

MELDING AV FORETAKSSAMMENSLUTNING

FRA

PUBLIC PROPERTY INVEST ASA

VEDRØRENDE ERVERV AV SOCIALCO-PORTEFØLJEN TIL

SAMHÄLLSBYGGNADSBOLAGET I NORDEN AB

12. november 2025

Inneholder konfidensiell informasjon

1 KONTAKTINFORMASJON

1.1 Melder

Navn: Public Property Invest ASA
Organisasjonsnummer: 921 563 108
Adresse: Haakon VII's gate 1, 0161 Oslo
Postadresse: Pb 1882 Vika, 0124 Oslo
Telefonnummer: +47 98 228 510
E-postadresse: tone.omsted@publicproperty.no

Kontaktperson(er) for melder: Advokatfirmaet Thommessen AS
v/advokat Eivind Vesterkjær | Ingunn Egeland Martinsen
Adresse: Ruseløkkveien 38, 0251 Oslo
Postadresse: Postboks 1484 Vika, 0116 Oslo
Telefonnummer: +47 90 966 843 | +47 90 091 646
E-postadresse: eve@thommessen.no | iem@thommessen.no

1.2 Øvrig involvert foretak

Navn: Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB
Organisasjonsnummer: 556981-7660
Adresse: Strandvägen 1, 114 51 Stockholm
Telefonnummer: +07 03 529 672
E-postadresse: carl@sbbnorden.se

2 INNLEDNING

Public Property Invest ASA ("**PPI**" eller "**Kjøper**") har inngått avtale om kjøp av en eiendomsportefølje ("**SocialCo**") fra Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB ("**SBB**" eller "**Selger**") ("**Transaksjonen**"). Som en del av oppgjøret for Transaksjonen vil SBB reinvestere opp til 39,99 % av aksjene i PPI.

Vedlegg 1: Signert kjøpsavtale datert 11. november 2025 (konfidensiell)

Transaksjonen innebærer at PPI varig overtar konkurranserettslig kontroll over en annen foretaks eiendomsportefølje og de rettigheter og forpliktelser som springer ut av denne virksomheten, jf. konkurranseloven § 17 første ledd, jf. tredje ledd.

SBB eier i dag en minoritetsandel i PPI. SBB verken har kontroll over PPI i konkurranserettslig forstand forut for Transaksjonen eller oppnår konkurranserettslig kontroll etter gjennomføring av Transaksjonen i forbindelse med reinvesteringen.¹

¹ SBB vil beholde 33,34 % av stemmerettighetene i PPI etter reinvesteringen.

Foretakssammenslutningen vil ikke under noen plausibel markedsavgrensning i betydelig grad hindre effektiv konkurranse jf. konkurranseloven § 16:

- PPI har overlappende virksomhet med SocialCo-porteføljen i et overordnet marked for utleie av næringseiendom. Dersom markedet skal segmenteres ytterligere, slik at det eksisterer separate markeder for utleie av næringseiendom til ulike bruksformål, foreligger det ikke horisontalt overlapp. Mens SocialCo-porteføljen i all hovedsak leies ut til kunder som bruker eiendommene til omsorgsboliger, leier PPI ut næringseiendom til annen bruk, herunder kontorbygg, barnehager og ulike samfunnsbygg som tinghus, politihus, sykehus, sykehjem, mv. Melder er derfor av den prinsipielle oppfatning at partenes eiendommer fra et etterspørselsperspektiv ikke er substituerbare med hverandre, men at eiendomsporteføljene er komplementære og ikke inngår i samme produktmarked.
- Ettersom Kommisjonspraksis ikke har konkludert endelig på hvorvidt markedet for utleie av næringseiendommer skal segmenteres etter bruksformål, vil det for ordens skyld presenteres markedsandeler for hypotetiske regionale markeder hvor begge parter driver utleievirksomhet. Den samlede markedsandelen overstiger etter partenes beste estimat ikke 20 % i noen geografiske markeder. Ettersom det er vanskelig å beregne eksakte markedsandeler, inngis det for ordens skyld en fullstendig melding, jf. konkurranseloven § 18a.
- Det foreligger en vertikal relasjon mellom PPI og virksomheten som erverves i den forstand at PPI i dag forvalter samtlige av de norske eiendommene i SocialCo på vegne av Selger. Partenes samlede markedsandel i et forutgående eller etterfølgende ledd i et marked hvor den andre part opererer, overstiger imidlertid ikke 30 %. Det foreligger dessuten ingen risiko for utestengende virkninger som følge av ervervet.

Kjøper og SocialCos årlige omsetning overstiger samlet NOK 1 milliard, og hver for seg NOK 100 millioner, og foretakssammenslutningen er dermed meldepliktig til Konkurransetilsynet, jf. konkurranseloven § 18 annet ledd. Transaksjonen er ikke meldepliktig til andre konkurransemyndigheter.

3 DE INVOLVERTE FORETAKENE OG FORETAK I SAMME KONSERN

3.1 Melder

PPI er notert på Oslo Børs og har ingen kontrollerende eiere.² Selskapet ble etablert i 2021 av SBB og Arctic Securities og driver med eiendomsutvikling og utleie av næringseiendommer. Selskapet ble børsnotert i 2024.

² Oversikt over topp 20 investorer er tilgjengelig [her](#).

De sentrale datterselskapene som inngår i konsernet er blant andre Public Property Holding AS, Public Property Drift AS og PPI Forvaltning AS (samtlige 100 % eid) samt flere underliggende holdingselskap og eiendomsselskaper, herunder Public Property Sub-Holding 1 AS, Røynebergsgledda I Holding AS, Røynebergsgledda I AS, Sjøbergkvartalet Holding AS, Sjøbergkvartalet AS, Gunnar Nilsens gate 25 AS, mv. I tillegg eier konsernet 82,6 % i Bergen Etatbygg AS og 23,9 % i Terningen Invest AS.

En oversikt over den juridiske strukturen i PPI er vedlagt denne meldingen som:

Vedlegg 2: Organisasjonskart over PPI per oktober 2025

Per 30. september 2025 eier PPI 104 eiendommer i Norge, Finland og Sverige. PPIs portefølje i Norge består hovedsakelig av eiendommer med leietakere fra offentlig sektor, herunder politi, domstoler, helse- og andre offentlige tjenester. De fleste norske eiendommene er lokalisert sentralt i byer. Konsernets administrasjon er lokalisert i Oslo.

Vedlegg 3: Oversikt over PPIs eiendomsportefølje per 20. oktober 2025

Mer informasjon om PPIs eiendomsportefølje er tilgjengelig [her](#).

PPI er medlem i bransjeorganisasjonene Senter for Eiendomsfag, Grønn Byggallianse og Epra.

3.2 SocialCo

SocialCo eies i dag av SBB. SBB er et svensk, børsnotert eiendomsselskap som har hovedkontor i Stockholm. Selskapet driver med eiendomsutvikling og utleie av næringsseiendommer over hele Norden.

Porteføljen som inngår i Transaksjonen består av 80 ulike eiendommer i Norge. I Norge består porteføljen hovedsakelig av eiendommer med offentlige kunder som leier eiendommene ut til omsorgsbolig. Porteføljen består per i dag ikke av noen utviklingsprosjekter. De fleste norske eiendommene er lokalisert i byer.

Transaksjonen innebærer overdragelse av eiendomsrettigheter til eiendommene i porteføljen, samt overdragelse av tilhørende leieavtaler.

Vedlegg 4: Oversikt over de norske eiendommene i SocialCo

Mer informasjon om SBB er tilgjengelig [her](#).

