

Rekabet Kurumu Başkanlığından,

REKABET KURULU KARARI

Dosya Sayısı : 2010-3-201 (Devralma)
Karar Sayısı : 10-60/1248-467
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

: - CURA Beteiligungsgesellschaft Türkei m.b.H.
Temsilcisi:Emre ÇİZİOĞLU, Nuri ŞAPKACI,
Pınar YALÇINKAYA HACAOĞLU, Andreas HOHLMANN
Defterdar Yokuşu No:3 Tophane/İstanbul

D. TARAFLAR

: - CURA Beteiligungsgesellschaft Türkei m.b.H.
Wandsbeker Straße 3- 7 22179 Hamburg/ALMANYA

CURA Beteiligungs Gesellschaft Unbargn m.b.H
Wandsbeker Straße 3- 7 22179 Hamburg/ALMANYA

30

- GGP Turkey Investco 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

E. DOSYA KONUSU: ECE/GGP Gayrimenkul İnşaat ve Geliştirme A.Ş.nin sermayesinin %0,01'ini temsil eden hisselerin GGP Turkey Investco LLC ve General Growth Management, Inc. tarafından CURA Beteiligungsgesellschaft Türkei m.b.H. ve CURA Beteiligungs Gesellschaft Unbargn m.b.H'ye devredilmesi işlemine ve bu işlemle paralel olarak gerçekleşecek Lüksemburg'da kurulu CURA/GGP Investment Corporation S.a.r.l'nin sermayesinin %50'sini oluşturan hisselerin CURA Beteiligungsgesellschaft Türkei m.b.H.'ye devri işlemine izin verilmesi talebi.

40

F. DOSYA EVRELERİ: Kurum kayıtlarına 1.9.2010 tarih ve 6831 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

50

16.9.2010 tarih ve 2010-3-201/Öİ-10-135.AÇ sayılı Birleşme/Devralma Ön İnceleme Raporu, 21.9.2010 tarih ve REK.0.07.00.00-120/415 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 hakim 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

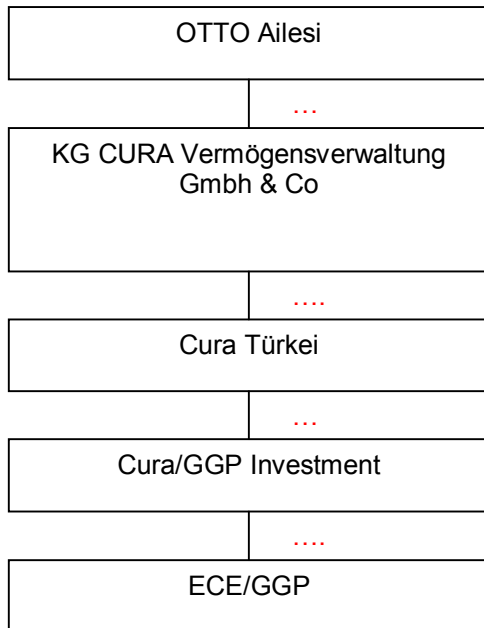
H.1.Taraflar

H.1.1. CURA Grup

70 İşlem sonucunda ECE/GGP Gayrimenkul İnşaat ve Geliştirme A.Ş. (ECE/GGP)'nin %0,01 hissesini ve CURA/GGP Investment Corporation S.a.r.l (CURA/GGP Investment)'in %50 hissesini devralacak CURA Beteiligungsgesellschaft Türkei m.b.H. (CURA Türkiye) ve CURA Beteiligungsgesellschaft Unbargn m.b.H (CURA Unbargn), Otto ailesi tarafından kontrol edilen CURA Grup'a ait şirketlerdir.

80 Cura grubunun ana şirketi olan Kommanditgesellschaft CURA Vermögensverwaltung G.m.b.H. & Co. Otto ailesi tarafından kurulmuş bir aile şirkettir. ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG'nin de ana şirketi olan CURA Vermögensverwaltung Otto ailesinin finansal işlerini düzenlemektedir. Otto ailesi, halihazırda, Türkiye'de Cura şirketler grubu üzerinde, ECE/GGP ve ECE Türkiye Proje Yönetimi A.Ş.'de kontrol sahibidir. Otto ailesinin devre konu ECE/GGP şirketi üzerindeki kontrol şemasına Şekil 1'de yer verilmektedir

Şekil 1- ECE/GGP kontrol şeması(CURAGrup)



