

Rekabet Kurumu Başkanlığından,

REKABET KURULU KARARI

Dosya Sayısı : 2016-5-35 (Birleşme)
Karar Sayısı : 16-36/617-277
Karar Tarihi : 03.11.2016

A. TOPLANTIYA KATILAN ÜYELER

Başkan : Prof. Dr. Ömer TORLAK
Üyeler : Arslan NARİN, Fevzi ÖZKAN, Adem BİRCAN, Şükran KODALAK

B. RAPORTÖR : Ayşe Özlem UZUN, Halil İbrahim GÜLEROĞLU, Esra KÜÇÜKİKİZ

C. BİLDİRİMDE

BULUNANLAR : - Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Temsilcisi: Av. Okan OR

Lamartine Caddesi, No:10, 34437, Taksim/İstanbul

(1) **D. DOSYA KONUSU:** Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'yi aktif ve pasif malvarlığı unsurları ile bir bütün olarak devralması suretiyle Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. bünyesinde birleşmesine izin verilmesi talebi.

(2) **E. DOSYA EVRELERİ:** Kurum kayıtlarına 27.09.2016 tarih ve 5698 sayı ile giren ve eksiklikleri 12.10.2016 tarihli, 5983 sayılı ve 27.10.2016 tarihli, 6301 sayılı yazılar ile tamamlanan bildirim üzerine düzenlenen 27.10.2016 tarih ve 2016-5-35/Öİ sayılı Ön İnceleme Raporu görüşülerek karara bağlanmıştır.

(3) **F. RAPORTÖR GÖRÜŞÜ:** İlgili raporda, bildirim konusu işleme izin verilmesinde sakınca bulunmadığı ifade edilmiştir.

G. İNCELEME VE DEĞERLENDİRME

(4) Dosya konusu başvuruda Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (AKİŞ GYO) Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'yi (SAF GYO) tüm aktif ve pasif malvarlığı unsurları ile bir bütün olarak devralması suretiyle AKİŞ GYO ile SAF GYO'nun AKİŞ GYO bünyesinde birleşmesi işlemine izin verilmesi talep edilmektedir.

(5) AKİŞ GYO, kimya, enerji ve gayrimenkul sektörlerinde faaliyetleri bulunan Akkök Holding A.Ş. (AKKÖK HOLDİNG) bünyesinde kurulmuş ve 2012'de gayrimenkul yatırım ortaklığı haline gelmiştir. Portföyünün önemli bir kısmını oluşturan Akbatı Alışveriş ve Yaşam Merkezi ve Akbatı Residences vasıtasıyla alışveriş merkezi pazarında da faaliyette bulunmaktadır. SAF GYO ise, ağırlıklı olarak gayrimenkul sektöründe faaliyet göstermekte ve portföyünün önemli bir kısmını Akasya AVM Yeni Nesil Yaşam Kompleksi oluşturmaktadır.

(6) Bildirime konu işlem, SAF GYO'nun tüm unsurlarıyla birlikte AKİŞ GYO tarafından devralınması ile AKİŞ GYO ve SAF GYO'nun AKİŞ GYO çatısı altında birleşmesine ilişkindir. Taraflar arasında imzalanan "Birleşme Sözleşmesi" uyarınca, SAF GYO işlem sonucunda tasfiyesiz infisah edecek ve ticaret sicilinden terkin edilecektir. Dolayısıyla işlem sonrasında SAF GYO'nun hukuki kişiliği sona erecektir.

16-36/617-277

- (7) Bildirilen işlem nedeniyle AKİŞ GYO'da sermaye artırımını gerçekleştirecek olup sermaye artırımını sonucunda ihraç edilecek paylar AKİŞ GYO dışındaki SAF GYO pay sahiplerine tahsis edilecektir. SAF GYO'nun işlem öncesi hissedarlık yapısına Tablo 1'de, AKİŞ GYO'nun işlem öncesi ve sonrası hissedarlık yapısına Tablo 2'de yer verilmiştir.

Tablo 1: SAF GYO'nun Birleşme İşlemi Öncesi Hissedarlık Yapısı

Hissedar	Hisse oranı (%) ¹
Ali Raif DİNÇKÖK	22,45
AKİŞ GYO	19,71
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	6,93
Ömer DİNÇKÖK	6,83
Rifat HASAN	5,41
Diğer	38,67
Toplam	100,00

