

Rekabet Kurumu Başkanlığından,

REKABET KURULU KARARI

Dosya Sayısı : 2019-5-059 (Devralma)
Karar Sayısı : 20-14/181-93
Karar Tarihi : 12.03.2020

A. TOPLANTIYA KATILAN ÜYELER

Başkan : Birol KÜLE
Üyeler : Arslan NARİN (İkinci Başkan), Ahmet ALGAN
Hasan Hüseyin ÜNLÜ, Ayşe ERGEZEN

B. RAPORTÖRLER : Gözde MAVİ, Arın Özge HİMMETOĞLU, Aykut KARAGÖZ

**C. BİLDİRİMDE
BULUNAN**

: - Parks Bottom Co Real Estate Holdings Inc.
Temsilcileri: Dr. M. Fevzi TOKSOY, Bahadır BALKI,
Ertuğrul Can CANBOLAT, İsmail Baran Can YILDIRIM,
Hasan GÜDEN
Çamlıca Köşkü, Francalacı Sok. No: 28
Arnavutköy, Beşiktaş, İstanbul

- (1) **D. DOSYA KONUSU:** Fairmont otellerinin kontrolünün Parks Bottom Co Real Estate Holdings Inc. tarafından devralınması.
- (2) **E. DOSYA EVRELERİ:** Rekabet Kurumu kayıtlarına 30.12.2019 tarih, 9183 sayı ile giren ve en son 19.02.2020 tarih, 1779 sayı ile tamamlanan bildirim üzerine düzenlenen 04.03.2020 tarih ve 2019-5-059/Öİ sayılı Devralma Ön İnceleme Raporu görüşülerek karara bağlanmıştır.
- (3) **F. RAPORTÖR GÖRÜŞÜ:** İlgili raporda özetle; dosya konusu işleme izin verilmesinde sakınca bulunmadığı ifade edilmiştir.

G. İNCELEME VE DEĞERLENDİRME

- (4) İlgili başvuruda; OMERS Realty Corporation (OMERS REALTY), Canadian Resort Residences Limited Partnership (CRRLP)¹ ve Canadian Resort Hotels Trust'ın (HOTELSTRUST) (üçü birlikte OXFORD) Fairmont otellerinde sahip olduğu belirli hakların Parks Bottom Co Real Estate Holdings Inc. (PARKS BOTTOM) tarafından devralınması işlemine izin verilmesi talep edilmektedir.
- (5) Bir teşebbüs işlem öncesinde ve sonrasında ortaklaşa kontrol edilse de, ortak kontrolün taraflarının değişmesi veya kontrol yapısına yeni bir teşebbüsün eklenmesi durumunda bildirim tabi bir yoğunlaşma ortaya çıkmaktadır. Bildirim Formunda; işlem öncesinde Fairmont otellerinin OXFORD ve Accor Management Canada Inc. (ACCOR MANAGEMENT) tarafından ortak kontrol edildiği, işlem sonrasında ise Fairmont otelleri üzerinde PARKS BOTTOM, OXFORD ve ACCOR MANAGEMENT'ın ortak kontrol sahibi olacağı ifade edilmektedir. Bildirim konusu işlem ile kontrolde kalıcı değişiklik meydana gelip gelmediğinin anlaşılabilmesi için işlemten önce Fairmont otellerinin kontrolü hakkında bilgi verilmesi gerekmektedir.

¹ Hotel GP Co 2 Inc. adlı komandite ortağı aracılığıyla faaliyet göstermektedir.

