

Ellex[®] Raidla

TEHINGURADAR

2020 II poolaasta
ülevaade

ELLEX RAIDLA TEHINGURADAR: 2020 II POOLAASTA ÜLEVAADE¹

Kommenteerivad Risto Vahimets, Gerli Kivisoo, Ermo Kosk, Sven Papp

2020. AASTA ESIMESE KVARTALI PLAHVATUS

Väga elavalt ja tugeva majandustõusu tingimustes alanud 2020 tehinguaasta hoog katkes esimese kvartali lõpus äkki ja ootamatult ning siis jätkati vaid mõne üksiku tehinguga, mida ostjad pidasid COVID-turvalisteks. Hea näide turvalisest tehingust, millele koroonaehtmus ei mõjunud, on ABC Supermarketite ost Selveri poolt.

Turg pöördus kohati päevapealt müüjaturust ostjaturuks ka tehingutingimuste ning müügi protsesside korralduse koha pealt.

NINANIPS ANALÜÜTIKUTELE

Mõnevõrra isegi veider on 2020. aasta alguse põhilistele ning kaua kestnud murekohtadele täna tagasi vaadata. Siis muretsesime, et kas üllatuslikult kaua kestnud maailmamajanduse kasv saab veel jätkuda? Millal saabub uus, kapitalistlikule formatsioonile igiomane langus? Mis saab olema languse põhjus, vallandaja – uuesti võlamull, börsivarade mull või midagi muud? Kuid nagu inglased ütlevad „*little did we know...*“, et kaalukeeleks saab olema hoopis midagi nii ebatõenäolist kui üleilmne pandeemia, mis pole ka väga põhjalike ettevõtete riskimaatriksis varem olulist positsiooni üldse omanudki.

1 Ülevaade võtab kokku suuremad, avalikustatud tehingud

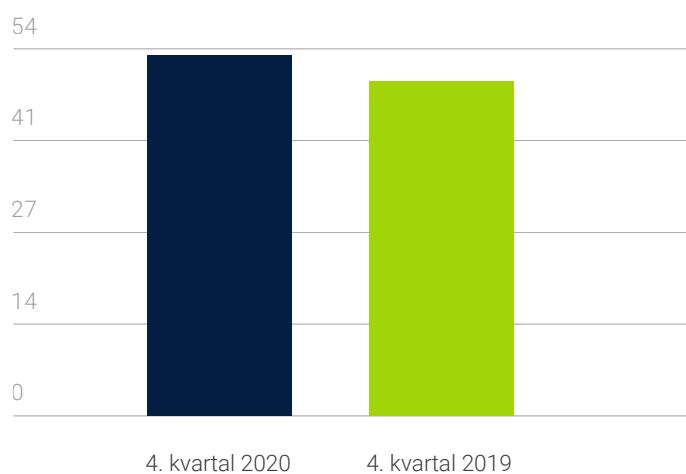
ESIMENE SELGINEMINE

Tänaseks on pandeemia põhjustanud majanduslanguse. Samas on täiesti ebaselge, kuidas mõjuvad pikaajalises plaanis valitsuste stiimulpaketid ning rahatrükk. Teatud tööstusharud, ettevõtted ning regioonid ei jõua seda positiivset mõju ilmselt ära oodatagi. Sundseis võib samuti kaasa tuua tehinguid ning tõsta ajutiselt tehinguaktiivsust isegi hetkel varjusurmas olevates ärivaldkondades.

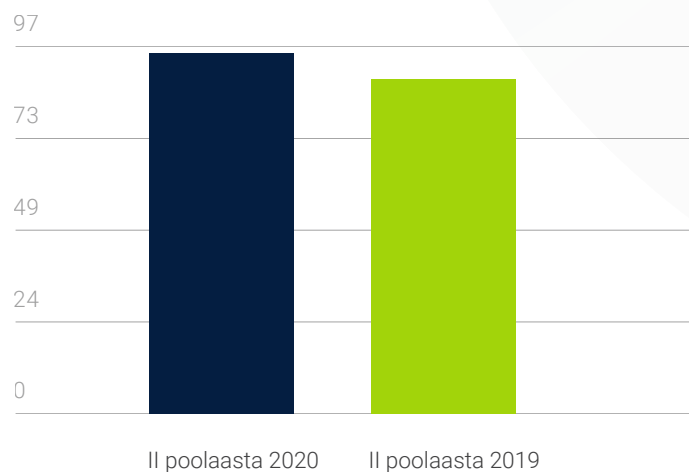
Koroonast tingitud tehingute põuda, mida paljud ennustasid, aga ei tulnud ja pigem iseloomustab lõppenud 2020 teist poolaastat üle ootuste stabiilne tehinguaktiivsus. Hetkel pole põhjust arvata, et tung tehinguteks lähiajal vaibuks. Kokku sündis Eestis teisel poolaastal lausa 97 ostu-müügi tehingut, mis on enam kui 2019. aastal samal perioodil. Viimase 12 kuu tehingute arv kvartali kohta on jäänud 37 ja 50 vahele.

