

Rekabet Kurumu Başkanlığından,

REKABET KURULU KARARI

Dosya Sayısı : 2008-3-251 (Devralma)
Karar Sayısı : 08-75/1188-457
Karar Tarihi : 25.12.2008

A. TOPLANTIYA KATILAN ÜYELER

10

Başkan Üyeler : Prof. Dr. Nurettin KALDIRIMCI
: Tuncay SONGÖR, Mehmet Akif ERSİN, Dr. Mustafa ATEŞ,
İsmail Hakkı KARAKELLE

B. RAPORTÖRLER: Aydın ÇELEN, Erdem AKTEKİN

**C. BİLDİRİMDE
BULUNAN**

20

: Corio Yatırım Holding A.Ş.
Temsilcileri: Av. Noyan TURUNÇ, Dr. Esin Çamlıbel
Cumhuriyet Bulvarı, No: 140/1 Daire: 3 Alsancak 35210 İzmir

D. TARAFLAR

: Corio Yatırım Holding A.Ş.
Edin Suner Plaza, Meydan S. No:14-5A, 34335 Akatlar/İstanbul

Corio N.V.
St. Jacobsstraat 200, 3511BT Utrecht, HOLLANDA

VIB North America B.V.
St. Jacobsstraat 200, 3511BT Utrecht, HOLLANDA

30

Bocan B.V.
St. Jacobsstraat 200, 3511BT Utrecht, HOLLANDA

Hoog Catharijne B.V.
St. Jacobsstraat 200, 3511BT Utrecht, HOLLANDA

Mehmet Özgür ÜRETEN
Zeytinoğlu Caddesi Çevre Sitesi 13 B Blok Daire: 6, Kat: 2
Akatlar Beşiktaş/İstanbul

40

Murat Bahadır TÜLÜNAY
Ferah Mah. Mehmet Akif Ersoy Cad. Çamlıca Konakları Sitesi
C 15 Üsküdar/İstanbul

Hilal Sabiha GÜR
Yahya Kemal Mah., Timur Sokak, 24/1 Kağıthane/İstanbul

Tolga İNAM
Esekapı Yeni Yol Sokak, 18/2 Davutpaşa Mah. Fatih/İstanbul

50

Tereza Natali MİHRANYAN
Huzur Sokak, 9 Kat: 4 Daire: 5 Şişli/İstanbul

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

60 **F. DOSYA EVRELERİ:** Kurum kayıtlarına 12.11.2008 tarih ve 7428 sayı ile giren ve en son 1.12.2008 tarih ve 7936 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 17.12.2008 tarih ve 2008-251/Öİ-08-AÇ sayılı Birleşme/Devralma Raporu, 19.12.2008 tarih ve REK.0.07.00.00-120/276 sayılı Başkanlık Önergesi ile 08-75 sayılı Kurul toplantısında görüşülerek karara bağlanmıştır.

G. RAPORTÖRLERİN GÖRÜŞÜ: İlgili Rapor'da;

70 - Bildirim konusu işlemin, 4054 sayılı Kanun'un 7. maddesi ve bu maddeye dayanılarak çıkarılan 1997/1 sayılı Tebliğ kapsamında izne tabi bir devir işlemi olduğu, bununla birlikte işlem sonucunda aynı Kanun 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,
- Öte yandan Hisse Alım Taahhüdü Sözleşmesi'nde yer alan 5 yıl süreli rekabet yasağının iki yıl ile sınırlandırılması halinde yan sınırlama olarak değerlendirilebileceği,

sonuç ve kanaatine ulaşıldığı ifade edilmektedir.

80

H. İNCELEME VE DEĞERLENDİRME

H.1. Taraflar

H.1.1. Alıcılar: 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 Corio N.V., Hollanda yasaları uyarınca kurulmuş başlıca faaliyet alanı dünya çapında varlıklara yatırım yapmak olan, Türkiye'de ise alışveriş merkezleri yapımı ve işletimi işi ile iştigal eden halka açık bir şirkettir. Kontrolüne sahip olduğu şirketlerin tamamı özellikle AVM gibi gayrimenkul yatırımı projeleri ve bu projelerin yönetimi için kurulmuş şirketlerdir.