- (6) Bildirim Formuna göre; işlem öncesinde OXFORD, Fairmont Banff Springs (FBS), Fairmont Chateau Lake Louis (CLL), Fairmont Jasper Park Lodge (JPL), Fairmont Chateau Whistler (FCW) unvanlı dört resort otelden² ve bu otellere bağlı tesislerden oluşan gayrimenkul üzerinde kira veya mülkiyet hakkına sahiptir. ACCOR MANAGAMENT³ ise; OMERS Administration Corporation'ın (OMERS) bağlı şirketi olan CRHLP⁴ ile (.....) tarihinde imzaladığı beş adet "Yönetim Sözleşmesi"⁵ uyarınca Fairmont otellerinin işletilmesi alanında faaliyet göstermektedir. Söz konusu Yönetim Sözleşmeleri'nin 2.1. ve 2.2. maddeleri uyarınca ACCOR MANAGAMENT'a (.....)'e kadar otelleri ve otellere bağlı tesisleri işletme hakkı verilmektedir.
- (7) İşletmeciyeye Sözleşme süresi boyunca otelin tek ve münhasır işletmecisi ve idari temsilcisi olma hak ve yetkisini veren Yönetim Sözleşmeleri'nin 3.1. maddesi uyarınca (.....).
- (8) Yönetim Sözleşmeleri'nin 4.1. maddesinde (.....).
- (9) Bunun yanı sıra, Bildirim Formunda, ACCOR MANAGEMENT'in ücretinin, performansına dayalı olarak belirlendiği; Yönetim Sözleşmeleri'nin 9.1. maddesinde otel işletmecisi olarak ACCOR MANAGEMENT için otelin toplam gelirin % (.....)'i oranında temel bir ücretin ve anılan sözleşme kapsamında belirlenecek miktarın⁶ % (.....)'u oranında teşvik ücretinin öngörüldüğü belirtilmektedir⁷.
- (10) Yukarıda yer verilen açıklamalar ışığında, bildirim konusu işlem öncesinde otel işletmecisi olarak ACCOR MANAGEMENT'in ve otel sahibi olarak OXFORD'un Fairmont otelleri üzerinde ortak kontrole sahip olduğu anlaşılmaktadır.
- (11) Bildirim konusu işlem, OMERS REALTY, CRRLP, HOTELSTRUST ile PARKS BOTTOM arasındaki (.....) tarihli Otel Portföyü Satış Sözleşmesi uyarınca PARKS BOTTOM tarafından FBS, CLL, JPL, FCW ve bu otellere bağlı tesislerin her biri üzerinde bulunan kira ve mülkiyet haklarından yararlanma hakkının % (.....)'inin, CRHLP⁸ üzerinde bulunan ortaklık hakkının % (.....)'inin ve Whistler'de bulunan personel konaklama tesisleri ile FCW'nin mülkiyetine sahip olan (.....) paylarının % (.....)'inin devralınmasına ilişkindir.
- (12) Bildirim Formunda Otel Portföyü Sözleşmesi'ne ilave olarak OXFORD ve/veya iştirakleri ile PARKS BOTTOM ve/veya iştirakleri arasında ilave sözleşmeler imzalanacağı; bunlardan "Müşterek Sahipler Sözleşmeleri" ve "Tadil Edilmiş ve Yeniden Düzenlenmiş Limited Ortaklık Sözleşmesi"nin⁹ PARKS BOTTOM'ın ve OXFORD'un Fairmont otelleri üzerinde ortak kontrol sahibi olacağına ilişkin

² (.....).

³ Bildirim Formunda ACCOR MANAGEMENT'in daha önce Fairmont Hotels Inc. unvanı ile faaliyet gösterdiği belirtilmiştir.

⁴ Hotel GP Co 1 Inc. adlı komandite ortağı aracılığıyla faaliyet göstermektedir.

⁵ Söz konusu Sözleşmeler Fairmont Banff Springs'e ilişkin Otel Yönetim Sözleşmesi, Fairmont Chateau Lake Louis'e ilişkin Otel Yönetim Sözleşmesi, Fairmont Jasper Park Lodge'a ilişkin Otel Yönetim Sözleşmesi, Fairmont Chateau Whistler'a ilişkin Otel Yönetim Sözleşmesi ve Canmore Çamaşırhane Tesisi'ne ilişkin Otel Yönetim Sözleşmesi'nden oluşmaktadır.

⁶ (.....).

⁷ Bildirim Formunda yer alan bilgilere göre, Fairmont Chateau Whistler'e ilişkin imzalanan Otel Yönetim Sözleşmesi belirlenen oranlar açısından farklılık içermekte ve anılan Sözleşme'de bu oranlar sırasıyla % (.....) ve % (.....) olarak belirlenmektedir.

