

ΑΠΟΦΑΣΗ* 508/VI/2010

Η ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΜΟΥ ΣΕ ΤΜΗΜΑ

Συνεδρίασε στην Αίθουσα Συνεδριάσεων του 1^{ου} ορόφου του κτηρίου των γραφείων της, επί της οδού Κότσικα 1Α, Αθήνα, την 6^η Δεκεμβρίου 2010, ημέρα Δευτέρα και ώρα 10:00, με την εξής σύνθεση:

Πρόεδρος: Δημήτριος Κυριτσάκης

Μέλη: Δημήτριος Δανηλάτος και

Ανάργυρος Οικονόμου, λόγω δικαιολογημένου κωλύματος του τακτικού μέλους Δημητρίου Αυγητίδη.

Γραμματέας: Παρασκευή Α. Ζαχαριά.

Θέμα της συνεδρίασης ήταν η λήψη απόφασης επί της προηγούμενης γνωστοποίησης, σύμφωνα με το άρθρο 4β παρ. 1 του ν. 703/77, όπως ισχύει, της απόκτησης από την εταιρία «LAMDA DEVELOPMENT ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ», μέσω της θυγατρικής της εταιρίας «LAMDA DEVELOPMENT (NETHERLANDS) B.V.», μετοχών που αντιπροσωπεύουν το 39,9% του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου της εταιρίας «ΠΥΛΑΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΠΑΡΟΧΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ, ΕΜΠΟΡΙΑΣ ΚΑΙ ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΕΙΩΝ», με το διακριτικό τίτλο «ΠΥΛΑΙΑ Α.Ε.».

Στη αρχή της συζήτησης, ο Πρόεδρος ανέγνωσε συνοπτικά την υπ' αριθμ. πρωτ. 7840/3.12.2010 Έκθεσή του και πρότεινε για τους λόγους που αναφέρονται αναλυτικά σ' αυτή, τη μη απαγόρευση της γνωστοποιηθείσας συγκέντρωσης η οποία θα λάβει χώρα αφενός μέσω της απόκτησης από την εταιρία «LAMDA DEVELOPMENT ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ», μέσω της θυγατρικής της εταιρίας «LAMDA DEVELOPMENT (NETHERLANDS) B.V.» μετοχών που αντιπροσωπεύουν το 39,9% του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου της εταιρίας «ΠΥΛΑΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΠΑΡΟΧΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ, ΕΜΠΟΡΙΑΣ ΚΑΙ ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΕΙΩΝ», με το διακριτικό τίτλο «ΠΥΛΑΙΑ Α.Ε.», καθώς και αφετέρου μέσω της απόκτησης από την εταιρία LAMDA DEVELOPMENT A.E. του συνόλου των μετοχών που κατείχε η ολλανδική εταιρία «PROJECT SIERRA 6 BV» (η οποία ελέγχεται από τον όμιλο Χαραγκιώνη) στην εταιρία MCPM (ποσοστό 75% του συνολικού μετοχικού κεφαλαίου της MCPM), δεδομένου ότι η εν λόγω συγκέντρωση, παρότι εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής της παρ.1 του άρθρου 4β του ίδιου νόμου, δεν φαίνεται ότι έχει τη δυνατότητα να περιορίσει σημαντικά τον ανταγωνισμό στις σχετικές αγορές, στις οποίες αφορά.

* Από την παρούσα απόφαση έχουν παραλειφθεί, σύμφωνα με το άρθρο 26 παρ.7 του Κανονισμού Λειτουργίας και Διαχείρισης της Επιτροπής Ανταγωνισμού (ΦΕΚ 1890/Β'/29.12.2006), τα στοιχεία εκείνα, τα οποία κρίθηκε ότι αποτελούν επιχειρηματικό απόρρητο. Στη θέση των στοιχείων που έχουν παραλειφθεί υπάρχει η ένδειξη [...]. Όπου ήταν δυνατό τα στοιχεία που παραλείφθηκαν αντικαταστάθηκαν με ενδεικτικά ποσά και αριθμούς ή με γενικές περιγραφές (εντός [...]).

Κατόπιν, προχώρησε σε διάσκεψη και αφού έλαβε υπόψη του την έκθεση του Προέδρου, όλα τα στοιχεία του φακέλου της ανωτέρω υπόθεσης και το ισχύον νομικό πλαίσιο,

ΣΚΕΦΘΗΚΕ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΝΟΜΟ:

1. ΕΝΝΟΙΑ ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΣΗΣ

Το άρθρο 4 § 2 του ν. 703/77 προσδιορίζει την έννοια της συγκέντρωσης επιχειρήσεων¹, η δε γενική ρήτρα του εν λόγω άρθρου² συγκεκριμενοποιείται έτι περαιτέρω με τις παραγράφους 3 και 4 του προαναφερόμενου άρθρου, που ορίζουν την έννοια του ελέγχου – έλεγχο συνιστά η δυνατότητα καθοριστικής επίδρασης στη δραστηριότητα μιας επιχείρησης -, τα μέσα απόκτησης ελέγχου³ και τα πρόσωπα που αποκτούν τον έλεγχο⁴. Ο έλεγχος αυτός κατά τη νομολογία μπορεί να απορρέει από δικαιώματα, συμβάσεις ή άλλα μέσα, τα οποία είτε μεμονωμένα είτε από κοινού με άλλα και λαμβανομένων υπόψη των σχετικών πραγματικών ή νομικών συνθηκών, παρέχουν τη δυνατότητα καθοριστικής επίδρασης στη σύνθεση, στις συσκέψεις ή στις αποφάσεις των οργάνων μιας επιχείρησης⁵.

Εξάλλου, η εν λόγω ρύθμιση αποσκοπεί να συλλάβει κάθε νοητή μορφή συγκέντρωσης⁶. Όπως σαφώς προκύπτει από τις διατάξεις των παραγράφων 3 και 4 του ανωτέρω άρθρου συστατικό στοιχείο της έννοιας της συγκέντρωσης συνιστά η απόκτηση ελέγχου πάνω σε μια άλλη επιχείρηση ανεξαρτήτως του τρόπου ή του αριθμού των νομικών πράξεων με τις οποίες αποκτάται αυτός. Κρίσιμος καθίσταται εν προκειμένω ο χαρακτήρας του τελικού αποτελέσματος, ήτοι να συνιστά αυτό μια και μοναδική συγκέντρωση.

¹ Σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 2 του Ν. 703/1977 «2. Συγκέντρωση πραγματοποιείται: α) όταν συγχωνεύονται με κάθε τρόπο δύο ή περισσότερες προηγουμένως ανεξάρτητες επιχειρήσεις. β) ένα ή περισσότερα πρόσωπα που ελέγχουν ήδη τουλάχιστον μία επιχείρηση, ή μία ή περισσότερες επιχειρήσεις, αποκτούν άμεσα ή έμμεσα τον έλεγχο του συνόλου ή τμημάτων μιας ή περισσότερων άλλων επιχειρήσεων».

² Βλ. Δ. Κουτσούκης, Έλεγχος συγκεντρώσεων επιχειρήσεων (ερμηνεία των άρθρων 4-4στ Ν. 703/1977), Εκδ. Αντ. Σάκκουλα 1997, σελ. 102.

³ Σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 3 του Ν. 703/1977 «3. Για την εφαρμογή του παρόντος νόμου, ο έλεγχος απορρέει από δικαιώματα, συμβάσεις ή άλλα μέσα, τα οποία είτε μεμονωμένα είτε από κοινού με άλλα και λαμβανομένων υπόψη των σχετικών πραγματικών ή νομικών συνθηκών, παρέχουν τη δυνατότητα καθοριστικής επίδρασης στη δραστηριότητα μιας επιχείρησης, και ιδίως από: α) δικαιώματα κυριότητας ή επικαρπίας επί του συνόλου ή μέρους των περιουσιακών στοιχείων της επιχείρησης, β) δικαιώματα ή συμβάσεις που παρέχουν δυνατότητα καθοριστικής επίδρασης στη σύνθεση, στις συσκέψεις ή στις αποφάσεις των οργάνων μιας επιχείρησης».

