

Rekabet Kurumu Başkanlığından,

REKABET KURULU KARARI

Dosya Sayısı : 2022-3-016 (Devralma)
Karar Sayısı : 22-11/171-70
Karar Tarihi : 03.03.2022

A. TOPLANTIYA KATILAN ÜYELER

Başkan : Birol KÜLE
Üyeler : Ahmet ALGAN (İkinci Başkan), Şükran KODALAK,
Hasan Hüseyin ÜNLÜ, Ayşe ERGEZEN, Cengiz ÇOLAK,
Berat UZUN

B. RAPORTÖRLER: Emircan AKSAKAL, Gamze GÜNDÜZ HALICI

C. BİLDİRİMDE

BULUNAN : - Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.
Temsilcileri: : Av. Bilgenur GÜLKOPARAN,
Av.Begüm ÖLÇER, Av.Furkan BAŞEL
Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yanyol Cad.
No:8/2/1 Bakırköy/İstanbul

- (1) **D. DOSYA KONUSU:** Multi Trabzon Emlak Geliştirme ve Yatırım A.Ş'nin tek kontrolünün Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. tarafından devralınması işlemi.
- (2) **E. DOSYA EVRELERİ:** Rekabet Kurumu kayıtlarına 22.02.2022 tarih, 25614 sayı ile giren ve 28.02.2022 tarih, 25810 sayı ile eksiklikleri tamamlanan bildirim üzerine düzenlenen 02.03.2022 tarih ve 2022-3-016/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) Başvuruda, Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.(Avrupakent) tarafından Forum Trabzon Alışveriş Merkezi'nin maliki olan Multi Trabzon Emlak Geliştirme ve Yatırım A.Ş (Multi Trabzon)'nin hisselerinin tamamının tek pay sahibi MRT Investment Holding 1 B.V.'den devralınması ve hâlihazırda Multi Turkey Yönetim A.Ş'nin Forum Trabzon Alışveriş Merkezi'nde sürdürdüğü yönetimin devralınması işlemine izin verilmesi talep edilmiştir.
- (5) Başvuruda yer verilen bilgilere göre; bildirim konusu işlem sonucunda MRT Investment Holding 1 B.V.'nin Multi Trabzon nezdindeki hisselerinin tamamı Avrupakent'e geçecek; Forum Trabzon AVM'nin mülkiyetinin tamamı Avrupakent'e ait olacağı gibi, Forum Trabzon AVM'nin yönetimi de tek başına Avrupakent tarafından gerçekleştirilecektir. Özetle, Forum Trabzon AVM'nin sahipliği, kontrolü ve yönetiminde Avrupakent tek başına yetkili olacaktır. Bu itibarla işlem sonrasında Forum Trabzon AVM'nin kontrol yapısında kalıcı değişiklik meydana geleceğinden anılan işlem 2010/4 sayılı Rekabet Kurulundan İzin Alınması Gereken Birleşme ve Devralmalar Hakkında Tebliğ (2010/4 sayılı Tebliğ) uyarınca bir devralma niteliği taşımaktadır. Öte yandan ilgili tarafların cirolarının söz konusu Tebliğ'in 7. maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde öngörülen eşikleri aşması nedeniyle, işlemin izne tabi olduğu görülmektedir.

