



OTSUS

05.04.2022 nr 5-5/2022-013

Koondumisele nr 07/2022 EfTEN Valkla OÜ / Südamekodud AS ettevõtja osa loa andmine**1. Koondumine**

24.03.2022 esitas EfTEN Valkla OÜ (registrikood 16461772) seaduslik esindaja Konkurentsiametile koondumise teate, mille kohaselt on 17.03.2022 Tallinna notari Merle Saar-Johanson asendaja Riina Toss, tegutsedes notari ülesannetes, koostanud ja tõestanud võlaõigusliku müügilepingu Südamekodud AS (registrikood 14168513) ja EfTEN Valkla OÜ vahel. Lepingu esemeks on kinnistu aadressil Valklaranna tee 36, Valkla küla, Kuusalu vald, Harju maakond (registriosa nr 14211002, katastritunnus 35201:001:0622, pindala 27 522,0 m²) koos selle oluliste osade ja päraldistega (edaspidi Kinnistu, mis konkurentsiseaduse § 19 lg 3 tähenduses on Südamekodud AS ettevõtja osa). Tehingu tulemusena kuulub Südamekodud AS ettevõtja osa EfTEN Valkla OÜ-le ning seega kinnisvarafondi EfTEN Real Estate Fund III AS (registrikood 12864036) valitseva mõju alla konkurentsiseaduse (edaspidi KonkS) § 2 lg 4 tähenduses ning antud juhul on tegemist koondumisega KonkS § 19 lg 1 p 2 sätestatud viisil.

Konkurentsiamet avaldas 25.03.2022 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 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 EfTEN Valkla OÜ ja Südamekodud AS.

Kinnisvarafond EfTEN Real Estate Fund III AS asutas 16.03.2022 käesolevaks tehinguks tütaretevõtja EfTEN Valkla OÜ. Kinnisvarafond EfTEN Real Estate Fund III AS omandab EfTEN Valkla OÜ kaudu valitseva mõju Südamekodud AS ettevõtja osa üle. EfTEN Real Estate Fund III AS on Finantsinspektsiooni poolt registreeritud ärikinnisvarasse investeeriv avalik kinnine fond, mille aktsiad on alates 01.12.2017 kaubeldavad Nasdaq Tallinna börsil. Ühelegi investorile ei kuulu üle 25%-list osalust. Ükski EfTEN Real Estate Fund III

AS-i aktsionäridest, kes omab osalust üle 10%, ei oma valitsevat mõju fondi üle. Koondumise teate kohaselt ei ole ka nimetatud aktsionäride vahel sõlmitud aktsionäride lepinguid ega muid kokkuleppeid. EfTEN Real Estate Fund III AS investeerib ärikinnisvarasse, sh ärikinnisvara arendusprojektidesse Baltikumis. Fondi investeerimise põhimõtteks on konservatiivsus ning madalate äririskide võtmine. EfTEN Real Estate Fund III AS-i varade valitsejaks on fondivalitseja tegevusluba omav EfTEN Capital AS, kelle tegevuse üle teostab järelevalvet Finantsinspeksioon. EfTEN Real Estate Fund III AS investeerimisobjektid on äriotstarbelised rahavoogu tootvad kinnisvaraobjektid (kinnistud) või nendega seotud väärtpaberid.

EfTEN Real Estate Fund III AS-i majandustegevus Eestis on seotud järgmiste kinnisvarainvesteeringutega:

- DSV logistikakeskus Tallinnas, mida EfTEN Real Estate Fund III AS omab läbi 100%-lise tütarettevõtja EfTEN Tänavsilma OÜ;
- Laagri Selver - Tallinnas Pärnu mnt 554 asuv kinnistu, kuhu on rajatud kaubanduskeskus, mille ankurüürnikuks on AS Selver ja mida fond omab läbi EfTEN Laagri OÜ;
- Hortes aianduskeskus - kinnistud asukohaga Harju maakond, Saue vald, Laagri alevik, Seljaku tn 4b ja 2a;
- Hortes aianduskeskus Tallinnas Lasnamäel Tähesaju linnakus aadressil Tähesaju tee 5;
- ABC Autokeskus – Tallinnas Paldiski mnt 105 asuv autokeskus;
- Pirita Pansionaat – Tallinnas Hunditubaka tee 19 asuv kinnistu, millel paikneb hooldekodu hoone.

Südamekodud AS on Eestis registreeritud äriühing, mille suuremateks aktsionärideks on Citius Invest OÜ (registrikood 12213735), QKK OÜ (registrikood 14074350) ja Thirona Capital OÜ (registrikood 14168298). Südamekodud AS-i põhitegevuseks on hooldekodude opereerimine Eestis, sh eakatele mõeldud hooldekodude teenused, koduõenduse teenused ning erihoolekandeteenused. Koondumise teate kohaselt sõlmivad koondumise osalised Kinnistu üürilepingu, mille alusel jääb Kinnistu Südamekodud AS-i otsesesse valdusesse ja kasutusse. Südamekodud AS jätkab antud Kinnistul oma põhitegevust, hooldekodude opereerimist.

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.

