

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

**Κοινοποίηση συγκέντρωσης αναφορικά με τη Συμφωνία Διαχείρισης  
Ξενοδοχείου Grand Hyatt Limassol μεταξύ των Anolia Holdings Ltd και Hyatt  
International (Europe Africa Middle East) LLC**

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: 23 Φεβρουαρίου 2022

**ΑΠΟΦΑΣΗ**

Αντικείμενο εξέτασης της παρούσας υπόθεσης αποτελεί η πράξη συγκέντρωσης που κοινοποιήθηκε στην Επιτροπή στις 14 Δεκεμβρίου 2021, από τις εταιρείες Anolia Holdings Ltd και Hyatt International (Europe Africa Middle East) LLC, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 10 του περί Ελέγχου των Συγκεντρώσεων Επιχειρήσεων Νόμου του 2014 (εφεξής ο «Νόμος»).

Η εν λόγω κοινοποίηση αφορά τη Συμφωνία Διαχείρισης του Ξενοδοχείου Grand Hyatt Limassol (εφεξής η «Επιχείρηση-Στόχος» ή το «Ξενοδοχείο») μεταξύ των Anolia Holdings Ltd (εφεξής «Anolia» ή «Ιδιοκτήτρια») και Hyatt International (Euorpe

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

Africa Middle East) LLC (εφεξής «Αποκτώσα Επιχείρηση» ή «Hyatt EAME») και σύμφωνα με αυτήν, η Αποκτώσα Επιχείρηση αναλαμβάνει τη διαχείριση του Ξενοδοχείου του οποίου την ιδιοκτησία θα έχει η Anolia.

Οι συμμετέχουσες στην παρούσα συγκέντρωση επιχειρήσεις είναι οι ακόλουθες:

1. Η Hyatt EAME που είναι εταιρεία δεόντως εγγεγραμμένη σύμφωνα με τους νόμους της Ελβετίας και ο κύριος σκοπός είναι η διαχείριση και δικαιοχρησία (management and franchise) των ξενοδοχείων που φέρουν την επωνυμία Hyatt στις περιοχές της Ευρώπης, Αφρικής και Μέσης Ανατολής κάτω από την επωνυμία της Hyatt (portfolio of Hyatt brands). Επιπλέον, η Hyatt EAME συντονίζεται με άλλες εταιρείες του ομίλου Hyatt που δραστηριοποιούνται εκτός της πιο πάνω γεωγραφικής περιφέρειας, με σκοπό να διατηρούνται κοινά πρότυπα ξενοδοχεία (common standard hotels) που φέρουν την επωνυμία Hyatt.
2. Η Επιχείρηση-Στόχος που είναι ένα ξενοδοχείο 5 αστέρων με την ονομασία Grand Hyatt Limassol το οποίο θα ανεγερθεί στην ανατολική ακτή της Λεμεσού. Η Anolia η οποία θα κατέχει το ξενοδοχείο, σύνηψε τη Συμφωνία Διαχείρισης με την Hyatt με σκοπό την παραχώρηση της αποκλειστικής διαχείρισης του Ξενοδοχείου στην Hyatt.

Η Hyatt θα λειτουργεί το Ξενοδοχείο κάτω από την επωνυμία Grand Hyatt Limassol, σύμφωνα με τις διεθνείς προδιαγραφές του ομίλου εταιρειών Hyatt που αφορούν στη συγκεκριμένη επωνυμία (brand).

Η Anolia είναι εταιρεία δεόντως εγγεγραμμένη σύμφωνα με τους νόμους της Κυπριακής Δημοκρατίας και οι σκοποί για τους οποίους συστάθηκε περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, τη διεξαγωγή επενδυτικών επιχειρήσεων και άλλων δραστηριοτήτων όπως να κτίζει, να έχει στην κατοχή της και να διατηρεί στο όνομα της ή στο όνομα άλλων, διαφόρων ειδών δικαιώματα.

Η Anolia είναι η ιδιοκτήτρια διαφόρων παραθαλάσσιων τεμαχίων γης, στην ανατολική ακτή της Λεμεσού, συνολικής περίπου έκτασης 89,581 τετραγωνικών μέτρων (το «Ακίνητο»). Εντός του πιο πάνω Ακινήτου, θα ανεγερθεί το Zaria resort<sup>1</sup> (εφεξής το «Έργο») το οποίο θα είναι μια

---

<sup>1</sup> Η εγγραφή αυτής της επωνυμίας παραμένει σε εκκρεμότητα και η ονομασία του εν λόγω έργου υπόκειται σε πιθανή αλλαγή.

