

Rekabet Kurumu Başkanlığından,

REKABET KURULU KARARI

Dosya Sayısı : 2007-4-46 (Devralma)
Karar Sayısı : 07-37/377-139
Karar Tarihi : 3.5.2007

A. TOPLANTIYA KATILAN ÜYELER

10 **Başkan** : Mustafa PARLAK
Üyeler : Tuncay SONGÖR, Rıfki ÜNAL, Prof. Dr. Nurettin
KALDIRIMCI, Süreyya ÇAKIN, Mehmet Akif ERSİN

B. RAPORTÖRLER : Kerem TOMUR, Esin AYGÜN, Bekir KOCABAŞ

**C. BİLDİRİMDE
BULUNAN**

: Corio Real Estate Espana S.L.
Temsilcisi: Av. Saadet Aslı KUCUROĞLU
Ahular Sk. No:15 34337 Etiler/İstanbul

20

D. TARAFLAR

: - Corio Real Estate Espana S.L.
Calle Maria de Molina, 40-8 28006 Madrid İSPANYA
- Akiş Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
Miralay Şefik Bey Sk. Ak Han No:15 Gümüşsuyu
Taksim/İstanbul

E. DOSYA KONUSU: GAC Gayrimenkul Yatırımı A.Ş. (GAC)'nin sermayesinin %25'ine tekabül eden Akiş Gayrimenkul Yatırımı A.Ş. (Akiş)'ye ait hisselerin, Corio Real Estate Espana S.L. (Corio S.L.) tarafından devralınması işlemine izin verilmesi talebi.

30

F. DOSYA EVRELERİ: Kurum kayıtlarına en son 4.4.2007 tarih, 2522 sayılı 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 düzenlenen 18.4.2007 tarih, 2007-4-46/Öİ-07-KT sayılı Devralma Ön İnceleme Raporu 19.4.2007 tarih, REK.0.08.00.00-120/133 sayılı Başkanlık önergesi ile 07-37 sayılı Kurul toplantısında görüşülerek karara bağlanmıştır.

40

G. RAPORTÖRLERİN GÖRÜŞÜ: İlgili Rapor'da, bildiri yapılan devralma işleminin 1997/1 sayılı Tebliğ kapsamında Rekabet Kurulu'nun iznine tabi olduğu, ancak devir sonucunda ilgili pazarda hakim durum yaratılması veya mevcut bir hakim durumun güçlendirilmesi, böylece rekabetin önemli ölçüde azaltılmasının söz konusu olmayacağı; bu çerçevede işleme izin verilmesi gerektiği görüşü ifade edilmiştir.

H. İNCELEME VE DEĞERLENDİRME

50 H.1. İlgili Pazar

H.1.1. İlgili Ürün Pazarı

Tarafların faaliyet alanları dikkate alınarak, ilgili ürün pazarı “gayrimenkul yatırımı pazarı” olarak belirlenmiştir.

H.1.2. İlgili Coğrafi Pazar

Dosya mevcudu bilgiler çerçevesinde, ilgili coğrafi pazar, “Türkiye Cumhuriyeti Sınırları” olarak tespit edilmiştir.

H.2. Bildirim Konusu İşlem

60 Bildirim konusu işlem, GAC’ in sermayesinin %25’ine tekabül eden ve her biri 1,00 YTL nominal değerde 25.000 adet hissenin Corio S.L. tarafından Akiş’den devralınmasıdır.

Bildirim formunda yer alan bilgilere göre, Garanti Koza İnşaat AŞ, Garanti Koza Gayrimenkul A.Ş., Akiş ve Corio S.L., Esenyurt Projesi adı altında İstanbul Esenyurt Kozakent’te Alışveriş Merkezi yatırımı yapmak konusunda anlaşmışlardır. Anlaşmaya istinaden GAC, Garanti Koza İnşaat A.Ş., Garanti Koza Gayrimenkul A.Ş. ve Akiş tarafından 29.11.2006 tarihinde kurulmuştur. Taraflar, Corio S.L.’nin GAC’a sonradan dâhil olması hususunda mutabakata varmışlar ve Corio S.L., şirket kuruluşuna iştirak etmemiştir. Corio S.L. yerine 70 Akiş, GAC’ın sermayesinin 25%’ini teşkil eden hisseleri taahhüt etmiştir.