⁸ Ek bilgi yazısında CRHLP'nin dolaylı olarak OMERS tarafından kontrol edildiği ve Fairmont otelleri ile ilgili olanlar dışında herhangi bir faaliyetinin olmadığı belirtilmektedir.

⁹ (.....).

düzenlemeler içerdiği belirtilmektedir¹⁰. Müşterek Sahipler Sözleşmeleri'nin¹¹ 4.01 nolu bölümünde bir Müşterek Sahipler Komitesi kurulacağı, bu komitenin (.....) oluşacağı ve tarafların bu komiteye (.....) atayabilecekleri düzenlenmiştir. Anılan sözleşmelerin 4.05. nolu bölümünde düzenlendiği üzere (.....)¹².

- (13) Tadil Edilmiş ve Yeniden Düzenlenmiş Limited Ortaklık Sözleşmesi'nin 7. maddesine göre ise "Önemli Kararlar"ın onaylanması için (.....) oluşan bir Limited Ortaklar Komitesi oluşturulacak, taraflar¹³ bu komiteye (.....) atayacak ve anılan kararlar komitenin oybirliği ile alınacaktır. (.....)¹⁴ (.....)¹⁵.
- (14) Netice itibarıyla anılan tüm Sözleşmelerde düzenlenen bu haklar PARKS BOTTOM ve OXFORD'un Fairmont otelleri üzerinde belirleyici etkiye sahip olduklarını göstermektedir.
- (15) Yukarıda yer verilen hususlar ile ACCOR MANAGEMENT'in Fairmont otellerinin işletilmesine ilişkin Yönetim Sözleşmeleri'ndeki hak ve yetkilerinin aynen devam edeceği birlikte ele alındığında, bildirim konu işlem neticesinde PARKS BOTTOM, OXFORD ve ACCOR MANAGEMENT'in Fairmont otelleri üzerinde ortak kontrole sahip olacağı değerlendirilmektedir. Dolayısıyla PARKS BOTTOM'un, OXFORD'un Fairmont otelleri üzerinde sahip olduğu belirli hakları devralması ile Fairmont otellerinin kontrolünde kalıcı bir değişiklik meydana geleceğinden, işlem 4054 sayılı Rekabetin Korunması Hakkında Kanun'un (4054 sayılı Kanun) 7. maddesi ve 2010/4 sayılı Rekabet Kurulu'ndan İzin Alınması Gereken Birleşme ve Devralmalar Hakkında Tebliğ'in (2010/4 sayılı Tebliğ) 5. maddesi çerçevesinde bir devralma işlemidir.
- (16) Dosya içeriğinden, işlem taraflarının 2018 yılı cirolarının, 2010/4 sayılı Tebliğ'in 7. maddesinin birinci fıkrası (a) bendinde öngörülen ciro eşiklerinin aşıldığı anlaşıldığından, bildirim konu işlem izne tabidir.
- (17) Bildirim konusu işlemten etkilenme ihtimali olan ve taraflardan iki veya daha fazlasının aynı ürün pazarında faaliyette bulunduğu ya da taraflardan en az bir tanesinin bir diğerinin faaliyet gösterdiği herhangi bir ürün pazarının alt veya üst pazarında ticari faaliyette bulunduğu ilgili ürün pazarları etkilenen pazarları oluşturmaktadır. Bildirim konusu işlem otel işletmeciliğine ilişkin olup işlem taraflarının Türkiye'de bu alanda faaliyetinin bulunup bulunmadığı önem arz etmektedir.
- (18) Bildirim Formuna göre; ortak kontrolü devralacak olan PARKS BOTTOM'ın Türkiye'de faaliyeti bulunmamakla birlikte, PARKS BOTTOM'ı kontrol eden GIC (Realty) Private Limited'in (GIC REALTY) tamamına sahip olduğu dolaylı iştirakleri Euro Taurus S.a.r.l ve Euro Efes S.a.r.l Türkiye'de faaliyet göstermektedir.
- (19) Euro Taurus S.a.r.l; İstanbul'da Optimum Outlet ve Eğlence Merkezi'ne sahip olan Feriköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.'de %(.....), Ankara'da Optimum Outlet ve Eğlence Merkezi'ne sahip olan Kurtköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.'de %(.....) ve İzmir'de Optimum ve Eğlence Merkezi'ne sahip olan Esentepe Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.'de %(.....) hisseye sahiptir. Euro Efes S.a.r.l ise yatırım şirketi olan Rönesans Gayrimenkul Yatırım

