



**ΚΥΠΡΙΑΚΗ
ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ**



**ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ
ΤΟΥ ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΜΟΥ**

Απόφαση ΕΠΑ: 59/2019

Αρ. Φακέλου: 8.13.019.41

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

**Κοινοποίηση συγκέντρωσης αναφορικά με την απόκτηση μετοχικού
κεφαλαίου της Olympic Lagoon Hotels Limited από την Kanika Group Ltd,
μέσω της Kanika Hotels Ltd.**

Επιτροπή Προστασίας του Ανταγωνισμού:

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

Ημερομηνία απόφασης: 24 Οκτωβρίου 2019

ΑΠΟΦΑΣΗ

Αντικείμενο εξέτασης της παρούσας υπόθεσης αποτελεί η πράξη συγκέντρωσης που κοινοποιήθηκε στην Επιτροπή στις 27 Σεπτεμβρίου 2019, εκ μέρους της Kanika Group Ltd (στο εξής η «Kanika Group»), 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, σύμφωνα με την οποία η Kanika Group μέσω της εταιρείας Kanika Hotels Ltd (στο εξής η «Kanika Hotels») θα αποκτήσει μετοχικό κεφάλαιο της Olympic Lagoon Hotels Limited (στο εξής η «Olympic Lagoon» ή η «Επιχείρηση Στόχος»). Οι συμμετέχουσες στην παρούσα συγκέντρωση επιχειρήσεις είναι οι ακόλουθες:

1. Η Kanika Group Ltd που είναι εταιρεία δεόντως εγγεγραμμένη σύμφωνα με τους νόμους της Κυπριακής Δημοκρατίας και δραστηριοποιείται μέσω των θυγατρικών της εταιρειών στην ιδιοκτησία, λειτουργία και διαχείριση ξενοδοχείων, στην αξιοποίηση γης, στη διαχείριση ακίνητων εκ μέρους πελατών και στις ενοικιάσεις ιδιοκτήτων γραφειακών συγκροτημάτων.
2. Η Kanika Hotels Ltd που είναι θυγατρική της Kanika Group Ltd και είναι εταιρεία δεόντως εγγεγραμμένη σύμφωνα με τους νόμους της Κυπριακής Δημοκρατίας που δραστηριοποιείται στη λειτουργία και διαχείριση ξενοδοχείων.
3. Η Olympic Lagoon που είναι εταιρεία δεόντως εγγεγραμμένη σύμφωνα με τους νόμους της Κυπριακής Δημοκρατίας και δραστηριοποιείται στη διαχείριση ξενοδοχείων με την επωνυμία Olympic Lagoon. Η εν λόγω εταιρεία διαχειρίζεται και ελέγχει το ξενοδοχείο Olympic Lagoon Resort στην Αγία Νάπα. Η Kanika Hotels κατέχει το 78,4% του εκδομένου κεφαλαίου της Επιχείρησης Στόχος, ενώ το υπόλοιπο 21,6% κατέχεται από την Amathus Public Limited.

Η Επιχείρηση Στόχος κατέχει από κοινού με την K.A. Olympic Lagoon Limited τον έλεγχο του ξενοδοχείου Olympic Lagoon Resort στην Πάφο (που προηγουμένως ονομαζόταν Paphos Amathus).

Στις 2 Οκτωβρίου 2019, ο 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 18 Οκτωβρίου 2019, 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 22 Οκτωβρίου 2019, 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 τον 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 (στο εξής η «Συμφωνία») ημερομηνίας 22 Αυγούστου 2019 μεταξύ των Εταιρειών Amathus Public Limited και Kanika Hotels.

Στη βάση της Συμφωνίας, η Kanika Hotels θα αποκτήσει το 21,6% του μετοχικού κεφαλαίου της Επιχείρησης Στόχου από την Amathus Public Limited. Σημειώνεται ότι η Kanika Hotels κατέχει ήδη το 78,4% του εκδομένου κεφαλαίου της Επιχείρησης Στόχου.

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 Επιτροπή σημειώνει ότι παρόλο που η Amathus Public Limited είχε μειοψηφικό κεφάλαιο στην Επιχείρηση Στόχο, ως αποτέλεσμα των Reserved Matters που υφίστανται στην Συμφωνία Μετόχων, είχε από κοινού έλεγχο της Επιχείρησης Στόχου μαζί με την Kanika Hotels. Μετά την ολοκλήρωση της συναλλαγής, η Kanika Group θα κατέχει το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Επιχείρησης Στόχου, δηλαδή την αποκλειστική διαχείριση του ξενοδοχείου Olympic Lagoon Resort στην Αγία Νάπα.

