

Rekabet Kurumu Başkanlığından;

REKABET KURULU KARARI

Dosya Sayısı : 2023-1-051
Karar Sayısı : 23-56/1121-399
Karar Tarihi : 07.12.2023

(Devralma)

A. TOPLANTIYA KATILAN ÜYELER

Başkan : Birol KÜLE
Üyeler : Ahmet ALGAN (İkinci Başkan), Hasan Hüseyin ÜNLÜ,
Ayşe ERGEZEN, Cengiz ÇOLAK, Berat UZUN

B. RAPORTÖRLER: Cemile ERSOY, Can AKA, Kübra Nur YILMAZ, Tuğba BOLAT,
Seda AÇIKGÖZ

C. BİLDİRİMDE

BULUNAN

: - Glokal Dijital Hizmetler Pazarlama ve Ticaret AŞ

Temsilcileri: Av. İsmail Ünal DOĞAN

Büyükdere Cad. No:191 Apa Giz Plz. K:9 34330 Levent/İstanbul

- (1) **D. DOSYA KONUSU: Zingat Gayrimenkul Bilgi Sistemleri AŞ'nin tek kontrolünün Glokal Dijital Hizmetler Pazarlama ve Ticaret AŞ tarafından devralınması işlemi.**
- (2) **E. DOSYA EVRELERİ:** Rekabet Kurumu kayıtlarına 30.10.2023 tarih ve 44039 sayılı ile giren bildirim üzerine düzenlenen 14.11.2023 tarih ve 2023-1-051/Öİ sayılı Devralma Ön İnceleme Raporu görüşülerek karara bağlanmıştır.
- (3) **F. RAPORTÖR GÖRÜŞÜ:** İlgili raporda, dosya konusu işleme izin verilmesinde sakınca bulunmadığı ifade edilmiştir.

G. İNCELEME VE DEĞERLENDİRME

- (4) Başvuruda, hisselerinin tümü Property Finder Fz LLC'ye (PF) ait olan Zingat Gayrimenkul Bilgi Sistemleri AŞ'nin (ZİNGAT) tek kontrolünün Glokal Dijital Hizmetler Pazarlama ve Ticaret AŞ (GLOKAL) tarafından devralınması işlemine izin verilmesi talep edilmektedir.
- (5) Bildirim konusu işlemin temelini (.....) oluşturmaktadır.(.....) uyarınca PF; satışa konu ZİNGAT paylarını satacak, GLOKAL ise bu payların tamamını ZİNGAT alım bedeli üzerinden satın alacaktır. İşlem sonucunda GLOKAL, ZİNGAT hisselerinin tamamına ve ZİNGAT'ın tek kontrolüne sahip olacaktır.
- (6) Bu kapsamda tarafların hissedar olarak hak ve yükümlülüklerini belirleyen (.....). Mezkûr sözleşme uyarınca işlem sonucunda PF, ZİNGAT (.....) GLOKAL'e devretmekle birlikte, kendisine kontrol hakkı vermeyecek şekilde GLOKAL'in (.....) hissesine de sahip olacaktır.
- (7) Başvuru konusu işlem, ZİNGAT'ın kontrol yapısında kalıcı değişikliğe neden olacağından, 2010/4 sayılı Rekabet Kurulundan İzin Alınması Gereken Birleşme ve Devralmalar Hakkında Tebliğ'in (2010/4 sayılı Tebliğ) 5. maddesi çerçevesinde bir devralmadır. Ayrıca, ZİNGAT'ın bir teknoloji teşebbüsü olduğu da dikkate alındığında, tarafların cirolarının anılan Tebliğ'in 7. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde öngörülen eşiği aşması nedeniyle işlemin izne tabi olduğu anlaşılmıştır.
- (8) Devralan GLOKAL, 2021 yılından önce Hürriyet Emlak, sonrasında ise Hepsi Emlak adı altında faaliyet gösteren emlak satış/kiralama faaliyetlerine yönelik çevrim içi

platform hizmetleri sunan bir şirkettir. GLOKAL'in tüm hisselerine sahip olan ve onu doğrudan kontrol eden GLOCAL INVEST B.V.nin temel faaliyet konusu; diğer iş ve şirketlere katılmak, finanse etmek, başka haklara sahip olmak ve yönetimini idare etmektir. İlgili şirketin GLOKAL dışında Türkiye'de doğrudan ya da dolaylı olarak kontrol ettiği başka bir şirket bulunmamaktadır.

(9)

(.....TİCARİ SIR.....)

(10)

(.....TİCARİ SIR.....)

- (11) Hisseleri Borsa İstanbul'da işlem görmekte olan DOĞAN GRUBU, 1959 yılında kurulmuştur. DOĞAN GRUBU; enerji, akaryakıt perakendesi, sanayi, finans, turizm, otomotiv, gayrimenkul, internet, medya ve eğlence gibi birçok sektörde faaliyet göstermektedir. DOĞAN GRUBU'nun GLOKAL'in faaliyet gösterdiği emlak satış/kiralama faaliyetlerine yönelik çevrim içi platform hizmeti pazarında, GLOKAL dışında herhangi bir faaliyeti bulunmamaktadır. Ancak ilgili teşebbüsün gayrimenkul sektöründe faaliyet gösteren bir kısım şirketi bulunmaktadır. Aşağıdaki tabloda DOĞAN GRUBU'nun gayrimenkul sektöründe faal olan şirketleri ile faaliyet alanları hakkında kısa bilgi verilmektedir.

