

Rekabet Kurumu Başkanlığından,

REKABET KURULU KARARI

Dosya Sayısı : 2019-5-047 (Devralma)
Karar Sayısı : 19-38/586-252
Karar Tarihi : 07.11.2019

A. TOPLANTIYA KATILAN ÜYELER

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

B. RAPORTÖRLER : Serap TOPALÖMER, Esra KÜÇÜKİKİZ,
Osman AYAR, Ahmet Buğra KAZAK

C. BİLDİRİMDE

BULUNAN

BULUNAN :- Dorak Turizm ve Gayrimenkul Yatırımları Holding A.Ş.
Temsilcisi: Av. Mert KARAMUSTAFAOĞLU
Valikonağı Caddesi, Başaran Apt. No:21/1 34367
Nişantaşı, Şişli/İstanbul

(1) **D. DOSYA KONUSU: DORAK HIS Otelcilik ve Tic. A.Ş.’nin, Dorak Turizm ve Gayrimenkul Yatırımları Holding A.Ş.’nin tek kontrolünden, Dorak Turizm ve Gayrimenkul Yatırımları Holding A.Ş. ve H.I.S Hotel Holdings Co. Ltd.’nin ortak kontrolüne geçmesi işlemine izin verilmesi talebi.**

(2) **E. DOSYA EVRELERİ:** Rekabet Kurumu kayıtlarına 23.10.2019 tarih ve 7229 sayı ile giren ve eksiklikleri 05.11.2019 tarih ve 7655 sayılı yazı ile tamamlanan bildirim üzerine düzenlenen 05.11.2019 tarih ve 2019-5-047/Öİ sayılı Devralma 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) İlgili başvuruda; DORAK Turizm ve Gayrimenkul Yatırımları Holding A.Ş. (DORAK) tarafından kontrol edilen DORAK HIS Otelcilik ve Tic. A.Ş.’nin (DORAK HIS OTELCİLİK) tamamının ve tek kontrolünün HIS DORAK Turizm Otel Yatırımları ve Dış Ticaret A.Ş. (HIS DORAK) tarafından devralınması işlemine izin verilmesi talep edilmiştir. Bildirim Formunda HIS DORAK’ın DORAK ve HIS GRUBU’nun ortak kontrolünde bulunduğu, HIS DORAK’ın 2019 yılında Pamukkale’de sıfırdan bir otel yatırım yapılması için kurulduğu, hâlihazırda herhangi bir cirosu bulunmadığı ve bildirim konusu işlemde sadece bir aracı işlevini gördüğü belirtilmektedir. Bu nedenle, işlem sonucunda DORAK HIS OTELCİLİK, DORAK ve HIS GRUBU’nun ortak kontrolüne geçecektir.

(5) Bildirim konusu işleme ilişkin olarak H.I.S Hotel Holdings Co., Ltd. (HHH) ve DORAK arasında 25.09.2019 tarihli Tadil Edilmiş ve Yeniden Düzenlenmiş Olan Ortak Girişim ve Hissedarlar Sözleşmesi (Sözleşme), HIS DORAK ve DORAK arasında 26.09.2019 tarihli “Hisse Alım Sözleşmesi” düzenlenmiştir.

(6) Bildirim konusu işlem ile DORAK’ın tek kontrolünde bulunan DORAK HIS OTELCİLİK’in HIS DORAK aracılığıyla DORAK ve HIS GRUBU’nun ortak kontrolüne

geçeceğine yönelik DORAK ve HHH arasında düzenlenmiş Sözleşme'de yer alan hükümlere aşağıda yer verilmektedir.

