

**Ο ΠΕΡΙ ΕΛΕΓΧΟΥ ΤΩΝ ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΣΕΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΝΟΜΟΣ
ΑΡΙΘΜΟΣ 83(Ι)/2014**

**Κοινοποίηση συγκέντρωσης αναφορικά με την απόκτηση του My Mall
Limassol από την Dorsel (B.A.Z.) Ltd και την Ari Real-Estate (Arena)
Investments, μέσω της Limassol Mall Ltd**

Επιτροπή Προστασίας του Ανταγωνισμού:

κα Λουκία Χριστοδούλου	Πρόεδρος
κ. Ανδρέας Καρύδης	Μέλος
κ. Παναγιώτης Ουστάς	Μέλος
κ. Άριστος Αριστείδου Παλούζας	Μέλος
κ. Πολυνείκης-Παναγιώτης Χαραλαμπίδης	Μέλος

Ημερομηνία απόφασης: 18 Απριλίου 2022

ΑΠΟΦΑΣΗ

Αντικείμενο εξέτασης της παρούσας υπόθεσης αποτελεί η πράξη συγκέντρωσης που κοινοποιήθηκε στην Επιτροπή στις 31 Μαρτίου 2022, από τις εταιρείες Dorsel (B.A.Z.) Ltd (στο εξής η «Dorsel») και Ari Real Estate (Arena) Investments (στο εξής η «Arena»), σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 10 του περί Ελέγχου των Συγκεντρώσεων Επιχειρήσεων Νόμου αρ. 83(Ι)/2014 (στο εξής ο «Νόμος»).

Η εν λόγω κοινοποίηση αφορά συγκέντρωση, σύμφωνα με την οποία η Dorsel και η Arena προτίθενται, μέσω της Limassol Mall Ltd, να αποκτήσουν το My Mall Limassol, το οποίο αποτελείται από 4 εταιρείες (στο εξής το «MyMall» ή ο «Στόχος»).

Λ.Χ.	Α.Κ.	Π.Ο.	Α.Α.Π.	Π.Π.Χ.
------	------	------	--------	--------

Οι συμμετέχουσες στην παρούσα συγκέντρωση επιχειρήσεις είναι οι ακόλουθες:

- Η Dorsel που είναι εταιρεία δεόντως εγγεγραμμένη σύμφωνα με τους νόμους του Ισραήλ. Είναι εταιρεία με επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία, η οποία δραστηριοποιείται στον εντοπισμό και την αγορά περιουσιακών στοιχείων με απόδοση, καθώς και στην έναρξη και ανάπτυξη έργων στον τομέα των ακινήτων με απόδοση σε βιομηχανικά πάρκα. Αποτελεί δημόσια εταιρεία, εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αξιών του Τελ Αβίβ και είναι μέρος του Ομίλου Synel. Ο Όμιλος Synel είναι ένας από τους κορυφαίους ομίλους οργανωτικής πληροφορικής του Ισραήλ που παρέχει ένα ευρύ φάσμα ολοκληρωμένων λύσεων λογισμικού και υλικού για την διαχείριση του εργατικού δυναμικού σε οργανισμούς (μισθοδοσία, ωρομέτρηση, προσλήψεις ανθρώπινου δυναμικού, δέσμευση εργαζομένων, αποταμίευση συντάξεων καθώς και καλωδίωση και εκκαθάριση επενδύσεων, έλεγχος πρόσβασης και έξυπνη ανάλυση και διαχείριση συστημάτων φυσικής ασφάλειας), ενώ παρέχει επίσης εκπαίδευση και επαγγελματικές και τεχνολογικές συμβουλευτικές υπηρεσίες σε θέματα payroll controller και εργατικού δικαίου που βοηθούν τους εργοδότες και τα στελέχη να χειρίζονται κρίσιμα οργανωτικά ζητήματα αποτελεσματικά, οικονομικά και κερδοφόρα.
- Η Arena που είναι εταιρεία δεόντως εγγεγραμμένη σύμφωνα με τους νόμους του Ισραήλ. Επενδύει και διαχειρίζεται ακίνητη περιουσία με απόδοση στο Ισραήλ και αποτελεί δημόσια εταιρεία, εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αξιών του Τελ Αβίβ. Η Arena ελέγχεται από την εταιρεία Abou Yehiel Construction Company, η οποία ελέγχεται από τον κ. Zachy Abou.
- Η Limassol Mall Ltd που είναι εταιρεία δεόντως εγγεγραμμένη σύμφωνα με τους νόμους του Ισραήλ. Έχει συσταθεί από κοινού από την Dorsel και την Arena για τους σκοπούς της προτεινόμενης πράξης. Δεν έχει καμία άλλη δραστηριότητα στην Δημοκρατία ή στο εξωτερικό.
- Ο Στόχος που είναι η επιχείρηση και η ακίνητη περιουσία του ομώνυμου εμπορικού κέντρου που βρίσκεται στη Λεμεσό. Πρόκειται για ένα εμπορικό κέντρο που είναι χτισμένο σε ένα σύμπλεγμα 4 τεμαχίων και αποτελείται από τις ακόλουθες τέσσερις Κυπριακές εταιρείες:

Λ.Χ.	Α.Κ.	Π.Ο.	Α.Α.Π.	Π.Π.Χ.
------	------	------	--------	--------

- Η Tiffany Investments Ltd (κατέχει το [.....]¹ %) και η Pearland Investments Ltd (κατέχει το [.....]%) είναι οι ιδιοκτήτες του οικοπέδου στο οποίο είναι κτισμένο το MyMall και του κτηριακού συγκροτήματος,
- η AML Malls Holding Ltd είναι η εταιρεία χαρτοφυλακίου που κατέχει το 100% της Tiffany και
- η MIM Services Ltd είναι η εταιρεία που διαχειρίζεται το MyMall.

Η AML, η Pearland και η MIM συνδέονται επί του παρόντος μέσω κατοπτρικών (mirroring) ποσοστών ιδιοκτησίας [.....].

Στις 4 Απριλίου 2022, η Υπουργός Ενέργειας, Εμπορίου, Βιομηχανίας και Τουρισμού ενημερώθηκε με σχετική επιστολή αναφορικά με την κοινοποιηθείσα συγκέντρωση, στη βάση των διατάξεων του άρθρου 16 του Νόμου.

Η εν λόγω κοινοποίηση δημοσιεύθηκε στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας στις 15 Απριλίου 2022, όπως ορίζει το άρθρο 10 του Νόμου.

Η Υπηρεσία της Επιτροπής Προστασίας του Ανταγωνισμού (στο εξής η «Υπηρεσία»), αφού διεξήγαγε την προκαταρκτική αξιολόγηση της συγκέντρωσης σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Νόμου, υπέβαλε γραπτή έκθεση προς την Επιτροπή με ημερομηνία 15 Απριλίου 2022, στην οποία καταγράφεται η αιτιολογημένη της γνώμη ως προς το συμβατό της υπό εξέταση συγκέντρωσης με τη λειτουργία του ανταγωνισμού στην αγορά.

Η Επιτροπή, αφού αξιολόγησε το ενώπιον της υλικό και όλα τα στοιχεία που περιέχονται στο διοικητικό φάκελο της υπόθεσης, ασκώντας τις εξουσίες που χορηγούνται σε αυτήν σύμφωνα με το Νόμο και βάσει της διαδικασίας που ο εν λόγω Νόμος προβλέπει, αποφάσισε ακολουθώντας το πιο κάτω σκεπτικό:

Η υπό εξέταση συγκέντρωση πραγματοποιείται στη βάση Συμφωνίας Εξαγοράς Μετοχών (στο εξής η «Συμφωνία») ημερομηνίας 24 Φεβρουαρίου 2022. Όπως αναφέρεται στην Συμφωνία, η Dorsel και η Arena προτίθενται, μέσω της Limassol Mall Ltd, να αποκτήσουν το My Mall.

¹ Οι αριθμοί και/ή τα στοιχεία που παραλείπονται και δεν εμφανίζονται τόσο σε αυτό το σημείο, όσο και στο σύνολο του κειμένου της παρούσας απόφασης καλύπτονται από επιχειρηματικό/επαγγελματικό απόρρητο. Ενδεικτικό της παράλειψης είναι το σύμβολο [...].

Λ.Χ.	Α.Κ.	Π.Ο.	Α.Α.Π.	Π.Π.Χ.
------	------	------	--------	--------

Ουσιαστικό στοιχείο για την εξέταση της παρούσας πράξης συγκέντρωσης αποτελεί η έννοια της «συγκέντρωσης» επιχειρήσεων και η εν γένει ύπαρξή της, ως η έννοια αυτή ορίζεται στο άρθρο 6 του Νόμου.

Η παρούσα κοινοποίηση αφορά την απόκτηση ελέγχου του My Mall από την Dorsel και την Arena, μέσω της Limassol Mall Ltd η οποία θα αποκτήσει το [.....]% του Στόχου.