Tablo 1- DOĞAN GRUBU'nun Türkiye'de Gayrimenkul Sektöründe Faaliyeti Bulunan Portföy Şirketlerine İlişkin Bilgiler

Portföy Şirketi Unvanı	Faaliyet Alanları
(.....)	(.....)
(.....)	(.....)
(.....)	(.....)
(.....)	(.....)
(.....)	(.....)
(.....)	(.....)
(.....)	(.....)
(.....)	(.....)
Kaynak: Bildirim Formu	

- (12) Devre konu ZİNGAT ise İstanbul merkezli bir şirket olup gayrimenkul bilgi ve pazarlama platformudur. İşlem öncesi durumunda ZİNGAT'ın tüm hisselerine sahip olan PF tarafından yönetildiği belirtilmektedir. Başvuruda yer alan bilgilerden, PF'nin, ZİNGAT dışındaki portföy şirketlerinin Türkiye'de faaliyet göstermediği anlaşılmaktadır.
- (13) Yukarıda yer verilen açıklamalar doğrultusunda, dosya konusu işlemde devralan konumundaki GLOKAL ve içerisinde bulunduğu ekonomik bütünlüğün faaliyetleri ile

devre konu ZİNGAT'ın faaliyetleri arasında “Emlak satış/kiralama faaliyetlerine yönelik çevrim içi platform hizmeti pazarı”nda yatay bir örtüşme bulunduğu anlaşılmaktadır.

- (14) Tarafların ve rakiplerin Türkiye'deki faaliyetlerinin örtüştüğü emlak satış/kiralama faaliyetlerine yönelik çevrim içi platform hizmeti pazarında son üç yılda satış değeri bazında elde ettikleri gelirlere ve son üç yıldaki pazar paylarına aşağıdaki tablolarda yer verilmektedir:

Tablo 2- Türkiye'de Son Üç Yılda Emlak Satış/Kiralama Faaliyetlerine Yönelik Çevrim İçi Platform Hizmeti Pazarında Faaliyet Gösteren Teşebbüslerin Satış Değeri Bazında Pazar Payları

Etkilenen Pazar	Teşebbüs	Pazar Payı (%)		
		2020	2021	2022
Emlak satış/kiralama faaliyetlerine yönelik çevrim içi platform hizmeti	GLOKAL	(.....)	(.....)	(.....)
	ZİNGAT	(.....)	(.....)	(.....)
	SAHİBİNDEN	(.....)	(.....)	(.....)
	EMLAKJET	(.....)	(.....)	(.....)
Kurumsal üyelerin emlak satış/kiralama faaliyetlerine yönelik çevrim içi platform hizmeti	GLOKAL	(.....)	(.....)	(.....)
	ZİNGAT	(.....)	(.....)	(.....)
	SAHİBİNDEN	(.....)	(.....)	(.....)
	EMLAKJET	(.....)	(.....)	(.....)
Bireysel üyelerin Emlak satış/kiralama faaliyetlerine yönelik çevrim içi platform hizmeti	GLOKAL	(.....)	(.....)	(.....)
	ZİNGAT	(.....)	(.....)	(.....)
	SAHİBİNDEN	(.....)	(.....)	(.....)
	EMLAKJET	(.....)	(.....)	(.....)

