

Rekabet Kurumu Başkanlığından,

**REKABET KURULU KARARI**

Dosya Sayısı : 2010-3-200 (Devralma)  
Karar Sayısı : 10-60/1249-468  
Karar Tarihi : 23.9.2010

**A. TOPLANTIYA KATILAN ÜYELER**

10

**Başkan** : Prof. Dr. Nurettin KALDIRIMCI  
**Üyeler** : Doç. Dr. Mustafa ATEŞ, Mehmet Akif ERSİN, İsmail Hakkı KARAKELLE, Doç. Dr. Cevdet İlhan GÜNAY, Reşit GÜRPINAR

**B. RAPORTÖRLER:** Dr. Aydın ÇELEN, Erdem AKTEKİN

**C. BİLDİRİMDE  
BULUNAN**

20

: - ECE Investment International GmbH  
Temsilcisi:Emre ÇİZİOĞLU, Nuri ŞAPKACI,  
Pınar YALÇINKAYA HACAOĞLU, Andreas HOHLMANN  
Defterdar Yokuşu No:3 Tophane/İstanbul

**D. TARAFLAR**

: - ECE Investment International GmbH  
Heegbard 30 22391 Hamburg/ALMANYA  
- ECE Asset Management International GmbH  
Heedbarg 30, 22391 Hamburg/ALMANYA  
- GB Immobilien GmbH  
Heedbarg 30, 22391 Hamburg/ALMANYA  
- GGP Turkey Management LLC  
2711 Centerville Road, Suite 400, New Castle County,  
Wilmington, Delaware, 19808, ABD  
- General Growth Management, Inc.  
2711 Centerville Road, Suite 400, New Castle County,  
Wilmington, Delaware, 19808, ABD

30

40

**E. DOSYA KONUSU:** ECE Türkiye Proje Yönetim A.Ş.nin sermayesinin %48'ini temsil eden hisselerin GGP Turkey Management LLC ve General Growth Management, Inc. tarafından Ece Investment International GmbH, ECE Asset Management International GmbH ve GB Immobilien GmbH'ye devredilmesi işlemine izin verilmesi talebi.

50

**F. DOSYA EVRELERİ:** Kurum kayıtlarına 1.9.2010 tarih ve 6832 sayı ile giren 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

16.9.2010 tarih ve 2010-3-200/Öİ-10-135.AÇ sayılı Birleşme/Devralma Ön İnceleme Raporu, 21.9.2010 tarih ve REK.0.07.00.00-120/418 sayılı Başkanlık Önergesi ile 10-60 sayılı Kurul toplantısında görüşülerek karara bağlanmıştır.

60 **G. RAPORTÖRLERİN GÖRÜŞÜ:** İlgili Rapor'da; bildirim konusu işlemin, 4054 sayılı Kanun'un 7. maddesi ve bu maddeye dayanılarak çıkarılan 1997/1 sayılı Tebliğ kapsamında izne tâbi bir devir işlemi olduğu, bununla birlikte işlem sonucunda aynı Kanun maddesinde belirtilen nitelikte hakim 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

### H.1.Taraflar

#### H.1.1. ECE Grup

70 İşlem sonucunda ECE Türkiye Proje Yönetim A.Ş. (Ece Türkiye)'nin %48 hissesini devralacak Ece Investment International GmbH (Ece Investment), ECE Asset Management International GmbH (ECE Asset) ve GB Immobilien GmbH (GB) GB, Otto ailesinin kontrolünde bulunan ECE Grubuna bağlı şirketlerdir.

Merkezi Hamburg'da bulunan ECE grubunun ana şirketi ECE Projekt Management GmbH & Co. KG 1965 yılında kurulmuştur. ECE Grup esas olarak şehir içi alışveriş merkezleri işletmeciliği alanında faaliyet göstermekte olup ulaşım tesisleri, lojistik merkezler, şirket merkezleri, ofis tesisleri ve buna benzer özel amaçlı diğer gayrimenkullerin geliştirilmesi, planlanması, kiralanması ve yönetilmesi alanında da faaliyetleri bulunmaktadır. ECE Grup şirketlerinin de sahibi olan Otto ailesi, halihazırda, Türkiye'de Ece Türkiye ve ECE/GGP Gayrimenkul İnşaat ve Geliştirme A.Ş. vasıtasıyla olmak üzere toplam 14 ülkede faaliyet göstermektedir.

