

Rekabet Kurumu Başkanlığından,

REKABET KURULU KARARI

Dosya Sayısı : 2020-3-049 **(Ortak Girişim)**
Karar Sayısı : **20-49/681-296**
Karar Tarihi : 12.11.2020

A. TOPLANTIYA KATILAN ÜYELER

Başkan : Birol KÜLE
Üyeler : Arslan NARİN (İkinci Başkan), Şükran KODALAK,
Ahmet ALGAN, Hasan Hüseyin ÜNLÜ

B. RAPORTÖRLER : Emine TOKGÖZ, Ahmet SAĞDUYU

C. BİLDİRİMDE

BULUNAN

BULUNAN :- Qatar Holding LLC
Temsilcisi: Av. İlayda GÜNEŞ
Orjin Maslak, Eski Büyükdere Cad. No:27, K:11
Maslak/İstanbul

- (1) **D. DOSYA KONUSU: Doğuş Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletmeciliği Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin ve dolayısıyla İstinyePark Alışveriş Merkezi'nin ortak kontrolünün Qatar Holding LLC tarafından devralınması.**
- (2) **E. DOSYA EVRELERİ:** Rekabet Kurumu kayıtlarına 11.11.2020 tarih ve 12119 sayılı ile giren bildirim üzerine düzenlenen 11.11.2020 tarih ve 2020-3-049/Öİ sayılı Ortak Girişim/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

- (4) Yapılan başvuruda, Qatar Holding LLC (QATAR HOLDİNG) tarafından Doğuş Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletmeciliği Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin (DTS) %(.....) oranında hissesinin ve İstinyePark Alışveriş Merkezi'nin (İSTİNYEPARK) ortak kontrolünün devralınmasına izin verilmesi talep edilmektedir. İşlem öncesinde Şahenk Ailesi ve Orjin Ailesi tarafından kontrol edilmekte olan İSTİNYEPARK, işlemin gerçekleşmesi halinde iki ana şirketin kontrol ettiği bir ortak girişimden üç ana şirketin kontrol ettiği bir ortak girişime dönüşecektir.
- (5) Bildirim konusu işlemin temelini taraflar arasında imzalanan Hisse Alım Sözleşmesi oluşturmaktadır. Planlanan işlemin değerinin yaklaşık olarak (.....) Euro olduğu, bu değer ilave düzeltmelere tabi olabileceği ifade edilmiştir. İşlem, iki aşamada gerçekleşecektir: Öncelikle Qatar Investment Authority (QIA), İSTİNYEPARK'ın işlem öncesinde ortak kontrolüne sahip olan DTS'ye %(.....) hisse oranı ile ortak olacak, bu sayede DTS, QATAR HOLDİNG ile Şahenk Ailesi'nin ortak kontrolüne geçecektir. Diğer taraftan, DTS ile Şahenk Ailesi'nin ortak kontrolündeki İSTİNYEPARK üzerinde QATAR HOLDİNG de ortak kontrol elde edecektir.
- (6) Tamamı ve tek kontrolü QIA'ya ait olan QATAR HOLDİNG, esasen QIA'nın doğrudan yatırımlarını gerçekleştirmektedir. QIA, 2005 yılında Katar Devleti'nin bağımsız varlık fonu olarak kurulmuş olup küresel ölçekte emlak, altyapı, teknoloji, medya/telekomünikasyon, sağlık hizmetleri, finans kuruluşları, perakende satış ve tüketim, emtia ve sanayi ürünleri alanlarında yatırım yapmaktadır. QIA ayrıca risk

sermayesi ve serbest yatırım fonları gibi dış fon yönetimlerinde de aktiftir. Bu kapsamda küresel ölçekte ön plana çıkan yatırımları şöyledir: Qatar National Bank (Katar merkezli ticari banka), Qatari Diar (22 ülkede faal gayrimenkul geliştirme şirketi), Katara Hospitality¹ (turizm/otel işletmeciliği), Hassad Food (gıda ve tarımsal ticaret) ve Ooredoo² (telekomünikasyon). QIA'nın ülkemizdeki faaliyet alanları ve ilgili teşebbüslerin unvanları aşağıdaki gibidir:

- QNB Finansbank A.Ş.
 - TBQ Foods GmbH'nin (Banvit) (.....) hissesini elinde bulundurmaktadır. (Kümes hayvancılığı işletmesi)
 - Dia Bakliyat A.Ş.: organik tahıl ve yağlı tohum tedariki.
 - Giresunport Liman İşletmeciliği A.Ş. (Dia Bakliyat A.Ş. bünyesinde)
 - Constant Holding LLC: İstanbul Zeytinburnu'nda herhangi bir gelir sağlamayan arazi sahipliği.
 - Qatari Diar Gayrimenkul Yatırım Şirketi (Qatari Diar):³ İstanbul Ataköy ve Süleymaniye'de kentsel dönüşüm projeleri⁴ üstlenmiş olmakla beraber henüz ciro elde edilmemiştir.
- (7) 2010/4 sayılı Rekabet Kurulundan İzin Alınması Gereken Birleşme ve Devralmalar Hakkında Tebliğ'in (2010/4 sayılı Tebliğ) 5. maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca bağımsız bir iktisadi varlığın tüm işlevlerini kalıcı olarak yerine getirecek bir ortak girişimin oluşturulması, aynı maddenin birinci fıkrasının (b) bendi kapsamında bir devralma işlemidir. Anılan hüküm çerçevesinde, ortak girişimler bakımından aranan koşullar, kurulan ortak girişim şirketinin, kurucu teşebbüsler tarafından "ortak kontrol" altında tutulması ve "bağımsız bir iktisadi varlık" niteliği taşımasıdır.
- (8) Planlanan işlemde, ortak girişimin ana şirketlerinin sayısının ikiden üçe çıkacağı anlaşılmaktadır. QIA'nın Şahenk Ailesi ile birlikte ortak kontrol edeceği DTS'de ortak kontrol şartının sağlandığı, iş planının onaylanması, büyük ölçekli yatırımlar ve genel müdürün atanması/görevden alınması konularında tarafların onayının aranacağı görülmektedir. İSTİNYEPARK'ın yönetim hizmetleri ise QIA ve Orjin Ailesince/Grubunca kontrol edilecektir. Dolayısıyla planlanan işlemde ortak kontrol şartı sağlanmaktadır.
- (9) Ortak girişimlerin yoğunlaşma işlemi kabul edilmesinin ikinci şartı olan tam işlevsellik kriteri açısından bakıldığında ise gerek DTS'nin gerekse de İSTİNYEPARK'ın işleminden önce ana şirketlerden bağımsız ve kalıcı şekilde faal olduğu, personel ve kaynakları ile karar verme yetisine sahip olduğu, işlemden sonra da bunun devam edeceği görülmektedir. Bu bilgilerden hareketle, bildirim konu işlem 2010/4 sayılı Tebliğ'in 5. maddesi çerçevesinde bir devralma işlemidir. Öte yandan, tarafların ciroları 2010/4 sayılı Tebliğ'in 7. maddesindeki ciro eşiklerini aştığından, işlem izne tabidir.
- (10) Devre konu İSTİNYEPARK'ın alışveriş merkezi işletmeciliği pazarında Türkiye ölçeğindeki payının yaklaşık %(.....) olduğu görülmektedir. İSTİNYEPARK, özellikle

¹ Ülkemizde faal değildir.

² Ülkemizde faal değildir.

³ Qatari Diar, faaliyetlerini bünyesindeki Qatari Diar İstanbul Gayrimenkul Geliştirme Yatırım İnş. ve Ticaret Ltd. Şti., KAT Turizm Gayrimenkul Yatırımları ve İşletme A.Ş., Diar Süleymaniye Gayrimenkul A.Ş. ve Peninsula Emlak Yatırım A.Ş. ile yürütmektedir.

