

Ellex[®] Raidla

TEHINGURADAR

2021 I poolaasta
ülevaade

ELLEX RAIDLA TEHINGURADAR: 2021 | POOLAASTA ÜLEVAADE¹

*Kommenteerivad [Risto Vahimets](#), [Gerli Kivisoo](#), [Ermo Kosk](#), [Sven Papp](#),
[Priit Pruks](#), [Martin Käerdi](#)*

Ellex Raidla poolaasta tehinguturu raporti Tehinguradari andmetel kinnitas 2021. esimene poolaasta Eesti tehinguturu kiiret taastumist ning tehingute arv on 133 tehinguga nüüdseks ületanud COVID-19 kriisieelse taseme. 2019. esimene poolaasta tõi siinsele turule kokku 89 tehingut ning 2020. esimese poolaasta vastav arv oli 82.

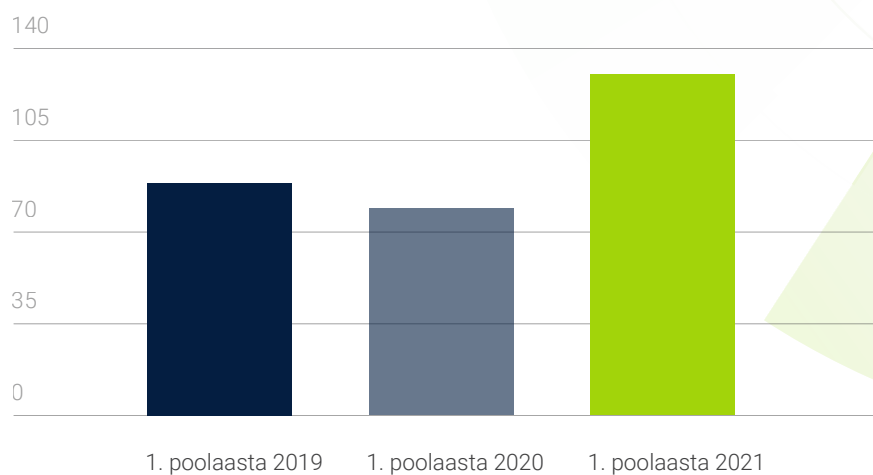
MILLISED OLID ESIMESE POOL- AASTA TEHINGUTE MAAMÄRGID?

See, kuhu suunatakse nii globaalselt kui lokaalselt kuhjuvat vaba raha, annab meile üsna hea kaardi teekonnast, kuhu meie majandus täna teel on. Tempo seejuures muudkui kiireneb, tehingute arv on kasvutrendis, suurenevad ka tehinguväärtused. Pandeemiast väljumiseks käima pandud rahatrükk lisandub eelmise kriisi rahatrükkide veel realiseeruvatele tulemustele. Seega oleks soovitatav igaks juhuks nii mõneski valdkonnas turvavööd kinnitada.

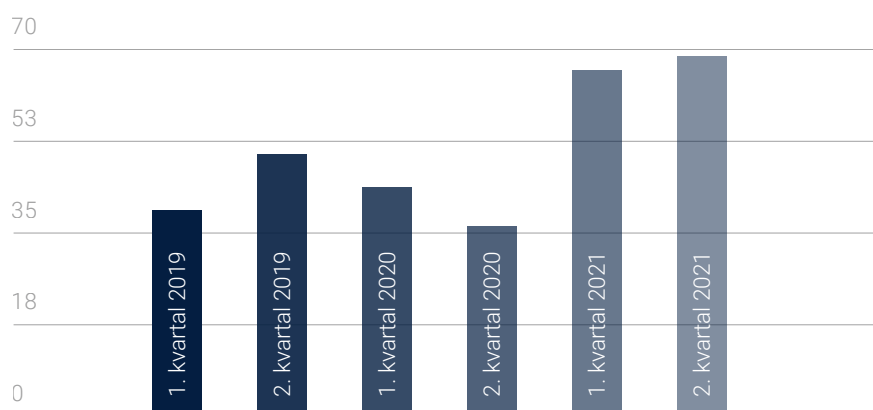
Ellex Raidla partneri Risto Vahimetsa sõnul ei erine vaade Eesti tehinguturu lähitulevik suuresti möödunud poolaasta omast. „Kindlasti jätkub inflatsiooni kartuses „turvaliste ettevõtete“ ostutrend ja seal näeme väga kõrgeid EBITDA kordajaid. Tehingute arv on endiselt kasvutrendis ja kuna raha on palju nii globaalselt kui lokaalselt siis näeme ka edaspidi pigem tehingute arvu ja -väärtuste kasvu. Tehnoloogiasektor jätkab rokkimist, loodame, et see antud kiirendustega üle ei kuumene. Mulluste suurte tehingute lainevahus toimus siin väga palju investeeeringuid väiksematesse ettevõtetesse ka nende poolt, kes suurtest tehingutest raha said,“ märkis Vahimets.