Kaynak: Bildirim Formu ve Ekleri

Tablo 2: AKİŞ GYO'nun İşlem Öncesi ve İşlem Sonrası Hissedarlık Yapısı²

İşlem öncesi		İşlem sonrası ³	
Hissedar	Hisse oranı (%)	Hissedar	Hisse oranı (%)
AKKÖK HOLDİNG	31,53	AKKÖK HOLDİNG	(.....)
Ali Raif DİNÇKÖK	20,45	Ali Raif DİNÇKÖK	(.....)
Nilüfer DİNÇKÖK ÇİFTÇİ	12,87	Nilüfer DİNÇKÖK ÇİFTÇİ	(.....)
Raif Ali DİNÇKÖK	6,22	Ömer DİNÇKÖK	(.....)
Diğer	28,93	Raif Ali DİNÇKÖK	(.....)
		SİNPAŞ GYO	(.....)
		Rifat HASAN	(.....)
		Diğer (Halka Açık Dahil)	(.....)
Toplam	100,00	Toplam	100,00

Kaynak: Bildirim Formu ve Ekleri

¹ Ali Raif DİNÇKÖK'ün ve AKİŞ GYO'nun %(.....) oranında imtiyazlı payı bulunmaktadır. İmtiyazlı paylar tablo içerisindeki oranlara dâhil edilmiştir.

² AKİŞ GYO hissedarlarından Ali Raif DİNÇKÖK, AKKÖK HOLDİNG Yönetim Kurulu Başkanı, Nilüfer DİNÇKÖK ÇİFTÇİ, AKKÖK HOLDİNG Yönetim Kurulu Başkan Vekili ve Raif Ali DİNÇKÖK, AKKÖK HOLDİNG Yönetim Kurulu üyesidir. Dolayısıyla AKKÖK HOLDİNG hâlihazırda kendisi ile hareket eden kişiler ile birlikte AKİŞ GYO'yu kontrol etmektedir. Birleşme işlemi sonrasında da, AKKÖK HOLDİNG kendisi ile hareket eden kişiler ile birlikte AKİŞ GYO'nun sermayesinin çoğunluğuna sahip olmaya ve AKİŞ GYO'yu kontrol etmeye devam edecektir.

³ Sermaye Piyasası Kurulunun "Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği" uyarınca, birleşme işlemine taraf şirketlerin genel kurul toplantılarına katılan ve birleşme işlemine ilişkin olumsuz oy kullanarak muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleyen pay sahipleri veya temsilcileri paylarını ortaklığa satarak ortaklıktan ayrılma hakkına sahiptir. AKİŞ GYO'nun Tablo 2'de belirtilen işlem sonrası ortaklık yapısı, birleşmeye ilişkin genel kurul toplantılarında pay sahiplerinden hiçbirinin ayrılma hakkını kullanmaması durumunda oluşacak yapıdır.