Corio N.V., VIB'in hisselerinin tamamına; dolaylı olarak da Hoog'un, Corio Yatırım'ın ve Bocan B.V.'nin hisselerinin tamamına sahiptir. Tablo 1'de Corio N.V.'nin Türkiye'de hissesine sahip olduğu şirketler, bu şirketlerdeki payları ve bu şirketlerin sahibi olduğu alışveriş merkezleri (AVM), Tablo 2'de ise Corio N.V. ve kontrolündeki şirketlerin Türkiye'de elde ettikleri cirolara yer verilmiştir.

Tablo 1 - Corio'nun Hisse Sahibi Olduğu Türkiye'de Faaliyet Gösteren Şirketler

Şirket	AVM	Şehir	Pay (%)
Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Akmerkez	İstanbul	(.....)
Corio Yatırım Holding A.Ş.			(.....)
Miratur Turizm İnşaat ve Ticaret A.Ş.	Adacenter	Adapazarı	(.....)
Tan Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş.	Teraspark	Denizli	(.....)
GAC Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	Akkoza Bahçeşehir	İstanbul	(.....)
Corio Yönetim Hizmetleri Ltd. Şti			(.....)
Corio Gayrimenkul Yönetimi ve Yatırım Ltd. Şti	365	Ankara	(.....)
Saf Gayrimenkul Geliştirme İnşaat ve Ticaret A.Ş.	Acıbadem	İstanbul	(.....)
Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	Akmerkez	İstanbul	(.....)
ACT 4 Gayrimenkul Geliştirme Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş.			(.....)
TIM Trakya İş Merkezi Yatırım ve Ticaret A.Ş.			(.....)
Yaylada Yatırım İşletmecilik A.Ş.			(.....)

Kaynak: Bildirim Formu

Tablo 2 - Corio Grubu 2007 yılı Ciroları

Şirket Adı	Ciro'nun Temelini Oluşturan Faaliyet	2007 Ciro (YTL)
Corio Grubu	Tüm Türkiye faaliyetlerinden elde ettiği ciro	(.....)
Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Akmerkez AVM'nin bağımsız bölümlerinin kiralanmasından elde edilen kira geliri (Corio'nun payı: %47)	(.....)
Tan Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş.	Teras Park Alışveriş Merkezi (Corio'nun payı %40)	(.....)
Miratur Turizm İnşaat ve Ticaret A.Ş.	Ada Center Alışveriş Merkezi (Corio'nun payı %100)	(.....)
Corio Gayrimenkul Yönetimi ve Yatırım Ltd. Şti	"365" AVM	(.....)
GAC Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	-	(.....)
Corio Yatırım Holding A.Ş.	-	(.....)
Corio Yönetim Hizmetleri Ltd. Şti	-	(.....)
Saf Gayrimenkul Geliştirme İnşaat ve Ticaret A.Ş.	-	(.....)
Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	Akmerkez AVM'nin bağımsız bölümlerinin kiralanmasından elde edilen kira geliri (Corio'nun payı %10)	(.....)
ACT 4 Gayrimenkul Geliştirme Yatırım İnşaat ve Ticaret Anonim Şirketi	-	(.....)
TIM Trakya İş Merkezi Yatırım ve Ticaret A.Ş.	Devralma işlemi 31.7.2008 tarihinde gerçekleşmiştir. Henüz faaliyeti yoktur.	(.....)
Yaylada Yatırım İşletmecilik A.Ş.	Devralma işlemi 31.7.2008 tarihinde gerçekleşmiştir. Henüz faaliyeti yoktur.	(.....)