GAC’ın sermayesi, her biri 1,00.- YTL (Bir Yeni Türk Lirası) itibari değerde 100.000 adet hisseye bölünmüş 100.000.- YTL.’dir ve söz konusu hisselerin 25.000 adedi (A) grubu, 25.000 adedi (B) grubu, 25.000 adedi (C) grubu, 25.000 adedi (D) grubudur. Sermayenin kurucular arasında dağılımı aşağıda gösterildiği şekildedir.

<i>Hissedarın Adı</i>	<i>Sermaye Miktarı (YTL)</i>	<i>Hisse Adedi</i>
Garanti Koza İnşaat San. ve Tic. AŞ	24.999	24.999-(A) Grubu
Garanti Koza Gayrimenkul Geliştirme ve Tic. AŞ	24.999	24.999-(B) Grubu
Akiş Gayrimenkul Yatırımı AŞ	50.000	25.000-(C) Grubu 25.000-(D) Grubu
Ergül Hacim	1	1-(A) Grubu
Ahmet Murat Binark	1	1-(B) Grubu
TOPLAM	100.000	100.000

Hisse devrini müteakip, Corio S.L. %25 oranında GAC’a iştirak edecek ve 25.000 adet (D) grubu hisselerinin sahibi olacaktır. İşlem sonrasında GAC’ın ortaklık yapısı aşağıda belirtildiği şekilde olacaktır:

<i>Hissedarın Adı</i>	<i>Sermaye Miktarı (YTL)</i>	<i>Hisse Adedi</i>
Garanti Koza İnşaat San. ve Tic. AŞ	24.999	24.999-(A) Grubu
Garanti Koza Gayrimenkul Geliştirme ve Tic. AŞ	24.999	24.999-(B) Grubu
Akiş Gayrimenkul Yatırımı AŞ	25.000	25.000-(C) Grubu
Corio Real Estate Espana S.L.	25.000	25.000-(D) Grubu
Ergül Hacim	1	1-(A) Grubu
Ahmet Murat Binark	1	1-(B) Grubu
TOPLAM	100.000	100.000

H.3. Yapılan Tespitler ve Hukuki Değerlendirme

Bildirim konusu GAC sermayesinin toplam %25'ine tekabül eden hisselerin Corio S.L. tarafından devralınmasından ibarettir.

1997/1 sayılı Tebliğ'in 2. maddesinin (c) bendinde; *"Amaçlarını gerçekleştirmek üzere işgücü ve mal varlığına sahip olacak şekilde bağımsız bir iktisadi varlık olarak ortaya çıkan ve taraflar arasındaki veya taraflarla ortak girişim arasındaki rekabeti sınırlayıcı amacı veya etkisi olmayan ortak girişimler (joint venture)"* 4054 sayılı Kanun'un 7. maddesi çerçevesinde teşebbüsler arası birleşme ve devralma kabul edilmektedir.

Teşebbüsler arası bir işlemin 1997/1 sayılı Tebliğ'in yukarıda anılan hükmü çerçevesinde birleşme ve devralma sayılabilmesi için taşıması gereken unsurlar şunlardır:

- Ortak kontrol altında bir teşebbüsün bulunması,
- Ortak girişimin bağımsız bir iktisadi varlık olarak ortaya çıkması,
- Ortak girişimin, taraflar arasındaki veya taraflarla ortak girişim arasındaki rekabeti sınırlayıcı amacı veya etkisinin olmaması.

- *Ortak kontrol:* Ortak kontrol, iki veya daha çok sayıda teşebbüs ya da gerçek kişinin başka bir teşebbüsün stratejik ticari davranışlarına engel olacak şekilde belirleyici bir etki uygulama olanağına sahip olması durumunu ifade etmektedir. Başka bir deyişle, ortak kontrole konu olan teşebbüsün stratejik kararlar alabilmesi, ortak kontrolü elinde bulunduran tarafların belli bir karar üzerinde hemfikir olmalarına bağlıdır.

