



OTSUS

28.03.2024 nr 5-5/2024-017

## **Koondumisele nr 10/2024 ECRE4 LOG2 OÜ / Tanassilma Logistics OÜ ettevõtja osa loa andmine**

### **1. Koondumine**

01.03.2024 esitas ECRE4 LOG2 OÜ (registrikood 16911652) volitatud esindaja Konkurentsiametile koondumise teate, mille kohaselt on Tallinna notar Robert Kimmel 26.02.2024 koostanud ja tõestanud kinnistute võlaõigusliku müügilepingu (*Sales Agreement of Registered Immovables*; edaspidi leping) ECRE4 LOG2 OÜ ja Tanassilma Logistics OÜ (registrikood 12210613) vahel. Lepingu kohaselt omandab ECRE4 LOG2 OÜ äriühingult Tanassilma Logistics OÜ kaks Tānassilma külas Saku vallas Harju maakonnas asuvat kinnistut aadressidel:

- Jālgimāe tee 13 (registrikood 7552402, katastritunnus 71801:001:1015, pindala 90 979 m<sup>2</sup>, sihtotstarve ärimaa 70%, tootmismaa 30%), millel muuhulgas asuvad kaks laohoonet (netopind kokku 40 450 m<sup>2</sup>);
- Mergo (registrikood 10449602, katastritunnus 71801:001:0743, pindala 356 m<sup>2</sup>, sihtotstarve tootmismaa 100%).

Nimetatud kinnistud koos nende oluliste osadega ja päraldistega ning Jālgimāe tee 13 kinnistut koormavate üürilepingutega (edaspidi ühiselt ka Tānassilma logistikakeskus) on käsitletavad Tanassilma Logistics OÜ ettevõtja osana, st varana, mis on majandustegevuse aluseks ja millele on selgelt omistatav käive kaubaturul (üüritulu).

Tehingu tulemusel omandab ECRE4 LOG2 OÜ valitseva mõju Tanassilma Logistics OÜ ettevõtja osa üle konkurentsiseaduse (edaspidi KonkS) § 2 lg 4 tähenduses ning antud juhul on tegemist koondumisega KonkS § 19 lg 1 punktis 2 sätestatud viisil.

Konkurentsiamet avaldas 06.03.2024 ülalnimetatud koondumise teate saamise kohta teadaande väljaandes Ametlikud Teadaanded. Asjast huvitatud isikud 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 ECRE4 LOG2 OÜ ja Tanassilma Logistics OÜ.

**ECRE4 LOG2 OÜ** on Tanassilma logistikakeskuse omandamiseks loodud 01.02.2024 Eestis registreeritud äriühing, mille üle omab valitsevat mõju Luksemburgis registreeritud äriühing ECRE IV (Lux) S.à r.l, mis on omakorda East Capital Real Estate Fund IV valitseva mõju all. Lõppastmes kuulub ECRE4 LOG2 OÜ äriühingu East Capital Holding AB valitseva mõju alla.

East Capital Holding AB on kontserni (edaspidi ka East Capital kontsern) emaettevõtja ning varahaldusettevõtja, mis spetsialiseerub ennekoike arenevatele ja piiriturgudele (*emerging and frontier markets*) investeerides nii väärtpaberitesse, ettevõtjatesse kui kinnisvarasse ning haldab varasid nii era- kui institutsionaalsete investorite huvides. East Capital kontserni peamiseks tegevusvaldkondadeks on fondivalitsemis- ning ärinõustamisteenuste (sh juhtimisteenuste) osutamine. Eestis osutavad East Capital kontserni ettevõtjad peamiselt kaubandus-, äri-, lao- ja tootmiskinnisvara haldus- ja üüriteenuseid.

East Capital kontsernile kuuluvad Eestis erinevad kinnistud, näiteks Jewe ja Tsentraal kaubanduskeskused Jõhvis, Kerese ärikeskus Narvas, Hestia Hotel Seaport (varasemalt City Hotell Portus) Tallinnas, Tammsaare ärimaja (A13) Tallinnas, Vesse keskus Tallinnas, Hilton Tallinn Park hotelli hoone Tallinnas ja SEB peakontori hoone Tallinnas.

