



OTSUS

07.03.2024 nr 5-5/2024-013

## Koondumisele nr 7/2024 Mainor Ülemiste AS ja AS Technopolis Ülemiste loa andmine

### 1. Koondumine

12.02.2024 esitas Mainor Ülemiste AS (registrikood 10348595) volitatud esindaja Konkurentsiametile koondumise teate, mille kohaselt Technopolis Baltic Holding OÜ (registrikood 11998585), Technopolis Holding Oyj (registrikood 0487422-3) ja Mainor Ülemiste AS sõlmisid 09.02.2024 aktsiate müügilepingu (leping). Lepingu kohaselt Mainor Ülemiste AS ostab Technopolis Baltic Holding OÜ-lt 51% AS-i Technopolis Ülemiste hääleõiguslikest aktsiatest. Tehingu eelselt omas Mainor Ülemiste AS koos Technopolis Baltic Holding OÜ-ga AS Technopolis Ülemiste üle ühist valitsevat mõju. Tehingu tulemusena omandab Mainor Ülemiste AS ainuvalitseva mõju AS Technopolis Ülemiste üle KonkS § 2 lg 4 tähenduses ning antud juhul on tegemist koondumisega KonkS § 19 lg 1 punktis 2 sätestatud viisil.

Konkurentsiamet avaldas 13.02.2024 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 Mainor Ülemiste AS ja AS Technopolis Ülemiste.

Mainor Ülemiste AS on Eestis registreeritud äriühing, mille üle omab valitsevat mõju Smart City Group AS (registrikood 11432659) ja mille üle omakorda omab valitsevat mõju MAINOR AS (registrikood 10099531). MAINOR AS on kontserni emaettevõtja, mille põhitegevusalaks on ärinõustamine ja juhtimisalane nõustamine. MAINOR AS kontserni kuuluvad järgmised ettevõtjad:

- AS Eesti Ettevõtluskõrgkool Mainor, mille põhitegevusalaks on rakenduskõrgkoolide tegevus;
- OÜ Tallinn International School (üldhariduskool), mille põhitegevusalaks on põhikoolide tegevus;
- aktsiaselts Dvigatel-Energeetika, mille põhitegevusalaks on elektrienergia müük;
- OÜ Doranova Baltic pakub erilahendusi saastunud maa-alade, vee- ja prügimajanduse ning taastuenergia valdkonnas;

- Aktsiaselts Vaivara Wind, mis arendab Auvere tuuleparki;
- Mainbio Investeeringud OÜ, mis tegeleb ärinõustamisega;
- OÜ Mairenestal ja OÜ Mainarendus on valdusettevõtjad.

Mainor Ülemiste AS tütarettevõtjad on alljärgnevad:

- Öpiku Majad OÜ, mille põhitegevusalaks on enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus;
- Ülemiste City Residences OÜ, mille põhitegevusalaks on majutusteenuste osutamine;
- AS Technopolis Ülemiste, mille põhitegevusalaks on enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus.

Mainor Ülemiste AS põhitegevusalaks on enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus. Mainor Ülemiste AS tegeleb kinnisvara, äri-, õpi- ja elukeskkonna arendamisega Tallinnas Ülemiste linnakus (Ülemiste City) ja sellega seotud tegevustega, sh targa linna kontseptsiooni väljatöötamise ja arendamisega.

AS Technopolis Ülemiste on koondumise eelselt Mainor Ülemiste AS ja Technopolis Baltic Holding OÜ ühise valitseva mõju all. AS Technopolis Ülemiste põhitegevusalaks on enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus. AS Technopolis Ülemiste tegeleb Ülemiste linnaku (Ülemiste City) arendamisega ja pindade üürile andmisega.

### **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 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.

Euroopa Komisjon on oma otsustes piiritletud kinnisvara kaubaturgu kui üldist kinnisvara kaubaturgu, märkides siiski, et kinnisvara kaubaturgu võib eristada teatud omaduste järgi. Kinnisvarateenuste puhul võib eristada mitmeid erinevaid alamturgusid: kinnisvaraarendus, müük, vahendus, rent, hindamine, hooldus- ja haldusteenused, finantseerimine jms. Kinnisvararendi puhul eristatakse era- ja juriidilistele isikutele kinnisvara rentimist (üürile andmist), viimase puhul on võimalik turgu täiendavalt jaotada tööstus-, büroo- ja kaubanduspindade rendiks<sup>1</sup>.

Koondumise teate kohaselt tegelevad mõlemad koondumise osalised (sh nendega valitseva mõju kaudu seotud ettevõtjad) Tallinna lennujaama vahetus läheduses asuvale endise Dvigateli tehase territooriumile loodud Ülemiste linnakus (Ülemiste City) kinnisvara, äri-, õpi- ja elukeskkonna arendamisega ning sellega seotud tegevustega, sh kinnisvara objektide (äripinnad, sh lao- ja tootmispinnad, kaubanduspinnad, büroopinnad) ehitamise, arendamise ja väljaüürimise ning üürnikele vajalike teenuste osutamise ja arendamisega.

