

KOONDUMISE LÜHIKOKKUVÕTE

P&E Real Estate HoldCo OÜ (**“P&E Real Estate”**) ning Sveafastigheter Fersen Estonia AB (**„Müüja”**) sõlmisid 29. oktoobril 2025 AS-i Solaris Keskus (**“Solaris”**) osade ostu-müügilepingu (**„Leping”**). Lepingu kohaselt Müüja müüb ja annab P&E Real Estate’le üle 100% Solarise osadest. Lisaks on Solaris 16. oktoobril 2025 sõlminud ühinemislepingu Sõbra Ärikeskus OÜ-ga (**„Sõbra Ärikeskus”**), mis on Müüjaga valitseva mõju kaudu seotud, kus Solaris on ühendavaks ühinguks. Seega omandab P&E Real Estate KonkS § 19 lg 1 p 2 mõistes valitseva mõju Solarise ja Sõbra Ärikeskuse üle.

KonkS § 20 kohaselt on koondumise osalisteks ettevõtja, kes omandab valitseva mõju ja ettevõtjad, kelle üle omandatakse valitsev mõju. Seega on koondumise osalisteks P&E Real Estate (ettevõtja, mis omandab valitseva mõju) ning Solaris ja Sõbra Ärikeskus (ettevõtja, mille üle valitsev mõju omandatakse).

P&E Real Estate on valdusettevõtja millel iseseisev äritegevus puudub. Ettevõtja kuulub Tristen Trade Investment OÜ ainuvalitseva mõju alla, mis omakorda kuulub füüsilise isiku Kristjan Piilmanni ainuvalitseva mõju alla. Kristjan Piilmanni ainuvalitseva 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) toitlustusteenuste pakkumine; (iii) puhkemajade üürile andmine; (iv) põllumajanduslike masinate ja seadmete rentimine; (v) metsamajandamine; (v) küttepuid tootmine ja müük; (vi) padelikeskuste opereerimine; ning (vii) ärikonsultatsiooniteenuste pakkumine.

Solaris on Eesti ettevõtja, 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. Sõbra Ärikeskus on Eesti ettevõtja, millel käesolevaks hetkeks tegevus puudub.

Koondumise osaliste äritegevuste vahel esinevad horisontaalsed kattuvused seonduvalt ärikinnisvara üürile andmisega. Siiski puuduvad koondumisel mõjutatud kaubaturud Juhendi mõistes. Horisontaalselt kattuvatel kaubaturgudel jäävad koondumise osaliste ühised turuosad alla 15%. Vertikaalsed seosed koondumise osaliste äritegevuste vahel puuduvad.

Müüja vaatest on käesoleva koondumise põhjuseks selle soov väljuda oma investeringutest (ettevõtja väljub Eestis asuvast äritegevusest). P&E Real Estate eesmärgiks on käesoleva tehinguga suurendada oma ärikinnisvara portfelli Tallinna kesklinnas. Ettevõtja hinnangul asjaomane tehing mitmekesistab selle portfelli ning pakub mõistlikku tootlust.