

Αρ. Φακέλου: 08.05.001.021.003

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

**Κοινοποίηση συγκέντρωσης αναφορικά με την απόκτηση κοινού ελέγχου επί  
της Parklane Hotels Limited από την Invel Real Estate Partners Three Ltd,  
Prodea Real Investment Company SA και Papabull Investments Ltd, μέσω της  
Vibrana Holdings 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: 29 Μαρτίου 2021

**ΑΠΟΦΑΣΗ**

Αντικείμενο εξέτασης της παρούσας υπόθεσης αποτελεί η πράξη συγκέντρωσης που κοινοποιήθηκε στην Επιτροπή Προστασίας του Ανταγωνισμού (εφεξής η «Επιτροπή») στις 18/1/2021, από τις εταιρείες Invel Real Estate Three Limited (στο εξής η «IREP3»), Prodea Real Estate Investment Company S.A (στο εξής η «Prodea») και Papabull Investments Limited (στο εξής η «Papabull»), σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 10 του περί Ελέγχου των Συγκεντρώσεων Επιχειρήσεων Νόμου του 2014 (εφεξής ο «Νόμος»).

Η εν λόγω κοινοποίηση αφορά συγκέντρωση, βάσει της οποίας η Prodea (πρώην NBG Pangaea Real Estate Investment Company), η IREP3 και η Papabull θα

αποκτήσουν μέσω της Vibrana Holdings Limited (στο εξής η «Vibrana») το μετοχικό κεφάλαιο της Parklane Hotels Limited (στο εξής η «Parklane»).

Οι συμμετέχουσες στην παρούσα συγκέντρωση επιχειρήσεις είναι οι ακόλουθες:

1. Η IREP3 που αποτελεί εταιρεία δεόντως εγγεγραμμένη σύμφωνα με τους νόμους των νησιών της Μάγχης. Η IREP3 ιδρύθηκε για να ενεργήσει ως φορέας συν-επένδυσης για τον Όμιλο Invel. Οι επενδύσεις της IREP3 είναι:

α) το ποσοστό [.....]% της Flowpulse Limited η οποία κατέχει ένα μη ελεγχόμενο μετοχικό μερίδιο [.....]% στην Vibrana Holdings Limited, η οποία κατέχει την Cyprus Tourism Development Public Company Limited. Σημειώνεται ότι με την ολοκλήρωση της συγκέντρωσης με αρ. φακ. 08.05.001.021.004, η IREP3 (μέσω της Flowpulse) μαζί με τη Parabull και την Prodea θα κατέχουν κοινό έλεγχο επί της Vibrana,

β) [.....]<sup>1</sup>,

γ) [.....],

δ) [.....]<sup>2</sup>,

ε) [.....] και

στ) [.....].

Ο Όμιλος Invel ιδρύθηκε το 2013 και επικεντρώνεται πρωτίστως στις ευκαιρίες επενδύσεων και διαχείρισης περιουσιακών στοιχείων στις ευρωπαϊκές αγορές ακινήτων.

Η Invel Real Estate Management Limited (στο εξής η «IREM») είναι ο ελεγκτικός φορέας διαχείρισης περιουσιακών στοιχείων εντός του Ομίλου Invel, και ελέγχει τις βασικές διαδικασίες λήψης αποφάσεων για τη διαχείριση επενδύσεων και διαχείρισης περιουσιακών στοιχείων του ομίλου Invel.

Η συνδεδεμένη εταιρεία του ομίλου IREP3 με έδρα την Κύπρο είναι η Invel Real Estate Management (Cyprus) Limited (στο εξής η «IREM Cyprus»).

[.....]

[.....]

Η Επιτροπή σημειώνει ότι την 1/3/2019, βάσει σχετικής της απόφασης κήρυξε την κοινοποίηση συγκέντρωσης αναφορικά με την απόκτηση του μετοχικού

---

<sup>1</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>2</sup> Απόφαση Επιτροπής αρ.11/2019 ημερομηνίας 1/3/2019 - Κοινοποίηση συγκέντρωσης αναφορικά με την απόκτηση του μετοχικού κεφαλαίου των εταιρειών Aphrodite Hills resort Ltd και Aphrodite Springs Public Ltd από την Invel Real Estate Management Ltd. Σημειώνεται ότι η εν λόγω συγκέντρωση δεν υλοποιήθηκε.

κεφαλαίου των εταιρειών Aphrodite Hills Resort Ltd και Aphrodite Springs Public Ltd από την Invel Real Estate Management Ltd (αριθμό φακ. 8.13.019.04). Η συγκεκριμένη πράξη βασιζόταν σε δύο στάδια, ως ακολούθως:

Στάδιο 1: Σύμφωνα με τους όρους της Συμφωνίας Μετόχων, η Pangaea, θα αποκτούσε ένα άμεσο ελεγχόμενο μετοχικό μερίδιο [.....]% στην Aphrodite Hills Resort Limited. Η Pangaea επίσης θα αποκτούσε άμεσο μετοχικό μερίδιο [.....]% στην Aphrodite Springs Public Limited.

