

Rekabet Kurumu Başkanlığından,

REKABET KURULU KARARI

Dosya Sayısı : 2019-5-058 (Devralma)
Karar Sayısı : 20-04/33-16
Karar Tarihi : 16.01.2020

A. TOPLANTIYA KATILAN ÜYELER

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

B. RAPORTÖRLER: Gözde MAVİ, Eren YALDIZLI, Aykut KARAGÖZ

C. BİLDİRİMDE

BULUNAN :- HSI Special Account I Fundo de Investimento em Participaçoes-Multiestratégia
Temsilcileri: Dr. M. Fevzi TOKSOY, Bahadır BALKI,
Barış YÜKSEL, Mustafa AYNA, Mehmet SALAN,
Özlem BAŞIBÖYÜK
Çamlıca Köşkü, Francalacı Sok. No: 28, Arnavutköy
Beşiktaş, İstanbul

- (1) **D. DOSYA KONUSU:** Hilton Sao Paulo Morumbi Otel'in kontrolünün HSI Special Account I Fundo de Investimento em Participaçoes Multiestratégia tarafından devralınması işlemi.
- (2) **E. DOSYA EVRELERİ:** Rekabet Kurumu (Kurum) kayıtlarına 24.12.2019 tarih, 9011 sayılı ile intikal eden bildirim üzerine düzenlenen 07.01.2020 tarihli, 2019-5-058/Öİ sayılı Devralma Ön İnceleme Raporu görüşülerek karara bağlanmıştır.
- (3) **F. RAPORTÖR GÖRÜŞÜ:** İlgili raporda özetle, işleme izin verilmesinde sakınca bulunmadığı ifade edilmiştir.

G. İNCELEME VE DEĞERLENDİRME

- (4) Dosya konusu başvuruda, Hilton Sao Paulo Morumbi Otel (HILTON MORUMBI) üzerinde kontrol hakkı veren yetkilerin HSI Special Account I Fundo de Investimento em Participaçoes-Multiestratégia (HSI FUNDO) tarafından devralınması işlemine izin verilmesi talep edilmektedir.
- (5) Brezilya, São Paulo'da faaliyet gösteren beş yıldızlı bir otel olan HILTON MORUMBI üzerinde kontrol hakkı veren yetkiler Hilton do Brasil Ltda.'nın (HILTON DO BRAZIL) özsermayesini temsil eden hisselerin devralınmasıyla el değiştirecektir. Bildirimde ayrıca söz konusu devralma işleminin tarafı HSI FUNDO olsa da nihai kontrolünün HSI Re Special Account I LP'de olacağı (HSI-GIC JV)¹ belirtilmiştir. HILTON MORUMBI 2002 yılında inşa edilmesinden bu yana Hilton Worldwide Manage Limited (HILTON MANAGE) tarafından işletilmektedir. HILTON MANAGE, dünya çapında Hilton Worldwide Holdings Inc.'ye (HILTON WW) ait markalar altında faaliyet gösteren otel ve franchise sahiplerine otel yönetimi hizmetleri sunmaktadır. HILTON MANAGE ile HILTON DO BRAZIL arasında HILTON MORUMBI'nin yönetim esaslarını düzenlemek üzere (.....) (SÖZLEŞME) akdedilmiştir. Bildirim konusu işlem ile söz konusu SÖZLEŞME'nin tarafları aynı kalmaya devam edecek ve fakat HILTON DO BRAZIL'in

¹ (.....).

kontrolü el değiştireceğinden esasen SÖZLEŞME'de düzenlenen hak ve yükümlülüklerin muhatabı değişecektir. Bir diğer ifadeyle SÖZLEŞME'nin tarafı HILTON DO BRAZIL'i kontrol edecek olan HSI FUNDO olacaktır.

