



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ  
ΤΟΥ ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΜΟΥ

Απόφαση ΕΠΑ: 45/2014

Αρ. Φακέλου: 8.13.014.17

## Ο ΠΕΡΙ ΕΛΕΓΧΟΥ ΤΩΝ ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΣΕΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΝΟΜΟΣ

### ΑΡΙΘΜΟΣ 83(Ι)/2014

**Κοινοποίηση συγκέντρωσης αναφορικά με την απόκτηση μετοχικού κεφαλαίου των εταιρειών Aphrodite Holdings Ltd και Aphrodite Hills (Lakkos του Frangou) Ltd από την εταιρεία Iperi Properties Ltd.**

Επιτροπή Προστασίας του Ανταγωνισμού:

κα. Λουκία Χριστοδούλου,	Πρόεδρος
κα. Ελένη Καραολή,	Μέλος
κ. Ανδρέας Καρύδης,	Μέλος
κ. Χάρης Παστελλής,	Μέλος
κ. Χρίστος Τσίγκης,	Μέλος

Ημερομηνία απόφασης: 12 Νοεμβρίου 2014

### ΑΠΟΦΑΣΗ

Αντικείμενο εξέτασης της παρούσας υπόθεσης αποτελεί η πράξη συγκέντρωσης που κοινοποιήθηκε στην Επιτροπή Προστασίας του Ανταγωνισμού (στο εξής η «Επιτροπή») στις 15 Σεπτεμβρίου 2014, από την εταιρεία IPERI PROPERTIES LTD (στο εξής η «Iperi»), σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 10(1) του περί Ελέγχου των Συγκεντρώσεων Επιχειρήσεων Νόμου αρ. 83(Ι)/2014 (στο εξής ο «Νόμος»).

Η εν λόγω κοινοποίηση αφορά την απόκτηση του 75% του μετοχικού κεφαλαίου των εταιρειών Aphrodite Holdings Ltd και Aphrodite Hills (Lakkos του Frangou) Ltd από την εταιρεία Iperi.

Οι συμμετέχουσες στην παρούσα συγκέντρωση επιχειρήσεις είναι οι ακόλουθες:

- Iperi Properties Ltd

Η Iperi είναι νεοσύστατη εταιρεία, δεόντως εγγεγραμμένη σύμφωνα με τους νόμους της Κυπριακής Δημοκρατίας. Η εν λόγω εταιρεία είναι θυγατρική της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ και δεν ασκεί επί του παρόντος οποιεσδήποτε δραστηριότητες.

Ο όμιλος της Τράπεζας Κύπρου στον οποίο ανήκει η Iperi δραστηριοποιείται στους τομείς των τραπεζικών, χρηματοοικονομικών και ασφαλιστικών υπηρεσιών, καθώς και με την ιδιοκτησία και διαχείριση ξενοδοχείων.

- H Aphrodite Holdings Ltd

Η Aphrodite Holdings Ltd είναι εταιρεία δεόντως εγγεγραμμένη σύμφωνα με τους νόμους της Μάλτας. Η εν λόγω εταιρεία διαθέτει θυγατρικές εταιρείες οι οποίες δραστηριοποιούνται στους ακόλουθους τομείς: ανάπτυξη έκτασης γης στο τουριστικό θέρετρο Aphrodite Hills Resort, ανάπτυξη και πώληση ακινήτων συμπεριλαμβανομένων οικοπέδων, επαύλεων, διαμερισμάτων και μονοκατοικιών, λειτουργία γηπέδου γκολφ και λέσχης, λειτουργία ξενοδοχείου πέντε αστέρων, λειτουργία ακαδημίας τένις και σπα υγείας, παροχή υπηρεσιών καθαρισμού λυμάτων και ασφάλειας για τους ιδιοκτήτες ακινήτων στο Aphrodite Hills Resort, παροχή άλλων υπηρεσιών στους ιδιοκτήτες ακινήτων συμπεριλαμβανομένης της συντήρησης ακινήτων, διαχείρισης κατά τη διάρκεια των περιόδων που ο ιδιοκτήτης απουσιάζει, και τη διευκόλυνση της υπενοικίασης και μεταπώλησης ακινήτων και τέλος λειτουργία άλλων χώρων ψυχαγωγίας.

- Aphrodite Hills (Lakkos tou Frangou) Ltd

Η Aphrodite Hills (Lakkos tou Frangou) Ltd είναι εταιρεία δεόντως εγγεγραμμένη σύμφωνα με τους νόμους της Κυπριακής Δημοκρατίας. Οι κύριες δραστηριότητες της εν λόγω εταιρείας είναι η ανάπτυξη γκολφ και άλλων συναφών εγκαταστάσεων και η ανάπτυξη ακινήτων, συμπεριλαμβανομένου του διαχωρισμού γης σε οικόπεδα.

