

Rekabet Kurumu Başkanlığından;

REKABET KURULU KARARI

Dosya Sayısı : 2021-4-059 (Devralma)
Karar Sayısı : 21-57/800-396
Karar Tarihi : 25.11.2021

A. TOPLANTIYA KATILAN ÜYELER

Başkan : Birol KÜLE
Üyeler : Şükran KODALAK, Ahmet ALGAN, Hasan Hüseyin ÜNLÜ,
Cengiz ÇOLAK

B. RAPORTÖRLER: Hande GÖÇMEN, Yakup GÖKALP, Emine YAŞAR

C. BİLDİRİMDE

BULUNANLAR : - MRT Invesment Holding 6 B.V.
Temsilcileri: Av. İsmail Ünal DOĞAN,
Av. Seher Tuğçe TATARİ
Kanyon Ofis Binası Büyükdere Cad. No:185 K:12
Şişli/İstanbul

- (1) **D. DOSYA KONUSU:** Hâlihazırda ortak kontrolüne sahip olduğu Merter (Turkey) B.V.'nin tek kontrolünün MRT Investment Holding 6 B.V. tarafından devralınmasına işlemi.
- (2) **E. DOSYA EVRELERİ:** Rekabet Kurumu kayıtlarına 08.10.2021 tarih ve 21872 sayılı ile giren ve eksikleri 03.11.2021 tarih ve 22655 sayılı yazı ile tamamlanan bildirim üzerine düzenlenen 11.11.2021 tarih ve 2021-4-059/Öİ sayılı Devralma 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, Merter (Turkey) B.V.'nin (MERTER) %50 oranındaki hissesinin ve dolayısıyla tek kontrolünün MRT Investment Holding 6 B.V. (MRT) tarafından devralınması işlemine izin verilmesi talep edilmiştir. ¹
- (5) 2010/4 sayılı "Rekabet Kurulundan İzin Alınması Gereken Birleşme ve Devralmalar Hakkında Tebliğ" in (2010/4 sayılı Tebliğ) 5. maddesinde birleşme ve devralma sayılan hallerden biri olarak "kontrolde kalıcı değişiklik meydana getirecek şekilde bir veya daha fazla teşebbüsün tamamının ya da bir kısmının doğrudan veya dolaylı kontrolünün, hisse ya da mal varlığının satın alınmasıyla, sözleşmeyle veya diğer bir yolla bir ya da daha fazla teşebbüs veya hâlihazırda en az bir teşebbüsü kontrol eden bir veya daha fazla kişi tarafından devralınması" hali sayılmıştır.
- (6) Bildirim konusu işlemin tamamlanması halinde devre konu MERTER ve grup şirketleri aracılığıyla kontrol edilen Marmara Forum Alışveriş Merkezi, Merter B.V. ile MRT'nin ortak kontrolünden, nihai olarak Blackstone Inc. (BLACKSTONE) tarafından

¹ Bildirim konusu işleme yönelik olarak 23.01.2015 tarih ve 365 sayılı ile intikal eden yazı ile Kuruma bir başvuruda bulunmuş ve Rekabet Kurulu (Kurul) 12.02.2015 tarihli ve 15-07/87-32 sayılı kararıyla işleme izin vermiştir. Ancak, değişen ekonomik koşullar sebebiyle ilgili devralma işleminin sonlandırılmaması ve söz konusu Kurul kararının üzerinden altı yıldan uzun süre geçmiş olması nedeniyle yeniden başvuru yapıldığı belirtilmektedir. Dolayısıyla mevcut dosya kapsamında incelenen başvuru daha önce incelenmiş ve Kurul tarafından izin verilmiş bir devralma işlemidir.

kontrol edilen MRT'nin tek kontrolüne geçeceğinden, kontrol yapısında kalıcı olarak değişiklik meydana gelecektir. Bu bağlamda bildirim konusu işlem, 2010/4 sayılı Tebliğ'in 5. maddesi çerçevesinde bir devralma işlemidir. Öte yandan ilgili tarafların cirolarının söz konusu Tebliğ'in 7. maddesinin birinci fıkrasında öngörülen eşikleri aşması nedeniyle işlem izne tabidir.

- (7) 2010/4 sayılı Tebliğ'e göre 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.
- (8) Dosya konusu işlemi Kanun'un 7. maddesi çerçevesinde değerlendirmeden önce alışveriş merkezi işletmeciliği pazarındaki genel görünüme yer verilmesinde fayda bulunmaktadır. Bu kapsamda MRT'nin işletmekte olduğu alışveriş merkezlerinin Brüt Kiralanabilir Alanı'nın (Gross Leasable Area/GLA) kurulu olduğu şehir içerisindeki payları ve alışveriş merkezlerinde yapılan toplam satışlar içerisindeki paylarını gösterir tablolara aşağıda yer verilmiştir.

