

**Rekabet Kurumu Başkanlığından;**

**REKABET KURULU KARARI**

**Dosya Sayısı** : 2022-3-075  
**Karar Sayısı** : **22-53/800-328**  
**Karar Tarihi** : 01.12.2022

**(Ortak Girişim)**

**A. TOPLANTIYA KATILAN ÜYELER**

**Başkan** : Birol KÜLE  
**Üyeler** : Ahmet ALGAN (İkinci Başkan), Şükran KODALAK,  
Ayşe ERGEZEN, Cengiz ÇOLAK

**B. RAPORTÖRLER** : Hakan Deniz KARAKOÇ, Özlem NARHİN, Mehmet TUĞRUL

**C. BİLDİRİMDE**

**BULUNAN** : - Münchener RückversicherungsGesellschaft Aktiengesellschaft in München  
Temsilcileri: Av. Gönenç GÜRKAYNAK, Av. Ali Kağan UÇAR  
Çitlenbik Sokak No: 12 Yıldız Mahallesi Beşiktaş/İstanbul

- (1) **D. DOSYA KONUSU:** Münchener Rückversicherungs-Gesellschaft Aktiengesellschaft in München ile Assicurazioni Generali S.p.A. tarafından Saxon Land B.V. üzerinde tam işlevsel bir ortak girişim kurulması işlemi.
- (2) **E. DOSYA EVRELERİ:** Rekabet Kurumu kayıtlarına 21.10.2022 tarih, 32345 sayı ile giren ve 09.11.2022 tarih, 32819 sayı ile tamamlanan bildirim üzerine düzenlenen 22.11.2022 tarih ve 2022-3-075/Öİ sayılı Ortak Girişim Ön İnceleme Raporu görüşülerek karara bağlanmıştır.
- (3) **F. RAPORTÖR GÖRÜŞÜ:** İlgili raporda özetle, dosya konusu işleme izin verilmesinde sakınca bulunmadığı ifade edilmiştir.

**G. İNCELEME VE DEĞERLENDİRME**

- (4) Başvuruda, Münchener Rückversicherungs-Gesellschaft Aktiengesellschaft in München (MUNICH RE) ile Assicurazioni Generali S.p.A. (GENERALİ) tarafından Birleşik Krallık'ta yatırım ve kiralama amaçlarıyla tek bir gayrimenkule sahip olmak ve bu gayrimenkulü yönetmek için Saxon Land B. V. (SAXON LAND) üzerinde tam işlevsel bir ortak girişim kurulması işlemine izin verilmesi talep edilmektedir.
- (5) Bildirilen işlem öncesinde hisseleri GENERALİ'nin tek kontrolünde olan Generali İtalya, Geneterllife, Alleanza Assicurazioni, Generali Vie ve Generali Almanya'ya ait olan SAXON LAND'in hisselerinin işlem neticesinde %(.....) GENERALİ'ye, kalan %(.....) ise MUNİCH RE'ye ait olacaktır.
- (6) 2010/4 sayılı Tebliğ'in 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.*" hükmüne yer verilmiştir. Anılan hüküm uyarınca dosya konusu işlemin 2010/4 sayılı Tebliğ kapsamında bir devralma işlemi sayılabilmesi için ortak kontrol altında bir teşebbüsün bulunması ve ortak girişimin bağımsız bir iktisadi varlık (tam işlevsel) olarak ortaya çıkması şeklinde iki unsurun birlikte sağlanması gerekmektedir.
- (7) İmzalanan Hisse Alım Sözleşmesi kapsamında SAXON LAND; GENERALİ tarafından atanan (.....) yönetim kurulu üyesi, MUNİCH RE tarafından atanan (.....) yönetim kurulu üyesinden oluşacak (.....) kişilik bir yönetim kurulu tarafından yönetilecektir. İşlem

kapsamında, GENERALİ ve MUNICH RE SAXON LAND'in oy haklarını eşit olarak paylaşacaktır. Yönetim kurulu ve genel kurul ise Bildirim Formu'nda ve cevabi yazıda belirtilen stratejik kararlar haricinde<sup>1</sup>, GENERALİ'nin veya MUNICH RE'nin tek başına ulaşamayacağı basit çoğunluk ile karar alacaktır. Böylece taraflardan hiçbiri herhangi bir hususta belirleyici oya sahip olmayacaktır. Ortak Girişim SAXON LAND'in taraflar arası eşitlik ilkesi ile yönetileceği ifade edilmiştir.

