

Rekabet Kurumu Başkanlığından,

**REKABET KURULU KARARI**

Dosya Sayısı : 2008-3-135 (Devralma)  
Karar Sayısı : 08-49/690-266  
Karar Tarihi : 31.7.2008

**A. TOPLANTIYA KATILAN ÜYELER**

10

**Başkan** : Prof. Dr. Nurettin KALDIRIMCI  
**Üyeler** : Süreyya ÇAKIN, Mehmet Akif ERSİN,  
Dr. Mustafa ATEŞ, İsmail Hakkı KARAKELLE

**B. RAPORTÖRLER:** Aydın ÇELEN, Aytül TOKATLI

**C. BİLDİRİMDE  
BULUNAN**

20

: Bainbridge II Properties S.a.r.l.  
Temsilcisi: Av. M. Kemal MAMAK  
Hergüner Bilgin Özeke Hukuk Bürosu Süleyman Seba Cad.  
Sıraevler 55 34357 Akaretler Beşiktaş/İstanbul

**D. TARAFLAR**

: Bayrampaşa Center Gayrimenkul Ticaret Ltd. Şti.  
Mecidiyeköy Ortaklar Cad. Burak Apt. No:12/1 D:6 Şişli/İstanbul  
CarrefourSA Carrefour Sabancı Ticaret Merkezi A.Ş.  
Küçükbakkalköy Mah. Dudulu Asfaltı No:1 Kadıköy/İstanbul

30

**E. DOSYA KONUSU:** Bayrampaşa Alışveriş Merkezi'nin, Bainbridge II Properties S.a.r.l. tarafından Bayrampaşa Center Gayrimenkul Ticaret Ltd. Şti. aracılığıyla CarrefourSA Carrefour Sabancı Ticaret Merkezi A.Ş.'den devralınması işlemine izin verilmesi talebi.

40

**F. DOSYA EVRELERİ:** Kurum kayıtlarına 10.7.2008 tarih, 4395 sayı ile giren ve en son 21.7.2008 tarih ve 4626 sayı ile eksiklikleri tamamlanan 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 25.7.2008 tarih ve 2008-3-135/Öİ-08-AÇ sayılı Birleşme/Devralma Raporu, 25.7.2008 tarih ve REK.0.07.00.00-120/140 sayılı Başkanlık Önergesi ile 08-49 sayılı Kurul toplantısında görüşülerek karara bağlanmıştır.

**G. RAPORTÖRLERİN GÖRÜŞÜ:** İlgili Rapor'da; Dosya konusu işlemin, 4054 sayılı Kanun'un 7. maddesine dayanılarak çıkarılan 1997/1 sayılı Tebliğ kapsamında izne tabi bir devir işlemi olduğu, bununla birlikte devralma işlemi ile ilgili pazarda 4054 sayılı Kanun'un 7. maddesi çerçevesinde yeni bir hakim durumun yaratılmasının veya mevcut bir hakim durumun güçlendirilerek, rekabetin önemli ölçüde sınırlandırılmasının söz konusu olmaması nedeniyle işleme izin verilebileceği,

50

sonuç ve kanaatine ulaşıldığı ifade edilmektedir.

## H. İNCELEME VE DEĞERLENDİRME

### H.1. İlgili Pazar

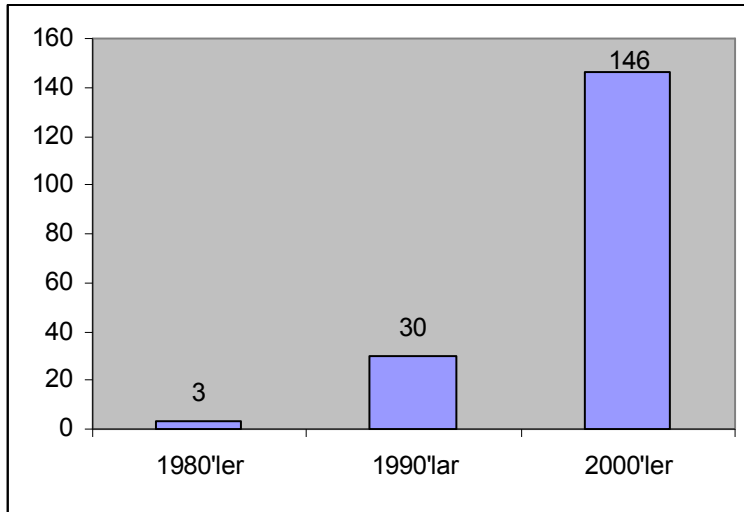
#### H.1.1. Sektöre İlişkin Genel Bilgiler

60 Türkiye’de perakende sektörü enerji, eğitim ve sağıktan sonra dördüncü büyük sektör olup, 2006 yılı toplam cirosu 136,9 milyar Dolar’dır. Toplam 2,5 milyon kişiye istihdam sağılayan sektör, 16 milyon metrekare satış alanıyla hizmet vermektedir.