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

πολυτελής ανάπτυξη μεικτής χρήσης και θα αποτελείται από μια ξενοδοχειακή μονάδα πέντε αστέρων (5\*) με την ονομασία «Grand Hyatt Limassol» (εφεξής το «Ξενοδοχείο») καθώς επίσης από μια ξεχωριστή αλλά παράλληλη ανάπτυξη που θα περιλαμβάνει σαράντα (40) οικιστικά διαμερίσματα σε μορφή πύργου (high-rise tower) στη νότια πλευρά του Έργου και άλλες ανεξάρτητες επαύλεις στη βόρεια πλευρά του Έργου (εφεξής η «Παράλληλη Ανάπτυξη»). Το Έργο θα λάβει χώρα στην ανατολική ακτή της Λεμεσού και κοντά στη Μαρίνα του ξενοδοχείου St. Raphael.

Η Anolia ανήκει κατά 100% στην εταιρεία Allea Holding Ltd (εφεξής η «Allea Holding»), στην οποία ανήκει και η Allea Global Properties Limited (εφεξής η «Allea Global»). Ο μοναδικός διοικητικός σύμβουλος της Anolia είναι φυσικό πρόσωπο.

Η Allea Global είναι εταιρεία δεόντως εγγεγραμμένη σύμφωνα με τους νόμους της Κυπριακής Δημοκρατίας και οι σκοποί της περιλαμβάνουν την δραστηριοποίηση της εταιρείας ως επενδυτική εταιρεία και για αυτό, δύναται να αποκτά και να κατέχει για επενδυτικούς σκοπούς, ακίνητη ιδιοκτησία και μετοχές (μεταξύ άλλων). Σημειώνεται, ότι σύμφωνα με την κοινοποίηση, η Allea Global θα εκκαθαριστεί στο πλησίον μέλλον λόγω γενικότερης αναδιοργάνωσης του ομίλου στον οποίο ανήκει.

Η Allea Holding είναι εταιρεία δεόντως εγγεγραμμένη σύμφωνα με τους νόμους της Κυπριακής Δημοκρατίας. Η Allea Holding είναι εταιρεία χαρτοφυλακίου/ιθύνουσα (holding company) των εταιρειών Anolia και της Allea Global και οι σκοποί για τους οποίους συστάθηκε είναι η λειτουργία της ως ιθύνουσας εταιρείας / εταιρείας χαρτοφυλακίου (holding company) σε σχέση με τις ανωτέρω αναφερόμενες θυγατρικές της εταιρείες. Επιπρόσθετα, η Allea Holding είναι εταιρεία η οποία διαχειρίζεται τα διάφορα έργα, συμπεριλαμβανομένου του Έργου, στα οποία δραστηριοποιείται ο ευρύτερος όμιλος.

Στις 16 Ιανουαρίου 2021, η Υπουργός Ενέργειας, Εμπορίου και Βιομηχανίας ενημερώθηκε με σχετική επιστολή αναφορικά με την κοινοποιηθείσα συγκέντρωση, στη βάση των διατάξεων του άρθρου 16 του Νόμου.

Η Υπηρεσία της Επιτροπής Προστασίας του Ανταγωνισμού (εφεξής η «Υπηρεσία») αφού διεξήγαγε την προκαταρκτική αξιολόγηση της συγκέντρωσης σύμφωνα με τις

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

διατάξεις του άρθρου 17 του Νόμου, υπέβαλε γραπτή έκθεση προς την Επιτροπή με ημερομηνία 23 Φεβρουαρίου 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 αυτή σύμφωνα με το Νόμο και βάσει της διαδικασίας που ο εν λόγω Νόμος προβλέπει, αποφάσισε ακολουθώντας το πιο κάτω σκεπτικό:

Η κοινοποιηθείσα συγκέντρωση πραγματοποιείται στη βάση της Συμφωνίας Διαχείρισης («Hotel Services Agreement– Grand Hyatt Limassol») ημερομηνίας 3 Ιουνίου 2020 (εφεξής η «Συμφωνία») μεταξύ των Anolia και Hyatt, σύμφωνα με την οποία η Hyatt θα παρέχει υπηρεσίες διαχείρισης σε σχέση με τη λειτουργία του Ξενοδοχείου.

[.....]<sup>2</sup>

[.....]

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.

Σύμφωνα με την Κωδικοποιημένη ανακοίνωσης της Ευρωπαϊκής Επιτροπής<sup>3</sup> (στο εξής η «Κωδικοποιημένη Ανακοίνωση») (παράγραφοι 18 και 26), μια σύμβαση μπορεί να παρέχει τη δυνατότητα ελέγχου επί μιας επιχείρησης όταν οδηγεί σε έλεγχο της διοίκησης και των πόρων της άλλης επιχείρησης, όπως στην περίπτωση απόκτησης μετοχών ή στοιχείων του ενεργητικού. Θέση των μερών είναι ότι η Συμφωνία Διαχείρισης Ξενοδοχείου παρέχει στην Hyatt αποκλειστικό έλεγχο της επιχείρησης του Ξενοδοχείου, εφόσον η Hyatt από μόνη της θα έχει την δυνατότητα να καθορίζει τις στρατηγικές εμπορικές αποφάσεις της επιχείρησης.

