



OTSUS

18.11.2025 nr 5-5/2025-048

Koondumisele nr 37/2025 P&E Real Estate HoldCo OÜ / AS Solaris Keskus, Sõbra Ärikeskus OÜ loa andmine

1. Koondumine

31.10.2025 esitas P&E Real Estate HoldCo OÜ (registrikood 17161233) volitatud esindaja Konkurentsiametile koondumise teate, mille kohaselt P&E Real Estate HoldCo OÜ ja Sveafastigheter Fersen Estonia AB (Rootsi registrikood 559287-3789) sõlmisid 29.10.2025 AS-i Solaris Keskus (registrikood 10674030) aktsiate ostu-müügilepingu (*Share Purchase Agreement*; edaspidi leping). Lepingu kohaselt omandab P&E Real Estate HoldCo OÜ 100% AS-i Solaris Keskus aktsiatest. Lisaks sõlmis AS Solaris Keskus 16.10.2025 ühinemislepingu¹ Sõbra Ärikeskus OÜ-ga (registrikood 11372064), kus AS Solaris Keskus on ühendavaks ühinguks.

Tehingu tulemusel omandab P&E Real Estate HoldCo OÜ valitseva mõju AS-i Solaris Keskus ja Sõbra Ärikeskus OÜ üle konkurentsiseaduse (KonkS) § 2 lg 4 tähenduses ning antud juhul on tegemist koondumisega KonkS § 19 lg 1 punktis 2 sätestatud viisil.

2. Menetluse käik

Konkurentsiamet avaldas 31.10.2025 ülalnimetatud koondumise teate saamise kohta teadaande väljaandes Ametlikud Teadaanded. Asjast huvitatud isikud nimetatud koondumise kohta arvamusi ja vastuväiteid ei esitanud.

3. 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 koondumise osalisteks P&E Real Estate HoldCo OÜ, AS Solaris Keskus ja Sõbra Ärikeskus OÜ.

¹ Ametlikud Teadaanded

P&E Real Estate HoldCo OÜ on valdusettevõtja millel iseseisev äritegevus puudub. Ettevõtja kuulub Tristen Trade Investment OÜ ainuvalitseva mõju alla, mis omakorda kuulub füüsilise isiku Kristjan Piilmanni (isikukood [...]) valitseva mõju alla. Kristjan Piilmanni valitseva mõju alla kuulub ka Tristen Trade OÜ.

Tristen Trade Investment OÜ ja Tristen Trade OÜ on investeerimisettevõtjad, mille valitseva mõju alla kuuluvad ettevõtjad tegelevad mitmetes erinevates valdkondades, sh: (i) ärikinnisvara üürile andmine; (ii) tootlusteeningute pakkumine; (iii) puhkemajade üürile andmine; (iv) põllumajanduslike masinate ja seadmete rentimine; (v) metsamajandamine; (v) küttepude tootmine ja müük; (vi) padelikeskuste opereerimine; ning (vii) ärikonsultatsiooni-teenuste pakkumine.

Koondumise kontekstis on olulised järgmised P&E Real Estate HoldCo OÜ valitseva mõju kaudu seotud ettevõtjate opereeritavad büroo- ja kaubanduspinnad:

- ON-Hoone (büroo- ja kaubanduspind) – EHR kood: 120662148; aadress: Telliskivi 60/1, Tallinn 10412; kinnistu nr: 188801; katastritunnus 78408:801:0550.
- I-Hoone (büroo- ja kaubanduspind) – EHR kood: 120230020; aadress: Telliskivi 60/2, Tallinn 10412; kinnistu nr: 188801; katastritunnus 78408:801:0550
- M-Hoone (kaubanduspind) – EHR kood: 120662128; aadress: Telliskivi 60/3, Tallinn 10412; kinnistu nr: 188801; katastritunnus 78408:801:0550.
- G-Hoone (kaubanduspind) – EHR kood: 120662139; aadress: Telliskivi 60/4, Tallinn 10412; kinnistu nr: 188801; katastritunnus 78408:801:0550
- K-Hoone (büroopind) – EHR kood: 121375987; aadress: Telliskivi 60/5, Tallinn 10412; kinnistu nr: 188801; katastritunnus 78408:801:0550.
- Telliskivi padeliväljakud (kaubanduspind) – EHR kood: 101026326; aadress: Telliskivi 60a/5, Tallinn 10412; kinnistu nr: 193901; katastritunnus 78408:801:0540
- Karamelli 6 ärihoone (büroo- ja kaubanduspind) – EHR kood: 101040437; aadress: Karamelli tn 6, Tallinn 11318; kinnistu nr: 2927001; katastritunnus 78401:118:0139.

Tristen Trade OÜ-le kuulub ka 38,91% osalus Maakri Holding OÜ-s (registrikood 16541318), millele kuulub Tallinnas aadressil Liivalaia 49 // 53 // Maakri 25 kinnistu, milles asuvad Stockmanni kaubamaja, parkimismaja ning Workland ärihoone.

AS Solaris Keskus on äriühing, mis tegeleb Tallinnas Estonia pst. 9 asuva meelelahutus- ja vabaajakeskuse (Solaris Keskus) opereerimise ja selles asuvate pindade väljaüürimisega. Solaris Keskuse üürnikeks on kontserdimaja, kinod, spordiklubi, mitmed kohvikud ja restoranid, parkla, supermarket, bürood ning erinevad kauplused.

AS-l Solaris Keskus tütarettevõtjaid ei ole.