Kaynak: Bildirim Formu

Tablo 2'den de görüldüğü üzere GAC Gayrimenkul Yatırım A.Ş., Corio Yatırım Holding A.Ş., Corio Yönetim Hizmetleri Ltd. Şti., Saf Gayrimenkul Geliştirme İnşaat ve Ticaret A.Ş., Corio Gayrimenkul Yönetimi ve Yatırım Ltd. Şti., ACT 4 Gayrimenkul Geliştirme Yatırım İnşaat ve Ticaret Anonim Şirketi, TIM Trakya İş Merkezi Yatırım ve Ticaret A.Ş. ve Yaylada Yatırım İşletmecilik A.Ş.'nin 2007 cirosu yoktur.

Corio N.V.'nin yönetim kurulu üyeleri; Gerardus Henricus Wilhelmus Groener, Frederic Yves Marie Fontaine, Jan Gerard Hars2dan oluşmaktadır. Corio Yatırım

Holding A.Ş.'nin yönetim kurulu üyeleri ise; Gerardus Henricus Wilhelmus Groener, Jan Gerard Hars, Koray Özgül ve Hızır Gökhan Harunoğlu'ndan oluşmaktadır.

North America B.V., Bocan B.V. ve Hoog Catherijne B.V.'nin yönetim kurulu üyesi bulunmamaktadır. Anılan şirketlerin yönetimi Corio N.V tarafından gerçekleştirilmektedir.

120

H.1.2. Tarsus Gayrimenkul Geliştirme Yatırım İnşaat ve Ticaret Anonim Şirketi (Tarsus A.Ş.)

Tarsus A.Ş. 30.7.2008 yılında 50.000 YTL sermaye ile kurulmuştur. Şirket'in faaliyet alanı kapsamında; gayrimenkuller üzerinde sınırlı aynı haklar edinmek, her türlü arsa arazi, bina ve depo gibi gayrimenkul ve diğer sabit kıymet ve gayri maddi hakları satın almak, kiralamak, kiraladığı mecurları üçüncü şahıslara kiralamak, yönetmek, geliştirmek, inşaat işletmek, satmak ve her türlü konuda gayrimenkul kıymet ve takdir danışmanlığı yapmak yer almaktadır. Şirket 4.8.2008'de Tarsus ilçesinde bulunan bir arsanın alımı için bir Arsa Ön Satış Sözleşmesi akdetmiştir. Tarsus A.Ş.'nin ortaklık yapısına Tablo 3'de yer verilmiştir.

130

Tablo 3 – Tarsus A.Ş. hissedarlık yapısı

Hissedarın Adı	Hisse Adedi	Payı (%)
Murat Bahadır TÜLÜNAY	(...)	(...)
Mehmet Özgür ÜRETEN	(...)	(...)
Hilal Saliha GÜR	(...)	(...)
Tolga İNAM	(...)	(...)
Teraza Natali MİHRANYAN	(...)	(...)
Toplam	50.000	100,00

Kaynak: Bildirim Formu

Tarsus A.Ş.'nin herhangi bir faaliyeti, bunun sonucunda da elde ettiği bir ciro bulunmamaktadır. Şirketin işlem öncesi yönetim kurulu üyeleri; Mehmet Özgür Üreten, Murat Bahadır Tülünay, Hilal Sabiha Gür ve Tereza Natali Mihranyan'dan oluşmaktadır.

140

H.2. İlgili Pazar

H.2.1. Sektöre İlişkin Genel Bilgiler

Türkiye'de perakende sektörü enerji, eğitim ve sağıktan sonra dördüncü büyük sektör olup, 2006 yılı toplam cirosu 136.9 milyar Dolar'dır. Toplam 2,5 milyon kişiye istihdam sağlayan sektör, 16 milyon metrekare satış alanıyla hizmet vermektedir.

