

**Rekabet Kurumu Başkanlığından,  
REKABET KURULU KARARI**

**Dosya Sayısı** : 2010-3-100 (Devralma)  
**Karar Sayısı** : 10-36/570-200  
**Karar Tarihi** : 12.5.2010

**A. TOPLANTIYA KATILAN ÜYELER**

10 **Başkan** : Prof. Dr. Nurettin KALDIRIMCI  
**Üyeler** : Doç. Dr. Mustafa ATEŞ, Mehmet Akif ERSİN, İsmail Hakkı KARAKELLE, Murat ÇETİNKAYA, Reşit GÜRPINAR

**B. RAPORTÖRLER:** Aytül TOKATLI, Didem ULUÇ

**C. BİLDİRİMDE  
BULUNAN**

20 : Başvuran: Maya Ticaret Taahhüt ve İnşaat A.Ş.  
Temsilci: S. Aybars ERKAN, Fuat ATALAY  
Ebululla Mardin Cad. Akatlar Maya Sitesi, M-Blok,  
Beşiktaş / İstanbul

**D. TARAFLAR**

: Maya Ticaret Taahhüt ve İnşaat A.Ş.  
Ebululla Mardin Cad. Akatlar Maya Sitesi, M-Blok,  
Beşiktaş / İstanbul

Ali Nuri ÖZSÜER

Muradi Hamis Mah. Maya-Tarabya Villaları, Sarıyer/İstanbul

Esra Nurçin ÖZSÜER

30 Yeniköy Cad. Maya Tarabya Köşkleri, Beyaz Köşk No: 58/7-8  
Sarıyer / İstanbul

Fuat ATALAY

Mayavera Sitesi, Üsküdar Cad., öncü Sok. No:107  
Çekmeköy / İstanbul

Süleyman Aybars ERKAN

40 Prof. Dr. Hulusi Behçet Cad. Ziya Bey Apt. No:34/22  
Caddebostan / İstanbul

Corio Gayrimenkul Yönetimi ve Yatırım Ticaret A.Ş.

Kanyon Ofis Blok, Büyükdere Caddesi No:185 Kat:18 34394  
Levent / İstanbul

Corio N.V.

Jacobsweerd, St. Jacobstraat 200, 3511 BT Utrecht, HOLLANDA

Bocan B.V.

Jacobsweerd, St. Jacobstraat 200, 3511 BT Utrecht, HOLLANDA

VIB North America B.V.

Jacobsweerd, St. Jacobstraat 200, 3511 BT Utrecht, HOLLANDA

Hoog Catharijne B.V.

Jacobsweerd, St. Jacobstraat 200, 3511 BT Utrecht, HOLLANDA

60 **E. DOSYA KONUSU:** Erma İnşaat Yatırım ve Ticaret A.Ş.'nin sermayesinin tamamını oluşturan hisselerin Corio Gayrimenkul Yönetimi ve Yatırım Ticaret A.Ş., Corio N.V., VIB North America B.V., Bocan B.V. ve Hoog Catharijne B.V. tarafından devralınması işlemine izin verilmesi talebi.

70 **F. DOSYA EVRELERİ:** Kurum kayıtlarına 30.4.2010 tarih ve 3466 sayı ile giren ve en son 20.4.2010 tarih ve 410 sayı ile eksiklikleri tamamlanan bildirim üzerine, 4054 sayılı Rekabetin Korunması Hakkında Kanun'un 7. maddesi ile 1997/1 sayılı Rekabet Kurulu'ndan İzin Alınması Gereken Birleşme ve Devralmalar Hakkında Tebliğ'in ilgili hükümleri uyarınca yapılan inceleme sonucu düzenlenen 4.5.2010 tarih ve 2010-3-100/Öİ-10-369.A.T. sayılı Birleşme/Devralma Ön İnceleme Raporu, 7.5.2010 tarih ve REK.0.07.00.00-120/183 sayılı Başkanlık Önergesi ile 10-36 sayılı Kurul toplantısında görüşülerek karara bağlanmıştır.

70 **G. RAPORTÖRLERİN GÖRÜŞÜ:** İlgili Rapor'da; bildirim konu işlemin, 1997/1 sayılı Tebliğ kapsamında izne tabi bir devir işlemi olduğu, bununla birlikte işlem sonucunda 4054 sayılı Kanun'un 7. maddesinde belirtilen nitelikte hâkim durum yaratılmasının veya mevcut hâkim durumun güçlendirilmesinin ve böylece ilgili pazarlarda rekabetin önemli ölçüde azaltılmasının söz konusu olmaması nedeniyle işleme izin verilebileceği sonuç ve kanaatine ulaşıldığı ifade edilmektedir.

