



Απόφαση ΕΠΑ: 10/2022

Αρ. Φακέλου: 08.05.001.021.064

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

**Κοινοποίηση συγκέντρωσης αναφορικά με απόκτηση μετοχικού κεφαλαίου
της REM International (Cyprus) Ltd, η οποία κατέχει μετοχικό κεφάλαιο της
Kition Ocean Holdings Limited, από την Aroundtown 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: 23 Φεβρουαρίου 2022

ΑΠΟΦΑΣΗ

Αντικείμενο εξέτασης της παρούσας υπόθεσης αποτελεί η πράξη συγκέντρωσης που κοινοποιήθηκε στην Επιτροπή στις 10 Νοεμβρίου 2021, από την εταιρεία Aroundtown Ltd (στο εξής η «Aroundtown» ή «Αγοραστής»), σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 10 του περί Ελέγχου των Συγκεντρώσεων Επιχειρήσεων Νόμου του 2014 (στο εξής ο «Νόμος»).

Η εν λόγω κοινοποίηση αφορά συγκέντρωση, σύμφωνα με την οποία, η εταιρεία Aroundtown SA, μέσω της Aroundtown Ltd (στο εξής η «Aroundtown» ή «Αγοραστής»), θα αποκτήσει το μετοχικό κεφάλαιο της REM International (Cyprus)

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

Ltd (στο εξής η «REM»), η οποία κατέχει μετοχικό κεφάλαιο της Kition Ocean Holdings Limited (στο εξής η «Kition»). Συγκεκριμένα, οι υφιστάμενοι μέτοχοι της Kition είναι η Prosperity Group CY Ltd (στο εξής η «Prosperity») κατά [.....]¹ και η REM International (Cyprus) Ltd κατά [.....]. Αρχικά, το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της REM [.....] θα εξαγοραστεί από την Aroundtown Ltd. Ως αποτέλεσμα της εξαγοράς του 100% του μετοχικού κεφαλαίου της REM από την Aroundtown Ltd [.....] η Aroundtown Ltd θα καταλήξει να κατέχει, μέσω της REM, το [.....] του εκδομένου μετοχικού κεφαλαίου της Kition και η Prosperity θα κατέχει το [.....] του εκδομένου μετοχικού κεφαλαίου της Kition.

Οι συμμετέχουσες στην παρούσα συγκέντρωση επιχειρήσεις είναι οι ακόλουθες:

1. Η Aroundtown Ltd που είναι εταιρεία δεόντως εγγεγραμμένη σύμφωνα με τους νόμους της Κυπριακής Δημοκρατίας και πρόκειται για την κύρια εταιρεία συμμετοχών (holding company) του ομίλου Aroundtown. Η Aroundtown Ltd παρέχει στις θυγατρικές της και στις άλλες συγγενικές εταιρείες εντός του ομίλου, χρηματοδότηση σχετικά με τις επενδύσεις τους. Η Aroundtown Ltd ανήκει εξ' ολοκλήρου στην Aroundtown SA. Η εν λόγω εταιρεία δραστηριοποιείται στον τομέα των επενδύσεων και των χρηματοδοτήσεων.

Η Aroundtown SA, μητρική εταιρεία της Aroundtown Ltd και του Ομίλου, είναι εταιρεία που ασχολείται με επενδύσεις σε ποιοτικά ακίνητα, τα οποία παράγουν εισόδημα με δυνατότητες προστιθέμενης αξίας, σε κεντρικές τοποθεσίες ευρωπαϊκών πόλεων, κυρίως στη Γερμανία και την Ολλανδία. Ο Όμιλος Aroundtown επενδύει σε εμπορικά και οικιστικά ακίνητα τα οποία παρουσιάζουν προοπτικές ανάπτυξης. Το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου αποτελείται από περιουσιακά στοιχεία και περιλαμβάνει γραφεία, ξενοδοχεία, κατοικίες, και άλλα ακίνητα, τα οποία βρίσκονται σε μεγάλες Ευρωπαϊκές πόλεις, με υψηλή διαφοροποίηση ενοικιαστών. Η Aroundtown SA είναι μία από τις μεγαλύτερες εισηγμένες εμπορικές εταιρείες ακινήτων στην Ευρώπη, με μετοχές εισηγμένες στο χρηματιστήριο αξιών της Φρανκφούρτης.

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.
------	------	------	--------	--------

Ο Όμιλος Aroundtown έχει παρουσία στην κυπριακή αγορά απόκτησης και/ή ιδιοκτησίας ακινήτων, τόσο εμπορικής όσο και οικιστικής φύσης. Η υφιστάμενη παρουσία του Ομίλου Aroundtown στις κυπριακές αγορές είναι έμμεση και αφορά επενδύσεις σε ακίνητα μέσω κοινοπραξιών ή/και θυγατρικών εταιρειών συμμετοχών. [.....].

