

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

**Κοινοποίηση συγκέντρωσης αναφορικά με την απόκτηση μετοχικού
κεφαλαίου της Invel Real Estate Partners Greece SAS από την Dacapo
Holdings Limited, μέσω της Invel Re Holdings (Cyprus) Limited**

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 Νοεμβρίου 2022

ΑΠΟΦΑΣΗ

Αντικείμενο εξέτασης της παρούσας υπόθεσης αποτελεί η πράξη συγκέντρωσης που κοινοποιήθηκε στην Επιτροπή στις 27 Σεπτεμβρίου 2022 και στις 3 Νοεμβρίου 2022, από την Invel Re Holdings (Cyprus) Limited, 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 Dacapo Holdings Limited (στο εξής η «Dacapo») προτίθεται να αποκτήσει το μετοχικό κεφάλαιο της Invel Real Estate Partners Greece SAS (στο εξής η «IREP Greece» ή ο

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

«Στόχος»), μέσω της Invel Re Holdings (Cyprus) Limited (στο εξής η «Invel Holdings Cy»).

Οι συμμετέχουσες στην παρούσα συγκέντρωση επιχειρήσεις είναι οι ακόλουθες:

- Η Invel Holdings Cy που είναι εταιρεία δεόντως εγγεγραμμένη σύμφωνα με τους νόμους της Κυπριακής Δημοκρατίας. Αποτελεί εταιρεία χαρτοφυλακίου [.....]¹ .
- Η Dacapo Holdings Limited που είναι εταιρεία δεόντως εγγεγραμμένη σύμφωνα με τους νόμους του Γκέρνσεϋ. Αποτελεί εταιρεία χαρτοφυλακίου και οι κύριες πηγές εσόδων της είναι τα έσοδα από επενδύσεις. [.....].
- Ο Στόχος που είναι εταιρεία δεόντως εγγεγραμμένη σύμφωνα με τους νόμους του Λουξεμβούργου. Αποτελεί εταιρεία χαρτοφυλακίου, [.....]. Η Castl lake είναι Σύμβουλος Επενδύσεων SEC των ΗΠΑ και είναι μια παγκόσμια εταιρεία εναλλακτικών επενδύσεων που διαχειρίζεται κεφάλαια και οχήματα με περιουσιακά στοιχεία για λογαριασμό θεσμικών επενδυτών. [.....]. Μεταξύ άλλων εταιρειών, ο Στόχος ελέγχει έμμεσα την Prodea, η οποία είναι εταιρεία επενδύσεων σε ακίνητα στην Ελλάδα. Η Prodea και οι θυγατρικές της ασχολούνται με επενδύσεις στην αγορά ακινήτων και με την ενεργό διαχείριση και εκμετάλλευση περιουσιακών στοιχείων ακινήτων σύμφωνα με το ισχύον κανονιστικό πλαίσιο. Το χαρτοφυλάκιο ακινήτων της Prodea αποτελείται κυρίως από εμπορικά ακίνητα (κυρίως γραφεία και ακίνητα λιανικής πώλησης) που κατέχονται άμεσα ή μέσω των θυγατρικών της.

Σημειώνεται επίσης ότι η Dacapo και η Castl lake είναι δύο ξεχωριστές νομικές οντότητες και δεν υπάρχει σχέση ελέγχου μεταξύ τους.

Στις 28 Σεπτεμβρίου 2022, 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 14/10/2022, όπως ορίζει το άρθρο 10 του Νόμου.

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. |
|------|------|------|--------|--------|

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 ημερομηνία 28 Νοεμβρίου 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 αυτήν 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 Συμφωνίας Πώλησης και Αγοράς Μετοχών, [.....].

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 κοινοποιηθείσα πράξη αφορά την απόκτηση του 100% του μετοχικού κεφαλαίου του Στόχου από την Invel Holdings Cy και έμμεσα από την Dacapo.

Η Επιτροπή, λαμβάνοντας υπόψη τα προαναφερθέντα πραγματικά στοιχεία και γεγονότα που περιβάλλουν την υπό εξέταση πράξη συγκέντρωσης συμπεριλαμβανομένης της Συμφωνίας, 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 και πληροί την έννοια της συγκέντρωσης, καθότι έχει ως τελικό αποτέλεσμα την απόκτηση ελέγχου επί του Στόχου από την Dacapo, μέσω της Invel Holdings Cy.