70 *"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. Raporunda, inşaat ve planlama aşamasında olan alışveriş merkezlerinin (AVM), 2010 sonuna kadar tamamlanmasıyla Türkiye’nin AVM kapasitesinin hızla genişleyeceğine işaret edilerek, 2010 sonunda AVM sayısının 288’e ulaşacağı öngörülmüştür. Alışveriş Merkezleri ve Perakendeciler Derneğı (AMPD) verilerinde ise 3 yıl içerisinde AVM sayısının 350’ye ulaşması beklenmektedir. 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.

80 Toplam AVM sayısını gösteren aşağıdaki grafikten anlaşıldığı üzere Türkiye’de 1980’li yıllardan itibaren AVM sayısı hızlı bir şekilde artmıştır. AMPD verilerine göre 199 AVM bulunan sektörde, AVM’lerin %32’si İstanbul’da yer almaktadır. 1000 kişi başına düşen metrekare bazında AVM toplam kullanım alanı Türkiye’de 49,8 m<sup>2</sup>’dir. Avrupa çapında bakıldığında ise bu oranın en yüksek olduğu ülkenin 734 m<sup>2</sup> ile Norveç olduğu, Avrupa ortalamasının ise 200 m<sup>2</sup> civarında olduğu görülmektedir.

Grafik 1: Türkiye’de yıllar itibari ile AVM sayısı



#### H.1.2. İlgili Pazar

1997/1 sayılı Tebliğ’in 4. maddesine göre, devralma işlemlerinde devre konu mal veya hizmetlerle tüketicinin gözünde fiyatı, kullanım amaçları ve nitelikleri

90 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.

100 CarrefourSA Carrefour Sabancı Ticaret Merkezi A.Ş. (CarrefourSA) kontrolünde olan Bainbridge Gayrimenkul Yatırım Geliştirme ve İşletmecilik A.Ş. hisselerinin tamamının Bainbridge Holding A.Ş.'ye devredilmesi işlemine ilişkin 8.12.2005 tarih ve 05-82/1137-328 sayılı Kurul Kararı'nda devralma işleminin konusunu oluşturan Bainbridge Gayrimenkul Yatırım Geliştirme ve İşletmecilik A.Ş.'nin iştigal ettiği ürünlerin özellikleri ve bu ürünlere ilişkin talep esas alınarak, ilgili ürün pazarı "ticari amaçlı taşınmaz kiralama pazarı" olarak belirlenmiştir. Söz konusu kararda ilgili coğrafi pazar tam olarak tespit edilmemiş olup tarafların faaliyette buldukları coğrafi alanın Türkiye geneline yaygın olması ve işlemde gerek Türkiye pazarının tamamı gerekse bölgesel bazda belirlenebilecek pazarların etkileneyeceği ifade edilmiştir. Ancak Karar'da işlemin niteliği dikkate alınarak coğrafi pazarın ulusal ya da bölgesel olarak belirlenmesinin nihai sonucu değiştirmeyeceği sonucuna ulaşılmıştır.

110 28.1.2008 tarih ve 06-04/56-M sayılı 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." denilerek rekabetçi endişe yaratmayan işlemlerde Kurul'un ilgili pazar tanımlamayabileceği ifade edilmiştir.

Bildirime konu işlem bakımından pazar tespitinin değerlendirme açısından bir farklılık yaratmayacak oluşu nedenleriyle dosya konusu işleme ilişkin ilgili ürün pazarı ve ilgili coğrafi pazar tanımı yapılmasına gerek olmadığı kanaatine varılmıştır.

## H.2. Taraflar

### H.2.1. Bayrampaşa Center Gayrimenkul Ticaret Ltd. Şti. (Bayrampaşa Gayrimenkul)

120 Devralan taraf olan Bayrampaşa Gayrimenkul, Bainbridge II tarafından sadece Bayrampaşa AVM'yi devralmak üzere kurulmuş bir şirket olup şirketin hissedarlık yapısına Tablo 1'de yer verilmiştir.

Tablo 1: Bayrampaşa Gayrimenkul'ün Hissedarlık Yapısı

Hissedar	Pay (%)
Bainbridge II	(....)
LDV Management II Bainbridge II SCA	(....)