Στάδιο 2: Σύμφωνα με τις συμμετέχουσες, η Pangaea, η οποία κατά την περίοδο της συναλλαγής ελεγχόταν από την National Bank of Greece, μετά τη λήξη της εν λόγω Συμφωνίας Μετόχων στις 31 Μαρτίου του 2019, θα ελεγχόταν εξολοκλήρου σε μόνιμη βάση από τον μέτοχο που κατέχει την πλειοψηφία των μετοχών της, ήτοι την IREP3. Ως εκ τούτου, με την ολοκλήρωση της προτεινόμενης συναλλαγής, η IREP3 θα είχε τον αποκλειστικό έλεγχο επί των Επιχειρήσεων-Στόχου (Aphrodite Hills Resort Limited και Aphrodite Springs Public Limited), αφού θα αποκτούσε τον έλεγχο επί της Pangaea.

Η Aphrodite Hills Resort Limited κατείχε το 5\* αστέρων ξενοδοχείο Aphrodite Hills Hotel, στην επαρχία Πάφου ενώ η Aphrodite Springs Public Limited δεν είχε καθόλου δραστηριότητες. Σύμφωνα με τις συμμετέχουσες, στην παρούσα κοινοποίηση, το δεύτερο στάδιο της εν λόγω συγκέντρωσης δεν υλοποιήθηκε. Ως εκ τούτου, η Pangaea ελέγχει το Aphrodite Hills Hotel, εντούτοις, η IREP3 δεν ελέγχει την Pangaea.

Επιπρόσθετα, σημειώνεται ότι στις 23/3/2019, η Επιτροπή βάσει σχετικής της απόφασης με αρ. 17/2019, κήρυξε την κοινοποίηση συγκέντρωσης βάσει της οποίας η IREP3, μέσω της Vibrana, θα αποκτούσε το [.....]% του μετοχικού κεφαλαίου της Cyprus Tourism Development Public Company Limited ως συμβατή με τη λειτουργία του ανταγωνισμού στην αγορά. Η Vibrana, είναι εταιρεία δεόντως εγγεγραμμένη στη Κυπριακή Δημοκρατία και θα χρησιμοποιήτον αποκλειστικά από την Pangaea και την IREP3 για την απόκτηση της CTD. Η Vibrana απέκτησε τελικά μέσω Δημόσιας Πρότασης το 90% του μετοχικού κεφαλαίου της Cyprus Tourism Development Public Company Limited και η IREP3 μέσω της Flowpulse Ltd το υπόλοιπο [.....]%. Ως εκ τούτου, η Vibrana κατέχει έλεγχο επί της Cyprus Tourism Development Public Company Limited, ενώ η IREP3 δεν ελέγχει την Επιχείρηση Στόχο αφού δεν προχώρησε η συναλλαγή όπου η IREP3 θα αποκτούσε την πλειοψηφία των μετοχών της Pangaea.

2. Η Flowpulse που είναι εταιρεία δεόντως εγγεγραμμένη σύμφωνα με τους νόμους της Κυπριακής Δημοκρατίας. Η Flowpulse είναι θυγατρική [.....]% της IREP3 και έχει μετοχικό μερίδιο [.....]% στην Vibrana. Σημειώνεται ότι με την ολοκλήρωση της συγκέντρωσης με αρ. φακ. 08.05.001.021.004, η Flowpulse μαζί με τη Parabull και την Prodea θα κατέχουν κοινό έλεγχο επί της Vibrana.
3. Η Prodea (προηγουμένως γνωστή ως NBG Pangaea Real Estate Investment Company) που αποτελεί εταιρεία δεόντως εγγεγραμμένη σύμφωνα με τους νόμους της Ελλάδας, εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

[.....]

[.....]

Η Prodea και οι θυγατρικές της ασχολούνται με επενδύσεις στην αγορά ακινήτων και την ενεργό διαχείριση και εκμετάλλευση ακινήτων. Το χαρτοφυλάκιο ακινήτων της Prodea αποτελείται κυρίως από εμπορικά ακίνητα (πρωταρχικά από γραφεία και καταστήματα λιανικής) που κατέχονται άμεσα ή μέσω των θυγατρικών της. Αυτά τα ακίνητα βρίσκονται σε προνομιακές αστικές περιοχές σε όλη την Ελλάδα, την Ιταλία, την Κύπρο, την Βουλγαρία και τη Ρουμανία, οι οποίες μισθώνονται κυρίως σε κορυφαίους μπλε τσιπ (blue chip) ενοικιαστές.

Η Prodea έχει σήμερα έμμεσο μερίδιο συμμετοχής [.....]% στην The Cyprus Tourism Development Public Company Ltd (μέσω της Vibrana). Σύμφωνα με την κοινοποίηση με αρ. φακ. 08.05.001.021.004, η συμμετοχή αυτή θα μειωθεί στο [.....]% και η εν λόγω εταιρεία θα κατέχει κοινό έλεγχο επί της The Cyprus Tourism Development Public Company Ltd, μαζί με τη Parabull και τη IREP3 (μέσω της Flowpulse). Η The Cyprus Tourism Development Public Company Ltd έχει στην ιδιοκτησία της και λειτουργεί και διαχειρίζεται ξενοδοχείο ταξινομημένο ως πέντε αστέρων (5\*) από το Υφυπουργείο Τουρισμού της Κύπρου, το οποίο λειτουργεί υπό την επωνυμία The Landmark Nicosia Hotel (στο εξής το «Landmark») στη Λευκωσία.

