



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ
ΤΟΥ ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΜΟΥ

Απόφαση ΕΠΑ:21/2015

Αρ. Φακέλου 8.13.015.07

Ο ΠΕΡΙ ΕΛΕΓΧΟΥ ΤΩΝ ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΣΕΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ
ΝΟΜΟΙ ΤΟΥ 2014

Κοινοποίηση συγκέντρωσης αναφορικά με την εξαγορά του μετοχικού κεφαλαίου των εταιρειών Aphrodite Holdings Ltd και Aphrodite Hills (Lakkos του Frangou) Ltd από τις εταιρείες Prism Cayman L.P. και Alpha Lofos Malta Ltd

Επιτροπή Προστασίας του Ανταγωνισμού:

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

Ημερομηνία απόφασης: 17/7/2015

ΑΠΟΦΑΣΗ

Αντικείμενο εξέτασης της παρούσας υπόθεσης αποτελεί η πράξη συγκέντρωσης που κοινοποιήθηκε στην Επιτροπή Προστασίας του Ανταγωνισμού (στο εξής η «Επιτροπή») στις 17/7/2015, από την εταιρεία Prism Cayman L.P. (στο εξής η «Prism»), 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 οι εταιρείες Prism και Alpha Lofos Malta Ltd (στο εξής η «Lofos») εξαγοράζουν το [...] ¹% του μετοχικού κεφαλαίου των εταιρειών Aphrodite Holdings Ltd (στο εξής η «Aphrodite Holdings») και Aphrodite Hills (Lakkos του Frangou) Ltd (στο εξής η «Lakkos»), αντίστοιχα.

Οι συμμετέχουσες στην παρούσα συγκέντρωση επιχειρήσεις είναι οι ακόλουθες:

- Η Prism Cayman Ltd που αποτελεί εταιρεία δεόντως εγγεγραμμένη σύμφωνα με τους νόμους των νησιών Καϋμάν. Η εν λόγω εταιρεία έχει δημιουργηθεί για να ενεργεί ως όχημα ειδικού σκοπού για την απόκτηση της πλειοψηφίας των μετοχών της Aphrodite Holdings. Η Prism ελέγχεται από θυγατρικές εταιρείες της Invel Real Estate Management Limited και της York Capital Management Global Advisors LLC. Η Invel Real Estate Management Limited αποτελεί εταιρεία επενδύσεων ακίνητης περιουσίας που ειδικεύεται σε επενδύσεις στην εταιρική και κρατική αναδιάρθρωση, επισφαλών καταστάσεων και αναδιαμόρφωση και επανατοποθέτηση περιουσιακών στοιχείων. Η εν λόγω εταιρεία δεν έχει επενδυτικές δραστηριότητες εντός της Κυπριακής Δημοκρατίας. Η York Capital Management Global Advisors LLC (στο εξής η «York Capital») αποτελεί παγκόσμια εταιρεία εναλλακτικών επενδύσεων που ειδικεύεται στις επενδύσεις. Η εταιρεία επικεντρώνεται σε επισφαλή και σε ειδικές καταστάσεις επενδύσεων στη παγκόσμια αγορά. Σύμφωνα με τα στοιχεία της κοινοποίησης, ουσιαστικά η York Capital λαμβάνει όλες τις αποφάσεις επενδύσεων εκ μέρους των Επενδυτικών Ταμείων York, ενεργεί για λογαριασμό τους και τα εκπροσωπεί σε όλες τις συναλλαγές τους με τρίτα πρόσωπα και προβαίνει σε όλες τις άλλες πράξεις διαχείρισης που απαιτούνται από καιρού εις καιρό αναφορικά με τα Επενδυτικά Ταμεία York.
- Η Alpha Lofos Malta Ltd που αποτελεί εταιρεία δεόντως εγγεγραμμένη σύμφωνα με τους νόμους της Μάλτας. Η εν λόγω εταιρεία έχει δημιουργηθεί για να ενεργεί ως όχημα για την απόκτηση της πλειοψηφίας των μετοχών της Lakkos. Το σύνολο του εκδομένου μετοχικού κεφαλαίου της Alpha Lofos κατέχεται από την Prism με εξαίρεση μιας Β συνήθης μετοχής αξίας €1 που κατέχεται από εντολοδόχο μέτοχο. Η Lofos δεν έχει εμπορικές δραστηριότητες εντός της Κυπριακής Δημοκρατίας.