- (8) Bildirim konusu işlemde, AKKÖK HOLDİNG kendisi ile hareket eden kişiler ile birlikte AKİŞ GYO'yu kontrol etmektedir. SAF GYO ise hâlihazırda herhangi bir gerçek ya da tüzel kişi tarafından tek başına kontrol edilmemektedir. Bildirim Formunda belirtildiği üzere, Saf GYO'nun Esas Sözleşmesinin (Sözleşme) 22. maddesine göre SAF GYO'nun genel kurulunun toplanması ve karar alması için sermayenin en az % (.....)'ini temsil eden pay sahiplerinin hazır bulunması ve lehte oy kullanması gerekmektedir. Aynı sözleşmenin yönetim kurulunun yapısına ilişkin maddelerinde ise kurulun en fazla (.....) üyeden oluşacağı, (.....) üyenin imtiyazlı pay sahiplerinin⁴ göstereceği adaylar arasından seçileceği ve kurulun toplanması ve karar alması için en az (.....) üyenin hazır bulunması ve olumlu oy kullanması gerektiği ifade edilmiştir. Sözleşmenin yönetim kuruluna ilişkin maddelerinden de anlaşılacağı üzere, kurulun (.....) üyesi imtiyazlı pay sahipleri tarafından belirlense dahi söz konusu çoğunluk yönetim kurulunun karar alması için yeterli olmamaktadır. Bununla birlikte AKKÖK HOLDİNG'in, SAF GYO üzerinde gerek genel kurul kararları gerek yönetim kurulu kararları vasıtasıyla kontrol hakkı elde edecek çoğunluğu sağlayamadığı anlaşılmaktadır. Ayrıca, Bildirim Formunda imtiyazlı payların ve şirketin sermayesinde sahip olunan diğer payların hiçbir gerçek ya da tüzel kişiye SAF GYO'nun stratejik kararlarını belirleme yetkisi vermediği ifade edilmiştir.
- (9) Bu bağlamda bildirim konusu işlem, kontrolde kalıcı bir değişiklik meydana getirecek olması sebebiyle 4054 sayılı Rekabetin Korunması Hakkında Kanun'un (4054 sayılı Kanun) 7. maddesi ve 2010/4 sayılı Rekabet Kurulundan İzin Alınması Gereken Birleşme ve Devralmalar Hakkında Tebliğ'in (2010/4 sayılı Tebliğ) 5. maddesi anlamında bir birleşme işlemi niteliği taşımaktadır.
- (10) Dosya mevcudu bilgi ve belgelerden tarafların cirolarının 2010/4 sayılı Tebliğ'in 7. maddesinde belirtilen eşikleri aştığı ve dolayısıyla bildirim konusu işlemin Rekabet Kurulundan izin alınması gereken bir birleşme işlemi niteliğinde olduğu tespit edilmiştir.
- (11) 2010/4 sayılı Tebliğ uyarınca, bildirim konusu işlemde etkilenen 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.
- (12) İşlem taraflarından AKKÖK HOLDİNG kimya, enerji ve gayrimenkul sektörlerinde faaliyet göstermektedir. Şirket, gayrimenkul sektöründe AKİŞ GYO, SAF GYO ve AKMERKEZ GYO aracılığıyla faaliyet göstermektedir; ancak AKKÖK HOLDİNG'in SAF GYO ve AKMERKEZ GYO üzerinde herhangi bir kontrol hakkı bulunmamaktadır. Ayrıca AKKÖK HOLDİNG'in, AKİŞ GYO'nun bünyesindeki Akbatı Alışveriş ve Yaşam Merkezi ve Akbatı Residences, SAF GYO'nun bünyesindeki Akasya AVM Yeni Nesil Yaşam Kompleksi ve AKMERKEZ GYO'nun bünyesindeki alışveriş merkezleri vasıtasıyla da alışveriş merkezi pazarında dolaylı olarak faaliyet gösterdiği değerlendirilebilecektir.
- (13) Diğer işlem tarafı SAF GYO da gayrimenkul sektöründe faaliyet göstermektedir. Şirket ağırlıklı olarak gayrimenkul sektöründe faaliyet gösterse de Akasya AVM Yeni Nesil Yaşam Kompleksi vasıtasıyla alışveriş merkezi işletmeciliği pazarında da faaliyeti bulunmaktadır. Aynı zamanda gayrimenkul sektöründe faal olan Ottoman Gayrimenkul Yatırımları İnşaat ve Ticaret A.Ş. (OTTOMAN GAYRİMENKUL)'de %(.....) oranında pay sahibi olan SAF GYO'nun, bu şirket üzerinde herhangi bir kontrol hakkı bulunmamaktadır.

⁴ Bildirim Formunda A Grup imtiyazlı payların tamamının Ali Raif DİNÇKÖK ve AKİŞ GYO'ya ait olduğu belirtilmiştir.

- (14) Bildirim Formu'nda yer alan bilgilere göre tarafların Türkiye'deki faaliyetleri incelendiğinde AKKÖK HOLDİNG'in kimya, enerji ve gayrimenkul sektörlerinde faaliyet gösterdiği ve dolaylı olarak da alışveriş merkezi işletmeciliği pazarında faaliyetlerinin olduğu; SAF GYO'nun ise gayrimenkul sektörü ve alışveriş merkezi işletmeciliği alanlarında faaliyetlerinin olduğu anlaşılmaktadır. Dolayısıyla, her iki tarafın da gayrimenkul yatırım ortaklığı ve alışveriş merkezi, konut ve ofis içeren komplekslerin geliştirilmesi, satışı ve kiralanması alanlarında faaliyetlerinden dolayı yatay anlamda bir örtüşmenin olduğu değerlendirilmektedir. Bu sebeple, bildirim konu işlemin değerlendirilmesi bakımından işbu dosya özelinde kesin bir ilgili ürün pazarı tanımı yapılmaksızın "gayrimenkul yatırım ortaklıkları" ve "alışveriş merkezi, konut ve ofis içeren kompleksler geliştirme, satış ve kiralama" pazarları işlemde etkilenen pazarlar olarak ele alınmıştır.
- (15) Gayrimenkul yatırım ortaklıkları pazarı ele alındığında, ilgili coğrafi pazar "Türkiye", alışveriş merkezi, konut ve ofis içeren kompleksler geliştirme, satış ve kiralama pazarı açısından bakıldığında ise ilgili coğrafi pazar "İstanbul"⁵ olarak tanımlanmıştır.
- (16) Öte yandan, AKKÖK HOLDİNG'in AKMERKEZ GYO'da sahip olduğu % (.....) oranındaki hissesi vasıtasıyla, AKMERKEZ GYO'nun tamamını işlettiği varsayılsa dahi gayrimenkul yatırım ortaklıkları pazarına ilişkin olası en yüksek pazar payının % (.....), SAF GYO'nun Türkiye'de söz konusu pazara ilişkin pazar payının % (.....) civarında olduğu göz önüne alındığında, birleşme işlemi sonrasında AKKÖK HOLDİNG'in en yüksek pazar payı % (.....) olarak gerçekleşecek olup ilgili pazarda ciddi bir yoğunlaşma meydana gelmeyeceği değerlendirilmektedir.
- (17) Alışveriş merkezi işletmeciliği pazarı incelendiğinde, AKKÖK HOLDİNG'in, AKMERKEZ GYO'da sahip olduğu % (.....) oranındaki hissesi vasıtasıyla, AKMERKEZ GYO'nun bünyesinde bulunan tüm alışveriş merkezlerini işlettiği varsayılsa dahi İstanbul ilinde alışveriş merkezi, konut ve ofis içeren kompleksler geliştirme, satış ve kiralama pazarına ilişkin olası en yüksek pazar payının % (.....), SAF GYO'nun söz konusu pazara ilişkin pazar payının % (.....) civarında olduğu göz önüne alındığında, birleşme işlemi sonrasında AKKÖK HOLDİNG'in en yüksek pazar payı % (.....) olarak gerçekleşecek olup ilgili pazarda önemli bir yoğunlaşma gerçekleşmeyeceği değerlendirilmektedir. Bu kapsamda, bildirim konu işlem sonrasında işlemde etkilenen pazarlarda, elde edilmesi muhtemel toplam pazar payının oldukça düşük olacağı görülmektedir.
- (18) Aşağıdaki tabloda etkilenen pazarlardaki rakiplere ilişkin pazar payı bilgisi yer almaktadır:

Tablo 3: Rakiplerin Pazar Payları

Etkilenen Pazarlar	Rakip Teşebbüsler	(Yatay/ Dikey)	Pazar Payı (%)
Gayrimenkul yatırım ortaklıkları	Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yatay	(.....)
	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yatay	(.....)
	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yatay	(.....)
Alışveriş merkezi, konut ve ofis içeren komplekslerin geliştirilmesi, satışı ve kiralanması	Multi Grup	Yatay	(.....)

Kaynak: Bildirim Formu ve Ekleri

⁵ Daha dar bir pazar seçimi yapıldığında dahi işlem sonrası elde edilecek pazar payının rekabetçi endişe doğuracak düzeyde olmadığını göstermek amacıyla "İstanbul" pazarı ilgili coğrafi pazar olarak değerlendirilmiştir.

- (19) Bildirim Formunda da belirtildiği üzere, Sermaye Piyasası Kurulunun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıkları belirli bir projeye veya gayrimenkule yatırım yapmak amacıyla kurulabileceği gibi, amaçlarında böyle bir sınırlama olmaksızın ortaklığın aktifinde bulundurulmuş gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları, Takasbank para piyasası ve ters repo işlemleri, Türk Lirası veya yabancı para cinsinden mevduat veya katılma hesapları ile iştiraklerden ve Kurulca uygun görülen diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacı dahilinde kalmak şartıyla kurulabilmektedir. Dolayısıyla, gayrimenkul ortaklıkları pazarına giriş koşullarının zor olmadığı değerlendirilmekle birlikte, rakiplere ilişkin pazar payı bilgilerinin yer aldığı Tablo 3'te görüldüğü üzere pazarda Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. gibi oldukça büyük firmaların bulunduğu anlaşılmaktadır.
- (20) Bu çerçevede bildirim konusu işlem sonrasında tarafların olası ilgili pazarlarda ve etkilenen pazarlarda sahip olacakları toplam pazar paylarının oldukça düşük kalacağı, dosya kapsamında değerlendirilen tüm ilgili pazarlar bakımından tarafların oldukça fazla sayıda ve büyük rakiplerinin olduğu dikkate alındığında, tarafların pazar güçlerinde veya pazardaki konumlarında önemli bir değişiklik olmayacağı değerlendirilmektedir.
- (21) Yukarıda sunulan tespit ve değerlendirmeler ışığında, tarafların, etkilenen pazarlarda, belirgin bir pazar payına sahip olmadıkları ve işlem sonunda tarafların sahip olacakları toplam pazar payının düşük olacağı, bildirim konusu birleşme işleminin herhangi bir pazarda rekabetçi endişe doğurmadığı ve dolayısıyla dosya konusu birleşme işlemi sonucunda etkilenen pazarlarda rekabetin önemli ölçüde azaltılması sonucunu doğuracak ölçüde hâkim durum yaratılmasının veya mevcut bir hâkim durumun güçlendirilmesinin söz konusu olmayacağı kanaatine varılmıştır.

H. SONUÇ

- (22) 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 OYBİRLİĞİ ile karar verilmiştir.