

## **Yrityskaupan hyväksyminen: Fidelio Capital III Holding AB ja Pejoni AB / Newsec AB (yhteisyritys)**

Kilpailu- ja kuluttajavirastolle ("KKV") on 8.8.2025 ilmoitettu järjestely, jossa Fidelio Capital III Holding AB ("Fidelio") hankkii vähemmistöosuuden Pejoni AB:n (Pejoni) epäsuorassa määräysvallassa olevasta Newsec AB:sta ("Newsec"). Kyseisen vähemmistöosuuden sekä Fidelion ja Pejonin välisen osakas-sopimuksen perusteella Fideliolle ja Pejonille muodostuu yhteinen määräys-valta Newsecissä (Fidelio ja Pejoni yhdessä "ilmoittajat").

### **1 Yrityskaupan osapuolet ja ilmoittajien näkemys relevanteista markkinoista**

**Fidelio** on ruotsalainen sijoitusyhtiö, joka sijoittaa yrityksiin pääasiassa Pohjoismaissa, mutta myös muualla Euroopassa ja Yhdysvalloissa. Fidelion portfolio-yhtiö **Odevo** on ruotsalainen yhtiö, joka tarjoaa kiinteistönhoitoon liittyviä palveluita ja digitaalisia ratkaisuja taloyhtiöille.<sup>1</sup> Odevon tytäryhtiöitä Suomessa ovat **Retta Isännöinti** ja **Kontu**, jotka tarjoavat asunto-osakeyhtiöiden isännöintipalveluita.

**Pejoni** on ruotsalainen sijoitusyhtiö, joka sijoittaa sekä listattuihin että listaamattomiin yhtiöihin, joiden päätoimipaikka on Ruotsissa.

**Newsec** on sekä Pohjoismaissa että Baltiassa toimiva kiinteistöliiketoiminnan asiantuntijayritys, joka tarjoaa ammattimaisille kiinteistöjen omistajille, kiinteistösijoittajille ja kiinteistöjä käyttäville yrityksille kiinteistöhallintoon ja kiinteistöihin liittyviä asiantuntijapalveluita. Newsec tarjoaa myös omaisuudenhoitopalveluja, jotka keskittyvät kiinteistöomaisuuden hallintaan ja hoitoon.

Ilmoittajien näkemyksen mukaan yrityskaupan kannalta relevanttina markkinana tulee pitää liikekiinteistöomaisuuden hallinnointipalveluita (niin kutsutut B2B-palvelut), joka tulee erottaa asuinkiinteistöomaisuuden hallinnointipalveluista (niin kutsutut B2C-palvelut). B2B-palveluita tarjotaan ammattimaisille kiinteistönomistajille, kuten instituutionaalisille sijoittajille, rahastonhoitajille ja kiinteistöalalla toimiville listayhtiöille. Toimeksiannot ovat yleensä laajoja ja voivat sisältää esimerkiksi taloudellista raportointia, kokonaisvaltaista teknistä ja kiinteistösalkun hallintaa, systemaattista vuokralaisten sitouttamista, liiketoiminnan ja energian optimointia sekä sääntelyn noudattamista. B2C-palvelut ovat puolestaan erityisesti asunto-osakeyhtiöille suunnattuja kiinteistöjen hallinnointipalveluita/isännöintipalveluita, joihin sisältyy esimerkiksi taloyhtiön juoksevasta hallinnosta huolehtiminen sekä muita erikseen sovittuja

<sup>1</sup> Fideliolle on yhteinen määräysvalta Odevossa yhdessä pääomasijoitustoimintaa harjoittavan CVC Capital Partnersin kanssa. Fidelion määräysvallassa olevat muut salkkuyhtiöt ovat Alphalyse (biotieteet), CaPS (rahoituspalvelut), iBinder (ohjelmistot), Keyto (teknologiapohjaiset asumispalvelut), Myotis (konsultointipalvelut) ja Vimian (eläinten terveys). Ilmoittajien käsityksen mukaan ainut Fidelion portfolioyhtiö, joka on relevantti ilmoitettavan yrityskaupan arvioinnin kannalta, on Odevo.