Η Επιτροπή αξιολόγησε τη Συμφωνία Ιδρυτών και Μετόχων ημερομηνίας 24/02/2022, η οποία συνάφθηκε μεταξύ της Dorsel και της Arena με σκοπό την από κοινού επένδυση στο My Mall, το διορισμό του Διοικητικού Συμβουλίου καθώς και τον τρόπο λήψης αποφάσεων.

Η Επιτροπή, λαμβάνοντας υπόψη τα προαναφερθέντα πραγματικά στοιχεία και γεγονότα που περιβάλλουν την υπό εξέταση πράξη συγκέντρωσης συμπεριλαμβανομένης της Συμφωνίας, και αφού προέβη στην αξιολόγηση τους με βάση την έννοια της συγκέντρωσης, όπως προσδιορίζεται στο πιο πάνω άρθρο, καταλήγει ότι η υπό εξέταση πράξη συνιστά συγκέντρωση υπό την έννοια του άρθρου 6(1)(α)(ii) του Νόμου και πληροί την έννοια της συγκέντρωσης, καθότι έχει ως τελικό αποτέλεσμα την απόκτηση έμμεσου κοινού ελέγχου από την Dorsel και την Arena επί του Στόχου, μέσω της Limassol Mall Ltd.

Η προτεινόμενη συγκέντρωση αποτελεί μια «συγκέντρωση επιχειρήσεων» μείζονος σημασίας, όπως αυτή ορίζεται από τις σχετικές διατάξεις του άρθρου 3 του Νόμου. Συγκεκριμένα, σύμφωνα με τα στοιχεία της κοινοποίησης, ο συνολικός ενοποιημένος κύκλος εργασιών της Synel/Dorsel για το οικονομικό έτος 2020 είχε ανέλθει περίπου στα €[.....] και της Arena, για το οικονομικό έτος 2021, είχε ανέλθει περίπου στα €[.....]. Από την πλευρά του Στόχου, ο συνολικός ενοποιημένος κύκλος εργασιών της Tiffany Investments Limited για το οικονομικό έτος 2020 ανήλθε στα €[.....] και της MIM Services Limited για το ίδιο οικονομικό έτος στα €[.....].

Στην παρούσα πράξη συγκέντρωσης, τόσο ο Αγοραστής όσο και ο Στόχος, δραστηριοποιούνται στην επικράτεια της Κυπριακής Δημοκρατίας. Σύμφωνα με τα στοιχεία της κοινοποίησης, οι συμμετέχουσες επιχειρήσεις πραγματοποιούν κύκλο εργασιών εντός της Κυπριακής Δημοκρατίας άνω των €3,5 εκατομμυρίων. Συγκεκριμένα, για το έτος 2020, η Synel/Dorsel πραγματοποίησε κύκλο εργασιών ύψους περίπου €[.....] στην Κυπριακή Δημοκρατία. Ο κύκλος εργασιών των

Λ.Χ.	Α.Κ.	Π.Ο.	Α.Α.Π.	Π.Π.Χ.
------	------	------	--------	--------

Tiffany Investments Limited και MIM Services Limited πραγματοποιείται εξ ολοκλήρου εντός της Κυπριακής Δημοκρατίας. Ως εκ τούτου, ο κύκλος εργασιών της Tiffany Investments Limited για το οικονομικό έτος 2020, ανήλθε περίπου στα €[.....] και της MIM Services Limited για το ίδιο οικονομικό έτος, περίπου στα €[.....].

Σύμφωνα με τις πιο πάνω διαπιστώσεις, η Επιτροπή προχώρησε στην αξιολόγηση της συμβατότητας της υπό αναφορά συγκέντρωσης με τη λειτουργία του ανταγωνισμού στην αγορά, τηρουμένης της διαδικασίας διαπίστωσης της συμβατότητας μια συγκέντρωσης δυνάμει των κριτηρίων περί συμβατότητας, όπως ορίζονται στα άρθρα 20 και 21 του Νόμου, για τη σημαντική παρακώληση του ανταγωνισμού στην Κυπριακή Δημοκρατία ή σε σημαντικό τμήμα αυτής, ιδίως ως αποτέλεσμα της δημιουργίας ή ενίσχυσης δεσπόζουσας θέσης και λαμβάνοντας υπόψη τα επιμέρους κριτήρια που ορίζονται στο άρθρο 19 του εν λόγω Νόμου.

Συναφώς, η Επιτροπή προχώρησε στον καθορισμό της σχετικής αγοράς προς αξιολόγηση της συμβατότητάς της υπό αναφορά συγκέντρωσης με τη λειτουργία του ανταγωνισμού στην αγορά, εφαρμόζοντας τα δεδομένα που λαμβάνονται υπόψη για τον καθορισμό της σχετικής αγοράς προϊόντος/υπηρεσιών και της σχετικής γεωγραφικής αγοράς, ως αυτά διαλαμβάνονται στο Παράρτημα I του Νόμου.