⁴ Σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 4 του Ν. 703/1977 «4. Ο έλεγχος αποκτάται από το πρόσωπο ή τα πρόσωπα ή τις επιχειρήσεις, που: α) είναι υποκείμενα αυτών των δικαιωμάτων ή δικαιούχοι από τις συμβάσεις αυτές ή β) χωρίς να είναι υποκείμενα των δικαιωμάτων ή δικαιούχοι από τις συμβάσεις αυτές, δικαιούνται να ασκούν τα δικαιώματα που απορρέουν από αυτές».

⁵ Βλ. Επιτροπή Ανταγωνισμού, απόφαση 494/VI/2010 της 5-7-2010, ΤΟΡΑΖ, σκέψη 38, καθώς και εντελώς ενδεικτικά, Ζευγώλη Νικόλαου, Η υποχρέωση μη ανταγωνισμού ως δευτερεύων περιορισμός, 2007, σελ. 15 και επ., και Κοτσίρη, Διεθνείς εξελίξεις στον έλεγχο συγκεντρώσεων των επιχειρήσεων, στο συλλογικό έργο «Ο Έλεγχος Συγκεντρώσεων Επιχειρήσεων στο Δίκαιο του Ελεύθερου Ανταγωνισμού», 1998, σελ. 19.

⁶ Βλ. Δ. ΚΟΥΤΣΟΥΚΗΣ ό.π., σελ. 101.

Από τη νομολογία του ΠΕΚ και την Κωδικοποιημένη Ανακοίνωση της Επιτροπής για θέματα δικαιοδοσίας βάσει του κανονισμού (ΕΚ) αριθ. 139/2004 για τον έλεγχο συγκεντρώσεων μεταξύ επιχειρήσεων προκύπτει ότι για τη διαπίστωση του αλληλένδετου χαρακτήρα των υπό εξέταση κάθε φορά πράξεων θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη σε κάθε υπόθεση οι παρακάτω τέσσερις παράγοντες:

1. Η νομική αλληλεξάρτηση,
2. Η οικονομική αλληλεξάρτηση,
3. Η τυχόν ταυτόχρονη πραγματοποίηση των δύο πράξεων και
4. Οι δηλώσεις των μερών.

Εν προκειμένω, η εταιρία LAMDA DEVELOPMENT ΑΕ θα αποκτήσει αφενός, δυνάμει του από 30.07.2010 Ιδιωτικού Συμφωνητικού Πώλησης μετοχών μεταξύ αυτής και της πωλήτριας εταιρίας SC Mediterranean Cosmos B.V., το 39,9% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρίας ΠΥΛΑΙΑ ΑΕ (απόκτηση του αποκλειστικού ελέγχου της εταιρίας ΠΥΛΑΙΑ, αφού η εξαγοράζουσα εταιρία ασκούσε έως σήμερα από κοινού με την πωλήτρια εταιρία τον έλεγχο της εξαγοραζόμενης σύμφωνα με το Καταστατικό της τελευταίας κατέχοντας το υπόλοιπο 60,1%) και αφετέρου τον έλεγχο της εταιρίας MCPM, με τους όρους και τις αιρέσεις που αναλυτικά περιγράφονται στο από 30.7.2010 ιδιωτικό συμφωνητικό πώλησης.

Οι ανωτέρω δύο πράξεις μεταβίβασης μετοχών συνιστούν μια και μοναδική συγκέντρωση, καθώς είναι αλληλένδετες υπό την έννοια του δικαίου του ανταγωνισμού.

Συγκεκριμένα:

1. Υπάρχει νομική αλληλεξάρτηση μεταξύ των δυο πράξεων μεταβίβασης μετοχών, καθώς η καθεμιά από αυτές ρητά προβλέπει την αίρεση της εκπλήρωσης της άλλης. Επισημαίνεται, εξάλλου, ότι τα μέρη δεν αιτιολόγησαν επαρκώς για ποιο λόγο οι εν λόγω πράξεις συνδέονται με αμοιβαίους όρους, αν τούτες δεν είναι στενά συναφείς.
2. Υπάρχει οικονομική αλληλεξάρτηση καθώς, παρότι το καταστατικό της MCPM προβλέπει ότι σκοπός της είναι η παροχή υπηρεσιών γενικά στον κλάδο, σύμφωνα με απάντηση των ίδιων των εταιριών, «*Το αντικείμενο εργασιών της [...] είναι η διαχείριση του εμπορικού κέντρου MEDITERRANEAN*», το οποίο και αποκτά η εταιρία LAMDA DEVELOPMENT ΑΕ με την πρώτη ανωτέρω πράξη. Εξάλλου, και στην πράξη διαπιστώθηκε ότι η εταιρία MCPM προσφέρει τις υπηρεσίες της αποκλειστικά και μόνο σε αυτό το εμπορικό κέντρο. Επιπροσθέτως, οι οικονομικοί στόχοι που επιδιώκονται με τις εν λόγω πράξεις είναι στενά συνυφασμένοι, καθώς η πρώτη αποβλέπει στην απόκτηση του ακινήτου και η δεύτερη στην όσο το δυνατόν αποτελεσματικότερη διαχείριση αυτού, όπως εξάλλου παραδέχεται και η γνωστοποιούσα. Τονίζεται, επιπροσθέτως, ότι η εταιρία LAMDA DEVELOPMENT ΑΕ δεν έχει εκτεταμένη εμπειρία στην αγορά διαχείρισης εμπορικών κέντρων, καθώς, όπως προκύπτει από τις δηλώσεις της, αφενός η θυγατρική της, «LAMDA PROPERTY MANAGEMENT A.E.», ασχολείται με τη διαχείριση

κτιρίων γραφείων και οικιστικών χώρων και αφετέρου η εταιρία «ECE – LAMDA HELLAS», η οποία δραστηριοποιείται στην αγορά διαχείρισης εμπορικών κέντρων, δεν ελέγχεται από τη γνωστοποιούσα. Σε κάθε περίπτωση δεν διαπιστώνεται εν προκειμένω προφανής έλλειψη συγχρονισμού μεταξύ των δυο υπό κρίση de jure συνδεδεμένων πράξεων.

3. Αν και δεν υπάρχει ταυτόχρονη πραγματοποίηση των δύο πράξεων μεταβίβασης μετοχών με την έννοια ότι αυτές έχουν υπογραφεί την ίδια μέρα, εντούτοις υπογράφηκαν με μικρή απόσταση η μια από την άλλη, η ύπαρξη δε της ως άνω αίρεσης στην πρώτη από αυτές καταδεικνύει σαφώς ότι ήδη από την υπογραφή της πρώτης πράξης είχε αποφασισθεί από τα μέρη η πραγματοποίηση και ολοκλήρωση της δεύτερης πράξης ταυτόχρονα με αυτή.

Εν προκειμένω, δεν υπάρχουν θετικές δηλώσεις των μερών περί του αλληλένδετου χαρακτήρα των εν λόγω πράξεων, δηλαδή τα μέρη αρνούνται την ύπαρξη αλληλεξάρτησης. Όμως σε έγγραφό τους υποστηρίζουν ότι «Οι εν λόγω 2 εξαγορές δεν είναι αλληλένδετες, υπό την έννοια ότι η εξαγορά της ΠΥΛΑΙΑ θα είχε λάβει χώρα ανεξαρτήτως της απόκτησης του αποκλειστικού ελέγχου επί της MC Property Management», χωρίς όμως επαρκή αιτιολόγηση των αιρέσεων που τίθενται στις πράξεις μεταβίβασης.