East Capital kontsernile kuuluvad erinevate äriühingute kaudu järgmised lao- ja tootmispinnad:

- EPF Metal OÜ (Metalli tööstushoone) Maardus, 8 943 m<sup>2</sup>;
- Tanassilma OÜ (Tanassilma Tehnopark) Tallinnas, 13 348 m<sup>2</sup>;
- Nehatu Logistics OÜ (Nehatu Logistikapark) Loo vallas, Harjumaal, 77 282 m<sup>2</sup>;
- ECRE4 LOG1 OÜ (VIA 3L logistikakompleks) Rae vallas, Harjumaal, 33 067 m<sup>2</sup>;
- East Capital Park Rae OÜ (Park Rae logistikapark) Rae vallas, Harjumaal, arendamisel.

**Tanassilma Logistics OÜ** on Eestis registreeritud äriühing, mis tegeleb talle kuuluvate alljärgnevate kinnistute välja üürimisega:

- Jälgimäe tee 13 (registrikood 7552402, katastritunnus 71801:001:1015, pindala 90 979 m<sup>2</sup>, sihtotstarve ärimaa 70%, tootmismaa 30%), millel muuhulgas asuvad kaks laohoonet (netopind kokku 40 450 m<sup>2</sup>);
- Mergo (registrikood 10449602, katastritunnus 71801:001:0743, pindala 356 m<sup>2</sup>, sihtotstarve tootmismaa 100%).

### 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.

Koondumise osaliste ning nende kontserni ettevõtjate tegevuste vahel tekib horisontaalne kattuvus lao- ja tootmispindade üürile andmisel Tallinnas ja Harjumaal.

Colliers International Advisors andmetel oli 2023. aasta neljanda kvartali seisuga Tallinnas ja Harjumaal kokku ligikaudu 2 007 000 m<sup>2</sup> lao- ja tootmispindasid. Sealjuures on viidatud ülevaate põhjal 181 400 m<sup>2</sup> lao- ja tootmispindasid ehitamisel. East Capital kontsern üürib kokku välja 132 640 m<sup>2</sup> lao- ja tootmispindu, sh sisaldab nimetatud maht äritegevuseks vajalikke büroopindasid (turuosana ligikaudu 6,61%). Täna silma logistikakeskus hõlmab 40 450 m<sup>2</sup> lao- ja tootmispindu (turuosana ligikaudu 2,02%). Seega kujuneb koondumise osaliste ühiseks turuosaks ligikaudu 8,63%.

Koondumise teate kohaselt ei esine koondumise osaliste tegevuste vahel vertikaalseid seoseid.

Kuivõrd kõnesoleva koondumise puhul ei teki koondumise osaliste tegevustes juhendi tähenduses horisontaalselt ega vertikaalselt mõjutatud kaubaturgusid ning koondumine ei mõjuta oluliselt konkurentsiolukorda ühelgi koondumisega seotud kaubaturul, ei ole kaubaturgude 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 olemasolu eeldatakse, kui ettevõtjale või mitmele samal kaubaturul tegutsevale ettevõtjale kuulub kaubaturul vähemalt 40 protsenti käibest.

Koondumise osaliste või nendega samasse kontserni kuuluvate ettevõtjate ühine turuosa lao- ja

tootmispindade üürimisel Tallinnas ja Harjumaal moodustas 2023. aasta neljandas kvartalis ligikaudu 8,63% ning valdkonnas tegeleb hulgaliselt ettevõtjaid, kellest koondumise osaliste suurimad konkurendid on näiteks Riigiressursside Keskus OÜ, Harju KEK AS, Kawe AS.

Konkurentsiameti hinnangul ei teki koondumise osaliste tegevuse vahel Eestis horisontaalselt ega vertikaalselt mõjutatud kaubaturgusid juhendi tähenduses 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 otsustab Konkurentsiamet

**anda loa ECRE4 LOG2 OÜ ja Tanassilma Logistics 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

*Konkurentsiameti 28.03.2024 otsuse nr 5-5/2024-017  
ärakiri on samane originaaliga.*

*/Kairi Kaasik-Aaslav/ 09.04.2024*