[.....]

2. Η REM International (Cyprus) Ltd που είναι εταιρεία δεόντως εγγεγραμμένη σύμφωνα με τους νόμους της Κυπριακής Δημοκρατίας και είναι ένας από τους μετόχους της Kition Ocean Holdings Limited. [.....].

[.....]

3. Η Kition που είναι εταιρεία δεόντως εγγεγραμμένη σύμφωνα με τους νόμους της Κυπριακής Δημοκρατίας. Μέτοχοι της εν λόγω εταιρείας είναι η Prosperity Group CY Ltd και η REM, καθεμία από τις οποίες κατέχει το [.....]. Η Kition είναι όχημα κοινοπραξίας, το οποίο συστάθηκε ως προϋπόθεση για τη σύναψη της Σύμβασης Παραχώρησης, στην οποία ως Ανάδοχος έχει αναλάβει, μεταξύ άλλων, το αποκλειστικό δικαίωμα και την υποχρέωση να σχεδιάσει, να κατασκευάσει, να χρηματοδοτήσει, να λειτουργήσει, να συντηρήσει και αναλόγως, να επιστρέψει στην Κυβέρνηση της Κυπριακής Δημοκρατίας το Λιμάνι και την Μαρίνα της Λάρνακας καθώς και την Περιοχή των Ακινήτων ως αυτή καθορίζεται στη Σύμβαση Παραχώρησης. Η εν λόγω πράξη εγκρίθηκε από την Επιτροπή με απόφασή της αρ.37/2020 και ημερομηνία 15/9/2020.

Την 11^η Νοεμβρίου 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 εν λόγω κοινοποίηση δημοσιεύθηκε στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας στις 22 Φεβρουαρίου 2022, όπως ορίζει το άρθρο 10 του Νόμου.

Η Υπηρεσία της Επιτροπής Προστασίας του Ανταγωνισμού (εφεξής 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

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

ημερομηνία 22 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:

Δυνάμει της Σύμβασης Παραχώρησης της 4ης Δεκεμβρίου 2020 για την ανάπτυξη της περιοχής του Λιμανιού και της Μαρίνας Λάρνακας, η οποία συμφωνία συνομολογήθηκε μεταξύ της Kition, ως της αναδόχου της παραχώρησης, και της Κυβέρνησης της Κυπριακής Δημοκρατίας, ως παραχωρούσας αρχής (στο εξής η «Σύμβαση Παραχώρησης»), έχει παραχωρηθεί στην Kition το αποκλειστικό δικαίωμα και η υποχρέωση να σχεδιάσει, να κατασκευάσει, να χρηματοδοτήσει, να λειτουργεί, να συντηρεί και, κατά τη λήξη ή/και τερματισμό της Σύμβασης Παραχώρησης, να επιστρέψει αναλόγως στην Κυβέρνηση της Κυπριακής Δημοκρατίας το λιμάνι, τη μαρίνα και την ακίνητη ιδιοκτησία στην περιοχή. Οι όροι της Σύμβασης Παραχώρησης, καθώς και οι υπηρεσίες που θα παρέχονται στο πλαίσιο της Σύμβασης Παραχώρησης, συμπεριλαμβανομένων και των υπηρεσιών που θα παρέχονται, έχουν εξεταστεί εκτενώς από την Επιτροπή στο πλαίσιο έκδοσης της Απόφασης της με αριθ. 37/2020.

Οι υφιστάμενοι μέτοχοι της Kition είναι οι Prosperity και η REM κατά [.....]. Σύμφωνα με την κοινοποιηθείσα πράξη το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της REM [.....] θα εξαγοραστεί από την Aroundtown Ltd. Ως αποτέλεσμα της εξαγοράς του 100% του μετοχικού κεφαλαίου της REM από την Aroundtown Ltd [.....], είτε πριν ή μετά από την εξαγορά της REM από την Aroundtown Ltd, η Aroundtown Ltd θα καταλήξει να κατέχει, μέσω της REM, το [.....] του εκδομένου μετοχικού κεφαλαίου της Kition και η Prosperity θα κατέχει το [.....] του εκδομένου μετοχικού κεφαλαίου της Kition.

Ως αποτέλεσμα της Συναλλαγής, η Aroundtown Ltd θα αποκτήσει έμμεσα το [.....] της Kition. Ως εκ τούτου, η Συναλλαγή έχει ως αποτέλεσμα την απόκτηση ελέγχου επί της Kition, που θα κατέχει τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που του παραχωρούνται δυνάμει της Σύμβασης Παραχώρησης.