¹ Ülevaade võtab kokku suuremad, avalikustatud tehingud

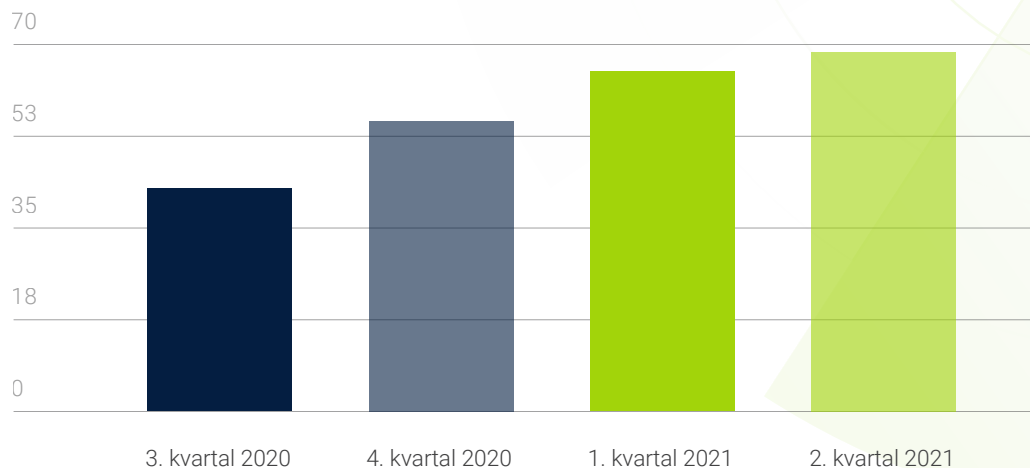
TEHINGUTE ARV I. POOLAASTA 2019-2021



TEHINGUTE ARV 1. JA 2. KVARTAL 2019-2021



TEHINGUTE ARV: VIIMASED 12 KUUD



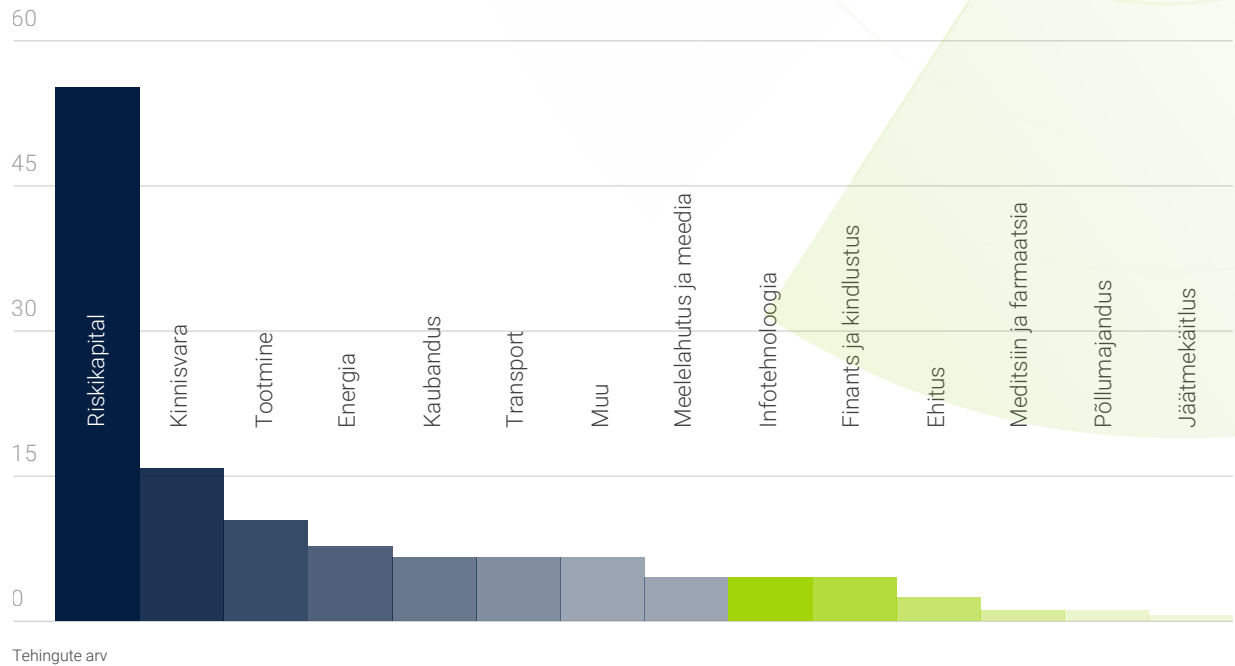
KONSERVATIIVSE RAHA EELISTATUD VALIK

Enim tehinguid väljaspool tehnoloogia-sektorit, kokku 16, sündis kinnisvarasektoris, järgnesid tootmis-, energia-, jae- ja hulgikaubandus- ning transpordisektorid vastavalt 10, 8, 7 ja 7 tehinguga. Nendes valdkondades sündisid ka poolaasta mahuliselt suurimad tehingud.

Sujuva ja turvalise tempoga kulgeb ühena vähestest vaid infrastruktuuri valdkond. Üheks esimese poolaasta märgilisemaks tehinguks on Fortumi Baltikumi kaugkütteäride müük Partners Group'ile. Tegu on stabiilse nõudlusega sektoriga, kuhu investor saab oma vara inflatsiooni eest turvaliselt peita. Seejuures on makstav hind vastav – mainitud tehingu väärtuseks oli 800 miljonit eurot.

Sel aastal vahetas omanikku ka Capital Milli ja Estmak Capitali kätes korralikult kasvanud ja arenenud gaasiettevõtte Energate, uueks omanikuks sai De Maria Project. Nende tehingute taustaks on Vahimetsa hinnangul soov paigutada suuremaid investeeringuid turvalisse ja stabiilsesse sektorisse. Ühtlasi kinnitab reeglit Tallinna Vee omandamine Tallinna linna ja Utilitase poolt, olles samuti kindla peale minek, sest siin ei kärbi nõudlust mistahes kriis. Kas omanike kombinatsioon Tallinna linna ja erakapitaliga moodustab liiga järsu kurvi, selgub ilmselt mõne aja jooksul.

2021 I POOLAASTA TEHINGUTE ARV SEKTORITE KAUPA



KUI ÜKS KODUTURG ON LIIGA VÄHE