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

Συγκεκριμένα, η Invel Holdings Cy και ο Στόχος είναι εταιρείες χαρτοφυλακίου [.....]. Ωστόσο, η έμμεσα ελεγχόμενη νομική οντότητα του Στόχου, η Prodea, πραγματοποίησε παγκόσμιο κύκλο εργασιών ύψους περίπου €[.....] για το έτος 2021. Επιπλέον, η Dacapo, μέσω της IREM Cyprus, πραγματοποίησε παγκόσμιο κύκλο εργασιών (στην Κυπριακή Δημοκρατία) ύψους περίπου €[.....].

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

Στην παρούσα πράξη συγκέντρωσης, η Dacapo (μέσω της IREM και της IREM Cyprus) και ο Στόχος (μέσω της Prodea) δραστηριοποιούνται στην επικράτεια της Κυπριακής Δημοκρατίας.

Ειδικότερα, η Dacapo, μέσω της IREM, πραγματοποίησε κύκλο εργασιών στην Κυπριακή Δημοκρατία ύψους €[.....] για το οικονομικό έτος που έληξε στις 31 Μαρτίου 2022. Ο κύκλος εργασιών της IREM στην Κυπριακή Δημοκρατία προήλθε από συμβουλευτικές υπηρεσίες σε σχέση με ακίνητα στην Aphrodite Hills Resort Limited. Η Dacapo, μέσω της IREM Cyprus, πραγματοποίησε κύκλο εργασιών στην Κυπριακή Δημοκρατία από συμβουλευτικές υπηρεσίες σε σχέση με ακίνητα που παρασχέθηκαν σε συνδεδεμένες οντότητες και θυγατρικές της Prodea.

Ο Στόχος, μέσω της έμμεσα ελεγχόμενης νομικής του οντότητας, Prodea, πραγματοποίησε κύκλο εργασιών στην Κυπριακή Δημοκρατία το 2021 ύψους περίπου €[.....].

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 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 Ι του Νόμου.

Η Dacapo είναι εταιρεία χαρτοφυλακίου και οι κύριες πηγές εσόδων της είναι τα έσοδα από επενδύσεις, η Invel Holdings Cy είναι εταιρεία χαρτοφυλακίου [.....] και ο Στόχος είναι εταιρεία χαρτοφυλακίου, η οποία ελέγχεται από την [.....]. Η Castl lake είναι Σύμβουλος Επενδύσεων SEC των ΗΠΑ και είναι μια παγκόσμια εταιρεία εναλλακτικών επενδύσεων που διαχειρίζεται κεφάλαια και οχήματα με περιουσιακά στοιχεία για λογαριασμό θεσμικών επενδυτών.

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

Λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω, για σκοπούς αξιολόγησης της παρούσας πράξης συγκέντρωσης, η Επιτροπή ορίζει ως σχετική αγορά προϊόντος/υπηρεσίας α) την αγορά εκμίσθωσης ακινήτων, η οποία μπορεί να κατηγοριοποιηθεί περαιτέρω στην αγορά εκμίσθωσης ακινήτων για εμπορικούς σκοπούς β) την αγορά παροχής συμβουλευτικών υπηρεσιών. Σημειώνεται ότι οποιαδήποτε περαιτέρω υποδιαίρεση της αγοράς δεν κρίνεται απαραίτητη για σκοπούς εξέτασης της παρούσας συγκέντρωσης, καθότι δεν διαφοροποιεί το αποτέλεσμα της αξιολόγησης της πράξης.

Η Επιτροπή καταλήγει ότι στην υπό εξέταση υπόθεση, η γεωγραφική αγορά για την αγορά της εκμίσθωσης ακινήτων, η οποία μπορεί να κατηγοριοποιηθεί περαιτέρω στην αγορά της εκμίσθωσης ακινήτων για εμπορικούς σκοπούς είναι ολόκληρη η επικράτεια της Κυπριακής Δημοκρατίας και η γεωγραφική αγορά για την αγορά παροχής συμβουλευτικών υπηρεσιών ακινήτων είναι η επικράτεια της Κυπριακής Δημοκρατίας.