Σημειώνεται ότι η Kanika Hotels και η Amathus Public Limited θα συνεχίσουν να ελέγχουν από κοινού το ξενοδοχείο Olympic Lagoon Resort στην Πάφο, παρά την αποχώρηση της Amathus Public Limited από την Επιχείρηση Στόχο. Αναφορικά με το ξενοδοχείο Olympic Lagoon Resort Αγίας Νάπας (το οποίο βρίσκεται υπό την διαχείριση και τον έλεγχο της Επιχείρησης Στόχου), μετά την ολοκλήρωση της παρούσας συγκέντρωσης θα βρίσκεται υπό τον αποκλειστικό έλεγχο της Kanika Hotels, σε αντίθεση με σήμερα που βρίσκεται υπό κοινό έλεγχο.

Η Επιτροπή, λαμβάνοντας υπόψη τα πραγματικά στοιχεία και γεγονότα που περιβάλλουν την υπό εξέταση πράξη συγκέντρωσης ειδικά το διορισμό των Διοικητικών Συμβούλων καθώς και τον τρόπο λήψης αποφάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου, και αφού προέβη στην αξιολόγηση των όρων των πιο πάνω πράξεων με βάση την έννοια της συγκέντρωσης, όπως προσδιορίζεται στο πιο πάνω άρθρο καθώς και την Κωδικοποιημένη Ανακοίνωση της Ευρωπαϊκής Επιτροπής για Θέματα Δικαιοδοσίας, καταλήγει ότι η υπό εξέταση πράξη συνιστά συγκέντρωση στη βάση του άρθρου 7, υπό την έννοια του άρθρου 6(1)(α)(ii) του Νόμου, πληροί την έννοια της συγκέντρωσης, καθότι θα επιφέρει αλλαγή ελέγχου επί μόνιμης βάσης της

Επιχείρησης Στόχου, καθότι θα αποκτηθεί ο αποκλειστικός έλεγχος της από την Kanika Group, μέσω της Kanika Hotels.

Η προτεινόμενη συγκέντρωση αποτελεί μια «συγκέντρωση επιχειρήσεων» μείζονος σημασίας, όπως αυτή ορίζεται από τις σχετικές διατάξεις του άρθρου 3 του Νόμου. Συγκεκριμένα, ο συνολικός ενοποιημένος κύκλος εργασιών για το οικονομικό έτος 2018 της Kanika Group ανήλθε γύρω στα €[.....]¹², και της Olympic Lagoon ανήλθε γύρω στα €[.....].

Στην παρούσα πράξη συγκέντρωσης και οι δυο συμμετέχουσες επιχειρήσεις ασχολούνται αποκλειστικά με εμπορικές δραστηριότητες εντός της επικράτειας της Κυπριακής Δημοκρατίας.

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 παρακώλυση 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 αγοράστρια εταιρεία Kanika Group είναι 100% ιδιοκτήτης του ξενοδοχείου Olympic Lagoon Resort στην Αγία Νάπα και συνιδιοκτήτης των ξενοδοχείων Olympic Lagoon Resort και Amavi στην Πάφο.

Η Kanika Hotels λειτουργεί και διαχειρίζεται απευθείας επί καθημερινής βάσης, είτε μέσω ενοικίασης είτε μέσω συμφωνίας διαχείρισης, τα ακόλουθα ξενοδοχεία:

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 [...].

² [...] ενόψει του ότι για σκοπούς δικαίου του ανταγωνισμού η εν λόγω επιχείρηση θεωρείται ότι έχει τον από κοινού έλεγχο των εν λόγω ξενοδοχείων μαζί με τις ιδιοκτήτριες εταιρείες, δηλαδή της Κ.Α. Olympic Lagoon Resort Ltd και της Kanika Olympic Ltd αντίστοιχα (Βλ. Απόφαση ΕΠΑ:16/2015, σελ. 4, παράγραφος 3).

- (1) Alexander the Great Beach Hotel, ξενοδοχείο 4* στην Πάφο με 202 δωμάτια το οποίο ενοικιάζει από τρίτους.
- (2) Elias Beach Hotel, ξενοδοχείο 4* στην Λεμεσό με 174 δωμάτια το οποίο ενοικιάζει από τρίτους.
- (3) Διαχειρίζεται το ξενοδοχείο Amavi στην Πάφο.

Η Επιχείρηση Στόχος Olympic Lagoon επί της οποίας θα επέλθει αλλαγή ελέγχου, διαχειρίζεται και διευθύνει σήμερα τα ακόλουθα ξενοδοχεία βάσει συμβολαίων διεύθυνσης (Management Agreements):

- (1) Olympic Lagoon Resort, ξενοδοχείο 4* στην Αγία Νάπα
- (2) Το ξενοδοχείο Olympic Lagoon Resort, ξενοδοχείο 5* στην Πάφο.