- ✓ Sözleşme'nin 6.9.1. maddesinde HIS DORAK'ın yönetim kurulunun beş üyeden oluşacağı; üç üyenin HIS GRUBU, iki üyenin DORAK tarafından gösterilen adaylar arasından seçileceği belirtilmektedir.
- ✓ Sözleşme'nin 6.10. maddesinde teşebbüsün üst yönetimini oluşturan CEO, CFO ve Genel Müdür'ün DORAK tarafından aday gösterileceği ve yönetim kurulu tarafından atanacağı ifade edilmektedir. Sözleşme'nin esaslı yönetim kurulu kararlarının düzenlendiği EK-8 ikinci bölümünde; CEO, CFO ve Genel Müdür'ün tayin edilmesi veya görevden alınması esaslı yönetim kurulu kararları arasında yer almaktadır.
- ✓ Sözleşme'nin 6.9.3. maddesinde yer alan hükümlere göre esaslı yönetim kurulu kararlarında toplantı nisabının sağlanabilmesi için en az bir HIS GRUBU yönetim kurulu üyesi ve bir DORAK yönetim kurulu üyesi olmak üzere en az üç yönetim kurulu üyesinin toplantıda hazır bulunması gerekmektedir. Esaslı yönetim kurulu kararlarında karar nisabı ise en az bir HIS GRUBU yönetim kurulu üyesi ve bir DORAK yönetim kurulu üyesi olmak üzere toplantıda hazır bulunan yönetim kurulu üyelerinin salt çoğunluğudur.

- (7) Yer verilen hükümlerden esaslı yönetim kurulu kararlarının alınabilmesi için her iki taraftan en az bir yönetim kurulu üyesinin olumlu oy kullanması gerektiği anlaşılmaktadır. Dolayısıyla, HIS DORAK'ın üst yönetimine ilişkin stratejik kararlarda taraflardan herhangi birinin toplantıya katılmayarak veya olumlu oy kullanmayarak esaslı yönetim kurulu kararlarının alınmasını engelleyebileceği, bu çerçevede HIS DORAK'ın DORAK ve HIS GRUBU'nun ortak kontrolünde olduğu anlaşılmaktadır. Böylelikle, bildirim konu işlem neticesinde, devre konu şirket DORAK HIS OTELCİLİK'in HIS DORAK aracılığıyla kontrol yapısı tek kontrolden ortak kontrole dönüşecektir.
- (8) Bildirim konu işlem de teşebbüsün bir kısmının ortak kontrolünün devri niteliği ile 2010/4 sayılı Rekabet Kurulundan İzin Alınması Gereken Birleşme ve Devralmalar Hakkında Tebliğ'in (2010/4 sayılı Tebliğ) 5. maddesi çerçevesinde bir devralmadır. Ayrıca tarafların cirolarının 2010/4 sayılı Tebliğ'in 7. maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde belirtilen eşikleri aştığı dolayısıyla bildirim konusu işlemin izne tabi olduğu tespit edilmiştir.
- (9) İşlem taraflarından DORAK; iştirakleri aracılığı ile turizm, seyahat acenteliği, konaklama, otelcilik, yeme içme, taşımacılık, perakende turistik mağazacılığı, sıcak hava balonu işletmeciliği, akaryakıt bayiliği ve madencilik gibi çeşitli alanlarda faaliyet gösteren bir holding şirkettir. Bildirim Formunda DORAK'ın Nevşehir Kapadokya Bölgesinde Hilton Double Tree Avanos, Göreme Kaya Otel, Ramada Kapadokya, Sacred House ve Uçhisar Kaya Otel olmak üzere beş otel işletmekte olduğu bilgisi verilmektedir. Bunun yanı sıra, DORAK seyahat acenteliği ve tur operatörlüğü faaliyetleri kapsamında Nevşehir'e çeşitli ülkelerden turist getirmektedir.
- (10) Diğer işlem tarafı HIS GRUBU turizm, seyahat, konaklama, tema parkı, sigortacılık, enerji, teknoloji gibi alanlarda küresel çapta faaliyet göstermektedir. HIS GRUBU Türkiye'deki faaliyetlerini iştirakleri HIS Uluslararası Turizm Seyahat Acentesi Ltd. Şti. (HIS ULUSLARARASI), HIS Yurtdışı Eğitim Danışmanlık Hizmetleri Ltd. Şti. (HIS YURTDIŞI EĞİTİM) ve HIS Fuarcılık Hizmetleri Ltd. Şti. (HIS FUARCILIK) aracılığıyla