4 OMSETNING OG DRIFTSRESULTAT I NORGE SISTE REGNSKAPSÅR

Navn	Omsetning (i NOK 1000)
Public Property Invest (konsern)	3
SocialCo-porteføljen	

5 UTLEIE AV NÆRINGSEIENDOMMER

5.1 Produktmarkedet

EU-Kommisjonen ("**Kommisjonen**") har i tidligere saker lagt til grunn at det foreligger separate produktmarkeder for (i) eiendomsutvikling, (ii) utleie av fast eiendom, (iii) eiendomsforvaltning på vegne av tredjeparter og (iv) salg av fast eiendom.⁴

Videre har Kommisjonen vurdert, men ikke konkludert på om det må etableres et skille mellom utleie av henholdsvis boligeiendom og næringseiendom.⁵ Kommisjonen har også diskutert om markedet for utleie av næringseiendom bør segmenteres etter bruksformål, for eksempel kontorbygg, lagerbygg, butikklokaler, og om utleie av lokaler til detaljsalg skal segmenteres ut fra størrelse, uten å konkludere endelig.⁶

Partene av den oppfatning at eiendommer benyttet til butikklokaler som regel ikke er substituerbare med næringseiendommer som benyttes til andre formål. Årsaken er at leietakere av butikklokaler typisk søker lokasjoner basert på tilgang til forbrukere og handlemiljøet snarere enn egenskapene til næringseiendommen som tilbys. Partenes oppfatning er derfor at utleie av eiendommer til bruk som butikklokaler skal holdes utenfor det relevante produktmarkedet.

Partenes primære overlappende virksomhet knytter seg til utleie av næringseiendom til offentlige kunder, som benytter eiendommene til ulike formål. Melder er ikke klar over praksis fra verken Kommisjonen eller Konkurransetilsynet som tilsier at markedet for utleie av næringseiendom bør segmenteres etter henholdsvis offentlige og private kunder. Melders oppfatning er at både offentlige og private kunder i stor grad etterlyser de samme kvalitetene knyttet til for eksempel kontorbygg, barnehager, omsorgsbygg mv. Det legges derfor i det videre til grunn at markedet for utleie av næringseiendom omfatter både offentlige og private kunder.

SocialCos portefølje består i all hovedsak av utleie til kunder som benytter eiendommen til omsorgsbolig. Etter partenes oppfatning har imidlertid eiendommer som brukes til omsorgsboliger ikke substituerbare egenskaper som næringseiendommer som brukes til for eksempel kontorbygg,

³ Omsetningen er basert på leieinntekter fra 2024 og inkluderer omsetning knyttet til senere gjennomførte oppkjøp.

⁴ Sak COMP/M.7416 – RREEF/ECE/Palaisquartier, avsnitt 21 med videre henvisninger.

⁵ Se for eksempel sak COMP/M.8229 Hammerson/Irish Life/Ilac Shopping Centre, avsnitt 14 med videre henvisninger.

⁶ Se for eksempel sak COMP/M.6834 Goldman Sachs/TPG Lundy/Brookgate, avsnitt 16.

barnehager, politihus, sykehus eller andre samfunnsbygg, både med tanke på utforming, pris, lokasjon og størrelse. Omsorgsboliger er typisk plassert på en skjermet lokasjon, mens andre næringsbygg i kommunen fortrinnsvis skal ligge sentralt plassert og være en attraktiv arbeidsplass i lokalområdet. Eiendommer brukt til omsorgsboliger vil ha flere likhetstrekk med eiendommer som leies ut til boligformål enn eiendommer brukt til næringsformål, og er gjennomgående svært små sammenlignet med andre næringseiendommer. På denne bakgrunn er Melder av den prinsipielle oppfatning at partene ikke konkurrerer med hverandre om de samme kundene, og at partenes eiendomsporteføljer dermed heller ikke inngår i samme relevante produktmarked.

Partene mener at det ikke er nødvendig å ta endelig stilling til produktmarkedet, ettersom Transaksjonen uansett ikke vil hindre konkurranse i betydelig grad under noen plausibel markedsavgrensning. For denne meldingens formål forutsetter det i det videre at utleie av næringseiendom til ulike typer bruksformål, herunder omsorgsboliger, kontorbygg og ulike former for samfunnsbygg, inngår i det samme overordnede produktmarkedet. Utleie av eiendommer til bruk som butikklokaler holdes utenfor det relevante produktmarkedet.

5.2 Geografisk marked

Kommisjonen har i tidligere saker uttalt at markedet for utleie av næringseiendom sannsynligvis er nasjonalt eller regionalt i utstrekning, uten å konkludere endelig.⁷ Kommisjonen har i saker som gjelder utleie av næringseiendom til kjøpesentre lagt til grunn at det geografiske markedet for næringseiendom har en radius på 50 kilometer i kjøreavstand.⁸

Partene mener at utleie av næringseiendom har både en nasjonal og en regional dimensjon. Flere eiendomsaktører driver med utleie i flere norske byer og/eller inngår i konsern med tilstedeværelse i flere geografiske områder. Eksempler er Thon Eiendom, KLP Eiendom, DNB Næringseiendom og mange flere.⁹ Sluttbrukermarkedet har imidlertid en regional dimensjon, ettersom leietakerne er opptatt av lokal tilstedeværelse der hvor deres respektive virksomhet skal finne sted. For omsorgsboliger, som SocialCos portefølje primært består av, er det naturlig for de relevante kundene å forholde seg innenfor kommunale grenser.

Melder har ikke tatt endelig stilling til den geografiske rekkevidden av et overordnet marked for utleie av næringsvirksomhet. Ettersom Transaksjonen uansett ikke vil ha noen negativ virkning på noe markedet, har partene, for denne meldingens formål og i likhet med tidligere Kommisjonspraksis, lagt til grunn et geografisk nedslagsfelt på 50 kilometer i kjøreradius, som for de fleste byer hvor partene har overlappende virksomhet gjenspeiler de kommunale grensene.

⁷ Se for eksempel sak M.2825 - Fortis AG SA / Bernheim-Comofi SA.

⁸ M.11648 - APG REP / PIMCO PRE / OMGH JV med videre henvisninger, avsnitt 18. M.8229 – Hammerson/Irish Life/Ilac Shopping Centre, avsnitt 20.

⁹ En oversikt over Norges 250 største eiendomsselskaper basert på leieinntekter i 2020 er tilgjengelig [her](#).

5.3 Regionale markeder

I det følgende vil PPI belyse konkurranseforholdene i de hypotetiske geografiske markedene hvor begge parter har utleievirksomhet. Forutsatt et geografisk nedslagsfelt på 50 kilometer i kjøreradius målt fra SocialCos eiendommer, har partene overlappende virksomhet innen det overordnede markedet for utleie av næringseiendommer i totalt 13 byer.

Vedlegg 5: Kjøretidsanalyse

Som det vil fremgå i den videre redegjørelsen leier partene ut eiendommene til svært ulik bruk, slik at konkurransepresset mellom partene oppleves som, i beste fall, minimalt. Begge parter tilbyr utleie av eiendom til bruk i helse- og omsorgssektoren i tre områder, henholdsvis i Tønsberg, Oslo-området og Eidsvoll/Ullensaker. Partenes eiendommer i disse områdene leies imidlertid ut til ulike formål, herunder til sykehjem, sykehus eller omsorgsbolig. Partene anser følgelig ikke hverandre som sine nærmeste konkurrenter i noen av de geografiske områdene hvor begge driver utleievirksomhet. Samtlige geografiske områder har etter partenes oppfatning dessuten tilstedeværelse av en rekke andre eiendomsaktører.

Markedet er preget av noen etableringshindringer, herunder særlig kapitalbehov, tilgang på tomter/eiendommer og reguleringsplaner knyttet til utvikling av ny eiendom for å kunne etablere en utleievirksomhet. Partene opplever likevel at eiendomsaktører utenfor de respektive geografiske markedene utøver et sterkt konkurransepress på partene i samtlige av de geografiske områdene, særlig fra store nasjonale eiendomsaktører.

Videre er partene av den oppfatning av at begge konkurrerer med offentlige aktører, slik som lokale kommuner og Statsbygg. For samfunnsbygninger står Statsbygg for omtrent 20 % av eiendommene som leies av statlige virksomheter.¹⁰ For utleie av omsorgsboliger er det kommunene som tildeler kontraktene med private aktører, slik at partene må forholde seg til de utvalgte aktørene ved inngåelse av leieavtaler. Ettersom en vesentlig andel av partenes portefølje leies av eller via offentlige kunder, vil disse kundene fortsatt utgjøre en reell disiplineringsmekanisme etter gjennomføring av Transaksjonen. En vesentlig økning i leieprisene eller reduksjon i kvalitet på eiendommene vil kunne gjøre det aktuelt for disse kundene å benytte egne eksisterende eiendommer til det tiltenkte bruksformålet eller investere i nye eiendommer selv, noe som begrenser partenes handlingsrom for prisøkninger.