80

#### H.1.2. GGP Grup

ECE Türkiye'deki mevcut %48 hissesini devredecek olan GGP Turkey Management LLC (GGP Turkey) ve General Growth Management, Inc. (General) şirketleri GGP Grup bünyesinde yer almaktadır.

1954 yılından beri alıcı, satıcı, geliştirici veya yönetici olarak gayrimenkul piyasasında faaliyet gösteren GGP Grup'un ana şirketi New York Borsasına kote General Growth Properties, Inc.dir. GGP Grup Brezilya ve Türkiye'deki yatırımları hariç münhasıran ABD'de kurulu alışveriş merkezlerine yatırım yapmaktadır. GGP Grup'un Ece Türkiye ve ECE/GGP Gayrimenkul İnşaat ve Geliştirme A.Ş. kanalıyla sahip olduğu faaliyetler dışında Türkiye'de başka bir faaliyeti bulunmamaktadır.

90

#### H.1.3. ECE Türkiye Proje Yönetimi A.Ş.(ECE Türkiye)

2000 yılında kurulan Ece Türkiye, alışveriş merkezlerinin kiralanması ve yönetimi alanında faaliyet göstermektedir. Buna ek olarak şirketin diğer faaliyet kolları alışveriş merkezlerinin projelerinin geliştirilmesi ve alışveriş merkezlerinin inşaları ile bağlantılı proje yönetim hizmetleri dahil olarak genel planlama hizmetlerinin sunulmasıdır. ECE Grup ile Koç Holding arasında oluşan ortaklık sonucunda İstanbul'da kurulan şirketi mevcut durumda GGP Grubu ve ECE Grubu ortak kontrol etmektedir.

100

Ece Türkiye mevcut durumda İstanbul'da 3, Ankara, Eskişehir ve Antalya'da birer olmak üzere toplam 6 alışveriş merkezinin işletilmesi ve kiraya verilmesi işlerini sürdürmektedir. Bu AVM'lere ek olarak Ece Türkiye biri inşa halinde olan diğeri ise henüz inşaatına başlanmamış bulunan iki AVM'nin kiralanması ve yönetilmesine ilişkin mal sahipleri ile sözleşme imzalamış olup bu iki merkezin kiralamaya faaliyetlerine başlamıştır.

110 Şirketin 2009 yılı net cirosu ..... TL olarak gerçekleşmiştir. Şirket yönetim kurulunda ECE Grubu Joachim Ruediger CORNEHL, Wilhelm WELLNER, Dr. Thomas FİNNE tarafından; GGP Grubu ise Thomas H. Nolan, Jr. ve Joel Laurence BAYER tarafından temsil edilmektedir.

## H.2. İlgili Pazar

### H.2.1. Sektöre İlişkin Genel Bilgiler

120 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.

120 *"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.

130 2007'de organize pazarın yüzde 35, geleneksel pazarın ise yüzde 65 paya sahip olduğu ifade edilen rapora göre, organize pazar 77.6 milyar dolar, geleneksel pazar 144 milyar dolar gelir sağlamıştır. 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 Pazarı ve Coğrafi Pazar

140 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. Bildirime konu hisse devri işleminde devre konu Ece Türkiye'nin esas faaliyet alanının Türkiye'nin çeşitli illerinde bulunan alışveriş merkezlerinin işletilmesi olduğu görülmektedir. Yine devralan ve devreden konumunda bulunan teşebbüslerin de ilgili pazardaki faaliyetleri Ece Türkiye üzerinden alışveriş merkezi kiralamacılığı ve işletmeciliği alanıyla sınırlıdır. Bu nedenle bildirilme konu işlem kapsamında ilgili ürün pazarı sektöre ilişkin önceki kurul kararlarında da tespit edildiği üzere "alışveriş merkezlerinin işletilmesi ve ticari amaçlı kullanılmak üzere alışveriş merkezlerindeki

150

taşınmazları kiralama pazarı” olarak belirlenebilecektir. İlgili coğrafi pazar bakımından ise belirli bir ilde kurulu AVM’lerin o il sınırında yer alan diğer AVM’ler ile rekabet edebileceği dikkate alınarak Ece Türkiye’nin faaliyetinin bulunduğu İstanbul, Ankara, Eskişehir ve Antalya illeri olarak tespit edilmesi mümkündür.

