

Rekabet Kurumu Başkanlığından,

REKABET KURULU KARARI

Dosya Sayısı : 2018-5-22 (Devralma)
Karar Sayısı : 18-22/385-189
Karar Tarihi : 05.07.2018

A. TOPLANTIYA KATILAN ÜYELER

Başkan : Prof. Dr. Ömer TORLAK
Üyeler : Arslan NARİN, Adem BİRCAN, Şükran KODALAK, Mehmet AYAN

B. RAPORTÖRLER: Erdem AKTEKİN, Merve BİROĞLU, Tülay ŞİMŞEK SARI

C. BİLDİRİMDE

BULUNAN :- Seyir Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
Temsilcisi: Av. Kayra ÜÇER
Büyükdere Cad. 199, Levent 34394 İstanbul

- (1) **D. DOSYA KONUSU:** Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetinde olan Gebze Center Alışveriş Merkezi, otel binası ve ticari alandan oluşan yapı topluluğu ve menkullerin Seyir Gayrimenkul Yatırım A.Ş. tarafından devralınması işlemine izin verilmesi talebi.
- (2) **E. DOSYA EVRELERİ:** Rekabet Kurumu kayıtlarına 13.06.2018 tarih ve 4579 sayı ile giren ve 21.06.2018 tarih ve 4715 sayı ile eksiklikleri tamamlanan bildirim üzerine düzenlenen 26.06.2018 tarih ve 2018-5-22/Öİ sayılı Devralma 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

G.1. Taraflar

- (4) Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (DOĞUŞ GYO); özellikle sabit kira getirisi olan ticari gayrimenkuller başta olmak üzere gayrimenkul yatırımlarının yanı sıra kâr payı ve hisse senedi değer artışları ile hissedarlarına kazanç sağlamaya yönelik faaliyetlerde bulunmaktadır.
- (5) Seyir Gayrimenkul Yatırım A.Ş. (SEYİR); gayrimenkul alım satımı ve kiralanması alanında faaliyet göstermektedir. SEYİR'in içinde bulunduğu Hüsnü M. ÖZYEGİN Ekonomik Birliği (ÖZYEGİN EKONOMİK BİRLİĞİ); bankacılık, leasing, faktoring, sigortacılık ve tahsili geçmiş alacakların (TGA) tahsili ve yönetimi olmak üzere finans sektöründe; perakendecilik, gayrimenkul yatırımları, yenilenebilir enerji, otel yatırımları ve sağlık sektörü olmak üzere diğer sektörlerde faaliyet göstermektedir. Ayrıca grup şirketlerinden Fiba Ticari Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. (FİBA GAYRİMENKUL) Türkiye'de ve yurt dışında ticari gayrimenkul yatırımı yapan bir şirkettir.

G.2. Yapılan Tespitler ve Hukuki Değerlendirme

- (6) Bildirim Formunda işlemin taraflar arasında 08.06.2018 tarihinde imzalanan "Marka Devri Sözleşmesi" uyarınca gerçekleştirileceği belirtilmektedir. Dosya konusu işlem ile hâlihazırda DOĞUŞ GYO'nun mülkiyetinde bulunan Gebze Center AVM (GEBZE CENTER AVM), 17 katlı otel binası ve ticari alandan oluşan yapı topluluğu ve menkulleri (GAYRİMENKUL) SEYİR aracılığıyla Hüsnü M. ÖZYEGİN'in kontrolündeki ÖZYEGİN

18-22/385-189

EKONOMİK BİRLİĞİ'nin mülkiyetine geçeceğinden, GEBZE CENTER AVM'nin kontrolünde kalıcı bir değişiklik meydana gelecektir. Dolayısıyla, İşlem Rekabet Kurulundan İzin Alınması Gereken Birleşme ve Devralmalar Hakkında Tebliğ (2010/4 sayılı Tebliğ)'in 5. maddesi çerçevesinde bir devralma işlemidir.