Kaynak: Bildirim Formu

130 LDV Management II Bainbridge II SCA, Bainbridge II'nin %(....) hissesini elinde bulundurmaktadır. LDV Management II Bainbridge II SCA da ana yatırımcı (Public Institution for Social Security of Kuwait) tarafından kontrol edilmektedir. Ana yatırımcı ayrıca 8.12.2005 tarih ve 05-82/1137-328 sayılı Kurul Kararı ile izin verilen ve CarrefourSA'dan iktisap edilen 6 varlığın mülkiyetine sahip Bainbridge Holding A.Ş.'yi de dolaylı olarak kontrol etmektedir. Zira Bainbridge Holding A.Ş.'nin çoğunluk

hissedarı ana yatırımcı tarafından kontrol edilen LDV Management Bainbridge Holding SCA'dır.

Bainbridge Holding A.Ş. tarafından yönetilen ve her biri alışveriş merkezlerinde bulunan dükkan ve hipermarket niteliğindeki perakende satış yerlerinden 2005 yılında CarrefourSA'dan iktisap edilmiş mülkleri gösterir tablo aşağıda yer almaktadır:

140

Tablo 2: Bainbridge Holding A.Ş.'ye ait mülkler

Konum	Satış Alanı (m2)
İçerenköy/İstanbul	54.769
Kocaeli	14.460
Bursa	42.876
Haramidere	23.860
Mersin	15.835
Ankara	25.067

Kaynak: Bildirim Formu

Bainbridge Holding A.Ş.'nin yönetim kurulu üyeleri; Frank Ruımy, Elly Michel Ruımy, Isaac Jacques Ruımy ve Betty Ruımy'dir. Frank Ruımy ayrıca Bayrampaşa Gayrimenkul'de görevli tek müdürdür.

Bayrampaşa Gayrimenkul, Bainbridge Holding A.Ş. ve sözü geçen şirketlerin ana şirketleri dodya kapsamında Bainbridge Grubu olarak anılmakta olup, değerlendirme açısından Bainbridge Grubu ilgili ekonomik bütünlük olarak kabul edilecektir.

150

### H.2.2. Bayrampaşa Alışveriş Merkezi (Bayrampaşa AVM)

Devre konu Bayrampaşa AVM hipermarket alanı ve kiralanabilir alan dahil toplam 25.000 m2 büyüklüğündedir. AVM'nin içinde yer alan hipermarket alanı devir sonrası CarrefourSA'ya kiralanacaktır.

### H.2.3. CarrefourSA Carrefour Sabancı Ticaret Merkezi A.Ş. (CarrefourSA)

Devre konu Bayrampaşa AVM'nin mülkiyetine sahip olan CarrefourSA'nın ortaklık yapısı aşağıda yer almaktadır:

160

Tablo 3: CarrefourSA'nın Ortaklık Yapısı

Hissedar	Pay (%)
Carrefour Nederland B.V.	58,19
Hacı Ömer Sabancı Holding A.Ş.	38,79
Bilfer Madencilik ve Turizm A.Ş.	0,58
Afife Özel	0,17
Diğer	2,27
Toplam	100,00

Kaynak: Bildirim Formu

Bayrampaşa AVM haricinde CarrefourSA bünyesinde yer alan 6 AVM'yi ve toplam alanlarını gösteren tabloya aşağıda yer verilmiştir.

170

Tablo 4: CarrefourSA mülkiyetindeki AVM'ler

AVM	Toplam Alan (m2)
Maltepe	5.313
Maltepe Park	37.934
İzmir	37.911
Ümraniye	52.623
İstinye	5.938
Bağcılar	3.792

Kaynak: Bildirim Formu

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

180 Bildirimde bulunulan işlem bir tüzel kişiliğin hisselerinin devrini değil, bir varlık (gayrimenkul) satışını konu edinmektedir. Bayrampaşa AVM, Rekabet Kurulu'nun işleme izin vermesi sonrası Bainbridge II tarafından CarrefourSA'dan Bayrampaşa Gayrimenkul aracılığıyla devralınacaktır.

190 CarrefourSA ve Bainbridge Holding A.Ş. 16 Aralık 2004'de bazı ticari mülk niteliği taşıyan varlıkların satışına ilişkin olarak bir Çerçeve Sözleşme imzalamışlardır. Daha sonra taraflar Ankara, Bursa, İzmit, Haramidere, İçerenköy ve Mersin'de bulunan gayrimenkullerin devri amacıyla 17 Kasım 2005 tarihli Hisse Alım Sözleşmesi ve aynı tarihte bahse konu varlıkların içerisinde bulunan hipermarketlerin kiralanmasına ilişkin olarak kira sözleşmeleri akdetmişlerdir. Kurul bu işleme 8.12.2005 tarih ve 05-82/1137-328 sayılı kararı ile izin vermiştir.

