

Rekabet Kurumu Başkanlığından,

REKABET KURULU KARARI

Dosya Sayısı : 2015-5-47 (Ortak Girişim)
Karar Sayısı : 16-04/94-44
Karar Tarihi : 10.02.2016

A. TOPLANTIYA KATILAN ÜYELER

Başkan : Prof. Dr. Ömer TORLAK
Üyeler : Arslan NARİN, Fevzi ÖZKAN, Dr. Metin ARSLAN,
Doç. Dr. Tahir SARAÇ, Kenan TÜRK

B. RAPORTÖRLER : A. Özlem UZUN, Semih SÜREZ

C. BİLDİRİMDE

BULUNAN : - AGP Gayrimenkul İnşaat Yatırım A.Ş.
Temsilcisi: Halil İbrahim TORUN
Mustafa Kemal Mah. 2152 Sok. No:2/15 Çankaya, Ankara

(1) **D. DOSYA KONUSU:** Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş. ile Amstar Global Partners Ltd.'nin sermayesine eşit olarak katılacakları bir ya da birden fazla anonim şirketin kurulması ve bu şekilde ortak girişim oluşturulması işlemine izin verilmesi talebi.

(2) **E. DOSYA EVRELERİ:** Kurum kayıtlarına 23.12.2015 tarih ve 6104 sayı ile giren ve en son 28.01.2016 tarihinde tamamlanan bildirim üzerine düzenlenen 02.02.2016 tarih ve 2015-5-47/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) Rekabet Kurumu kayıtlarına 23.12.2015 tarih ve 6104 sayı ile intikal eden ve AGP Gayrimenkul İnşaat Yatırım Anonim Şirketi (AGP İNŞAAT) adına yapılan bildirimde; Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş. (TİMUR GAYRİMENKUL) ile Amstar Global Partners Ltd.'nin (AGP) gayrimenkul geliştirme alanında faaliyette bulunmak amacıyla eşit sermayedar olarak katılacakları bir ya da birden fazla anonim şirketin kurulacağı ve bu şekilde ortak girişim oluşturulacağı belirtilerek söz konusu işleme 4054 sayılı Rekabetin Korunması Hakkında Kanun (4054 sayılı Kanun) kapsamında izin verilmesi talep edilmiştir.

(5) İlgili işlemin koşullarını düzenlemek amacıyla, taraflar arasında 25.11.2015 tarihinde Mutabakat Anlaşması imzalanarak işlem taraflarının niyet ve iradeleri, ortaklık şartlarının esasları ve yatırım ilkeleri belirlenmiştir. Bildirim formu ve Mutabakat Anlaşması'nda yer verilen bilgilere göre taraflar, işlem ertesinde, konut ve ofis geliştirme projeleri için ortak girişim şeklinde kuracakları anonim şirketler üzerinde %50'şer hisse ile ortak kontrole sahip olacaklardır.