yürütmektedir. HIS ULUSLARARASI seyahat işleriyle ilgili alanlarda iştigal etmekte olup bu kapsamda yurt içi/yurt dışı seyahatler için seyahat düzenleme hizmetleri sunulması, misafir ilişkileri hizmetleri verilmesi ve yurt dışındaki ziyaretçilere acil yardım hizmetleri sunulması gibi faaliyetleri gerçekleştirmektedir. HIS YURTDIŞI EĞİTİM yurtdışında eğitim almak isteyen öğrenciler için eğitim danışmanlığı hizmeti sunmakta, HIS FUARCILIK ise fuarcılık hizmetleri sağlamaktadır. Bildirim Formunda HIS GRUBU'nun Türkiye'de sadece HIS ULUSLARARASI aracılığıyla ciro elde ettiği belirtilmektedir. İlaveten, HIS GRUBU'nun Nevşehir'de otelcilik konusunda herhangi bir faaliyeti bulunmadığı, öte yandan seyahat acenteliği ve tur operatörlüğü kapsamında çeşitli ülkelerden Nevşehir'e turist getirdiği bilgisi verilmektedir.

- (11) DORAK HIS OTELCİLİK'in aktifinde Nevşehir ilinde bulunan ve daha önce "Dedeman Kapadokya" unvanı ile konaklama işletmesi olarak faaliyet gösteren tesis bulunmaktadır. Tesis 2015 yılının Kasım ayında DORAK tarafından devralınmış olup 2016 yılının başından bu yana herhangi bir faaliyette bulunmamaktadır. Tesisin yeniden bakım, onarım ve tadilat sürecinin tamamlanmasını takiben "Marriot Kapadokya" unvanı ile konaklama işletmesi olarak faaliyet göstereceği belirtilmektedir.
- (12) Bu çerçevede; DORAK'ın otel işletmeciliği alanındaki faaliyetleri ve devre konu tarafta bulunan gayrimenkulün bir otel olduğu dikkate alındığında bahse konu işlem bakımından "otelcilik hizmetleri" alanında yatay bir örtüşme meydana gelecektir.
- (13) Oteller, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından "Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik" uyarınca yıldız sayılarına göre sınıflandırılmaktadır. Rekabet Kurulunun otelcilik hizmetleri alanındaki kararları incelendiğinde ilgili ürün pazarının yıldız sınıflandırmasına gidilmeden "*otelcilik hizmetleri pazarı*" olarak geniş bir çerçevede ele alındığı kararlara rastlanmakla birlikte, daha dar kapsamlı olacak şekilde "*4/5 yıldızlı otelcilik hizmetleri*", "*4 yıldızlı otelcilik hizmetleri*" ve "*5 yıldızlı otelcilik hizmetleri*" olarak ayrı ayrı tanımlandığı örnekler de bulunmaktadır.
- (14) Bildirim Formunda devre konu gayrimenkulün "Marriot Kapadokya" unvanı ile beş yıldızlı bir otel olarak faaliyet göstermesinin öngörüldüğü belirtilmektedir. Ayrıca, Kapadokya'da DORAK bünyesinde bulunan Hilton Double Tree Avanos'un beş yıldızlı; Ramada Kapodakya'nın dört yıldızlı; Sacred House, Göreme Kaya Otel ve Uçhisar Kaya Otel'in ise herhangi bir yıldız sınıflandırması altında bulunmamakla birlikte "Cave Butik Otel" özel belgesine¹ sahip olduğu, dolayısıyla dört ve beş yıldızlı oteller ile eşdeğer nitelikte olduğu ifade edilmektedir.
- (15) Kapadokya Bölgesi her yıl binlerce yerli ve yabancı turist tarafından ziyaret edilen, bu nedenle de ülkemizin önde gelen turistik yerlerinden biri konumundadır. Bölgenin doğal ve karakteristik özelliklerinden ötürü turistlerin öncelikli tercihi bir otel tatili yapmaktan ziyade sıcak hava balonu uçuşu, ATV turları, jeep turları ve kültür gezileri gibi alanlardaki imkânları değerlendirmeye yoğunlaşmaktadır. Dolayısıyla müşteri tercihleri bakımından işbu dosya özelinde dört ve beş yıldızlı otellerin ikame