## H. İNCELEME VE DEĞERLENDİRME

### 80 H.1.Taraflar

#### H.1.1. Devralan Taraflar: Corio N.V., Corio Yatırım Holding A.Ş. (Corio Yatırım A.Ş.), VIB North America B.V. (VIB), Bocan B.V. ve Hoog Catharijne B.V. (Hoog)

90 Başlıca faaliyet alanı, dünya çapında varlıklara yatırım yapmak olan Corio Grubu'nun Türkiye pazarına girişi, Corio Real Estate Espana S.L. VE Corio N.V.'nin Türkiye'de Corio Gayrimenkul Yönetimi ve Yatırım Ltd. Şti'ni kurması ile başlamıştır. Söz konusu şirket 30 Ocak 2007 tarih ve 6734 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilerek, 17 Şubat 2010 tarihinde nevi değiştirerek anonim şirkete dönüşmüş ve Corio Gayrimenkul Yönetimi ve Yatırım Ticaret A.Ş. unvanını almıştır. Şirketin başlıca faaliyet konuları her türlü arsa ve arazi, bina ve depo olmak üzere buna benzer gayrimenkullerin ve diğer sabit kıymet ve gayri maddi hakların satın alınması, kiralanması, yönetimi, işletilmesi, satılması ve bu tür faaliyetlerin yürütülmesine ilişkin her türlü sözleşme yapılması ve sonuçlandırılmasıdır. Corio Gayrimenkul Yönetimi ve Yatırım Ticaret A.Ş.'nin hissedarlık yapısına Tablo1'de yer verilmiştir. Şirketin yönetim kurulu üyeleri; Gerardus Henricus Wilhelmus GRONER, Koray ÖZGÜL, Jacky NOORDERGRAAF, Jan Gerard HAARS ve Nilüfer ÖZLEM'den oluşmaktadır.

## 10-36/570-200

Tablo 1- Corio Gayrimenkul Yönetimi ve Yatırım Ticaret A.Ş. hissedarlık yapısı

Hissedar	Pay (%)
Toplam	100

Kaynak: Bildirim Formu

Corio Gayrimenkul Yönetimi ve Yatırım Ticaret A.Ş.'nin en büyük hissedarı olan ..... yasaları uyarınca kurulmuş bir şirket olup, hissedarlık yapısı Tablo 2'de gösterilmiştir.

Tablo 2- ..... hissedarlık yapısı

Hissedar	Pay (%)
Toplam	100

Kaynak: Bildirim Formu

110

Bresta B.V. Holanda yasaları uyarınca, Corio S.A. ise Fransa yasaları uyarınca kurulmuştur. Her iki şirket de varlık yatırımı alanında faal olup, Türkiye'de herhangi bir faaliyetleri veya iştirakleri bulunmamaktadır. ...., Cori N.V.'nin iştiraklerindedir. Corio N.V., Hollanda yasaları uyarınca kurulmuş halka açık bir şirket olması nedeniyle ortaklık yapısına ilişkin bilgi bulunmamaktadır. Corio N.V., VIB'in hisselerinin .....; dolaylı olarak da Hoog Catharijne B.V.'nin ve Bocan B.V.'nin hisselerinin .....sahiptir.

120

Yukarıda yer verilen bilgiler doğrultusunda, Türkiye'de faaliyet gösteren Corio Gayrimenkul Yönetimi ve Yatırım Ticaret A.Ş.'nin en büyük hissedarı olan .....'nin kontrolünü elinde bulundurması nedeniyle Corio N.V. ve kontrolündeki şirketlerin (Corio Grubu) Türkiye'deki faaliyet alanları ve hisse oranlarına Tablo 3'te yer verilmektedir.

Tablo 3 – Corio Grubu'nun Hisse Sahibi Olduğu Türkiye'de Faaliyet Gösteren Şirketler

Şirket	AVM	Şehir	Pay (%)

Kaynak: Bildirim Formu

Tablo 3'den de görüldüğü üzere Corio Grubu'nun Türk iştiraklerinin sahibi olduğu ve faal durumda olan alışveriş merkezleri ..... ticari sır

130

.....olarak sıralanmaktadır. Bildirim sahibi,

bildirim formunda belirtilmiş olan iştirakler ve alışveriş merkezi yatırımları haricinde ne Corio Grubu'nun ne de alıcıların Türkiye'de elde ettiği başkaca bir gelir bulunmadığını beyan etmektedir.

