

Rekabet Kurumu Başkanlığından,

REKABET KURULU KARARI

Dosya Sayısı : 2010-3-279 (Devralma)
Karar Sayısı : 11-12/214-68
Karar Tarihi : 3.3.2011

A. TOPLANTIYA KATILAN ÜYELER

10 **Başkan** : Prof. Dr. Nurettin KALDIRIMCI
Üyeler : Doç. Dr. Mustafa ATEŞ, Mehmet Akif ERSİN, İsmail Hakkı KARAKELLE, Murat ÇETİNKAYA, Reşit GÜRPINAR

B. RAPORTÖRLER: Pelin ERDOĞAN, Zeynep MADAN

**C. BİLDİRİMDE
BULUNAN**

20 :- Manhattan Real Estate Management s.r.o.
Temsilcisi: Av. Defne Moralı KARABÜBER,
Av. Saadet Aslı ALKAN
Pekin & Bayar Ortak Avukat Bürosu
Ahular Sokak No.15 34337 Etiler/İstanbul

D. TARAFLAR

30 :- Atrium European Real Estate Limited
11-15 Seaton Place, St. Helier, Jersey Je4 0qh,
Channel Islands, BİRLEŞİK KRALLIK

- Manhattan Real Estate Management SK s.r.o.
Štúrova 4, 811 02 Bratislava, SLOVAK CUMHURİYETİ

30 - Manhattan Real Estate Management s.r.o.
U Libeňského Pivovaru 63/2, 180 00 Prag 8,
ÇEK CUMHURİYETİ

- Manhattan Real Estate Management Kereskedelmi és
Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság
Bécsi Út 154., 1032 Budapeşte, MACARİSTAN

40 - Trettioencorp AB
Drottningatan 25, Box 16285 103 25 Stockholm, İSVEÇ

- Multi Veste 161 B.V.

- Multi Veste 162 B.V.

- Multi Veste 163 B.V.

- Multi Veste 187 B.V.

50 - Multi Veste 220 B.V.

- Multi Veste 301 B.V.
Hanzeweg 16, Gouda, HOLLANDA

E. DOSYA KONUSU:'nun bağılı teşebbüsleri aracılığıyla elinde bulundurduğu Balçova Gayrimenkul Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş.'deki %4 ve Multi Turkmall Altı Emlak Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş.'deki % 20 oranında hisselerinin mevcut diğerk ortak Ortak Girişimi niteliğindeki Atrium European Real Estate Limited ve bağılı teşebbüsleri tarafından devralınması işlemine izin verilmesi talebi.

60

F. DOSYA EVRELERİ: Kurum kayıtlarına 22.12.2010 tarih ve 9560 sayı ile giren bildirim üzerine, 4054 sayılı Rekabetin Korunması Hakkında Kanun'un 7. maddesi ile 2010/4 sayılı "Rekabet Kurulu'ndan İzin Alınması Gereken Birleşme ve Devralmalar Hakkında Tebliğ" in ilgili hükümleri uyarınca yapılan inceleme sonucu düzenlenen 23.2.2011 tarih ve 2010-3-279/Öİ-11-181.PE sayılı Birleşme/Devralma Ön İnceleme Raporu, 28.2.2011 tarih ve REK.0.07.00.00-120/57 sayılı Başkanlık Önergesi ile 11-12 sayılı Kurul toplantısında görüşülerek karara bağlanmıştır.

70

G. RAPORTÖRLERİN GÖRÜŞÜ: İlgili Rapor'da özetle; bildirim konusu devralma işleminin, 4054 sayılı Kanun'un 7. maddesi ve bu Kanun'a dayanılarak çıkarılan 2010/4 sayılı Tebliğ kapsamında izne tabi olmadığı sonuç ve kanaatine ulaşıldığı ifade edilmektedir.

H. İNCELEME VE DEĞERLENDİRME

H.1. Taraflar

Tablo 1- İlgili Teşebbüsler

İlgili Teşebbüsler	Teşebbüsün Konumu	Faaliyet Alan(lar)ı
Atrium European Real Estate Limited	Devralan	Alışveriş merkezi proje geliştirme ve yönetme hizmeti
Manhattan Real Estate Management SK s.r.o.		Gayrimenkul yönetimi ve danışmanlık hizmeti
Manhattan Real Estate Management s.r.o.		Gayrimenkul yönetimi ve danışmanlık hizmeti
Manhattan Real Estate Management Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság		Gayrimenkul yönetimi ve danışmanlık hizmeti
Trettioencorp AB		Holding ve finans hizmeti
- Balçova Gayrimenkul Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş., - Multi Turkmall Altı Emlak Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş.	Devre konu	Gayrimenkul ve alışveriş merkezi yönetimi, kiralama, planlama, yatırım hizmeti

80

H.2. Yapılan Tespitler ve Hukuki Değerlendirme

Yapılan başvuruda; dosya konusu işlemin Grubu ve Ortak Girişimi'nin iştirakleri aracılığıyla ortak kontrol ettikleri devre konu Hedef Şirketler Balçova Gayrimenkul Yatırım İnş. ve Tic. A.Ş. ile Multi Turkmall Altı Emlak Yatırım İnş. ve Tic. A.Ş.'nin salt kontrolünün Grubu'na ait şirketler tarafından devralınması niteliğinde olduğu belirtilmiştir.

