

Yrityskaupan hyväksyminen: Luxembourg Investment Company 405 S.à r.l. (Partners Group) / Parmaco Group Oy

Kilpailu- ja kuluttajavirastolle ("KKV") on 12.3.2021 ilmoitettu järjestely, jossa Luxembourg Investment Company 405 S.à r.l. (Partners Group)¹ hankkii yksinomaisen määräysvallan Parmaco Group Oy:ssä.

1 Yrityskaupan osapuolet

Partners Group ("ilmoittaja") on omaisuudenhoitoyritys, jonka päätoimipaikka on Sveitsissä. Yhtiön sijoitukset koostuvat pääomasijoituksista, yksityisistä kiinteistösijoituksista, sijoituksista yksityisinfrastruktureihin sekä yksityisistä lainoista. Partners Group tarjoaa sijoitusrahastoja ja portfolioita kansainvälisille institutionaalisille sijoittajille. Partners Groupin portfolioyhtiöistä Nordic Tower Properties ja Sveafastigheter Fersen S.à.r.l vuokraavat vähittäiskauppa-, hotelli-, monikäyttö- ja toimistokiinteistöjä Suomessa.

Parmaco Group Oy (jäljempänä yhdessä yritysryhmäänsä kuuluvien yhtiöiden kanssa "kohde") on emoyhtiö konsernissa, jossa operatiivista toimintaa harjoittaa Parmaco Oy tytäryhtiöineen. Kohteen liiketoiminta on keskittynyt koulu- ja päiväkotikäyttöön tarkoitettujen tilojen keskipitkän aikavälin vuokrasopimuksiin julkisten asiakkaiden kanssa Suomessa ja Ruotsissa. Kohteen vuokraportfolio koostuu yhteensä noin 350 siirrettävästä rakennuksesta Suomessa ja Ruotsissa. Lisäksi kohde valmistaa ja myy työmaatiloja. Kohteen omistavat välillisesti kolme institutionaalista sijoittajaa, Terra Firma Special Opportunities Fund IV, L.P., Aurora Modular S. à r. l ja Sun Hung Kai Fintech Capital Limited, sekä kohteen johto.

2 Ilmoittajan näkemys relevanteista markkinoista

Vaikka molemmat yrityskaupan osapuolet tarjoavat palveluita, jotka liittyvät fyysisten tilojen tarjoamiseen Suomessa, ilmoittajan mukaan yrityskaupan osapuolilla ei ole horisontaalisesti päällekkäistä toimintaa tai vertikaalista suhdetta liiketoimintojen välillä. Ilmoittaja katsookin, ettei yrityskaupan kilpailuvaikutusten arvioimiseksi ole tarvetta määritellä relevanteja markkinoita.

Ilmoittaja on kuitenkin toimittanut KKV:lle tietoja Partners Groupin portfolioyhtiöiden *kiinteistösijoittamisen* liiketoiminnasta Suomessa ja kohteen osalta *siirtokelpoisten tilojen vuokraamisesta* sekä työmaatilojen *valmistamisesta ja myynnistä* Suomessa.

¹ Luxembourg Investment Company 405 S.à r.l. on vastaikään perustettu pöytälaatikkoyhtiö, jossa määräysvaltaa käyttävät tietyt Partners Group AG:n tai sen tytäryhtiöiden ohjaamat ja/tai hallinnoimat sijoitusrahastot. Ilmoitetussa yrityskaupassa Luxembourg Investment Company 405 S.à r.l ostaa Parmaco Group Oy:n osakekannan.

KKV on tarkastellut yrityskaupan kilpailuvaikutuksia ilmoittajan esittämän mukaisesti. Markkinamäärittely on kuitenkin voitu jättää avoimeksi, koska jäljempänä ilmenevin perustein yrityskaupan ei ole katsottu estävän kilpailua olennaisesti Suomen markkinoilla tai niiden oleellisella osalla.