Det understrekes at det etter partenes kunnskap ikke eksisterer noen fullstendig oversikt eller bransjestatistikk som gir et godt grunnlag til å beregne markedsandeler innenfor hvert respektive geografiske område. Partenes estimerer på markedsandeler er følgelig utelukkende basert på partenes egne oppfatninger knyttet til tilstedeværelsen av andre eiendomsaktører.

¹⁰ <https://www.statsbygg.no/statens-lokaler-2023>

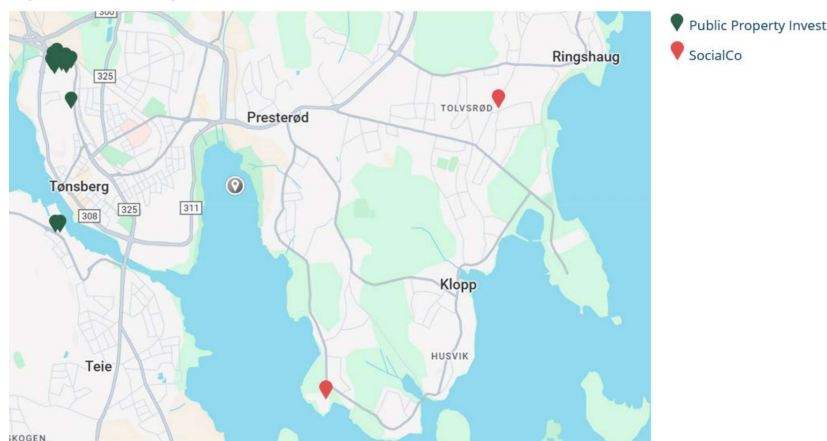
Som det vil fremgå nedenfor er partenes oppfatning at den samlede markedsandelen innenfor hvert enkelt område ikke overstiger 20 %. Transaksjonen vil ikke føre til noen betydelig begrensning av effektiv konkurranse i noen av de geografiske markedene.

5.3.1 Lokasjon 1: Tønsberg

Begge parter har utleie av eiendommer i Tønsberg. SocialCo har utleie av én eiendom i Ryllikveien 33 og én eiendom i Nesalleen 69 til næringsformål.¹¹ Eiendommene leies i dag ut til bruk som sykehjem.

PPI har på sin side utleie av totalt 12¹² næringseiendommer i samme geografiske område, lokalisert i Anton Jenssens gate, Olav Trygvasons gate og Rambergveien. Én av eiendommene leies ut til bruk som sykehus, mens de andre leies ut til Onepark, Vacant, og til kontorer for ulike offentlige kunder slik som DSB, Valgdirektoratet, Den norske kirke, ANV, Skatteetaten, Helfo, Statens Vegvesen, Tønsberg kommune, Barne-, ungdoms- og familiedirektoratet, og som domstol (tingrett). Partene har følgelig ulike bruksområder for sine eiendommer innenfor dette geografiske området, selv om begge parter har utleie av eiendommer til helse- og omsorgssektoren, herunder henholdsvis til sykehjem og sykehus.

Figur 1: Tønsberg



Videre er en rekke andre utleiere av næringseiendommer til stede i området, herunder Maya Eiendom, Zeiner Eiendom, Brekke Eiendom, N40, Capnova, Micasa, Format Eiendom, Thon Eiendom mv. I tillegg driver Tønsberg kommune med utleie av egne eiendommer til helse- og omsorgssektoren, herunder omsorgsboliger.

Basert på partenes oppfatning av antall eiendomsaktører og offentlige aktører som tilbyr utleie av eiendommer til ulike næringsformål i samme område, sammenholdt med at størrelsen på partenes eiendommer er små, estimerer partene den samlede markedsandelen til å være under 20 %.

¹¹ SocialCo har også en eiendom i Ryllikveien 27 som leies ut til boligformål.

¹² PPI eier også en eiendom i Rambergveien 5 som leies ut til butikkdrift (gullsmed).

Transaksjonen vil dessuten føre til en minimal økning av den samlede markedsandelen, ettersom SocialCo kun har to eiendommer til utleie i området.

Transaksjonen vil derfor ikke føre til noen betydelig begrensning av effektiv konkurranse i dette geografiske markedet.

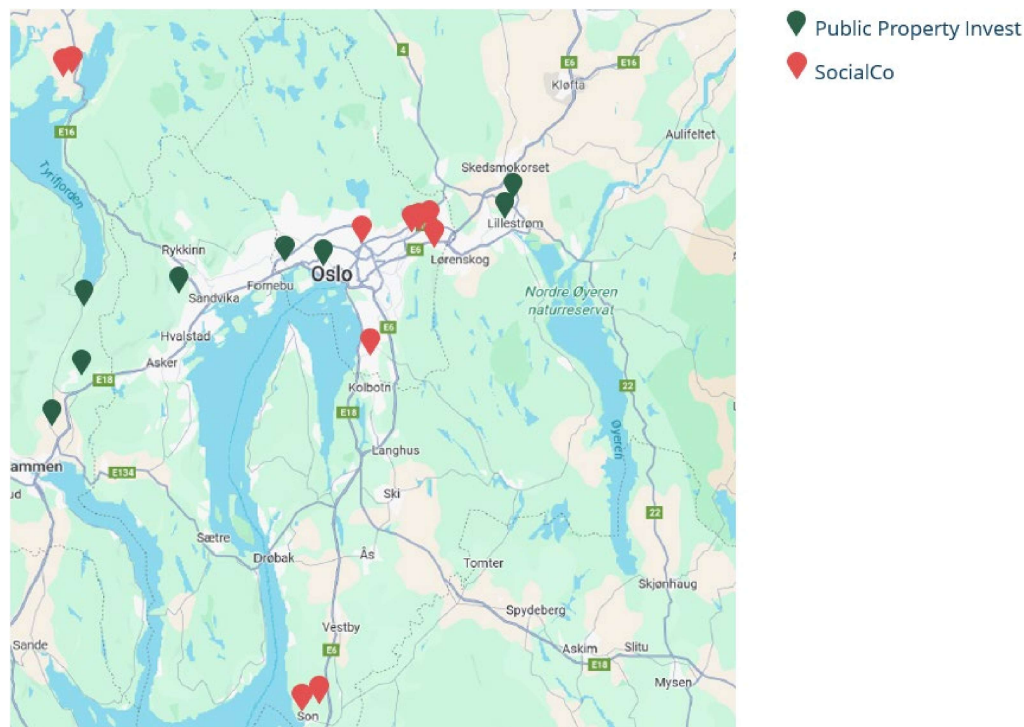
5.3.2 Lokasjon 2: Oslo-området

Begge parter har utleie av eiendommer i Oslo-området. SocialCo har utleie av åtte næringseiendommer lokalisert i henholdsvis Oslo og Hole. Samtlige av eiendommene til SocialCo leies i dag ut til bruk som omsorgsboliger.

PPI har på sin side utleie av totalt ni næringseiendommer i samme geografiske område, som leies ut til bruk som sykehjem, universitet (OSLOMET) og domstol (tingrett).

Partene har følgelig ulike bruksområder for sine eiendommer innenfor dette geografiske området, selv om begge parter har utleie av eiendommer til helse- og omsorgssektoren, herunder henholdsvis til sykehjem og omsorgsboliger.

Figur 2: Oslo-området



I Oslo-området eksisterer det en rekke andre store utleiere av næringseiendommer i området, herunder Thon Eiendom, KLP Eiendom, Entra, Statsbygg, Ragde Eiendom, Opsahl Gruppen, Spabo, Braathen Eiendom, Malling, Norwegian Property og mange flere. I tillegg har Oslo kommune noe utleie av næringseiendom og særlig til helse- og omsorgssektoren.

Basert på partenes oppfatning av antall eiendomsaktører og offentlige aktører som tilbyr utleie av eiendommer til ulike næringsformål i samme område, sammenholdt med at størrelsen på partenes eiendommer er små, estimerer partene den samlede markedsandelen til å være langt under 20 %.