Βάσει των ανωτέρω κρίνεται ότι οι υπό εξέταση δυο πράξεις είναι σκόπιμο να εξεταστούν στο πλαίσιο της ίδιας διαδικασίας, η μεταβολή δε που θα επέλθει στη διάρθρωση της αγοράς με την πραγματοποίησή τους επέρχεται από το σύνολο των πράξεων.

2. ΕΜΠΡΟΘΕΣΜΗ & ΠΡΟΣΗΚΟΥΣΑ ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΗ ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΣΗΣ

Η υπό κρίση συγκέντρωση υπόκειται υποχρεωτικά σε προηγούμενη γνωστοποίηση βάσει του άρθρου 4β του ν. 703/77⁷, καθώς οι συμμετέχουσες στη γνωστοποιηθείσα πράξη επιχειρήσεις ξεπερνούν τα κατώφλια, όπως αυτά ορίζονται στο άρθρο 4β παρ. 1 του Ν. 703/1977. Σύμφωνα με τα γνωστοποιηθέντα στοιχεία, ο ενοποιημένος παγκόσμιος κύκλος εργασιών της LAMDA DEVELOPMENT A.E., για το οικονομικό έτος 2009, ανήλθε σε 62.516.849 ευρώ, ενώ ο αντίστοιχος κύκλος εργασιών της στην ελληνική αγορά ανήλθε σε 62.325.524 ευρώ.⁸

⁷ Σύμφωνα με το άρθρο 4β παρ. 1 του Ν. 703/1977 «1. Κάθε συγκέντρωση επιχειρήσεων πρέπει να γνωστοποιείται στην Επιτροπή Ανταγωνισμού μέσα σε δέκα (10) εργάσιμες ημέρες από τη σύναψη της συμφωνίας ή τη δημοσίευση της προσφοράς ή ανταλλαγής ή την απόκτηση συμμετοχής, που εξασφαλίζει τον έλεγχο της επιχείρησης όταν ο συνολικός κύκλος εργασιών όλων των επιχειρήσεων που συμμετέχουν στη συγκέντρωση κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 4στ ανέρχεται, στην παγκόσμια αγορά τουλάχιστον σε εκατόν πενήντα εκατομμύρια (150.000.000) ευρώ και δύο τουλάχιστον από τις συμμετέχουσες επιχειρήσεις πραγματοποιούν, η καθεμία χωριστά, συνολικό κύκλο εργασιών άνω των δεκαπέντε εκατομμυρίων (15.000.000) ευρώ στην ελληνική αγορά».

⁸ Στους εν λόγω κύκλους εργασιών δεν περιλαμβάνεται ο κύκλος εργασιών της ΠΥΛΑΙΑ Α.Ε., η οποία περιλαμβάνεται (ενοποιείται) στις οικονομικές καταστάσεις της LAMDA DEVELOPMENT A.E. παρόλο που, όπως διευκρινίζεται ρητά από τα μέρη, στην εν λόγω εταιρία, προ της γνωστοποιηθείσας πράξης, ασκούσαν κοινός έλεγχος από τις LAMDA DEVELOPMENT A.E. και «SC MEDITERRANEAN COSMOS B.V.». Ως προς τον καταλογισμό του κύκλου εργασιών της ΠΥΛΑΙΑ Α.Ε., βλ. παρ. 3.2 και υποσημείωση 13.

Η γνωστοποίηση στην Επιτροπή Ανταγωνισμού της από 30.07.2010 πρώτης πράξης σύναψης συμφωνίας της υπό κρίση συγκέντρωσης πραγματοποιήθηκε τη 12.08.2010, δηλαδή, εντός της τασσόμενης προθεσμίας των δέκα εργασίμων ημερών, και δημοσιεύτηκε στο φύλλο της 13.08.2010 της ημερήσιας οικονομικής εφημερίδας πανελλαδικής κυκλοφορίας «ΝΑΥΤΕΜΠΟΡΙΚΗ» στη σελίδα 46. Συνεπώς, η γνωστοποίηση υπήρξε εμπρόθεσμη και προσήκουσα.

Ως προς τη δεύτερη πράξη μεταβίβασης μετοχών, επισημαίνεται ότι γνωστοποιήθηκε εμπροθέσμως βάσει του άρθρου 4α του ν. 703/77, τα δε μέρη θεωρούν ότι δεν υφίσταται ζήτημα γνωστοποίησης βάσει του άρθρου 4β του ν. 703/77, καθώς, κατά την κρίση τους, οι υπό κρίση πράξεις μεταβίβασης μετοχών, αν και de jure συνδεδεμένες, δεν συνιστούν στενά συναφείς πράξεις.

3. ΣΤΗΝ ΥΠΟ ΚΡΙΣΗ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ, Η ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ ΤΩΝ ΣΧΕΤΙΚΩΝ ΜΕ ΤΗΝ ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΘΕΙΣΑ ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΣΗ ΑΓΟΡΩΝ [Α] ΕΧΕΙ ΩΣ ΑΚΟΛΟΥΘΩΣ:

3.1. LAMDA DEVELOPMENT A.E.

Η γνωστοποιηθείσα απόκτηση του 39,9% του μετοχικού κεφαλαίου της ΠΥΛΑΙΑ Α.Ε. θα πραγματοποιηθεί από την εταιρία «LAMDA DEVELOPMENT (NETHERLANDS) B.V.», η οποία αποτελεί εταιρία περιορισμένης ευθύνης, με έδρα την Ολλανδία, εξ ολοκλήρου ελεγχόμενη (κατά 100% θυγατρική) της ελληνικής εταιρίας LAMDA DEVELOPMENT A.E. Η τελευταία αυτή εταιρία θα αποκτήσει και το 75% του μετοχικού κεφαλαίου της MCPM.

Η LAMDA DEVELOPMENT A.E. είναι εταιρία συμμετοχών και δραστηριοποιείται στην ανάπτυξη, επένδυση και διαχείριση ακινήτων στην Ελλάδα και στη Νοτιοανατολική Ευρώπη. Η εταιρία εδρεύει στην Ελλάδα και είναι εισηγμένη στην Κύρια Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Η πλειοψηφία των μετοχών της LAMDA DEVELOPMENT A.E. κατέχεται από την εταιρία «CONSOLIDATED LAMDA HOLDINGS S.A.», η οποία έχει έδρα το Λουξεμβούργο και στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της οποίας συμπεριλαμβάνονται οι οικονομικές καταστάσεις του ομίλου LAMDA. Η εταιρία «CONSOLIDATED LAMDA HOLDINGS S.A.» ελέγχεται έμμεσα από την οικογένεια Λάτση.

Εκτός της «CONSOLIDATED LAMDA HOLDINGS S.A.», η οποία, στις 31.12.2009, κατείχε ποσοστό 56,55% του μετοχικού κεφαλαίου της LAMDA DEVELOPMENT A.E. ο μοναδικός μέτοχος που κατείχε, κατά την ίδια ημερομηνία ποσοστό άνω του 5% του μετοχικού κεφαλαίου της τελευταίας εταιρίας, είναι η «ΤΡΑΠΕΖΑ EFG EUROBANK ERGASIAS A.E.», η οποία κατείχε ποσοστό 5,59% του μετοχικού κεφαλαίου της LAMDA DEVELOPMENT A.E.