Sõbra Ärikeskus OÜ on äriühing, millel hetkel majandustegevus puudub. Varasemalt tegeles ettevõtja Saare maakonnas Kaarma vallas, Lääne maakonnas Ridala vallas, Valga linnas ning Võru linnas asuvate kinnistute ja nendel paiknevate ärihoonete üürile andmisega. Koondumisele eelnevalt on asjaomased ärihooned võõrandatud kolmandatele, omandajaga mitteseotud isikutele.

Sõbra Ärikeskus OÜ-l tütarettevõtjaid ei ole.

4. Õiguslik hinnang

4.1 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.

Koondumise osaliste eelmise majandusaasta käive Eestis oli kokku üle 6 000 000 euro ja koondumise osaliste Eesti käive eraldi ületas nimetatud perioodil 2 000 000 eurot, mistõttu kuulub koondumine KonkS § 21 lg 1 kohaselt kontrollimisele.

4.2 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.

P&E Real Estate HoldCo OÜ valitseva mõju kaudu seotud ettevõtjad omavad erinevaid büroo- ja kaubanduspindu ning tegelevad nende üürile ja rendile andmisega. Koondumise osaliste ning nendega valitseva mõju kaudu seotud ettevõtjate tegevuste vahel tekib horisontaalne kattuvus kaubanduspindade üürile andmisel Tallinnas.

Euroopa Komisjon on oma otsustes piiritletud kinnisvara kaubaturgu kui üldist kinnisvara kaubaturgu, märkides siiski, et kinnisvara kaubaturgu võib eristada teatud omaduste järgi. Kinnisvarateenuste puhul võib eristada näiteks järgmiseid alamturgusid: 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 jaotada tööstus-, büroo- ja kaubanduspindade rendiks.² Ärikinnisvara (büroo- ja kaubanduspindade) üürile andmisega seonduvalt on Konkurentsiamet oma praktikas määratlenud kaubaturgude geograafilise ulatusena Tallinna.³

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

³ Nt Konkurentsiameti otsused nr 5-5/2022-056 – AS Hõbevara / AS Shnelli Ärimaja; 5-5/2025-008 - EFTEN Hiiu OÜ / Südamekodud AS ettevõtja osa; 5-5/2024-062 – EFTEN Kristiine OÜ, Kahega peal GP OÜ / Kristiine Keskus OÜ ettevõtja osa

Vastavalt Colliers International Advisory OÜ koostatud ülevaatele oli 2025. aasta kolmanda kvartali seisuga Tallinnas büroopindade kogumaht ligikaudu 950 000 m² (ning 98 000 m² ehitamisel). Koondumise osalised omasid kokku [...]m² büroopinda ehk ühise turuosana ligikaudu [0-5]%

Sama ülevaate kohaselt oli kaubanduspindade kogumaht Tallinnas 2025. aasta kolmanda kvartali seisuga ligikaudu 767 000 m², millest koondumise osalised omasid [...]m² kaubanduspindu ehk ühise turuosana ligikaudu [0-5]%

Koondumise osaliste äritegevuste vahel vertikaalsed seosed puuduvad.

Kuivõrd 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.

5. 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.

Koondumise osaliste ning nendega valitseva mõju kaudu seotud ettevõtjate ühine turuosa oli Tallinnas 2025. aasta kolmanda kvartali seisuga büroopindade üürile andmisel ligikaudu [0-5]% ja kaubanduspindade üürile andmisel ligikaudu [0-5]%

Büroopindade üürile andmisel peavad koondumise osalised oma suurimateks konkurentideks Mainor Ülemiste AS (Ülemiste City ainuarendaja), Colonna Capital OÜ (Pärnu mnt 67A büroohoone, Pärnu mnt 22 ärihoone, Scala City ärihoone, Narva mnt 4 ärihoone, Lõkke 4 büroohoone, Meistri 22 ärihoone, Pärnu mnt 139 büroohoone, Pirita tee ärihoone, Tondi 55 büroohoone, Pärnu mnt 139c/1 ärihoone, Narva mnt 7a büroohoone, Lasnamäe Linnaosavalitsuse hoone, Uus-Tatari 25 büroohoone, Kadaka tee 5 büroohoone, Madara 29 büroohoone, jm) ja AS Kawe, (Kawe Plaza, Kawe City, Bolti maja, Norra maja, Baltika Kvartal, Kawe Ärikeskus 158/1, Kawe Ärikeskus 158, ISKU Büroohoone ja Toompuiestee Ärimaja jm).

Kaubanduspindade üürile andmisel on koondumise osaliste hinnangul nende suurimateks konkurentideks Eften Capital AS (Kristiine kaubanduskeskus, Magistrali kaubanduskeskus, Mustika Keskus, Marienthali keskus, Laagri Selver, RIKETS aianduskeskus, Tammsaare K-Rauta, Radisson Collection Hotell, Hotell Palace jm), Linstow AS (Ülemiste Keskus, Radisson Blu Hotel Olümpia ja Park Inn by Radisson Central Tallinn) ja Citycon Oyj (Rocca Al Mare kaubanduskeskus).

Eeltoodut arvestades on Konkurentsiamet seisukohal, et 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 P&E Real Estate HoldCo OÜ ja AS Solaris Keskus, Sõbra Ärikeskus OÜ koondumisele.

Otsuse peale võib esitada vaide Konkurentsiameti peadirektorile haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul, arvates otsuse teatavakstegemisest.

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