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 [...].

- Η Aphrodite Holdings που είναι εταιρεία δεόντως εγγεγραμμένη σύμφωνα με τους νόμους της Μάλτας. Οι κύριες δραστηριότητες της εταιρείας είναι η ανάπτυξη μιας περιοχής γης στη νοτιοδυτική ακτή της Κύπρου, κοντά στη θάλασσα στο τουριστικό θέρετρο Aphrodite Hills, η ανάπτυξη και πώληση ακινήτων (οικόπεδα, επαύλεις, διαμερίσματα και μονοκατοικίες), η λειτουργία γηπέδου γκολφ και γκολφ κλαμπ, Ακαδημία γκολφ και χώρος εξάσκησης γκολφ, οίκος γκολφ με εστιατόριο και κατάστημα γκολφ, λειτουργία ξενοδοχείου πέντε αστέρων, λειτουργία ακαδημίας τένις και ιαματικά ύδατα (spa) υγείας, την παροχή λυμάτων και τις υπηρεσίες ασφάλειας στους ιδιοκτήτες των ακινήτων του θέρετρο Aphrodite Hills, την παροχή άλλων υπηρεσιών στους ιδιοκτήτες γης περιλαμβανομένων συντήρησης περιουσιών, διαχείρισης κατά τη διάρκεια περιόδων που ο ιδιοκτήτης απουσιάζει και διευκόλυνση στην υπενοικίαση και μεταπώληση περιουσιών, καθώς και τη λειτουργία άλλων χώρων διασκέδασης, καταστημάτων πλατείας του χωριού, εστιατόριων και μπαρ, καφετεριών, εκκλησάκι, υπαίθριων χώρων για χαλάρωση.
- Η Aphrodite Hills (Lakkos του Frangou) Ltd που είναι εταιρεία δεόντως εγγεγραμμένη σύμφωνα με τους νόμους της Κυπριακής Δημοκρατίας. Σύμφωνα με τα στοιχεία της κοινοποίησης, παρά το γεγονός ότι είναι μια ξεχωριστή εταιρεία με ξεχωριστή ιδιοκτησία, η Lakkos θεωρείται ως μέλος του ομίλου της Aphrodite Holdings. Οι κύριες δραστηριότητες της εταιρείας είναι η ανάπτυξη ακινήτων σχετικά με γήπεδα γκολφ και άλλων συναφών κατασκευών και η ανάπτυξη ακινήτων, συμπεριλαμβανομένου του διαχωρισμού της γης σε οικόπεδα.

Στις 19/6/2015, ο Υπουργός Ενέργειας, Εμπορίου, Βιομηχανίας και Τουρισμού ενημερώθηκε με σχετική επιστολή σχετικά με την κοινοποιηθείσα συγκέντρωση, στη βάση των διατάξεων του άρθρου 16 του Νόμου.

Στις 3/7/2015, η παρούσα πράξη συγκέντρωσης δημοσιεύτηκε στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας, ως ορίζει το άρθρο 10(4) του Νόμου.

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 15/7/2015, στην οποία καταγράφεται η αιτιολογημένη της γνώμη ως προς το συμβατό ή μη της υπό εξέτασης συγκέντρωσης με την ανταγωνιστική αγορά.

Η Επιτροπή σε συνεδρία της που πραγματοποιήθηκε στις 17/7/2015 μετά από μελέτη, ανταλλαγή απόψεων, διαβουλεύσεις και συζήτηση μεταξύ των μελών της, αφού αξιολόγησε το ενώπιόν 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 κοινοποιηθείσα συγκέντρωση πραγματοποιείται στη βάση 1) Συμφωνίας Πλαισίου ημερομηνίας 21/05/2015 μεταξύ των εταιρειών Prism, Searock Cayman Ltd, Lofos, Bank of Cyprus Plc, Iperi Properties Ltd, Lanitis E.C. Holdings Ltd, Parasall Holdings Ltd, Aphrodite Holdings, και Lakkos και 2) Συμφωνίας Αγοράς Μετοχών μεταξύ της Iperi Properties Ltd, Parasall Holdings Ltd, Prism και Lofos η οποία δεν έχει ακόμη υπογραφεί αλλά έχει κοινοποιηθεί στην Υπηρεσία αντίγραφο της συμφωνηθείσας μορφής της.