- (8) Bildirim Formu'nda SAXON LAND'in pazarda bağımsız şekilde faaliyet göstereceği, faaliyetlerini bağımsız olarak gerçekleştirebilmek için finans, personel ve malvarlığı dahil olmak üzere yeterli kaynağa erişiminin bulunacağı ifade edilmiştir<sup>2</sup>.
- (9) Ayrıca mülk uzun süreli işlemlerle yoğunluklu olarak üçüncü taraflara kiralanmış olup MUNICH RE'nin bir iştiraki olan MUNICH RE UK Services Limited (MUNICH RE UK) şirketi de mülkte bir miktar alan kiralayacaktır. MUNICH RE UK'nin mülkü emsallerine uygun ticari koşullarda kiralayacağı ve bu kira bedelinin mülkün toplam kira gelirinin %(...) daha azına tekabül edeceği ifade edilmiştir. Ortak girişimin ana şirketlerin faaliyetlerinin belirli bir işlevi ötesinde faaliyet göstermek için kurulacağı; pazara kendine ait erişimi ve pazarda kendine ait bir varlığı olacağı bildirilmektedir. Dolayısıyla SAXON LAND'in, ana şirketlerin belirli bir işlevi ötesinde faaliyet göstereceği değerlendirilmektedir. SAXON LAND'in pazarda kalıcı olarak faaliyet göstermesi hedeflenmekte olup ortak girişim belirli süreli olmayacaktır.
- (10) Bu itibarla başvuru konusu işlemin tam işlevsel bir ortak girişim olduğu ve söz konusu işlemin 2010/4 sayılı Tebliğ'in 5. maddesi çerçevesinde bir devralma niteliği taşıdığı değerlendirilmektedir. Ayrıca tarafların ciroları 2010/4 sayılı Tebliğ'in 7. maddesinde öngörülen ciro eşiklerini aştığından, bildirim konu işlem izne tabidir.
- (11) Bildirim konusu işlemdeki ortak girişim taraflarından MUNICH RE uluslararası bir sigorta şirketi olup reasürans, birincil sigorta ve sigortaya ek risk çözümlerinin bütün tedarik zincirlerinde ve varlık yönetim hizmetleri alanında faaliyette bulunmaktadır. MUNICH RE aynı zamanda kendi gayrimenkulleri ve pazardaki üçüncü taraflar için varlık yönetimi hizmetleri sağlamakta olup Türkiye'de Ergo Danışmanlık AŞ ve Euro-Center Yerel Yardım Hizmetleri Ltd. Şti. aracılığıyla faaliyet göstermektedir. Ergo Danışmanlık AŞ; Türkiye'de yerleşik yerli ve yabancı şirketlere, sigorta sektörüne ilişkin danışmanlık hizmetleri sağlamaktadır. Euro-Center Yerel Yardım Hizmetleri Ltd. Şti. ise; 7/24 acil tıbbi yardım, hasar yönetimi, tazminat yönetimi, göçmen hizmetleri, güvenlik hizmetleri, mesafeli yerinde tıbbi personel hizmetleri ve çevrimiçi hizmetler segmentlerinde faaliyet göstermektedir. MUNICH RE herhangi bir gerçek kişi ya da tüzel kişi tarafından kontrol edilmemektedir.
- (12) Diğer ortak girişim tarafı olan GENERALİ ise, sigorta ve finans sektöründe faaliyet gösteren bir uluslararası şirketler grubunun ana şirketidir. GENERALİ'nin 60'dan fazla

<sup>1</sup> Bildirim Formu'nda ve vekil tarafından gönderilen cevabi yazıda; bazı önemli kararların tarafların oybirliğini gerektireceği belirtilmiştir. Bu kararlar; Ortak Girişim'in iş planına onay vermeyi ya da iş planında esaslı değişiklikler gerçekleştirmeyi, iş planına uygun olmayan herhangi bir adım atmamayı ve iş planının gerektirdiği herhangi bir adımı atmamayı, (ii) Ortak Girişim'e herhangi yeni bir işçi alınmasını ve (iii) Mülke, belli bir tutarı aşan harcamalar gerektiren esaslı yeniden geliştirme veya yenileme yapılmasını içermektedir.

