

Rekabet Kurumu Başkanlığından,

REKABET KURULU KARARI

Dosya Sayısı : 2011-4-201 (Devralma)
Karar Sayısı : 11-48/1220-433
Karar Tarihi : 22.09.2011

A. TOPLANTIYA KATILAN ÜYELER

Başkan : Prof. Dr. Nurettin KALDIRIMCI
Üyeler : Doç. Dr. Mustafa ATEŞ, İsmail Hakkı KARAKELLE, Doç. Dr. Cevdet İlhan GÜNAY, Dr. Murat ÇETİNKAYA, Reşit GÜRPINAR, Prof. Dr. Metin TOPRAK

B. RAPORTÖRLER : Kerem TOMUR

C. BİLDİRİMDE BULUNAN

- Dionysos Immobilien GmbH
Temsilcisi: Av. Defne Moralı KARABÜBER
Etiler Mah. Ahular Sok. No: 15 34337 Beşiktaş/İstanbul

D. TARAFLAR : - Dionysos Immobilien GmbH ve Diğerleri
WienerbergstraB 11, 1100 Viyana, AVUSTURYA

- Tiger Global Private Investment Partners III, LP. ve Diğerleri
101 Park Avenue, 48th Floor New York, NY 10178, ABD

E. DOSYA KONUSU: Adama Holding Public Ltd.'nin sermayesinin % (.....) tekabül eden hisselerin, Dionysos Immobilien GmbH ile Bildirim Formunda yer alan diğer tüzel kişiler tarafından devralınması işlemine izin verilmesi talebi.

F. DOSYA EVRELERİ: Kurum kayıtlarına 06.07.2011 tarih ve 4971 sayı ile giren ve eksiklikleri en son 26.08.2011 tarihinde tamamlanan bildirim üzerine, 4054 sayılı Rekabetin Korunması Hakkında Kanun ve 2010/4 sayılı Rekabet Kurulundan İzin Alınması Gereken Birleşme ve Devralmalar Hakkında Tebliğ'in ilgili hükümleri çerçevesinde düzenlenen 12.09.2011 tarih ve 2011-4-201/ Öİ-11-258.KT sayılı Ön İnceleme Raporu, 19.09.2011 tarih ve REK.0.18.00.00-120.01.05/447 sayılı Başkanlık Önergesi ile 11-48 sayılı Kurul toplantısında görüşülerek karara bağlanmıştır.

G. RAPORTÖRLERİN GÖRÜŞÜ: İlgili Rapor'da;

- Tiger Global Private Investment Partners III LP, RomRE LLC, Dvir Cohen Hoshen, Ilan Curtz, Shmuel Shalom Rosen, Benjamin Jesselson, Zvi Friedman Ideas Limited, Ogolme Investments Limited, LB UK RE Holdings Limited, SSF Bucuresti Limited, Morgan Stanley SCRSIC Strategic Partnership Fund LP, Gil-Dar Enterprises & Constructions Limited, Omri Sachs, David Flusberg, David Ansalem, Uri Lancry, Barak Sharabi ve Shay Hafzadi'nin, Adama Holding Public LTD'de sahip oldukları %(.....) oranındaki hisselerini, Dionysos Immobilien GmbH'a devretmesi işleminin 4054 sayılı Kanun'un 7. maddesi kapsamında devralma olduğu ve 2010/4 sayılı Rekabet Kurulundan İzin Alınması Gereken Birleşme ve Devralmalar Hakkında Tebliğ kapsamında izne tabi olduğu,

- Bununla birlikte, bildirim konusu işlemin 4054 sayılı Rekabetin Korunması Hakkında Kanun'un 7. maddesi kapsamında bir hâkim durum yaratan veya mevcut bir hâkim durumu güçlendiren ve bunun sonucunda ülkenin bütünü yahut bir kısmında ilgili piyasadaki rekabetin önemli ölçüde azaltılması sonucunu doğuran nitelikte olmadığı; dolayısıyla söz konusu işleme izin verilmesinin uygun olacağı ifade edilmiştir.