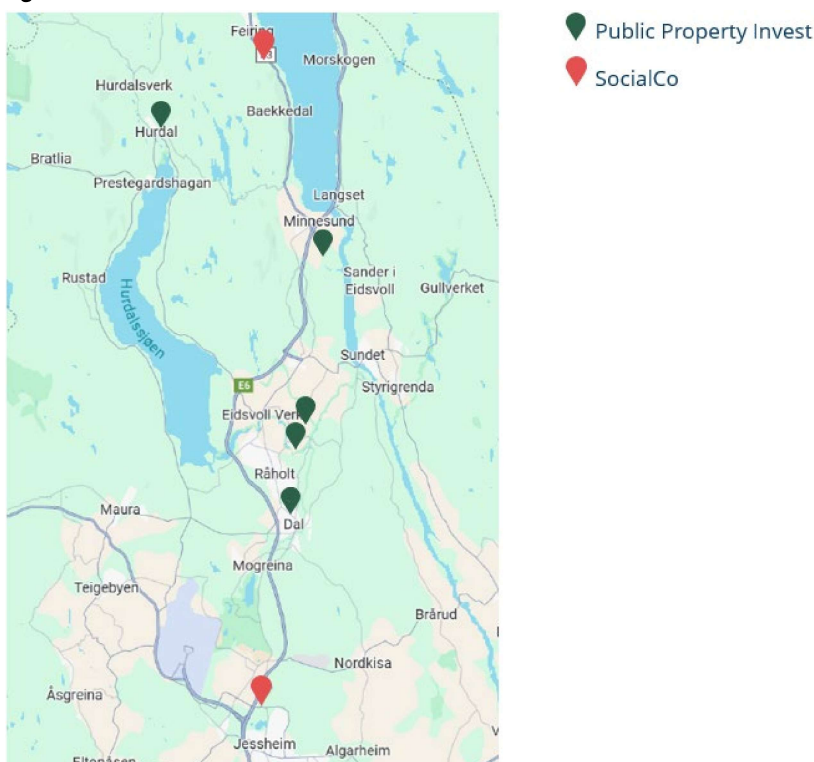
Transaksjonen vil derfor ikke føre til noen betydelig begrensning av effektiv konkurranse i dette geografiske markedet.

5.3.3 Lokasjon 3: Eidsvoll/Ullensaker

Begge parter har utleie av eiendommer i Eidsvoll/Ullensaker. SocialCo har utleie av to næringsseiendommer i Eidsvoll og i Ullensaker som leies ut til bruk som institusjon (fremleid til en videregående skole) og til Lovisenberg Rehabilitering.

PPI har på sin side utleie av syv næringsseiendommer i Eidsvoll, Dal, Hurdal og Minnesund. Samtlige leies ut til Recoveryakademiet og Skaar Omsorg til bruk som sykehjem. Begge parter har følgelig utleie av eiendommer til helse- og omsorgssektoren innenfor det geografiske området.

Figur 3: Eidsvoll



Etter Melders oppfatning eksisterer det en rekke andre utleiere av næringsseiendommer innenfor samme geografiske område, herunder Elti Eiendom, Næringsseiendom Eidsvoll Verk, Harald Kværner Eiendom, Rognstad Eiendom, Thon Eiendom, Jessheim Sør Næring, mv. Dessuten har Oslo kommune og Ullensaker kommune noe utleie av næringsseiendommer i samme område, og partene opplever sterkt konkurransepress fra eiendomsaktører i Oslo-området.

Basert på partenes oppfatning av antall eiendomsaktører og offentlige aktører som tilbyr utleie av eiendommer til ulike næringsformål i samme område, sammenholdt med at størrelsen på partenes eiendommer er små, estimerer partene den samlede markedsandelen til å være under 20 %. Transaksjonen vil dessuten føre til en minimal økning av den samlede markedsandelen, ettersom SocialCo kun har to eiendommer til utleie i området.

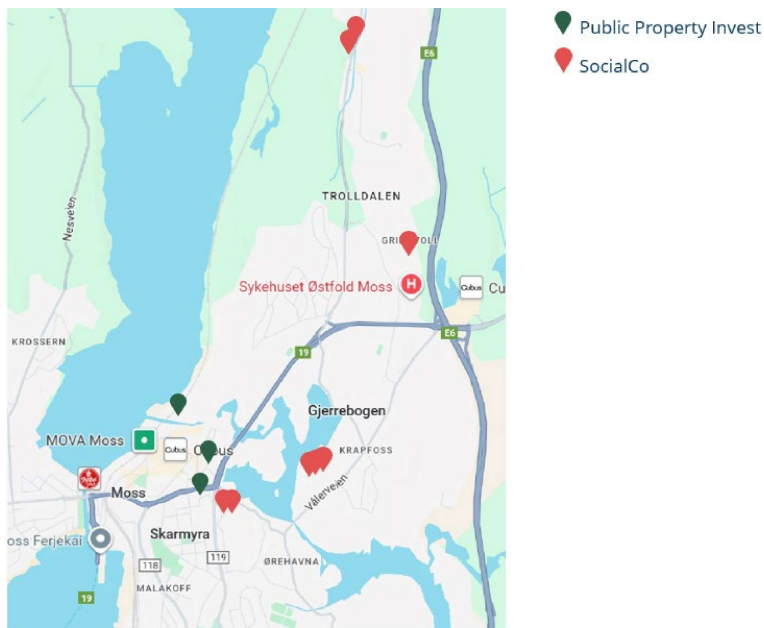
Transaksjonen vil derfor ikke føre til noen betydelig begrensning av effektiv konkurranse i dette geografiske markedet.

5.3.4 Lokasjon 4: Moss

Begge parter har utleie av næringseiendom i Moss. SocialCo har utleie av åtte eiendommer i Anton Krogsvalds vei, Osloveien, Mor Åses vei og Gubberogata. Samtlige av eiendommene leies ut til bruk som omsorgsboliger.

PPI har på sin side utleie av totalt fire næringseiendommer i samme geografiske område, lokalisert i Bernt Ankers gate, Prins Christian Augusts Plass og Vogts gate. Eiendommene leies ut til bruk som politistasjon, domstol (tingrett), kontorer for offentlige kunder som for eksempel Sivil klareringsmyndighet, Statsforvalteren i Oslo og Viken, samt Skatteetaten. Eiendommen i Vogts gate leies også ut som kontorbygg til DNB.

Figur 4: Moss

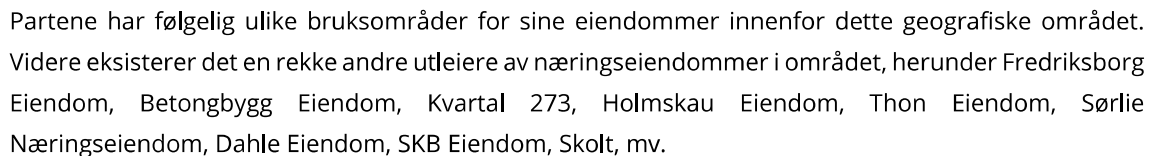


Partene har følgelig svært ulike bruksområder for sine eiendommer innenfor dette geografiske området. Videre eksisterer det en rekke andre utleiere av næringseiendommer i området, herunder Höegh Eiendom, Maya Eiendom, DNB Næringseiendom, OBOS Eiendom, Fredriksborg Eiendom, M8 Eiendom, Mallings, mv. I tillegg driver Moss kommune med utleie av egne omsorgsboliger.

Transaksjonen vil derfor ikke føre til noen betydelig begrensning av effektiv konkurranse i dette geografiske markedet.

Begge parter har utleie av eiendommer i Sarpsborg. SocialCo har utleie av seks eiendommer i Greåkerveien, Knatterudbrua, St. Marie gate, Hovdenveien, Nedre Langgate og Svartedalsberget. Samtlige av eiendommene leies ut til bruk som omsorgsboliger, foruten St. Marie gate som leies ut som kontorbygg/næringslokale.