Esimesse poolaastasse jäi ka suure metallitöötleva Favor ühinemine Lasercompi ja Ojala Yhtymät'ga, mis ennustab tulevikuks veelgi konsolideerumisi töötlevas tööstuses. Nimelt vaevab sarnaseid tööstusharusid hüppeliselt kasvavad toormehinnad ning sellega kasvab ka vajadus see muutus kliendile üle kanda. Lahendusena nähakse sihtturgude suurust ja sünergi-aid üle Soome lahe ning isegi laiemas regioonis.

TERVIS, TARVILINE VARA

Meditsiini- ja ravimitööstus on nii pandeemia kui demograafilise olukorra tõttu muutunud eriti ahvatlevaks. Lisaks tavapärasele survele venitab pandeemia kindlasti ka Eestis riigihaiqlate ja Haigekassa võimekuse piiri peale või lausa üle selle. Erameditsiinile jääb seejuures järjest rohkem ruumi tegutsemiseks, et sektorisse täiendavat väärtust lisada. Iseloomustavaks tehinguks antud maamärgi puhul on Qvalitase müük Mehiläinenile Baltcapi poolt. Ellex Raidla partneri Ermo Kosk kinnitusel on tegemist seni suurima erameditsiini valdkonna tehinguga Eestis ning see on selgeks märgiks, et Eesti turg on saanud küpseks ka selle keerulise valdkonna tipptegijatele. „Kuuldavasti on suure tegija lisandumine turule muutnud ka teiste meditsiinivaldkonna ettevõtjate tulevikuväljavaateid ning edasisi plaane. Usutavasti võib antud tehingule järgneda turu jätkuv konsolideerumine ja aktiivne ühinemis- ja omandamistehingute ajajärk,“ lisas Kosk. Ka globaalses mõttes on meditsiinisektor oodatult fookuses, heaks näiteks on Astra Zeneca & Alexion tehing väärtusega 39 miljardit. On rõõm tõdeda, et niivõrd kompleksse, vastutusrikka ja keerulise valdkonna ettevõtted on ka meil jõudmas maailmatasemel küpsesse faasi.