Corio Grubu'nun 2009 mali yılı içerisinde Türkiye'deki iştirakleri vasıtasıyla elde ettiği toplam ciro .....'dir.

140 **H.1.2. Devreden Taraflar : ticari sır**

Bildirime konu işlemde devreden taraflar arasında tek tüzel kişi olan .....'nin başlıca faaliyet alanı gayrimenkul projeleri geliştirmektir. Şirket ..... bünyesinde faaliyet göstermekte olup devre konu Erma İnşaat Yatırım ve Ticaret A.Ş.'nin %..... oranında hissesine sahiptir. Gerçek kişi devredenler ..... ise Erma İnşaat Yatırım ve Ticaret A.Ş. hisselerinin ..... kısmını ellerinde bulundurmaktadır.

150 Bildirim tarihi itibarıyla Erma İnşaat Yatırım ve Ticaret A.Ş.'nin kontrolüne sahip .....'nin 2009 mali yılına ait toplam cirosu .....'dir.

**H.1.3. Devrin Konusu: Erma İnşaat Yatırım ve Ticaret A.Ş.**

160 Erma İnşaat Yatırım ve Ticaret A.Ş., 8.6.2007 tarihinde kurulmuş olup merkezi İstanbul'dadır. Hali hazırda şirketin sermayesi .....'dır. Şirketin başlıca faaliyeti Bursa Anatolium Alışveriş Merkezi'ni işletmesidir.

Bildirime konu işlem, şirketin ihraç edilmiş olan hisselerinin %..... alıcılar tarafından iktisap edilmesidir. Söz konusu işlem, taraflar arasında 21.11.2007 tarihinde imzalanmış olan Hisse Alım Taahhüdü Sözleşmesi ile düzenlenmiştir. Tablo 4'te devir işleminden önce ve sonraki hissedarlık yapıları karşılaştırmalı olarak gösterilmektedir.

Tablo 4 - Erma İnşaat Yatırım ve Ticaret A.Ş.'nin işlemden önce ve sonraki hissedarlık yapısı

İşlemden Önceki Hissedarlık Yapısı		İşlemden Sonraki Hissedarlık Yapısı	
Hissedar	Pay (%)	Hissedar	Pay (%)
Toplam	100	Toplam	100

Kaynak: Bildirim Formu

170 Şirketin işlem öncesi yönetim kurulu üyeleri; .....'dan oluşmaktadır. Şirketin ..... sona eren mali yıl içerisinde elde ettiği ciro .....'dir. Söz konusu ciro ..... dolayısıyla elde edilmekte olup, başvuru sahibinin beyanına göre ..... haricinde şirketin elde ettiği başka bir geliri bulunmamaktadır.

## H.2. İlgili Pazar

### H.2.1. Sektöre İlişkin Genel Bilgiler

180

Türkiye’de perakende sektörü enerji, eğitim ve sağlıktan sonra dördüncü büyük sektör olup, 2007 yıl sonu itibarıyla toplam cirosu 150 milyar Amerikan Doları olarak gerçekleşmiştir. Sektörde 2007 yılı sonu itibarıyla toplam 2 milyon 700 bin kişi istihdam edilmektedir.

190

"Türkiye’de Perakende Pazarı ve AVM’ler İçin Öngörüler 2015" raporunda perakende pazarının gelişimine bağlı olarak organize pazarın önemli bir kurumu olan alışveriş merkezlerinin ticari gayrimenkul yatırımı olarak hızla genişlediği bildirilmiştir. AVM’lerde 2010 sonrasında genişlemenin daha sınırlı, istikrarlı ve seçici olacağı tahminine yer verilen raporda, 2015 yılında AVM’lerdeki kiralanabilir alanın 10 milyon metrekare olacağı kaydedilmiştir.

2007’de organize pazarın yüzde 35, geleneksel pazarın ise yüzde 65 paya sahip olduğu ifade edilen rapora göre, organize pazarın 77.6 milyar dolar, geleneksel pazarın da 144 milyar dolar gelir sağlamıştır.