CarrefourSA Çerçeve Sözleşme'nin 7.1. maddesi ve Hisse Alım Sözleşmesi'nin 2.4. maddesine uygun olarak Bainbridge Holding A.Ş.'ye Bayrampaşa AVM'nin kısmi bölünme yoluyla devredileceği ya da aynı sermaye yoluyla taahhüt edileceği kendisi tarafından kurulacak yeni bir şirketin tüm hisselerini alma konusunda gayrikabili rücu bir opsiyon hakkı tanımayı taahhüt etmiştir.

200 CarrefourSA ve Bainbridge Holding A.Ş. bahse konu opsiyon hakkının şart ve koşullarını belirlemek amacıyla 21 Aralık 2005 tarihinde bir Satış Vaadi Sözleşmesi imzalamışlardır.

Bainbridge Grubu, yukarıda bahsedilen işlemlerin gerçekleşmesiyle Bayrampaşa AVM'nin devralınması konusunda kendisine tanınmış olan opsiyon hakkını kullanmaya karar vermiş ve tek amacı gayrimenkulü devralmak olan Bayrampaşa Gayrimenkulü kurmuştur. Bainbridge Grubu, Türkiye gayrimenkul pazarında varlık portföyünü geliştirmek için bu devralma işlemini gerçekleştirmek istemektedir.

210 İşlem varlık satışını içerdiğinden hiçbir tüzel kuruluşun hisse yapısını etkilemeyecektir. İşlem ertesinde CarrefourSA, Bayrampaşa AVM'nin yeni sahibi Bayrampaşa Gayrimenkul ile önceden mutabık kalınan formda akdedilecek bir kira sözleşmesi uyarınca Bayrampaşa AVM'de bulunan hipermarketi kullanmaya devam edecektir.

1997/1 sayılı Tebliğ'in 2. maddesinde herhangi bir teşebbüsün sahip olduğu malvarlığının tümünün veya bir kısmının devralınması birleşme devralma sayılan hallerden kabul edilmektedir. Ayrıca bir teşebbüsün malvarlığının tamamı veya bir kısmı üzerinde mülkiyetin sağlanması, kontrolün ele geçirilmesi anlamı taşımaktadır. Bu bakımdan, CarrefourSA'nın sahip olduğu Bayrampaşa AVM'nin Bayrampaşa Gayrimenkul tarafından devralınması ile ilgili dosya konusu işlem, 1997/1 sayılı Tebliğ'in 2. maddesinin ikinci fıkrası uyarınca devralmadır.

1997/1 sayılı Tebliğ'in 4. maddesine göre %25 pazar payı sınırı veya 25 milyon YTL ciro eşliğini geçen birleşme/devralmaların Rekabet Kurulu'na bildirilmesi zorunludur.

Bayrampaşa AVM'yi devralacak olan Bayrampaşa Gayrimenkul, işlemi gerçekleştirmek amacıyla yakın zamanda kurulmuş olduğundan 2007 yılı için cirosu bulunmamaktadır. Ayrıca, Bainbridge II ve LDV Management II Bainbridge II SCA'nın tüm faaliyetleri yavru şirketlerin hisselerini elinde bulundurmaları olup bunlar 2008 yılında kurulmuş holding şirketleridir. İki şirket de yakın zamanda kurulmuş olması dolayısıyla mal veya hizmet satışlarına ilişkin ciroları yoktur. Bainbridge Grubu'na ait şirketler arasında Türkiye'de cirosu bulunan tek şirket Bainbridge Holding A.Ş.'dir. Bainbridge Holding A.Ş.'nin kendine ait 6 mülkten elde ettiği kira geliri 2007 yılı için (.....) (.....) YTL'dir.

Dosya mevcudu bilgi ve belgeden, CarrefourSA'nın 2007 yılı kira sözleşmeleri kapsamında toplam (.....) (.....) YTL gelir elde ettiği, bu toplam içerisinde Bayrampaşa AVM'nin elde ettiği (.....) (.....) YTL olduğu anlaşılmıştır. Devir işlemi sadece Bayrampaşa AVM'yi kapsadığından eşikler açısından yapılan değerlendirmede Bayrampaşa AVM'den 2007 yılında elde edilmiş olan kira geliri esas alınacaktır.