Στις 17 Σεπτεμβρίου 2014, ο Υπουργός Ενέργειας, Εμπορίου, Βιομηχανίας και Τουρισμού ενημερώθηκε με σχετική επιστολή αναφορικά με την κοινοποιηθείσα συγκέντρωση, στη βάση των διατάξεων του άρθρου 16 του Νόμου.

Στις 26 Σεπτεμβρίου 2014, δημοσιεύτηκε στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας, ως ορίζει το άρθρο 10(4)(α) του Νόμου, η παρούσα πράξη συγκέντρωσης

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 11 Νοεμβρίου 2014, στην οποία καταγράφεται η αιτιολογημένη της γνώμη ως προς το συμβατό της υπό εξέταση συγκέντρωσης με τη λειτουργία του ανταγωνισμού στην αγορά.

Η Επιτροπή σε συνεδρία της που πραγματοποιήθηκε στις 12 Νοεμβρίου 2014 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 αγοράς μετοχών που υπογράφηκε στις 9 Σεπτεμβρίου 2014 (στο εξής η «Συμφωνία») μεταξύ των RREEF G.O. II-MALTA Ltd, RREEF GLOBAL OPPORTUNITIES FUND II, LLC και IPERI PROPERTIES LTD.

Σύμφωνα με τις πρόνοιες της εν λόγω Συμφωνίας, η RREEF G.O. II-MALTA LTD θα πωλήσει και θα μεταβιβάσει στην IPERI η οποία είναι πλήρως ελεγχόμενη θυγατρική της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ, το 75% του εκδοθέντος μετοχικού κεφαλαίου σε κάθε μια από τις εταιρείες στόχους, ήτοι τις Aphrodite Holdings Ltd και Aphrodite Hills (Lakkos tou Frangou) Ltd. Σημειώνεται ότι το υπόλοιπο 25% του εκδοθέντος μετοχικού κεφαλαίου έκαστης εταιρείας – στόχου, θα εξακολουθούν να κατέχουν οι PARASHALL HOLDINGS LTD και LANITIS E.C. HOLDINGS LTD, εταιρείες που ανήκουν εξολοκλήρου στην Οικογένεια Λανίτη.

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 εν λόγω κοινοποίηση πραγματοποιείται με την εξαγορά του 75% του μετοχικού κεφαλαίου σε κάθε μια από τις εταιρείες Aphrodite Holdings Ltd και Aphrodite Hills (Lakkos tou Frangou) Ltd από την Iperi, θυγατρική εταιρεία της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ.

Η Επιτροπή λαμβάνοντας υπόψη τα προαναφερθέντα πραγματικά στοιχεία και γεγονότα που περιβάλλουν την υπό εξέταση πράξη συγκέντρωσης όπως την αντιπροσώπευση στο Διοικητικό Συμβούλιο και τη διαδικασία λήψης αποφάσεων 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, καθότι θα έχει ως αποτέλεσμα την μόνιμη μεταβολή ελέγχου ήτοι την απόκτηση αποκλειστικού ελέγχου επί της Aphrodite Hills (Lakkos tou Frangou) Ltd από την Iperi και την απόκτηση κοινού ελέγχου επί της Aphrodite Holdings Limited από την Iperi και την Parashall Holdings Ltd.

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, σύμφωνα με τα εμπλεκόμενα μέρη, για το 2013 ο ενοποιημένος συνολικός κύκλος εργασιών της Τράπεζας Κύπρου ανήλθε στα €[.....]<sup>1</sup> και για το 2012 ο συνολικός κύκλος εργασιών της Aphrodite Hills Resort Ltd, θυγατρικής της Aphrodite Holdings Ltd, ανήλθε στα €[.....], ενώ της Aphrodite Hills (Lakkos tou Frangou) Ltd για το 2012 ανήλθε στις €[.....].

Η Επιτροπή διαπιστώνει ότι τόσο η Τράπεζα Κύπρου όσο και οι Aphrodite Holdings Ltd και Aphrodite Hills (Lakkos tou Frangou) Ltd, (τόσο οι ίδιες όσο και μέσω των θυγατρικών τους) δραστηριοποιούνται στην επικράτεια της Κυπριακής Δημοκρατίας.

