



OTSUS

02.02.2022 nr 5-5/2022-004

Koondumisele nr 01/2022 OÜ Neoinvesteeringud / Tanassilma Logistics OÜ, Metro Ärimaja OÜ, Jyri Logistics OÜ ja Trading House Property OÜ ettevõtja osa (Maardu logistikakeskus) loa andmine**1. Koondumine**

05.01.2022 esitas OÜ Neoinvesteeringud (registrikood 12022685) volitatud esindaja Konkurentsiametile koondumise teate, mille kohaselt sõlmisid OÜ Neoinvesteeringud ja Hollandis registreeritud kinnisvarafond East Capital Baltic Property Fund II B.V. (registrikood 55181104) 30. detsembril 2021 osade müügilepingu. Lepingust tulenevalt kavatseb OÜ Neoinvesteeringud omandada ainuvalitseva mõju äriühingute Tanassilma Logistics OÜ (registrikood 12210613), Metro Ärimaja OÜ (registrikood 12208680) ja Jyri Logistics OÜ (registrikood 11937023) üle. 18.01.2022 esitas OÜ Neoinvesteeringud volitatud esindaja Konkurentsiametile täiendavad dokumendid, mille kohaselt sõlmisid äriühingud OÜ Neoinvesteeringud valitseva mõju all olev äriühing OÜ Neovarad Maardu (registrikood 16398192) ja äriühing Trading House Property OÜ (registrikood 12797044) notariaalse müügilepingu, millest tulenevalt omandab OÜ Neovarad Maardu äriühingult Trading House Property OÜ kinnistu asukohaga Viieaia tee 13, Maardu linn, Harju maakond (registriosa nr 6328502, katastritunnus 44604:001:0220, pindala 25 024 m², sihtotstarve tootmismaa 100%, edaspidi tekstis ettevõtja osa Maardu logistikakeskus).

Tehingu tulemusena kuuluvad äriühingud Tanassilma Logistics OÜ, Metro Ärimaja OÜ, Jyri Logistics OÜ ja Trading House Property OÜ ettevõtja osa (Maardu logistikakeskus) äriühingud OÜ Neoinvesteeringud valitseva mõju alla konkurentsiseaduse (edaspidi KonkS) § 2 lg 4 tähenduses ning antud juhul on tegemist koondumisega KonkS § 19 lg 1 punktis 2 sätestatud viisil.

Konkurentsiamet avaldas 05.01.2022 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 kohaselt 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 kohaselt on koondumise osaliseks ettevõtja, kelle üle või kelle osa üle omandatakse valitsev mõju.

Seega on koondumise osalisteks OÜ Neoinvesteeringud, Tanassilma Logistics OÜ, Metro Ärimaja OÜ, Jyri Logistics OÜ ja Trading House Property OÜ.

OÜ Neoinvesteeringud on Eestis registreeritud valdusettevõtja, mille ainuosanikuks on füüsiline isik A.A. (isikukood [...]). OÜ Neoinvesteeringud põhitegevuseks on varade haldamine ning erinevate äriprojektide finantseerimine. OÜ-ga Neoinvesteeringud on valitseva mõju kaudu seotud mitmed erinevatel tegevusaladel tegutsevad ettevõtjad, sh ka ettevõtjad, kes omavad äritegevust antud koondumisega seonduvatel kaubaturgudel, ehk enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (EMTAK 2008 kood 68201). Enda või renditud kinnisvara, põhiliselt äripindade (lao- ja tootmispindade, kaubanduspindade ja büroopindade) välja üürimisega Tallinnas ja Harjumaal tegelevad järgmised OÜ-ga Neoinvesteeringud valitseva mõju kaudu seotud ettevõtjad:

- Crossline OÜ, mis omab Tallinnas Magasini tn 31 kinnistul kuute lao- ja tootmispindu sisaldavat hoonet (netopind 7711,2 m²) ja Magasini tn 31b kahte lao- ja tootmispindu sisaldavat hoonet (netopind 679,2 m²). Nimetatud hooned sisaldavad ka büroopindu, kuid neid üüritakse peamiselt koos lao- ja tootmispindadega, mistõttu antud menetluses neid eraldi ei arvestata;
- OÜ Pellet Invest, mis omab Tallinnas P. Süda tn 1 kinnistul kaubandus- ja büroopindu (netopind 980,5 m²). Viidatud kinnistul asuvad peamiselt kaubanduspinnad, kuid teatud ulatuses ka büroopinnad;
- OÜ Neovarad Maardu, mis on asutatud 23.12.2021 koondumise läbiviimiseks ja ettevõtja osa Maardu logistikakeskus omandamiseks.

