

Rekabet Kurumu Başkanlığından,

REKABET KURULU KARARI

Dosya Sayısı : 2017-5-43 (Devralma)
Karar Sayısı : 17-42/672-300
Karar Tarihi : 21.12.2017

A. TOPLANTIYA KATILAN ÜYELER

Başkan : Prof. Dr. Ömer TORLAK
Üyeler : Arslan NARİN, Adem BİRCAN, Şükran KODALAK, Mehmet AYAN

B. RAPORTÖRLER: Mehmet TOKGÖZ, A. Ogün KARAGÜLLE, Furkan BAŞTÜRK

C. BİLDİRİMDE

BULUNAN : İstanbul Gayrimenkul Yat. San. ve Tic. A.Ş.
Temsilcisi: Av. Burcu SIRATAŞ
Kuruçeşme Mah. Öksüz Çocuk Sok. No:10 Beşiktaş/İstanbul

- (1) **D. DOSYA KONUSU:** Bainbridge Holding A.Ş. adına kayıtlı İçerenköy Alışveriş Merkezi ve üzerinde bulunduğu taşınmazın City's Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. vasıtasıyla İstanbul Gayrimenkul Yatırım San. ve Tic. A.Ş. tarafından devralınması işlemine izin verilmesi talebi.
- (2) **E. DOSYA EVRELERİ:** Kurum kayıtlarına en son 14.12.2017 tarihinde giren bildirim üzerine düzenlenen 15.12.2017 tarih ve 2017-5-43/Öİ sayılı Ön İnceleme Raporu görüşülerek karara bağlanmıştır.
- (3) **F. RAPORTÖR GÖRÜŞÜ:** İlgili raporda, bildirim konu işleme izin verilmesinde sakınca bulunmadığı ifade edilmiştir.

G. İNCELEME VE DEĞERLENDİRME

- (4) Başvuruda, İçerenköy Alışveriş Merkezi (İçerenköy AVM) ve üzerinde bulunduğu taşınmazın İstanbul Gayrimenkul Yat. San. ve Tic. A.Ş. (İSTANBUL GYO) tarafından devralınması işlemine 4054 sayılı Rekabetin Korunması Hakkında Kanun (4054 sayılı Kanun) ve 2010/4 sayılı Rekabet Kurulu'ndan İzin Alınması Gereken Birleşme ve Devralmalar Hakkında Tebliğ (2010/4 sayılı Tebliğ) çerçevesinde izin verilmesi talep edilmektedir.
- (5) Devralma işlemi neticesinde, İçerenköy AVM'nin kontrolüne sahip olan BAINBRIDGE tüm paylarını İSTANBUL GYO'ya devredecek olup, söz konusu AVM, İSTANBUL GYO tarafından kontrol edilecektir. Buna göre, İçerenköy AVM'nin kontrolünde kalıcı bir değişiklik meydana gelecek olması sebebiyle bildirim konu işlem, 2010/4 sayılı Tebliğin 5. maddesi çerçevesinde bir devralma işlemidir. Ayrıca, tarafların cirolarının 2010/4 sayılı Tebliğ'in 7. maddesinin birinci fıkrasında düzenlenen eşikleri aşması nedeniyle işlemin Kurulumuzun iznine tabi olduğu anlaşılmıştır.
- (6) 2010/4 sayılı Tebliğ uyarınca, bildirim konusu işlemde 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.

- (7) Bildirim Formunda yer verilen bilgilere göre, işlem tarafı İSTANBUL GYO, 2005 yılında kurulmuş bir şirket olup Türkiye’de alışveriş merkezi (AVM) yatırımı ve işletmeciliği ile konut ve ofis projelerine yatırım yaparak gayrimenkul geliştirme alanında faaliyet göstermektedir. Bünyesinde City’s Nişantaşı AVM ve Meydan İstanbul AVM bulunmaktadır.
- (8) Bainbridge Holding A.Ş. (BAINBRIDGE) ise Türkiye’de gayrimenkul yatırımı ve işletmeciliği işiyle iştigal etmektedir. Bünyesinde Bursa AVM, Palm City Mersin AVM, Haramidere AVM, İzmit AVM ve işbu başvuru konusu devir işlemine konu İçerenköy AVM bulunmaktadır.
- (9) Dolayısıyla devralanın faaliyetleri ile devrin konusunu bir AVM’nin ve üzerinde kurulu olduğu taşınmazın oluşturduğu dikkate alındığında AVM komplekslerinin geliştirilmesi, satışı ve kiralanması pazarında yatay olarak örtüşme olduğu anlaşılmaktadır. Bildirime konu işlemin değerlendirilmesi bakımından, işbu dosya özelinde kesin bir ilgili ürün pazarı tanımı yapılmaksızın “Alışveriş merkezi (AVM) yatırımı ve işletmeciliği pazarı” etkilenen pazar olarak belirlenmiştir.
- (10) Öte yandan, devrolunan İçerenköy AVM’nin İstanbul ilinde yer alması ve yoğunlaşmanın beklenen etkilerinin İçerenköy AVM’nin bulunduğu İstanbul ilinde ortaya çıkacak olması sebebiyle, ilgili coğrafi pazar “İstanbul” olarak tespit edilmiştir.
- (11) Başvurunun ekinde yer alan “Akbank T.A.Ş. 03.03.2017 tarih ve 2017R0011-2 sayılı Alışveriş Merkezi Değerleme Raporu”nda özetle; İstanbul’da Mart 2016’da mevcut durumda (.....) adet alışveriş merkezi, proje ve inşaat halinde ise (.....) alışveriş merkezi bulunduğu, İstanbul’daki mevcut AVM’lerin toplam kiralanabilir alanının Mart 2016’da (.....) m² olduğu, iki yıl içinde yapılması planlanan ve halen inşaat halinde olan AVM toplam kiralanabilir alanının ise yaklaşık (.....) m² aralığında olmasının beklendiği bilgileri yer almaktadır.
- (12) Başvuruda belirtildiği üzere, işlem öncesinde İSTANBUL GYO tarafından iki AVM kontrol edilmektedir. Bu AVM’lerin toplam brüt kiralanabilir alanı (.....) m²’den oluşmakta ve bu büyüklük İstanbul ili coğrafi pazarında (.....)’lik bir pazar payına denk gelmektedir. İçerenköy AVM (.....) m² brüt kiralanabilir alan ile İstanbul ilinde %(.....)’lik pazar payını oluşturmaktadır. Diğer bir deyişle devralma işlemi neticesinde İSTANBUL GYO’nun pazar payı %(.....)’e yükselecektir.
- (13) Yatay Birleşme ve Devralmaların Değerlendirilmesine İlişkin Kılavuz’da, birleşik teşebbüslerin ilgili pazardaki paylarının toplamının %20’nin altında olması halinde, söz konusu birleşme işleminin rekabet bakımından olumsuz etkilerinin, incelemenin derinleştirilmesini ve birleşmenin yasaklanmasını gerektirecek düzeyde olmadığı varsayılabilenliği belirtilmektedir. Bu bağlamda etkilenen pazardaki birleşik pazar payının oldukça düşük oranda olması, pazarın rekabetçi bir yapıda bulunması ve önümüzdeki yıllarda pazara yeni girişlerin beklendiği dikkate alındığında, başvuru konusu işlem neticesinde hâkim durum yaratılması veya herhangi bir hâkim durumun güçlendirilmesinin ve böylece rekabetin önemli ölçüde azaltılmasının söz konusu olmadığı kanaatine varılmıştır.

H. SONUÇ

- (14) 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.