FINTECH SUURENDAB E-KAUBANDUSE HOOGU

E-kaubandus on viimase kriisi vältel ja finantssektori kaasabil tormiliselt arenenud. Tarbijate harjumused on samuti sellega koos liikumas ning seda protsessi enam tagasi ei pöörata. Hoogustuv e-kaubanduse aktiivsus väljendub ka tehinguturul. Järjest enam võtab võimust kohalike ja globaalsete e-kaubandusgigantide heitlus. Pigu UAB ja Hobby Hall ühinemisest võiks saada kohaliku e-kaubanduse liidri edulugu, sest sisenenud PE raha toel suureneb veelgi kapitaliseeritus ja valmisolek uute tehnoloogiate rakendamiseks ning seeläbi ka täiendavaks kasvatamiseks. Kaubandusvaldkonnast on märkimisväärne ka Tradehouse'i omandamine Baltcap'i poolt. Seda, kas ja kuidas reageerivad sellele siin piirkonnas toimetavad globaalsed tegijad, näeme peatselt.

MIDA TEEVAD ALTERNATIIVTURUD?

Kui fintech on viimase dekaadil suutnud finantsturge korralikult ümber reformida, siis ka alternatiivturgudel võib oodata järjest suuremat aktiivsust. Tõenäoliselt suureneb edaspidi nii Nasdaq First Northi kui ka iduühingute seas populaarse Funderbeam'i osatähtsus kapitali kaasamisel. Seda trendi kannab rahva seas tärnanud investeerimisvaimustus, mille põhjusi võib olla mitmeid. Esmalt tooksime välja inflatsioonihirmu, mille on osati tinginud valitsuste suurenenud võlakooamad ja nende rahastamine keskpankade rahatrüki kaudu. Teiseks on oma mõju kindlasti II pensionisamba vabaks laskmine. Kolmandaks tuleb mainida nii Eesti iduühingute, USA meemiaktivate kui ka erinevat liiki krüptovääringute võidukäiku.

MUUTUSED KINNISVARATURUL

Kinnisvara sektoris on nähtav, et senini tehingute arvu ja mahu poolest domineerinud kaubanduspindade sektor on vähehaaval populaarsust kaotamas suuri tehinguid ning arendusprojekte on selles valdkonnas turuolukorrast tingitult vähe, seda siiski ühe suure erandiga. Eesti turule on jõudmas IKEA, kes arendab Rae vallas esimest täiskontseptsiooniga IKEA kaubamaja Eestis. Hoone peaks valmima ning külastajatele avatama 2022. aasta teises pooles. IKEA kaubamaja avamine ei mõjuta kaubanduspindade turgu ilmselt mitte üksnes mööbli ja kodukaupade sektoris vaid koondab enda ümber reeglina laiemalt täiendavaid kaubandus-, äri-, toidlustus- ning meelelahutussektori ettevõtjaid. Selline kogemus on olnud selgelt nähtav ka äsja avatud IKEA Vilniuse ja Riia kaubamajade puhul ning sarnast arengut saab oodata ka Eestis. Viimase aja kinnisvaratehingute tippu on pigem tõusmas transpordi- ja logistika ning tootmispindade sektori tehingud (nt East Capitali poolt Jungenti ja Via3L logistikakeskuse omandamine). Oluliselt on seejuures tõusnud sale-lease-back ja built-to-suit lahenduste osatähtsus. Selle valdkonna stabiilset rahavoogu tootev kinnisvara on hinnas ning pigem on turul puudus vastava valdkonna müügiobjektidest. Selle tulemuseks on muuhulgas trend, kus senised investorid hakkavad üha enam vaatama arendusfaasis kinnisvaraobjekte või sisenevad ise kinnisvaraarenduse turule.