H. YAPILAN İNCELEME VE DEĞERLENDİRME

H.1. İlgili Teşebbüslere ve Faaliyet Alanlarına İlişkin Bilgi

İlgili teşebbüsler ve faaliyet alanlarına ilişkin bilgi Tablo 1’de, bağlı oldukları ana gruplar ve faaliyet alanları ise Tablo 2’de verilmiştir:

Tablo 1: İlgili Teşebbüsler ve Faaliyet Alanlarına İlişkin Bilgi

İlgili Teşebbüsler	Teşebbüsün konumu	Faaliyet Alanları
1- Dionysos Immobilien GmbH Adres: 11 Wienerbergstraße, 1100 Viyana, Avusturya		Devralma işleminin gerçekleştirilmesi amacıyla kurulmuştur.
2- Adama Holding Public Limited Adres: Chrysorogiatissis and Kolokotroni str, 3040, Limassol, Kıbrıs		Gayrimenkul yatırım ve geliştirme.
3- Anadolu Gayrimenkul Yatırımcılığı ve Ticaret A.Ş. Adres: Askerocağı Cad. No: 15, D. 1904, Süzer Plaza, Elmadağ, İstanbul, Türkiye		Gayrimenkul yatırım ve geliştirme.

50 **Tablo 2:** Bağlı Oldukları Gruplar ve Faaliyet Alanlarına İlişkin Bilgi

İşlem Tarafları (Ana Gruplar)	Faaliyet Alan(lar)ı
1- Immofinanz AG	Gayrimenkul yatırım ve geliştirme.
2- Tiger Global Private Investment Partners III, LP	Uluslar arası yatırım fonu niteliğinde portföy yönetim şirkettir.

H.2. Ciro Bilgileri

Dosya mevcudu bilgi ve belgelere göre, 2010 yılı itibarıyla işlem taraflarından Immofinanz AG’nin dünya cirosu (.....), Türkiye cirosu (.....) TL ve Tiger Global Private Investment Partners III, LP’nin dünya cirosu (.....) , Türkiye cirosu (.....) TL iken, Anadolu Gayrimenkul Yatırımcılığı ve Ticaret A.Ş.’nin Türkiye cirosu (.....), dünya cirosu ise (.....) TL dir.

H.3. Etkilenen Pazarlar

Etkilenen pazarlara ilişkin veriler Tablo 3’de verilmiştir.

Tablo 3: Etkilenen Pazarlar

Etkilenen Pazar	Coğrafi Pazar	(Yatay/ Dikey)	Pazar Payı (%)		
			Devralan /Birleşen	D.konu /Birleşen	Toplam
Ticari ve meskun kullanım amacıyla gayrimenkul alımı, satımı, bakımı, işletimi, kiralınması ve geliştirilmesi pazarı	Türkiye		-	(.....)	(.....)

60

H.4. Değerlendirme

İncelemeye esas işlemin konusu, Tiger Global Private Investment Partners III, LP. (“Tiger Global”) ile Bildirim Formunda yer alan diğer tüzel ve gerçek kişilerin (“Satıcılar”), Adama Holding Public LTD’de (Hedef Şirket) sahip oldukları, mevcut sermayenin (.....) denk gelen hisseleri, Dionysos Immobilien GmbH ile Bildirim Formunda yer alan diğer tüzel kişilere (“Alıcılar”) devretmesi işlemidir.

11-48/1220-433

Devre konu Adama Holding Public Limited Türkiye’de 2007 yılından itibaren faaliyette olan Anadolu Gayrimenkul Yatırımcılığı ve Ticaret A.Ş.’nin (“Anadolu Gayrimenkul”) kontrolüne sahiptir.

