

ÄRISALADUSTETA KOONDUMISE LÜHIKOKKUVÕTE

(Koondumise teate esitamise juhend § 5 lõige 1)¹
(avaldatakse Konkurentsiameti veebilehel)

Enne käesolevas teates kirjeldatud koondumist kuulub Gene Investments OÜ-le Tallinnas Tornimäe tn 2 asuv kinnistu (registriosa nr 159401, katastritunnus 78401:104:0160, pindala 1672 m² ja sihtotstarve ärimaa 100%), millel asub 24-korruseline panga-büroohoone (sh suletud netopind 18,925 m² ja üüritav pind u 16,000 m²), millise ankurüürnikuks on AS SEB Pank (**Tornimäe tn 2 kinnistu**).

28.05.2020 sõlmisid Gene Investments OÜ (müüja) ja ECRE4 SPV1 OÜ (ostja) notariaalse kinnisasja võlaõigusliku müügilepingu, mille järgi omandab ECRE4 SPV1 OÜ Gene Investment OÜ-lt Tornimäe tn 2 kinnistu koos selle oluliste osade ja päraldistega ning Tornimäe tn 2 kinnistut koormava üürilepinguga (**Gene Investments OÜ osa**).²

Järelikult on kavandatav tehing koondumine KonkS § 19 lg 1 p 2 mõttes (ettevõtja poolt valitseva mõju omandamine teise ettevõtja osa üle) ning koondumise osalisteks on ECRE4 SPV1 OÜ (ettevõtja, kes omandab valitseva mõju) ja Gene Investments OÜ (ettevõtja, kelle osa üle omandatakse valitsev mõju).

ECRE4 SPV1 OÜ on Tornimäe tn 2 kinnistu omandamiseks asutatud Eestis registreeritud äriühing, millel hetkel majandustegevus puudub, kuid mis tehingu lõpule viimise järgselt hakkab Tornimäe tn 2 kinnistut ning sellel asuvat büroooonet haldama ja seal asuvaid äripindu välja üürima.

ECRE4 SPV1 OÜ ainuosanik on ECRE IV (Lux) S.à r.l., mis omakorda on osa uuest East Capital Real Estate Fund IV-st. Tornimäe tn 2 kinnistu on fondi esimene investeering. Fondi üle teostab lõppastmes valitsevat mõju Rootsisis registreeritud East Capital Holding AB, mis on East Capital grupi emaettevõtja. East Capital on varahaldusfirma, mis spetsialiseerub ennekõike arenevatele ja piiriturgudele (*emerging and frontier markets*) ja investeerides nii väärtpaberitesse, ettevõtetesse kui kinnisvarasse haldab hetkel aktiivselt ca 5 miljardi euro väärtuses varasid nii era- kui institutsionaalsete investorite heaks.

Eestis tegeleb East Capital eelkõige äri- ja juhtimisteenuste osutamisega (East Capital Real Estate AS) ning (ii) ärikinnisvara käituse ja välja üürimisega (kinnisvarafondid East Capital Baltic Property Fund AB, East Capital Baltic Property Fund II ja East Capital Baltic Property Fund III).³

Gene Investments OÜ (kuni 2016 aasta septembrini Geneba Baltic (ES) AST Investments UÜ) on Eestis registreeritud äriühing, mis tegeleb talle kuuluva kinnisvara käituse ja välja üürimisega ning mille 100% osanik (emaettevõtja) on Leedus registreeritud äriühing Laurus Gene UAB. Laurus Gene UAB aktsionär on omakorda Laurus S.à r.l., mis on Luxembourgis registreeritud valdusäriühing, mille kontrolli all olevad ettevõtjad tegelevad kinnisvara halduse ja üürimisega mh Baltikumis. Laurus S.à r.l. üle omab valitsevat mõju Šveitsi väärtpaberibörsil (SIX Swiss Exchange) noteeritud Partners Group Holding AG⁴, mis on rahvusvaheliselt tegutsev investeerimis- ja varahaldusfirma.

Tehingu strateegiline ja majanduslik põhjus on East Capital-i soov ja võimalus investeerida kinnisvarasektoris (Tornimäe 2 kinnistu on atraktiivne ja potentsiaalselt kasumlik investeerimisobjekt) olukorras, kus Gene Investments OÜ soovib väljuda Tornimäe 2 kinnistusse tehtud investeeringust.

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

¹ Esitatakse ärisaladusteta koondumise lühikokkuvõtte täpsustades koondumise osalisi, koondumise laadi (nt ühinemine, omandamine või ühise ettevõtja moodustamine), tegevusalasid, mõjutatud kaubaturge ning koondumise strateegilisi ja majanduslikke põhjuseid. Esitatud kokkuvõtte avaldatakse Konkurentsiameti kodulehel.

² Vt ka <https://www.eastcapital.com/Corporate/Press-Room/Press-Releases/east-capital-real-estate-acquires-sebs-head-office-in-estonia/>.

³ Vt ka <https://www.eastcapital.com/Corporate/Funds/Real-estate/>.

⁴ Vt ka <https://www.partnersgroup.com/en/about/>.