¹ Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik'in 42. maddesi uyarınca; özel tesislerin yer aldığı yapı veya bulunduğu bölgenin mimari özgünlük, tarihi değer, doğaya ait özellik, sanatsal değer, yerel, ulusal veya başka uluslara ait kültürleri yansıtan yapı, tefriş veya dekorasyon ve üstün kaliteli veya özellikli malzeme ile yapım ve dekorasyon özelliklerinden en az birini taşıması gerektiği; ayrıca tesisin işletmeciliğinin faaliyet gösterdiği alanda, ulusal veya uluslararası, en az beş yıllık marka veya ün sahibi olması, faaliyet gösterdiği alanda yerel, ulusal veya başka uluslara ait kültürleri yansıması özelliklerinden en az birini taşıması gerektiği ifade edilmektedir.

olabileceği, bu nedenle işlemten etkilenen pazarın “4/5 yıldızlı otelcilik hizmetleri” olarak tanımlanabileceği değerlendirilmektedir.

- (16) Bunun yanı sıra; gerek DORAK’ın gerek HIS GRUBU’nun çeşitli ülkelerden Nevşehir’e turist getirme faaliyetleri bulunmaktadır. Dolayısıyla DORAK HIS OTELCİLİK üzerinde ortak kontrol tesis edecek olan tarafların “seyahat acenteliği ve tur operatörlüğü” alanındaki faaliyetleri arasında yatay bir örtüşme yaşanacağı, ayrıca “seyahat acenteliği ve tur operatörlüğü”nün oteller ile olan ilişkisi göz önünde bulundurulduğunda tarafların faaliyetleri arasında dikey bir örtüşme de ortaya çıkacağı anlaşılmaktadır. Bu nedenle, dosya kapsamında “seyahat acenteliği ve tur operatörlüğü” pazarı hem yatay hem dikey etkilenen pazar olarak değerlendirilmiştir. Devre konu otelin Nevşehir’de bulunması ve işlem taraflarının seyahat acenteliği ve tur operatörlüğü faaliyetlerinin Nevşehir’de yoğunlaşmış olmasından ötürü ilgili coğrafi pazar Nevşehir’dir.
- (17) Yatak sayısı baz alınarak hesaplanan pazar payları incelendiğinde; DORAK’ın Nevşehir’de “4/5 yıldızlı otelcilik hizmetleri” pazarında halihazırda (.....) pazar payına sahip olduğu, HIS GRUBU’nun bu alanda herhangi bir faaliyeti bulunmadığı, DORAK HIS OTELCİLİK’in ise (.....) pazar payına sahip olacağı görülmektedir. Bu çerçevede, bildirim konusu işlem neticesinde işlem taraflarının ulaşacağı toplam pazar payının (.....) olacağı değerlendirilmektedir. Bunun yanı sıra, DORAK HIS OTELCİLİK’in hâlihazırda DORAK’ın kontrolünde bulunmasından ötürü bildirim konusu işlem ile yeni bir otelin devralınması söz konusu olmamakta, yalnızca DORAK kontrolünde bulunan ve hâlihazırda herhangi bir faaliyeti bulunmayan bir otelin kontrol yapısı değişmektedir. Ayrıca Nevşehir İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü verilerine göre 2018 yılı sonu itibarıyla 4/5 yıldızlı otel sınıfında sayılabilecek 62 otel bulunmaktadır. Bu oteller taraflar üzerinde rekabetçi baskı yaratabilecek düzeydedir.