- (6) SÖZLEŞME'ye göre HILTON MANAGE'nin otelin işletilmesiyle ilgili hakları ve yükümlülükleri (.....) kadar devam edecektir. İlaveten HILTON MANAGE'nin bu hak ve yükümlülükleri birbirini izleyen (.....) yıllık iki dönem için (.....) tarihine kadar otomatik olarak uzatılabilme hakkı bulunmaktadır.
- (7) SÖZLEŞME'nin (.....) kısmında otel işletmecisi olan HILTON MANAGE'nin, (.....) oteli işleteceği, (.....) belirtilmektedir.
- (8) Ayrıca SÖZLEŞME uyarınca, HILTON MANAGE'nin HILTON MORUMBI'yi işletme hakkı ve yükümlülüğüne (.....) sahip olduğu, (.....) ifade edilmektedir.
- (9)

(.....TİCARİ SIR.....)².

- (10) Bildirim Formunda yer verilen bilgilere göre, otel işletmecisi HILTON MANAGE, HILTON MORUMBI'nin günlük işleyişinden doğrudan sorumlu olmakla birlikte otel sahibi olan HILTON DO BRAZIL'in otel üzerinde her mali yıl için gerekli olan işletme sermayesi miktarı üzerinde söz hakkı bulunmakta, ayrıca HILTON MANAGE tarafından önerilen yıllık bütçenin tamamına veya bir bölümüne itiraz hakkı bulunmaktadır. Bunun yanında, SÖZLEŞME'nin (.....) başlıklı kısmında (.....) ücretlendirme yapısı öngörülmektedir.
- (11) Yukarıda yer verilen açıklamalar ışığında, bildirim konusu işlem öncesinde otel işletmecisi olarak HILTON MANAGE'nin ve otel sahibi olarak HILTON DO BRAZIL'in HILTON MORUMBI üzerinde ortak kontrole sahip olduğu anlaşılmaktadır.
- (12) İşlem sonrasında, HSI FUNDO³, HILTON DO BRAZIL'in tek hissedarı olacağından SÖZLEŞME ile HOTEL MORUMBI'nin ortak kontrolü de HSI FUNDO'ya geçecektir. Diğer taraftan HILTON MANAGE'nin SÖZLEŞME'deki hak ve yetkileri de aynen devam edecektir. Bu nedenle, bildirim konusu işlem neticesinde HSI FUNDO ve HILTON MANAGE'nin HILTON MORUMBI üzerinde ortak kontrole sahip olacağı değerlendirilmektedir. Dolayısıyla HSI FUNDO tarafından HILTON DO BRAZIL'in sahip olduğu hisselerin tamamının satın alınması ile HILTON MORUMBI'nin kontrolünde kalıcı bir değişiklik meydana gelecektir. Bu doğrultuda, işlem 2010/4 sayılı Rekabet Kurulundan İzin Alınması Gereken Birleşme ve Devralmalar Hakkında Tebliğ'in 5. maddesi çerçevesinde bir devralma işlemi niteliğindedir. Dosya kapsamındaki bilgiler ışığında aynı Tebliğ'in 7. maddesinin birinci fıkrasında belirlenen ciro eşiklerinin aşılmış olduğu, bu sebeple bahse konu işlemin izne tabi bir işlem olduğu anlaşılmıştır.
- (13) Otelin ortak kontrolünü devralacak HSI FUNDO, Brezilya'da HSI-GIC JV'nin kontrolünde bulunan özel bir sermaye fonudur. Portföy varlıklarının satın alınması, sahipliği, yatırımı ve elden çıkarılması amacıyla kurulmuştur. HSI-GIC JV nihai olarak

² (.....).

³ (.....).

GIC (Realty) Private Limited (GIC REALTY) ve HSI Real Estate Special Account I GenPar Ltd.'nin (HSI GENPAR) ortak kontrolündedir. GIC REALTY, Singapur Hükümeti adına gayrimenkul yatırımları gerçekleştiren bir holding şirkettir ve bağımsız karar verme yetkisi bulunmaktadır. GIC REALTY'nin tamamı, Singapur Maliye Bakanlığına⁴ (SMB) aittir. GIC REALTY'nin yatırımları, SMB'nin dolaylı iştiraki olan GIC Real Estate Private Limited tarafından yönetilmektedir. HSI GENPAR nihai olarak Maximo Lima ve Angel David Ariaz tarafından kontrol edilmektedir.