¹⁰ Müşterek Sahipler Sözleşmeleri OMERS REALTY, CRRLP ve PARKS BOTTOM arasında; Tadil Edilmiş ve Yeniden Düzenlenmiş Limited Ortaklık Sözleşmesi Hotel GP CO 1 Inc.,HOTELSTRUST ve PARKS BOTTOM arasında imzalanmıştır.

¹¹(.....).

¹²(.....).

¹³(.....).

¹⁴(.....).

¹⁵(.....).

A.Ş.'nin (RÖNESANS GAYRİMENKUL) %(.) oranındaki hissesini devralarak¹⁶ RÖNESANS GAYRİMENKUL'ün ortak kontrolüne sahip olmuştur.

- (20) Teşebbüsün Türkiye'deki faaliyetlerinin genellikle alışveriş merkezlerine yatırım yapmak şeklinde gerçekleştiği dosya içeriğinden anlaşılmaktadır. (.).
- (21) Fairmont otelleri üzerinde kontrol hakkı bulunan bir diğer teşebbüs OXFORD'u kontrol eden OMERS ise Kanada'da Ontario eyaletinde belediye çalışanlarına yönelik emeklilik fonunun yöneticisi olup dünya genelinde gayrimenkul yatırımları yapmaktadır. Dosya içeriği bilgilere göre; OMERS tarafından kontrol edilen Alexander Mann Solutions Limited 2018 yılında Türkiye'de bazı müşterilerine işe alım sürecinde dış kaynak kullanımı hizmeti sunmuş olup OMERS'in 2018 yılı Türkiye cirosunun tamamı bahse konu faaliyetten kaynaklanmıştır.
- (22) İşlem taraflarından bir diğeri olan ACCOR MANAGEMENT'in bünyesinde yer aldığı Accor Grubu¹⁷, Türkiye'de Raffles, Fairmont, Sofitel, Pullman, Swissotel, Mgallery, Mövenpick, Mercure, Novotel, Ibis, Ibis Style, Rixos ve House of Originals markaları altında bulunan 55 otelin sahibi ya da işletmecisi konumundadır. Bunun dışında Accor Grubu'nun Türkiye'de başka herhangi bir faaliyetinin olmadığı, (.).
- (23) Yukarıda sunulan bilgi ve belgeler çerçevesinde bildirim konusu devralma işlemi bakımından herhangi bir etkilenen pazarın bulunmadığı, bu nedenle bildirim konu işlem sonucunda 4054 sayılı Kanun'un 7. maddesi kapsamında herhangi bir pazarda hâkim durum yaratılmasının veya mevcut hâkim durumun güçlendirilmesinin ve böylece rekabetin önemli ölçüde azaltılmasının söz konusu olmayacağı kanaatine varılmıştır.

¹⁶ 03.12.2014 tarih ve 14-47/866-396 sayılı Kurul kararı.

¹⁷ Accor Group'un ana şirketi ise Accor S.A.'dir.

H. SONUÇ

- (24) Düzenlenen rapora ve incelenen dosya kapsamına göre; bildirim konusu işlemin 4054 sayılı Kanun'un 7. maddesi ve bu maddeye dayanılarak çıkarılan 2010/4 sayılı Rekabet Kurulundan İzin Alınması Gereken Birleşme ve Devralmalar Hakkında Tebliğ kapsamında izne tabi olduğuna; işlem sonucunda aynı Kanun maddesinde yasaklanan nitelikte hakim durum yaratılmasının veya mevcut hakim durumun güçlendirilmesinin ve böylece rekabetin önemli ölçüde azaltılmasının söz konusu olmaması nedeniyle işleme izin verilmesine, gerekçeli kararın tebliğinden itibaren 60 gün içinde Ankara İdare Mahkemelerinde yargı yolu açık olmak üzere, OYBİRLİĞİ ile karar verilmiştir.