Figur 5: Sarpsborg



16260337/1

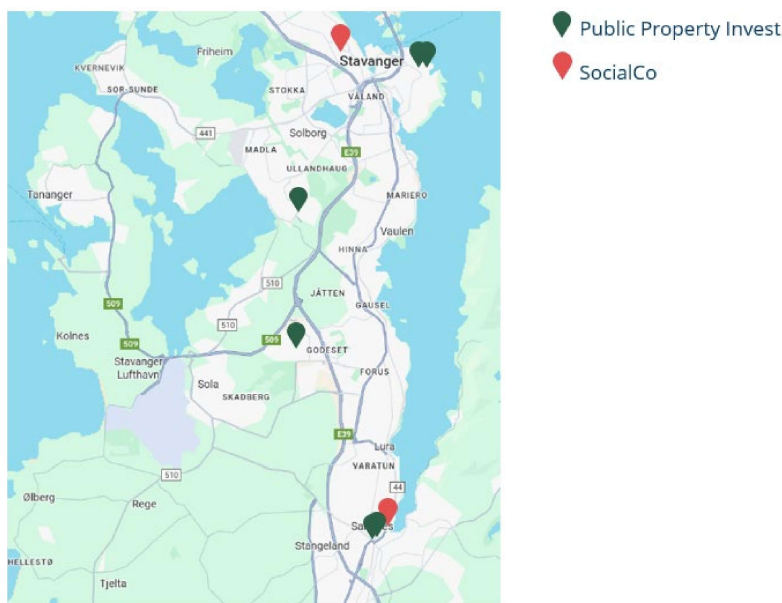
Transaksjonen vil derfor ikke føre til noen betydelig begrensning av effektiv konkurranse i dette geografiske markedet.

5.3.6 Lokasjon 6: Stavanger-området

Begge parter har utleie av eiendommer i Stavanger-området. SocialCo har utleie av to eiendommer lokalisert i henholdsvis Olaf Paulus' vei (Stavanger) og Mauritz Kartevold plass (Sandnes). Eiendommene leies ut til bruk som omsorgsbolig og til bibliotek.

PPI har på sin side utleie av totalt seks næringseiendommer i samme geografiske område, som leies ut til bruk som barnehage, kontorer for Mattilsynet, NAV og Stavanger kommune, samt til Statens Vegvesen.

Figur 6: Stavanger-området



Partene har **følgelig** svært ulike bruksområder for sine eiendommer innenfor dette geografiske området. Videre eksisterer det en rekke andre utleiere av næringseiendommer i området, herunder Thon Eiendom, Skanska Næringseiendom, Maya Eiendom, IKM Eiendom, K2 Stavanger, Stokka, Mallin & Co Vågen, Stavanger Næringseiendom, Øgreid Eiendom, mv.

Basert på partenes oppfatning av antall eiendomsaktører og offentlige aktører som tilbyr utleie av eiendommer til ulike næringsformål i samme område, sammenholdt med at størrelsen på partenes eiendommer er små, estimerer partene den samlede markedsandelen til å være under 20 %.

Transaksjonen vil dessuten føre til en minimal økning av den samlede markedsandelen, ettersom SocialCo kun har to næringseiendommer til utleie i området.

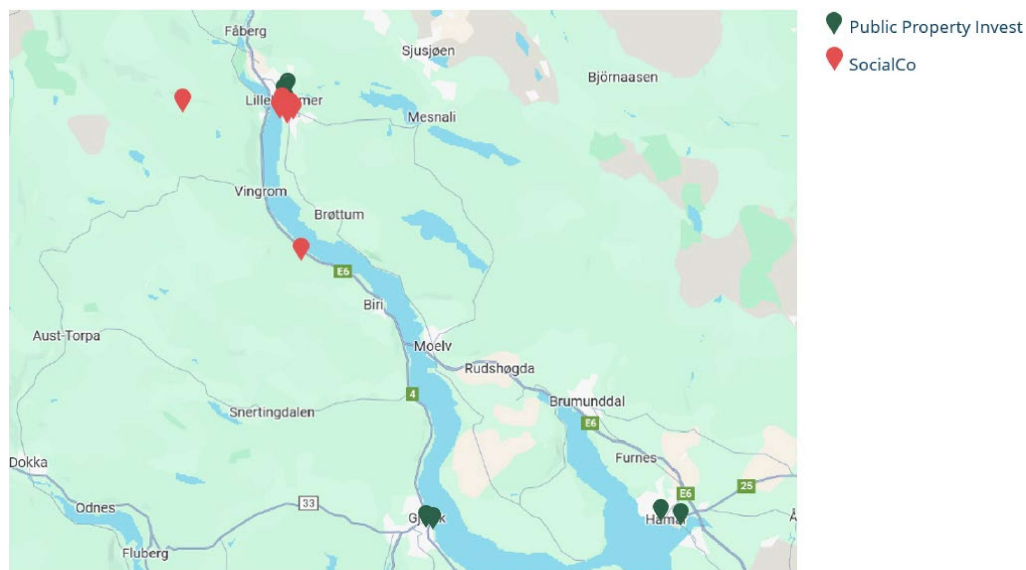
Transaksjonen vil derfor ikke føre til noen betydelig begrensning av effektiv konkurranse i dette geografiske markedet.

5.3.7 Lokasjon 7: Lillehammer

Begge parter har utleie av eiendommer i Lillehammer. SocialCo har utleie av syv næringsseiendommer i Lillehammer, samt én eiendom i Gjøvik. Sistnevnte eiendom faller også innenfor samme geografiske nedslagsfelt som PPIs næringsseiendommer på Hamar. Samtlige av eiendommene til SocialCo leies i dag ut til bruk som omsorgsboliger.

PPI har på sin side utleie av totalt syv næringsseiendommer i samme geografiske område, fordelt mellom tre eiendommer i Lillehammer, to i Gjøvik og to på Hamar. Eiendommene leies ut som kontorer til Skatteetaten og Bane Nor, og som politistasjoner, gymnas og domstoler (tingrett).

Figur 7: Lillehammer



Partene har **følgelig svært ulike bruksområder** for sine eiendommer innenfor dette geografiske området. Videre eksisterer det en rekke andre utleiere av næringsseiendommer i området, herunder Rimo Eiendom, Thon Eiendom, Smedvig Eiendom, M&M Eiendom, Bygg Øst, Olrudgruppen, Hamar Eiendomsforvaltning, Credo Gruppen, Saturn Næringsseiendom Hamar, mv.

Basert på partenes oppfatning av antall eiendomsaktører og offentlige aktører som tilbyr utleie av eiendommer til ulike næringsformål i samme område, sammenholdt med at størrelsen på partenes eiendommer er små, estimerer partene den samlede markedsandelen til å være under 20 %.

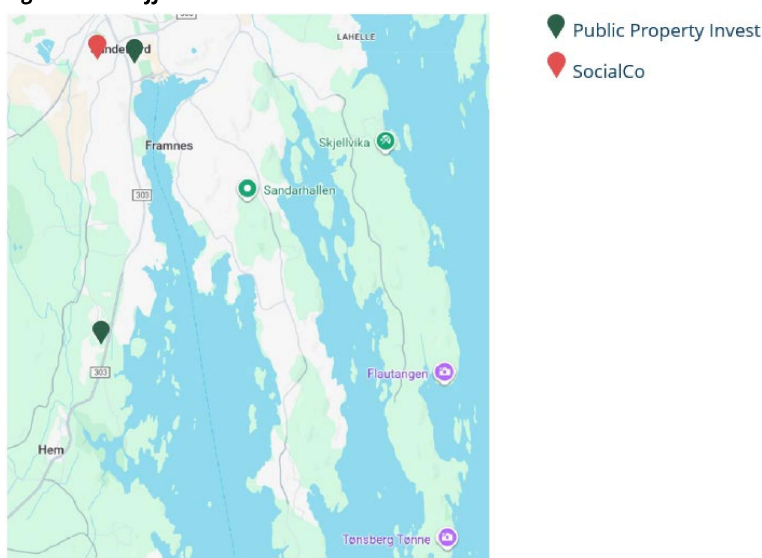
Transaksjonen vil derfor ikke føre til noen betydelig begrensning av effektiv konkurranse i dette geografiske markedet.

5.3.8 Lokasjon 8: Sandefjord

Begge parter har utleie av eiendommer i Sandefjord. SocialCo har utleie av én eiendom i Sandefjord, lokalisert i Hans Amundsens gate. Eiendommen leies ut til bruk som omsorgsbolig.