Tablo 1: MRT Tarafından Tek ya da Ortak Kontrol Edilen Alışveriş Merkezlerinin GLA'sının İlgili Şehirdeki Toplam GLA İçerisindeki Payı

Alışveriş Merkezi	Alışveriş Merkezinin GLA'sı (bin m ²)	İlgili Şehirdeki Toplam Alışveriş Merkezi GLA'sı (bin m ²)	İlgili Alışveriş Merkezinin GLA'sının İlgili Şehrin Toplam GLA'sı İçindeki Oranı (%)
Forum Erzurum	(.....)	(.....)	(.....)
Forum Ankara	(.....)	(.....)	(.....)
Forum Aydın	(.....)	(.....)	(.....)
Forum Çamlık	(.....)	(.....)	(.....)
Forum Gaziantep	(.....)	(.....)	(.....)
Forum İstanbul	(.....)	(.....)	(.....)
Forum Kapadokya	(.....)	(.....)	(.....)
Forum Trabzon	(.....)	(.....)	(.....)
Forum Gordion	(.....)	(.....)	(.....)
Forum Magnesia	(.....)	(.....)	(.....)
Marmara Forum	(.....)	(.....)	(.....)
Türkiye Toplamı	(.....)	(.....)	(.....)

Kaynak: Bildirim Formu

Tablo 2: MRT Tarafından Tek ya da Ortak Kontrol Edilen Alışveriş Merkezlerinin Satışlarının Toplam Satışlar İçerisindeki Payı

Alışveriş Merkezi	Alışveriş Merkezi Özelinde Toplam Satış (2020/Milyon TL)	İlgili Şehirde Yapılan Toplam Satış (2020/Milyon TL)	İlgili Alışveriş Merkezinin Toplam Şehir Satışları İçerisindeki Oranı (%)
Forum Erzurum	(.....)	(.....)	(.....)
Forum Ankara	(.....)	(.....)	(.....)
Forum Aydın	(.....)	(.....)	(.....)
Forum Çamlık	(.....)	(.....)	(.....)
Forum Gaziantep	(.....)	(.....)	(.....)
Forum İstanbul	(.....)	(.....)	(.....)
Forum Kapadokya	(.....)	(.....)	(.....)
Forum Trabzon	(.....)	(.....)	(.....)
Forum Gordion	(.....)	(.....)	(.....)
Forum Magnesia	(.....)	(.....)	(.....)
Marmara Forum	(.....)	(.....)	(.....)
Türkiye Toplamı	(.....)	(.....)	(.....)

- (9) Devre konu şirket konumunda bulunan MERTER ve grup şirketleri, Marmara Forum Alışveriş Merkezi işletmeciliği faaliyeti ve hissedarlığı dışında herhangi bir sektörde faaliyet göstermemektedir. Bununla birlikte, devralan konumunda bulunan MRT'nin kontrolüne sahip olan BLACKSTONE muhtelif sayıda alışveriş merkezinin işletmeciliğini yapmaktadır. Bildirim konusu işleme izin verilmesi durumunda ise hâlihazırda devreden ile ortak kontrol edilen MERTER, MRT'nin tek kontrolüne geçecektir. Dolayısıyla söz konusu işlemin alışveriş merkezi işletmeciliği pazarının yoğunlaşma seviyesinde herhangi bir değişiklik yaratmayacağı değerlendirilmektedir. İlâveten devralan konumundaki BLACKSTONE'un İstanbul'daki pazar payının, devre konu Marmara Forum Alışveriş Merkezi dâhil edildiğinde, GLA özelinde % (.....), ciro özelinde ise % (.....) dolaylarında olacağı anlaşılmaktadır².
- (10) Yapılan inceleme ve değerlendirmeler ışığında, devir ile kontrolünde değişiklik gerçekleşecek alışveriş merkezinin sahip olduğu pazar payının düşük olduğu, ayrıca işlem ile ortak kontrolden tek kontrole geçiş olacağından işlemin alışveriş merkezi işletmeciliği pazarında önemli bir değişikliğe yol açmayacağı ve işleme izin verilmesi halinde başta hâkim durum yaratılması ya da bir hâkim durumun güçlendirilmesi olmak üzere ülkenin bütünü yahut bir kısmında herhangi bir mal ve hizmet piyasasındaki etkin rekabetin önemli ölçüde azaltılmasının söz konusu olmadığı kanaatine ulaşılmıştır.

H. SONUÇ

- (11) 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.

² Teşebbüs temsilcisi tarafından, Türkiye'deki alışveriş merkezlerinin pazar payı hakkında bilgi sağlayabilecek tek hususun alışveriş merkezlerinin toplam brüt kiralanabilir alanına ilişkin veriler olduğu ifade edilmekle birlikte, alışveriş merkezleri için hâlihazırda halka açık bir pazar payı verisinin bulunmadığı dolayısıyla rakiplere ilişkin pazar payı bilgisinin sunulamayacağı beyan edilmiştir.