Αναφορικά με τις εταιρίες που ελέγχονται (με βάση τα στοιχεία της 30.6.2010) από τη LAMDA DEVELOPMENT A.E. και το αντικείμενο δραστηριότητας αυτών, προκύπτουν τα εξής, ως προς με τις σχετικές αγορές των υπό εξέταση πράξεων:

α) Όσον αφορά στην αγορά της ανάπτυξης και εκμετάλλευσης εμπορικών κέντρων, πέραν της συμμετοχής της LAMDA DEVELOPMENT A.E. στην ΠΥΛΑΙΑ Α.Ε.

και στην (μέσω αυτής) ανάπτυξη του εμπορικού κέντρου «MEDITERANEAN COSMOS» στη Θεσσαλονίκη, η εταιρία έχει παρουσία:

- στην Αθήνα, μέσω της θυγατρικής της, «LAMDA ΔΟΜΗ Α.Ε.», η οποία εκμεταλλεύεται το εμπορικό κέντρο «GOLDEN HALL», βάσει σύμβασης μακροχρόνιας μίσθωσης με την εταιρία «ΟΛΥΜΠΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.»,
- στην Αθήνα, μέσω της θυγατρικής της, «LAMDA OLYMPIA VILLAGE Α.Ε.», η οποία εκμεταλλεύεται το εμπορικό κέντρο «THE MALL».

Παρεμφερής δραστηριότητα θα μπορούσε, επίσης, να θεωρηθεί, η εκμετάλλευση του τουριστικού λιμένα της Μαρίνας Φλοίσβου, ο οποίος, πέραν των θέσεων ελλιμενισμού, περιλαμβάνει μια έκταση 3.800 τ.μ., όπου έχουν αναπτυχθεί cafe, bars και επώνυμα καταστήματα. Η εκμετάλλευση του λιμένα (λιμενικών και χερσαίων εγκαταστάσεων) πραγματοποιείται από τη θυγατρική της LAMDA DEVELOPMENT Α.Ε., «LAMDA FLISVOS MARINA S.A.».

β) Όσον αφορά στην αγορά διαχείρισης ακινήτων, η εταιρία, μέσω της θυγατρικής της, «LAMDA PROPERTY MANAGEMENT Α.Ε.», παρέχει υπηρεσίες διαχείρισης χώρων κτιρίων γραφείων και οικιστικών χώρων.

Σημειώνεται ότι τη γενική διαχείριση των εμπορικών κέντρων «GOLDEN HALL» και «THE MALL», στην Αθήνα, έχει αναλάβει η εταιρία «ECE-LAMDA HELLAS», η οποία εξειδικεύεται στην παροχή υπηρεσιών διαχείρισης εμπορικών και ψυχαγωγικών κέντρων. Στην εταιρία αυτή συμμετέχουν η LAMDA DEVELOPMENT Α.Ε. (με ποσοστό 34%) και η γερμανική εταιρία «ECE» (με ποσοστό 66%), η οποία αποτελεί την ηγέτιδα εταιρία του κλάδου της διαχείρισης εμπορικών κέντρων σε ευρωπαϊκό επίπεδο⁹. Η «ECE-LAMDA HELLAS» δεν αποτελεί ελεγχόμενη εταιρία του ομίλου της LAMDA DEVELOPMENT Α.Ε.

Από τα μέρη τονίζεται ότι δεν υπάρχουν άλλες εταιρίες, στις οποίες οι επιχειρήσεις που ελέγχονται άμεσα ή έμμεσα από τη LAMDA DEVELOPMENT Α.Ε. να διαθέτουν δικαιώματα ελέγχου, όπως αυτά περιγράφονται στο άρθρο 4στ. του ν. 703/77.

Σχετικά με τις επιχειρήσεις που ελέγχονται από την οικογένεια Λάτση, τα μέρη αναφέρουν ότι αυτές δραστηριοποιούνται σε παγκόσμιο και σε εθνικό επίπεδο και σημαντικό τμήμα των επιχειρηματικών αυτών δραστηριοτήτων αποτελεί η παροχή τραπεζικών, χρηματοπιστωτικών και άλλων υπηρεσιών, μέσω του ομίλου της έμμεσα ελεγχόμενης από την οικογένεια Λάτση ανώνυμης τραπεζικής εταιρίας «EFG EUROBANK ERGASIAS Α.Ε.», μετοχές της οποίας είναι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Οι ελεγχόμενες από την ανωτέρω τράπεζα εταιρίες, που μπορεί να θεωρηθεί ότι δραστηριοποιούνται, εντός της ελληνικής επικράτειας, στις σχετικές αγορές παροχής υπηρεσιών που αφορούν οι γνωστοποιηθείσες πράξεις, είναι στις 31.12.2009 οι εξής:

1. Η «EUROBANK PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ», η οποία δραστηριοποιείται αποκλειστικά στην απόκτηση και διαχείριση α) ακίνητης περιουσίας, δικαιώματος αγοράς ακινήτου

⁹ Σύμφωνα με τα στοιχεία που εμφανίζονται στην ιστοσελίδα της LAMDA DEVELOPMENT Α.Ε., www.lamda-development.net.

δια προσυμφώνου και μετοχών ανώνυμης εταιρίας, κατά το άρθρο 22 του ν. 2778/1999, όπως εκάστοτε ισχύει και β) μέσω χρηματαγοράς, κατά την έννοια του άρθρου 3 του ν. 3283/2004, όπως εκάστοτε ισχύει.

2. Η κατά 100% ελληνική θυγατρική της εταιρίας «EUROBANK PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ», με την επωνυμία «ΤΑΥΡΟΣ ΠΡΟΤΥΠΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ & ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ», η οποία δραστηριοποιείται αποκλειστικά στην απόκτηση και διαχείριση ακίνητης περιουσίας.¹⁰

Επίσης, ελεγχόμενες από την οικογένεια Λάτση εταιρίες, οι οποίες, σύμφωνα με τα υποβληθέντα στοιχεία, μπορεί να θεωρηθεί ότι δραστηριοποιούνται στις σχετικές αγορές που αφορούν οι γνωστοποιηθείσες πράξεις είναι¹¹ :

1. Η εταιρία «[...]» με αντικείμενο δραστηριότητας: α) την απόκτηση, ανάπτυξη και εκμετάλλευση πάσης φύσεως ακινήτων στην Ελλάδα και στο εξωτερικό και β) τη διαχείριση ακινήτων ίδιας ιδιοκτησίας ή ιδιοκτησίας τρίτων.
2. Η εταιρία «[...]», η οποία είναι εταιρία συμμετοχών, με έδρα το Λουξεμβούργο και αντικείμενο δραστηριότητας που περιλαμβάνει την απόκτηση και εκμετάλλευση ακινήτων.

Σχετικά με τον κύκλο εργασιών του συνόλου των επιχειρήσεων που ελέγχονται από τον απώτερο ελέγχοντα της LAMDA DEVELOPMENT A.E. (οικογένεια Λάτση), τα μέρη υπέβαλαν στοιχεία μόνο σχετικά με τον ενοποιημένο κύκλο εργασιών της τράπεζας «EFG EUROBANK ERGASIAS A.E.» και της τελικής μητρικής της εταιρίας, «EUROPEAN FINANCIAL GROUP EFG (LUXEMBOURG) S.A.». Ειδικότερα, ανέφεραν ότι ο κύκλος εργασιών στην Ελλάδα του ομίλου της τράπεζας «EFG EUROBANK ERGASIAS A.E.», ανήλθε, κατά το οικονομικό έτος 2009, σε 4.425.000.000 ευρώ και ο αντίστοιχος παγκόσμιος κύκλος εργασιών ήταν 6.823.000.000 ευρώ. Όσον αφορά στην ενεργό μητρική εταιρία της, «EUROPEAN FINANCIAL GROUP EFG (LUXEMBOURG) S.A.» (στης οποίας τις ενοποιημένες ετήσιες οικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνονται, με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης, οι ενοποιημένες ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της τράπεζας «EFG EUROBANK ERGASIAS A.E.»), ο παγκόσμιος κύκλος εργασιών της ανήλθε σε 7.571.000.000 ευρώ.