150

"Türkiye'de perakende pazarı ve AVM'ler için öngörüler 2015" raporunda perakende pazarının gelişimine bağlı olarak organize pazarın önemli bir kurumu olan alışveriş merkezlerinin ticari gayrimenkul yatırımı olarak hızla genişlediği bildirilmiştir. Raporda, inşaat ve planlama aşamasında olan alışveriş merkezlerinin (AVM) 2010 sonuna kadar tamamlanmasıyla Türkiye'nin AVM kapasitesinin hızla genişleyeceğine işaret edilerek, 2010 sonunda AVM sayısının 288'e ulaşacağı öngörülmüştür. 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.

160 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 sağladığı kaydedilmiştir.

Alışveriş Merkezleri ve Perakendeciler Derneği (AMPD) verilerine göre 179 alışveriş merkezi (AVM) bulunan sektörde, AVM'lerin %32'si İstanbul'da yer almaktadır. 1000 kişi başına düşen metrekare bazında AVM toplam kullanım alanı Türkiye'de 49,8 m²'dir. Avrupa çapında bakıldığında ise bu oranın en yüksek olduğu ülke 734 m² ile Norveç olduğu, Avrupa ortalamasının ise 200 m² civarında olduğu görülmektedir.

170 H.2.2. İlgili Pazar

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.

180 Başvuru konusu işlemde Alıcılar, İstanbul, Denizli, Malatya, Ankara ve Adapazarı illerinde alışveriş merkezi işletmeciliği işi ile iştigal etmektedirler. Devre konu Tarsus A.Ş. ise henüz herhangi bir faaliyette bulunmamakla beraber, Tarsus'da üzerine alışveriş merkezi inşaatı yapılması düşünülen bir gayrimenkulün sahibidir. Eğer ilgili ürün pazarı "inşaat ve gayrimenkul yatırımı pazarı", ilgili coğrafi pazar olarak "Türkiye" olacak şekilde tespit edilirse, Tarsus A.Ş.'nin henüz üzerinde alışveriş merkezi yapılması düşünülen bir arsaya sahip olması ve başkaca bir faaliyetinin bulunmaması nedeniyle ilgili ürün pazarında henüz bir pazar payına ve gelire sahip olmadığından, bildirim konusu işlem sonucunda tarafların toplam pazar payında bir değişiklik olmayacaktır.

190 İlgili ürün pazarı "*alışveriş merkezi işletmeciliği*" ve ilgili coğrafi pazar "*Mersin il*" olarak belirlendiği takdirde ise yine hem Tarsus A.Ş.'nin sadece üzerine alışveriş merkezi inşa edilmesi düşünülen bir gayrimenkule sahip olması nedeniyle ilgili ürün pazarında henüz bir pazar payına ve gelire sahip olmamasından hem de Corio N.V.'nin Mersin'de herhangi bir faaliyetinin bulunmamasından dolayı devralma, pazarda yoğunlaşmaya yol açmayacaktır.

200 28.1.2008 tarih ve 06-04/56-M sayılı 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." denilerek rekabetçi endişe yaratmayan işlemlerde Kurul'un ilgili pazar tanımlamayabileceği ifade edilmiştir.

Bu çerçevede yoğunlaşma yaratmayacağı dikkate alınan dosya konusu işleme ilişkin ilgili ürün pazarı ve ilgili coğrafi pazar tanımı yapılmasına gerek olmadığı sonucuna varılmıştır.

H.3. Yapılan Tespitler ve Hukuki Değerlendirme

210 H.3.1. İşlemin Değerlendirilmesi

Bildirime konu işlem, Tarsus A.Ş.'nin sermayesinin tamamına tekabül eden tüm hisselerin Corio N.V., Corio Yatırım A.Ş., VIB, Bocan B.V. ve Hoog (hep birlikte Alıcılar) tarafından devralınmasıdır. Alıcılar, Tarsus A.Ş.'nin hisselerini alışveriş merkezi alanında yatırım amacıyla iktisap etmek istemektedirler. İşlem, taraflar arasında 21.8.2008 tarihinde imzalanan Hisse Alım Taahhüdü Sözleşmesi, 21.8.2008 tarihinde imzalanan Kredi ve Hisse Rehin Sözleşmeleri tarafından düzenlenmektedir.