Vahemikus juuli kuni oktoober „tilkus“ turul järjepidevalt 14-16 tehingut kuus, novembris toimus hüpe 21 tehingu peale, detsembris tuli tehinguid 17. Paljud kevadel pooleli jäänud tehingud said uue hoo sisse teisel poolaastal.

TEHINGUTE ARV 4. KVARTALIS 2020 VS. 2019



II POOLAASTA TEHINGUTE ARVU VÕRDLUS 2020 VS. 2019



KUHU LÄHEB RAHA?

Kui vaadata 2020. aasta tehinguturu lõikes kõige kuumemaid sektoreid, siis joonistub nn koroonaepekt kenasti välja. Üks suurima tehingute arvuga sektoritest on finantssektor, sisaldades enamasti tehnoloogiaettevõtete seonduvaid tehinguid.

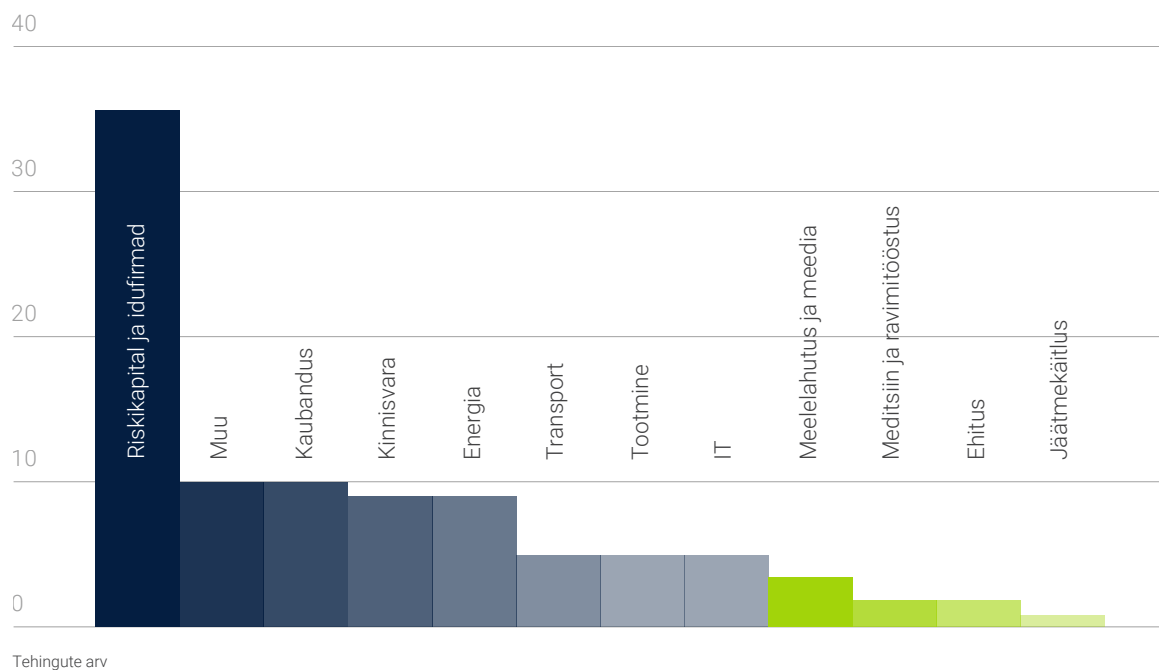
Koroonaepekt tähendab, et kõik tööstusharud, mis võimaldavad või viivad läbi digitaalset transformatsiooni, on suure tähelepanu all.