90 Dosya üç açıdan incelenmiştir. Birinci olarak, mevcut durumda Hedef Şirketlerin Bildirim Formunda iddia edildiği gibi işlem taraflarınca ortak kontrol edilip edilmediği incelenmiş; dosya kapsamındaki bilgi ve belgelere göre ortaklık ve yönetim yapılarının ortak kontrolü işaret etmediğinin saptanması üzerine 27.12.2010 tarihinde bilgi istenmiştir. Devralan teşebbüs temsilcisi tarafından gönderilen yazıda; taraflar arasında 2007 yılında varılan anlaşma uyarınca Grubu'na ait Atrium'un Hedef Şirketler TEM'in %96'sını, Balçova'nın %80'ini devraldığı; ancak taraflar arasında ihtilaf çıkması üzerine ortak kontrolü sağlayacak biçimde ortaklık ve yönetim kurullarında değişiklik yapma amacıyla hazırlanan birtakım anlaşma taslaklarının hayata geçirilemediği dile getirilmiştir. Tarafların internet sitelerinde yapılan inceleme de beyanı doğrulamaktadır. Ayrıca işlem tarafları arasında alışveriş merkezi inşası ve işletilmesine yönelik geliştirdikleri 5 ortak projeye ilişkin birtakım ihtilaflar çıkması nedeniyle projelerdeki ortaklıkları sonlandırma kararı alındığı ve 1.12.2010 tarihinde paraflanan Çerçeve Uzlaşma ve Hisse Devir Sözleşmeleri kapsamında Balçova ve TEM projelerinde hisselerin tamamının'na bağlı teşebbüsler tarafından devralınması konusunda anlaşmaya varıldığı belirtilmiştir.

100 İkinci olarak, ilgili teşebbüslerin bağlı oldukları ana gruplar, eş deyişle işlem tarafları incelenmiştir. İşlem taraflarının doğru olarak belirlenmesi aynı zamanda işlemin izne tabi olup olmadığını saptamak açısından da önem taşıdığından, teşebbüs temsilcisinden ana gruplar ve cirolarına yönelik bilgi talep edilmiştir. Devralan teşebbüs temsilcisi tarafından gönderilen yazıdan, hedef şirketlerin bağlı olduğu ana grupların Girişimi olduğu anlaşılmıştır.

Tablo 2-Ciro Bilgileri

İşlem Tarafları	Teşebbüsün Konumu	Dünya Cirosu ¹	Türkiye Cirosu
.....	Devralan
.....	Devre konu* †
TOPLAM	 †

† Dosya konusu işlem ortak kontrolden tek kontrole geçiş niteliği taşıdığından, Devralan Tarafın dünya ve Türkiye ciroları hesaplanırken devre konu Hedef Şirketlerden elde ettiği ciro; toplamda hesaba katılmamıştır.

120 Son olarak işlem taraflarının yukarıda yer verilen 2009 yılı dünya ve Türkiye ciro bilgileri incelendiğinde; 2010/4 sayılı Tebliğ'in 7. maddesinin birinci fıkrasının (a) ve (b) bentlerinde öngörülen ciro eşiklerini aşmadığı, dolayısıyla işlemin izne tabi olmadığı görülmüştür. Ciroların hesaplanmasına ilişkin olarak; dosya konusu işlem ortak kontrolden tek kontrole geçiş niteliği taşıdığından, devralan tarafın cirosu hesaplanırken devre konu hedef şirketlerden elde ettiği ciroları hesaba katılmamıştır.

I. SONUÇ

Düzenlenen rapora ve incelenen dosya kapsamına göre;

130 Bildirim konusu işlemin 4054 sayılı Kanun'un 7. maddesi ve bu maddeye dayanılarak çıkarılan 2010/4 sayılı "Rekabet Kurulu'ndan İzin Alınması Gereken Birleşme ve Devralmalar Hakkında Tebliğ" kapsamında olduğuna, ancak aynı Tebliğ'de

¹ T.C. Merkez Bankası döviz alış kuru ile (31.12.2009 tarihi itibarıyla 1 Euro = 2,1603 TL) TL'ye dönüştürülerek sunulmuştur.

11-12/214-68

öngörülen eşiklerin aşılmaması nedeniyle izne tabi olmadığına OYBİRLİĞİ ile karar verilmiştir.