¹⁰ Η ελληνική θυγατρική εταιρία της τράπεζας «EFG EUROBANK ERGASIAS A.E.», με την επωνυμία «EUROBANK EFG ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ», δε θεωρείται ότι δραστηριοποιείται στις σχετικές αγορές, στις οποίες αφορούν οι γνωστοποιηθείσες πράξεις, καθώς το αντικείμενο δραστηριότητάς της είναι η παροχή μεσιτικών υπηρεσιών ακινήτων.

¹¹ Η Γ.Δ.Α. ζήτησε από τα μέρη, με τις υπ' αριθ. πρωτ. οικ. 5055/18.8.2010 και οικ. 5266/1.9.2010 επιστολές παροχής στοιχείων, να αναφέρουν το σύνολο των επιχειρήσεων, στις οποίες η οικογένεια Λάτση διαθέτει τα δικαιώματα ή τις δυνατότητες επιρροής που αναφέρονται στο στοιχείο β της παρ. 5 του άρθρου 4στ του ν. 703/1977. Λόγω δυσκολίας συγκέντρωσης των αιτούμενων στοιχείων, τα μέρη προσκόμισαν κατάλογο με το σύνολο των επιχειρήσεων, που ελέγχονται από την «EFG EUROBANK ERGASIAS A.E.», ενώ παρείχαν επιπλέον πληροφορίες μόνο για τις επιχειρήσεις εκείνες, που ελέγχονται από την οικογένεια Λάτση και δραστηριοποιούνται στις σχετικές αγορές των υπό εξέταση πράξεων.

Τόσο στο αρχικό έντυπο γνωστοποίησης όσο και στις απαντήσεις σε σχετικά διευκρινιστικά ερωτήματα που έθεσε η Γ.Δ.Α.¹², τα μέρη αναφέρουν ότι ο λόγος, για τον οποίο δε λαμβάνει χώρα λεπτομερής παράθεση του κύκλου εργασιών όλων των άμεσα ή έμμεσα ελεγχόμενων από την οικογένεια Λάτση επιχειρήσεων έχει να κάνει με το γεγονός ότι α) ο συνυπολογισμός στον κύκλο εργασιών της LAMDA DEVELOPMENT A.E του κύκλου εργασιών της επίσης ελεγχόμενης από την οικογένεια Λάτση τράπεζας, «EFG EUROBANK ERGASIAS A.E.», δικαιολογεί τον προληπτικό έλεγχο συγκεντρώσεων του άρθρου 4β του ν. 703/77 και β) ανεξαρτήτως ύψους του κύκλου εργασιών του αποκτώντος, η αρμοδιότητα ελέγχου της γνωστοποιούμενης συγκέντρωσης δε μεταβάλλεται, δεδομένου ότι ζήτημα αρμοδιότητας της Ευρωπαϊκής Επιτροπής κατά τον Κανονισμό 139/2004 δεν τίθεται, καθώς η εξαγοραζόμενη επιχείρηση, ΠΥΛΑΙΑ Α.Ε., έχει κύκλο εργασιών μόλις 21 εκ. ευρώ.

Σε κάθε περίπτωση, μπορεί να εξαχθεί με ασφάλεια το συμπέρασμα ότι ο κύκλος εργασιών στην Ελλάδα των επιχειρήσεων που ελέγχονται από την οικογένεια Λάτση ανήλθε, κατά το οικονομικό έτος 2009, σε τουλάχιστον 4.425.000.000 ευρώ και ο αντίστοιχος παγκόσμιος κύκλος εργασιών ήταν τουλάχιστον 7.571.000.000 ευρώ.

3.2 ΠΥΛΑΙΑ Α.Ε.

Η εταιρία, οι μετοχές της οποίας μεταβιβάζονται στο πλαίσιο της πρώτης γνωστοποιηθείσας πράξης, είναι η ΠΥΛΑΙΑ Α.Ε., η οποία έχει έδρα στην Ελλάδα και αντικείμενο δραστηριότητας την ανάπτυξη, αξιοποίηση, διαχείριση και εν γένει εκμετάλλευση ακινήτων.

Όπως αναφέρθηκε ανωτέρω, προ της γνωστοποιηθείσας συγκέντρωσης, το 60,1% του συνολικού καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου της εταιρίας κατεχόταν από τη LAMDA DEVELOPMENT A.E., ενώ το υπόλοιπο 39,9% ανήκε στην ολλανδική εταιρία «SC MEDITERRANEAN COSMOS B.V.», η οποία ασκούσε, από κοινού με τη LAMDA DEVELOPMENT A.E., έλεγχο επί της ΠΥΛΑΙΑ Α.Ε.

Η ΠΥΛΑΙΑ Α.Ε. έχει αναπτύξει το εμπορικό κέντρο «MEDITERRANEAN COSMOS» στην περιοχή Πυλαία της Θεσσαλονίκης, σε οικόπεδο ιδιοκτησίας του Οικουμενικού Πατριαρχείου Κωνσταντινουπόλεως. Η λειτουργία του εμπορικού κέντρου ξεκίνησε τον Οκτώβριο του 2005. Μέσω συμβάσεων που έχουν υπογραφεί με το κάθε κατάστημα, το «MEDITERRANEAN COSMOS» φιλοξενεί 210 συνολικά καταστήματα, σε 46.000 τ.μ περίπου μισθώσιμης έκτασης, συμπεριλαμβανομένων πολυκινηματογράφων, σουπερμάρκετ και πολλών επιλογών για ψυχαγωγία, εστίαση και καφέ. Τα έσοδα της εταιρίας προέρχονται από σταθερά βασικά ανταλλάγματα (base remuneration), καθώς και από ποσοστά επί του τζίρου των καταστημάτων (turnover remuneration), όπως αυτά καθορίζονται στις εκάστοτε συμβάσεις με το κάθε κατάστημα.

Η ΠΥΛΑΙΑ Α.Ε. δεν έχει θυγατρικές ούτε ελέγχει, άμεσα ή έμμεσα, άλλες επιχειρήσεις, ενώ οι οικονομικές καταστάσεις της περιλαμβάνονται στις οικονομικές

¹² Με τις με αριθ. πρωτ. οικ. 5055/ 18.8.2010 και οικ. 5266/1.9.2010 επιστολές της.

καταστάσεις της LAMDA DEVELOPMENT A.E. Εκτός των επιχειρήσεων που την ελέγχουν από κοινού, ως συνδεδεμένα μέρη της εταιρίας θεωρούνται οι εταιρίες «ΣΙΕΡΡΑ ΧΑΡΑΓΚΙΩΝΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΚΕΝΤΡΩΝ», «ΑΚΡΟΠΟΛ ΧΑΡΑΓΚΙΩΝΗΣ», «EUROBANK ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ», «ΣΙΕΡΡΑ DEVELOPMENT SERVICES» και «ΣΙΕΡΡΑ MANAGEMENT ITALY». Σύμφωνα με την Ετήσια Οικονομική Έκθεση (1η Ιανουαρίου – 31η Δεκεμβρίου 2009) της εταιρίας, ο κύκλος εργασιών της στην ελληνική αγορά προέρχεται κυρίως από τις υπηρεσίες εκμετάλλευσης του εμπορικού κέντρου «MEDITERRANEAN COSMOS», ανήλθε, για την οικονομική χρήση 2009, σε 21.456.802 ευρώ και ταυτίζεται με τον κύκλο εργασιών της στην παγκόσμια αγορά.¹³

3.3 MCPM

Η εταιρία, οι μετοχές της οποίας μεταβιβάζονται στο πλαίσιο της δεύτερης γνωστοποιηθείσας πράξης, είναι η MCPM, η οποία αποτελεί ελληνική εταιρία, με έδρα την Αθήνα. Η ακριβής επωνυμία της είναι «MEDITERRANEAN COSMOS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» (με διακριτικό τίτλο «MC ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ»), ενώ για τις σχέσεις της με την αλλοδαπή, η επωνυμία της είναι «MC PROPERTY MANAGEMENT S.A.».