Kõik finantssektori tehingud olid seotud mittetraditsiooniliste finantsteenuste osutajatega või isegi idufirmadega. Kokku tehti teisel poolaastal 12 finantssektoris tegutsevate iduühingutega seonduvat tehingut, mida saab lugeda vägagi arvestatavaks hulgaks. Ühtegi konventsionaalset pangandussektori tehingut samas ette ei tulnud. See iseloomustab hästi globaalset trendi, et tarbijad soovivad pangandussektoris suuremaid muutusi. Tõenäoliselt andis omalt poolt hoogu juurde ka finantstehnoloogia ettevõtete erilisel hea käekäik seoses koroonast tingitud veebipoodlemise täiendava hüppelise kasvuga.

Digisektori arendamine annab meile selge konkurentsieelise, arvestades, et finantstehnoloogia arendamine on valdavalt intellektuaalne tegevus, kus on vaja vähe kulukat füüsilist vara (võrdluses nt biotehnoloogiaga vms.).

Ka energia- ja infrastruktuuriettevõtted on pandeemiast tingitud olukorra vältel hakanud tunduma veelgi sobivama *safe haven*’ina ülejäänud vabadele või vabanenud rahamassidele. Ära tuleks märkida ka veel jaotuse "Muu" esile kerkimine, mille alla käivad puhastus- ja tehnohooldusteenused, ärihoonete haldus- ja hooldusteenused, õigusteenus, tõlketeenus, turvateenus, telekommunikatsioon, põllumajandusega seotud tehingud. Seega on toimuvate tehingute valdkonnad oluliselt mitmekesistunud.

2020 II POOLAASTA TEHINGUTE ARV SEKTORITE KAUPA



TOP 10 TEHINGUD 2020. AASTAL (JUHUSLIKUS JÄRJEKORRAS)



BaltCap Growth Fund omandas ilutoodete hulgimüüja Tradehouse OÜ



Eften Real Estate Fund IV omandas SBA Groupilt Leedus Klaipėdas asuvad logistika- ja tööstushooned



Verston Holding OÜ omandas AS Eesti Teed



1more Project omandas Hammerheadilt Priisle äripargi ja K2 ärikinnistu



Bolt kaasas D1 Capital Partners ja Darsana Capital Partners osalusel läbiviidud investeerimisringis raha



Monese kaasas investeeringu avalikkusele teadmata investorite ringilt



UP Invest omandas AMC Entertainment Groupilt Forum Cinemas



Gan Limited omandas spordiennustusettevõtte Coolbet



Greenery Data Centers OÜ (3SIIF) omandas andmekeskuste rajajas MCF Group Estonia OÜ enamusosaluse



Pipedrive'i enamusosaluse omandamine Vista Equity Partners poolt

TOP SEKTORID 2020

1. Tehnoloogiaettevõtted, sh iduühingud 36%

- Pipedrive'i enamusosaluse omandamine Vista Equity Partners poolt 750 miljoni euro eest
- Monese kaasas 55 miljonit eurot, investorite ring ei ole avalik
- Skeleton kaasas 41,3 miljonit eurot, investorite ring ei ole avalik
- Eesti-USA idufirma RangeForce kaasas 16 miljonit eurot senistelt investoritel (Paladin Capital Group, Trind VC) ja Energy Impact Partnersilt
- Bolt kaasas 150 miljonit, kapitali kaasamise ringi juhtis D1 Capital Partners

2. Muu 10% (juhuslikus järjekorras)

- USS Group omandas Securitase Eesti ja Läti äritegevuse
- Telia müüs Telia Carrier Estonia OÜ Polhem Infracore (Rootsi riiklike pensionifondide joint venture)
- Flugger Group omandas enamusosaluse Eskaro grupis
- SOL Baltics OÜ omandas Leedu ühe suurima tehnohooldusettevõtte Yglé Pastatų Valdymas (YPV)
- Stell Eesti ja Balti Haldusgrupp ühinesid

