

Rekabet Kurumu Başkanlığından,

REKABET KURULU KARARI

Dosya Sayısı : 2005-3-131 (Devralma)
Karar Sayısı : 05-82/1137-328
Karar Tarihi : 8.12.2005

A. TOPLANTIYA KATILAN ÜYELER

10

Başkan : Tuncay SONGÖR (İkinci Başkan)
Üyeler : Prof. Dr. Zühtü AYTAÇ, Rıfık ÜNAL, M. Sıraç ASLAN,
Süreyya ÇAKIN, Mehmet Akif ERSİN.

B.RAPORTÖRLER: Şahin YAVUZ, Zeynep MADAN

C. BİLDİRİMDE

BULUNAN

20

: - CarrefourSA Carrefour Sabancı Ticaret Merkezi A.Ş.
Temsilcisi: Meltem AZBAZDAR ve Gökçe TÜRKÖĞLU
Kısıklı Tramvay Cad. Haluk Türksöy Sok. No:14 81190
Altunizade, Üsküdar İstanbul

D. TARAFLAR

: - CarrefourSA Carrefour Sabancı Ticaret Merkezi A.Ş.
Kısıklı Tramvay Cad. Haluk Türksöy Sok. No:14
81190 Altunizade, Üsküdar İstanbul

- Bainbridge Holding A.Ş.
Abdi İpekçi Cad. No: 31
34367 Nişantaşı İstanbul

30

E. DOSYA KONUSU: CarrefourSA Carrefour Sabancı Ticaret Merkezi A.Ş. kontrolünde olan Bainbridge Gayrimenkul Yatırım Geliştirme ve İşletmecilik A.Ş. hisselerinin tamamının Bainbridge Holding A.Ş.'ye devredilmesi işlemine izin verilmesi talebi.

40

F. DOSYA EVRELERİ: Kurum kayıtlarına 22.11.2005 tarih, 8292 sayı ile giren ve en son 6.12.2005 tarih, 8695 sayı ile eksiklikleri tamamlanan bildirim üzerine, 4054 sayılı Rekabetin Korunması Hakkında Kanun'un 7. maddesi ile 1997/1 sayılı Rekabet Kurulu'ndan İzin Alınması Gereken Birleşme ve Devralmalar Hakkında Tebliğ'in ilgili hükümleri uyarınca yapılan inceleme sonucu düzenlenen 7.12.2005 tarih, 2005-3-131/Öİ-05-Ş.YA sayılı Devralma Ön İnceleme Raporu, 7.12.2005 tarih ve REK.0.07.00.00-120/288 sayılı Başkanlık önergesi ile 05-82 sayılı Kurul toplantısında görüşülerek karara bağlanmıştır.

50

G. RAPORTÖRLERİN GÖRÜŞÜ: İlgili Rapor'da; CarrefourSA Carrefour Sabancı Ticaret Merkezi A.Ş. ve gerçek kişilerin sahip olduğu %100 oranındaki Bainbridge Gayrimenkul Yatırım Geliştirme ve İşletmecilik A.Ş. hissesinin Bainbridge Holding A.Ş.'ye devredilmesi işleminin, devralan tarafın Türkiye piyasalarında ya da bu piyasaları etkiler biçimde bir teşebbüs

faaliyetinin olmaması dolayısıyla 4054 sayılı Kanun'un 7. maddesi kapsamına girmediği

ifade edilmektedir.

H. İNCELEME VE DEĞERLENDİRME

H.1. İlgili Pazar

60 H.1.1. İlgili Ürün Pazarı

Devralma işleminin konusunu oluşturan Bainbridge Gayrimenkul Yatırım Geliştirme ve İşletmecilik A.Ş.'nin iştirak ettiği ürünlerin özellikleri ve bu ürünlere ilişkin talep esas alındığında, ilgili ürün pazarı "ticari amaçlı taşınmaz kiralama pazarı" olarak belirlenmiştir

H.1.2. İlgili Coğrafi Pazar

70 Tarafların faaliyette buldukları coğrafi alanlar Türkiye geneline yaygındır ve işlemde gerek Türkiye pazarının tamamı gerekse bölgesel bazda belirlenebilecek pazarlar etkilenecektir. Ancak işlemin niteliği dikkate alındığında coğrafi pazarın ulusal ya da bölgesel olarak belirlenmesi nihai sonucu değiştirmemektedir.

