

ÄRISALADUSTETA KOONDUMISE LÜHIKOKKUVÕTE

Enne käesolevas teates kirjeldatud koondumist kuulub AS-ile Viru Center ja AS-ile Kapitel ühine valitsev mõju Viru Väljaku Arenduse AS-i (kummalegi kuulub 250 000 aktsiat nimiväärtusega kokku 150 000 EUR, mis moodustab 50% Viru Väljaku Arenduse AS-i aktsiakapitalist) ja AS-i Viru Keskus (AS-ile Viru Center kuulub 19 440 nimiväärtusega aktsiat, mis moodustab 48,6% aktsiakapitalist ning Viru Väljaku Arenduse AS-ile 20 560 nimiväärtusega aktsiat, mis moodustab 51,4% aktsiakapitalist) üle. AS-ile Viru Center kuulub korteriomand Tallinnas, aadressil Viru väljak 4-2 (registrios nr 7426701, katastritunnus 78401:102:0140, pindala 16 063 m², sihtotstarve ärimaa 85% ja üldkasutatav maa 15%), millel asub osa Viru Keskuse nime kandvast kaubanduskeskusest (**Viru väljak 4-2 kinnistu**), ülejäänud korteriomandid, millel kaubanduspinnad asuvad, on aadressiga Viru väljak 6, Tallinn ja kuuluvad AS-i Viru Center ja AS-i Kapitel ühise valitseva mõju all olevale Viru Väljaku Arenduse AS-ile.

OÜ VK SPV1 (omandaja), AS Viru Center (müüja) jt sõlmisid 08.12.2023 notariaalse müügilepingu, mille järgi omandab OÜ VK SPV1 AS-ilt Viru Center Viru Väljaku Arenduse AS-i 250 000 aktsiat nimiväärtusega kokku 150 000 EUR (50% aktsiakapitalist), AS-i Viru Keskus 19 440 nimiväärtusega aktsiat (48.6% aktsiakapitalist) ning Viru väljak 4-2 kinnistu koos selle oluliste osade ja päraldistega ning kinnistut koormavate üürilepingutega. Tehingu lõpuleviimise järgselt jääb Viru Keskuse kaubanduspindu haldama praegune haldusettevõtte AS Viru Keskus.

Järelikult on kavandatav tehing koondumine KonkS § 19 lg 1 p 2 mõttes (ettevõtja poolt valitseva mõju omandamine teise ettevõtja osa üle). Koondumise osalisteks on OÜ VK SPV1 (ettevõtja, kes omandab valitseva mõju) ja AS Viru Center (ettevõtja, kellele kuuluvad Viru Väljaku Arenduse AS-i ja AS-i Viru Keskuse aktsiad ning Viru väljak 4-2 kinnistu omandatakse). Kapiteli kontsernile (vt täpsemalt allpool) hakkab tehingujärgselt kuuluma 100% Viru Väljaku Arenduse AS-i ja AS-i Viru Keskus aktsiatest ning Viru väljak 4-2 kinnistu.

OÜ VK SPV1 on Eestis registreeritud hetkel majandustegevuseta äriühing, mille osanikud on ELL Real Estate Holding B.V. (registrikood 66711967; **ELL**), kellele kuulub 75%-line osalus (osa nimiväärtusega 1875 EUR, osakapital 2500 EUR) ja valitsev mõju ühingu üle ja finantsinvestori rollis osüühing Tristafan, kellele kuulub 25%-line osalus (osa nimiväärtusega 625 EUR). ELL on Hollandis registreeritud äriühing, mille üle teostab valitsevat mõju AS Kapitel (**Kapitel**). Kapiteli peamiseks tegevusalaks on Kapiteli omandis oleva ärikinnisvaraportfelli juhtimine ja uute ärikinnisvaraprojektide arendamine. Kapitel tegutseb peamiselt Baltikumis ja Tšehhi Vabariigis, keskendudes eelkõige nende nelja riigi pealinnadele. Kapiteli kinnisvaraportfelli (sh sidusettevõtted) kuulub 31.10.2023 seisuga kolmteist ärihoonet üüritava kogupinnaga enam kui 270 000 m².

AS Viru Center ainuaktsionär on AS Pontos Baltic, mille ainuaktsionär omakorda Pontos Oy (**Pontos**). Pontos grupp on Soome päritolu investeerimisettevõtte, mis on keskendunud kinnisvarainvesteeringutele Soomes, Portugalis ja Eestis.

Tehingu strateegiline ja majanduslik põhjus on Pontose soov müüa oma enamusosalus kaubanduskeskuses Viru Keskus, mis võimaldab Kapitelil omandada ainuvalitsev mõju (senise ühise, koos AS-iga Viru Center valitseva mõju asemel) Viru Väljaku Arenduse AS-i ja AS-i Viru Keskus üle ning omandada Viru väljak 4-2 kinnistu, saades seeläbi ainuvalitseva mõju kaubanduskeskus Viru Keskus üle.

Koondumise osaliste äritegevuste vahel tekib horisontaalne kattuvus ärikinnisvara üürimise, täpsemalt Tallinna linnas kaubanduspindade üürile andmise osas. Samas mõjutatud kaubaturud koondumise teate esitamise juhendi § 8 lg 3 tähenduses puuduvad.