- (6) 2010/4 sayılı Rekabet Kurulundan İzin Alınması Gereken Birleşme ve Devralmalar Hakkında Tebliğ'in (2010/4 sayılı Tebliğ) 5. maddesinin üçüncü fıkrasında; *"Bağımsız bir iktisadi varlığın tüm işlevlerini kalıcı olarak yerine getirecek bir ortak girişimin oluşturulması, bu maddenin birinci fıkrasının (b) bendi kapsamında bir devralma işlemidir. Bu tür işlemlerde, işlem taraflarının her biri devralan olarak kabul edilir"* hükmüne yer verilmektedir. Bildirim konusu işlem, TİMUR GAYRİMENKUL ve AGP tarafından bir veya birden fazla anonim şirket kurularak ortak girişim oluşturulmasına ilişkindir. 2010/4 sayılı Tebliğ'in yukarıda yer verilen maddesi anlamındaki ortak girişimler bakımından aranan koşullar; kurulan ortak girişim şirketinin, ana teşebbüsler tarafından *"ortak kontrol"* edilmesi ve kurulan şirketin, bağımsız bir iktisadi varlık niteliği taşımasıdır.
- (7) Mutabakat Anlaşması ve taraflarca gönderilen ek bilgi yazılarına göre, işlem sonrasında kurulacak olan ortak girişim şirketlerinin yönetim kurulları (.....) üyeden oluşacak ve (.....) üyeden (.....) tanesini TİMUR GAYRİMENKUL, (.....) tanesini AGP atayacaktır. Bunun gibi, yönetim kurullarının, TİMUR GAYRİMENKUL'ü temsil eden (.....) üye ve AGP'yi temsil eden (.....) üyenin katılımı ve olumlu oyu ile (.....) ile karar alabileceği görülmektedir. Ayrıca, taraflar tüm sözleşmelerin ve ödemelerin yapılması, yatırım kararlarının alınması, iş (proje) planının onaylanması vb. kararlar için müşterek imza yetkisine sahip olacaklardır. Bu bilgiler doğrultusunda, yönetim kurulu üyelerinin atanması ve daha da önemlisi şirket için önemli, stratejik kararların alınmasında her iki tarafın da onayının gerekli olması sebepleriyle kurulacak şirket/ler üzerinde ortak kontrol söz konusudur.
- (8) Bağımsız bir iktisadi varlık niteliği taşıma kriterini değerlendirmek bakımından, kurulacak ortak girişimin ana taraflardan bağımsız olarak, ilgili pazardaki faaliyetlerini kalıcı biçimde sürdürebilen ayrı bir teşebbüs olarak tanımlanıp tanımlanamayacağını tespit edilmesi gerekmektedir. Bildirim formunda yer verilen bilgiler ve tarafların gönderdiği ek bilgiler incelendiğinde; kurulacak olan ortak girişim şirketi/lerinin, bağımsız bir iktisadi varlığın tüm işlevlerini kalıcı olarak yerine getirebilecek nitelikte olacakları, taraf teşebbüslerin ortak kontrolü altında, kendi bağımsız profesyonel yönetim kadroları (genel müdür, finans müdürü, vb.) ve personelleri ile ticari faaliyetlerini gerçekleştirecekleri ve bağımsız bir iktisadi varlık niteliği taşıyacakları anlaşılmaktadır.
- (9) Bu bilgiler çerçevesinde, bildirim konu işlem ile kurulacak ortak girişim şirketi/lerinin tam işlevsel olacakları ve söz konusu işlemin, 2010/4 sayılı Tebliğ'in 5. maddesi anlamında bir devralma işlemi olduğu görülmektedir. Dosya kapsamındaki ciro bilgilerinden tarafların Türkiye cirolarının 2010/4 sayılı Tebliğ'in yedinci fıkrasının (a) bendinde öngörülen eşikleri aştığı ve dolayısıyla bildirim konusu işlemin Rekabet Kurulundan izin alınması gereken bir devralma işlemi niteliğinde olduğu tespit edilmiştir.
- (10) 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.

- (11) İşlem taraflarından TİMUR GAYRİMENKUL, ağırlıklı olarak konut sektöründe faaliyet göstermekle birlikte ofis satışı, kiralama ve inşaat taahhüt alanlarında da faaliyet göstermektedir. AGP ise, başta ABD olmak üzere, çeşitli uluslararası pazarlarda her türlü gayrimenkulün yatırım amacıyla satın alınması, geliştirilmesi ve yönetimi konularında faaliyet gösteren bir gayrimenkul portföy yöneticisidir. Öte yandan AGP, Türkiye’de sadece Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. (RÖNESANS) ile beraber ortak kontrolüne ve %50 oranında hissesine sahip olduğu beş adet şirket vasıtasıyla, beş adet AVM’nin işletimi ve yatırımı faaliyetlerini sürdürmektedir. Taraflarca kurulacak ortak girişim şirketi/şirketlerinin de konut, karma kullanım ve A sınıfı ofis inşaatı amaçlı projelerin gerçekleştirilmesi alanında faaliyette bulunacağı bildirilmiştir. Bu çerçevede, bildirme konu işlemin değerlendirilmesi bakımından kesin bir ilgili ürün pazarı tanımı yapılmaksızın “konut inşaatı ve geliştirilmesi”, “AVM inşaatı ve geliştirilmesi/işletmeciliği”, “A sınıfı ofis inşaatı ve geliştirilmesi” pazarlarının işlemde etkilenen pazarlar olarak ele alınması uygun görülmüştür. Aşağıda tarafların ve rakiplerin etkilenen pazarlardaki paylarına yer verilmektedir:

Tablo 1: Etkilenen Pazarlar

| No | Etkilenen Pazar | Coğrafi Pazar | (Yatay / Dikey) | Pazar Payı (%) (2014) | | |
|----|--|-----------------------|-----------------|-----------------------|---------|---------|
| | | | | TİMUR GAYRİMENKUL | AGP | Toplam |
| 1 | Konut Geliştirme ve İnşaat ¹ | Türkiye | Yatay | (.....) | (.....) | (.....) |
| 2 | AVM Geliştirme ve İnşaat ² | Türkiye | Yatay | (.....) | (.....) | (.....) |
| 3 | A Sınıfı Ofis İnşaatı ve Geliştirme ³ | İstanbul ⁴ | Yatay | (.....) | (.....) | (.....) |

Tablo 2: Rakiplerin Pazar Payları

| Etkilenen Pazarlar | Rakip Teşebbüsler | (Yatay/ Dikey) | Pazar Payı (%) |
|--|-------------------|----------------|----------------|
| Konut İnşaatı ve Geliştirme | TOKİ ⁵ | Yatay | (.....) |
| | Diğer | Yatay | (.....) |
| AVM İnşaatı ve Geliştirme | Multi Development | Yatay | (.....) |
| | Rönesans | Yatay | (.....) |
| A Sınıfı Ofis İnşaatı ve Geliştirme ⁶ | Tahincioğlu | Yatay | (.....) |
| | Torunlar GYO | Yatay | (.....) |
| | Rönesans | Yatay | (.....) |

¹ Söz konusu pazardaki pazar payları satış miktarı (adet) baz alınarak hesaplanmıştır.

² Söz konusu pazardaki pazar payları brüt kiralanabilir alan (m²) baz alınarak hesaplanmıştır.

³ Söz konusu pazardaki pazar payları brüt kiralanabilir alan (m²) baz alınarak hesaplanmıştır.

⁴ Kuruma gönderilen ek bilgi yazısında, “A sınıfı ofis geliştirme ve inşaat” pazarında sadece İstanbul iline ait verilere ulaşabildiğini belirtmiştir. TİMUR GAYRİMENKUL’ün 2014 yılında İstanbul dışında bir satışı bulunmaması sebebiyle coğrafi pazar “İstanbul” ili olarak ele alınmıştır.

⁵ Bildirim formunda Türkiye’de üretilen konutların yaklaşık %(.....)’unun TOKİ tarafından, %(.....)’inin ise işbirlikçi Emlak Konut GYO tarafından üretildiği ifade edilmiştir.

⁶ Bu pazarda faaliyet gösteren rakip teşebbüslerin pazar payları İstanbul ili baz alınarak hesaplanmıştır.

- (12) Tablo 1'de görüldüğü üzere; TİMUR GAYRİMENKUL, konut inşaatı ve geliştirilmesi pazarında (.....), A sınıfı ofis geliştirme ve inşaatı pazarında (.....) pazar payına sahiptir. Öte yandan AGP ise etkilenen pazarlardan sadece AVM geliştirme ve inşaat pazarında (.....) pazar payına sahiptir. Bildirim konusu işlem sonrasında tarafların etkilenen pazarlarda sahip olacakları toplam pazar paylarının oldukça düşük olacağı görülmektedir. Bunun gibi, Tablo 2'den de görülebileceği üzere, tarafların etkilenen pazarlarda çok sayıda ve daha yüksek pazar paylarına sahip rakipleri de bulunmaktadır. Bu bilgiler çerçevesinde, dosya konusu işlem ile tarafların pazar güçlerinde ve/veya pazardaki konumlarında önemli bir değişiklik olmayacağı öngörülmektedir. Ayrıca, tarafların etkilenen pazarlarda mevcut durumda sahip oldukları düşük pazar payları dikkate alındığında, ortak girişim faaliyetleri çerçevesinde, taraflar arasında koordinasyon yaratılması riskinin gündeme gelmediği değerlendirilmektedir.
- (13) Bu sebeplerle, başvuru konusu işlemin dosya kapsamındaki etkilenen pazarlarda hakim durum yaratan veya mevcut bir hakim durumu güçlendiren bir nitelik arz etmediği ve söz konusu işleme izin verilebileceği sonucuna 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 OYBİRLİĞİ ile karar verilmiştir.