GAC'ın Ana sözleşmesi uyarınca, yönetim kurulu dört veya sekiz üyeden oluşacaktır. Genel Kurul yönetim kurulu üye sayısını 4 kişi olarak belirlerse, seçilecek yönetim kurulu üyelerinden birinin (A) grubu, birinin (B) grubu, birinin (C) grubu, birinin (D) grubu hissedarların gösterecekleri adaylara arasından seçilmesi şarttır. Genel Kurul yönetim kurulu üye sayısını 8 kişi olarak belirlerse, seçilecek yönetim kurulu üyelerinden ikisinin (A) grubu, ikisinin (B) grubu, ikisinin (C) grubu, ikisinin (D) grubu hissedarların gösterecekleri adaylara

arasından seçilmesi şarttır. Hali hazırda GAC'ın yönetim kurulu dört üyeden oluşmakta olduğu bildirilmiştir. Hisse devrini müteakip, Corio S.L. (D) grubu hissedar olarak bir yönetim kurulu üyesi aday gösterme hakkını haiz olacaktır.

120 Ana sözleşmenin 15. maddesi uyarınca, bu maddede belirtilen konular hariç olmak üzere, yönetim kurulu üye sayısı kaç olursa olsun, yönetim kurulu toplantılarının başlayabilmesi için yönetim kurulu üyelerinin yarısından bir fazlasının toplantıda hazır bulunması ve kararların toplantıda mevcut üyelerin oybirliği ile alınması şarttır. Yine aynı maddede belirtilen önemli kararlarda; yönetim kurulu üye sayısının dört olarak belirlenmesi halinde yönetim kurulu üyelerinin tamamının toplantıda hazır bulunması ve oybirliği ile karar alınması gerekmektedir. Şirket genel müdürünün ve üst düzey yöneticilerin tayini, şirket ana sözleşmesinin değiştirilmesi, şirketin faaliyet konusunun değiştirilmesi ya da faaliyet konusuna ilave yapılmasına ilişkin kararlar, şirkete ait gayrimenkullerin satılması, gayrimenkul satın alınması başta olmak üzere çeşitli kararlar oybirliği ile alınması gerekli önemli kararlar olarak kabul edilmiştir.

Stratejik kararlara ilişkin toplam 4 üyenin tümünün olumlu oyunun aranması ile, şirket üzerinde ortak kontrol tesis edildiği anlaşılmaktadır.

130 - *Bağımsız bir iktisadi varlık olarak ortaya çıkma:* Ortak girişimin, aynı pazarda faaliyet gösteren diğer firmaların normal şartlar altında yerine getirdikleri işlevleri yerine getirebilmesi ve bu amaca yönelik olarak bir yönetime; personel de dahil mali, taşınır ve taşınmaz malvarlıklarını da içeren yeterli kaynaklara sahip olması gerekmektedir.

140 Hisseleri devre konu GAC, gayrimenkul yatırımı yapmak amacıyla her nevi gayrimenkulleri satın almak, satmak, kiraya vermek, kiralamak, gayrimenkullerin belirli bir proje kapsamına alınarak değer kazandırılması suretiyle kazanç elde etmek üzere kurulmuştur. Yukarıda da belirtildiği üzere, GAC, İstanbul ili, Büyükçekmece ilçesi, Kapadık Köyü'nde kain gayrimenkulün sahibidir ve söz konusu gayrimenkul üzerinde alışveriş merkezi inşa etmeyi ve bu alışveriş merkezinin birimlerini kiralamak sureti ile alışveriş merkezini işletmeyi amaçlamaktadır. İşlem sonrasında şirketin kendine ait muhasebe, personel, idare ve yönetim organları faaliyetlerine devam edecektir. Şirket ana sözleşmesinde GAC'ın yönetim ve denetim kurullarının belirlenme ve çalışma yöntemlerine ilişkin ayrıntılı düzenlemelerin olması, GAC'ın faaliyetlerinin yürütülmesinin, hisse devrinin usullerinin tespit edilmiş olması GAC'ın bağımsız bir teşebbüs olarak faaliyet gösterip karar alabileceğini göstermektedir. Dolayısıyla, gerçekleştirilen bu devir işlemi ortak girişime yeterli personeli ve maddi varlığı sağlamaktadır.