H.2. Taraflar

H.2.1. Bainbridge Gayrimenkul Yatırım Geliştirme ve İşletmecilik A.Ş. (Bainbridge Gayrimenkul)

80 Halihazırda CarrefourSA Carrefour Sabancı Ticaret Merkezi A.Ş. (CarrefourSA)¹ kontrolünde olan devre konu teşebbüs Bainbridge Gayrimenkul 9.2.2005 yılında sahip olduğu ticari amaçlı taşınmazları kiraya vermek ve bu çerçevede kira geliri elde etmek üzere kurulmuştur. Bainbridge Gayrimenkul, 2005 yılında kurulduğundan 2004 yılına (bir önceki mali yıl) ait oluşmuş bir ciro/pazar payı rakamı da bulunmamaktadır.

H.2.2. Bainbridge Holding A.Ş. (Bainbridge Holding)

90 Devralan taraf Bainbridge Holding, 28.7.2005 tarihinde kurulmuştur ve başvuru tarihi itibarıyla herhangi bir faaliyetten elde edilmiş bir gelir/ciro rakamına sahip değildir. Ayrıca Bainbridge Holding kontrolünde olan ve Türkiye piyasalarında faaliyet gösteren ya da bu piyasaları etkileyen herhangi bir teşebbüs bulunmamaktadır. Bainbridge Holding'in kuruluş amacının saf holding faaliyeti ve münhasıran iştirak etmek olduğu taraflarca ifade edilmektedir. Bainbridge Holding'in çoğunluk hissedarı Bainbridge Properties Sarl şirkettir. Bu şirket 24.11.2004 tarihinde Lüksemburg'da kurulmuştur ve

¹ CarrefourSA'nın %40 oranındaki hissesi Hacı Ömer Sabancı Holding A.Ş.'ye, %60 oranındaki hissesi ise Carrefour Nederland BV şirketine aittir.

amacı Lüksemburg'da gayrimenkul satın alma ve satma, gayrimenkullere ilişkin ticari işlemler yapmaktır (geliştirme, yönetme, kiraya verme vb.).

100 H.3. Yapılan Tespitler ve Hukuki Değerlendirme

H.3.1. İşlem

110 Bainbridge Gayrimenkul her biri alışveriş merkezlerinde bulunan dükkan ve hipermarket niteliğindeki perakende satış yerlerinden İstanbul, Bursa, Ankara, İzmit ve Mersin'de bulunan 6 gayrimenkulün sahibi ve yine İstanbul (Haramidere)'da bulunan bir gayrimenkulün üst hakkı sahibidir. 2005 yılı içerisinde yürütülen kısmi bölünme işlemiyle daha önce CarrefourSA mülkiyetinde bulunan söz konusu gayrimenkuller kuruluş amacına uygun olarak Bainbridge Gayrimenkul'e devredilmiştir.

Bainbridge Gayrimenkul'ün işlem öncesi ortaklık yapısına Tablo 1'de yer verilmiştir.

Tablo 1: İşlem Öncesi

| Ortak | Sermaye Miktarı (YTL) | Sermaye Oranı (%) |
|-----------------------|-----------------------|-------------------|
| CarrefourSA | 330.656.575 | %99,99988 |
| İzzet Hatem | 1 | %0,00003 |
| Joelle Natalie Ancel | 1 | %0,00003 |
| Claudia Luce Sadioğlu | 1 | %0,00003 |
| Fulya Dikici | 1 | %0,00003 |
| <i>Toplam</i> | <i>330.656.579</i> | <i>100</i> |

120 Taraflar arasında imzalanan devir sözleşmesi uyarınca CarrefourSA ve dört gerçek kişiye ait %100 oranındaki Bainbridge Gayrimenkul hissesi, Bainbridge Holding tarafından satın alınacaktır. Bu çerçevede Bainbridge Gayrimenkul, CarrefourSA mutlak kontrolünden Bainbridge Holding mutlak kontrolüne geçecektir. Yeni yapılanma ile birlikte daha önce CarrefourSA'nın tahsil ettiği kira tutarı aynı miktarda Bainbridge Gayrimenkul tarafından tahsil edilecek ve temettü olarak Bainbridge Holding'e ödenecektir.