⁴ Sea Pearl Projesi ve Süleymaniye Projesi.

lüks markaları da bünyesinde bulundurma özelliğiyle 2019'da ciro sıralamasına göre ülkemizin en büyük üç alışveriş merkezinden biri olmuştur.⁵ Ülkemizde toplam 436 alışveriş merkezi bulunmaktadır. İzmir'de henüz inşaat halinde bulunan ve 2021'de lansmanının yapılması planlanan "İstinyePark Alışveriş Merkezi" de Orjin Ailesi'ne/Grubu'na aittir. Diğer yandan, ana şirketlerden Şahenk Ailesi "Gebze Center" alışveriş merkezini işletmekte olup bu alışveriş merkezinin Türkiye ölçeğindeki payının %(.) olduğu görülmektedir. Mevcut ortak girişime yeni katılan ortak olan QIA'nın ise alışveriş merkezi işletmeciliği alanında faaliyeti bulunmamaktadır. Dolayısıyla, işlem sonucunda alışveriş merkezi işletmeciliği pazarında herhangi bir yoğunlaşma söz konusu olmayacaktır.

- (11) Bunların yanında, ana şirketlerin her birinin ülkemizde inşaat hizmetleri alanında faal olduğu, QIA'nın Kuzu Holding A.Ş. ile bir ortaklığının mevcut olduğu bilinmektedir. QIA ve Kuzu Holding, Süleymaniye kentsel dönüşüm projesinde pazarlama, inşaat ve satış ile iştigal edecek olan Peninsula Emlak Yatırım A.Ş.'yi ortak kontrol etmektedir. İlgili ortaklığa izin verilen 05.04.2018 tarih ve 18-10/189-91 sayılı Rekabet Kurulu kararında da yer aldığı üzere her iki ana şirketin de inşaat hizmetleri pazarındaki payı %(.) azdır. Yine aynı kararda inşaat hizmetleri pazarında en güçlü teşebbüsün dahi ((.)) %(.) civarında pazar payı olduğu ve pazarda yaklaşık 7.000 firmanın faal olduğu belirtilmiştir. İnşaat hizmetleri pazarında en yüksek pazar payına sahip ikinci teşebbüsün payı ise %(.) civarında olup pazar çok parçalı yapıdadır. Bu oranlar ve pazarın genel yapısı göz önünde bulundurulduğunda, dosya konusu işleme izin verilmesi halinde 4054 sayılı Kanun'un 7. maddesi çerçevesinde etkin rekabetin önemli ölçüde azalmayacağı değerlendirilmektedir.
- (12) Son olarak, 2010/4 sayılı Tebliğ'in 13. maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca ortak girişim işleminin 4054 sayılı Kanun'un 4. maddesi açısından rekabetçi davranışların koordinasyonu riski taşıyıp taşımadığı değerlendirilmiştir. Bir ortak girişimin, bağımsız teşebbüsler arasında rekabetçi davranışların koordinasyonunu amaçlamış ya da bu sonucu doğurmuş olup olmayacağı belirlenmesinde öncelikle iki durum göz önünde bulundurulmaktadır. Bu durumlardan ilkinde bu şekilde bir koordinasyon riski ya da sonucunun meydana gelmemesi için ana teşebbüslerin ortak girişimin faaliyet göstereceği pazardaki etkinliklerinin önemsiz seviyede kalması veya ana teşebbüslerden sadece birinin bu pazardaki faaliyetlerine devam etmesi gerekmektedir. İkinci durumda ise ana teşebbüslerin ortak girişimin faaliyet göstereceği pazardaki tüm faaliyetlerini ortak girişime devretmeleri sayesinde bu şekilde bir riskin tamamen bertaraf edilmiş olacağı kabul edilmektedir. Dosya konusu işlemde, alışveriş merkezi işletmeciliği alanında ana şirketlerden Şahenk Grubu'nun Gebze'de faal olan bir işi, Orjin Grubu'nun ise İzmir'de inşaat halinde bir işi bulunmaktadır. Ortak girişime yeni katılan ortak olan QIA'nın ise ülkemizde ayrı bir alışveriş merkezi işletmeciliği faaliyeti bulunmamaktadır. Ana şirketlerden ikisinin ilgili faaliyetlerinin koordinasyon riskini bertaraf edecek şekilde önemsiz seviyede kaldığı görülmektedir. Bu bağlamda, bildirim konusu işlemin koordinasyon yoluyla rekabeti kısıtlama riskinin bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

⁵ <http://www.turkishtimedergi.com/perakende/perakendecilerin-top-10u/> (Erişim tarihi: 11.11.2020)

H. SONUÇ

- (13) 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 etkin 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.