palveluita. B2B- ja B2C-palvelut eroavat keskeisesti toisistaan muun muassa asiakkaiden, asiakastarpeiden, hallinnoitavien kiinteistöjen ominaisuuksien ja tarpeiden, erilaisten sääntelykokonaisuuksien sekä erilaisen osaamisen kysynnän vuoksi. Ilmoittajat katsovat, että ainakin B2B-palveluiden markkina on laajuudeltaan kansallinen.

Ilmoittajien mukaan Odevon suomalaiset tytäryhtiöt tarjoavat pääasiassa B2C-palveluita, joita Newsec ei puolestaan tarjoa Suomessa, joten osapuolten ainoa mahdollinen päällekkäisyys on B2B-palveluissa. Osapuolet eivät kuitenkaan ilmoittajien näkemyksen mukaan kilpaile tässäkään segmentissä, koska vaikka Odevolla on joitakin asiakkaita, joita voidaan pitää luonteeltaan ammattimaisina, Newsec ei kilpaile kyseisistä asiakkaista asiakastilien pienen koon vuoksi.

Ilmoittajat ovat toimittaneet markkinatietoja kiinteistöjen hallinnointipalveluiden markkinasta (B2B- ja B2C-palvelut yhdessä) valtakunnallisesti sekä alueellisesti Suomen suurimpien kaupunkien osalta. Lisäksi ilmoittajat ovat toimittaneet markkinatietoja liikekiinteistöomaisuuden hallinnointipalveluista (B2B-palvelut) valtakunnallisella tasolla.

KKV on tarkastellut yrityskaupan kilpailuvaikutuksia ilmoittajien esittämän mukaisesti. Asian ratkaisu huomioiden markkinamäärittely on voitu jättää avoimeksi.

## **2 Yrityskaupan kilpailuvaikutukset**

Viraston markkinakuulemisessa eräs lausunnonantaja esitti, että yrityskauppa voi johtaa merkittävään markkinavaikutukseen erityisesti asuinkiinteistöomaisuuden hallinnointipalveluiden sektorilla ja alueellisesti Suomen suurimmissa kaupungeissa.

Kilpailu- ja kuluttajaviraston arvion mukaan yrityskauppa ei kilpailulain 25 §:ssä tarkoitetulla tavalla olennaisesti estä tehokasta kilpailua Suomen markkinoilla tai niiden oleellisella osalla. Ilmoittajien toimittamien tietojen perusteella Odevo ja Newsec tarjoavat kiinteistöomaisuuden hallinnointipalveluita pääasiassa eri asiakasryhmille ja osapuolten yhteenlaskettu markkinaosuus jää tarkastelutavasta riippumatta maltilliseksi.

## **3 Ratkaisu**

Kilpailu- ja kuluttajavirasto hyväksyy yrityskaupan, jossa Fidelio Capital III Holding AB ja Pejoni AB hankkivat yhteisen määräysvallan Newsec AB:ssa.

## **4 Sovelletut säännökset**

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

## 5 Muutoksenhaku

Kilpailu- ja kuluttajaviraston tässä asiassa antamaan päätökseen saa hakea muutosta markkinaoikeudelta kilpailulain 49 a §:n mukaan siten kuin oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa (808/2019) säädetään. Valitusosoitus on päätöksen liitteenä.

## 6 Lisätiedot

Lisätietoja päätöksestä antaa johtava asiantuntija Mira Eklund, puhelin 029 505 3317, sähköposti [etunimi.sukunimi@kkv.fi](mailto:etunimi.sukunimi@kkv.fi).

Ylijohtaja

Timo Mattila

Johtava asiantuntija

Mira Eklund