- (18) Ana teşebbüslerin “seyahat acenteliği ve tur operatörlüğü” pazarındaki faaliyeti ile DORAK HIS OTELCİLİK’in “4/5 yıldızlı otelcilik hizmetleri” pazarındaki faaliyeti dolayısıyla ortaya çıkan dikey örtüşme de 7. madde kapsamında değerlendirilmelidir. Seyahat otelciliği pazarında DORAK’ın (.....), HIS GRUBU’nun (.....) pazar payı bulunmaktadır. Gerek Türkiye genelinde gerek oldukça turistik bir bölge olan Nevşehir genelinde seyahat acenteliği ve tur operatörlüğü pazarı oldukça fazla sayıda teşebbüsün faaliyet gösterdiği rekabetçi bir pazar yapısı sergilemektedir. Zira Nevşehir’e dünyanın birçok farklı bölgesinden turist getiren ve dünya çapında faaliyet gösteren tanınmış oyuncular bulunmakla birlikte daha küçük ölçekli ve belirli bölgelere yoğunlaşan seyahat acenteleri de bulunmaktadır. Yatak sayısı baz alındığında DORAK HIS OTELCİLİK’in 4/5 yıldızlı otelcilik hizmetleri pazarındaki potansiyel pazar payı (.....) civarındadır. Ayrıca daha önce de ifade edildiği üzere Nevşehir’de 2018 yılı sonu itibarıyla 4/5 yıldızlı otel sınıfında sayılabilecek 62 otel bulunmaktadır. Bu çerçevede, işlem neticesinde tarafların pazar payları ve pazarların yapısı dikkate alındığında dikey örtüşme dolayısıyla girdi ya da müşteri kısıtlamasına yol açacak bir rekabetçi endişe oluşmamaktadır.
- (19) Yukarıdaki incelemeler çerçevesinde bildirim konusu işlem ile 4054 sayılı Kanun’un 7. maddesi kapsamında herhangi bir pazarda hâkim durum yaratılmasının veya mevcut hâkim durumun güçlendirilmesinin ve böylece rekabetin önemli ölçüde azaltılmasının söz konusu olmayacağı kanaatine varılmıştır
- (20) Bunun yanı sıra, gerek DORAK’ın gerek HIS GRUBU’nun Nevşehir’de seyahat acenteliği ve tur operatörlüğü pazarında faaliyetleri bulunduğundan DORAK HIS OTELCİLİK dolayısıyla ana teşebbüsler arasında bir koordinasyon oluşup

oluşmayacağı da incelenmelidir. Cevabi yazıda; HIS GRUBU'nun seyahat acenteliği ve tur operatörlüğü pazarında ağırlıklı olarak Japonya ve Endonezya'dan tatil amaçlı turist getirdiği, DORAK'ın getirdiği turistlerin %50'den fazlasını Çin ve Tayvan'dan gelen turistlerin oluşturduğu, Japonya ve Endonezya uyruklu turistlerin DORAK'ın getirdiği turistlerin yalnızca %13'ünü oluşturduğu ve bu grupların da kurumsal müşterilerden oluştuğu belirtilmektedir. Bu çerçevede, DORAK ve HIS GRUBU'nun hitap ettiği müşteri kitlesinin ve ağırlıklı olarak çalıştıkları ülkelerin farklılaştığı anlaşılmaktadır. Ayrıca yukarıda da yer verildiği üzere, seyahat acenteliği ve tur operatörlüğü pazarı oldukça fazla sayıda teşebbüsün faaliyet gösterdiği rekabetçi bir pazar yapısı sergilemektedir. Bu nedenle, işlem neticesinde ana teşebbüsler arasında ortak girişim dolayısıyla koordinasyon riski oluşmayacağı değerlendirilmektedir.

H. SONUÇ

- (21) 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.