Σύμφωνα με τα στοιχεία της κοινοποίησης, η Invel Holdings Cy και ο Στόχος είναι εταιρείες χαρτοφυλακίου [.....]. Ωστόσο, η Dacapo (μέσω της IREM και της IREM Cyprus) και ο Στόχος (μέσω της Prodea) δραστηριοποιούνται στην επικράτεια της Κυπριακής Δημοκρατίας.

Ειδικότερα, η Dacapo, μέσω της IREM, πραγματοποίησε κύκλο εργασιών στην Κυπριακή Δημοκρατία από συμβουλευτικές υπηρεσίες σε σχέση με ακίνητα στην Aphrodite Hills Resort Limited και η Dacapo, μέσω της IREM Cyprus, πραγματοποίησε κύκλο εργασιών στην Κυπριακή Δημοκρατία από συμβουλευτικές υπηρεσίες σε σχέση με ακίνητα που παρασχέθηκαν σε συνδεδεμένες οντότητες και θυγατρικές της Prodea.

Η Prodea μέσω της θυγατρικής της, CYREIT, κατέχει ένα ακίνητο το οποίο 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. Η Prodea είχε έσοδα από ενοίκια από τη μίσθωση του εν λόγω ακινήτου ύψους €[.....] το 2021. Μέσω της CYREIT, η Prodea έχει επίσης έσοδα από ενοίκια το 2021 από την ενοικίαση γραφείων στη Λάρνακα, τη Λεμεσό, τη Λευκωσία και την Πάφο ύψους €[.....] και από την ενοικίαση καταστημάτων λιανικής πώλησης στη Λεμεσό, Λευκωσία και Πάφο ύψους €[.....]. Το υπόλοιπο ποσό ύψους €[.....] προέρχεται κυρίως από χρήσεις ακινήτων όπως εμπορικές αποθήκες, βιομηχανικά

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

κτίρια, ακίνητα ειδικής χρήσης (καζίνο). Επί του παρόντος, η Prodea κατέχει και ελέγχει το [.....]% των μετοχών διαχείρισης και το [.....]% των επενδυτικών μετοχών της CYREIT. Το υπόλοιπο [.....]% των επενδυτικών μετοχών της CYREIT παραμένει στους άλλους [.....] επενδυτές της. Η CYREIT, η οποία έχει στην κατοχή της, μέσω των θυγατρικών της, [.....] εμπορικά ακίνητα (ενδεικτικά: γραφεία, καταστήματα, μεγάλα κουτιά, ξενοδοχεία), με συνολική επιφάνεια άνω των [.....]km² στην Κύπρο (Λευκωσία, Λεμεσό, Λάρνακα, Πάφο και Αμμόχωστο) με σκοπό την ενοικίαση τους σε τρίτους. Αυτή είναι η μόνη εμπορική δραστηριότητα της CYREIT στην Κύπρο. Επιπλέον, η Prodea μέσω της θυγατρικής της, Quadratix, κατέχει ακίνητα (υπεραγορά και γραφεία) στη Λεμεσό, τα οποία εκμισθώνονται σε τρίτους. Το εισόδημα από ενοίκια προέρχεται από τις συμβάσεις μίσθωσης της υπεραγοράς και των γραφείων που αντικατοπτρίζονται στις ελεγμένες οικονομικές καταστάσεις της Quadratix για το 2021 (€[.....]).

Σύμφωνα με την κοινοποίηση, δεν υπάρχει οριζόντια σχέση μεταξύ των δραστηριοτήτων τους στην Κυπριακή Δημοκρατία. Η IREM πραγματοποιεί κύκλο εργασιών στην Κυπριακή Δημοκρατία μέσω της παροχής συμβουλευτικών υπηρεσιών αναφορικά με ακίνητα, ενώ ο Στόχος μέσω της εκμίσθωσης ακινήτων για εμπορικούς σκοπούς, δηλαδή πραγματοποιούν κύκλο εργασιών στην Κυπριακή Δημοκρατία σε διαφορετικές αγορές.