Kaynak: Bildirim formu

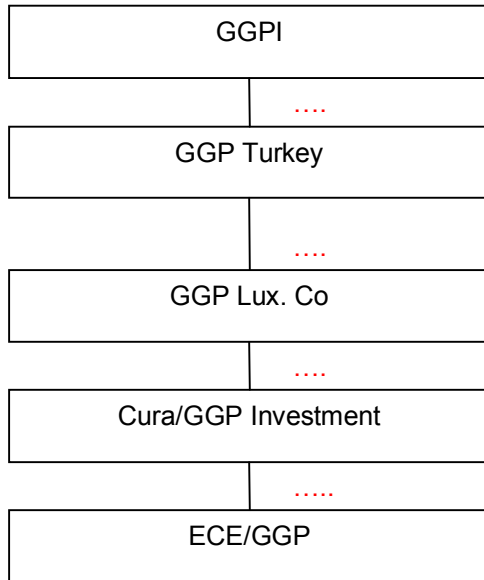
H.1.2. GGP Grup

ECE/GGP'deki mevcut %0,01 ve Cura/GGP Investment'daki %50 hissesini devredecek olan GGP Turkey Investco LLC (GGP Turkey), General ve GGP Lux. Co. şirketleri, GGP Grup bünyesinde yer almaktadır.

- 90 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 (GGPI). GGP Grup Brezilya ve Türkiye'deki yatırımları hariç münhasıran ABD'de Kurulu alışveriş merkezlerine yatırım yapmaktadır. GGP Grup'un ECE Türkiye Proje Yönetimi A.Ş. ve ECE/GGP kanalıyla sahip olduğu faaliyetler dışında Türkiye'de başka bir faaliyeti bulunmamaktadır.

GGP grubun ECE/GGP üzerindeki kontrol şeması Şekil 2'de sunulmaktadır.

Şekil 2– ECE/GGP kontrol şeması (GGP Grup)



100 Kaynak: Bildirim formu

H.1.3. ECE/GGP Gayrimenkul İnşaat ve Geliştirme A.Ş. (ECE/GGP)

2005 yılında kurulan ECE/GGP, alışveriş merkezleri yatırımı ve inşası alanında faaliyet göstermektedir. 2006 yılında GGP Grubu, ECE/GGP'nin %99,98 hissesine sahip Cura/GGP Investment'a ortak olarak katılmış ve bu tarihten itibaren şirket Cura/GGP Investment vasıtasıyla GGP ve ECE Grup'un ortak kontrolü altında faaliyetlerini sürdürmüştür.

- 110 Ticari sır.....
Ticari sır.....
Ticari sır.....
Ticari sır.....

Şirketin 2009 yılı net cirosu TL olarak gerçekleşmiştir. Şirket yönetim kurulunda CURA Grubu Wilhelm WELLNER, Dr. Thomas FİNNE tarafından; GGP

Grubu ise Thomas H. Nolan, Jr. ve Joel Laurence BAYER tarafından temsil edilmektedir.

120 H.2. İlgili Pazar

H.2.1. Sektöre İlişkin Genel Bilgiler

Türkiye’de perakende sektörü enerji, eğitim ve sağıktan 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.

130 *"Türkiye’de Perakende Pazarı ve AVM’ler İçin Öngörüler 2015"* raporunda perakende pazarının gelişimine bağılı olarak organize pazarın önemli bir kurumu olan alışveriş merkezlerinin ticari gayrimenkul yatırımı olarak hızla genişlediğı 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.

140 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 Derneğı (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 m²’dir. Avrupa çapında bakıldığında 734 m² ile bu oranın en yüksek olduğu ülke Norveç olup, Avrupa ortalamasının ise 200 m² civarında gerçekleştiğı görülmektedir.

H.2.2. İlgili Ürün Pazarı ve Coğrafi Pazar

150 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 edilebilirliğı olan diğer ürünlerden oluşan pazar ilgili ürün pazarının tanımında temel alınmaktadır. Bildirime konu hisse devri işleminde devre konu EC/GGP’nin esas faaliyet alanının alışveriş merkezi yatırımlarının planlanması ve uygun araziler üzerine AVM inşaatı olduğu görülmektedir. Yine devralan ve devreden konumunda bulunan teşebbüslerin de ilgili pazardaki faaliyetleri ECE/GGP tarafından yürütülen faaliyetler ile sınırlıdır. Bu nedenle bildirime konu işlem kapsamında ilgili ürün pazarının sektöre ilişkin önceki kurul kararlarında da tespit edildiğı üzere “inşaat ve gayrimenkul yatırımı pazarı” olarak belirlenebileceğı kanaati oluşmuştur. İlgili coğrafi pazar bakımından ise 160 belirli bir ilde kurulu AVM’lerin o il sınırında yer alan diğer AVM’ler ile rekabet edebileceğı dikkate alınarak ilgili coğrafi pazarın, ECE/GGP’nin faaliyetinin bulunduğu ve ileride faaliyet göstermeyi planladığı Eskişehir ve İstanbul illeri olarak ayrı ayrı tespit edilmesi mümkündür.