OÜ-ga Neoinvesteeringud valitseva mõju kaudu seotud on veel järgmised Eestis tegutsevad ettevõtjad, kelle tegevus ei seonu käesoleva koondumisega:

- Apalta Holding OÜ (hotelliteenuse osutamiseks vajaliku kinnisvara üürimine);
- Fliartos OÜ (kinnisvara arendamine);
- Graanul Assets OÜ (valdusettevõtja) ja selle tütarettevõtjad: a) GI Power Plants OÜ (energiaalaste investeeringute tegemine) ja b) OÜ Graanul Mets (valdusettevõtja) ning selle tütarettevõtjad: OÜ KARO METS (metsavarumine ja müük), AS Roger Puit (metsavarumine ja müük) ja OÜ Valga Puu (metsavarumine ja müük) ning selle tütarettevõtjad OÜ AAB Ekskavaator (maaparandus- ja kaevetööd), Dammix AS (metsamaterjali varumine ja müük, hakkepuidu varumine ja müük, remonditeenused ning hüdrotarvikute valmistamine ja müük, treileriteenuse pakkumine ning kinnistute haldamine) ja Voore Mets OÜ (metsamaterjali varumine ja müük);
- Graanul Tehnoloogia OÜ (valdusettevõtja) ja selle tütarettevõtja OÜ Fibenol (biotehnoloogia);
- Laineoru Arendus OÜ (elamu- ja ärikinnisvara arendamine Soomes);
- OÜ Mauro Kapital (kinnisvara ost ja müük);
- OÜ Neokapital (investeerimine erinevatesse projektidesse);
- Vana-Kalamaja Investeeringud OÜ (kinnisvara arendamine).

Tanassilma Logistics OÜ on Eestis registreeritud ettevõtja, kes kuulub koondumise eelselt kinnisvarafondi East Capital Baltic Property Fund II B.V. valitseva mõju alla. Tanassilma Logistics OÜ tegeleb talle kuuluvate alljärgnevate kinnistute (kinnistud koos - Tănassilma logistikakeskus) välja üürimisega:

- kinnistu aadressil Jälgimäe tee 13, Tănassilma küla, Saku vald, Harju maakond (registrios nr 7552402, katastritunnus 71801:001:1015, pindala 90 979 m², sihtotstarve ärimaa 70%, tootmismaa 30%), kus asuvad muuhulgas kaks laohoonet (netopind kokku 40 450 m²);

- kinnistu aadressil Mergo, Tännassilma küla, Saku vald, Harju maakond (registriosia nr 10449602, katastritunnus 71801:001:0743, pindala 356 m², sihtotstarve tootmismaa 100%).

Metro Ärimaja OÜ on Eestis registreeritud ettevõtja, kes kuulub koondumise eelselt kinnisvarafondi East Capital Baltic Property Fund II B.V. valitseva mõju alla. Metro Ärimaja OÜ tegeleb talle kuuluvate Tallinna kesklinnas asuvate alljärgnevate kinnistute (kinnistud koos - Metro Plaza büroohoone) välja üürimisega:

- kinnistu aadressil Viru väljak 2, Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond (registriosia nr 1387301, katastritunnus 78401:114:0048, pindala 2166 m², sihtotstarve ärimaa 100%). Kinnistul asub muuhulgas 9-korruseline büroo- ja ärihoone (netopind 10 804 m²);
- kinnistu aadressil Viru väljak 2g, Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond (registriosia nr 1387301, katastritunnus 78401:114:0049, pindala 100 m², sihtotstarve transpordimaa 100%).

Jyri Logistics OÜ on Eestis registreeritud ettevõtja, kes kuulub koondumise eelselt kinnisvarafondi East Capital Baltic Property Fund II B.V. valitseva mõju alla. Jyri Logistics OÜ tegeleb talle kuuluva (62180/86621 mõtteline osa kaasomandist) kinnistu aadressil Põrguvälja tee 3, Pildiküla, Rae vald, Harju maakond (registriosia nr 2153102, katastritunnus 65301:001:4160, pindala 86 625 m², sihtotstarve ärimaa 100%) välja üürimisega. Kinnistul asub muuhulgas logistikakeskus (Rimi logistikakeskus) netopinnaga 19 311 m². Jyri Logistics OÜ on andnud Rimi logistikakeskuse pikaajalisele üürile Rimi Eesti Food AS-le.