Η Prodea έχει επίσης άμεσο ελεγχόμενο μερίδιο συμμετοχής [.....]% στην Aphrodite Hills Resort Limited, η οποία κατέχει και ελέγχει βάσει συμφωνίας διαχείρισης το ξενοδοχείο Aphrodite Hills Resort Hotel.

Η Prodea δραστηριοποιείται σήμερα στη λειτουργία και τη διαχείριση πέντε αστέρων (5\*) ξενοδοχείων στην Κυπριακή Δημοκρατία. Τα έσοδά της προέρχονται από το Landmark, που ανήκει στην CTDC, και από το Aphrodite Hills Hotel, που ελέγχεται από την Aphrodite Hills Resort Limited.

Επιπρόσθετα, σύμφωνα με τα στοιχεία της κοινοποίησης, η Prodea δραστηριοποιείται στην ενοικίαση ακινήτων για οικιστική χρήση (εξοχικών κατοικιών) στο θέρετρο Aphrodite Hills Resort στην επαρχία Πάφου λόγω του ελέγχου που κατέχει επί της Aphrodite Hills Resort Limited και στην εκμίσθωση καταστημάτων που βρίσκονται στις εγκαταστάσεις του εν λόγω ξενοδοχείου. Λαμβάνει επίσης εισόδημα από την ενοικίαση καταστημάτων που βρίσκονται στις εγκαταστάσεις του Landmark.

Η Prodea μέσω μιας από τις θυγατρικές της, τη CYREIT AIF Variable Investment Company Plc κατέχει ένα ακίνητο που λειτουργεί ως ξενοδοχείο τεσσάρων αστέρων (4 \*) στον Πρωταρά με την επωνυμία "Althea Hotel". Το ακίνητο έχει ενοικιαστεί σε τρίτο μέρος και λειτουργεί από τον ενοικιαστή.

Μέσω της CYREIT AIF Variable Investment Company Plc, η Prodea, έχει επίσης έσοδα από ενοικιάσεις από την ενοικίαση γραφείων στη Λάρνακα, τη Λεμεσό, τη Λευκωσία και την Πάφο και από την ενοικίαση καταστημάτων λιανικής στη Λεμεσό, Λευκωσία και Πάφο.

Η Prodea κατέχει και ελέγχει το [.....]% των μετοχών διαχείρισης και το [.....]% των επενδυτικών μετοχών της CYREIT AIF Variable Capital Investment Company Plc (στο εξής η «CYREIT»). Το υπόλοιπο [.....]% των επενδυτικών μεριδίων της CYREIT παραμένει στους άλλους [.....] επενδυτές της. Η CYREIT έχει στην κατοχή της, μέσω των θυγατρικών της, [.....] εμπορικά ακίνητα (γραφεία, καταστήματα, ξενοδοχεία), στην Κύπρο (Λευκωσία, Λεμεσό, Λάρνακα, Πάφο και Αμμόχωστο) με σκοπό της ενοικίασης τους σε τρίτους.

Επιπλέον, η Prodea μέσω μιας από τις θυγατρικές της, τη Quadratix κατέχει ακίνητα (υπεραγορά και γραφεία) στη Λεμεσό, τα οποία εκμισθώνονται σε τρίτους. Επίσης, μέσω της θυγατρικής της Lasmane Properties Ltd, έχει ακίνητη περιουσία στη Λευκωσία, η οποία παλαιότερα λειτουργούσε ως ξενοδοχείο "Holiday Inn". Το ακίνητο έχει εκμισθωθεί σε τρίτο μέρος και η Lasmane Properties Ltd βρίσκεται σε συνεργασία με τον ενοικιαστή για την ανακαίνιση του ξενοδοχείου. Το ξενοδοχείο θα λειτουργεί από τον ενοικιαστή και αναμένεται να λειτουργεί ως ξενοδοχείο τεσσάρων και πλέον αστέρων(4\*). Το ξενοδοχείο στη Λευκωσία βρίσκεται υπό ανακαίνιση και δεν λειτουργεί επί του παρόντος . Επίσης, ακόμα και όταν θα αρχίσει να λειτουργεί, η Prodea δεν θα συμμετάσχει ενεργά στη λειτουργία του ξενοδοχείου. Η Prodea θα λαμβάνει μόνο ενοίκιο.

4. Η Parabull που είναι εταιρεία δεόντως εγγεγραμμένη σύμφωνα με τους νόμους της Κυπριακής Δημοκρατίας. Η Parabull ιδρύθηκε το 2020 και θα

δραστηριοποιείται στον τομέα των επενδύσεων σε ακίνητα και της φιλοξενίας. Ο μοναδικός μέτοχος της Parabull είναι η IQ EQ Trustee Services (Cyprus) Limited η οποία ως διαχειριστής (trustee) ενός εμπιστεύματος (trust) του οποίου ο μοναδικός δικαιούχος (beneficiary) είναι ο [.....]. Η Parabull δεν έχει θυγατρικές ούτε λειτουργικές δραστηριότητες ή σημαντικές συμμετοχές. Η Parabull δεν έχει κύκλο εργασιών στην Κύπρο.

[.....].