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. Bu noktadan hareketle, ilgili işleme yönelik yoğunlaşma analizinde pazar tanımının yapılacak değerlendirmeleri değiştirmeyeceği kanaati ile dosya kapsamında kesin bir pazar tanımı yapılmamıştır.

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

#### H.3.1. Bildirime Konu İşlem

Bildirim konusu işlem, Ece Türkiye’nin sermayesinin %48’ini temsil eden hisselerin GGP Turkey ve General tarafından Ece Investment, Ece Asset ve GB’ye devredilmesidir. İşlem, taraflar arasında 4.8.2010 tarihinde imzalanmış olan ‘Hisse Satın Alma ve Devir Anlaşması’ çerçevesinde gerçekleştirilecektir.

Ece Türkiye’nin işlem öncesi ve sonrası hissedarlık yapısına Tablo 1’de yer verilmiştir.

Tablo 1 – Ece Türkiye’nin işlem öncesi ve sonrası hissedarlık yapısı

Hissedar	İşlem Öncesi		İşlem Sonrası	
	Hisse Oranı (%)	Sermaye Miktarı (TL)	Hisse Oranı (%)	Sermaye Miktarı (TL)
ECE Investment				
ECE Projeectmanagement International Gmbh				
Ece Europa Bau und Projektmanagement GmbH				
GGP Turkey				
General				
ECE Asset				
GB				
TOPLAM	100	3.900.000	100	3.900.000

Kaynak: Bildirim formu.

#### H.3.2. 1997/1 sayılı Tebliğ Kapsamında Değerlendirme

İşlemin değerlendirilmesi bakımından öncelikle işlem sonucunda bir kontrol değişikliğinin mevcut olması gerekmektedir. Bildirime konu işlem ile GGP Grup ve ECE Grup tarafından ortak kontrol edilen Ece Türkiye’nin tam kontrolü ECE Grup’a geçecektir. Ece Türkiye’nin mutlak kontrolünün ECE Grup’a geçecek olmasından dolayı, bildirim konusu işlem 1997/1 sayılı Tebliğ’in 2. maddesi anlamında bir devralma işlemidir.

1997/1 sayılı Tebliğ’in 4. maddesine göre %25 pazar payı sınırını veya 25 milyon TL ciro eşliğini geçen birleşme/devralmalar için Rekabet Kurulundan izin alınması

190 zorunludur. Dosya mevcudundan, devre konu teşebbüslerin ortak kontrollerindeki Ece Türkiye'nin 2009 yılı cirosunun .....TL olduğu anlaşılmıştır. 1997/1 sayılı Tebliğ'de yer verilen ciro eşiği aşıldığından, bildirim konusu devralma işlemi Rekabet Kurulu'nun iznine tabidir.

### H.3.3. İşlemin Rekabetçi Etkilerinin Değerlendirilmesi

4054 sayılı Kanun'un 7. maddesi ile "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 doğuracak şekilde birleşmeleri (...)" yasaklanmaktadır.

200 İşlem ile Türkiye pazarından çıkma amacıyla olan GGP Grubu ilgili pazardaki faaliyetlerini yürüttüğü şirketi olan Ece Türkiye'deki hisselerini ECE Grup'a devredecektir. Ece Türkiye'nin tam kontrolünün ECE Grup'a geçeceği işlem sonucunda; devralan ve devreden her iki teşebbüsün de ilgili ürün pazarında doğrudan veya dolaylı bir başka faaliyeti bulunmaması nedeniyle pazarın yapısında herhangi bir değişik ortaya çıkmayacaktır.

## I. SONUÇ

Düzenlenen rapora ve incelenen dosya kapsamına göre;

210 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 bir hâkim durumun güçlendirilmesinin ve böylece rekabetin önemli ölçüde azaltılmasının söz konusu olmaması nedeniyle işleme izin verilmesine OYBİRLİĞİ ile karar verilmiştir.