TEHNOLOOGIASEKTOR DIRIGEERIB

Tehnoloogiasektor on lükanud sisse viienda käigu. Vaadates globaalseid tehinguid, näeme samuti tehnoloogiasektori tugevaid hoovusi - Microsoft ostab AI ja kõnetuvastusega tegeleva Nuance 19,7 miljardi dollari eest, Altimeter & Grab ühinemine meilegi huvitavas sõidujagamise sektoris 39,6 miljardit väärtuses. Samuti on Eestis Viveo kontekstis huvitav suur telemeditsiooni tehing Teladoc & Livongo väärtusega 18,6 miljardit dollarit.

Eestis toimub 2020. aasta suurte tehingute laine vahus jooksvalt endiselt väga palju investeerimist ka väiksematesse ettevõtetesse, sealhulgas nende poolt, kes suurtes tehingutes väljuja rolli mängisid. Seoses suure aktiivsusega peab sektoril teraselt silma peal hoidma – kas ei ole see ehk Eestis üle kuumenemas? Kas häid inimesi ikka jätkub? Ega ei haju nad lõpuks liiga paljude väikeettevõtete vahel?

TOP 10 TEHINGUD 2021. ESIMESEL POOLAASTAL (JUHUSLIKUS JÄRJEKORRAS)



Partners Group ostab Fortumi Balti varad



Pigu UAB ja Hobby Hall Group OÜ ühinesid ja Mid Europa Partners omandas Pigu UAB



AS Favor ja Soome äriühingud LaserComp Oy, selle tütarettevõtte Celermec Oy ning Ojala Group ühinesid Leden Group Oy-ks, moodustades tootmisteenuseid osutava ettevõtte



Elektrilevi omandas Imatran Seudun Sähkö Oy-lt Imatra Elekter AS-i



Tallinna linn ja Utilitas AS omandasid United Utilities Tallinn B.V.-lt Tallinna Vesi AS enamusosaluse 100 miljoni euro eest



Cineroock OÜ omandas MM Group OÜ-lt Forum Cinemas Eesti osaluse üle 10 miljoni euro eest