- (6) Başvuru konusu işlemin temelini hisse devir sözleşmesi oluşturmakla beraber devralma işleminin gerçekleşmesi yapılacak bir dizi işlem¹ neticesinde gerçekleşecektir. Avrupakent, Forum Trabzon Alışveriş Merkezi'nin maliki olan Multi Trabzon'un hisselerinin tamamını, tek pay sahibi olan MRT Investment Holding 1 B.V.'den devralacaktır. Bildirim Formu'na göre işlem değeri yaklaşık olarak (.....) Avro'dur.
- (7) 2010/4 sayılı Tebliğ'de etkilenen pazar, "*Bildirim konusu işlemde etkilenme ihtimali olan ve a) Taraflardan iki veya daha fazlasının aynı ürün pazarında faaliyette bulunduğu (yatay ilişki), b) Taraflardan en az bir tanesinin bir diğerinin faaliyet gösterdiği herhangi bir ürün pazarının alt veya üst pazarında ticari faaliyette bulunduğu (dikey ilişki), ilgili ürün pazarları etkilenen pazarları oluşturmaktadır.*" şeklinde tanımlanmaktadır. Bu noktada tarafların faaliyetleri arasında Türkiye'de yatay veya dikey bir örtüşmenin olup olmadığının değerlendirilmiştir.
- (8) Bildirim konusu işlem ile hisseleri devredilen MRT Investment Holding 1 BV'in tek pay sahibi olduğu Multi Trabzon her türlü gayrimenkulün alınması, satılması, kiralanması ve kiraya verilmesi alanlarında faaliyet göstermektedir. Bildirim konusu işlemin devralan tarafı olan Avrupakent her türlü arazi, arsa, daire, ev, dükkân, işyeri ve diğer her türlü gayrimenkulleri alınması, satılması, kiralanması ve kiraya verilmesi alanında faaliyet göstermektedir. Tarafların her ikisinin de gayrimenkul sektöründe AVM yatırımı ve işletmeciliği pazarında faaliyetlerinin olduğu; tarafların faaliyet alanları ile ilgili olarak AVM yatırımı ve işletmeciliği pazarında herhangi bir dikey örtüşme yaşanmadığı görülmektedir. İşlem taraflarının AVM komplekslerinin geliştirilmesi, satışı ve kiralanması alanlarında faaliyet göstermeleri sebebiyle yatay anlamda bir örtüşmenin olduğu anlaşılmaktadır. Bildirime konu işlemin değerlendirilmesi bakımından işbu dosya özelinde kesin bir ilgili ürün pazarı tanımı yapılmaksızın "Alışveriş Merkezi (AVM) yatırımı ve işletmeciliği" pazarları işlemde etkilenen pazar olarak değerlendirilmektedir.
- (9) 2021 Yarıyıl Türkiye Ticari Gayrimenkul Pazarı Görünümü Araştırma Raporuna² göre Türkiye genelinde toplam Alışveriş Merkezi sayısı 442, Toplam Kiralanabilir Alan (TKA) ise 13,6 milyon metrekare iken 2021 Yılı 3. çeyreği itibarıyla ise Türkiye'deki mevcut Alışveriş Merkezi sayısı 445, TKA 13,7 milyon metrekaredir³. Alışveriş merkezi pazarında önemli bir paya sahip olan İstanbul ilinde ise 2021 yılında Alışveriş Merkezlerinin toplam sayısı 99 olmakla birlikte toplam kiralanabilir alanında %37'sini oluşturmaktadır⁴. Bununla birlikte, işlem konusu bakımından Trabzon ilinde 2021 yılında il genelinde toplam Alışveriş Merkezi sayısı 3'tür⁵. Bu Alışveriş Merkezlerinin Toplam Kiralanabilir Alanları 90.400 metrekare olup, işlem taraflarından MRT Investment Holding 1 BV'nin ilgili coğrafi pazardaki sahip olduğu ve hisselerinin tamamını elinde bulundurduğu devir işlemine konu Forum Trabzon Alışveriş

¹ Bildirim formunda ilgili işlemler şu şekilde açıklanmaktadır: Devralmanın gerçekleşmesi için, hisse devir sözleşmesinin taraflarca imzalanması, ödeme koşullarının gerçekleşmesi, devralmanın taraflarınca bu işleme ilişkin yönetim kurulu kararlarının alınması, pay defterlerinin hazırlanması, hisse senetlerinin devri, Alışveriş Merkezi'nin yönetiminin devri ve sair şirketlerin kendi içlerinde yönetsel işlemlerinin ve bir araya gelerek ortak hareket etmek durumunda oldukları işlemlerin gerçekleşmesi öngörülmektedir. Bu işlemlerin en geç 01/04/2022 tarihinde tamamlanması planlanmaktadır.