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.

Στην προκειμένη περίπτωση η Aphrodite Holdings ελέγχεται από κοινού από τις Iperi Properties Ltd και Parasall Holdings Ltd στις οποίες ανήκει το [...] % και το [...] % αντίστοιχα του μετοχικού της κεφαλαίου, του οποίου το [...] % και [...] % αντίστοιχα θα πωλήσουν στην Prism.²

Η Lakkos ελέγχεται αποκλειστικά από τη Iperi Properties Ltd στην οποία ανήκει το [...] % του μετοχικού της κεφαλαίου. Η Lanitis E.C. Holdings Ltd κατέχει το υπόλοιπο [...] % του μετοχικού της κεφαλαίου, του οποίου το [...] % και [...] % θα πωλήσουν η Iperi Properties Ltd και η Lanitis E.C. Holdings Ltd αντίστοιχα στην Lofos.³

Με την ολοκλήρωση της προτεινόμενης συγκέντρωσης, η αγοράστρια Prism θα κατέχει συνολικά το [...] % του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας στόχου Aphrodite Holdings, η Iperi Properties Ltd το [...] % και η Parasall Holdings Ltd το [...] %. Επίσης, η αγοράστρια Lofos θα κατέχει συνολικά το [...] % του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας στόχου Lakkos, η Iperi Properties Ltd το [...] % και η Lanitis E.C. Holdings Ltd το [...] %.

² Σχετική είναι η απόφαση της Επιτροπής με αρ. 45/2014 και ημερομηνία 12/11/2014 - Κοινοποίηση συγκέντρωσης αναφορικά με την απόκτηση μετοχικού κεφαλαίου των εταιρειών Aphrodite Holdings Ltd και Aphrodite Hills (Lakkos toy Frangou) Ltd από την εταιρεία Iperi Properties Ltd.

³ Ibid.

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 συνιστά συγκέντρωση υπό την έννοια του άρθρου 6(1)(α)(ii) του Νόμου, καθότι υπάρχει αλλαγή ιδιοκτησίας ελέγχου επί μόνιμης βάσης 1) της Aphrodite Holdings, ήτοι από κοινό έλεγχο της από την Iperi Properties Ltd και τη Parasall Holdings Ltd σε αποκλειστικό έλεγχο της από την Prism, και 2) της Lakkos, ήτοι από αποκλειστικό έλεγχο της από την Iperi Properties Ltd σε αποκλειστικό έλεγχο της από την Lofos.

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 ευρώ, για την κάθε μία. Συγκεκριμένα, ο συνολικός ενοποιημένος κύκλος εργασιών της York Capital, για το έτος 2013 ήταν €[...], ενώ ο συνολικός κύκλος εργασιών της Aphrodite Holdings για το έτος 2013 ήταν €[...]. Η εταιρεία Lakkos επί του παρόντος δεν έχει εμπορικές δραστηριότητες και δεν πραγματοποιεί κύκλο εργασιών.

Η Επιτροπή διαπιστώνει ότι τόσο η York Capital όσο και η Aphrodite Holdings δραστηριοποιούνται στην επικράτεια της Κυπριακής Δημοκρατίας. Ο κύκλος εργασιών της York Capital για το έτος 2013 στην Κύπρο ήταν περίπου €[...], ενώ ο ενοποιημένος κύκλος εργασιών της Aphrodite Holdings το ίδιο έτος στην Κύπρο ήταν €[...].

Σύμφωνα με τις πιο πάνω διαπιστώσεις, η Επιτροπή προχώρησε στην αξιολόγηση της συμβατότητας της υπό αναφορά συγκέντρωσης με την ανταγωνιστική 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 δημιουργία ή ενίσχυση δεσπόζουσας θέσης στις επηρεαζόμενες αγορές εντός της Δημοκρατίας 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 προϊόντος/υπηρεσιών και της σχετικής γεωγραφικής αγοράς, ως αυτά διαλαμβάνονται στο Παράρτημα Ι του Νόμου.