Kaynak: Bildirim Formu

- (15) Buna göre, Türkiye'deki etkilenen pazar olarak tanımlanan emlak satış/kiralama faaliyetlerine yönelik çevrim içi platform hizmeti pazarındaki pazar paylarının yer aldığı Tablo-2'den görüleceği üzere, tarafların pazar payları son üç yıl içinde oldukça düşük seyretmiştir. Emlak satış/kiralama faaliyetlerine yönelik çevrim içi platform hizmeti sunan devre konu ZİNGAT; 2022 yılında Türkiye'de satış değeri bakımından yaklaşık %(.....) pazar payı elde ederken, devralan konumundaki GLOKAL yaklaşık %(.....) pazar payı elde etmiştir. Tarafların ilgili pazardaki toplam pazar paylarının 2020, 2021, 2022 yılları için sırası ile yaklaşık olarak %(.....), %(.....), %(.....) olacak şekilde gerçekleştiği görülmektedir. Bu itibarla devralma işlemi neticesinde pazardaki yatay yoğunlaşmanın yaklaşık %(.....) oranında artacağı değerlendirilmektedir.
- (16) Sahibinden Bilgi Teknolojileri Pazarlama ve Ticaret AŞ (SAHİBİNDEN) son üç yıldır %(.....)'in altına düşmeyen pazar payı ile pazardaki hâkim durumunu korumaktadır. Kurulun 05.08.2021 tarihli, 21-37/540-263 sayılı, 13.07.2023 tarihli, 23-31/604-204 sayılı ve son olarak 17.08.2023 tarihli, 23-39/754-263 sayılı kararlarında SAHİBİNDEN'in Türkiye'de emlak satış/kiralama faaliyetlerine yönelik çevrim içi platform hizmeti pazarında hâkim durumda olduğu tespit edilmiştir. Emlakjet İnternet Hizmetleri ve Gayrimenkul Danışmanlığı AŞ (EMLAKJET) ise %(.....) pazar payı ile pazardaki varlığını sürdürmeye devam etse de SAHİBİNDEN karşısında güçlü bir rakip konumunda değildir. Bu itibarla dosya konusu devralma işleminin gerçekleşmesinin ardından ZİNGAT'ın pazardaki varlığını koruyarak SAHİBİNDEN'in hâkim durumda olduğu bu pazarda daha rekabetçi bir yapı oluşmasına katkıda bulunabileceği değerlendirilmektedir. Taraflar başvuruda son yıllarda düzenli olarak negatif kâr açıklayan ZİNGAT'ın işlem sonrasında finansal durumunun düzelerek pazarda rekabet edebilir konuma gelmesini hedeflediklerini belirtmişlerdir.
- (17) Ayrıca Yatay Birleşme ve Devralmaların Değerlendirilmesi Hakkında Kılavuz'un 18. paragrafında devralma işlemi sonrasında birleşik teşebbüsün kümülatif pazar payının %20'nin altında kaldığı yatay yoğunlaşmalarda ve Yatay Olmayan Birleşme ve

Devralmaların Değerlendirilmesi Hakkında Kılavuz'un 27. paragrafında ise işlem taraflarından herhangi birinin herhangi bir pazarda toplam pazar payının %25'in altında kaldığı yatay olmayan yoğunlaşmalarda rekabet risklerinin ortaya çıkmasının olası görülmediğine işaret edilmektedir. Bu doğrultuda tarafların dosya konusu işlem sonrasındaki toplam pazar paylarının %(.....) altında kalacağı dikkate alındığında herhangi bir rekabet riskinin ortaya çıkmayacağı değerlendirilmektedir.

- (18) Öte yandan DOĞAN GRUBU ekonomik bütünlüğü gayrimenkul sektöründe faaliyet gösteren bir grup teşebbüsü bünyesinde bulundurmakta olup ilgili şirketler gayrimenkullerin inşası, pazarlanması, satışı ve kiralanması gibi birçok faaliyette bulunmaktadır. Bu doğrultuda işlem taraflarının faaliyetleri arasında dikey bir örtüşmeden bahsedilebilecektir. Tablo 1'de yer verilen DOĞAN GRUBU portföy şirketlerinden bazılarının sadece yurt dışında faaliyet göstermekle birlikte yurt içinde faaliyet gösteren şirketlerin emlak satış/kiralama faaliyetlerine yönelik çevrim içi platform hizmeti pazarından hizmet alabilecek veya Türkiye'de taşınmazını satmak ya da kiralamak isteyecek milyonlarca müşterinin küçük bir kısmını oluşturacağı belirtilmektedir. Bu bakımdan işlem sonucunda herhangi bir dikey yoğunlaşma olmayacağı, olsa dahi %1'in altında kalarak ihmal edilebilir bir oranda olacağı değerlendirilmektedir.
- (19) Kurulun GLQ HOLDINGS (UK) LTD. ye ait hisselerin, DOĞAN GRUBU'nun %100 bağlı iştiraki olan DHI INVESTMENT B.V. tarafından satın alınması yoluyla DG INVEST B.V. nin ortak kontrolden tek kontrole geçmesi işlemine ilişkin 07.09.2023 tarihli ve 23-41/800-284 sayılı kararında, söz konusu teşebbüslerin emlak satış/kiralama faaliyetlerine yönelik çevrim içi platform hizmetleri ile ilişkisi incelenmiş, bildirim konusu işlemin dikey anlamda olası bir örtüşmeye yol açabileceği değerlendirilmiştir. Kararda DOĞAN GRUBU bünyesinde gayrimenkul sektöründe faaliyet gösteren teşebbüsler bakımından ise söz konusu teşebbüslerin emlak satış/kiralama faaliyetlerine yönelik çevrim içi platform hizmeti pazarından hizmet alabilecek veya ülkemizde taşınmazını satmak ya da kiralamak isteyen milyonlarca müşterinin çok küçük bir kısmını oluşturabileceği, dolayısıyla bildirilen işlem sonucu olası bir dikey örtüşmenin son derece ihmal edilebilir bir düzeyde olacağı sonucuna ulaşılmıştır. Söz konusu değerlendirmenin mevcut dosya kapsamında geçerliliğini koruduğu değerlendirilmektedir.
- (20) Yukarıda yer verilen bilgiler çerçevesinde, bildirim konu işlemin 4054 sayılı Rekabetin Korunması Hakkında Kanun'un 7. maddesi kapsamında pazardaki etkin rekabetin önemli ölçüde azaltılması sonucunu doğurmayacağı kanaatine varılmıştır.

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 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.