Ilmoittajan mukaan kiinteistösijoittaminen voidaan jakaa edelleen *toimisto-kiinteistöjen*, *teollisuuskiinteistöjen* ja *vähittäiskiinteistöjen* segmentteihin. Ilmoittajan arvion mukaan Partners Groupin osuus Suomen kiinteistösijoittamisen markkinalla ja sen mahdollisilla alasegmenteillä vuonna 2020 oli korkeintaan [alle 5] prosenttia. Ilmoittajan mukaan suurimpiin toimijoihin Suomen kiinteistösijoittamisen markkinalla ja sen mahdollisilla alasegmenteillä lukeutuvat Kojamo Oy (osuus 5–10 prosenttia), Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen (5–10 prosenttia) ja Sponda Oy (5–10 prosenttia).

Ilmoittajan mukaan siirtokelpoisten tilojen vuokraamisen arvo Suomessa vuonna 2020 oli noin 170 miljoonaa euroa, josta kohteen osuus oli [30–40] prosenttia. Ilmoittajan mukaan kohteen suurimpia kilpailijoita Suomen siirtokelpoisten tilojen vuokraamisen markkinoilla ovat Adapteo Finland Oy (osuus [30–40] prosenttia), Temporary Space Nordics Oy (5–10 prosenttia) ja Elementit-E Oy (5–10 prosenttia).

Ilmoittajan mukaan työmaatilojen valmistuksen ja myynnin arvo Suomessa vuonna 2020 oli noin 17 miljoonaa euroa, josta kohteen osuus oli [30–40] prosenttia. Ilmoittajan mukaan kohteen suurimpia kilpailijoita Suomen työmaatilojen valmistuksen ja myynnin markkinoilla ovat Containex Container-Handelsgesellschaft M.B.H. (osuus [30–40] prosenttia), UAB Ryterna ([10–20] prosenttia) ja Rakennus-Pakkala Oy (5–10 prosenttia).

3 Yrityskaupan kilpailuvaikutukset

Ilmoittajan mukaan yrityskaupalla ei ole vaikutusta tehokkaaseen kilpailuun markkinoilla, koska yrityskaupan osapuolilla ei ole horisontaalisesti päällekkäistä liiketoimintaa, taikka vertikaalista suhdetta tai muuta kilpailuoikeudellisesti merkityksellistä suhdetta. Yrityskauppa ei siten olennaisesti estä tehokasta kilpailua Suomen markkinoilla tai niiden olennaisella osalla.

Kilpailu- ja kuluttajaviraston arvion mukaan yrityskauppa ei kilpailulain 25 §:ssä tarkoitetulla tavalla olennaisesti estä tehokasta kilpailua Suomen markkinoilla tai niiden oleellisella osalla. Osapuolilla ei ole liiketoiminnoissaan päällekkäisyyksiä, eikä yrityskauppa muuta markkinoiden rakennetta millään yrityskaupan käsittelyn yhteydessä tarkastellulla markkinalla. Kilpailu- ja kuluttajaviraston markkinaselvityksessä ei myöskään ilmennyt, että yrityskaupalla olisi haitallisia kilpailuvaikutuksia.

4 Ratkaisu

Kilpailu- ja kuluttajavirasto hyväksyy yrityskaupan, jossa Luxembourg Investment Company 405 S.à r.l. hankkii yksinomaisen määräysvallan Parmaco Group Oy:ssä.

5 Sovelletut säännökset

Kilpailulaki (948/2011) 21, 22, 24, 25 ja 26 §.

6 Muutoksenhaku

Kilpailu- ja kuluttajaviraston tässä asiassa antamaan päätökseen saa hakea muutosta markkinaoikeudelta kilpailulain 44 §:n mukaan siten kuin oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa (808/2019) säädetään. Valitusosoitus on päätöksen liitteenä.

7 Lisätiedot

Lisätietoja päätöksestä antaa erityisasiantuntija Pontus Ranta, puhelin 029 505 3747, sähköposti etunimi.sukunimi@kkv.fi.

Ylijohtaja

Timo Mattila

Erityisasiantuntija

Pontus Ranta