²JLL Türkiye 2021 Yarıyıl Türkiye Ticari Gayrimenkul Pazarı Görünümü Araştırma Raporu, <https://www.jll.com.tr/tr/trendler-ve-bilgiler/arastirma/2021-yariyil-turkiye-ticari-gayrimenkul-pazarı-gorunumu>

³ Gayrimenkul Yatırımcıları Derneği (GYODER), <http://gyodergosterge.com/detay/avm>

⁴ İstanbul Büyükşehir Belediyesi 2021 Yılı İBB Yetkisindeki AVM Listesi

⁵ <https://www.insaatderyasi.com/turkiyede-piyasa-degeri-en-yukse-avmler-14462h.htm>

Merkezinin Toplam Kiralanabilir Alanı ise 51.300 metrekaredir⁶. Dolayısıyla işlem konusu Forum Trabzon Alışveriş Merkezi'nin toplam kiralanabilir alan bağlamında pazar payının %(.....) olduğu görülmektedir.

- (10) Avrupakent'e ait İstanbul ilinde bulunan toplam Alışveriş Merkezi sayısı 2'dir. ((.....)). 2021 yılı verilerine göre İstanbul ilindeki toplam Alışveriş Merkezi sayısının 99 olması; Türkiye genelinde ise 445 olması sebebiyle, Avrupakent'in sahip olduğu Alışveriş Merkezleri, sayı itibarıyla İstanbul ilinde yaklaşık %(.....), ülke genelinde ise %(.....) pazar payına sahiptir.
- (11) Bununla birlikte Avrupakent'e ait İstanbul'da yer alan (.....) nin Toplam Kiralanabilir Alanı 25.000 metrekare, İstanbul'da yer alan (.....) 'nin Toplam Kiralanabilir Alanı ise 44.000 metrekaredir. İstanbul ilinde Alışveriş Merkezlerinde Toplam Kiralanabilir Alanların 5.605.491 metrekare, ülke genelinde ise Alışveriş Merkezlerinde Toplam Kiralanabilir Alanların 13,7 milyon metrekare olması sebebiyle, Toplam Kiralanabilir Alan nezdinde Avrupakent'in (.....) AVM ve (.....) AVM bakımından sahip olduğu pazar payı İstanbul ilinde %(.....); Türkiye genelinde ise %(.....) Aynı zamanda Avrupakent İstanbul'da bulunan (.....) AVM'nin maliki olan (.....) şirketinde %(.....) hissedardır. İstanbul'da yer alan (.....) Alışveriş Merkezi'nin Toplam Kiralanabilir Alanı 103.000 metrekaredir. Araştırma raporlarında yer alan verilere göre İstanbul ilinde Alışveriş Merkezlerinde Toplam Kiralanabilir Alanların 5.605.491 metrekare, ülke genelinde ise Alışveriş Merkezlerinde Toplam Kiralanabilir Alanların 13,7 milyon metrekare olması sebebiyle, Toplam Kiralanabilir Alan nezdinde, Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'nin anılan AVM bakımından pazar payı İstanbul ilinde %(.....) Türkiye genelinde ise %(.....).
- (12) Sonuç olarak işlemin devralan tarafı olan Avrupakent'in, (.....) AVM, (.....) AVM ve (.....) AVM nezdindeki toplam kiralanabilir alanı 172.000 metrekare olup, İstanbul ilinde Alışveriş Merkezlerinde Toplam Kiralanabilir Alanların 5.605.491 milyon metrekare, ülke genelinde ise Alışveriş Merkezlerinde Toplam Kiralanabilir Alanların 13,7 milyon metrekare olduğu gözetildiğinde, toplam pazar payı İstanbul ilinde %(.....) Türkiye genelinde ise %(.....) olarak hesaplanmaktadır.
- (13) Diğer yandan Avrupakent'in grup şirketleri olan Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş. (Artaş) ve Doruk Ticari Yatırımlar ve İnşaat A.Ş. (Doruk) etkilenen pazarda faaliyet göstermektedir. Grup şirketlerden Doruk'a ait Kayseri ilinde bulunan toplam Alışveriş Merkezi sayısı 1'dir. 2021 yılı verilerine göre Kayseri ilindeki toplam Alışveriş Merkezi sayısının 9 olması; Türkiye genelinde ise 445 olması sebebiyle, grup şirketlerden Doruk'un sahip olduğu Alışveriş Merkezleri, sayı itibarıyla Kayseri ilinde yaklaşık %(.....), ülke genelinde ise %(.....) pazar payına sahiptir. Bununla birlikte grup şirket Doruk'a ait Kayseri'de yer alan (.....) Alışveriş Merkezi'nin Toplam Kiralanabilir Alanı 27.000 metrekaredir. Araştırma raporlarında yer alan verilere göre ülke genelinde Alışveriş Merkezlerinde Toplam Kiralanabilir Alanların 13,7 milyon metrekare olmasından hareketle Toplam Kiralanabilir Alan nezdinde Doruk'un sahip olduğu pazar payı Türkiye genelinde %(.....). Artaş, İstanbul'da bulunan (.....) AVM'nin maliki olan (.....) A.Ş. şirketinde %(.....) hissedardır. 2021 yılı verilerine göre İstanbul ilindeki toplam Alışveriş Merkezi sayısının 99 olması; Türkiye genelinde ise 445 olması karşısında, Artaş'ın hissedar olduğu Alışveriş Merkezi, sayı itibarıyla İstanbul ilinde yaklaşık %(.....), ülke genelinde ise %(.....) pazar payına sahiptir. Bununla birlikte Artaş'ın hissedarı olduğu İstanbul'da yer alan (.....) Alışveriş Merkezi'nin Toplam Kiralanabilir Alanı 103.000 metrekaredir. Araştırma raporlarında yer alan verilere göre