PPI har på sin side utleie av tre næringseiendommer i samme lokalområde, lokalisert i Sørebergtorget, Hjertnespromenaden og Teksleåsen. Eiendommene leies ut som barnehage, til Politiet og Sandefjord kommune.

Figur 8: Sandefjord



Partene har følgelig svært ulike bruksområder for sine eiendommer innenfor dette geografiske området. Videre eksisterer det en rekke andre utleiere av næringseiendommer i området, herunder Hjertnes Eiendom, Søndre Eiendom, Brække Eiendom, Oxer Eiendom, Thor Dahl, Stub Eiendom, Sandefjord Næringsforening, Format Eiendom, mv.

Basert på partenes oppfatning av antall eiendomsaktører og offentlige aktører som tilbyr utleie av eiendommer til ulike næringsformål i samme område, sammenholdt med at størrelsen på partenes eiendommer er små, estimerer partene den samlede markedsandelen til å være langt under 20 %. Transaksjonen vil dessuten føre til en minimal økning av den samlede markedsandelen, ettersom SocialCo kun har én næringseiendom til utleie i området.

Transaksjonen vil derfor ikke føre til noen betydelig begrensning av effektiv konkurranse i dette geografiske markedet.

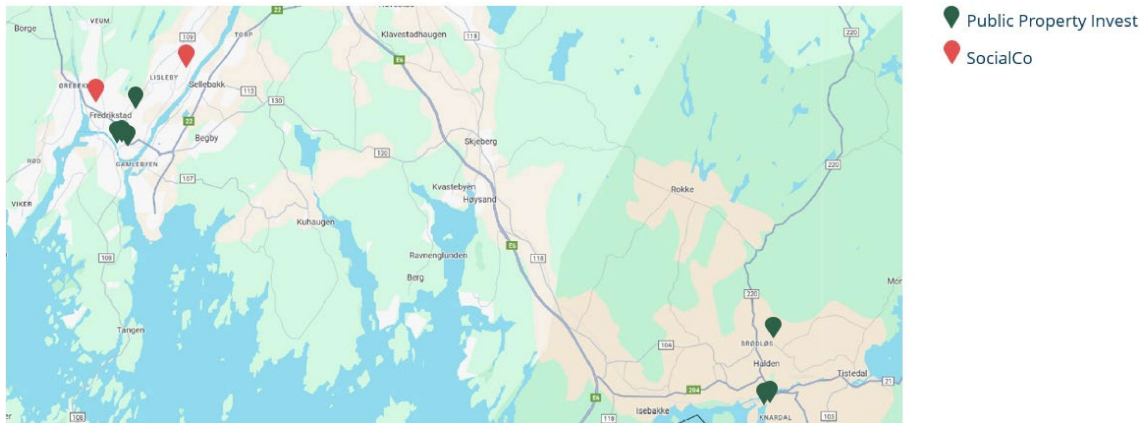
5.3.9 Lokasjon 9: Fredrikstad

Begge parter har utleie av eiendommer i Fredrikstad. SocialCo har utleie av to eiendommer, lokalisert i Evjestien og Mølleveien. Eiendommene leies ut til bruk som omsorgsboliger.

PPI har på sin side utleie av totalt syv næringseiendommer i samme geografiske område, hvor eiendommene leies ut til aktører som Fredrikstad kommune, Fredrikstad politistasjon, Kriminalomsorgen og Fredrikstad tingrett, samt Fredrikstad fylkeskommune. Eiendommene er

lokalisert i Wilbergjordet, Gunnar Nilsens gate, Brochs gate, Bryggeriveien, Olav Vs gate, Kvartsveien og Borgergata.

Figur 9: Fredrikstad



Partene har følgelig svært ulike bruksområder for sine eiendommer innenfor dette geografiske området. Videre eksisterer det en rekke andre utleiere av næringseiendommer i området, herunder Sørli Næringseiendom, Ryen Eiendom, Gressvik Properties, Fredrikstad Næringsbygg, Fredrikstad Eiendom, Holmskau Eiendom, Lykkeberg Næringseiendom, Kynningsrud Eiendom, GG gruppen, Ringstad Eiendom, Østby Eiendom, mv.

Basert på partenes oppfatning av antall eiendomsaktører og offentlige aktører som tilbyr utleie av eiendommer til ulike næringsformål i samme område, sammenholdt med at størrelsen på partenes eiendommer er små, estimerer partene den samlede markedsandelen til å være under 20 %. Transaksjonen vil dessuten føre til en minimal økning av den samlede markedsandelen, ettersom SocialCo kun har to eiendommer til utleie i området.

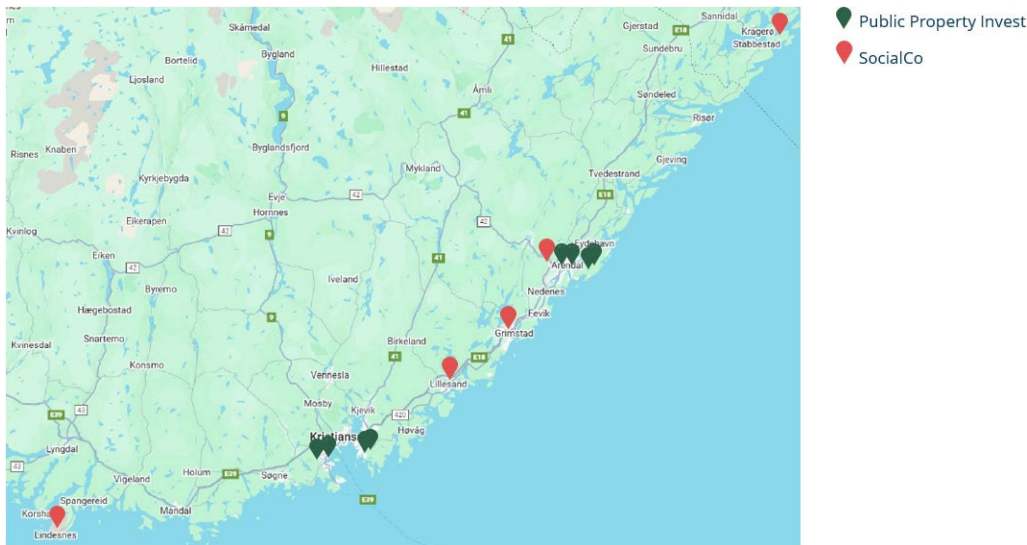
Transaksjonen vil derfor ikke føre til noen betydelig begrensning av effektiv konkurranse i dette geografiske markedet.

5.3.10 Lokasjon 10: Arendal/Kristiansand og omegn

Begge parter har utleie av eiendommer som faller innenfor samme geografiske nedslagsfelt som omfatter Arendal, Kristiansand og omegn. SocialCo har utleie av fem eiendommer, lokalisert i Arendal, Lindesnes, Lillesand, Kragerø og Grimstad. Samtlige av eiendommene leies ut til bruk som omsorgsboliger.

PPI har på sin side utleie av totalt åtte næringseiendommer i samme område, hovedsakelig benyttet som kontorlokaler av offentlige kunder slik som Kristiansand kommune, Vegdirektoratet, NAV, mv. I tillegg er det ett lokale i Arendal som leies ut til Aust-Agder tingrett. Fire av eiendommene til PPI er lokalisert i Arendal og fire er lokalisert i Kristiansand.

Figur 10: Arendal/Kristiansand og omegn



Partene har følgelig svært ulike bruksområder for sine eiendommer innenfor dette geografiske området. Videre eksisterer det en rekke andre utleierye av næringseiendommer i området, herunder Kristiansand Næringssekskap, LTL Gruppen, Elvegata Næringsseiendom, DNB Næringsseiendom, Baneheia Park Næringsseiendom, Birkeland Næringsseiendom, Einar Johnsen Eiendom, Skalleberg Eiendom, Longum Næringsbygg, mv.

Basert på partenes oppfatning av antall eiendomsaktører og offentlige aktører som tilbyr utleie av eiendommer til ulike næringsformål i samme område, sammenholdt med at størrelsen på partenes eiendommer er små, estimerer partene den samlede markedsandelen til å være under 20 %.