Σύμφωνα με την κοινοποίηση, υπάρχει κάθετη σχέση μεταξύ των δραστηριοτήτων της IREM και της Prodea στην Κυπριακή Δημοκρατία, καθότι η Prodea κατέχει ποσοστό συμμετοχής [.....]. Υπενθυμίζεται ότι η Dacapo, μέσω της IREM, πραγματοποίησε κύκλο εργασιών στην Κυπριακή Δημοκρατία μέσω συμβουλευτικών υπηρεσιών αναφορικά με ακίνητα στην Aphrodite Hills Resort Limited.

Επιπλέον, υπάρχει κάθετη σχέση μεταξύ των δραστηριοτήτων της IREM Cyprus και της Prodea από την παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών ακινήτων σε συνδεδεμένες οντότητες και θυγατρικές της Prodea. Συγκεκριμένα, υπενθυμίζεται ότι η Dacapo, μέσω της IREM Cyprus, πραγματοποίησε κύκλο εργασιών στην Κυπριακή Δημοκρατία από συμβουλευτικές υπηρεσίες σε σχέση με ακίνητα που παρασχέθηκαν σε συνδεδεμένες οντότητες και θυγατρικές της Prodea, [.....].

Σύμφωνα με τα στοιχεία της κοινοποίησης, από τα πιο πρόσφατα στατιστικά στοιχεία που λήφθηκαν από τη Στατιστική Υπηρεσία του Υπουργείου Οικονομικών, ο ετήσιος κύκλος εργασιών για τον κωδικό NACE 6820 (Εκμίσθωση ιδιόκτητων ακινήτων) για

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

το έτος 2020, ανήλθε σε €80.121.000 στην Κυπριακή Δημοκρατία. Επομένως, τα μέρη εκτιμούν ότι το μερίδιο αγοράς της Prodea από την εκμίσθωση ακινήτων για εμπορική χρήση στην Κύπρο είναι [5-10]%.

Από τα πιο πρόσφατα στατιστικά στοιχεία που λήφθηκαν από τη Στατιστική Υπηρεσία του Υπουργείου Οικονομικών, ο ετήσιος κύκλος εργασιών για τον κωδικό NACE 7022 (Δραστηριότητες παροχής επιχειρηματικών και άλλων διαχειριστικών συμβουλών) για το έτος 2020 ανήλθε σε €494.674.000 στην Κυπριακή Δημοκρατία. Τα μέρη υποστηρίζουν ότι υπήρξε αύξηση στην αγορά της παροχής συμβουλευτικών υπηρεσιών από το 2020 και μετά. Τα Μέρη εκτιμούν ότι το μερίδιο αγοράς της IREM Cyprus από την παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών στην Κύπρο είναι [0-5]%.

Εκ των ανωτέρω, η Επιτροπή καταλήγει ότι δεν υπάρχει υπέρβαση του προβλεπόμενου ορίου του μεριδίου αγοράς του 25%. Επομένως, η κάθετη σχέση που υφίσταται 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.

Επίσης, τα Μέρη ευσεβάστως υποβάλλουν ότι δεν προκύπτουν γειτονικές σχέσεις μεταξύ των δραστηριοτήτων τους στην Κυπριακή Δημοκρατία.

Με βάση τα πιο πάνω στοιχεία, δεν προκύπτει επηρεαζόμενη αγορά από οριζόντια επικάλυψη ή/και κάθετη ή/και γειτονική σχέση των δραστηριοτήτων των συμμετεχουσών επιχειρήσεων, ως αυτή ορίζεται στο Παράρτημα Ι του Νόμου. Επιπρόσθετα, δεν προκύπτουν οποιεσδήποτε άλλες αγορές στις οποίες ενδέχεται να έχει σημαντικές επιπτώσεις η κοινοποιούμενη συγκέντρωση.

Σύμφωνα με τις πρόνοιες του Νόμου και συγκεκριμένα των άρθρων 20 και 21, το κριτήριο, βάσει του οποίου μια συγκέντρωση κηρύσσεται συμβατή ή ασύμβατη με τη λειτουργία του ανταγωνισμού στην αγορά, αφορά τη σημαντική παρακώλυση του ανταγωνισμού στη Δημοκρατία ή σε σημαντικό τμήμα αυτής, ιδίως ως αποτέλεσμα της δημιουργίας ή της ενίσχυσης δεσπόζουσας θέσης.

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.

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

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. |
|------|------|------|--------|--------|