⁶ <https://www.forumtrabzon.com/hakkinda>

İstanbul ilinde Alışveriş Merkezlerinde Toplam Kiralanabilir Alanların 5.605.491 metrekare, ülke genelinde ise Alışveriş Merkezlerinde Toplam Kiralanabilir Alanların 13,7 milyon metrekare olması sebebiyle, Toplam Kiralanabilir Alan nezdinde, Artaş'ın anılan AVM'deki pazar payı İstanbul ilinde %(.....) Türkiye genelinde ise %(.....) olmaktadır.

- (14) Yukarıda yer verilen bilgiler kapsamında işlemin devralan tarafı Avrupakent'in ve grup şirketleri Artaş ile Doruk ve devralınan taraf Multi Trabzon'un alışveriş merkezi sayı ve büyüklük-m² (kiralanan toplam alanlara) verilerine göre pazar paylarını gösteren tablolara aşağıda yer verilmektedir.

Tablo 1: İl ve Ülke Çapında Sayı Bazında Pazar Payları

Şirket	İl	Tarafların AVM Sayısı	İldeki Toplam AVM Sayısı	İl Bazında Pazar Payı (%)	Türkiye'deki Toplam AVM Sayısı	Ülke Bazında Pazar Payı (%)
Avrupakent (.....),(.....)	İstanbul	(.....)	(.....)	(.....)	(.....)	(.....)
Artaş (Vadistanbul AVM) ⁷	İstanbul	(.....)	(.....)	(.....)	(.....)	(.....)
Doruk (Kayseripark AVM)	Kayseri	(.....)	(.....)	(.....)	(.....)	(.....)
Multi Trabzon (Forum Trabzon Alışveriş Merkezi)	Trabzon	(.....)	(.....)	(.....)	(.....)	(.....)
TOPLAM		(.....)	(.....)	(.....)	(.....)	(.....)