- 70 Adama Holding Public Limited’in bildirim konu işlemten önceki ve sonraki hissedarlık durumları Tablo 4’de belirtilmiştir:

Tablo 4: İşlem Öncesi ve Sonrası Hissedarlık Yapısı

Hissedar	Devir Öncesi Hissedarlık Oranı (%)	Devir Sonrası Hissedarlık Oranı (%)
Tiger Global Private Investment Partners III LP	(.....)	(.....)
Diğer tüzel kişiler	(.....)	(.....)
Diğer gerçek kişiler	(.....)	(.....)
Immoeast Projekt Hylas Holding GmbH	(.....)	(.....)
Dionysos Immobilien GmbH	(.....)	(.....)
Toplam	(.....)	(.....)

Bildirim konu işlem öncesinde Adama Holding Public Limited’in, dolayısıyla Türkiye’deki faal iştiraki Anadolu Gayrimenkul’un, yönetimi Tiger Global ve Immoeast Projekt vasıtasıyla Immofinanz Grubu’nun ortak kontrolündeyken işlem sonrası yönetim tamamen Immofinanz Grubu’na geçecektir.

Mevcut bilgilerin değerlendirilmesinden, bildirim konusu işlemin, 4054 sayılı Kanun’un 7. maddesi ve 2010/4 sayılı Tebliğ’in;

- 80 “Bir veya daha fazla teşebbüsün tamamının ya da bir kısmının doğrudan veya dolaylı kontrolünün, hisse ya da mal varlığının satın alınmasıyla, sözleşmeyle veya diğer bir yolla bir ya da daha fazla teşebbüs veya halihazırda en az bir teşebbüsü kontrol eden bir ya da daha fazla kişi tarafından devralınması” şeklindeki 5. maddesi kapsamında “birleşme veya devralma” niteliğini taşıyan bir devralma olduğu kanaati hasıl olmuştur.

Söz konusu işlemde devralan taraf Dionysos Immobilien GmbH’in ana grup şirketi olan Immofinanz AG’nin 2010 yılı dünya cirosu (.....) TL’dir. Devralmanın süjesi Adama Holding Public Limited’in kontrolünde olan Anadolu Gayrimenkul Yatırımcılığı ve Ticaret A.Ş.’nin aynı dönemde Türkiye’de elde ettiği ciro (.....) TL’dir. Buna göre 2010/4 sayılı Tebliğ’in 7. maddesinin (b) bendindeki bildirim eşiğini aştığı görülmüş ve dolayısıyla bildirim konusu işlem 2010/4 sayılı Tebliğ kapsamında izne tabi olduğu anlaşılmıştır.

- 90 Bununla birlikte, işlem sonucunda Anadolu Gayrimenkul Yatırımcılığı ve Ticaret A.Ş.’nin halihazırdaki (.....) oranındaki payı değişmeyecektir. Ayrıca dosya mevcudu verilere göre pazar çok sayıda teşebbüsün faaliyet gösterdiği ve yoğunlaşmanın düşük olduğu bir yapıdadır. Dolayısıyla bildirim konusu işlem sonrasında hâkim durum yaratılması veya mevcut hâkim durumun güçlendirilmesi suretiyle rekabetin önemli ölçüde kısıtlanmasının söz konusu olmadığı kanısına varılmıştır.

- 100 Yukarıda sunulan tespit ve değerlendirmeler ışığında, söz konusu işlemin, hâkim durum yaratan veya mevcut bir hâkim durumu güçlendiren ve bunun sonucunda ülkenin bütünü yahut bir kısmında ilgili piyasadaki rekabetin önemli ölçüde azaltılması sonucunu doğurmayacağı; ayrıca işlem sonrasında taraflar arasında veya taraflarla ortak girişim arasında rekabetin kısıtlanmasının söz konusu olmadığı; bu çerçevede, bildirim konusu işleme izin verilmesinin uygun olduğu düşüncesi hasıl olmuştur.

I. SONUÇ

110

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 belirtilen 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.