Η Επιτροπή προκειμένου να καταλήξει αν πρόκειται για κοινό ή αποκλειστικό έλεγχο λαμβάνει υπόψη τις παραγράφους 18, 26, 62, 66, 67, 82, 83 της Κωδικοποιημένης Ανακοίνωσης και σημειώνει τις πληροφορίες της Κοινοποίησης σχετικά με τη

<sup>2</sup> 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 [...].

<sup>3</sup>Κωδικοποιημένη ανακοίνωση της Επιτροπής για θέματα δικαιοδοσίας βάσει του κανονισμού (ΕΚ) αριθ. 139/2004 για τον έλεγχο των συγκεντρώσεων μεταξύ επιχειρήσεων (2008/С 95/01).

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

διάρκεια της σύμβασης, την αμοιβή της Hyatt, το διορισμό του προσωπικού ξενοδοχείου και διεύθυνσης. Η Hyatt θα έχει τον έλεγχο της λειτουργίας του Ξενοδοχείου το οποίο θα λειτουργεί σύμφωνα με το Πρότυπο Ξενοδοχείου ως καθορίζεται από την Hyatt δυνάμει της Συμφωνίας Διαχείρισης Ξενοδοχείου, [.....]. Επιπρόσθετα, η Επιτροπή λαμβάνει υπόψη τα δικαιώματα αρνησικυρίας της Anolia [.....].

Τα δικαιώματα έγκρισης που παρέχονται στην Anolia είναι περιορισμένα μόνο σε συγκεκριμένα θέματα που μπορούν να επηρεάσουν την θέση της Anolia ως ιδιοκτήτη του Ξενοδοχείου ως ακινήτου και όχι ως επιχείρησης. Δεν δίνουν στην Anolia κοινό έλεγχο επί της επιχείρησης του Ξενοδοχείου καθώς η Anolia τελικά θα πρέπει να αποταθεί στην Hyatt σχετικά με στρατηγικά εμπορικά θέματα [.....].

Η Επιτροπή στη βάση όλων των πιο πάνω, καταλήγει ότι βάσει της προτεινόμενης συγκέντρωσης, η Hyatt, με την ολοκλήρωση της παρούσας πράξης συγκέντρωσης θα έχει τον αποκλειστικό έλεγχο επί της Επιχείρησης Στόχου σύμφωνα με τις πρόνοιες του άρθρου 6(1) (α)(ii).

Η προτεινόμενη συγκέντρωση δεν αποτελεί μια «συγκέντρωση επιχειρήσεων» μείζονος σημασίας, όπως αυτή ορίζεται από τις σχετικές διατάξεις του άρθρου 3 του Νόμου, καθότι:

(α) Ο συνολικός κύκλος εργασιών των εμπλεκόμενων επιχειρήσεων δεν υπερβαίνει τα €3.500.000 ευρώ, για την κάθε μία. Συγκεκριμένα, ο συνολικός κύκλος εργασιών του ομίλου εταιρειών Hyatt για το έτος 2019 ήταν €4 δισεκατομμύρια. Ο συνολικός κύκλος εργασιών της Επιχείρησης Στόχου ήταν ανύπαρκτος αφού ακόμα το Ξενοδοχείο δεν έχει ανεγερθεί και δεν έχει ξεκινήσει δραστηριότητες.

(β) Οι συμμετέχουσες στη συγκέντρωση επιχειρήσεις αναφέρουν ότι ο συνολικός κύκλος εργασιών του ομίλου εταιρειών Hyatt στην Κύπρο για το έτος 2019 ήταν [.....]. Η Επιχείρηση Στόχος δεν είχε κύκλο εργασιών κατά τα προηγούμενα χρόνια αφού ακόμα δεν έχει ξεκινήσει δραστηριότητες.

Ως εκ τούτου δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις του άρθρου 3 του Νόμου καθότι μόνο μία από τις συμμετέχουσες είχε συνολικό κύκλο εργασιών και κύκλο εργασιών στην Κύπρο.

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

Ως εκ τούτου, ενεργώντας σύμφωνα με το άρθρο 22(1)(α) του Νόμου, η Επιτροπή ομόφωνα αποφασίζει ότι η κοινοποιηθείσα πράξη συγκέντρωσης δεν εμπίπτει στην έννοια της συγκέντρωσης.

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

\_\_\_\_\_

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