Επιπρόσθετα ο ενοποιημένος συνολικός κύκλος εργασιών της Τράπεζας Κύπρου ανήλθε στα €[.....] στην Κύπρο ξεπερνώντας έτσι τα τρία εκατομμύρια πεντακόσιες χιλιάδες (3.500.000) ευρώ, όριο που θέτει ο Νόμος για τον κύκλο εργασιών που απαιτείται να έχει πραγματοποιηθεί εντός 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 μιας 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 την ανταγωνιστική αγορά, εφαρμόζοντας τα δεδομένα που λαμβάνονται υπόψη για τον καθορισμό της σχετικής αγοράς

---

<sup>1</sup> Οι αριθμοί και/ή τα στοιχεία που παραλείπονται και δεν εμφανίζονται τόσο σε αυτό το σημείο, όσο και στη συνέχεια καλύπτονται από επιχειρηματικό/επαγγελματικό απόρρητο. Ενδεικτικό της παράλειψης είναι το σύμβολο [.....].

προϊόντος/υπηρεσιών και της σχετικής γεωγραφικής αγοράς, ως αυτά διαλαμβάνονται στο Παράρτημα Ι του Νόμου.

Η Ipergi ως έχει προαναφερθεί είναι νεοσύστατη εταιρεία και δεν ασκεί επί του παρόντος οποιεσδήποτε δραστηριότητες. Ο όμιλος της Τράπεζας Κύπρου στον οποίο ανήκει και η Ipergi, πέραν των τραπεζικών επιχειρηματικών δραστηριοτήτων οι οποίες περιλαμβάνουν την παροχή τραπεζικών, χρηματοοικονομικών και ασφαλιστικών υπηρεσιών, δραστηριοποιείται μέσω θυγατρικών εταιρειών στην αγορά ξενοδοχειακών καταλυμάτων και ακινήτων.

Οι εταιρείες στόχοι και οι θυγατρικές τους, ασχολούνται με τις κάτωθι δραστηριότητες: ανάπτυξη έκτασης γης στο τουριστικό θέρετρο Aphrodite Hills Resort, ανάπτυξη και πώληση ακινήτων συμπεριλαμβανομένων οικοπέδων, επαύλεων, διαμερισμάτων και μονοκατοικιών, λειτουργία γηπέδου γκολφ και λέσχης, λειτουργία ξενοδοχείου πέντε αστέρων, λειτουργία ακαδημίας τένις και σπα υγείας, παροχή υπηρεσιών καθαρισμού λυμάτων και ασφάλειας για τους ιδιοκτήτες ακινήτων στο Aphrodite Hills Resort, παροχή άλλων υπηρεσιών στους ιδιοκτήτες ακινήτων συμπεριλαμβανομένης της συντήρησης ακινήτων, διαχείρισης κατά τη διάρκεια των περιόδων που ο ιδιοκτήτης απουσιάζει, και τη διευκόλυνση της υπενοικίασης και μεταπώλησης ακινήτων και τέλος λειτουργία άλλων χώρων ψυχαγωγίας.

Η Επιτροπή κατέληξε ότι για σκοπούς αξιολόγησης της παρούσας πράξης συγκέντρωσης ως σχετική αγορά προϊόντος/υπηρεσίας ορίζεται όσον αφορά την αγορά των ξενοδοχειακών καταλυμάτων (1) η αγορά διαχείρισης και λειτουργίας οργανωμένων διαμερισμάτων (Α' Κατηγορίας), (2) η αγορά διαχείρισης και λειτουργίας ξενοδοχείων τριών αστέρων (3\*) καθώς επίσης, (3) η αγορά ξενοδοχείων πέντε αστέρων (5\*). Όσον αφορά την αγορά ακινήτων η Επιτροπή κατέληξε ότι ως σχετική αγορά προϊόντος/ υπηρεσίας ορίζεται η αγορά για την ανάπτυξη οικοδομικών σχεδίων και κατασκευή κτιρίων ιδιωτικού τομέα.

Η γεωγραφική αγορά για τις σχετικές αγορές 1) διαχείρισης και λειτουργίας οργανωμένων διαμερισμάτων (Α' Κατηγορίας), (2) διαχείρισης και λειτουργίας ξενοδοχείων τριών αστέρων (3\*) και (3) ξενοδοχείων πέντε αστέρων (5\*), στην προκειμένη περίπτωση, δύναται να διακριθεί τοπικά και κατά επαρχία αποτελώντας έτσι διακριτή γεωγραφική αγορά καθώς ο καταναλωτής θα επιλέξει πρωτίστως να επισκεφτεί κάποιο κατάλυμα ανάλογα με την τοποθεσία του.