150 - *Rekabeti sınırlayıcı amaç veya etkiye sahip olmama:* Tarafların ortak girişimin faaliyet gösterdiği ilgili ürün pazarında aktif olmamaları, ana teşebbüslerden sadece birinin ilgili ürün pazarındaki faaliyetlerine devam etmesi ya da ana teşebbüslerin ortak girişimin faaliyet göstereceği ilgili ürün pazarındaki tüm faaliyetlerini ortak girişime devretmeleri hallerinde bağımsız teşebbüsler arasında rekabetçi davranışların koordinasyonu riski bulunmamaktadır.

160 Bildirime konu işlem sonucunda GAC'ın hissedarları arasında yer alacak olan Corio Grubu, SAF Gayrimenkul Geliştirme İnşaat ve Ticaret AŞ, Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Miratur Turizm İnşaat ve Ticaret A.Ş. ve Tan Gayrimenkul Yatırım ve İnşaat Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş.'nin hissedarları arasında yer almaktadır. Bununla birlikte bildirim formunda, Corio Grubunun elde ettiği tek gelirin Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. aracılığı ile elde ettiği gelir olduğu, yukarıda belirtilen diğer yatırımların ise henüz proje veya inşaat aşamasında olduğu belirtilmiştir. GAC ortak girişim şirketinin halihazırda hissedarları arasında yer alan Akiş'in de ilgili pazarda faaliyetinin bulunmadığı anlaşılmaktadır.

Bu çerçevede, kurulacak ortak girişimin taraflar arasındaki veya taraflarla ortak girişim arasındaki rekabeti sınırlayıcı amacı veya etkisinin olmadığı belirlenmiştir.

170 Yukarıda yapılan değerlendirmeler sonucunda bildirim konusu işlemin 1997/1 sayılı Tebliğ kapsamında "devralma" niteliğinde olduğu, söz konusu devralma neticesinde GAC'ın Corio Grubu'nun da dâhil olduğu şekilde bir ortak girişim şirketi haline geleceği sonucuna ulaşılmıştır.

Öte yandan, anılan Tebliğ'in 1998/2 sayılı Tebliğ ile değişik 4. maddesinde yer alan, *"...birleşme veya devralmayı gerçekleştiren teşebbüslerin ülkenin tamamında veya bir bölümünde ilgili ürün piyasasında, toplam pazar paylarının, piyasanın %25'ini aşması halinde veya bu oranı aşmasa bile toplam cirolarının yirmibeş trilyon Türk Lirası'nı aşması halinde Rekabet Kurulundan izin almaları zorunludur."* hükmü ile izne tabi birleşme ve devralmalara pazar payı ve ciro eşiği getirilmiştir.

180 Corio'nun, Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. aracılığıyla elde ettiği Türkiye'deki 2005 yılı cirosu (bildirim tarihinde 2006 yılı ciro verileri hazır değildir) yaklaşık (.....) YTL. olarak gerçekleşmiş olduğundan, -diğer verilere bakılmaksızın- anılan işlemin Kurul'un iznine tabi olduğu anlaşılmıştır.

Dosya mevcudu bilgilere göre, devralan tarafın Türkiye'de elde ettiği tek gelir, %47 oranında hissedarı olduğu Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. aracılığı ile elde edilmiş olup, Akmerkez İstanbul'daki alışveriş merkezlerinin brüt kiralanabilir alanlarının % (...) 'sına sahiptir. GAC ise yatırım aşamasında olması nedeniyle ilgili ürün pazarında henüz bir pazar payına ve gelire sahip değildir. Dolayısıyla bildirim konusu işlem sonucunda tarafların toplam pazar payında bir değişiklik olmayacaktır.

190

I. SONUÇ

Düzenlenen rapora ve incelenen dosya kapsamına göre; bildirim konusu işlemin 4054 sayılı "Rekabetin Korunması Hakkında Kanun"un 7. maddesi ve bu Kanun'a dayanılarak çıkarılan 1997/1 sayılı "Rekabet Kurulu'ndan İzin Alınması Gereken Birleşme ve Devralmalar Hakkında Tebliğ" kapsamında izne tabi olduğuna; işlem sonucunda 4054 sayılı Kanun'un 7. maddesinde belirtilen nitelikte hakim durum yaratılmasının veya mevcut hakim durumun güçlendirilmesinin ve böylece ilgili pazarda rekabetin önemli ölçüde

07-37/377-139

200 azaltılmasının söz konusu olmadığına, bu nedenle bildirim konu işleme izin verilmesine OYBİRLİĞİ ile karar verilmiştir.