Η Dorsel είναι εταιρεία ακινήτων, η οποία δραστηριοποιείται στον εντοπισμό και την αγορά περιουσιακών στοιχείων με απόδοση, καθώς και στην έναρξη και ανάπτυξη έργων στον τομέα των ακινήτων με απόδοση σε βιομηχανικά πάρκα. Η Dorsel είναι μέρος του Ομίλου Synel. Ο Όμιλος Synel είναι ένας από τους κορυφαίους ομίλους οργανωτικής πληροφορικής του Ισραήλ που παρέχει ένα ευρύ φάσμα ολοκληρωμένων λύσεων λογισμικού και υλικού για την διαχείριση του εργατικού δυναμικού σε οργανισμούς (μισθοδοσία, ωρομέτρηση, προσλήψεις ανθρώπινου δυναμικού, δέσμευση εργαζομένων, αποταμίευση συντάξεων καθώς και καλωδίωση και εκκαθάριση επενδύσεων, έλεγχος πρόσβασης και έξυπνη ανάλυση και διαχείριση συστημάτων φυσικής ασφάλειας) ενώ παρέχει επίσης εκπαίδευση και επαγγελματικές και τεχνολογικές συμβουλευτικές υπηρεσίες σε θέματα payroll controller και εργατικού δικαίου που βοηθούν τους εργοδότες και τα στελέχη να χειρίζονται κρίσιμα οργανωτικά ζητήματα αποτελεσματικά, οικονομικά και κερδοφόρα.

Λ.Χ.	Α.Κ.	Π.Ο.	Α.Α.Π.	Π.Π.Χ.
------	------	------	--------	--------

Η Arena επενδύει και διαχειρίζεται ακίνητη περιουσία με απόδοση στο Ισραήλ και αποτελεί δημόσια εταιρεία.

Σύμφωνα με τα στοιχεία της κοινοποίησης, η Dorsel δεν πραγματοποιεί κύκλο εργασιών στην Κύπρο. Μια άλλη θυγατρική της μητρικής της Synel Group, και συγκεκριμένα η Synel UK, απέφερε περιορισμένα έσοδα στην Κύπρο σε σχέση με πελάτη που έχει την έδρα του την Κύπρο. Η Synel UK προσφέρει καινοτόμες ισχυρές λύσεις διαχείρισης εργατικού δυναμικού, συστήματα χρονομέτρησης και παρουσίας, λογισμικό ανθρώπινου δυναμικού, συστήματα εγγραφής φοιτητών και συστήματα χωρίς μετρητά.

Από την άλλη, η Arena δεν πραγματοποίησε οποιοδήποτε κύκλο εργασιών στην Κυπριακή Δημοκρατία κατά το τελευταίο οικονομικό έτος.

Ο Στόχος είναι η επιχείρηση και η ακίνητη περιουσία του ομώνυμου εμπορικού κέντρου που βρίσκεται στη Λεμεσό. Πρόκειται για ένα εμπορικό κέντρο που είναι χτισμένο σε ένα σύμπλεγμα 4 τεμαχίων και αποτελείται από τις ακόλουθες τέσσερις Κυπριακές εταιρείες. Η Tiffany Investments Ltd και η Pearland Investments Ltd είναι οι ιδιοκτήτες του οικοπέδου στο οποίο είναι χτισμένο το MyMall, η AML Malls Holding Ltd είναι η εταιρεία χαρτοφυλακίου που κατέχει το 100% της Tiffany και η MIM Services Ltd είναι η εταιρεία που διαχειρίζεται το MyMall.

Η Επιτροπή προχώρησε να εξετάσει την αγορά στην οποία δραστηριοποιείται ο Στόχος.

Στην Κύπρο, ο Στόχος δραστηριοποιείται στην αγορά παροχής χώρων για εμπορική χρήση σε μεγάλα εμπορικά καταστήματα. Σύμφωνα με την κοινοποίηση, η εν λόγω αγορά έχει εξεταστεί και στο παρελθόν από την Επιτροπή. Στις δύο πιο πρόσφατες υποθέσεις, στην Απόφαση αρ. 73/2019 και στην απόφαση με αρ. 62/2019, η Επιτροπή όρισε ως σχετική αγορά την αγορά παροχής χώρων για εμπορική χρήση σε μεγάλα εμπορικά καταστήματα.

