

Rekabet Kurumu Başkanlığından,

**REKABET KURULU KARARI**

Dosya Sayısı : 2016-5-9 (Devralma)  
Karar Sayısı : 16-14/220-96  
Karar Tarihi : 20.04.2016

**A. TOPLANTIYA KATILAN ÜYELER**

Başkan : Prof. Dr. Ömer TORLAK  
Üyeler : Arslan NARİN, Fevzi ÖZKAN, Dr. Metin ARSLAN,  
Doç. Dr. Tahir SARAÇ, Kenan TÜRK, Adem BİRCAN

**B. RAPORTÖRLER** : A. Özlem UZUN, Semih SÜREZ

**C. BİLDİRİMDE**

**BULUNAN**

: - Marriott International, Inc.

Temsilcileri: Av. Gönenç GÜRKAYNAK, Av. Hakan

ÖZGÖKÇEN, Av. Görkem YARDIM, Şuayip ÖKSÜZ

Yıldız Mah. Çitlenbik Sokak No:12 34349 Beşiktaş / İSTANBUL

(1) **D. DOSYA KONUSU: Starwood Hotels & Resorts Worldwide, Inc.'in kontrolünün Marriott International, Inc. tarafından devralınması işlemine izin verilmesi talebi.**

(2) **E. DOSYA EVRELERİ:** Kurum kayıtlarına 01.03.2016 tarih ile giren ve 07.04.2016 tarihi itibarıyla eksiklikleri tamamlanan bildirim üzerine düzenlenen 14.04.2016 tarihli ve 2016-5-9/Öİ sayılı Devralma Ön İnceleme Raporu görüşülerek karara bağlanmıştır.

(3) **F. RAPORTÖR GÖRÜŞÜ:** İlgili raporda, bildirim konusu işlemin izne tabi olduğu ve işleme izin verilebileceği ifade edilmiştir.

**G. İNCELEME VE DEĞERLENDİRME**

(4) Bildirim konusu işlem ile Starwood Hotels & Resorts Worldwide, Inc.'in (STARWOOD) tek kontrolünün Marriott International, Inc. (MARRIOTT) tarafından devralınması işlemine izin verilmesi talep edilmektedir.

(5) MARRIOTT, (.....) ülkede, çeşitli bölgelerde yer alan otellerin ve devre mülklerin yöneticisi ve franchise vereni konumunda olup Türkiye dışında sınırlı sayıda otel üzerinde sahipliği bulunmaktadır. MARRIOTT, uluslararası 19 otel markasının sahibidir. Bunlar; The Ritz-Carlton, Bulgari, Edition, JW Marriott, Autograph Collection Hotels, Renaissance Hotels, Marriott Hotels, Delta Hotels and Resorts, Marriott Executive Apartments, Marriott Vacation Club, Gaylord Hotels, AC Hotels by Marriott, Courtyard, Residence Inn, SpringHill Suits, Fairfield Inn & Suits, TownePlace Suites, Protea Hotels ve Moxy Hotels'dir. MARRIOTT, Türkiye'de JW Marriott, Renaissance, AC Hotels by Marriott, Courtyard, Edition, Marriott ve The Ritz-Carlton markaları ile faaliyet göstermektedir.

(6) MARRIOTT, Türkiye'de sadece otel yönetimi ve franchise otel işleriyle iştigal etmekte; sahip olduğu herhangi bir otel mülkü bulunmamaktadır. MARRIOTT, Türkiye'de altısı

franchise olmak üzere toplam on bir otelin yönetim ve franchise işlerini yürütmektedir. Bu oteller; JW Marriott Otel Ankara, Renaissance Antalya Beach Resort & Spa, AC Hotel İstanbul Maçka, Courtyard İstanbul International Airport, The İstanbul EDITION, İstanbul Marriott Hotel Asia, İstanbul Marriott Hotel Şişli, Renaissance İstanbul Polat Bosphorous Hotel, Renaissance Polat İstanbul Hotel, The Ritz Carşton İstanbul, Renaissance İzmir Hotel'dir. Bunlar dışında yönetim ve franchise sözleşmesi imzalanmış ancak yapım aşamasında olan İstanbul Marriott West Hotel & Conference Center Oteli bulunmaktadır. Otelin 26 Nisan 2018'de açılması planlanmaktadır.