- (7) Dosya içeriğinden, işlem taraflarının 2017 yılı cirolarının 2010/4 sayılı Tebliğ'in 7. maddesinin birinci fıkrasında öngörülen ciro eşiklerini aştığı anlaşıldığından, bildirim konu işlem izne tabidir.
- (8) 2010/4 sayılı Tebliğ uyarınca, bildirim konusu işlemde etkilenme ihtimali olan ve taraflardan iki veya daha fazlasının aynı ürün pazarında faaliyette bulunduğu ya da taraflardan en az bir tanesinin bir diğerinin faaliyet gösterdiği herhangi bir ürün pazarının alt veya üst pazarında ticari faaliyette bulunduğu ilgili ürün pazarları etkilenen pazarları oluşturmaktadır.
- (9) Türkiye'nin farklı şehirlerinde bulunan Adana AVM, Konya AVM, Kartal AVM, Gaziantep AVM ve İnegöl AVM; FİBA GAYRİMENKUL tarafından işletilmektedir. Mevcut dosya konusunu, GEBZE CENTER AVM'nin de aralarında yer aldığı gayrimenkullerin devrinin oluşturduğu dikkate alındığında AVM işletmeciliği ve yatırımı alanında yatay bir örtüşme olduğu anlaşılmaktadır.
- (10) AVM sektörüne yönelik değerlendirmelerin yer aldığı geçmiş tarihli kurul kararları incelendiğinde ilgili ürün pazarının "alışveriş merkezi yatırımı ve işletmeciliği pazarı"¹ ve "alışveriş merkezi işletmeciliği pazarı"² olarak değerlendirildiği görülmektedir. İlgili coğrafi pazar ise AVM devrinin söz konusu olduğu 21.12.2017 tarih ve 17-42/672-300 sayılı Kurul kararında il bazında ele alınmıştır.
- (11) Dolayısıyla, mevcut dosya özelinde kesin bir ilgili ürün pazarı tanımı yapılmaksızın "alışveriş merkezi (AVM) yatırımı ve işletmeciliği" pazarı işlemde etkilenen pazar olarak değerlendirilebilecektir. Ayrıca ilgili coğrafi pazar, GEBZE CENTER AVM'nin Kocaeli'nde olmasından dolayı, "Kocaeli ili" olarak ele alınabilecektir. Ancak ÖZYEĞİN EKONOMİK BİRLİĞİ'nin Kocaeli ilinde daha önceden AVM yatırımı ve işletmeciliği alanında herhangi bir faaliyetinin bulunmaması ve sonuç olarak devir sonrasında il bazında bir yoğunlaşmanın gerçekleşmeyeceğinin anlaşılması nedenleriyle söz konusu dosya özelinde kesin bir pazar tanımı ve ilgili coğrafi pazar analizi yapmaya gerek görülmemiştir.
- (12) ÖZYEĞİN EKONOMİK BİRLİĞİ'nin il bazındaki ticari faaliyetleri incelendiğinde, Kocaeli ilinde AVM yatırımı ve işletmeciliği alanında herhangi bir faaliyetinin olmaması ve sonuç olarak devir sonrasında il bazında bir yoğunlaşmanın gerçekleşmeyeceği ve GEBZE CENTER AVM'nin Kocaeli ilindeki pazar payının %(.....) olarak kalacağı dosya içeriğinden anlaşılmaktadır.
- (13) Türkiye genelinde AVM işletmeciliği pazarı incelendiği takdirde, ÖZYEĞİN EKONOMİK BİRLİĞİ'nin kiralanabilir alan üzerinden sahip olduğu %(.....) oranındaki pazar payının işlem sonrasında %(.....)'e yükseleceği, bu pazar payının da yüksek olmadığı görülmektedir.
- (14) Dosya içeriğinden, bildirim konusu işlem sonucunda 17 katlı otel binasının mülkiyetinin SEYİR'e geçeceği ancak otelin işletmesinin devir kapsamının dışında kalacağı anlaşılmıştır. Söz konusu pazarda yatay bir örtüşmenin meydana gelip gelmeyeceğinin tespiti amacıyla ÖZYEĞİN EKONOMİK BİRLİĞİ'nin Kocaeli ilindeki "turizm ve otel

¹ 21.12.2017 tarih ve 17-42/671-299 sayılı, 21.12.2017 tarih ve 17-42/672-300 sayılı Kurul kararları.

² 20.03.2014 tarih ve 14-11/208-92 sayılı Kurul kararı.

işletmeciliği” pazarında faaliyet gösterip göstermediği sorusuna ilişkin olarak SEYİR’den gelen cevabi yazıda; mevcut durumda otelin, DOĞUŞ GYO’nun Doğu Otel İşletmeciliği Yönetim Hizmetleri A.Ş. (DOĞUŞ OTEL) ile 11.10.2016 tarihinde imzaladığı kiralama sözleşmesi ve DOĞUŞ OTEL’in Hyatt International LLC (HYATT) ile imzaladığı otel işletme hizmetleri sözleşmesi kapsamında HYATT tarafından işletildiği belirtilmiştir. Bahsi geçen sözleşmelere göre, DOĞUŞ GYO tarafından gerçekleştirilen devirlerde işletmeci konumundaki HYATT’ın devir işlemine yazılı ön onayının gerektiği ve bu doğrultuda yeni malikten muvafakat örneği talep edebildiği belirtilmiştir. SEYİR’in muvafakat örneğini henüz hazırlamadığı bununla birlikte işlem sonrasında devralacağı otel binasını işletmek veya başkasına işlettirmek üzere HYATT dışında bir tarafla çalışmak yönünde bir planının bulunmadığı anlaşılmıştır.

- (15) Buna ilaveten, HYATT tarafından muvafakatin verilmediği varsayımı altında dahi ÖZYEĞİN EKONOMİK BİRLİĞİ’nin devre konu otel haricinde Kocaeli ilinde turizm ve otel işletmeciliği pazarında faaliyette bulunmadığı anlaşılmıştır. Dolayısıyla, herhangi bir muhtemel pazar tanımı altında, her halükarda, ilgili devralma sonucunda bir yoğunlaşma artışının ortaya çıkmayacağı kanaatine varılmıştır.

H. SONUÇ

- (16) 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 aynı Kanun maddesinde yasaklanan nitelikte hakim durum yaratılmasının veya mevcut hakim durumun güçlendirilmesinin ve böylece 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.