Η Επιτροπή κατέληξε ότι για σκοπούς αξιολόγησης της παρούσας πράξης συγκέντρωσης, η σχετική αγορά προϊόντος/υπηρεσίας αφορά την αγορά παροχής χώρων για εμπορική χρήση σε μεγάλα εμπορικά κέντρα/καταστήματα. Επιπρόσθετα, η Επιτροπή κατέληξε ότι ως γεωγραφική αγορά ορίζεται, για την υπό αναφορά σχετική αγορά, αυτή της επαρχίας Λεμεσού σε απόσταση 20-30 λεπτών με αυτοκίνητο από το Εμπορικό Κέντρο.

Λ.Χ.	Α.Κ.	Π.Ο.	Α.Α.Π.	Π.Π.Χ.
------	------	------	--------	--------

Σύμφωνα με την κοινοποίηση, δεν υπάρχει οριζόντια ή κάθετη ή γειτονική σχέση μεταξύ των δραστηριοτήτων των Μερών στην Κυπριακή αγορά. Κατά συνέπεια, οι συμμετέχουσες υποστήριξαν ότι η προτεινόμενη συναλλαγή δεν θα εγείρει ανταγωνιστικές ανησυχίες στην Κύπρο ή σε οποιαδήποτε άλλη αγορά, ούτε θα δημιουργήσει ή θα οδηγήσει στη δημιουργία δεσπόζουσας θέσης σε οποιαδήποτε αγορά.

Σύμφωνα με την κοινοποίηση, η Dorsel και η Arena δε δραστηριοποιούνται στην ίδια αγορά με τον Στόχο στην Κύπρο και ως εκ τούτου, δεν προκύπτουν οριζόντιες αλληλεπικαλύψεις μεταξύ των δραστηριοτήτων των Μερών από την παρούσα πράξη, ενώ δεν υπάρχουν ούτε κάθετες σχέσεις μεταξύ των δραστηριοτήτων των μερών στην Κύπρο, και η παρούσα συγκέντρωση δεν επηρεάζει οποιεσδήποτε στενά συνδεδεμένες γειτονικές αγορές.

Με βάση τα πιο πάνω στοιχεία, δεν προκύπτει επηρεαζόμενη αγορά ως αυτή ορίζεται στο Παράρτημα Ι του Νόμου. Λαμβάνοντας υπόψη τα πιο πάνω, η Επιτροπή καταλήγει ότι στην εν λόγω συγκέντρωση δεν δημιουργείται επηρεαζόμενη αγορά με βάση το Παράρτημα Ι του Νόμου. Επιπρόσθετα, δεν προκύπτουν οποιεσδήποτε άλλες αγορές στις οποίες ενδέχεται να έχει σημαντικές επιπτώσεις η κοινοποιούμενη συγκέντρωση.

Με γνώμονα τα πραγματικά και νομικά δεδομένα, όπως αναλύθηκαν και σκιαγραφήθηκαν και όπως στη λεπτομέρειά τους αναδεικνύονται και βεβαιώνονται από το φάκελο της υπό κρίση συγκέντρωσης αλλά και εφαρμόζοντας τις σχετικές διατάξεις του Νόμου, η Επιτροπή, ασκώντας τις εξουσίες που χορηγούνται σε αυτή σύμφωνα με το Νόμο, κατέληξε στην ομόφωνη απόφαση ότι στην υπό αναφορά συγκέντρωση δεν τίθεται ζήτημα δημιουργίας ή ενίσχυσης δεσπόζουσας θέσης και ούτε παρακώληση του ανταγωνισμού.

Ως εκ τούτου, ενεργώντας σύμφωνα με το άρθρο 22 του Νόμου, η Επιτροπή ομόφωνα αποφασίζει να μην αντιταχθεί στην κοινοποιηθείσα συγκέντρωση και κηρύσσει αυτή συμβατή με τη λειτουργία του ανταγωνισμού στην αγορά.

Λ.Χ.	Α.Κ.	Π.Ο.	Α.Α.Π.	Π.Π.Χ.
------	------	------	--------	--------

Λουκία Χριστοδούλου

Πρόεδρος Επιτροπής Προστασίας Ανταγωνισμού

Ανδρέας Καρύδης

Μέλος Επιτροπής Προστασίας Ανταγωνισμού

Παναγιώτης Ουστάς

Μέλος Επιτροπής Προστασίας Ανταγωνισμού

Άριστος Αριστείδου Παλούζας

Μέλος Επιτροπής Προστασίας Ανταγωνισμού

Πολυνείκης-Παναγιώτης Χαραλαμπίδης

Μέλος Επιτροπής Προστασίας Ανταγωνισμού