Όπως αναφέρεται στη γνωστοποίηση, το αντικείμενο εργασιών της είναι η διαχείριση του εμπορικού κέντρου «MEDITERRANEAN COSMOS», που ανήκει στην εταιρία ΠΥΛΑΙΑ Α.Ε. Στις υπηρεσίες που παρέχει η εταιρία προς την ΠΥΛΑΙΑ Α.Ε. περιλαμβάνεται η συντήρηση του «MEDITERRANEAN COSMOS», η είσπραξη των μισθωμάτων από τους μισθωτές των καταστημάτων και εν γένει η αντιμετώπιση ζητημάτων που άπτονται της καθημερινής λειτουργίας και διαχείρισης του ως άνω εμπορικού κέντρου.

Προ της δεύτερης γνωστοποιηθείσας συμφωνίας μεταβίβασης μετοχών, η MCPM ελεγχόταν αποκλειστικά από την ολλανδική εταιρία «PROJECT SIERRA 6 BV», η οποία κατείχε το 75% του μετοχικού της κεφαλαίου, ενώ το υπόλοιπο 25% ανήκε, όπως προαναφέρθηκε, στη LAMDA DEVELOPMENT A.E. Η «PROJECT SIERRA 6 BV» ελέγχεται από τον όμιλο Χαραγκιώνη, ο οποίος δραστηριοποιείται κυρίως στις αγορές μελέτης, ανάπτυξης και αξιοποίησης ακινήτων, στο λιανικό εμπόριο κ.ά.

Ο εθνικός κύκλος εργασιών της MCPM, για το έτος 2009, ταυτίζεται με τον παγκόσμιο κύκλο εργασιών της και είναι 2.226.126,56 ευρώ. Όπως διευκρινίζεται ρητά από τα μέρη, τα έσοδα της MCPM προέρχονται αποκλειστικά από υπηρεσίες προς την εταιρία ΠΥΛΑΙΑ Α.Ε. και σχετίζονται με τη διαχείριση του εμπορικού κέντρου «MEDITERRANEAN COSMOS». Ανεξάρτητα από την όποια αναφορά γίνεται στον καταστατικό σκοπό της, η MCPM δεν ασκεί κανενός είδους επιχειρηματική δραστηριότητα μη σχετιζόμενη με τη διαχείριση του εμπορικού κέντρου «MEDITERRANEAN COSMOS».

¹³ Ο καταλογισμός του κύκλου εργασιών της ΠΥΛΑΙΑ Α.Ε. πραγματοποιείται εξ ολοκλήρου στην ίδια την εταιρία, σύμφωνα με τις παρ. 185 – 188 της Κωδικοποιημένης Ανακοίνωσης της Επιτροπής για θέματα δικαιοδοσίας, βάσει του Κανονισμού (ΕΚ) αριθ. 139/2004 για τον έλεγχο συγκεντρώσεων μεταξύ επιχειρήσεων (EEC 95/1, 16.4.2008).

4. ΣΧΕΤΙΚΗ ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗ ΑΓΟΡΑ

Η σχετική γεωγραφική αγορά περιλαμβάνει την περιοχή, στην οποία προσφέρουν ή ζητούν τα σχετικά προϊόντα ή παρέχουν τις σχετικές υπηρεσίες οι συμμετέχουσες επιχειρήσεις, υπό επαρκώς ομοιογενείς συνθήκες ανταγωνισμού και η οποία μπορεί να διακριθεί από άλλες γειτονικές γεωγραφικές περιοχές, ιδίως λόγω των αισθητά διαφορετικών συνθηκών ανταγωνισμού που επικρατούν σε αυτές.

Ως προς την πρώτη γνωστοποιηθείσα πράξη, η οποία αφορά στην επιμέρους (υπο)αγορά της απόκτησης και εκμετάλλευσης εμπορικών κέντρων και καταστημάτων, η σχετική γεωγραφική αγορά θα πρέπει να οριστεί σε τοπικό επίπεδο, καθώς σε αυτό εκδηλώνεται ο ανταγωνισμός μεταξύ των δραστηριοποιούμενων στον κλάδο επιχειρήσεων. Αυτό συμβαίνει διότι οι πελάτες - καταναλωτές, από τους οποίους τελικά προέρχεται η ζήτηση για τις υπηρεσίες που παρέχουν τα εμπορικά κέντρα και τα καταστήματα, δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι θα μετακινηθούν εκτός των περιοχών, στις οποίες διαμένουν, ιδίως όταν στην περιοχή τους προσφέρεται πληθώρα τέτοιων υπηρεσιών, που εξυπηρετεί τις ανάγκες τους. Κατά συνέπεια, στο πλαίσιο της γνωστοποιηθείσας συγκέντρωσης, ως σχετική γεωγραφική αγορά θα πρέπει να θεωρηθεί η περιοχή του Νομού Θεσσαλονίκης, από την οποία αντλούν πελατεία τα εμπορικά κέντρα που βρίσκονται εγκατεστημένα στην πόλη.

Ως προς τη δεύτερη γνωστοποιηθείσα πράξη, η οποία αφορά στην επιμέρους (υπο)αγορά της διαχείρισης εμπορικών κέντρων και καταστημάτων, ως σχετική γεωγραφική αγορά θα πρέπει να θεωρηθεί το σύνολο της ελληνικής επικράτειας, καθώς οι επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται στη συγκεκριμένη αγορά μπορούν να παράσχουν υπηρεσίες διαχείρισης εμπορικών ακινήτων σε ολόκληρη τη χώρα, χωρίς οι συνθήκες παροχής των εν λόγω υπηρεσιών να διαφοροποιούνται σημαντικά μεταξύ των διαφόρων γεωγραφικών περιοχών.

5. ΠΕΡΑΙΤΕΡΩ ΩΣ ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΣΧΕΤΙΚΗ ΑΓΟΡΑ ΤΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ, ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΚΕΝΤΡΩΝ ΚΑΙ ΤΑ ΜΕΡΙΔΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΛΕΚΤΕΑ ΤΑ ΑΚΟΛΟΥΘΑ:

Η αγορά των εμπορικών κέντρων στην Ελλάδα έχει αναπτυχθεί ιδιαίτερα τα τελευταία έτη, κυρίως από το 2005 και έπειτα, καθώς αρκετά εμπορικά κέντρα έχουν υλοποιηθεί και λειτουργούν ήδη (π.χ. «THE MALL ATHENS», «GOLDEN HALL», «MEDITERRANEAN COSMOS», «ATHENS HEART» κ.ά.), ενώ άλλα έχουν ανακοινωθεί ή βρίσκονται ήδη σε στάδιο υλοποίησης από τις εταιρίες ανάπτυξης ακινήτων (π.χ. εμπορικό πάρκο Γυαλού, Βοτανικού, Ελευσίνας κ.ά.).

Κινητήριους μοχλούς σε αυτήν την εξέλιξη αποτελούν:

- Η χαμηλή σχετικά αναλογία εμπορικών κέντρων ανά κάτοικο στη χώρα.
- Τα πλεονεκτήματα που προσφέρουν οι επενδύσεις σε εμπορικά κέντρα για τις εταιρίες που τα αναπτύσσουν (π.χ. υψηλή απόδοση, μισθώματα κ.ά.).
- Τα πλεονεκτήματα που απολαμβάνουν οι εταιρίες που αποκτούν καταστήματα λιανικής στα εμπορικά κέντρα (π.χ. προβολή σε μεγάλο πλήθος καταναλωτών,

δαπάνες προώθησης από τις εταιρίες διαχείρισης των εμπορικών κέντρων, εύκολη πρόσβαση οδικώς και από μέσα μαζικής μεταφοράς κ.ά.).