- (7) MARRIOTT'un Türkiye'de yönettiği otellerden bir kısmı Luxury Hotels Uluslararası Otel İşletmeciliği Limited Şirketi (LUXURY HOTELS) ticaret unvanlı iştiraki aracılığıyla yönetilmektedir. LUXURY HOTELS, yönetim ücretlerinin tahsili suretiyle Türkiye'de bulunan ve MARRIOTT tarafından LUXURY HOTELS aracılığıyla yönetilen otellerden ciro elde etmektedir. LUXURY HOTELS tarafından yönetilen oteller; JW Marriott Ankara, İstanbul Marriott Hotel Şişli, The Ritz-Carlton İstanbul, Courtyard İstanbul International Airport, Renaissance İzmir Hotel'dir.
- (8) İşlemin diğer tarafı olan STARWOOD da (.....) ülkede otel yönetimi ve franchise verme işleriyle iştigal etmektedir. STARWOOD'un sahip olduğu otel markaları; St. Regis, The Luxury Collection, W, Le Meridien, Westin, Sheraton, Four Points by Sheraton, Aloft, Element ve Tribute Portfolio'dur. STARWOOD, Türkiye'de, Sheraton, Luxury Collection, Aloft, Four Points by Sheraton, Le Meridien, The St. Regis ve W markalarının altında toplam 15 otel ile faaliyet göstermektedir.
- (9) STARWOOD'un Türkiye'de portföyü kapsamında olan oteller ise; Sheraton Çeşme Hotel Resort and Spa İzmir, Lugal a Luxury Collection Hotel Ankara, Sheraton Ankara Hotel & Convention Center, Four Points by Sheraton İstanbul Batışehir, Four Points by Sheraton İstanbul Dudullu, Le Meridien İstanbul Etiler, Sheraton İstanbul Ataköy Hotel, Sheraton İstanbul Ataşehir Hotel, The St. Regis İstanbul, W İstanbul, Sheraton Bursa Hotel, Aloft Bursa Hotel, Caresse a Luxury Collection Resort and Spa ve Sheraton Adana Hotel, Sheraton Grand Samsun Hotel'dir.
- (10) Bunlar dışında, STARWOOD'un Türkiye'de yönetim sözleşmelerini imzalamış olduğu yapım aşamasında üç adet projesi bulunmaktadır. Bu projelerin ilgili olduğu oteller; Four Point by Sheraton İzmir ( 2017'de açılması planlanmaktadır), Four Points by Sheraton Kağıthane İstanbul (2019'da açılması planlanmaktadır), Four Points by Sheraton Ataşehir İstanbul (2018'de açılması planlanmaktadır)'dır. STARWOOD'un Türkiye'de Starwood Turkey Otel Hizmetleri Limited Şirketi (STARWOOD TÜRKİYE) ticaret unvanlı bir iştiraki bulunmaktadır.
- (11) STARWOOD ayrıca, bağımsız grup oteller için bir pazarlama şirketi olan Design Hotels'in %(.....) sahiptir. Design Hotels veya STARWOOD, Design Hotels'e üye otellerin hiçbirinin sahibi olmadığı gibi bunların yönetim veya franchise haklarına da

sahip değildir. Üye oteller, Design Hotels ve STARWOOD'dan bağımsız hareket etmekte, onlar tarafından kontrol edilmemektedir. Bu anlamda üye oteller bağımsız bir şekilde fiyatlarını, marka tasarımlarını ve müşteri ilişkilerini belirleyebilmekte, kendi namlarına kurumsal müşterilerine teklif sunabilmektedir. Bunun gibi üye oteller, STARWOOD'un de dâhil olmak üzere Design Hotels'in internet sitesine giriş yapabildikleri gibi bireysel anlamda başka dağıtım kanallarını kullanmak konusunda da serbesttirler. STARWOOD, mevcut durumda ayrı bir varlık haline getirilmiş bir devre mülk programı olan Starwood Vacation Inc.'in de sahibidir. Starwood Vacation Inc., Amerika Birleşik Devletleri, Meksika ve Amerika Birleşik Devletleri Virgin Islands'da faaliyet göstermektedir<sup>1</sup>.

