



OTSUS

08.07.2020 nr 5-5/2020-020

**Koondumisele nr 14/2020 ECRE4 SPV1 OÜ / Gene Investments OÜ osa loa andmine****1. Koondumine**

30.06.2020 esitas ECRE4 SPV1 OÜ (registrikood 14930926) volitatud esindaja Konkurentsiametile koondumise teate, mille kohaselt on 28.05.2020 Tallinna notar Merle Saar-Johanson koostanud ja tõestanud notariaalakti võlaõigusliku müügilepingu Gene Investments OÜ (registrikood 11452219) ja ECRE4 SPV1 OÜ vahel. Lepingu esemeks on kinnistu asukohaga Tornimäe 2, Tallinn (registriosa nr 159401, katastritunnus 78401:104:0160, pindala 1672 m<sup>2</sup>) koos selle oluliste osade ja päraldistega ning Tornimäe tn 2 kinnistut koormava üürilepinguga (edaspidi Kinnistu). Lepingu kohaselt saab tehingu järgselt ECRE4 SPV1 OÜ Kinnistu ainuomanikuks.

Tehingu tulemusena kuulub Kinnistu ECRE4 SPV1 OÜ 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 30.06.2020 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 ECRE4 SPV1 OÜ ja Gene Investments OÜ.

ECRE4 SPV1 OÜ kuulub East Capital Holding AB (East Capital) kontserni. ECRE4 SPV1 OÜ on Luksemburgis registreeritud ühingu ECRE IV (Lux) S.à r.l. valitseva mõju all, mis omakorda on osa East Capital Real Estate Fund IV-st. ECRE4 SPV1 OÜ on Kinnistu omandamiseks Eestis 06.03.2020 asutatud äriühing, millel hetkel majandustegevus puudub. Koondumise järgselt hakkab ECRE4 SPV1 OÜ haldama Kinnistut ning sellel asuvat büroohoonet ja seal asuvaid äripindu välja üürima. East Capital kontserni kuuluvad ettevõtjad pakuvad peamiselt fondivalitsemise ning ärinõustamisteenuseid. Eestis tegeleb East Capital kontsern, sh tema valitseva mõju all olevad ettevõtjad, eelkõige läbi East Capital Real Estate AS-i juhtimisalase nõustamisega ning läbi East Capital-i Balti kinnisvarafondidesse (East Capital Baltic Property Fund AB, East Capital Baltic Property

Fund II ja East Capital Baltic Property Fund III) kuuluvate ettevõtjate ärikinnisvara käituse ja välja üürimisega.

Gene Investments OÜ on Eestis registreeritud äriühing, millel on koondumise eelselt valitsev mõju Kinnistu üle ning Kinnistu on antud koondumises käsitletav Gene Investments OÜ ettevõtja osana. Gene Investments OÜ tegeleb talle kuuluva kinnisvara käituse ja välja üürimisega. Gene Investments OÜ 100% osanik on Leedus registreeritud äriühing Laurus Gene UAB. Laurus Gene UAB on omakorda Luxembourgis registreeritud valdusäriühingu Laurus S.à.r.l. valitseva mõju all. Laurus S.à.r.l. valitseva mõju all olevad ettevõtjad tegelevad kinnisvara halduse ja üürimisega muuhulgas Balti riikides. Laurus S.à.r.l. üle omab valitsevat mõju Šveitsi väärtpapieribörsil (SIX Swiss Exchange) noteeritud Partners Group Holding AG4, mis tegutseb rahvusvahelistel turgudel investeerimis- ja varahaldusega.

### **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 kuuluvat ettevõtjat, 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.

East Capital kontserni hallatavate fondide (East Capital Baltic Property Fund AB, East Capital Baltic Property Fund II ja East Capital Baltic Property Fund III) valitseva mõju all olevad ettevõtjad omavad ning annavad üürile ja rendile erinevaid kinnisvaraobjekte (büroo-, kaubandus-, lao- ja tootmispindu, samuti hotelliteenuse pakkumiseks vajalikku kinnisvara) üle terve Eesti, sh Tallinna linnas.

Tehingu objektiks oleva Kinnistu (Gene Investments OÜ ettevõtja osa) äritegevuse eesmärgiks ja sisuks on Tallinna linnas Tornimäe tn 2 asuva kinnistu ja sellel asuva büroohoone majandamine ja üürile andmine.

Seega tekib East Capital kontserni valitseva mõju all olevate kinnisvaraobjektide ja omandatava Kinnistu vahel horisontaalne kattuvus äripindade üürile andmise osas, täpsemalt horisontaalne kattuvus büroopindade üürile andmise kaubaturul Tallinna linnas.

Colliers International Advisory OÜ andmetel on Tallinna büroopindade üüritava pinna kogumaht 2019. aasta neljanda kvartali seisuga 707 000 m<sup>2</sup>. East Capital kontserni omanduses olevate büroopindade kogumaht Tallinnas on enne omandatavat Kinnistut [...] m<sup>2</sup> ehk [0-5]% Tallinnas asuvatest büroopindadest. Käesoleva koondumise järgselt suureneb East Capital kontserni valitseva mõju all olevate büroopindade suurus 16 051 m<sup>2</sup> võrra ehk [...] m<sup>2</sup>-ni, moodustades ligikaudu [5-10]% Tallinna büroopindadest.

Koondumise osaliste tegevuste vahel ei esine vertikaalseid seoseid.

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.

Kinnistu omandamise järgselt suureneb East Capital kontserni omanduses olevate büroopindade osakaal Tallinnas 2,3% võrra, moodustades ligikaudu [5-10]% kõigist Tallinna büroopindadest.

Koondumise teate kohaselt tegelevad Tallinnas büroopindade üürile andmisega mitmed ettevõtjad. Oma suuremateks konkurentideks peavad koondumise osalised EfTEN Capital AS, Kaamos Group AS, Colonna Capital OÜ, AS Kawe Plaza, AS Technopolis Ülemiste, Capital Mill OÜ, AS LHV Varahaldus.

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 luba 14/2020 ECRE4 SPV1 OÜ ja Gene Investments OÜ 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 6<sup>1</sup> 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  
Konkurentsimeenistuse juhataja – peadirektori asetäitja

*Konkurentsiameti 08.07.2020 otsuse nr 5-5/2020-020 ära kiri on samane originaaliga. Ära kirjast on välja jäetud ärisaladused ja isikuandmed, vastavad kohad on tekstis tähistatud nurksulgudega.*

*/Svetlana Ljutova, 10.07.2020*