Η IQ EQ Trustee Services (Cyprus) Limited είναι επαγγελματίας πάροχος υπηρεσιών με άδεια από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς Κύπρου που προσφέρει υπηρεσίες διαχειριστή (trustee) – [.....].

5. Η Vibrana που αποτελεί εταιρεία όχημα δεόντως εγγεγραμμένη σύμφωνα με τους νόμους της Κυπριακής Δημοκρατίας. Οι μέτοχοι της Vibrana είναι η Prodea με ελεγχόμενο μετοχικό μερίδιο [.....]% και η IREP3 με μη ελεγχόμενο έμμεσο μετοχικό μερίδιο [.....]%, μέσω της Flowpulse Limited. Η Vibrana κατέχει το [.....]% της εταιρείας Cyprus Tourism Development Company Limited και δεν έχει οποιοσδήποτε άλλες δραστηριότητες.

Σημειώνεται ότι σύμφωνα με τη κοινοποίηση με αρ. φακέλου 08.05.001.021.004, η Prodea (πρώην NBG Pangaea Real Estate Investment Company) θα πωλήσει στη Parabull το [.....]% του μετοχικού κεφαλαίου της Vibrana στην Parabull. Επιπρόσθετα, η IREP3 (μέσω της Flowpulse) θα αποκτήσει δικαιώματα αρνησικυρίας σε αποφάσεις στρατηγικής σημασίας. Ως αποτέλεσμα, οι Prodea, IREP3 (μέσω της Flowpulse) και Parabull θα κατέχουν κοινό έλεγχο επί της Vibrana. Η Vibrana κατέχει το [.....]% του μετοχικού κεφαλαίου της Cyprus Tourism Development Public Company Limited.<sup>3</sup>

Σημειώνεται επίσης ότι σύμφωνα με τις συμμετέχουσες, η Vibrana έχει μετανομαστεί σε MHV Mediterranean Hospitality Venture Limited (αντίγραφο πιστοποιητικό ημερομηνίας 20/1/21).

6. Η Parklane Hotels Limited που είναι ιδιοκτήτης και διαχειριστής της μικτής τουριστικής ανάπτυξης που αποτελείται από (α) Parklane, a Luxury Collection

---

<sup>3</sup> Απόφαση Επιτροπής αρ.17/2019 και ημερομηνία 23/3/2019 - Κοινοποίηση συγκέντρωσης αναφορικά με την απόκτηση του μετοχικού κεφαλαίου της The Cyprus Tourism Development Public Company Ltd από την Invel Real Estate Management Ltd, μέσω της Vibrana Holdings Ltd

Resort & Spa, Limassol (στο εξής το «Parklane Hotel») και (β) του οικιστικού συγκροτήματος γνωστό ως Park Tower που αποτελείται από είκοσι (20) οικιστικές μονάδες (στο εξής το «Park Tower»), [.....] εκ των οποίων έχουν ήδη εκμισθωθεί σε μακροχρόνια βάση μίσθωσης. Το Parklane Hotel κατατάσσεται στη κατηγορία από το Υφυπουργείο Τουρισμού ως ξενοδοχείο πέντε αστέρων και αποτελείται από 274 λειτουργικά δωμάτια και σουίτες (222 δωμάτια, 34 σουίτες ξενοδοχείου και 18 βίλες «Park Suites»), αίθουσες συσκέψεων, πισίνα, σπα και άλλες ανέσεις.

Το ξενοδοχείο λειτουργεί με άδεια franchise της Starwood EAME License and Services Company BVBA (ο «Franchisor») και φέρει την επωνυμία της συλλογής «Luxury Collection». Μετά από την συγκατάθεση του Franchisor, η άδεια franchise του ξενοδοχείου δεν θα επηρεαστεί από ενδεχόμενη αλλαγή ιδιοκτησίας του ξενοδοχείου και/ή της Εταιρείας. Η Parklane διαθέτει πλήρως επιτρεπόμενο και χωρίς επιβάρυνση συντελεστή δόμησης περίπου 4.265 τ.μ., διαθέσιμο για οικιστική ανάπτυξη. Η Parklane κατέχει το σύνολο του μεριδίου των τεσσάρων αγροτεμαχίων συνολικού ύψους 68.092τμ και της μίσθωσης ενός κρατικού παραθαλάσσιου οικοπέδου 17.393τμ που λήγει στις 18 Δεκεμβρίου 2050.

Η Parklane έχει [.....]% συμμετοχή στην Orto Holdings Limited, η οποία είναι ανενεργή από τον Απρίλιο του 2014. Η Parklane είναι επίσης ο μοναδικός ιδιοκτήτης των ακόλουθων εμπορικών επωνυμιών:

- The Villas at Park Lane
- Parklane Hotel
- Parklane Restaurant
- “Le Meridien Limassol”
- Parklane Realty

Σημειώνεται ότι η Εταιρεία υπέβαλε επίσης αίτηση στο Τμήμα Εφόρου Εταιρειών και Επίσημου Παραλήπτη για έγκριση της επωνυμίας "Parklane Resort & Spa".

Στις 19/1/2021, 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 5/2/21, όπως ορίζει το άρθρο 10 του Νόμου.