Bainbridge Gayrimenkul'ün işlem sonrası ortaklık yapısı ise aşağıdaki gibi olacaktır:

Tablo 2: İşlem Sonrası

| Ortak | Sermaye Miktarı (YTL) | Sermaye Oranı (%) |
|--------------------|-----------------------|-------------------|
| Bainbridge Holding | 330.656.575 | 99,99988 |
| Aerium Holdings | 1 | 0,00003 |
| Ely-Michel Ruimy | 1 | 0,00003 |
| Franck Ruimy | 1 | 0,00003 |
| Jack Ruimy | 1 | 0,00003 |
| <i>Toplam</i> | <i>330.656.579</i> | <i>100</i> |

140 CarrefourSA'nın 2004 yılı Türkiye toplam cirosu (.....) YTL olup, bu ciro içinde (.....) YTL'lik tutar bildirim konusuyla ilişkilendirilebilecek ticari amaçlı taşınmaz kiralama işinden (kira geliri) elde edilmiştir. Kısmi bölünme işlemiyle Bainbridge Gayrimenkul'e devredilen taşınmazlardan 2004 yılı içerisinde CarrefourSA bünyesinde iken elde edilen kira geliri (.....) YTL'dir. Geriye kalan (.....) YTL'lik tutar ise CarrefourSA bünyesinde yer alan ve almaya devam edecek taşınmazlardan elde edilen gelirdir.

1997/1 sayılı Tebliğ'in "Birleşme veya Devralma Sayılan Haller" başlıklı 2. maddesinin (b) bendine göre bir işlemin devralma sayılabilmesi için; "Herhangi bir teşebbüsün ya da kişinin diğer bir teşebbüsün malvarlığını yahut ortaklık paylarının tümünü veya bir kısmını ya da kendisine yönetimde hak sahibi olma yetkisi veren araçları devralması veya kontrol etmesi" gerekmektedir.

150 Aynı Tebliğ'in (1998/2 sayılı Tebliğ ile değişik) 4. maddesinde, "...birleşme veya devralmayı gerçekleştiren teşebbüslerin, ülkenin tamamında veya bir bölümünde ilgili ürün piyasasında, toplam pazar paylarının, piyasanın %25'ini aşması halinde veya bu oranı aşmasa bile toplam cirolarının yirmibeş trilyon Türk Lirasını (yirmi beş milyon YTL) aşması halinde Rekabet Kurulu'ndan izin almaları zorunludur." hükmü yer almaktadır.

Devralma işlemine konu teşebbüsün mülkiyetinde bulunan gayrimenkullerden elde edilen 2004 yılı toplam kira geliri 1997/1 sayılı Tebliğ'in öngördüğü ciro eşiğinin üzerinde olduğundan söz konusu işlem bildirim tabidir.

160

H.3.2. Hukuki Değerlendirme

Söz konusu devralma işlemi, 1997/1 sayılı Tebliğ kapsamında bildirim tabi bir devralma işlemi niteliğinde olmakla birlikte ilgili pazar açısından yoğunlaşmayı artırıcı bir işlem niteliğinde değildir. Halihazırda CarrefourSA mutlak kontrolünde olan Bainbridge Gayrimenkul, işlem sonrasında Bainbridge Holding mutlak kontrolüne geçecektir ve daha önce CarrefourSA'nın tahsil ettiği kira tutarı aynı miktarda Bainbridge Gayrimenkul tarafından tahsil edilecektir. Devralan Bainbridge Holding ise bu yıl içerisinde kurulmuş olup, henüz bir teşebbüs faaliyeti bulunmamaktadır. Bu çerçevede

170

işlemin gerçekleştirilmesi 4054 sayılı Kanun'un 7. maddesi açısından bir sakınca yaratmayacağı kanaatine varılmıştır.

I.SONUÇ

180 İncelenen dosya kapsamına göre; bildirim konusu işlemin 4054 sayılı Kanun'un 7. maddesi ve bu Kanun'a dayanılarak çıkarılan 1997/1 sayılı Rekabet Kurulu'ndan İzin Alınması Gereken Birleşme ve Devralmalar Hakkında Tebliğ kapsamında izne tabi olduğuna ancak, işlem sonucunda 4054 sayılı Kanun'un 7. maddesinde belirtilen nitelikte hakim durumun yaratılmasının veya mevcut hakim durumun güçlendirilmesinin ve böylece ilgili pazarlarda rekabetin önemli ölçüde azaltılmasının söz konusu olmadığına, bu nedenle bildirim konusu işleme izin verilmesine OYBİRLİĞİ ile karar verilmiştir.