



OTSUS

13.07.2021 nr 5-5/2021-050

Koondumisele nr 32/2021 ECRE4 LOG1 OÜ / Loginvest OÜ ettevõtja osa loa andmine

1. Koondumine

18.06.2021 esitas ECRE4 LOG1 OÜ (registrikood 16228202) volitatud esindaja Konkurentsiametile koondumise teate, mille kohaselt on Tallinna notar Merle Saar-Johanson 16.06.2021 koostanud ja tõestanud kinnistute võlaõigusliku müügilepingu (edaspidi leping) Loginvest OÜ (registrikood 12478215) ja ECRE4 LOG1 OÜ vahel. Lepingu kohaselt omandab ECRE4 LOG1 OÜ Loginvest OÜ-lt kolm Karla külas Rae vallas Harju maakonnas asuvat kinnistut aadressidel:

- Kalmari tee 10 (registrikood 10278602, katastritunnus 65301:003:0642, pindala 52 767 m²), millel muuhulgas asub logistikakeskuse 3-korruseline hoone suletud netopinnaga 33 067 m²;
- Kalmari tee 10a (registrikood 10278702, katastritunnus 65301:003:0643, pindala 61 m²);
Kalmari tee L2 (registrikood 5712802, katastritunnus 65301:003:0641, pindala 4 923 m²).

[.....
.....
.....].

Tehingu tulemusena kuulub Loginvest OÜ ettevõtja osa koondumise teate esitanud ECRE4 LOG1 OÜ valitseva mõju alla konkurentsiseaduse § 2 lõike 4 tähenduses ning antud juhul on tegemist koondumisega KonkS § 19 lõikes 1 punktis 2 sätestatud viisil.

Konkurentsiamet avaldas 18.06.2021 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 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 ECRE4 LOG1 OÜ ja Loginvest OÜ.

ECRE4 LOG1 OÜ on kinnistute omandamiseks 12.05.2021 Eestis registreeritud äriühing. Koondumise järgselt jätkab ECRE4 LOG1 OÜ valdusühinguna ning täiendavat majandustegevust ei oma. ECRE4 LOG1 OÜ kuulub East Capital Holding AB (East Capital) kontserni. ECRE4 LOG1 OÜ üle omab valitsevat mõju East Capital Real Estate AS, mille üle omab omakorda valitsevat mõju East Capital Holding AB. East Capital Real Estate AS peamiseks tegevusalaks on East Capitali kinnisvarafondide (East Capital Baltic Property Fund AB, East Capital Baltic Property Fund II, East Capital Baltic Property Fund III ja East Capital Real Estate Fund IV) kinnisvarade valitsemine. Lisaks osutab East Capital Real Estate AS administratiivteenuseid East Capitali kinnisvarafondidesse kuuluvatele ettevõtjatele.

East Capitali kontsernile kuuluvad Eestis erinevad kinnistud, näiteks Jewe ja Tsentraal kaubanduskeskused Jõhvis, Kerese ärikeskus Narvas, Papiniidu ärikeskus Pärnus, Georg Ots Spa Hotell Kuressaares, Tallinn Seaport Hotel (varasemalt City Hotell Portus) Tallinnas, Tammsaare ärimaja Tallinnas, Metro Plaza ärihoone Tallinnas, Vesse keskus Tallinnas, Mustamäe keskus Tallinnas, Hilton Tallinn Park hotelli hoone Tallinnas ja SEB peakontori hoone Tallinnas.

Erinevate äriühingute kaudu kuuluvad East Capitali kontsernile järgmised lao- ja tootmispinnad:

- Tanassilma OÜ omab Saku vallas lao- ja tootmispinda 13 348 m²;
- Tanassilma Logistics OÜ omab Saku vallas lao- ja tootmispinda 40 484 m²;
- Jyri Logistics OÜ omab Rae vallas lao- ja tootmispinda 18 178 m²;
- EPF Metal OÜ omab Maardu linnas lao- ja tootmispinda 8 493 m²;
- Nehatu Logistics OÜ omab Loo vallas Nehatu Logistikapark lao- ja tootmispinda 77 528 m².

Loginvest OÜ on Eestis registreeritud äriühing, mis tegeleb talle kuuluva logistikakeskuse käituse ja välja üürimisega. Loginvest OÜ 100 % osanikuks on JNG Investments OÜ. JNG Investments OÜ on emaettevõtja kontsernis, mille tütaretevõtted on Jungent Estonia OÜ, OÜ Via 3L ja OÜ Via 3L Spedition (asukohaga Eestis), AS Jungent Latvia asukohaga Lätis ning UAB Jungent Lietuva asukohaga Leedus. Kontserni põhitegevuseks on toidu- ja esmatarbekaupade ning määrdeainete hulgemüük ja logistiliste teenuste osutamine.

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.

Koondumise osaliste ning nende kontserni ettevõtjate tegevuste vahel tekib horisontaalne kattuvus lao- ja tootmispindade rendile andmisel. Koondumise teate kohaselt on kaubaturu geograafiliseks ulatuseks Tallinn ja Harjumaa.

Koondumise teate esitaja esitatud Colliers International Advisors OÜ poolt koostatud lao- ja tootmispindade ülevaatest tulenevalt oli 2020. a IV kvartalis Tallinnas ja Harjumaal lao- ja tootmispindasid kokku 1 702 000 m².

Konkurentsiametile esitatud andmete kohaselt rentis East Capitali kontsern 2020. aastal Eestis lao- ja tootmispindasid välja mahus 158 031 m² ja Loginvest OÜ ettevõtja osa, st Kalmari tee 10 logistikakeskus hõlmab 33 067 m² lao- ja tootmispindu, millest tulenevalt kujuneb koondumise osaliste ühiseks turuosaks ligikaudu 11,2 %.

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.

3.3 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.

Koondumise osaliste või nendega samasse kontserni kuuluvate ettevõtjate ühine turuosa lao- ja tootmispindade rentimise valdkonnas Tallinnas ja Harjumaal moodustas 2020. aasta IV kvartalis ligikaudu 11,2%.

Koondumise teate kohaselt, tuginedes Colliers International Advisors OÜ aruandele tegelevad Tallinnas ja Harjumaal lao- ja tootmispindade rendile andmisega mitmed ettevõtjad. Koondumise teate esitaja hinnangul on koondumise osaliste suuremateks konkurentideks Osaühing Riigiressursside Keskus, EFTEN Capital AS, AS Kawe.

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 lõikest 1 punktist 1 otsustab Konkurentsiamet

anda loa ECRE4 LOG1 OÜ ja Loginvest 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 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 13.07.2021 otsuse nr 5-5/2021-050 ära kiri on samane originaaliga.
Ära kirjast on välja jäetud ärisaladused, vastavad kohad on tekstis tähistatud nurksulgudega.
/Anneli Laurits/ 04.08.2021*