200

Alışveriş Merkezleri ve Perakendeciler Derneği (AMPD) verilerine göre Kasım 2008 itibarıyla Türkiye’de 225 AVM bulunmaktadır. 2009 yılında 25 yeni AVM’nin açılmasıyla bu sayı 250’ye yükselmiştir. 2009 yılında açılan AVM’lerin %80’i Ankara ve İstanbul’dadır. 1000 kişi başına düşen metrekare bazında AVM toplam kullanım alanı Türkiye’de 67,7 m<sup>2</sup>’dir. Avrupa çapında bakıldığında 734 m<sup>2</sup> ile bu oranın en yüksek olduğu ülke Norveç olup, Avrupa ortalamasının ise 200 m<sup>2</sup> civarında gerçekleştiği görülmektedir.

### H.2.2. İlgili Ürün ve Coğrafi Pazar

210

1997/1 sayılı Tebliğ’in 4. maddesine göre, devralma işlemlerinde devre konu mal veya hizmetlerle tüketicinin gözünde fiyatı, kullanım amaçları ve nitelikleri bakımından aynı sayılan mal veya hizmetlerden oluşan pazar ilgili ürün pazarını oluşturmaktadır. Dolayısıyla belirli bir ürün ve onunla yüksek ikame edilebilirliği olan diğer ürünlerden oluşan pazar ilgili ürün pazarının tanımında temel alınmaktadır.

220

Bildirime konu devralma işleminde alıcı teşebbüslerin içinde yer aldığı Corio Grubu’nun Türkiye’deki iştiraklerinin faaliyet alanı dikkate alındığında, esas faaliyet alanının Türkiye’nin çeşitli illerinde bulunan alışveriş merkezlerinin işletilmesi olduğu görülmektedir. Corio Grubu’nun sahibi olduğu alışveriş merkezleri .....da yer almaktadır. Diğer yandan, devre konu teşebbüsün hali hazırdaki yatırımı alışveriş merkezi işletmeciliği olup bu kapsamda Bursa’da bir alışveriş merkezi işletilmektedir. Anılan nedenle ilk olarak bildirim konu işlemde ilgili ürün pazarı “alışveriş merkezi işletmeciliği” olarak belirlenebilir. İlgili coğrafi pazar bakımından, devre konu işlemin rekabetçi etkilerinin değerlendirilmesi hem Türkiye geneli hem de devrin konusu alışveriş merkezinin Bursa’da yer almasından ötürü Bursa ili olarak ele alınabilecektir. Ancak mevcut işlem bakımından Corio Grubu’nun ilgili ürün pazarında hali hazırda Bursa’da herhangi bir faaliyeti bulunmadığından, ilgili coğrafi pazarın bu şekilde belirlenmesi halinde işlemin

yoğunlaşma doğurucu bir etkisi olmayacağından il bazında değerlendirme yapılmasına gerek bulunmamaktadır. Kaldı ki İlgili Pazarın Tanımlanmasına İlişkin Kılavuz'un 20. maddesinde "*inceleme konusu işlem, gerek ürün gerekse de coğrafi açıdan olası alternatif pazar tanımları çerçevesinde rekabet açısından endişeler yaratmıyor ya da alternatif tüm tanımlar açısından rekabeti bozucu bir etki söz konusu oluyorsa pazar tanımı yapılmayabilir.*" denilmektedir. Dolayısıyla, tüm olası pazar tanımlarında rekabetçi endişe yaratmayan birleşme/devralma işlemleri bakımından Kurulun ilgili pazarı tanımlamayabileceği ifade edilmelidir. Bu noktadan hareketle, ilgili işleme yönelik yoğunlaşma analizinde pazar tanımının değerlendirmeyi değiştirmeyecek oluşu nedeniyle, dosya kapsamında kesin bir pazar tanımı yapılmayacaktır. Ancak işlemin rekabetçi etkilerinin değerlendirilmesinde tarafların faaliyetlerinin ilgili ürün pazarının "*alışveriş merkezi işletmeciliği*", ilgili coğrafi pazarın ise "*Türkiye*" olarak esas alınması halinde kesişiyor olmasından hareketle yoğunlaşma analizi bu pazarlar bakımından yapılacaktır.