Checkout.com omandas Icefire



Invalda omandas Mandatum Life Baltikumi äri



Mehiläinen ostis Den Cap OÜ kaudu Qualitas Arstikeskuse ja Unimedi

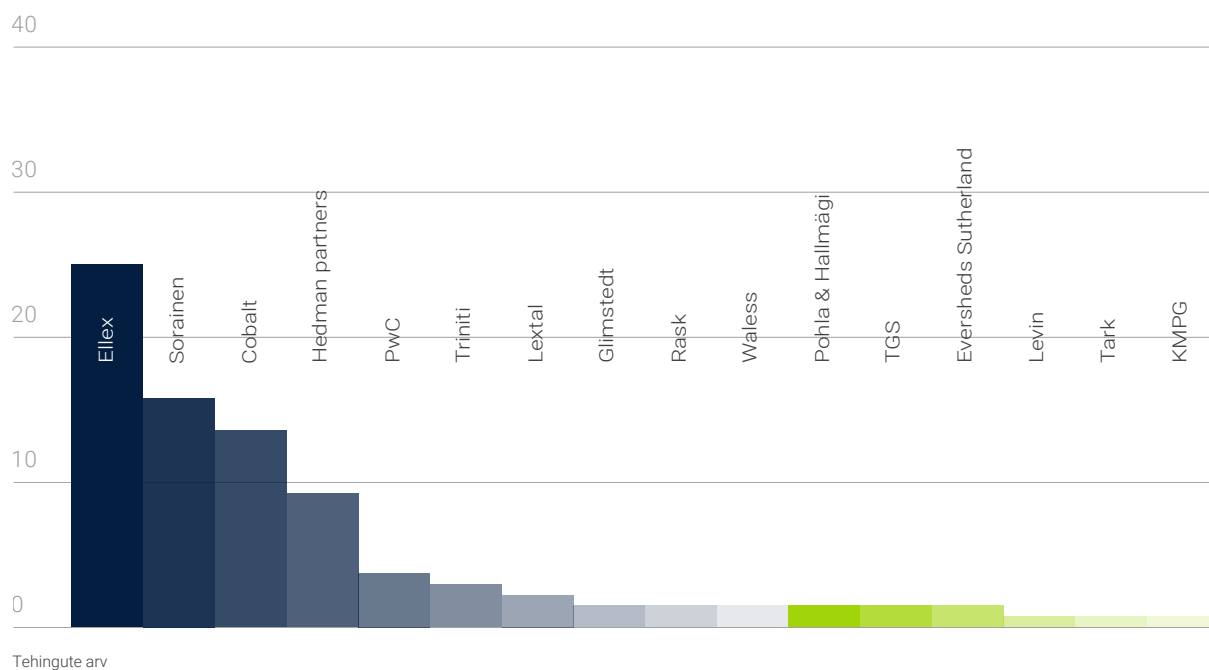


Baltcap ostis Baltic Ticket Holdingu (Piletilevi)

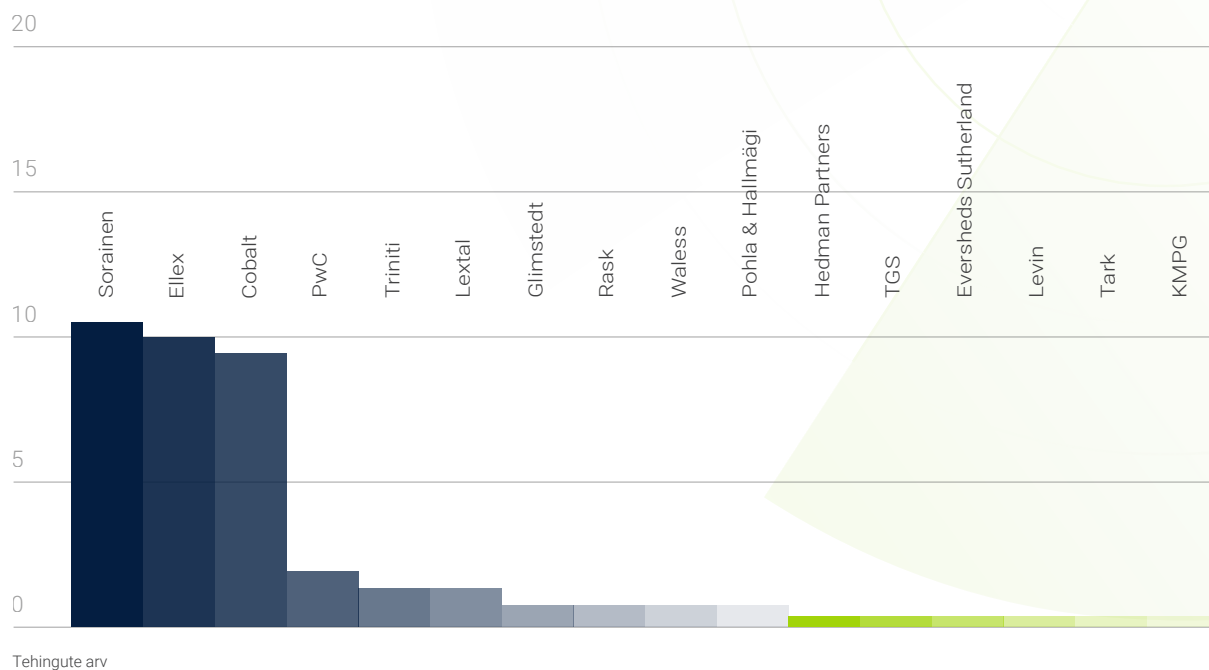
JURIIDILISED NÕUSTAJAD

Juriidiliste nõustajate esikolmik, Ellex, Sorainen ja Cobalt, on teinud üle poolte kõigist turul toimunud tehingutest. Samas on ka väiksemad bürood saanud M&A turult oma osa.

