



OTSUS

31.03.2025 nr 5-5/2025-008

Koondumisele nr 04/2025 EfTEN Hiiu OÜ / Südamekodud AS ettevõtja osa loa andmine

1. Koondumine

05.03.2025 esitas EfTEN Hiiu OÜ (registrikood 17180911) esindaja Konkurentsiametile koondumise teate, mille kohaselt on 19.02.2025 Tallinna notar Merle Saar-Johanson asendaja, notari ülesannetes tegutsev Riina Toss koostanud ja tõestanud notariaalakti kinnistu võlaõigusliku müügilepingu ja ostueesõiguse seadmise lepingu (edaspidi leping) Südamekodud AS (registrikood 14168513) ja EfTEN Hiiu OÜ vahel. Lepingu esemeks on kinnistu asukohaga Hiiu tn 42, Tallinn koos selle oluliste osade ja päraldistega (registriosa nr 7749401, katastritunnus 78404:406:7980, pindala 9407,0 m², maa sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa 100%). Nimetatud kinnistu moodustab Südamekodud AS ettevõtja osa konkurentsiseaduse (edaspidi KonkS) § 19 lõike 3 tähenduses ehk ettevõtja vara või ettevõtja organisatsiooniliselt iseseisva osa, sealhulgas ettevõtte või käitise, mis on äritegevuse aluseks ja millele on selgelt omistatav käive kaubaturul.

Tehingu tulemusel omandab EfTEN Hiiu OÜ valitseva mõju Südamekodud AS ettevõtja osa üle KonkS § 2 lg 4 tähenduses ning antud juhul on tegemist koondumisega KonkS § 19 lg 1 punktis 2 sätestatud viisil.

Konkurentsiamet avaldas 06.03.2025 ülalnimetatud koondumise teate saamise kohta teadaande 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 Hiiu OÜ ja Südamekodud AS.

EfTEN Hiiu OÜ on käesolevaks tehinguks asutatud ja 19.02.2025 äriregistrisse kantud

äriühing, mille majandustegevus algab kinnistu omandamisega ning mille äritegevuseks jääb tehingu järgselt kinnistu majandamine (hoone üürimine sihtasutusele Põhja-Eesti Regionaalhaigla ja Südamekodud AS-le, sh kinnistul asuva hoone renoveerimine).

EfTEN Hiiu OÜ on EfTEN Real Estate Fund AS-i tütarettevõtja (100%). EfTEN Real Estate Fund AS on Finantsinspektsiooni juures registreeritud ärikinnisvarasse investeeriv avalik kinnine fond, mis asutati 2015. aastal ja mille aktsiad on alates 01.12.2017 kaubeldavad Nasdaq Tallinna börsil. 28.02.2025 seisuga on EfTEN Real Estate Fund AS-il 7055 aktsionäri, sh ei kuulu ühelegi investorile üle 25%-list osalust. Ükski EfTEN Real Estate Fund AS-i aktsionäridest, kes omab üle 10% osalust, ei oma valitsevat mõju fondi üle. Koondumise teate kohaselt ei ole aktsionäride vahel sõlmitud aktsionäride lepinguid ega muid valitsevat mõju andvaid kokkuleppeid. EfTEN Real Estate Fund AS-i varade valitsejaks on fondivalitseja tegevusluba omav EfTEN Capital AS, kelle tegevuse üle teostab järelevalvet Finantsinspektsioon.

EfTEN Real Estate Fund AS-i investeerimisportfelli kuuluvad Eestis tütarettevõtjate kaudu omandatud järgmised kinnisvarainvesteeringud:

- büroopinnad (Lauteri 5, Tallinn; Pärnu mnt 102, Tallinn; Pärnu mnt 105, Tallinn);
- logistikakeskused (Premia Külmhoone, Tallinn; Betooni 1a, Betooni 6 Tallinn; Kuuli 10, Tallinn; DSV logistikakeskus, Tallinn; Härgmäe 8, Tallinn; Paemurru tee 3, Harku vald (ehitusjärgus));
- kaubanduspinnad (Võru Rautakesko; Uku Keskus, Viljandi; Mustika Keskus, Tallinn; Tammsaare tee Rautakesko, Tallinn; Laagri Selver, Tallinn; Hortes aianduskeskus, Tallinn; ABC Motors Autokeskus, Tallinn; Tähesaju tee 5, Tallinn);
- hooldekodud (Pirita Pansionaat, Valkla Südamekodu, Tartu Südamekodu);
- muu (Rakvere Politsei ja pääste ühishoone, hotell Palace).