Trading House Property OÜ on Eestis registreeritud ettevõtja, kellele kuulub koondumise eelselt Maardu Logistikakeskus, mis koosneb kinnistust, millel asub lao- ja tootmishoone (netopind 9849 m²).

3. Õiguslik hinnang

3.1 Koondumise kontrolli kohaldamine

KonkS § 21 lõike 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 nimetatud koondumine KonkS § 21 lõike 1 kohaselt kontrollimisele.

3.2 Kaubaturud

KonkS § 3 lõike 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 lõike 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% 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%, 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 rendiks¹.

Koondumise teate kohaselt omavad koondumise osalisega (OÜ Neoinvesteeringud) valitseva mõju kaudu seotud ettevõtjad kinnisvara objekte (äripinnad, sh lao- ja tootmispinnad, kaubanduspinnad, büroopinnad) ning tegelevad nende üürile ja rendile andmisega Tallinna linnas ja selle lähiümbruses. Koondumise osalised, kelle kinnisvaraobjekte (Tänassilma logistikakeskus, Metro Plaza büroohoone, Rimi logistikakeskus ja Maardu logistikakeskus) võõrandatakse, tegelevad äripindade üürile ja rendile andmisega samuti Tallinnas ja selle lähiümbruses. Seega tekib koondumise osaliste vahel horisontaalne kattuvus äripindade üürile andmise osas, sh lao- ja tootmispindade osas Tallinnas ja Harjumaal ning kaubanduspindade ja büroopindade osas Tallinnas.

Koondumise teate esitaja esitatud Colliers International Advisors OÜ poolt koostatud ülevaatest tulenevalt oli 2021. aasta II kvartalis Tallinnas ja Harjumaal lao- ja tootmispindasid kokku 1 725 000 m² ning Tallinnas kaubanduspindasid kokku 754 000 m² ja büroopindasid kokku 779 000 m².

Konkurentsiametile esitatud andmete kohaselt üürisid koondumise osalised 2021. aastal Tallinnas ja Harjumaal lao- ja tootmispindasid välja mahus 78 000 m² (turuosa 4,5%), kaubanduspindasid 11 785 m² (turuosa 1,6%) ja büroopindasid 11 785 m² (turuosa 1,5%). Eeltoodust tulenevalt on koondumise osaliste ühiseks turuosaks igal vaadeldaval äripindade üürile andmise kaubaturu alamturul alla 5%.

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.

3.2 Hinnang koondumisele

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

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 ja nendega valitseva mõju kaudu seotud ettevõtjate ühine turuosa laoja tootmispindade üüriturul Tallinnas ja Harjumaal ning kaubanduspindade ja büroopindade üüriturul Tallinnas moodustas 2021. aasta II kvartalis igal kaubaturul eraldi alla 5%.

Koondumise teate kohaselt, tuginedes Colliers International Advisors OÜ aruandele tegutsevad Tallinnas ja Harjumaal äripindade üürile andmise kaubaturul mitmed ettevõtjad. Koondumise teate esitaja hinnangul on koondumise osaliste suuremateks konkurentideks Osühing Riigiressursside Keskus, EFTEN Capital AS, AS Kawe, Citycon Oyj, Linstow AS, Colonna Capital OÜ, Technopolis Ülemiste AS jne.

Konkurentsiameti hinnangul ei teki koondumisega 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 lõikest 1 punktist 1 otsustab Konkurentsiamet

anda loa OÜ Neoinvesteeringud, Tanassilma Logistics OÜ, Metro Ärimaja OÜ, Jyri Logistics OÜ ja Trading House Property OÜ ettevõtja osa (Maardu Logistikakeskus) 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 lõike 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/

Kristel Rõõmusaar
Konkurentsiameti juhataja – peadirektori asetäitja

*Konkurentsiameti 02.02.2022 otsuse nr 5-5/2022-004
ärakiri on samane originaaliga.
/Svetlana Ljutova/ 14.02.2022*