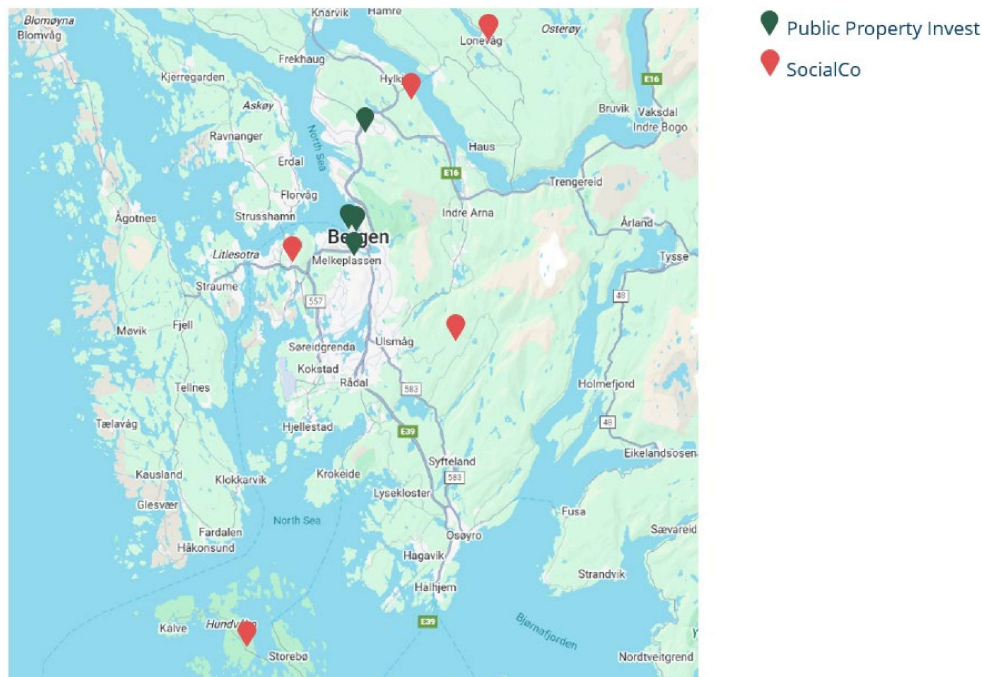
Transaksjonen vil derfor ikke føre til noen betydelig begrensning av effektiv konkurranse i dette geografiske markedet.

5.3.11 Lokasjon 11: Bergen og omegn

Begge parter har utleie av eiendommer i Bergen eller i området utenfor Bergen. SocialCo har utleie av fem eiendommer, lokalisert i Bergen, Austevoll og Osterøy. Samtlige eiendommer leies ut til bruk som omsorgsboliger.

PPI har på sin side utleie av totalt fire næringseiendommer i Bergen, hovedsakelig benyttet til kontorer eller som politistasjon. Eiendommene er lokalisert i Strandgaten, Damsgårdsveien, Nordnesboder og Littleåsvegen, hvorav sistnevnte befinner seg i Åsane.

Figur 11: Bergen og omegn



Partene har følgelig svært ulike bruksområder for sine eiendommer innenfor dette geografiske området. Videre eksisterer det en rekke andre utleiende av næringseiendommer i området, herunder Midgard Gruppen, DNB Næringseiendom, Backergruppen, Odfjell Eiendom, Vesten Fjeldske Eiendom, Nordea, GC Rieber Eiendom, Mowinkel Management, Fremre Eiendom, Axer Eiendom, Joa Gruppen, mv.¹³

Basert på partenes oppfatning av antall eiendomsaktører og offentlige aktører som tilbyr utleie av eiendommer til ulike næringsformål i samme område, sammenholdt med at størrelsen på partenes eiendommer er små, estimerer partene den samlede markedsandelen til å være under 20 %.

Transaksjonen vil derfor ikke føre til noen betydelig begrensning av effektiv konkurranse i dette geografiske markedet.

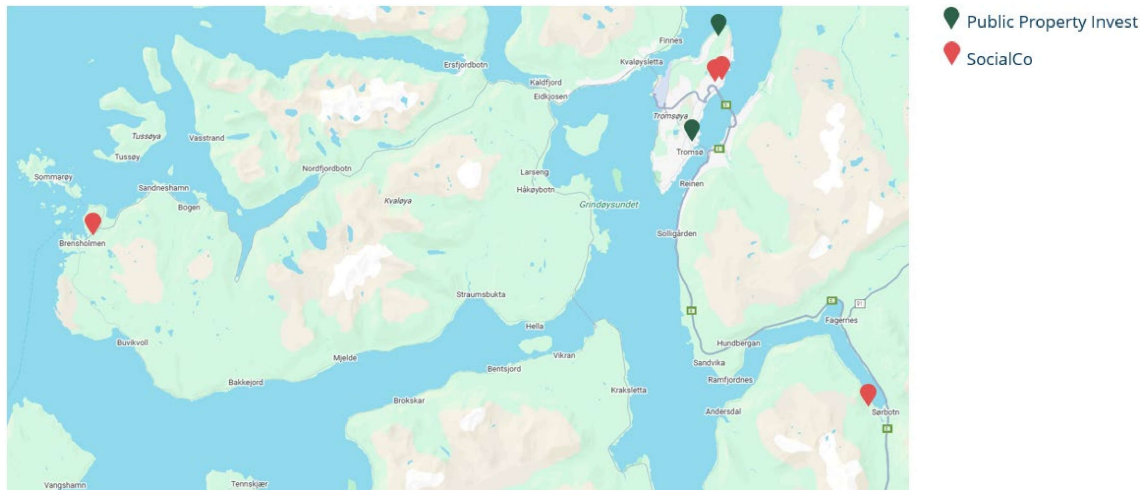
5.3.12 Lokasjon 12: Tromsø

Begge parter har utleie av eiendommer i Tromsø. SocialCo har utleie av tre næringseiendommer i Tromsø, lokalisert i Arendalsvegen, Stakkevollvegen og Njordsvei. Eiendommene leies ut til bruk som omsorgsboliger. Eiendommen i Smålia faller utenfor samme geografiske nedslagsfelt som PPI sine næringseiendommer, og er dermed ikke tatt med i beregningen av partenes markedsandeler i Tromsø.

¹³ <https://www.estatenyheter.no/bergen/her-er-bergens-storste-eiendomsselskaper/459107>

PPI har på sin side utleie av to næringseiendommer i Tromsø, lokalisert i Jervvegen og Grønnegata. Eiendommene leies ut til en barnehage og til kontorer for Arbeids- og velferdsforvaltningen (NAV).

Figur 12: Tromsø



Partene har følgelig svært ulike bruksområder for sine eiendommer innenfor dette geografiske området. Videre eksisterer det en rekke andre utleiere av næringseiendommer i området, herunder Tromsø Havn, Harila Eiendom, TRIKO Eiendom, Tromsø Næringseiendom, Grimsholm Eiendom, mv.

Basert på partenes oppfatning av antall eiendomsaktører og offentlige aktører som tilbyr utleie av eiendommer til ulike næringsformål i samme område, sammenholdt med at størrelsen på partenes eiendommer er små, estimerer partene den samlede markedsandelen til å være under 20 %.

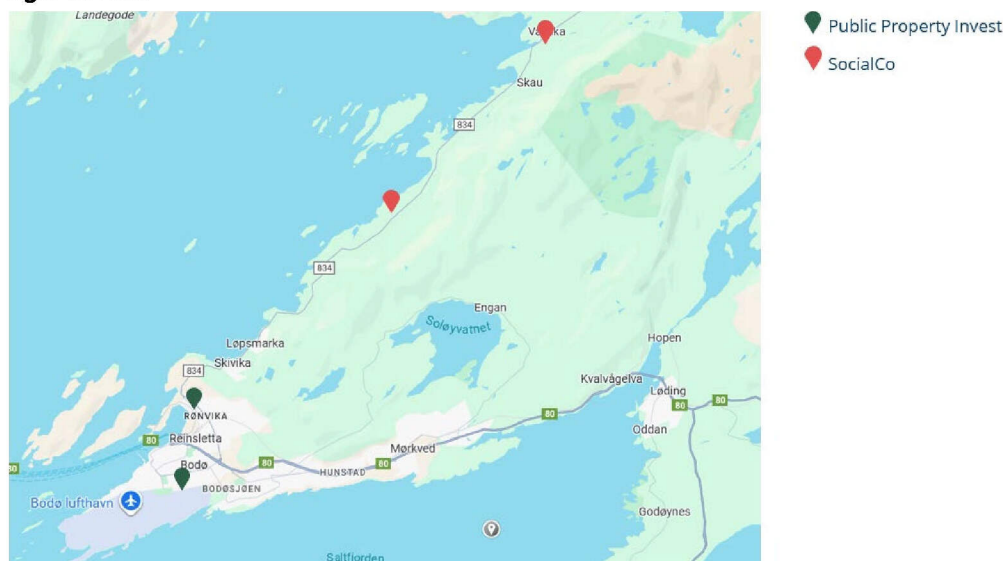
Transaksjonen vil derfor ikke føre til noen betydelig begrensning av effektiv konkurranse i dette geografiske markedet.