Seega tekib koondumise osaliste vahel horisontaalne kattuvus äripindade üürile andmise osas, sh lao- ja tootmispindade ning kaubanduspindade ja büroopindade osas Tallinnas (sh lähiümbruses).

Koondumise teate kohaselt oli Colliers International Advisors OÜ hinnangul 2024. a jaanuari seisuga Tallinnas (sh lähiümbruses) lao- ja tootmispindasid kokku 2 007 275 m<sup>2</sup>. Mainor Ülemiste AS ja temaga valitseva mõju kaudu seotud ettevõtjate omanduses olevate lao- ja tootmispindade osakaal on seejuures [...] m<sup>2</sup> ja turuosa ligikaudu [0-5]%. Koondumise tulemusel suureneb Mainor Ülemiste AS ja temaga valitseva mõju kaudu seotud ettevõtjate omanduses olevate lao- ja tootmispindade suurus [...] m<sup>2</sup> võrra kuni [...] m<sup>2</sup>-ni, mis moodustab ligikaudu [0-5]% kõigist Tallinna (sh lähiümbruse) lao- ja tootmispindadest.

Koondumise teate kohaselt oli Colliers International Advisors OÜ hinnangul 2024. a jaanuari seisuga Tallinnas kaubanduspindasid kokku 766 675 m<sup>2</sup>. Mainor Ülemiste AS ja temaga valitseva mõju kaudu seotud ettevõtjate omanduses olevate kaubanduspindade osakaal on seejuures [...] m<sup>2</sup> ja turuosa ligikaudu [0-5]%. Koondumise tulemusel suureneb Mainor Ülemiste AS ja temaga valitseva mõju kaudu seotud ettevõtjate omanduses olevate kaubanduspindade suurus [...] m<sup>2</sup> võrra kuni [...] m<sup>2</sup>-ni, mis moodustab ligikaudu [0-5]% kõigist Tallinna kaubanduspindadest.

Koondumise teate kohaselt ning tuginedes Colliers International Advisors OÜ andmetele oli 2024. jaanuari seisuga Tallinnas büroopindasid kokku 1 185 700 m<sup>2</sup>. Mainor Ülemiste AS ja temaga valitseva mõju kaudu seotud ettevõtjate omanduses olevate büroopindade osakaal on seejuures [...] m<sup>2</sup> ja turuosa ligikaudu [5-10]%. Koondumise tulemusel suureneb Mainor Ülemiste AS ja temaga valitseva mõju kaudu seotud ettevõtjate omanduses olevate büroopindade suurus [...] m<sup>2</sup> võrra kuni [...] m<sup>2</sup>-ni, mis moodustab ligikaudu [10-20]% kõigist Tallinna büroopindadest<sup>2</sup>.

Koondumise teate kohaselt ei esine koondumise osaliste tegevuste vahel vertikaalseid seoseid. Kuivõrd koondumise puhul ei teki horisontaalselt ega vertikaalselt mõjutatud kaubaturgusid juhendi § 8 lõike 3 punktide 1 ja 2 tähenduses ning koondumine ei mõjuta oluliselt konkurentsiolukorda ühelgi koondumisega seotud kaubaturul, ei ole kaubaturgude täpne piiritlemine antud koondumise puhul vajalik.

---

<sup>1</sup> Nt Euroopa Komisjoni otsused nr IV/M.1637 – DB INVESTMENTS/ SPP/ ÖHMAN; COMP/M. 1937 – Skandia Life/Diligentia; M.7203 – UNIBAIL-RODAMCO/ CPPIB/ CENTRO.

<sup>2</sup> Koondumise teatele lisatud Colliers International Advisors: Research & Forecast Report, 2024.

#### 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 tegutsevale ettevõtjale kuulub kaubaturul vähemalt 40 protsenti käibest.

AS Technopolis Ülemiste omandamise järgselt suureneb Mainor Ülemiste AS ja temaga valitseva mõju kaudu seotud ettevõtjate omanduses olevate lao- ja tootmispindade osatähtsus Tallinnas ligikaudu [0-5]%-ni, kaubanduspindade osatähtsus Tallinnas ligikaudu [0-5]%-ni ja büroopindade osatähtsus Tallinnas ligikaudu [10-20]%-ni.

Samuti tegutsevad Tallinnas (sh lähiümbruses) lao- ja tootmispindade ning kaubanduspindade ja büroopindade üüriturul mitmed ettevõtjad. Koondumise osaliste suuremad konkurendid on näiteks AS Kawe, Kaamos Group OÜ, Colonna Capital OÜ ja East Capital Real Estate AS.

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

#### **anda loa Mainor Ülemiste AS ja AS Technopolis Ülemiste 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

*Konkurentsiameti 07.03.2024 nr 5-5/2024-013 ärakiri on samane originaaliga.  
Ärakiljast on välja jäetud ärisaladused,  
vastavad kohad on tekstis tähistatud nurksulgudega.  
/Anneli Laurits/ 28.03.2024*