- (14) HSI FUNDO'nun Türkiye'de faaliyeti bulunmamaktadır. Bununla birlikte HSI FUNDO'yu kontrol eden GIC REALTY Türkiye'de faaliyet göstermekte olup bu faaliyetlerini dolaylı iştirakleri olan Euro Taurus S.a.r.l ve Euro Efes S.a.r.l vasıtası ile alışveriş merkezi işletmeciliği alanında yürütmektedir. İlgili teşebbüsler ve sahip olunan pay oranlarına aşağıda yer verilmiştir;
- İstanbul'da Optimum Outlet ve Eğlence Merkezi'ne sahip olan Feriköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'de (.....),
 - Ankara'da Optimum Outlet ve Eğlence Merkezi'ne sahip olan Kurtköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'de (.....),
 - İzmir'de Optimum ve Eğlence Merkezi'ne sahip olan Esentepe Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'de (.....)
- (15) Söz konusu paylar GIC REALTY'e ilgili şirketlerde ortak kontrol hakkı sağlamaktadır. Diğer yandan Euro Efes S.a.r.l, Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin (RÖNESANS GAYRİMENKUL) (.....) oranındaki hissesini devralarak⁵ RÖNESANS GAYRİMENKUL'ün ortak kontrolüne sahip olmuştur.
- (16) HSI FUNDO üzerinde kontrol hakkı bulunan bir diğer teşebbüs olan HSI GENPAR'ın da Türkiye'de faaliyeti bulunmamaktadır. Teşebbüs, Cayman adaları kanunları uyarınca sınırlı sorumluluk ile kurulmuş olup esas olarak HSI-GIC JV'nin ve işlemin tamamlanmasının ardından HILTON MORUMBI'nin günlük faaliyetlerinin ve işlemlerinin yürütülmesinden sorumludur. HSI GENPAR hâlihazırda yeni kurulmuş bir şirkettir. Şirket, öz sermaye paylarının %100'ünü müştereken elinde bulunduran (.....) ve (.....) tarafından kontrol edilmektedir. Söz konusu gerçek kişiler ve HSI GENPAR'ın Türkiye'de herhangi bir varlığı, işletmesi veya faaliyeti bulunmamaktadır.
- (17) Bu itibarla HSI FUNDO ve içerisinde bulunduğu ekonomik bütünlüğün Türkiye'de otel işletmeciliği alanında faaliyet göstermediği söylenebilmektedir.
- (18) Yukarıda ifade edildiği üzere bildirim konusu işlem neticesinde HOTEL MORUMBI, HSI FUNDO ile HILTON MANAGE tarafından kontrol edilecektir. HILTON MANAGE üzerinde kontrol sahibi olan HILTON WW, dünya çapında 117 ülkede otel, tatil köyü ve devre mülklerin işletmeciliği ve sahipliği alanlarında faaliyet gösteren bir konaklama şirketi olup, otellerin ve tatil yerlerinin işletilmesi ve franchise sahipliği olmak üzere iki alanda faaliyet göstermektedir. Teşebbüs, Türkiye'de 33 bölgede Conrad Hotels & Resorts, Double Tree by Hilton, Hampton Inn & Suites, Hilton Garden Inn markaları altında bulunan 69 adet otelin işletilmesi ve geliştirilmesi alanında faaliyet göstermektedir. Bununla birlikte HSI FUNDO'nun Türkiye'de otel işletmeciliği alanında faaliyetinin bulunmaması sebebiyle dosya konusu işlem bakımından işlem taraflarının faaliyet alanları arasında Türkiye sınırları içerisinde yatay veya dikey bir örtüşme bulunmadığı değerlendirilmektedir.

⁴ Minister for Finance of the Government of Singapore

⁵ Kurulun 03.12.2014 tarih, 14-47/866-396 sayılı Kararı

- (19) Yukarıda yapılan değerlendirmeler çerçevesinde, bildirim konusu işlemin 4054 sayılı Rekabetin Korunması Hakkında Kanun'un (4054 sayılı Kanun) 7. maddesi çerçevesinde bir hâkim durumun yaratılması veya mevcut bir hâkim durumun güçlendirilmesi sonucunu doğurmayacağı ve işleme izin verilebileceği kanaatine varılmıştır.

H. SONUÇ

- (20) 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.