Südamekodud AS on Eestis registreeritud äriühing, mille aktsionärid on Citius Invest OÜ (30%), QKK OÜ (30%), Thirona Capital OÜ (30%) ja Seitse Samuraid OÜ (10%). Citius Invest OÜ ainuosanik on Jako Laanemägi (isikukood [...]), QKK OÜ ainuosanik on Martin Kukk (isikukood [...]), Thirona Capital OÜ ainuosanik on OÜ Väadi kaudu Rain Rosimannus (isikukood [...]) ja Seitse Samuraid OÜ ainuosanik on Rene Ilves (isikukood [...]).

Südamekodud AS-i põhitegevuseks on hooldekodude opereerimine Eestis, sh eakatele mõeldud hooldekodude teenused, koduõenduse teenused ning erihoolekandeteenused. Kõnesoleva tehingu esemeks on Südamekodud AS ettevõtja osa ehk otsuses eelpool nimetatud kinnistu koos selle oluliste osade ja päraldistega. Tehingu järgselt jätkab Südamekodud AS oma senist tegevust hooldekodude teenuste osutamisel, tehingu esemeks olevat kinnistut hakkab haldama ja majandama EfTEN Hiiu OÜ.

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 üle¹ 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 määrus 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 rendiks².

EfTEN Capital AS-i valitsemise all olevad kinnisvarafondid (sh EfTEN Real Estate Fund AS) omavad erinevaid ärikinnisvara objekte (büroopinnad, kaubanduspinnad, lao- ja tootmispinnad, hotellid, hooldekodud) ning tegelevad nende üürile ja rendile andmisega. Südamekodud AS ettevõtja osa ehk otsuses eelpool nimetatud kinnistu omandamisega laiendab EfTEN Real Estate Fund AS hooldekodude segmenti (varasemalt on omandatud Pirita Pansionaadi kinnistu, Tartu Südamekodu hoonestusõigus ja Valkla Südamekodu kinnistu). Seega tekib koondumise osaliste tegevuste vahel horisontaalne kattuvus laiemal kaubaturu piiritlemise puhul ärikinnisvara üürile ja rendile andmise kaubaturul ning kitsamalt hooldekodupindade üürile ja rendile andmise segmendis.

¹ Esitatud koondumise teates.

² Näiteks Euroopa Komisjoni juhtumid: M.1637 – DB INVESTMENTS/ SPP/ ÖHMAN ([link](#)), M.1937 – SKANDIA LIFE/ DILIGENTIA ([link](#)), M.7203 – UNIBAIL-RODAMCO/ CPPIB/ CENTRO ([link](#)).

Sotsiaalministeeriumi ja majandustegevuse registri andmetele tuginedes oli Eestis 07.01.2025 seisuga hooldekodudele väljastatud tegevuslubade järgi hooldekodudes 12 137 voodikohta³. Tegemist on nii omavalitsuste, riigi kui ka eraomanduses olevate voodikohtadega. EfTEN Real Estate Fund AS hallatavate hooldekodude voodikohtade arv on 525, millest tulenevalt kujuneb vastavaks osakaaluks kitsamalt hooldekodupindade üürile ja rendile andmise segmendis 4,33%.

Kuivõrd kõnesoleva koondumise puhul ei teki koondumise osaliste tegevustes horisontaalselt mõjutatud ega vertikaalselt seotud kaubaturgusid juhendi § 8 lõike 3 punktide 1 ja 2 tähenduses, ei ole kaubaturgude ega nende geograafiliste ulatuste täpne piiritlemine antud koondumise puhul vajalik.

4 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 omamist eeldatakse, kui ettevõtjale või mitmele samal kaubaturul tegutsevale ettevõtjale kuulub kaubaturul vähemalt 40 protsenti käibest.

Antud koondumine ei too kaasa olulist muutust hooldekodu teenuste osutamisega seonduva kinnisvara üürile andmise kaubaturu struktuuris. Samuti ei kõrvalda Konkurentsiameti hinnangul 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.

Eeltoodut arvestades on Konkurentsiamet seisukohal, et kõnesoleva 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 eelnevast ja juhindudes KonkS § 27 lg 1 p 1 otsustab Konkurentsiamet

anda loa EfTEN Hiiu 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.

³ [Väljaspool kodu osutatav üldhooldusteenus | Sotsiaalkindlustusamet](#)

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)

Evelin Pärn-Lee
peadirektor

Kairi Kaasik-Aaslav
kairi.kaasik-aaslav@konkurentsiamet.ee