220 İşlemin değerlendirilmesi bakımından öncelikle kontrol değişikliğinin varlığına bakılması gerekmektedir. Bildirime konu işlem ile Tarsus A.Ş.'nin sermayesinin tamamına tekabül eden tüm hisseler kapanış ile Alıcılara devredilecektir. Bu çerçevede, işlemlerin sonucunda Tarsus A.Ş.'nin mutlak kontrolünün Corio N.V.'ye geçecek olmasından dolayı, bildirim konusu işlem 1997/1 sayılı Tebliğ'in 2. maddesi anlamında bir devralma işlemidir.

230 Bunun yanı sıra yalnız Corio Grubu'nun Türkiye'de elde ettiği 2007 yılı toplam cirosunun bildirim formunda yer aldığı üzere (.....) YTL (..... YTL) olması nedeniyle 1997/1 sayılı Tebliğ'in 4. maddesinde belirtilen 25 milyon YTL ciro eşiğinin aşılmasından dolayı diğer verilere bakılmaksızın, anılan işlemin Kurul'un iznine tabi olduğu anlaşılmaktadır.

Yukarıda da yer verildiği üzere, Tarsus A.Ş.'nin henüz pazarda faaliyetinin bulunmamasından dolayı teşebbüslerin pazar paylarında bir değişiklik olmayacaktır. Tüm ilgili pazar tanımları altında yoğunlaşma yaşanmıyor olması nedeniyle de, işlem sonrasında 4054 sayılı Kanun'un 7. maddesinde belirtilen bir ya da birden fazla teşebbüsün hakim durum yaratması veya hakim durumunu güçlendirmesi mümkün değildir.

240 H.3.2. Rekabet Yasağının Değerlendirilmesi

Hissedarlar Alım Taahhüdü Sözleşmesi'nin rekabet yasağına ilişkin 13.8. maddesi aşağıda sunulmaktadır:

“Saticılar, ne kendilerinin ne de bağlı şirketlerinin Kapanışa kadar ve Kapanıştan itibaren 5 yıllık bir süre boyunca doğrudan veya dolaylı olarak Şirket'in işleri ile aynı veya benzer işleri olan ve doğrudan veya dolaylı olarak Şirket'in Tarsus'taki işleri ile rekabette olan veya olması muhtemel olan Tarsus şehri içerisindeki herhangi bir iş yürütmeyeceklerini, iştigal etmeyeceklerini veya ekonomik olarak menfaat sahibi (hissedar, yönetim kurulu üyesi, çalışan veya sair suretle) olmayacaklarını müştereken ve müteselsilen kabul ve taahhüt ederler.”

250

Genel olarak birleşme/devralma işlemine ilişkin bir rekabet yasağının yan sınırlama olarak kabul edilmesi ve bu çerçevede işlemle birlikte değerlendirilmesi için söz konusu yasağın “yoğunlaşma ile doğrudan ilgili ve gerekli olma”, “sadece taraflar açısından kısıtlayıcı olma” ve “orantılılık” kriterlerini sağlaması gerekmektedir. Dosya mevcudu bilgi ve belgelerden, Hisse Alım Taahhüdü Sözleşmesi'nin 13.8.

maddesinde yer verilen yükümlülüğün her üç kriteri de sağladığı kanaatine varılmıştır.

260 **I. SONUÇ**

Düzenlenen rapora ve incelenen dosya kapsamına göre;

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 hâkim durum yaratılmasının veya mevcut hâkim durumun güçlendirilmesinin ve böylece rekabetin önemli ölçüde azaltılmasının söz konusu olmadığına, bu nedenle işleme izin verilmesine

270 OYBİRLİĞİ ile karar verilmiştir.