5.3.13 Lokasjon 13: Bodø

Begge parter har utleie av eiendommer i Bodø. SocialCo har utleie av to eiendommer, begge lokalisert i Midnattsolvegen. Eiendommene leies ut til bruk som omsorgsbolig.

PPI har også på sin side utleie av to næringseiendommer i Bodø, lokalisert i Nordstrandveien og Haakon VII gate. Eiendommene leies ut som kontorer til NAV, Bodø kommune, Barne-, ungdoms- og familieetaten m.fl.

Figur 13: Bodø



Videre eksisterer det en rekke andre utleierye av næringseiendommer i området, herunder T. Kolstad Eiendom, Gunvald Johansen, Bodø Bolig og Næringseiendom, Lagerstranda Næringseiendom, Polaris Eiendom, Basle Bodø, mv. Dessuten driver Bodø kommune noe med utleie av næringseiendommer og omsorgsboliger i området.

Basert på partenes oppfatning av antall eiendomsaktører og offentlige aktører som tilbyr utleie av eiendommer til ulike næringsformål i samme område, sammenholdt med at størrelsen på partenes eiendommer er små, estimerer partene den samlede markedsandelen til å være under 20 %.

Transaksjonen vil derfor ikke føre til noen betydelig begrensning av effektiv konkurranse i dette geografiske markedet.

5.4 Partenes viktigste konkurrenter, kunder og leverandører

5.4.1 Innledning

I det følgende gir vi en oversikt over partenes viktigste konkurrenter, leverandører og kunder innen markedet for utleie av næringseiendommer i de enkelte områdene.

5.4.2 Partenes fem viktigste konkurrenter¹⁴

Område	PPI		SocialCo	
Tønsberg				

¹⁴ Partene har ikke tilgang på data som gjør det mulig å beregne konkurrenters markedsandeler.

[illegible]

--	--	--	--	--

Foretakssammenslutningen antas ikke å få noen virkning for partenes konkurrenter.

5.4.3 Partenes fem viktigste kunder

Område	PPI	SocialCo
Tønsberg		
Moss		
Sarpsborg		
Stavanger-området		
Oslo-området		
Lillehammer		
Eidsvoll		
Sandefjord		
Fredrikstad		
Arendal/Kristiansand og omegn		
Bergen og omegn		

Tromsø					
Bodø					

Foretakssammenslutningen antas ikke å få noen virkning for partenes kunder i de aktuelle områdene. I de områdene det ikke oppgis fem kunder er områder hvor det per i dag ikke eksisterer flere leietakere.

5.4.4 Partenes fem viktigste leverandører

Nedenfor gis en oversikt over partenes fem viktigste leverandører hva gjelder markedet for utleie av næringseiendommer innenfor de enkelte områdene.

Område	PPI	SocialCo
Tønsberg		
Moss		
Sarpsborg		
Stavanger-området		
Oslo-området		
Lillehammer		
Eidsvoll		
Sandefjord		
Fredrikstad		
Arendal/Kristiansand og omegn		
Bergen		
Tromsø		
Bodø		

Foretakssammenslutningen antas ikke å få noen virkning for partenes leverandører i de aktuelle områdene. PPI vil fortsatt forvalte de respektive eiendommene i SocialCo også etter gjennomføring av Transaksjonen.

6 VERTIKALE RELASJONER

Partene har vertikalt overlappende virksomhet i den forstand at PPI i dag forvalter samtlige av de norske eiendommene i SocialCo på vegne av SBB. Forvaltningen består i praksis av all håndtering knyttet av leietaker, oppfølging av vedlikeholdsansvar, mv. Formelt sett er det SBB som er kontraktspart med leietakerne, selv om PPI forestår den daglige kontakten og oppfølgingen av leietakerne.

PPI driver kun i begrenset grad med forvaltning av andre tredjepersoners eiendommer i Norge, og forvalter i dag kun SBBs norske eiendomsportefølje. Utover dette driver PPI kun med intern forvaltning av egne eiendommer. PPI har avsluttet avtalen knyttet til forvaltning av den norske eiendomsporteføljen til Nordiqus AB. PPIs inntekter for forvaltning av tredjeparters eiendommer i Norge utgjorde omtrent 16 millioner kroner i 2024, men denne omsetningen er nå redusert til omtrent 11 millioner kroner.

Det eksisterer ingen offisiell bransjestatistikk for det totale markedet for eiendomsforvaltning. Ifølge Statistisk Sentralbyrå bruker kommuner og fylkeskommuner alene over henholdsvis 40 og 7,5 milliarder kroner i driftskostnader på eiendomsforvaltning.¹⁵ Selv om dette ikke nødvendigvis representerer totalmarkedet for eiendomsforvaltning i Norge, gir det en indikasjon på omfanget av kostnader som er tilknyttet forvaltning av eiendommer. Dette indikerer at PPIs markedsandel innen eiendomsforvaltning sannsynligvis er svært lav.

Kombinert med SocialCos lave markedsandeler innen utleie av næringseiendommer i ulike geografiske områder i Norge, samt tilstedeværelsen av en rekke andre tilbydere av eiendomsforvaltning, estimeres partenes samlede markedsandeler til å være langt under 30 %.

Som følge av partenes begrensede markedsandeler vil ikke Transaksjonen ha noen negative virkninger i noen markeder. Det foreligger heller ingen risiko for utestengende virkninger som følge av ervervet.

7 EFFEKTIVITETSGEVINSTER

Foretakssammenslutningen vil ikke medføre en konkurransebegrensning i noe plausibelt relevant marked, og det oppgis dermed ikke nærmere beregninger for potensielle synergier knyttet til Transaksjonen.

¹⁵ <https://www.ssb.no/offentlig-sektor/offentlig-forvaltning/statistikk/eiendomsforvaltning-i-kommunesektoren>

8 ÅRSBERETNING OG ÅRSREGNSKAP

Årsrapport og årsregnskap for siste regnskapsår (2024) er inntatt som vedlegg til denne meldingen. SBB produserer ikke eget regnskap for SocialCo-porteføljen.

Vedlegg 6: Public Property Invest ASA – Årsrapport og årsregnskap for 2024

Vedlegg 7: Samhallsbyggnadsbolaget i Norden AB – Årsrapport og årsregnskap for 2024

9 KONFIDENSIALITET

Denne meldingen inneholder forretningshemmeligheter, jf. konkurranseloven § 18b. Forslag til offentlig versjon av meldingen og begrunnelse for unntak fra offentlighet er vedlagt meldingen.

Vedlegg 8: Begrunnelse for anmodning om unntak fra offentlighet

Vedlegg 9: Forslag til offentlig versjon av meldingen

10 AVSLUTTENDE BEMERKNINGER

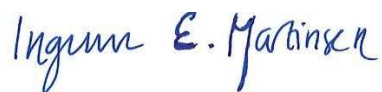
Melder anser at foretakssammenslutningen ikke under noen markedsavgrensning vil ha noen negativ virkning på konkurransen.

Vi ber om å bli kontaktet dersom det skulle være spørsmål til meldingen.

I den grad meldingen eller andre dokumenter i saken ikke er publisert på Konkurransetilsynets nettside, ber vi om å bli underrettet dersom Konkurransetilsynet mottar innsynsbegjæringer i meldingen eller andre dokumenter i saken.

Med vennlig hilsen

Advokatfirmaet Thommessen AS



Ingunn Egeland Martinsen

Advokat