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

[.....] η παρούσα Κοινοποίηση καταχωρήθηκε στην βάση του άρθρου 10(2) του Νόμου, το οποίο καταγράφει ότι «η κοινοποίηση μπορεί επίσης να γίνεται στις περιπτώσεις που οι συμμετέχουσες επιχειρήσεις αποδεικνύουν στην Υπηρεσία την ύπαρξη καλόπιστης προθέσεως για σύναψη συμφωνίας ή σε περίπτωση δημόσιας πρότασης εξαγοράς, εφόσον έχουν ανακοινώσει πρόθεση ή οριστική απόφαση ανάλογης πρότασης υπό την προϋπόθεση ότι η σχεδιαζόμενη συμφωνία ή δημόσια πρόταση εξαγοράς θα καταλήξει σε συγκέντρωση μείζονος σημασίας.». Τα μέρη επισύναψαν επιστολή με την οποία δήλωσαν την καλόπιστη πρόθεση τους για ολοκλήρωση της Συναλλαγής και τις βασικές παραμέτρους που πρόκειται να συμφωνηθούν/συμφωνούνται μεταξύ τους. Περαιτέρω, επισύναψαν ενημερωτική επιστολή εκ μέρους της Kitition προς το Υπουργείο σχετικά με την πρόθεση των μερών να προβούν σε αλλαγή του κατοχικού καθεστώτος της Kitition με συγκεκριμένο τρόπο.

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.

Κατά την ημερομηνία κλεισίματος της παρούσας πράξης, στη βάση της Συμφωνίας, προκύπτει μεταβολή ελέγχου της Kitition, από κοινό έλεγχο της από τις Prosperity και REM σε αποκλειστικό έλεγχο της από την Aroundtown, μέσω της REM.

Η Επιτροπή, λαμβάνοντας υπόψη τα πραγματικά στοιχεία και γεγονότα που περιβάλλουν την υπό εξέταση πράξη συγκέντρωσης και αφού προέβη στην αξιολόγηση των όρων των πιο πάνω πράξεων 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, πληροί την έννοια της συγκέντρωσης και θα επιφέρει αλλαγή ελέγχου επί μόνιμης βάσης του Στόχου, αφού η Aroundtown θα αποκτήσει το μετοχικό κεφάλαιο της REM και μετά τις εσωτερικές διαδικασίες για αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου κατ' επέκταση τον αποκλειστικό έλεγχο της Kitition, ο οποίος πριν την ολοκλήρωση της παρούσης ήταν κοινός έλεγχος από την Prosperity και την REM.

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

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

Σύμφωνα με τα στοιχεία της κοινοποίησης, για το οικονομικό έτος 2020, ο συνολικός κύκλος εργασιών του ομίλου Aroundtown, ανήλθε περίπου €[.....]. Ο κύκλος εργασιών του Λιμανιού και της Μαρίνας Λάρνακας στα οποία θα δραστηριοποιηθεί η Kition βάσει της Συμφωνίας Παραχώρησης (ο Στόχος) για το 2020 ανήλθε στα €[.....] (€[.....] από το Λιμάνι Λάρνακας και €[.....] από τη Μαρίνα Λάρνακας).

Επιπρόσθετα, ως αναφέρεται στην κοινοποίηση, τόσο ο Όμιλος Aroundtown, όσο και ο Στόχος, δραστηριοποιούνται εντός της Κυπριακής Δημοκρατίας. Με βάση τα στοιχεία της κοινοποίησης, για το οικονομικό έτος 2020 ο κύκλος εργασιών αναφορικά με τον Όμιλο Aroundtown ανήλθε στις €[.....]. Ο κύκλος εργασιών του Στόχου στην Κύπρο κατά το 2020, ήταν €[.....] (€[.....] από το Λιμάνι Λάρνακας και €[.....] από τη Μαρίνα Λάρνακας).

Η Επιτροπή προχώρησε στον καθορισμό της σχετικής αγοράς προς αξιολόγηση της συμβατότητας, της υπό αναφορά συγκέντρωσης με την ανταγωνιστική 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 Aroundtown Ltd παρέχει στις θυγατρικές της και στις άλλες συγγενικές εταιρείες εντός του ομίλου, χρηματοδότηση σχετικά με τις επενδύσεις τους. Η εν λόγω εταιρεία ανήκει στην Aroundtown SA, εταιρεία δεόντως εγγεγραμμένη σύμφωνα με τους νόμους του Λουξεμβούργου. Η Aroundtown SA ασχολείται με επενδύσεις σε ποιοτικά ακίνητα, τα οποία παράγουν εισόδημα με δυνατότητες προστιθέμενης αξίας, σε κεντρικές τοποθεσίες ευρωπαϊκών πόλεων, κυρίως στη Γερμανία και την Ολλανδία.