- Το γεγονός ότι τα εμπορικά κέντρα είναι ιδιαίτερα ελκυστικά για τους καταναλωτές, σε σύγκριση με τα μεμονωμένα εμπορικά καταστήματα, χάρη στο συνδυασμό των ανέσεων που προσφέρουν (πρόσβαση σε μεγάλο αριθμό καταστημάτων λιανικής, εύκολη πρόσβαση, άνετο πάρκινγκ, χώροι ψυχαγωγίας και εστίασης, χώροι απασχόλησης των παιδιών κ.λπ.).

Σύμφωνα με την «COLLIERS INTERNATIONAL»¹⁴, κατά το έτος 2009, λειτουργούσαν στην Ελλάδα 33 εμπορικές αναπτύξεις (συμπεριλαμβανομένων των εκπτώτικων κέντρων - outlets), συνολικής επιφάνειας περίπου 650 χιλ. τ.μ.

Οι κυριότερες εταιρίες με δραστηριότητα στην ανάπτυξη και εκμετάλλευση εμπορικών κέντρων είναι οι LAMDA DEVELOPMENT A.E., «PASAL DEVELOPMENT A.E.», «ΒΩΒΟΣ ΜΠΑΜΠΗΣ A.E.», «REDS A.E.», «ΑΚΡΟΠΟΛ ΧΑΡΑΓΚΙΩΝΗΣ A.E.» κ.ά.

Είναι σημαντικό να αναφερθεί ότι, σε αντίθεση με την Ελλάδα, όπου η δημιουργία εμπορικών κέντρων ακολουθεί ανοδική πορεία κατά τα τελευταία χρόνια, σε ευρωπαϊκό επίπεδο, παρατηρείται κάμψη της δραστηριότητας ανάπτυξης εμπορικών κέντρων. Σύμφωνα με την εταιρία συμβούλων ακίνητης περιουσίας «CUSHMAN & WAKEFIELD», το 2010 εκτιμάται ότι θα τεθούν προς λειτουργία 6,1 εκ. τ.μ. νέων χώρων, επίδοση η οποία είναι η χαμηλότερη κατά την τελευταία επταετία.

Εν όψει αυτών, αναφορικά με τη σχετική αγορά της ανάπτυξης και εκμετάλλευσης εμπορικών κέντρων και καταστημάτων στο νομό Θεσσαλονίκης, τόσο από τα υποβληθέντα στοιχεία σχετικά με τα λειτουργούντα εμπορικά ακίνητα στο συγκεκριμένο νομό, όσο και από την επίσημη ταξινόμηση των εμπορικών κέντρων στην Ελλάδα, του Διεθνούς Συμβουλίου Εμπορικών Κέντρων (ICSC)¹⁵, προκύπτει ότι το μόνο από τα συμμετέχοντα στην υπό εξέταση συγκέντρωση μέρη, που δραστηριοποιούνταν στη συγκεκριμένη αγορά, προ της γνωστοποιηθείσας συγκέντρωσης, είναι η εταιρία ΠΥΛΑΙΑ A.E. με το (υπό μεταβίβαση) εμπορικό κέντρο «MEDITERANEAN COSMOS». Η LAMDA DEVELOPMENT A.E. με την εξαίρεση της συμμετοχής της στην ΠΥΛΑΙΑ A.E. δραστηριοποιείται, μέσω θυγατρικών της, στην αγορά ανάπτυξης και εκμετάλλευσης ακινήτων μόνο στο νομό Αττικής, όπου εκμεταλλεύεται τα εμπορικά κέντρα «THE MALL ATHENS» και «GOLDEN HALL».

Στο νομό Θεσσαλονίκης δραστηριοποιούνται και άλλες επιχειρήσεις ανάπτυξης και εκμετάλλευσης εμπορικών ακινήτων, ωστόσο, δεν είναι δυνατόν να προσδιοριστούν ακριβή μερίδια αγοράς. Αξίζει να σημειωθεί ότι ήδη από τις αρχές της δεκαετίας 2000-2010 η συγκεκριμένη αγορά αναπτύχθηκε ιδιαίτερα και αρκετά εμπορικά κέντρα εγκαταστάθηκαν με επιτυχία.

¹⁴ Η «COLLIERS INTERNATIONAL» είναι διεθνής εταιρία συμβούλων ακίνητης περιουσίας, με παρουσία και στην ελληνική αγορά.

¹⁵ Τα συγκεκριμένα στοιχεία είναι διαθέσιμα στην ηλεκτρονική διεύθυνση <http://www.estatereview.gr/researches/117/article/143350/Article.aspx>.

Στην επιμέρους σχετική αγορά της διαχείρισης εμπορικών κέντρων στην ελληνική επικράτεια, όπως προκύπτει από τα προσκομισθέντα στοιχεία, η μόνη θυγατρική της LAMDA DEVELOPMENT A.E. που δραστηριοποιούνται στη διαχείριση ακινήτων ήταν η «LAMDA PROPERTY MANAGEMENT A.E.», η οποία, όμως, όπως διευκρινίστηκε ρητά από τα μέρη, ασχολείται με τη διαχείριση κτιρίων γραφείων και οικιστικών χώρων. Περαιτέρω, η διαχείριση των εμπορικών κέντρων του ομίλου της LAMDA DEVELOPMENT A.E. πραγματοποιείται από την εταιρία («ECE – LAMDA HELLAS»), στην οποία συμμετέχει μεν η LAMDA DEVELOPMENT A.E., αλλά με μειωηφικό ποσοστό (34%), το οποίο, όπως επίσης διευκρινίστηκε από τα μέρη, δεν της εξασφαλίζει έλεγχο. Σχετικά με τις λοιπές επιχειρήσεις που ελέγχονται από την οικογένεια Λάτση και το αντικείμενο εργασιών τους περιλαμβάνει και τη διαχείριση ακινήτων¹⁶, από την εξέταση των προσκομισθέντων καταλόγων των ακινήτων τους, προκύπτει ότι κανένα δεν αποτελεί εμπορικό κέντρο. Συνεπώς, καμία επιχείρηση που ελέγχεται από την οικογένεια Λάτση δεν κατέχει μερίδιο στην εν λόγω σχετική αγορά.

Επιγραμματικά μπορεί εδώ να αναφερθεί ότι στην αγορά απόκτησης, διατήρησης, διαχείρισης και εκμίσθωσης ακίνητης περιουσίας δραστηριοποιείται πλήθος επιχειρήσεων διαφόρων μεγεθών, από μεσιτικά γραφεία μέχρι Ανώνυμες Εταιρίες Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (Α.Ε.Ε.Α.Π.), ενώ και στη σχετική αγορά των εμπορικών κέντρων παρατηρείται παρουσία πληθώρας επιχειρήσεων, και μάλιστα με χαμηλή συγκριτικά με τον ευρωπαϊκό μέσο όρο αναλογία εμπορικών κέντρων προς τον πληθυσμό.

6. ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΣΗΣ

Δεδομένου ότι η εξαγοράζουσα επιχείρηση (και οι λοιπές επιχειρήσεις που ελέγχονται από τον απώτερο ελέγχοντα μέτοχό της) δεν έχει άλλη παρουσία στη σχετική αγορά της ανάπτυξης και εκμετάλλευσης εμπορικών κέντρων και καταστημάτων στο νομό Θεσσαλονίκης (πλην της συμμετοχής της στην ΠΥΛΑΙΑ Α.Ε.), δεν μπορεί να υποστηριχθεί ότι υπάρχει συνένωση μεριδίων σε αυτήν, ως αποτέλεσμα της υπό εξέταση συγκέντρωσης. Κατά συνέπεια, οι συνθήκες ανταγωνισμού στην εν λόγω αγορά αναμένεται να μείνουν αμετάβλητες, μετά από την πραγματοποίηση της συγκέντρωσης.