Η Υπηρεσία της Επιτροπής (εφεξής η «Υπηρεσία») αφού διεξήγαγε την προκαταρκτική αξιολόγηση της συγκέντρωσης σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Νόμου υπέβαλε στην Επιτροπή γραπτή έκθεση με ημερομηνία 26/1/2021, στην οποία καταγράφεται η αιτιολογημένη της γνώμη ως προς τη συμβατότητά ή μη, 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 υπό εξέταση συγκέντρωση πραγματοποιείται στη βάση:

- 1) Μνημονίου Συμφωνίας Αγοράς Μετοχών (στο εξής το «Μνημόνιο Συμφωνίας») ημερομηνίας 23/10/2020 μεταξύ της Invel Real Estate Management (Cyprus) Limited εκ μέρους των επενδυτών, Parklane Hotels Limited, Emerald Coast Properties Limited and C.C.C. Tourist Enterprises Public Company Limited (ως οι πωλητές) και
- 2) Συμφωνίας Αγοράς Μετοχών ημερομηνίας 30/12/2020 μεταξύ της Prodea, της Flowpulse και της Parabull Investments Limited (στο εξής η «Συμφωνία»).

Βάσει του Μνημονίου Συμφωνίας, η Invel Cyprus και/ή οι Συνεργάτες της («Associates») (όπως ορίζονται σε αυτό και περιλαμβάνει τη Vibrana που ελέγχεται από κοινού από τις Prodea, IREP3 και Parabull ως η υπόθεση 08.05.001.021.004) και η Prodea (στο εξής οι «Επενδυτές») συμφώνησαν με την Parklane και τους υφιστάμενους Μέτοχους της, για την απόκτηση άμεσα ή έμμεσα του [.....]% του εκδομένου μετοχικού κεφαλαίου της Parklane.

Η Επιτροπή λαμβάνοντας υπόψη τα προαναφερθέντα πραγματικά στοιχεία και γεγονότα που περιβάλλουν την υπό εξέταση πράξη συγκέντρωσης και αφού προέβη στην αξιολόγηση τους με βάση την έννοια της συγκέντρωσης, όπως αυτή καθορίζεται στο πιο πάνω άρθρο, καταλήγει ότι η υπό εξέταση πράξη υπό την έννοια του άρθρου 6(1)(α)(ii) του Νόμου πληροί την έννοια της συγκέντρωσης, εφόσον θα επιφέρει αλλαγή ελέγχου επί μόνιμης βάσης της Parklane από τη Vibrana.



Επίσης, με βάση τα στοιχεία που περιέχονται στο έγγραφο της κοινοποίησης, η Επιτροπή διαπιστώνει ότι στην υπό αναφορά συγκέντρωση πληρούνται οι προϋποθέσεις που το άρθρο 3(2)(α) του Νόμου θέτει και ως εκ τούτου, η κοινοποιηθείσα πράξη συγκέντρωσης είναι κατά Νόμο μείζονος σημασίας.

Συγκεκριμένα, ο συνολικός κύκλος εργασιών των εμπλεκόμενων επιχειρήσεων υπερβαίνει τα €3.500.000 για την κάθε μία. [...], ο παγκόσμιος κύκλος εργασιών της Prodea, το 2019 ανέρχεται σε €[...] και ο παγκόσμιος κύκλος εργασιών της Parabull το 2019 σε €[...]<sup>4</sup>. Η Vibrana πραγματοποίησε συνολικό παγκόσμιο κύκλο εργασιών €[...], το 2019 μέσω της δραστηριοποίησης της στο ξενοδοχείο Landmark. Η Parklane πραγματοποίησε συνολικό παγκόσμιο κύκλο εργασιών για το 2019 ύψους €[...].

Στην παρούσα πράξη συγκέντρωσης, οι IREM, IREM Cyprus του ομίλου Invel, Prodea, Vibrana καθώς και η Parklane δραστηριοποιούνται στην επικράτεια της Κυπριακής Δημοκρατίας.

[...]. Ο κύκλος εργασιών της IREM στην Κυπριακή Δημοκρατία προέρχεται από αμοιβές παροχής συμβουλών ακινήτων στην Aphrodite Hills Resort Limited. Για το οικονομικό έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020, εκτός από τα έσοδα από την IREM, η IREM Cyprus πραγματοποίησε επίσης κύκλο εργασιών από συμβουλευτικές υπηρεσίες ακινήτων που παρέχονται σε συνδεδεμένες οντότητες και στις θυγατρικές της Prodea, ως εξής:

[...]

[...].

Η Vibrana πραγματοποίησε κύκλο εργασιών εντός της Δημοκρατίας ύψους €[...] το 2019 μέσω της δραστηριοποίησης της στο ξενοδοχείο Landmark.

Η Parklane πραγματοποίησε κύκλο εργασιών στην Κυπριακή Δημοκρατία το 2019 ύψους €[...]. Τα έσοδα αυτά πηγάζουν €[...] από τη διαχείριση του Parklane Hotel, €[...] από την εκμίσθωση οικιστικών μονάδων της ανάπτυξης Park Tower και €[...] που προκύπτει από μια σειρά συμφωνιών αδειοδότησης (license agreements) για την χρήση του χώρου καταστημάτων/περιοχών στο Parklane Hotel στην επαρχία Λεμεσού.