240

### H.3. Yapılan Tespitler ve Hukuki Değerlendirme

#### H.3.1. İşlemin Niteliği

Bildirime konu işlem, Erma İnşaat Yatırım ve Ticaret A.Ş.'nin sermayesinin tamamını oluşturan hisselerin Corio Gayrimenkul Yönetimi ve Yatırım Ticaret A.Ş., Corio N.V., VIB North America B.V., Bocan B.V. ve Hoog Catharijne B.V. tarafından devralınmasıdır. Alıcılar, Erma İnşaat Yatırım ve Ticaret A.Ş.'nin hisselerinin tamamını devralmak suretiyle, şirketin hali hazırda işletilmeye hazır hale getirdiği Bursa'daki bir alışveriş merkezini yatırım amacıyla iktisap etmek istemektedirler. İşlem, taraflar arasında 21.11.2007 tarihinde imzalanmış olan Hisse Alım Taahhüdü Sözleşmesi ile düzenlenmiştir.

250

İşlemin değerlendirilmesi bakımından öncelikle kontrol değişikliğinin varlığına bakılması gerekmektedir. Bildirime konu işlem ile Erma İnşaat Yatırım ve Ticaret A.Ş.'nin sermayesinin tamamına tekabül eden tüm hisseler, işlemin kapanışı ile Corio Gayrimenkul Yönetimi ve Yatırım Ticaret A.Ş., Corio N.V., VIB North America B.V., Bocan B.V. ve Hoog Catharijne B.V.'ye devredilecektir. Bu çerçevede, işlem sonucunda Erma İnşaat Yatırım ve Ticaret A.Ş. üzerindeki mutlak kontrolün Corio Grubu'na geçecek olmasından dolayı, bildirim konusu işlem 1997/1 sayılı Tebliğ'in 2. maddesi anlamında bir devralma işlemidir.

260

Bunun yanı sıra yalnız Corio Grubu'nun 2009 mali yılı içerisinde Türkiye'deki iştirakleri vasıtasıyla elde ettiği toplam cirosunun ..... olması nedeniyle, 1997/1 sayılı Tebliğ'in 4. maddesinde belirtilen 25 milyon YTL ciro eşiği aşıldığından, diğer verilere bakılmaksızın, anılan işlemin Rekabet Kurulunun iznine tabi olduğu anlaşılmaktadır.

#### I.3.2. İşlemin Rekabetçi Etkilerinin Değerlendirilmesi

270

4054 sayılı Kanun'un 7. maddesi bir ya da birden fazla teşebbüsün hâkim durum yaratmaya veya hâkim durumlarını daha da güçlendirmeye yönelik olarak, ülkenin bütünü yahut bir kısmında herhangi bir mal veya hizmet piyasasındaki rekabetin önemli ölçüde azaltılması sonucunu doğuran birleşme/devralmaları yasaklamaktadır.

280 Bildirime konu işlem sonrası pazarda herhangi bir yoğunlaşma yaşanıp yaşanmayacağıının belirlenmesinde ilk ve en önemli unsur devre konu teşebbüs ile devralan teşebbüslerin pazar paylarıdır. AMPD tarafından derlenen verilere göre Türkiye’de alışveriş merkezi sektöründe toplam brüt kiralanabilir alan 4,781,225 milyon metrekaredir. Dosya mevcudu bilgilere göre devralan taraf olan Corio Grubu’nun hali hazırda faaliyet gösterdiği alışveriş merkezlerinin toplam alanı ..... metrekaredir. Bu durum, alışveriş merkezleri genelinde %.. oranında bir pazar payı oluşturmaktadır. Devredilen teşebbüs olan Erma İnşaat Yatırım ve Ticaret A.Ş.’nin toplam brüt kiralanabilir alanı ise yaklaşık .... metrekare olup, bu oran pazarda %..’lik kısma karşılık gelmektedir. Toplamda bakıldığında, işlemin kapanışıyla birlikte devralan tarafın yaklaşık %.. oranında bir pazar payına sahip olacağı görülmektedir. Dolayısıyla işlem sonrası Corio Grubu 4054 sayılı kanun’un 7. maddesi bakımından hâkim durum yaratacak bir pazar payına ulaşmamaktadır. Kaldı ki daha önce de belirtildiği üzere, Türkiye’de alışveriş merkezi işletmeciliği sektörü her geçen yıl büyümekte olup, sektör yatırıma açıklığı ile dikkat çekmektedir.

290

## I. SONUÇ

Düzenlenen rapora ve incelenen dosya kapsamına göre;

300 Bildirim konusu işlemin 4054 sayılı Kanun’un 7. maddesi ve bu maddeye dayanılarak çıkarılan 1997/1 sayılı “Rekabet Kurulu’ndan İzin Alınması Gereken Birleşme ve Devralmalar Hakkında Tebliğ” kapsamında izne tabi olduğuna, işlem sonucunda aynı Kanun maddesinde belirtilen 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.