Η Kition Ocean Holdings Limited είναι όχημα κοινοπραξίας, το οποίο συστάθηκε ως προϋπόθεση για τη σύναψη της Σύμβασης Παραχώρησης στην οποία είναι Ανάδοχος της Παραχώρησης, μέσω της οποίας έχει αναλάβει, μεταξύ άλλων, το αποκλειστικό δικαίωμα και την υποχρέωση να σχεδιάσει, να κατασκευάσει, να χρηματοδοτήσει, να λειτουργήσει, να συντηρήσει και αναλόγως, να επιστρέψει στην Κυβέρνηση της Κυπριακής Δημοκρατίας το Λιμάνι και την Μαρίνα της Λάρνακας καθώς και την Περιοχή των Ακινήτων ως αυτή ορίζεται στη Συμφωνία Παραχώρησης. Η Επιτροπή, αφού έλαβε υπόψη της όλα τα στοιχεία του διοικητικού φακέλου καθώς και σχετική νομολογία, κατέληξε ότι, για σκοπούς αξιολόγησης της παρούσας πράξης

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

συγκέντρωσης ως σχετικές αγορές προϊόντος ορίζονται οι: (Α) Αγορά διαχείρισης και παροχής Λιμενικών (Θαλάσσιων) Υπηρεσιών, (Β) Αγορά διαχείρισης τερματικού πολλαπλών χρήσεων (γενικού φορτίου, επιβατών κ.ά.), (Γ) Αγορά διαχείρισης και παροχής υπηρεσιών Εμπορευματοκιβωτίων - Υπηρεσίες Στοιβάσας, (Δ) Αγορά διαχείρισης και παροχής υπηρεσιών μαρίνας, (Ε) Αγορά ανάπτυξης και εκμίσθωσης ακινήτων πολυτελείας, (ΣΤ) Αγορά διαχείρισης και λειτουργίας ξενοδοχειακών μονάδων πέντε αστέρων και ξενοδοχείων boutique.

Η γεωγραφική αγορά για τις σχετικές αγορές προϊόντων/υπηρεσιών (Α) διαχείρισης και παροχής Λιμενικών (Θαλάσσιων) Υπηρεσιών, (Β) διαχείρισης τερματικού πολλαπλών χρήσεων (γενικού φορτίου, επιβατών κ.ά.), (Γ) διαχείρισης και παροχής υπηρεσιών Εμπορευματοκιβωτίων - Υπηρεσίες Στοιβάσας, είναι τα λιμάνια Λεμεσού και Λάρνακας, για τις σχετικές αγορές (Δ) διαχείρισης και παροχής υπηρεσιών μαρίνας, (Ε) ανάπτυξης και εκμίσθωσης ακινήτων πολυτελείας είναι οι μαρίνες Λεμεσού, St Raphael και Λάρνακας και για τη σχετική αγορά (ΣΤ) διαχείρισης και λειτουργίας ξενοδοχειακών μονάδων πέντε αστέρων και ξενοδοχείων boutique είναι οι μαρίνες St Raphael και Λάρνακας.

Η συγκέντρωση δεν εγείρει οποιοσδήποτε οριζόντιες επικαλύψεις, καθώς ο κύκλος εργασιών των επιχειρήσεων που ανήκουν στον Όμιλο Aroudtown εντός της Κυπριακής Δημοκρατίας, είναι πολύ περιορισμένος και σε κάθε περίπτωση δεν προέρχεται από δραστηριοποίηση στις σχετικές αγορές (α) – (στ) εντός των οποίων δραστηριοποιείται η Kition βάσει της Σύμβασης Παραχώρησης.

Περαιτέρω, διαπιστώνεται ότι η συγκέντρωση δεν εγείρει οποιοσδήποτε κάθετες σχέσεις μεταξύ των δραστηριοτήτων των επιχειρήσεων που ανήκουν στον Όμιλο Aroudtown και των δραστηριοτήτων της Kition εντός της Κυπριακής Δημοκρατίας. Σημειώνεται σχετικά ότι οι επιχειρήσεις που ανήκουν στον Όμιλο Aroudtown δεν έχουν συναλλαγές σε σχέση με υπηρεσίες που σχετίζονται με το λιμάνι και τη μαρίνα Λάρνακας.

Ως εκ τούτου, η Επιτροπή καταλήγει ότι στην εν λόγω συγκέντρωση δεν δημιουργείται επηρεαζόμενη αγορά με βάση το Παράρτημα Ι του Νόμου λόγω οριζόντιας ή κάθετης σχέσης μεταξύ των συμμετεχουσών επιχειρήσεων στην Κύπρο. Επιπρόσθετα, δεν προκύπτουν οποιοσδήποτε άλλες αγορές στις οποίες ενδέχεται να έχει σημαντικές επιπτώσεις η κοινοποιούμενη συγκέντρωση.

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

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.

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