---

<sup>4</sup> Η εν λόγω εταιρεία ιδρύθηκε το 2020

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 Ι του Νόμου.

Η Επιτροπή, αφού έλαβε υπόψη της όλα τα στοιχεία του διοικητικού φακέλου καθώς και σχετική νομολογία, κατέληξε ότι, για σκοπούς αξιολόγησης της παρούσας πράξης συγκέντρωσης ως σχετική αγορά προϊόντος και γεωγραφική αγορά ορίζονται:

- i. Η αγορά διαχείρισης και λειτουργίας πέντε (5\*) αστέρων ξενοδοχείων με γεωγραφική αγορά την επαρχία της Πάφου αναφορικά με το ξενοδοχείο Aphrodite Hills Hotel το οποίο βρίσκεται υπό τον αποκλειστικό έλεγχο της Prodea, την επαρχία Λευκωσίας, αναφορικά με το ξενοδοχείο Landmark και την επαρχία Λεμεσού αναφορικά με το ξενοδοχείο Parklane της.
- ii. Η υπο-αγορά εκμίσθωσης ακινήτων για εμπορική χρήση με γεωγραφική αγορά όλες οι επαρχίες της Κύπρου αναφορικά με τις δραστηριότητες που αφορούν την Prodea, την επαρχία Λευκωσίας για τις δραστηριότητες της Vibrana μέσω της The Cyprus Tourism Development Company Ltd και την επαρχία Λεμεσού για τις δραστηριότητες της Parklane.
- iii. Η υπο-αγορά εκμίσθωσης ακινήτων για οικιστική χρήση με γεωγραφική αγορά την επαρχία Πάφου για τις δραστηριότητες της Prodea και την επαρχία Λεμεσού για τις δραστηριότητες της Parklane.
- iv. Η αγορά παροχής συμβουλευτικών υπηρεσιών ακινήτων με γεωγραφική αγορά την επικράτεια της Κυπριακής Δημοκρατίας.

#### Αγορά διαχείρισης και λειτουργίας πέντε (5\*) αστέρων ξενοδοχείων

Η Prodea, δραστηριοποιείται στη λειτουργία (5\*) αστέρων ξενοδοχείου στην επαρχία της Πάφου, ήτοι του Aphrodite Hills Hotel και στην επαρχία Λευκωσίας με το ξενοδοχείο Landmark μέσω της Vibrana. Σημειώνεται ότι η Vibrana θα ελέγχεται από κοινού από τις Prodea, IREP3 (μέσω της Flowpulse) και Parabull.

Η IREP3 κατέχει ένα άμεσο μη ελεγχόμενο μετοχικό μερίδιο περίπου [.....]% στην Aphrodite Hills Resort Limited και δεν ελέγχει το ξενοδοχείο Aphrodite Hills Hotel στην Πάφο.

Όπως τα εμπλεκόμενα μέρη υποβάλλουν, η Parklane, λειτουργεί και διαχειρίζεται ξενοδοχείο ταξινομημένο ως πέντε αστέρων (5\*) υπό την επωνυμία Parklane στη Λεμεσό.

Τα εμπλεκόμενα μέρη υποβάλλουν ότι δεν υπάρχει οριζόντια επικάλυψη μεταξύ των δραστηριοτήτων των Prodea, Parabull και της Parklane στην αγορά διαχείρισης και λειτουργίας πέντε (5\*) αστέρων ξενοδοχεία ένεκα του ότι οι συμμετέχουσες δεν δραστηριοποιούνται στην ίδια επαρχία στην εν λόγω σχετική αγορά αλλά σε διαφορετικές επαρχίες, ήτοι της Πάφου, της Λευκωσίας και της Λεμεσού.

Οι συμμετέχουσες υποβάλλουν ότι δεν υπάρχει κάθετη σχέση μεταξύ των δραστηριοτήτων της Prodea και της Parabull και αυτών της Parklane, συγκεκριμένα, καμία από τις Prodea και Parabull και των θυγατρικών τους δεν είναι υφιστάμενος πελάτης ή προμηθευτής της Parklane.

Οι συμμετέχουσες υποβάλλουν ότι υπάρχει μόνο μια πιθανή κάθετη σχέση μεταξύ των δραστηριοτήτων της IREP3 και της Parklane από την παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών που παρέχει η IREM Cyprus στην IREM σε σχέση με ξενοδοχεία. Εντούτοις, Σύμφωνα με τα στοιχεία της κοινοποίησης, το μερίδιο αγοράς της Invel από την δραστηριοποίηση της αυτή εκτιμάται ότι είναι κάτω του [0-5]%.

Το μερίδιο αγοράς της Prodea στη σχετική αγορά διαχείρισης και λειτουργίας ξενοδοχείων πέντε αστέρων (5\*) και στην επαρχία Πάφου είναι περίπου [5-10]%, το ξενοδοχείο Landmark της Vibrana στην επαρχία Λευκωσίας είναι το μόνο 5\* ξενοδοχείο και της Parklane στη Λεμεσό είναι περίπου [5-10]%<sup>5</sup>.

Οι συμμετέχουσες υποβάλλουν ότι δεν προκύπτουν γειτονικές σχέσεις με την παρούσα κοινοποίηση.