Η γεωγραφική αγορά για σχετική αγορά ανάπτυξης οικοδομικών σχεδίων και κατασκευή κτιρίων ιδιωτικού τομέα ορίζεται ως η επικράτεια της Κυπριακής Δημοκρατίας καθότι στην Κύπρο επικρατούν ομοιογενείς συνθήκες ανταγωνισμού, η Κύπρος ως χώρα έχει περιορισμένη γεωγραφική έκταση και κατά συνέπεια οι επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται

στην αγορά ανάπτυξης οικοδομικών σχεδίων και κατασκευής κτιρίων ιδιωτικού τομέα μπορούν εύκολα να μεταβούν στην περιοχή εκείνη όπου παρουσιάζεται υψηλότερη ζήτηση από τους καταναλωτές. Ως εκ τούτου για την εν λόγω σχετική αγορά, η γεωγραφική αγορά ορίζεται ως εθνική.

Στην υπό εξέταση υπόθεση, όσον αφορά τις σχετικές αγορές των ξενοδοχειακών καταλυμάτων με αριθμούς 1) έως 3) ως έχουν καθοριστεί ανωτέρω, διαφαίνεται ότι υπάρχει οριζόντια σχέση καθότι, τόσο η Τράπεζα Κύπρου μέσω θυγατρικών της εταιρειών όσο και η Aphrodite Hills Resort Ltd δραστηριοποιούνται ως ιδιοκτήτριες εταιρείες ξενοδοχείων ή/και καταλυμάτων. Ωστόσο δεν υπάρχει επηρεαζόμενη αγορά καθότι αφενός οι δύο εταιρείες δραστηριοποιούνται σε ξεχωριστές γεωγραφικές αγορές και αφετέρου η κάθε μια διαχειρίζεται ξενοδοχεία που ανήκουν σε ξεχωριστές κατηγορίες. Συγκεκριμένα οι θυγατρικές εταιρείες της Τράπεζας Κύπρου διαθέτουν οργανωμένα διαμερίσματα Α κατηγορίας και ανεξάρτητα ξενοδοχεία τριών αστέρων στις επαρχίες Λάρνακας και Αμμοχώστου ενώ η Aphrodite Hills Resort Ltd λειτουργεί ένα ξενοδοχείο πολυτελείας πέντε αστέρων στην επαρχία της Πάφου.

Σε σχέση με την αγορά ανάπτυξης οικοδομικών σχεδίων και κατασκευής κτιρίων ιδιωτικού τομέα, η Επιτροπή σημειώνει ότι υφίσταται οριζόντια σχέση ανάμεσα στις συμμετέχουσες επιχειρήσεις καθότι αμφότερες δραστηριοποιούνται στην αγορά αυτή, σε εθνικό επίπεδο.

Η Επιτροπή κατά την αξιολόγηση της παρούσας συγκέντρωσης, σύμφωνα με το άρθρο 19 του Νόμου έλαβε υπόψη της το γεγονός ότι ο κύκλος εργασιών της Τράπεζας Κύπρου το 2012 στη σχετική αγορά ανήλθε στα €[.....] και της Aphrodite Hills Resort Ltd, θυγατρική της Aphrodite Holdings Ltd για το ίδιο έτος ανήλθε στα €[.....]. Από τα στοιχεία που λήφθηκαν από τη Στατιστική Υπηρεσία της Δημοκρατίας ο κύκλος εργασιών για ανάπτυξη οικοδομικών σχεδίων και κατασκευή κτιρίων ιδιωτικού τομέα εντός της Δημοκρατίας ανήλθε στα €1.071.733.000. Ως εκ τούτου, τα μερίδια αγοράς που προκύπτουν ανά συμμετέχουσα επιχείρηση είναι της τάξης του 0-1% για την εταιρεία στόχο και 0-1% για την Τράπεζα Κύπρου, όσον αφορά το έτος 2012. Επομένως, η Επιτροπή ομόφωνα διαπιστώνει ότι το συνδυασμένο μερίδιο αγοράς των συμμετεχουσών στη συγκέντρωση επιχειρήσεων στη σχετική αγορά στην Κυπριακή Δημοκρατία είναι 0-1% δηλαδή κατώτερο από το όριο που θέτει ο Νόμος για την διαπίστωση της ύπαρξης επηρεαζόμενης αγοράς, ήτοι 15%.

Με βάση τα πιο πάνω και όλα τα στοιχεία του διοικητικού φακέλου, η Επιτροπή ομόφωνα καταλήγει ότι δεν υφίσταται επηρεαζόμενη αγορά στην παρούσα πράξη συγκέντρωσης αλλά ούτε υφίστανται και άλλες αγορές στις οποίες ενδέχεται να έχει σημαντικές επιπτώσεις η κοινοποιούμενη πράξη.

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