3. Kinnisvara 9% (juhuslikus järjekorras)

- Eften Real Estate Fund 4 omandas SBA Groupilt Klaipėdas asuvad logistika- ja tootmishooned
- 1more Project omandas Hammerheadilt kaks ärikinnistut Tallinnas
- Eften Real Estate Fund III tütarettevõtte Rutkausk UAB omandas Vilniuses asuva büroohoone
- Eesti ettevõtte Duck Republik avas viietärni üliõpilaskodu Riias, kaasates selleks Eesti ja Skandinaavia investorite kapitali
- Eften Real Estate Fund III tütarettevõtte Eften SPV19 OÜ omandas Arco Vara Varahalduselt Pirita Pansionaadi hoone
- Rütli Majad OÜ omandas KEK Arendus OÜ-lt Danske maja
- Tähetorni Arendus OÜ müüs Tähetorni elamuarendusprojekti
- LHV Varahaldus omandas Kesk Estates OÜ-lt Rae Vallas Jüri alevikus asuvad kinnistud

4. Kaubandus 10% (juhuslikus järjekorras)

- Oleg Ossinovski Skinest Group müüs 50%-lise osaluse Balti Realiseerimiskeskuses
- Hikvision omandas valitseva ainuvalitseva mõju BIK Eesti AS-is
- ABC grupi ettevõtte AbeStock omandas osaluse FoodStudio Tallinn OÜ-s
- Alkoholi jaemüüja Araxes omandas 16 Alkotrendile kuuluvat Lime'i kauplust
- Hillar Tederi Vunderbuilt müüs osalused HPT Property OÜ-s, Reval Auto Esindused OÜ-s ja Al Mare Auto OÜ-s
- BaltCap Private Equity Fund III omandas kontrolliva osaluse Ridango AS-is
- Aknatootja Fenestra omandas Soomes akende müügi ja paigaldamisega tegeleva KRK OY
- Ringmajandusega tegelev Foxway OÜ omandas Hispaanias Madridis tegutseva konkurendi Redeem
- BaltCap Growth Fund omandas ilutoodete hulgimüüja Tradehouse OÜ

5. Energia 9% (ühegi tehingu väärtus ei ole avalik)

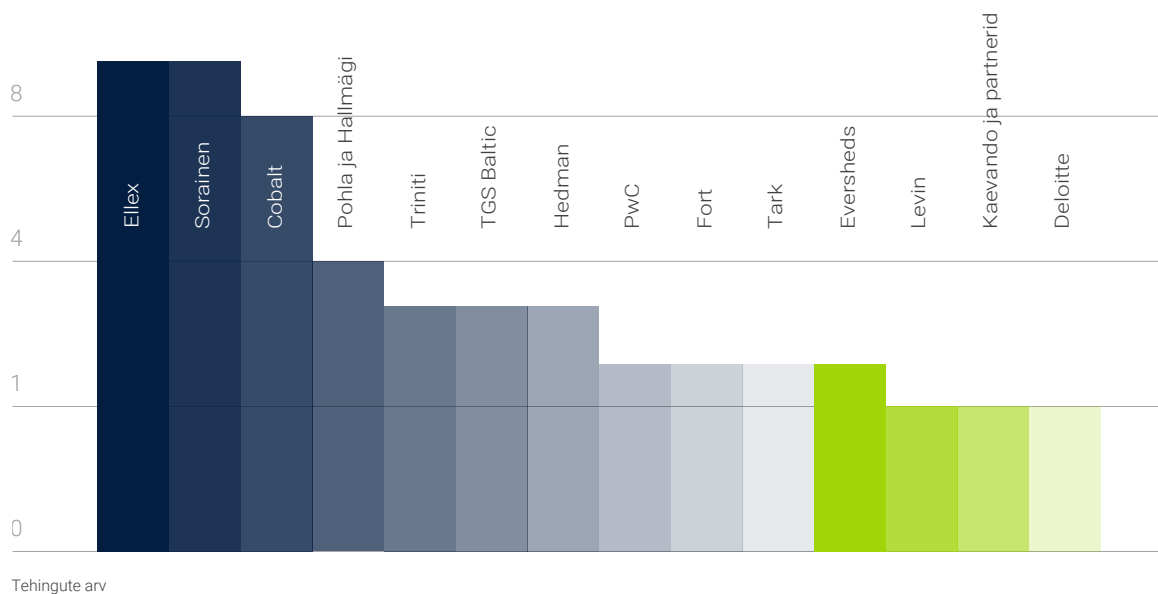
- Enefit Green omandas Soome riigimetsa haldavalt Metsahällituselt õigused Tolpanvaara tuulepargiprojekti elluviimiseks
- Vedelgaas OÜ üks asutajatest ja vähemusosanikest müüs oma osa enamusesanikele
- Hollandi mereehitusfirma Van Oord ostis osa Saare Wind Energy OÜ-s
- Metsagrupp ja Sunly Land asutasid ühisettevõtte Metsatuul tuuleparkide rajamiseks
- Infracapital ja AMP Capital müüsid Adveni institutsionaalsetele investoritele, keda esindas JP Morgan Asset Management
- Enersense International Oyj omandas Empower Groupi Balti tütarühingud
- Terminal Oil OÜ omandas Kvare Invest OÜ-lt Kroodi Terminalis valitseva mõju ja Optio Capital OÜ-lt MK Kamnionis valitseva mõju
- Capital Mill müüs gaasiettevõtte Energate OÜ