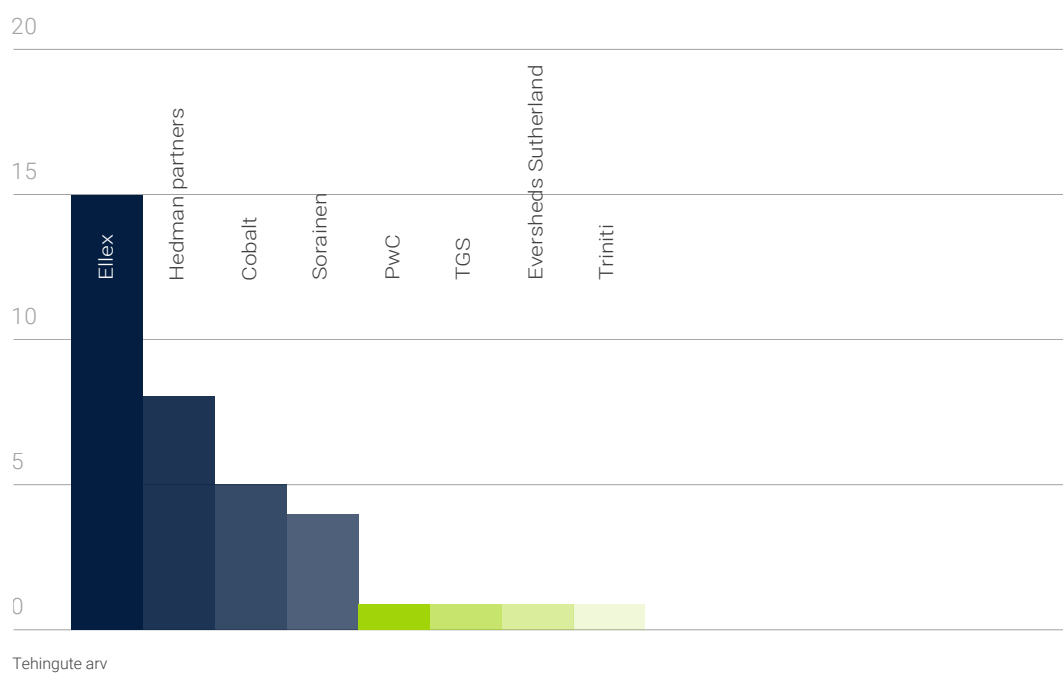
Õigusnõustajad (M&A ja riskikapital)



Õigusnõustajad (M&A)



Õigusnõustajad (riskikapital)



KUHU EDASI?

Möödunud poolaasta jätkab eelnevaga samas rütmis ja suunas, püüdes saavutada korona-kriisieelset taset. Vastupidiselt ootustele, et kohe-kohe saab turg täis surutise all olevate ettevõtete odavmüüke, näeme tehinguturul hoopiski väga kõrgeid EBITDA kordajaid. See on selge märk „odava raha“ üleküllusest ja väärtuslike ostuobjektide nappusest. Investoritel ei ole rahast puudus ja neil ei ole kahju maksta väärtusliku kauba eest veidi rohkem ning oodata investeeringu tagasiteenimisega aastakest paar kauem. Raha üleküllus ja väärtuslike investeerimisobjektide nappus on suutnud üles äratada isegi pikalt letargilises unes soikunud Eesti kapitaliturul, kus oleme viimasel ajal näinud järjest uusi ja uusi noteerimisi ning ülemärkimise rekordeid, tšempionideks siinkohal on muidugi eelkõige Saunum ja Bercman. Selle trendi jätkumist ootame suurima rahuloluga ka 2021 teisel poolaastal.

Eesti turu ühe kogenuima M&A nõustaja Sven Papp'i hinnangul ei pääse turg ka stressi all kannatavate ettevõtete müügitehingutest. „Siiani on leevendusmeetmed töötanud pea kõikides arenenud riikides uskumatult hästi. Uudiseid pankrotilainete kohta ei ole maailmast siiani kuulda olnud. Samas on raske uskuda, et majanduskriise on võimalik läbida ka selliselt, et kriisi justkui nagu polekski olnud ja mingit varade „ümberjaotumist“ ei toimugi,“ märkis Papp.

Anname nõu avaliku ja erasektori ühinemisi ning omandamisi puudutavates küsimustes. Tutvu teenuse ja meeskonnaga [kodulehel](#) ja võta ühendust risto.vahimets@ellex.ee, +372 515 0940.

Maailmatasemel õigusteenus Baltikumis

[ellex.legal](#)

Õigus eduks

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