- (12) Bildirime konu işlem ile MARRIOTT, STARWOOD'un tam kontrolünü devralacaktır. Dolayısıyla işlem 2010/4 sayılı Rekabet Kurulundan İzin Alınması Gereken Birleşme ve Devralmalar Hakkında Tebliğ'in (2010/4 sayılı Tebliğ) 5. maddesi çerçevesinde bir devralma işlemidir. İşlem taraflarının ciroları 2010/4 sayılı Tebliğ'in 7. maddesinin birinci fıkrasında öngörülmüş olan eşikleri aştığından söz konusu işlem Kurulun iznine tabidir.
- (13) Devir işleminin tarafları, otel işletmeciliği sektöründe özellikle yönetim hakkı veren sözleşmeler ve franchise sözleşmeleri ile faaliyet göstermektedir. Her iki tarafın da mülkiyetine sahip olduğu az sayıda otel bulunmakla birlikte bu oteller Türkiye'de yer almamaktadır. Türkiye'de MARRIOTT ve STARWOOD'un işlettiği oteller dört ve beş yıldız kategorisinde yer almaktadır. Bilindiği üzere, oteller, Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından "Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik" uyarınca yıldız sayılarına göre sınıflandırılmaktadır. Bu sınıflandırma, Kurulun otel işletmeciliği faaliyetlerinin değerlendirildiği kararlarında da ilgili ürün pazarı tanımına esas alınmış ve pazar otellerin yıldız sayılarına göre tespit edilmiştir.
- (14) Kurulun otelcilik hizmetlerini konu alan geçmiş tarihli kararlarında ilgili coğrafi pazar tanımı ise, otelcilik hizmetleri pazarında ulaşım maliyetinin ve süresinin öneminin, tüketici tercihlerini coğrafi alana duyarlı hale getirdiği tespitinden hareketle il bazında yapılmıştır. Bu bağlamda, işbu dosya özelinde, işlem konusu tarafların Türkiye'deki faaliyetlerinin İstanbul, Ankara ve İzmir ilindeki dört ve beş yıldızlı otel işletmeciliği alanında örtüştüğünden hareketle, geçmiş tarihli Kurul kararlarına uygun olarak, ilgili ürün pazarlarının "dört yıldızlı otelcilik hizmetleri pazarı" ve "beş yıldızlı otelcilik hizmetleri pazarı"; ilgili coğrafi pazarların ise "İstanbul", "Ankara" ve "İzmir" olarak belirlenmesi uygun bulunmuştur.

Tablo 1: Dört Yıldızlı Otelcilik Hizmetleri Pazarında 2015 Yılı Pazar Payları

Coğrafi Pazar	Teşebbüsler	Pazar Payı (%)
---------------	-------------	----------------

<sup>1</sup> (.....)

Ankara	Carlson	(.....)
	Divan	(.....)
	IHG	(.....)
	Wyndham	(.....)
İstanbul	MARRIOTT	(.....)
	STARWOOD	(.....)
	Accor	(.....)
	Best Western	(.....)
	Wyndham	(.....)
	Hilton	(.....)
İzmir	Anemon Hotels	(.....)
	Wyndham	(.....)
	Best Western	(.....)

Tablo 2: Beş Yıldızlı Otelcilik Hizmetleri Pazarında 2015 Yılı Pazar Payları

Coğrafi Pazar	Rakip Teşebbüsler	Pazar Payı (%)
Ankara	MARRIOTT	(.....)
	STARWOOD	(.....)
	Hilton	(.....)
	IHG	(.....)
	Green Park Hotels & Resorts	(.....)
	Rixos	(.....)
İstanbul	MARRIOTT	(.....)
	STARWOOD	(.....)
	Hilton	(.....)
	Wyndham	(.....)
	IHG	(.....)
Tablo 2'nin Devamı:		
Coğrafi Pazar	Rakip Teşebbüsler	Pazar Payı (%)
İzmir	MARRIOTT	(.....)
	STARWOOD	(.....)
	FRHI	(.....)
	Hilton	(.....)
	Carlson	(.....)
	Wyndham	(.....)
	Moevenpick	(.....)

- (15) Devir işlemleri sonrasında tarafların birleşik pazar payı en yüksek %(...) ile Ankara ilindeki beş yıldızlı otelcilik hizmetleri pazarında gerçekleşmektedir. Bununla birlikte her bir il bazında (Ankara, İstanbul ve İzmir) gerek dört yıldızlı otelcilik hizmetleri pazarında gerekse beş yıldızlı otelcilik hizmetleri pazarında etkilenen pazarlarda faaliyet gösteren oldukça güçlü yerli (Rixos vb.) ve uluslararası (Hilton, Wyndham, Carlson) yapılanmaya sahip rakiplerin ve markaların bulunduğu görülmektedir. Ayrıca taraflardan edinilen bilgilere göre pazardaki rakiplerin kısa ve orta vadede ilgili pazarlarda açacakları orta ve büyük ölçekli oteller de bulunmaktadır. Dolayısıyla, devir işlemleri ilgili pazarlarda bir hâkim durumun yaratılması veya mevcut hâkim durumun güçlendirilmesi ve böylece rekabetin önemli ölçüde azaltılması sonucunu ortaya çıkarmayacaktır.

#### 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 OYBİRLİĞİ ile karar verilmiştir.