Η Επιτροπή, λαμβάνοντας υπόψη όλα τα ενώπιον της στοιχεία, καθώς και το ότι η γεωγραφική αγορά στην οποία δραστηριοποιούνται οι συμμετέχουσες επιχειρήσεις στην αγορά διαχείρισης και λειτουργίας πέντε αστέρων (5\*) ξενοδοχείων είναι διαφορετική (η Parklane δραστηριοποιείται στην επαρχία της Λεμεσού και η Parabull και Prodea στην επαρχία Λευκωσίας και η Prodea στην επαρχία Πάφου), καταλήγει ότι στη παρούσα πράξη συγκέντρωσης δεν προκύπτει οριζόντια ή και γειτονική σχέση αναφορικά με τις δραστηριότητες των συμμετεχουσών στην παρούσα πράξη συγκέντρωσης.

---

<sup>5</sup> Στοιχεία από Υφυπουργείο Τουρισμού και Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου.

Όσον αφορά την κάθετη σχέση, αυτή δεν αποτελεί επηρεαζόμενη αγορά στη βάση του Παραρτήματος Ι καθότι τα μερίδια αγοράς των συμμετεχουσών είναι κάτω του ορίου του 25% που θέτει ο Νόμος.

Αγορά εκμίσθωσης ακινήτων για εμπορική χρήση και Αγορά παροχής συμβουλευτικών υπηρεσιών ακινήτων.

Σύμφωνα με την κοινοποίηση, η Parklane δραστηριοποιείται στην αγορά εκμίσθωσης ακινήτων για εμπορικούς σκοπούς στην επαρχία Λεμεσού.

Η Prodea εκμισθώνει ακίνητα για εμπορική χρήση σε όλες τις επαρχίες της Κύπρου.

Η IREP3 κατέχει ένα άμεσο μη ελεγχόμενο μετοχικό μερίδιο περίπου [.....]% στην Aphrodite Hills Resort Limited η οποία λαμβάνει εισόδημα από την ενοικίαση καταστημάτων που βρίσκονται στις εγκαταστάσεις του ξενοδοχείου Aphrodite Hills Hotel στην Πάφο.

Μέσω της συγκέντρωσης με αρ. φακ. 08.05.001.021.004, οι Parabull, IREP3 (μέσω της Flowpulse) και Prodea θα αποκτήσουν έλεγχο επί των ακινήτων για εμπορική χρήση στο ξενοδοχείο Landmark στη Λευκωσία, μέσω της Vibrana.

Ως εκ τούτου, προκύπτει οριζόντια σχέση στην εκμίσθωση ακινήτων για εμπορικούς σκοπούς στην επαρχία Λεμεσού.

Σύμφωνα με τα στοιχεία της κοινοποίησης, το μερίδιο αγοράς της Parklane για εκμίσθωση ακινήτων για εμπορική χρήση στη Λεμεσό και σε ολόκληρη την Κύπρο είναι [0-5]%. Το μερίδιο αγοράς της Prodea από την ενοικίαση ακινήτων για εμπορική χρήση στη Λεμεσό είναι [0-5]%.<sup>6</sup>

Ως εκ τούτου, σύμφωνα με τα στοιχεία που προσκόμισαν οι συμμετέχουσες, δεν προκύπτει επηρεαζόμενη αγορά βάσει του Παραρτήματος Ι του Νόμου στην υποαγορά εκμίσθωσης ακινήτων για εμπορικούς σκοπούς καθότι το συνδυασμένο μερίδιο των συμμετεχουσών είναι κάτω του ορίου του 15%.

Υπάρχει μια πιθανή κάθετη σχέση μεταξύ των δραστηριοτήτων της IREP3 και της Parklane από την παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών που παρέχει η IREM Cyprus

---

<sup>6</sup> Οι συμμετέχουσες υπολόγισαν τα μερίδια αγοράς τους βάσει στοιχείων της Στατιστικής Υπηρεσίας του Υπουργείου Οικονομικών («WHOLESALE AND RETAIL TRADE SURVEY»).

σε σχέση με ακίνητα. Το 2019, οι υπηρεσίες αυτές προσφέρθηκαν σε θυγατρικές εταιρείες της Prodea και για το ξενοδοχείο Landmark.

Σύμφωνα με τα στοιχεία της κοινοποίησης, το μερίδιο αγοράς της IREP3 από την δραστηριοποίηση της αυτή εκτιμάται ότι είναι κάτω του [0-5]%.

Με βάση τα στοιχεία της κοινοποίησης, δεν προκύπτει γειτονική σχέση αναφορικά με τις δραστηριότητες των συμμετεχουσών στην αγορά εκμίσθωσης ακινήτων για εμπορικούς σκοπούς στην παρούσα πράξη συγκέντρωσης.

Αγορά εκμίσθωση ακινήτων για οικιστική χρήση και Αγορά παροχής συμβουλευτικών υπηρεσιών ακινήτων.

Όσο αφορά τη διάθεση ακινήτων για οικιστικούς σκοπούς για τα οποία η Parklane Hotels Limited είχε το 2018 έσοδα περίπου €[.....], ενώ αντίστοιχα για το έτος 2019 και 2020 είχε [.....].