Dosya konusu işlemin tarafları olan şirketlerin 2007 yılında elde ettikleri kira gelirlerinden oluşan cirolarının 1997/1 sayılı Tebliğ'de belirtilen 25 milyon YTL eşliğini aştığından, söz konusu işlem izne tabidir.

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. Bu nedenle taraf teşebbüslerin birleşmelerinin hakim duruma veya hakim durumun güçlenmesine yol açıp açmadıklarını incelemek gerekmektedir.

İlgili coğrafi pazarın İstanbul olarak belirlenmesi halinde, Bainbridge Grubu'nun toplam AVM alanı bazında pazar payının %(...) olacağı tahmin edilmekte olup pazardaki teşebbüslerin pazar paylarını gösterir tablo aşağıda yer almaktadır:

Tablo 5: İstanbul ilinde pazar payları (%)

Şirket Adı	Alan (m2)	Gayrimenkul Geliştiricisi	Pay (%)
Cevahir İstanbul	106.000	Cevahir Holding/İstanbul BB	(...)
İstinye Park	90.000	Orjin Grubu ve Doğu Grubu	(...)
İçerenköy+Haramidere	78.449	Bainbridge Holding	(...)
Tepe Nautilus	51.775	Tepe Emlak Yatırım	(...)

Havalimanı	50.000	Londra Dış Tic. Turizm A.Ş.	(....)
Diğer Şirketler	1.523.961		(....)
Toplam	1.900.185		100,00

260 İlgili coğrafi pazarın Türkiye olarak belirlenmesi halinde ise Bainbridge Grubu'nun toplam AVM alanı bazında tahmini pazar payı %(...) seviyesinde gerçekleşmekte olup pazardaki teşebbüslerin pazar paylarını gösterir tablo aşağıda yer almaktadır:

Tablo 6: Türkiye genelinde pazar payları (%)

Şirket Adı	Alan (m2)	Gayrimenkul Geliştiricisi	Pay (%)
Bainbridge Holding A.Ş.	176.686	Bainbridge Grubu	(....)
Antares	112.100	Dolunay Ormanlık Tic. Ltd. Şti.	(....)
Ankamall	107.804	Gimat	(....)
Cevahir İstanbul	106.000	Cevahir Holding/İstanbul BB	(....)
İstinye Park	90.000	Orjin Grubu ve Doğu Grubu	(....)
Panora	78.000	Merkez Müteahhitlik Tur. İşl. A.Ş.	(....)
Diğer Şirketler	3.286.477		(....)
Toplam	3.957.067		100,00

Kaynak: Bildirim Formu

270 Bayrampaşa AVM'nin toplam alanı 25.000 m<sup>2</sup> olup toplam AVM alanı bazında sırasıyla İstanbul ve Türkiye genelinde pazar payları %(...) ve %(...)'tür. Dolayısıyla Bainbridge Grubu'nun işlem sonrası İstanbul ilinde pazar payı %(...)'e, Türkiye genelinde pazar payı %(...) ulaşmaktadır.

Bainbridge Grubu'nun işlem sonrası sahip olduğu pazar payı teşebbüsün hakim duruma gelmesine neden olmaktan çok uzaktır. Ayrıca alışveriş merkezleri pazarı hızla büyüyen ve çok sayıda AVM'nin yer aldığı rekabetçi bir yapı sergilemektedir. AMPD'den elde edilen verilere göre Türkiye genelinde mevcut durumda faaliyet gösteren, inşaat aşamasında olan ve yapılması planlanan AVM sayısını gösterir Tablo 8 bu durumu desteklemektedir. Ayrıca devre konu Bayrampaşa AVM'nin çok yakınında 3 tane aktif halde AVM faaliyet göstermekte olup bir adet AVM inşaatı da devam etmektedir.

280 Tablo 7: Türkiye'deki AVM'ler

	Aktif	İnşaat	Planlanan
İstanbul	64	47	42
Anadolu	135	78	109
Türkiye Geneli	199	125	151

Kaynak: AMPD

Bu bilgiler ışığında, devralma sonrası teşebbüsün ulaştığı pazar payı ve pazarın rekabetçi yapısı dolayısıyla bildirim konu işlemin hâkim durum yaratmak yahut mevcut bir hâkim durumu güçlendirmek gibi bir etkisinin olmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

## I. SONUÇ

290 Düzenlenen rapora ve incelenen dosya kapsamına göre;

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 olmadığına, bu nedenle bildirim konusu işleme izin verilmesine OYBİRLİĞİ ile karar verilmiştir.