Iduühingutega seotud tehingute aktiivsus ja eriti kodumaisete investorite valmidus ka ebakindlal ajal siiski teha riskantseid tehinguid lisab kohalikule tehinguturule positiivset fooni. Väga paljudes tehingutes on investoriteks Eesti tuntud tehnoloogiaettevõtjad. On selgelt tuntav, et Eestis mitte ainult ei müüda iduühinguid, siin toimub ka nende arendamine kodumaise kapitali toel, mis on igati tervitatav nähtus.

JURIIDILISED NÕUSTAJAD

Juriidiliste nõustajate esikümme on üsna tasavägine. Oodatult on Ellex, Sorainen ja Cobalt teinud üle poole kõigist turul toimunud tehingutest. Samas ka väiksemad bürood on saanud M&A turult oma osa.

12



VAADE KLAASKUULI KASUTAMATA

Mida siis oodata 2021. aastalt? Esimeseks oluliseks mõjuriks on seesama vana inflatsioon ning selle mõju, kuid pandeemia kontekstis on sel veidi teine rütm ja kiirus. Inflatsiooni kiirenedes otsib raha ka järjest kiiremini oma turvalist kodusadamat. Maailma suurte erakapitalifondide kontodel istub juba täna sadade miljardite väärtuses likviidset vara.

Kas ja kui palju oleks võimalik sellest Eesti majandusse meelitada? Meie infrasüsteemide- ja energiamaailm ei ole just kuigi suur, seega ei saa loota, et sinna jõuaks meile midagi märkimisväärtset. Küll aga otsib raha väärtuse kiiret tõusu seda tüüpi ettevõtetest, mis võimaldavad pandeemia ajal elutähtsaks tõusnud digitaalset transformatsiooni erinevatele tööstusharudele. AirBnB IPO on ses osas aabitsanäiteks. Arvestades Eesti endiselt õilmitsevat digiriigi mainet, üksisarvikute rohket majandusmaastikku ning üsna hästi edasi arenevat ja laia tehnoloogia-ettevõtete ringi saame siin lähitulevikus kindlasti näha huvitavaid tehinguid.

Teiseks tuleb panna käsi pulsile eri tööstusharude tugimeetmetele. Kas need on piisavad? Millist mõju need organisatsioonide tulemustele avaldama hakkavad? Nii mõneski tegevusvaldkonnas saavad sündima olulised pretsedendid.

Kolmandana ei tohiks unustada proosalisi põhjuseid, mida toovad kaasa nn „tavapõhjused“ nagu omanike vananemine, tervis jne. Nendel puhkudel on aga „õnne“ küsimus, kas majandus ja turg on antud ettevõtte müügiks parasjagu soodne või mitte ja kas antud tehing kvalifitseeruks atraktiivseks ka eelpool mainitud kahte aspekti silmas pidades.

Loodame, et antud ülevaade annab muidu üsna melanhoolsetes toonides aastale veidi mažoorsemat värvingut ning soovime 2021. aastaks tugevaid närve, meelekindlust ja head tervist!

Ellex Raidla Advokaadibüroo OÜ

Reg. kood 10344152
VAT EE100101799
Kaarli pst 1 / Roosikrantsi 2
EE-10119 Tallinn, Eesti

Büroo vastuvõtt: E–R 8.30–17.30

T. +372 640 7170
contact@ellex.ee
