

## **Yrityskaupan hyväksyminen: Lakeside Aurora Oy (Morgan Stanley) / Itäkeskus Holding Oy ja Wereldhave Finland Oy**

Kilpailu- ja kuluttajavirastolle ("KKV") on 18.10.2018 ilmoitettu järjestely, jossa Lakeside Aurora Oy ("ilmoittaja") hankkii Itäkeskus Holding Oy:n ja Wereldhave Finland Oy:n (yhdessä "kohde") koko osakekannan Wereldhave N.V.:lta.

**Lakeside Aurora Oy** on yrityskauppaa varten perustettu yhtiö, jonka pääomistajia ovat Morgan Stanley Real Estate Investingin ("MSREI") hallinnoimat kiinteistösijoitusrahastot. **Morgan Stanley** on finanssipalveluyritys, joka tarjoaa sijoituspankki-, arvopaperi- ja varainhoitopalveluita sekä sijoitusten hallinnointipalveluita. MSREI on Morgan Stanleyn maailmanlaajuisesti toimiva yksityisten kiinteistösijoitusten hoitoon keskittyvä liiketoimintaosio.

**Itäkeskus Holding Oy:n** ja sen tytäryhtiön Kauppakeskus Itäkeskus Oy:n sekä **Wereldhave Finland Oy:n** liiketoiminta koostuu kauppakeskus Itäkeskus Oy:n toimitilakiinteistöjen vuokraamisesta, hallinnoinnista ja ylläpidosta. Kauppakeskus Itäkeskus Oy omistaa Helsingissä sijaitsevan kauppakeskus Itäkeskus Oy:n liiketilat. Wereldhave Finland Oy toimii kauppakeskus Itäkeskus Oy:n kauppakeskusmanagerina.

Yrityskauppajärjestelyssä Morgan Stanley hankkii yksinomaisen määräysvallan hankinnan kohteena olevissa yhtiöissä kokonaan omistamiensa tytäryhtiöiden hallinnoimien kiinteistösijoitusrahastojen kautta.

Ilmoittajan näkemyksen mukaan ilmoitetun yrityskaupan kannalta relevantit hyödykemarkkinat ovat kiinteistösijoitusmarkkinat, jotka voidaan jakaa asunto- ja liikekiinteistöihin, minkä lisäksi liikekiinteistöt voidaan edelleen jakaa käyttötarkoituksen mukaisesti toimisto-, teollisuus- ja kauppakeskuskiinteistöjen markkinasegmentteihin. KKV on aiemmassa ratkaisukäytännössään jättänyt lopullisen markkinamäärittelyn avoimeksi. Markkinat ovat ilmoittajan näkemyksen mukaan koko Suomen laajuiset.

Ilmoitetun yrityskaupan kannalta relevanttina markkinana voitaisiin ilmoittajan mukaan mahdollisesti pitää myös vähittäiskaupan kiinteistöjen vuokrauksen markkinaa jakamalla sitä kiinteistöjen koon mukaan. Ilmoittaja katsoo, ettei markkinaa ole perusteltua jakaa erikseen kauppakeskuksiin ja muihin vähittäiskaupan kiinteistöihin, sillä kauppiat ottavat huomioon kaikki saatavilla olevat liikekiinteistöt harkitessaan uuden liikkeen avaamista ei-

vätkä keskity ensisijaisesti ainoastaan kauppakeskuksiin. Tästä huolimatta ilmoittaja on toimittanut tiedot myös kauppakeskuksista.

Suomen kiinteistösijoitusmarkkinat olivat kokonaisuudessaan arvoltaan noin 63,7 miljardia euroa vuonna 2017 ja kohteen markkinaosuus tästä on ilmoitetun yrityskauppajärjestelyn kauppahinnan perusteella alle 1 %. Kauppakeskussegmentissä kohteen markkinaosuus taas on noin 3,7 %, perustuen vuokrattavaan liikepinta-alaan, joka on kokonaisuudessaan Suomessa ollut 2,15 miljoonaa neliometriä vuonna 2017. MSREI taas toimii Suomen markkinalla ainoastaan asuntokiinteistöportfolion omistajana ja kiinteistöt eivät ilmoittajan mukaan kilpaile kauppakeskuskiinteistöjen kanssa. MSREI:n markkinaosuus Suomen kiinteistösijoitusmarkkinoista on alle 1 % eikä sillä ole kauppakeskussegmentissä toimintaa.

Yrityskaupalla ei ilmoittajan mukaan ole horisontaalisia vaikutuksia kiinteistösijoitusmarkkinoihin tai sen alasegmentteihin, sillä osapuolten yhteenlaskettu markkinaosuus kiinteistösijoittamisen markkinoilla Suomessa on erittäin vähäinen. Morgan Stanleylla on aiempia kiinteistösijoituksia Suomessa vain asuntokiinteistöjen segmentillä, eikä osapuolilla täten ole päällekkäistä toimintaa kauppakeskussegmentissä.

Ilmoittaja esittää, että yrityskaupalla ei ole myöskään vertikaalisia vaikutuksia. Osapuolten välillä ei ole suoria vertikaalisia yhteyksiä. Mahdolliset vertikaaliset suhteet MSREI:n portfolioyhtiöiden ja kaupan kohteen välillä eivät ilmoittajan mukaan vaikuta kiinteistösijoitusmarkkinoiden tai niiden alasegmenttien kilpailuolosuhteisiin.

Suomen kiinteistösijoitusmarkkinoilla on ilmoittajan mukaan lukuisia toimijoita, joista moni on suurempi kuin MSREI. Ilmoittajan näkemykseen mukaan osapuolten tärkeimpiä kilpailijoita ovat Kojamo Oyj, Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Varma, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen, Sponda Oyj ja SATO Oyj. Ilmoitettu yrityskauppa ei näin ollen ilmoittajan näkemyksen mukaan aiheuta kielteisiä kilpailuvaikutuksia millään hyödykemarkkinalla Suomessa.

Kilpailu- ja kuluttajaviraston markkinaselvityksessä ei ilmennyt, että yrityskaupalla olisi haitallisia vaikutuksia. Kun otetaan huomioon keskittymän ja sen kilpailijoiden markkina-asema ja osapuolten marginaalinen horisontaalinen päällekkäisyys, Kilpailu- ja kuluttajaviraston arvion mukaan yrityskauppa ei kilpailulain 25 §:ssä tarkoitetulla tavalla olennaisesti estä kilpailua Suomen markkinoilla tai niiden oleellisella osalla.

## Ratkaisu

Kilpailu- ja kuluttajavirasto hyväksyy yrityskaupan, jossa Lakeside Aurora Oy hankkii Itäkeskus Holding Oy:n ja Wereldhave Finland Oy:n koko osakekannan.

## Sovelletut säännökset

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

## Muutoksenhaku

Kilpailu- ja kuluttajaviraston tässä asiassa antamaan päätökseen saa haakea muutosta markkinaoikeudelta kilpailulain 44 §:n mukaan siten kuin hallintolainkäyttölaissa (586/1996) säädetään.

Lisätietoja päätöksestä antaa tutkija Taru-Tuulia Tammi, puhelin 029 505 3024, sähköposti [taru-tuulia.tammi@kkv.fi](mailto:taru-tuulia.tammi@kkv.fi).

Ylijohtaja Timo Mattila

Tutkija Taru-Tuulia Tammi

Liite

Valitusosoitus