPP/ ÖHMAN ([link](#)), M.1937 – SKANDIA LIFE/ DILIGENTIA ([link](#)), M.7203 – UNIBAIL-RODAMCO/ CPPIB/ CENTRO ([link](#)).

Seega ei esine käesoleva koondumise puhul KonkS § 22 lg 3 nimetatud asjaolusid, mis tingiksid koondumise keelamise.

Lähtudes eelnevast ja juhindudes KonkS § 27 lg 1 p 1 otsustab Konkurentsiamet

**anda loa EFTEN Kristiine OÜ, Kahega peal GP OÜ ja Kristiine Keskus OÜ ettevõtja 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)

Evelin Pärn-Lee  
peadirektor