



OTSUS

10.02.2021 nr 5-5/2021-010

Koondumisele nr 03/2021 ELL Real Estate Holding B.V. ja Logassets OÜ / Osäühing Nordassets loa andmine

1. Koondumine

19.01.2021 esitas ELL Real Estate Holding B.V. (registrikood 66711967) ja Logassets OÜ (registrikood 16108876) volitatud esindaja Konkurentsiametile koondumise teate, mille kohaselt sõlmisid ELL Real Estate Holding B.V. ja Logassets OÜ 15.01.2021 osa müügilepingu. Osa müügilepingu kohaselt kavatseb ELL Real Estate Holding B.V. omandada 50% äriühingu Osäühing Nordassets (registrikood 11427523) osakapitalist, mis kuulus koondumise eelselt 100% Logassets OÜ-le.

Tehingu tulemusena kuulub Osäühing Nordassets koondumise teate esitanud äriühingute ELL Real Estate Holding B.V. ja Logassets OÜ ühise valitseva mõju alla konkurentsiseaduse (edaspidi KonkS) § 2 lg 4 tähenduses ning antud juhul on tegemist koondumisega KonkS § 19 lg 1 p 3 sätestatud viisil.

Konkurentsiamet avaldas 19.01.2021 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 3 järgi on koondumise osaliseks füüsilised isikud või ettevõtjad, kes ühiselt omandavad 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 ELL Real Estate Holding B.V., Logassets OÜ ja Osäühing Nordassets.

ELL Real Estate Holding B.V. on Hollandis registreeritud äriühing, mille üle omab valitsevat mõju Eestis registreeritud äriühing AS Kapitel. AS-i Kapitel üle omab valitsevat mõju AS Riverito, mille üle omakorda omab valitsevat mõju füüsiline isik T.A. (isikukood [...]), kellele kuulub äriühingu aktsiakapitalist 70,4%, sh nii otse (20,5%) kui ka äriühingute OÜ Kemtal Grupp (38,7%) ja OÜ Kemtal (11,2%) kaudu. AS Riverito omab 71% osalust äriühingus AS Merko Ehitus.

ELL Real Estate Holding B.V. omab valitsevat mõju alljärgnevate ettevõtjate üle:

- Tiigiveski Arendus OÜ, millele kuulub hoonestamata kinnistu Tallinnas Liivalaia tänava piirkonnas. Käesoleval hetkel üüritakse kinnistut parkimisteenuse osutajale ning LED reklaamiekraani omanikule.
- OÜ Imanta, millele kuulub kinnistu Tallinnas aadressil Imanta tn 8. Käesoleval hetkel üüritakse kinnistut parkimisteenuse osutajale.
- OÜ V5, millele kuulub kinnistu Tallinnas aadressil Võlvi tn 5. Käesoleval hetkel üüritakse kinnistut parkimisteenuse osutajale.
- OÜ Kalasadama 10, millele kuulub Tallinnas aadressil Kalasadama tn 10 asuv kinnistu. Käesoleval hetkel üüritakse kinnistut parkimisteenuse osutajale.
- OÜ Kalasadama Kai, millele ei kuulu hetkel ühtegi kinnistut ning millel puudub äritegevus.
- OÜ Tähesaju 3, millele ei kuulu hetkel ühtegi kinnistut ning millel puudub äritegevus.

Koondumise osalise ELL Real Estate Holding B.V. emaettevõtja AS-i Kapitel peamiseks tegevuseks on tema omandis oleva ärikinnisvaraportfelli juhtimine ja uute ärikinnisvaraprojektide arendamine. AS Kapitel tegutseb peamiselt Eestis, Lätis, Leedus ja Tšehhi Vabariigis, kus tema kinnisvaraportfelli kuuluvad ärihooned, büroohooned, hotellid ja kaubanduskeskused. Kuna AS Kapitel grupis on iga kinnisvaraobjekti jaoks loodud eraldi projektiettevõtja, siis AS-i Kapitel tütarettevõtjate põhitegevuseks on konkreetsete kinnisvaraobjektide arendamine ja haldamine või valdusfirmade tegevus. AS Kapitel omab valitsevat mõju alljärgnevate Eestis tegutsevate ettevõtjate üle:

- OSAÜHING DELTA PLAZA, millele kuulub Tallinnas aadressil Pärnu mnt 141 asuv büroohoone Delta Plaza, kus on toitlustus, äripinnad, büroopinnad ning hoone juurde kuulub parkimismaja.
- OSAÜHING VEEILU, millele kuulub Tallinna südalinnas aadressil Viru Väljak 3 neljatärnihotell Nordic Hotel Forum. OSAÜHING VEEILU üürib hotelli operaatorlepinguga Nordic Hotels OÜ-le.
- Osaühing Sõpruse Investeeringud, millele kuulub 100%-lt tütarettevõtja Sõpruse Ärimaja OÜ. Sõpruse Ärimaja OÜ omanduses on büroohoone Tallinnas aadressil Sõpruse pst. 145 ning sellega kaasnev parkimismaja.
- OÜ Smuuli Kvartal, millele kuulub Tallinnas aadressil J. Smuuli tee 1 asuv hoonestamata kinnistu pindalaga ca 11,4 hektarit.
- OÜ Mehed Ei Nuta, mille tegevuseks on kruusa ja liiva kaevandamine.
- Osaühing Kõltsu Mõis, mille põhitegevuseks on Kõltsu Mõisa (nii peahoone kui ka väliala) haldamine.

AS Kapitel omab 50%-st osalust järgmistes ettevõtjates:

- Viru Väljaku Arenduse AS, mille tegevuseks on Tallinnas aadressil Viru väljak 6 Viru Keskuses asuvate pindade omamine, väljaüürimine ja haldamine. Viru Väljaku Arendus AS-ile kuulub 51,4% AS Viru Keskus aktsiatest. AS Viru Keskus põhitegevuseks on igapäevase majandustegevuse korraldamine kaubanduskeskuses.
- Osaühing Vara HTG, millele kuulub hotellihoone Tallinna kesklinnas aadressil A.Laikmaa 5, mis on antud pikaajalisele rendile TLG Hotel OÜ-le.

AS-l Kapitel on ka tütarettevõtjad Lätis, Leedus, Tšehhis ning Madalmaades, mis samuti tegelevad kinnisvara halduse ja arendamisega. Lisaks omab AS Kapitel 16,67% osalust ja ühist valitsevat mõju Nueva Casa OÜ-s, mis tegutseb Hispaanias.

Logassets OÜ on Eestis registreeritud äriühing, mis on asutatud 27.11.2020 ning mille asutajateks ja osanikeks on Osäühing Entacom (25,3%), OÜ Relaxor (25,3%), OÜ Trebicom (25,3%), Raidmont Holding OÜ (19%) ja OÜ Logifort (5%).

Osäühing Nordassets on Eestis registreeritud äriühing, mille osanikeks olid enne 29.12.2020 Osäühing Entacom (25,3%), OÜ Relaxor (25,3%), OÜ Trebicom (25,3%), Raidmont Holding OÜ (19%) ja OÜ Logifort (5%). Alates 29.12.2020 omab Osäühingu Nordassets üle ainuvalitsevat mõju Osäühing Logassets. Osäühingu Nordassets peamiseks tegevuseks on tööstuskinnisvara arendamine, omandamine, haldamine ja üürile andmine. Osäühingule Nordassets kuuluvad logistikakeskused Harjumaal Rae vallas aadressidel Rukki tee 1 ja Rukki tee 5, mille ankurüürnikuks on Smarten Logistics AS. Osäühingule Nordassets kuulub ka 100% osalus Pähklimäe Logistika OÜ-s, mille põhitegevuseks on hoonestusprojektide arendus. Pähklimäe Logistika OÜ-le kuulub kinnistu aadressil Pähklimäe tee 13, Rae vald, Harju maakond, mille sihtotstarve on 50% ärimaa ja 50% tootmismaa.

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 nimetatud 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 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.

Koondumise teate kohaselt koondumise osalise ELL Real Estate Holding B.V. ja tema emaettevõtja AS-i Kapitel valitseva mõju all olevad ettevõtjad omavad ning annavad üürile ja rendile erinevaid ärikinnisvara objekte (büroo-, kaubandus-, toitlustus-, teeninduspinde ja hotelliteenuse pakkumiseks vajalikku kinnisvara) Harjumaal ja Tallinna linnas.