Kaynak: Bildirim Formu

Tablo 2: İl ve Ülke Çapında Büyüklük Bazında Pazar Payları

Şirket	İl	Tarafların AVM'lerinin Büyüklüğü (Metrekare)	İldeki AVM'lerin Büyüklüğü (Metrekare)	İl Bazında Pazar Payı (%)	Türkiye'deki Tüm AVM'lerin Büyüklüğü (Metrekare)	Ülke Bazında Pazar Payı (%)
Avrupakent ((.....),(.....))	İstanbul	(.....)	(.....)	(.....)	(.....)	(.....)
Artaş (Vadistanbul AVM)	İstanbul	(.....)	(.....)	(.....)	(.....)	(.....)
Doruk (Kayseripark AVM)	Kayseri	(.....)	(.....)	(.....)	(.....)	(.....)
Multi Trabzon (Forum Trabzon Alışveriş Merkezi)	Trabzon	(.....)	(.....)	(.....)	(.....)	(.....)
TOPLAM		(.....)	(.....)	(.....)	(.....)	(.....)

Kaynak: Bildirim Formu

⁷ Avrupakent'in Vadistanbul AVM'de (.....) Avrupakent'in grup şirketi olan Artaş'ın ise söz konusu AVM'de (.....) pay sahipliği bulunmaktadır.

- (15) Bildirime konu devralma sonucunda tarafların AVM sayısı bakımından Türkiye çapında toplam pazar payı %(.....), AVM'lerin kiralanabilir toplam alanları bakımından Türkiye çapında toplam pazar payı %(.....) olarak gerçekleşeceği tespit edilmiştir.
- (16) Devralma işleminin gerçekleşmesi halinde Avrupakent, Multi Trabzon hisselerinin tamamına sahip olarak Forum Trabzon Alışveriş Merkezi'nin kontrolüne tek başına sahip olacaktır. Bu durumda Multi Trabzon hisselerinin Alışveriş Merkezi Yatırımı ve İşletmeciliği Türkiye pazarında Toplam Kiralanabilir Alan açısından yapılan hesaplamalara göre %(.....)'lik pazar payı Avrupakent'e geçmiş olacaktır. Avrupakent ve grup şirketlerinin ise AVM yatırım ve işletmeciliği pazarındaki ülke geneli toplam pazar payı AVM sayısına göre %(.....)'den %(.....)'ye, toplam kiralanabilir alan nezdinde ise %(.....)'den %(.....)'e yükselecektir.
- (17) Diğer yandan bildirim konusu işlem bakımından taraflar bildirim konu Trabzon ilinde Alışveriş Merkezi Yatırımı ve İşletmeciliği pazarında, herhangi bir pazar payına da sahip değildirler. Dolayısıyla devre konu işlemin kontrol değişikliği niteliğinde olması sebebiyle, devre konu işlem tarafları ve piyasadaki diğer rakipler arasında yatay anlamda koordinasyon riskinin de bulunmadığı anlaşılmıştır. Mevzu bahis pazar payları nezdinde Avrupakent'in hâkim duruma gelmeyeceği değerlendirilmektedir. Bunun gibi, pazarda faaliyet gösteren Torunlar GYO, Rönesans Grubu, Esas Grubu, JLL Grubu ve Ece Grubu gibi rakiplerin de varlığı bu tespiti güçlendirmektedir.
- (18) Yukarıda yer verilen açıklamalar çerçevesinde, dosya konusu işlem sonucunda başta hâkim durum yaratılması veya mevcut bir hâkim durumun güçlendirilmesi olmak üzere ülkenin bütünü yahut bir kısmında herhangi bir pazarda etkin rekabetin önemli ölçüde azaltılmasının söz konusu olmayacağı ve işleme izin verilmesi gerektiği kanaatine varılmıştır.

H. SONUÇ

- (19) 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 etkin 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.