Vastavalt KonKS § 24 lg 7 juhul, kui eelneva kahe aasta jooksul on üks ja sama ettevõtja või samasse kontserni kuuluv ettevõtja omandanud valitseva mõju ettevõtjate üle, kes tegutsevad Eestis ühes ja samas majandusharus, peab selle ettevõtja käive, kelle üle omandatakse valitsev mõju, sisaldama ka nende ettevõtjate käivet, kelle üle on valitsev mõju omandatud koondumisele eelneva kahe aasta jooksul.

Võttes arvesse, et EfTEN Capital AS-i valitsemise all olevad investeerimisfondid on eelneva kahe aasta jooksul omandanud valitseva mõju kinnisvara haldamise ja rendile

andmisega tegelevate äriühingute üle ning lähtudes KonkS § 24 lg 7 sätestatud täiendavast käibekriteeriumist, ületavad koondumise osaliste käibed KonkS § 21 lg 1 sätestatud käibemäärasid. Seega kuulub käesolev koondumine 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.

Euroopa Komisjon on oma otsustes piiritletud kinnisvara kaubaturgu kui üldist kinnisvara kaubaturgu, märkides siiski, et kinnisvara kaubaturgu võib segmentida teatud omaduste järgi. Kinnisvarateenuste all võib eristada mitmeid erinevaid segmente: kinnisvaraarendus, müük, vahendus, rent, hindamine, hooldus- ja haldusteenused, finantseerimine jms. Kinnisvararendi puhul eristatakse era- ja juriidilistele isikutele kinnisvara rentimist, viimase puhul on võimalik turgu täiendavalt segmenteerida tööstus-, büroo- ja kaubanduspindade rendiks¹.

EfTEN Capital AS-i valitsemise all olevad kinnisvarafondid omavad erinevaid ärikinnisvara objekte (büroopinnad, kaubanduspinnad, lao- ja tootmispinnad, hotellid) ning tegelevad nende üürile ja rendile andmisega. Omandatava Südamekodud AS ettevõtja osa (Kinnistu) äritegevuse eesmärgiks on selle üürile andmine ja majandamine.

EfTEN Capital AS-i valitsemise all olevatele kinnisvarafondidele kuulub koondumise eelselt hooldekodu teenuste osutamisega seonduv kinnisvaraobjekt, seega tekib koondumise osaliste tegevuste vahel horisontaalne kattuvus nii hooldekodupindade üürile ja rendile andmise segmendis kui ka laiemal kaubaturu piiritlese puhul, st ärikinnisvara üürile ja rendile andmise kaubaturul.

Käesoleva koondumise puhul on võimalik lähtuda nii laiemast (ärikinnisvara) kui ka kitsamast (hooldekodupinnad) kaubaturu piiritlesest.

¹ Näiteks Euroopa Komisjoni otsused Case No IV/M.1637 – DB INVESTMENTS/ SPP/ ÖHMAN - https://ec.europa.eu/competition/mergers/cases/decisions/m1637_en.pdf; Case No COMP/M. 1937 – Skandia Life/Diligentia - https://ec.europa.eu/competition/mergers/cases/decisions/m1937_en.pdf; Case M.7203-UNIBAIL-RODAMCO/ CPPIB/ CENTRO - https://ec.europa.eu/competition/mergers/cases/decisions/m7203_20140506_20310_3706858_EN.pdf.

Antud menetluses hindab Konkurentsiamet koondumise mõju ja EfTEN Capital AS-i valitsemise all olevatele kinnisvarafondide positsiooni ärikinnisvara üürile ja rendile andmise kaubaturul Harju maakonnas.

Colliers International Advisory OÜ andmetel on Harju maakonnas äripindade üürile andmise (büroopindade, kaubanduspindade, lao- ja tootmispindade) kogumaht 2021. aasta neljanda kvartali lõpu seisuga 4 081 800 m². EfTEN Capital AS-i valitsetavate ärikinnisvara fondide omanduses olevate üüripindade kogumaht Harju maakonnas on enne omandatavat Kinnistut [...] m² ehk osakaaluna ligikaudu [5-10]% Harju maakonnas asuvatest äripindadest. Käesoleva koondumise järgselt suureneks EfTEN Capital AS-i valitsetavate ärikinnisvara fondide omanduses olevate äripindade suurus [...] m² võrra ehk [...] m²-ni, moodustades ligikaudu [5-10]% Harju maakonna äripindadest.

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

Kuivõrd koondumise puhul ei teki horisontaalselt ega vertikaalselt mõjutatud kaubaturgusid juhendi § 8 lg 3 p 1 ja p 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.

Südamekodud AS ettevõtja osa (Kinnistu) omandamise järgselt suureneb EfTEN Capital AS-i valitsetavate ärikinnisvara fondide omanduses olevate äripindade osakaal Harju maakonnas [0-5]% võrra ehk moodustades ligikaudu [5-10]% kõigist Harju maakonna äripindadest.

Antud koondumine ei too kaasa olulist muutust hooldekodu teenuste osutamise seonduva kinnisvara üürile andmise kaubaturu struktuuris.

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 EfTEN Valkla OÜ ja Südamekodud AS 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 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
Konkurentsitenistuse juhataja – peadirektori asetäitja

*Konkurentsiameti 05.04.2022 otsuse nr 5-5/2022-013
ärakiri on samane originaaliga.
/Svetlana Ljutova/ 20.04.2022*