Koondumise osalise Osaühing Nordassets äritegevuseks on ärikinnisvara üürile andmine ja majandamine, mis koosneb tööstuspindadest, mis asuvad Tallinna lähiümbruses.

Seega tekib koondumise osaliste ELL Real Estate Holding B.V. ja Osaühingu Nordassets tegevuste vahel horisontaalne kattuvus äripindade üürile andmise osas Tallinnas ja selle lähiümbruses.

Käesoleva koondumise puhul on võimalik lähtuda nii laiemast (ärikinnisvara) kui ka kitsamatest (tööstuskinnisvara, jaekaubanduse kinnisvara, büroopindade kinnisvara, hotelliteenuste pakkumiseks vajalik kinnisvara) kaubaturgude piiritlest. Kuna ELL Real Estate Holding B.V. ja temaga valitseva mõju kaudu seotud ettevõtjatele ei kuulu koondumise eelselt tööstuspindadega seonduvat kinnisvaraobjekte, ei teki koondumise osaliste tegevuste vahel horisontaalset kattuvust tööstuspindade üürile ja rendile andmise segmendis. Koondumise osaliste tegevuste vahel tekib horisontaalne kattuvus vaid laiema kaubaturu piiritlest puhul, st ärikinnisvara üürile ja rendile andmise kaubaturul. Seetõttu hindab Konkurentsiamet antud koondumise mõju ja koondumise osaliste positsiooni ärikinnisvara üürile ja rendile andmise kaubaturul Tallinnas ja selle lähiümbruses. Vertikaalsed seosed koondumise osaliste äritegevustes puuduvad.

Colliers International Advisory OÜ andmetel on Tallinna ja selle lähiümbruse äripindade üürile andmise (büroopindade, kaubanduspindade, lao- ja tootmispindade) kogumaht 2020 septembrikuu lõpu seisuga 3 700 250 m². Koondumise osaliste äripindade kogumaht Tallinnas ja selle lähiümbruses on koondumise eelselt [...] m² ehk ligikaudu [0-5]% Tallinnas ja selle lähiümbruses asuvatest äripindadest.

Kuna käesoleva koondumise tulemusel ei teki horisontaalselt ega vertikaalselt mõjutatud kaubaturgusid juhendi 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.

Käesoleva koondumise järgselt jätkab Osaühing Nordassets enda tegevust tööstuskinnisvara üüriturul. Osaühingul Nordassets muutub vaid valitseva mõju struktuur selliselt, et endised viis osanikku jäävad koondumise järgselt uue äriühingu Logassets OÜ kaudu omama äriühingus Osaühing Nordassets 50% osalust ja 50% osalusest loovutavad äriühingule ELL Real Estate Holding B.V. Koondumise tulemusel omandavad Logassets OÜ ja ELL Real Estate Holding B.V. ühise valitseva mõju Osaühingu Nordassets üle.

Konkurentsiameti hinnangul ei kõrvalda käesolev koondumine konkurentsi üheski äripindade üürile andmise kaubaturu segmendis, sest ka koondumise järgselt tegutsevad nii kogu äripindade üürile andmise kaubaturul kui ka selle alamturgudel mitmed ettevõtjad.

Suuremad konkurendid on näiteks Northern Horizon Capital AS, Kaamos Group OÜ, Colonna Kinnisvara OÜ, AS Kawe, AS Technopolis Ülemiste, Capital Mill OÜ, East Capital Real Estate AS, AS LHV Group jne.

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 otsustab Konkurentsiamet

anda loa ELL Real Estate Holding B.V. ja Logassets OÜ ning Osühing Nordassets 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/

Kristel Rõõmusaar
Konkurentsiameti juhataja – peadirektori asetäitja

Konkurentsiameti 10.02.2021 otsuse nr 5-5/2021-010 ära kiri on samane originaaliga. Ära kirjast on välja jäetud ärisaladused, vastavad kohad on tekstis tähistatud nurksulgudega.

/Svetlana Ljutova/ 15.02.2021