

ÄRISALADUSTETA KOONDUMISE LÜHIKOKKUVÕTE

(Koondumise teate esitamise juhend § 5 lõige 1)¹
(avaldatakse Konkurentsiameti veebilehel)

Enne siin teates kirjeldatud koondumist kuuluvad Kesk Estates OÜ-le (**Kesk Estates**) järgnevad Harju maakonnas Rae vallas Jüri alevikus asuvad kinnistud (edaspidi üheskoos **Jüri kinnistud**):

* **Kesk tee 10** (reg. osa nr 8521802, katastritunnus 65301:003:0338, pindala 4081 m² ja sihtotstarve ärimaa 50%, tootmismaa 50%), millel asub tootmishalli hoone (registrikood 120311613, sh suletud netopind 2207,5 m² ja üüritav pind u 1933 m²),

* **Kesk tee 10a** (reg. osa nr 8521902, katastritunnus 65301:003:0339, pindala 5211 m² ja sihtotstarve ärimaa 30% ja tootmismaa 70%), millel asub tööstus- ja laohoone (registrikood 120750924, sh suletud netopind 2516,4 m² ja üüritav pind u 2463 m²), ja

* **Kesk tee 12** (registriosa nr 8522102, katastritunnus 65301:003:0341, pindala 4538 m² ja sihtotstarve ärimaa 50%, tootmismaa 50%), millel asub tootmishalli hoone (registrikood 120311621, sh suletud netopind 1952,2 m² ja üüritav pind u 1952 m²).

17.11.2020 sõlmisid Kesk Estates OÜ (müüja) ning VH KV 002 OÜ (ostja) notariaalse kinnisasja võlaõigusliku müügilepingu, mille järgi omandab VH KV 002 OÜ Kesk Estates OÜ-lt Jüri kinnistud koos nende oluliste osade ja päraldistega ning neid koormavate üürilepingutega (**Kesk Estates osa**).

Järelikult on kavandatav tehing koondumine KonkS § 19 lg 1 p 2 mõttes (ettevõtja poolt valitseva mõju omandamine teise ettevõtja osa üle) ning koondumise osalisteks on VH KV 002 OÜ (ettevõtja, kes omandab valitseva mõju) ja Kesk Estates OÜ (ettevõtja, kelle osa üle omandatakse valitsev mõju).

VH KV 002 OÜ on Jüri kinnistute omandamiseks asutatud Eestis registreeritud äriühing, millel hetkel majandustegevus puudub, kuid mis tehingu lõpule viimise järgselt hakkab Jüri kinnistuid ning nendel asuvaid hooneid haldama ja seal asuvaid äripindu välja üürima.

VH KV 002 OÜ osanikeks on LHV Pensionifond M, LHV Pensionifond L ja Pensionifond XL. LHV pensionifonde valitseb LHV Varahaldus AS, mis on AS LHV Group tütarettevõtja. VH KV 002 OÜ üle teostab lõppastmes valitsevat mõju Eestis registreeritud AS LHV Group.

AS LHV Group on suurim kodumaine finantsgrupp ja kapitali pakkuja Eestis. AS-i LHV Group peamised tütarettevõtted on AS LHV Pank (pank, mis omab u 15% turuosa Eestis igapäevapanganduses, hoiustes ja ettevõtete laenudes) ning AS LHV Varahaldus (fondide valitsemine). Kontserni kuuluvad ka AS LHV Finance (tarbijafinantseerimine ja järelmaks) ja OÜ Cuber Technology (rahaülekanded). 2020. a. mais asutas AS LHV Group koos OÜ-ga Toveko Invest AS-i LHV Kindlustus (kahjukindlustustegevus peale Finantsinspeksiioonilt tegevusloa saamist).²

Kesk Estates OÜ on Eestis registreeritud äriühing, mis tegeleb talle kuuluva kinnisvara käituse ja välja üürimisega ning mille omanikud on Eestis registreeritud Global Estates Partners OÜ (50% osalus) ja Svergest OÜ (50% osalus). Global Estates Partners OÜ üle omab valitsevat mõju Rootsis registreeritud Midsand Holding AB, mis on rahvusvaheliselt tegutsev äri- ja muu juhtimisalase nõustamisega tegelev Midsand kontserni emaettevõtja. Svergest OÜ üle omab valitsevat mõju samuti Rootsis registreeritud kinnisvara käituse ja välja üürimisega tegelev Gyllenhammar Holding AB.

AS LHV Varahaldus ja tema poolt hallatavad pensionifondid võtsid hiljuti eesmärgiks investeerida lisaks aktsiatele ja võlakirjadele ka alternatiivsetesse varaklassidesse nagu kinnisvara ja on tänaseks teinud

¹ Esitatakse ärisaladusteta koondumise lühikokkuvõtte täpsustades koondumise osalisi, koondumise laadi (nt ühinemine, omandamine või ühise ettevõtja moodustamine), tegevusalasid, mõjutatud kaubaturge ning koondumise strateegilisi ja majanduslikke põhjuseid. Esitatud kokkuvõtte avaldatakse Konkurentsiameti kodulehel.

² <https://cns.omxgroup.com/cdsPublic/viewDisclosure.action?disclosureId=938788&messageId=1182649>.

neli (4) kinnisvara otseinvesteeringut, sh (i) Valge Maja büroohoone Tallinna südalinnas, (ii) Microsofti kontorihoone TalTech teaduslinnakus ning (iii) Lumi Kodude 127 üürikorterit Põhja-Tallinnas ja (iv) 2021 valmivad 164 üürikorterit Tallinnas Mustamäe teel.

Käesoleva tehingu strateegiline ja majanduslik põhjus on LHV pensionifondide soov ja võimalus oma üürikinnisvaraportfelli veelgi kasvatada ja siseneda Jüri kinnistute omandamise kaudu ärikinnisvara lao- ja tootmispindade üürimise segmenti ning mh viimastel aastatel märgatavalt hoogustunud nn *stock-office* alamsegmenti.

Koondumise osaliste äritegevuste vahel esineb horisontaalne kattuvus ärikinnisvara üürimise osas, kuid horisontaalselt mõjutatud kaubaturg puudub (i) nii kitsaimate võimalike turumääratluste (büroopindade üürimine, lao- ja tootmispindade üürimine või *stock office* pindade üürimine Tallinnas, sh lähiümbrus) kui ka (ii) laiema võimaliku turumääratluse (äripindade üürile andmine Tallinnas, sh lähiümbrus) puhul, kuna (i) vastaval kaubaturul horisontaalne kattuvus sootuks puudub (lao- ja tootmispinna või *stock office* pinna üürimine) või poolte ühine turuosa on alla 15% (büroopindade või ärikinnisvara üürimine).

Koondumise osaliste äritegevuste (Kesk Estates: enda ja renditud ärikinnisvara üür ja haldamine ja LHV Group AS: mittefinantsettevõtete laenude väljastamine) vahel esineb vertikaalne seotus, kuid kummagi koondumise osalise turuosa vastaval vertikaalselt seotud turul ei ületa 25%, mistõttu (ka) vertikaalselt mõjutatud kaubaturud puuduvad.

Seega mõjutatud kaubaturud koondumise teate esitamise juhendi § 8 lg 3 tähenduses puuduvad.