Η Επιτροπή, λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω, κατέληξε ότι η σχετική αγορά προϊόντος / υπηρεσίας στην παρούσα πράξη συγκέντρωσης αφορά τη διαχείριση και τη λειτουργία ξενοδοχείων τεσσάρων (4*) και πέντε (5*) αστέρων.

Από την παρούσα πράξη συγκέντρωσης, η αλλαγή ελέγχου έναντι της Επιχείρησης Στόχου δεν επηρεάζει την εξάσκηση ελέγχου επί του ξενοδοχείου Olympic Lagoon Resort στην Πάφο, καθότι η Amathus Public θα συνεχίσει να έχει τον από κοινού έλεγχο του εν λόγω ξενοδοχείου με την Kanika Hotels, μέσω της κοινής τους επιχείρησης K.A. Olympic Lagoon Resort Ltd, η οποία είναι η ιδιοκτήτρια του ξενοδοχείου.

Η περίπτωση του ξενοδοχείου Olympic Lagoon Resort που βρίσκεται στην Αγία Νάπα (το οποίο βρίσκεται υπό την διαχείριση της Επιχείρησης Στόχου) είναι διαφορετική, ως αποτέλεσμα της αλλαγής ελέγχου επί της Επιχείρησης Στόχου. Το εν λόγω ξενοδοχείο, μετά την ολοκλήρωση της παρούσας συγκέντρωσης, θα βρίσκεται υπό τον αποκλειστικό έλεγχο του Kanika Group.

Από την παρούσα συγκέντρωση επομένως επέρχεται αλλαγή σε σχέση με την παρούσα κατάσταση μόνο στην περιοχή της Αγίας Νάπας, δηλαδή στην επαρχία της ελεύθερης Αμμοχώστου, όπου το ξενοδοχείο Olympic Lagoon Resort μετά την συγκέντρωση θα ελέγχεται αποκλειστικά από τον Όμιλο Kanika (αντί από κοινού με την Amathus Public λόγω του επί του παρόντος κοινού ελέγχου επί της Επιχείρησης Στόχου).

Ενόψει των ανωτέρω, η Επιτροπή, κατέληξε ότι στην υπό εξέταση υπόθεση για τη σχετική αγορά της διαχείρισης και λειτουργίας ξενοδοχείων τεσσάρων (4*) και πέντε (5*) αστέρων η σχετική γεωγραφική αγορά είναι η επαρχία Αμμοχώστου.

Όπως αναφέρουν οι συμμετέχουσες επιχειρήσεις στην παρούσα πράξη συγκέντρωσης, δεν υπάρχουν οριζόντιες επικαλύψεις, ή κάθετη σχέση ή οποιαδήποτε άλλη σχέση στην επαρχία Αμμοχώστου στην σχετική αγορά μεταξύ της Επιχείρησης Στόχο και του Kanika Group.

Η Kanika Group δραστηριοποιείται στην εν λόγω σχετική αγορά αλλά σε διαφορετικές γεωγραφικές αγορές, ήτοι στις Επαρχίες Λεμεσού και Πάφου.

Η παρούσα πράξη αφορά τη ξενοδοχειακή μονάδα της Επιχείρησης Στόχου που βρίσκεται στην επαρχία Αμμοχώστου. Σημειώνεται από την Επιτροπή ότι σύμφωνα με τα στοιχεία της κοινοποίησης, το μερίδιο αγοράς της Kanika Group στην επαρχία Αμμοχώστου [5-10%].

Πέραν αυτού, η Επιτροπή επισημαίνει ότι η παρούσα πράξη συγκέντρωσης αφορά την μεταβολή από κοινό έλεγχο των Kanika και Amathus Publice, σε αποκλειστικό έλεγχο από τη Kanika.

Η Επιτροπή σημειώνει ότι δεν προκύπτει οποιαδήποτε κάθετη σχέση ή άλλη σχέση μεταξύ των συμμετεχουσών επιχειρήσεων στην Κύπρο στις σχετικές αγορές.

Με βάση τα πιο πάνω και όλα τα στοιχεία του διοικητικού φακέλου, η Επιτροπή καταλήγει ότι δεν υφίστανται άλλες αγορές στις οποίες ενδέχεται να έχει σημαντικές επιπτώσεις η κοινοποιούμενη συγκέντρωση, με βάση τις πρόνοιες του Νόμου.

Λαμβάνοντας υπόψη τα πιο πάνω, η Επιτροπή καταλήγει ότι στην εν λόγω συγκέντρωση δεν δημιουργείται επηρεαζόμενη αγορά με βάση το Παράρτημα I 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