<sup>2</sup> Bildirim Formu'nda mülkün günlük yönetimi için bir varlık şirketi ile anlaşılacağı belirtilmiş ve bu kapsamda varlık yönetim şirketi olarak Generali Real Estate'nin günlük yönetim ile görevlendirileceği belirtilmiştir. Bu kapsamda Generali Real Estate'in her bir mali yıl için pazarlama ve Mülkte alan kiralama için strateji, kira seviyesi detayları, kiraların değerlendirilmesi ve kiraların yenilenmesi ve önerilen yeni kiralamaları içeren bir işletme planı hazırlayacağı ve günlük işleri yöneteceği belirtilmiş olup ayrıca Generali Real Estate'in ortak girişimden ticari koşullarda bir yönetim ücreti alacağı ifade edilmiştir.

ülkede varlığı bulunmakta olup temel olarak Batı Avrupa'da ve başlıca Orta ve Doğu Avrupa ülkelerinde faaliyet göstermektedir. Avrupa Birliği dışında İsviçre, Brezilya, Arjantin, Çin ve Uzak Doğuda da faaliyet göstermekte olan GENERALİ; Londra da dâhil olmak üzere başlıca Avrupa şehirlerinde birtakım varlıklara sahiptir ve bunları yönetmektedir. GENERALİ yalnızca kendi gayrimenkullerine varlık (gayrimenkul ve mülk) yönetimi hizmetleri sağlamakta olup sahibi olmadığı varlıklara ilişkin gayrimenkul yönetimi hizmetleri (varlık yönetimi hizmetleri, mülk yönetimi hizmetleri) sağlamamaktadır. Herhangi bir gerçek kişi ya da tüzel kişinin kontrolü altında bulunan GENERALİ Türkiye'de Generali Sigorta AŞ ve Europ Assistance Yardım ve Destek Hizmetleri AŞ aracılığıyla faaliyet göstermektedir. Generali Sigorta AŞ hayat sigortaları dışında kalan kaza, hastalık, sağlık, kara araçları, raylı araçlar, hava araçları, su araçları, nakliyat, yangın ve doğal afetler, genel zararlar, kara araçları sorumluluk, genel sorumluluk, hava araçları sorumluluk, su araçları sorumluluk, kefalet, finansal kayıplar ve hukuksal koruma alanlarında hem kurumsal hem de bireysel müşterilerine sigorta hizmeti vermektedir. Europ Assistance Yardım ve Destek Hizmetleri AŞ ise otomotiv ve yol yardım hizmetleri, konut ve aile hizmetleri ve sağlık, seyahat, eğlence ve yaşam stili alanlarında kişisel yardım hizmetlerinde faaliyet göstermektedir.

- (13) Bildirim konusu işlem ile üzerinde ortak girişim kurulacak olan SAXON LAND ise bir gayrimenkul yatırım şirketi olup Londra'da (.....) katlı ve (.....) m<sup>2</sup> ofis ve perakende alanına sahip bir binanın mülküne ve kira hakkına sahiptir. SAXON LAND'in ticari faaliyeti mülk üzerinde hukuki mülkiyete ve intifa hakkına sahip olmak ve onu yönetmektir. Bu kapsamda, SAXON LAND Birleşik Krallık-Londra'da ticari gayrimenkul alanında faaliyet göstermekte olup teşebbüsün Türkiye'de herhangi bir faaliyeti bulunmamaktadır. İlave olarak, MUNICH RE ve GENERALİ'nin Türkiye'de ticari gayrimenkul pazarında veya bu pazarla yatay veya dikey olarak örtüşen herhangi bir pazarda faaliyeti de bulunmamaktadır.
- (14) Yukarıda belirtilen faaliyet alanları incelendiğinde, tarafların Türkiye'deki faaliyetleri arasında herhangi bir yatay ve dikey örtüşme bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır. Bu kapsamda işlem sonucunda 4054 sayılı Kanun'un 7. maddesi kapsamında başta hâkim durum yaratılması veya mevcut bir hâkim durumun güçlendirilmesi olmak üzere ülkenin bütünü yahut bir kısmında herhangi bir pazarda etkin rekabetin önemli ölçüde azaltılmasının söz konusu olmayacağı ve işleme izin verilmesi gerektiği kanaatine varılmıştır.

## H. SONUÇ

- (15) 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.