Στην επιμέρους σχετική αγορά της διαχείρισης εμπορικών κέντρων στην ελληνική επικράτεια, ο όμιλος της εξαγοράζουσας επιχείρησης επίσης δεν είχε παρουσία, προ της γνωστοποιηθείσας πράξης, όπως προκύπτει από τα ανωτέρω στοιχεία. Δεδομένων των ανωτέρω και ανεξαρτήτως του μεριδίου της εξαγοραζόμενης, MCPM, στην επιμέρους αγορά της διαχείρισης εμπορικών κέντρων, η υπό εξέταση πράξη δεν αναμένεται να ασκήσει σημαντική επίδραση στον ανταγωνισμό στην συγκεκριμένη αγορά.

¹⁶ «EUROBANK PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ», «ΤΑΥΡΟΣ ΠΡΟΤΥΠΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ & ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ», «[...]» και «[...]»

Ο πραγματικός ανταγωνισμός είναι, βάσει όσων αναφέρθηκαν ανωτέρω (έντονη δραστηριοποίηση στη σχετική αγορά εμπορικών κέντρων εντός του νομού Θεσσαλονίκης) εξαιρετικά σημαντικός. Σχετικά με τον δυνητικό ανταγωνισμό, δεν μπορούν αυτή τη χρονική περίοδο να διατυπωθούν ακριβείς προβλέψεις λόγω της παγκόσμιας οικονομικής κρίσης.

Τα νομικά εμπόδια εισόδου στην αγορά είναι ανύπαρκτα. Πραγματικά εμπόδια εισόδου είναι υπαρκτά λόγω του υψηλού αρχικά κόστους κατασκευής και/ή εγκατάστασης ενός εμπορικού κέντρου, αλλά σχετικά αντισταθμίζονται από τις υψηλές αποδόσεις που κατά κανόνα παρουσιάζουν και τις πολύ σημαντικές τα τελευταία χρόνια τάσεις προτίμησης και στροφής των Ελλήνων καταναλωτών προς τα εμπορικά κέντρα αντί των μικρών διάσπαρτων καταστημάτων στα διάφορα σημεία της πόλης.

Η θέση των ενδιαφερόμενων επιχειρήσεων στην αγορά και η χρηματοδοτική και οικονομική δύναμή τους δεν μεταβάλλεται από την υπό κρίση συγκέντρωση, καθώς η LAMDA DEVELOPMENT ΑΕ ασκούσε ήδη από κοινού τον έλεγχο και με ποσοστό άνω του 50% του εν λόγω εμπορικού κέντρου, ενώ δεν ελέγχει ή συμμετέχει σε άλλο εμπορικό κέντρο στη σχετική αγορά. Εξάλλου, στην αγορά διαχείρισης εμπορικών κέντρων, στην οποία η γνωστοποιούσα φαίνεται να δραστηριοποιούνταν μόνο μέσω της μειοψηφικής της συμμετοχής στην εταιρία «ECE – LAMDA HELLAS», δεν κρίνεται ότι θα επέλθει σημαντική μεταβολή των συνθηκών ανταγωνισμού, καθώς, όπως προαναφέρθηκε, η εταιρία MCPM έχει ως αποκλειστικό αντικείμενο δραστηριότητας, επί του παρόντος, τη διαχείριση του εμπορικού κέντρου «MEDITERRANEAN COSMOS».

Οι δυνατότητες επιλογής των καταναλωτών από άλλες επιχειρήσεις είναι αναμφίβολα πολύ σημαντικές στη σχετική αγορά, αν ληφθεί υπόψη ο σημαντικός αριθμός δραστηριοποιούμενων εμπορικών κέντρων στο νομό Θεσσαλονίκης.

Έτσι, τα συμφέροντα των καταναλωτών (ενδιάμεσων και τελικών) δεν επηρεάζονται αρνητικά από την υπό κρίση συγκέντρωση.

Ο μοναδικός παράγων του άρθρου 4γ για τον οποίο δεν μπορεί να διατυπωθεί ακριβής πρόβλεψη είναι αυτός που αναφέρεται στην εξέλιξη της προσφοράς και της ζήτησης των οικείων αγαθών και υπηρεσιών. Όμως, σε κάθε περίπτωση, η μη ασφαλής αξιολόγηση αυτού του κριτηρίου δεν μπορεί να επιδρά και να μεταβάλει την συνολική αξιολόγηση της υπό κρίση συγκέντρωσης, καθώς όλα τα υπόλοιπα κριτήρια που παραπάνω αναλυτικά αναφέρονται επιβεβαιώνουν, ότι ο ανταγωνισμός δεν περιορίζεται σημαντικά από την εν λόγω συγκέντρωση.

Συνεπώς η Επιτροπή ομόφωνα εγκρίνει τη γνωστοποιηθείσα συγκέντρωση, όπως ειδικότερα στο διατακτικό ορίζεται.¹⁷

¹⁷ Το κριτήριο του ουσιαστικού ελέγχου συγκεντρώσεων επιχειρήσεων βάσει του ν. 703/1977 διαλαμβάνει το άρθρο 4γ § 1, βάσει του οποίου η Επιτροπή Ανταγωνισμού προνόησε ώστε η γνωστοποιούμενη συγκέντρωση να μην περιορίζει σημαντικά τον ανταγωνισμό στην εθνική αγορά ή σε ένα σημαντικό τμήμα της, και ιδίως με τη δημιουργία ή ενίσχυση δεσπόζουσας θέσης. Η εκτίμηση αυτή της Επιτροπής Ανταγωνισμού έγινε σύμφωνα με τα κριτήρια της § 2 του ίδιου άρθρου.

ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΛΟΓΟΥΣ ΑΥΤΟΥΣ

Αποφάσισε ομόφωνα και εγκρίνει τη γνωστοποιηθείσα συγκέντρωση που αφορά την απόκτηση από την εταιρία «LAMDA DEVELOPMENT ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ», μέσω της θυγατρικής της εταιρίας «LAMDA DEVELOPMENT (NETHERLANDS) B.V.», μετοχών που αντιπροσωπεύουν το 39,9% του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου της εταιρίας «ΠΥΛΑΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΠΑΡΟΧΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ, ΕΜΠΟΡΙΑΣ ΚΑΙ ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΕΙΩΝ», με το διακριτικό τίτλο «ΠΥΛΑΙΑ Α.Ε.», και την απόκτηση από την εταιρία LAMDA DEVELOPMENT Α.Ε. του συνόλου των μετοχών που κατείχε η ολλανδική εταιρία «PROJECT SIERRA 6 BV» στην εταιρία MCPM, δεδομένου ότι η εν λόγω συγκέντρωση, δεν φαίνεται ότι έχει τη δυνατότητα να περιορίσει σημαντικά τον ανταγωνισμό στις σχετικές αγορές, στις οποίες αφορά.

Η απόφαση εκδόθηκε την **6^η Δεκεμβρίου 2010**.

Η απόφαση να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης, σύμφωνα με το άρθρο 26 παρ. 6 του Κανονισμού Λειτουργίας και Διαχείρισης της Επιτροπής Ανταγωνισμού (ΦΕΚ Β'1890/29.12.2006).

Ο Πρόεδρος
και Συντάκτης της Απόφασης

Δημήτριος Κυριτσάκης

Η Γραμματέας

Παρασκευή Α. Ζαχαριά