Στην παρούσα συγκέντρωση, η στοχευόμενη εταιρεία Aphrodite Holdings δραστηριοποιείται κυρίως στον τομέα της ανάπτυξης ακινήτων και την ανάπτυξη θέρετρων και χώρων ψυχαγωγίας σχετικά με το γκολφ. Η στοχευόμενη Lakkos δραστηριοποιείται κυρίως στον τομέα της ανάπτυξης ακινήτων σχετικά με το γκολφ.

Η αγοράστρια Prism είναι εταιρεία η οποία έχει συσταθεί για να ενεργεί ως όχημα ειδικού σκοπού για την απόκτηση της πλειοψηφίας των μετοχών της Aphrodite Holdings και η Lofos είναι εταιρεία η οποία έχει συσταθεί για να ενεργεί ως όχημα ειδικού σκοπού για την απόκτηση της πλειοψηφίας των μετοχών της Lakkos. Σύμφωνα με τις συμμετέχουσες επιχειρήσεις, η York Capital δεν δραστηριοποιείται μέσω των επενδυτικών της ταμείων στις αγορές που δραστηριοποιούνται οι Aphrodite Holdings και Lakkos και η Invel δεν δραστηριοποιείται εντός της Κυπριακής Δημοκρατίας

Η Επιτροπή στην παρούσα πράξη συγκέντρωσης αντλώντας καθοδήγηση από αποφάσεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής⁴ κατέληξε συνεκτιμώντας όλα τα ανωτέρω ότι για σκοπούς αξιολόγησης της παρούσας πράξης συγκέντρωσης η σχετική αγορά προϊόντος/υπηρεσιών είναι η αγορά: (1) διαχείρισης και λειτουργίας ξενοδοχείων πέντε αστέρων (5*), και (2) ανάπτυξης οικοδομικών σχεδίων και κατασκευή κτιρίων ιδιωτικού τομέα. Η γεωγραφική αγορά για τη διαχείριση και λειτουργία ξενοδοχείων πέντε αστέρων (5*) ορίστηκε ως τοπική και στην παρούσα περίπτωση ορίστηκε η επαρχία Πάφου. Ως γεωγραφική αγορά για την ανάπτυξη γης για οικιστική χρήση ορίστηκε η Κυπριακή Δημοκρατία.

Στην παρούσα πράξη συγκέντρωσης σύμφωνα με τις συμμετέχουσες στη συγκέντρωση επιχειρήσεις, μόνο οι εταιρείες στόχοι δραστηριοποιούνται εντός της Κυπριακής Δημοκρατίας στις σχετικές αγορές και δεν προκύπτει οποιαδήποτε οριζόντια επικάλυψη ή κάθετη σχέση μεταξύ των αγοραστριών εταιρειών και των στόχων στην Κύπρο.

⁴ COMP/M.1596-Accor/Blackstone/Colony/Vivendi, COMP/M.2451 – Hilton/Scandic, COMP.M. 4624 – EQT-Scandic, IV/M.1133 – Bass PLC/Saison Holdings BV, COMP/M.3858 – Lehman Brothers/SCG/Starwood/le Meridien, COMP/M.1289 – Harbert Management/DB/Bankers Trust/SPP/Ohman, COMP/M.2110 Deutsche Bank/SEI/JV.

Υπό το φως των πιο πάνω, η Επιτροπή κρίνει ότι, στην προκείμενη περίπτωση δεν προκύπτει επηρεαζόμενη αγορά με βάση τις πρόνοιες του Νόμου. Επιπρόσθετα, δεν υφίστανται άλλες αγορές στις οποίες ενδέχεται να έχει σημαντικές επιπτώσεις η κοινοποιηθείσα 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 και λαμβάνοντας υπόψη τη σχετική έκθεση της Υπηρεσίας, κατέληξε στην ομόφωνη απόφαση ότι στην υπό αναφορά συγκέντρωση δεν τίθεται θέμα δημιουργίας ή ενίσχυσης δεσπόζουσας θέσης καθώς δεν υπάρχει επηρεαζόμενη αγορά και συνεπώς, η υπό εξέταση συγκέντρωση δεν προκαλεί σοβαρές αμφιβολίες ως προς τη συμβατότητα της με την ανταγωνιστική αγορά.

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 τις απαιτήσεις της ανταγωνιστικής αγοράς.

Λουκία Χριστοδούλου

Πρόεδρος της Επιτροπής Προστασίας Ανταγωνισμού