Σημειώνεται ότι οι συμμετέχουσες θεωρούν ότι, επειδή η εμπορική αξία για την οικιστική ανάπτυξη του Park Tower είναι η κατασκευή και διάθεση οικιστικών μονάδων υψηλών προδιαγραφών η αγορά στην οποία υπάγεται το έργο είναι αυτή της ανάπτυξης και διάθεσης κατοικιών/οικιστικών μονάδων. Δηλαδή, παρόλο που η διάθεση των οικιστικών μονάδων στο έργο Park Tower διευκολύνεται μέσω μακροχρόνιων μισθώσεων, είναι η θέση των συμμετεχουσών ότι η αγορά στην οποία η Parklane ανταγωνίζεται για αυτές τις οικιστικές μονάδες δεν είναι η αγορά ενοικιασθέντων / ενοικιαζόμενων οικιστικών μονάδων, αλλά η συνολική αγορά ανάπτυξης και διάθεσης οικιστικών μονάδων.

Σημειώνεται επίσης από τις συμμετέχουσες ότι, οι [.....] οικιστικές μονάδες (συνολικά) από τις οποίες αποτελείται το έργο Park Tower, αποτελούν μόνο ένα πολύ μικρό μέρος της συνολικής αγοράς για οικιστικές μονάδες στην Κύπρο.<sup>7</sup>

Σύμφωνα με τα στοιχεία της κοινοποίησης, η Prodea δραστηριοποιείται στην ενοικίαση ακινήτων για οικιστική χρήση (εξοχικών κατοικιών) στο θέρετρο Aphrodite Hills Resort, στην επαρχία Πάφου, λόγω του ελέγχου που κατέχει επί της Aphrodite Hills Resort Limited.

---

<sup>7</sup> Στατιστική Υπηρεσία του Υπουργείου Οικονομικών -ΑΔΕΙΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ ΑΝΑ ΤΥΠΟ ΕΡΓΟΥ, ΙΑΝ-ΔΕΚ 2019/2018

Η IREP3 κατέχει ένα άμεσο μη ελεγχόμενο μετοχικό μερίδιο περίπου [.....]% στην Aphrodite Hills Resort Limited η οποία λαμβάνει εισόδημα από την ενοικίαση εξοχικών κατοικιών που βρίσκονται στις εγκαταστάσεις του ξενοδοχείου Aphrodite Hills Hotel στην Πάφο.

Η Επιτροπή, λαμβάνοντας υπόψη όλα τα ενώπιον της στοιχεία, καθώς και το ότι η γεωγραφική αγορά στην οποία δραστηριοποιούνται οι συμμετέχουσες επιχειρήσεις στην υπο-αγορά εκμίσθωσης ακινήτων για οικιστική χρήση είναι διαφορετική (η Parklane δραστηριοποιείται στην επαρχία της Λεμεσού και η Prodea στην επαρχία επαρχία Πάφου), καταλήγει ότι στη παρούσα πράξη συγκέντρωσης δεν προκύπτει οριζόντια ή και γειτονική σχέση αναφορικά με τις δραστηριότητες των συμμετεχουσών στην παρούσα πράξη συγκέντρωσης.

Υπάρχει μια πιθανή κάθετη σχέση μεταξύ των δραστηριοτήτων της IREP3 και της Parklane από την παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών που παρέχει η IREM Cyprus σε σχέση με ακίνητα. Το 2019, οι υπηρεσίες αυτές προσφέρθηκαν σε θυγατρικές εταιρείες της Prodea.

Σύμφωνα με τα στοιχεία της κοινοποίησης, το μερίδιο αγοράς της IREP3 από την δραστηριοποίηση της αυτή εκτιμάται ότι είναι [0-5]%.

Ως εκ τούτου, δεν προκύπτει επηρεαζόμενη αγορά στην εν λόγω αγορά στη βάση του Παραρτήματος I του Νόμου.

Σύμφωνα με τις πρόνοιες του Νόμου και συγκεκριμένα των άρθρων 20 και 21, το κριτήριο βάσει του οποίου μια συγκέντρωση κηρύσσεται συμβατή ή ασυμβίβαστη με τις απαιτήσεις της ανταγωνιστικής αγοράς αφορά τη σημαντική παρακώληση του αποτελεσματικού ανταγωνισμού στη Δημοκρατία ή σε σημαντικό τμήμα αυτής, ιδίως ως αποτέλεσμα της δημιουργίας ή της ενίσχυσης δεσπόζουσας θέσης στις επηρεαζόμενες αγορές.

Όπως προκύπτει από τα ανωτέρω, τα σχετικά μερίδια αγοράς των συμμετεχουσών επιχειρήσεων δεν υπερβαίνουν τα όριο που θέτει ο Νόμος για ύπαρξη επηρεαζόμενης αγοράς.

Με βάση τα πιο πάνω και όλα τα στοιχεία του διοικητικού φακέλου, η Επιτροπή καταλήγει ότι δεν υφίστανται άλλες αγορές στις οποίες η κοινοποιούμενη

συγκέντρωση ενδέχεται να έχει σημαντικές επιπτώσεις, με βάση τις πρόνοιες του Νόμου.

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.

ΛΟΥΚΙΑ ΧΡΙΣΤΟΔΟΥΛΟΥ  
Πρόεδρος της Επιτροπής Προστασίας Ανταγωνισμού