Bununla beraber, İlgili Pazarın Tanımlanmasına İlişkin Kılavuz’un 20. maddesinde *“inceleme konusu işlem, gerek ürün gerekse de coğrafi açıdan olası alternatif pazar*

170 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

180 Bildirim konusu işlem ile Türkiye pazarından çıkmayı hedefleyen GGP ile CURA Grup’un ortak kontrolü altında bulunan ECE/GGP’nin, Cura Grup’un mutlak kontrolüne geçmesi hedeflenmektedir. Söz konusu hedefe Türkiye’de ve Lüksemburg’da gerçekleşecek iki ayrı hisse devri yoluyla ulaşılmaya planlanmaktadır. İlk işlemde GGP Grup, ECE/GGP’nin %99,98 hissesini elinde bulunduran CURA/GGP Investment’taki %50 hissesini CURA Grup şirketlerinden CURA Türkiye’ye devredecektir. Türkiye’de gerçekleşecek ikinci işlemde ise GGP Turkey ve General, ECE/GGP’de sahip oldukları %0,01 hisseyi CURA Grup şirketleri CURA Türkiye ve CURA Ungarn’a devredecektir. İşlem sonucunda CURA/GGP Investment’ın ve bu yolla ECE/GGP’nin tam kontrolü CURA Grup’a geçecektir.

Bildirim konusu işlemler taraflar arasında 4.8.2010 tarihinde imzalanmış olan ‘Hisse Satın Alma ve Devir Anlaşması’ çerçevesinde gerçekleştirilecektir.

190 ECE/GGP’nin işlem öncesi ve sonrası hissedarlık yapısını gösterir tablo aşağıda sunulmuştur.

Tablo 1 – ECE/GGP’nin işlem öncesi ve sonrası hissedarlık yapısı

Hissedar	İşlem Öncesi		İşlem Sonrası	
	Hisse Oranı (%)	Sermaye Miktarı (TL)	Hisse Oranı (%)	Sermaye Miktarı(TL)
CURA/GGP Investment				
CURA Beteiligungs Gesellschaft Polen m.b.H				
CURA Beteiligungs Gesellschaft Österreich m.b.H				
GGP Turkey				
General				
CURA Ungarn				
CURA Turkei				
TOPLAM	100	100.000.000	100	100.000.000

Kaynak: Bildirim formu.

H.3.2. 1997/1 sayılı Tebliğ Kapsamında Değerlendirme

200 İşlemin değerlendirilmesi bakımından öncelikle işlemde kontrol değişikliğinin mevcut olması gerekmektedir. Bildirime konu işlem ile GGP Grup ve CURA Grup tarafından ortak kontrol edilen ECE/GGP’nin tam kontrolü CURA Grup’a geçecektir. Bu çerçevede, işlem sonucunda ECE/GGP’nin mutlak kontrolünün CURA Grup’a geçecek olmasından dolayı, bildirim konusu işlem 1997/1 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 eşiğini geçen birleşme/devralmalar için Rekabet Kurulundan izin alınması zorunludur.

210 Dosya mevcudundan, devrelan ve devreden tarafların ilgili ürün pazarındaki faaliyetlerini yürüttükleri ECE/GGP'nin 2009 yılı cirosunun TL olduğu anlaşılmıştır. Dolayısıyla, 1997/1 sayılı Tebliğ'de yer verilen ciro eşiği aşıldığından bildirim konusu devralma işlemi izne 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.

220 İşlem ile Türkiye pazarından çıkma amacıyla olan GGP Grubu pazardaki faaliyetlerini yürüttüğü EC/GGP'deki hisselerini CURA Grup'a devredecektir. ECE/GGP'nin tam kontrolünün CURA 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 değişiklik yaşanmayacaktır.

I. SONUÇ

Düzenlenen rapora ve incelenen dosya kapsamına göre;

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