

**Rekabet Kurumu Başkanlığından,**

**REKABET KURULU KARARI**

**Dosya Sayısı** : 2017-5-15 (Ortak Girişim)  
**Karar Sayısı** : 17-17/260-111  
**Karar Tarihi** : 24.05.2017

**A. TOPLANTIYA KATILAN ÜYELER**

**Başkan** : Prof. Dr. Ömer TORLAK  
**Üyeler** : Arslan NARİN, Adem BİRCAN, Şükran KODALAK, Mehmet AYAN

**B. RAPORTÖRLER** : Serap TOPALÖMER, Esra KÜÇÜKİKİZ

**C. BİLDİRİMDE**

**BULUNAN** : Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş.  
Temsilcisi: Av. Umut KOLCUOĞLU  
Sağlam Fikir Sokak, Kelebek Çıkmazı No:5, 34394,  
Esentepe/İstanbul

- (1) **D. DOSYA KONUSU:** European Bank for Reconstruction and Development'in Nef EBRD Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'nin azınlık paylarını devralması yolu ile Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş. ile European Bank for Reconstruction and Development arasında bir ortak girişim kurulması işlemine izin verilmesi talebi.
- (2) **E. DOSYA EVRELERİ:** Kurum kayıtlarına 26.04.2017 tarih, 2842 sayı ve 03.05.2017 tarih, 2979 sayı ile giren bildirim üzerine düzenlenen 17.05.2017 tarih ve 2017-5-15/Öİ sayılı Devralma Ön İnceleme Raporu görüşülerek karara bağlanmıştır.
- (3) **F. RAPORTÖR GÖRÜŞÜ:** İlgili raporda, bildirim konusu işleme izin verilmesinde sakınca bulunmadığı ifade edilmiştir.

**G. İNCELEME VE DEĞERLENDİRME**

- (4) Bildirim konusu işlem, European Bank for Reconstruction and Development'in (EBRD) halihazırda Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş.'nin (NEF)<sup>1</sup> kontrolünde olan NEF EBRD Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'nin (NEF EBRD) sermayesinin %(.....) temsil eden paylarını devralması yoluyla EBRD ile NEF arasında ortak girişim kurulması işlemidir.
- (5) Bildirim Formunda, NEF EBRD'nin işlemin gerçekleştirilmesi amacıyla 2017 yılının Mart ayında kurulduğu belirtilmektedir<sup>2</sup>. Bunun yanı sıra, işlemin kapanışını takiben NEF EBRD'nin her bir proje için kuracağı özel amaçlı şirketler (ÖAŞ) üzerinden konut inşaatı, geliştirilmesi, satışı ve pazarlaması ile öğrenci yurtlarının inşaatı, geliştirilmesi, kiraya verilmesi ve yönetimi alanlarında faaliyet göstereceği ifade edilmektedir.
- (6) Bildirim Formunda işlemin taraflar arasında 20 Mart 2017 tarihinde imzalanan "Pay Sahipliği ve Sermayeye İştirak Sözleşmesi" (Sözleşme) kapsamında gerçekleştirileceği belirtilmektedir.
- (7) 2010/4 sayılı Rekabet Kurulundan İzin Alınması Gereken Birleşme ve Devralmalar Hakkında Tebliğ'in (2010/4 sayılı Tebliğ) 5. maddesinin üçüncü fıkrasında; "*Bağımsız bir iktisadi varlığın tüm işlevlerini kalıcı olarak yerine getirecek bir ortak girişimin oluşturulması, bu maddenin birinci fıkrasının (b) bendi kapsamında bir devralma işlemidir.*"

<sup>1</sup> Bildirim Formunda NEF'in Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş.'nin faaliyetlerini yürütürken kullandığı marka olduğu belirtilmektedir.

<sup>2</sup> NEF EBRD'nin hâlihazırda herhangi bir faaliyeti ve cirosu bulunmamaktadır.

*Bu tür işlemlerde, işlem taraflarının her biri devralan olarak kabul edilir.” hükmüne yer verilmiştir. Bildirim konusu işlem, NEF ve EBRD’nin konut inşaatı, geliştirilmesi, satışı ve pazarlaması ile öğrenci yurtlarının inşaatı, geliştirilmesi, kiraya verilmesi ve yönetimi pazarlarında faaliyette bulunacak bir ortak girişim şirketi oluşturmalarına ilişkindir. 2010/4 sayılı Tebliğ’in yukarıda yer verilen maddesi anlamında devralma niteliğinde bir ortak girişim işleminden bahsedebilmek için aranan koşullar; kurulan ortak girişim şirketinin, kurucu teşebbüsler tarafından “ortak kontrol” altında tutulması ve kurulan şirketin “bağımsız bir iktisadi varlık” niteliği taşımasıdır.*

- (8) Sözleşme’nin; yönetim kurulunun yapısına, genel kurul ve yönetim kurulu toplantı ve karar nisaplarına, özel nisapların öngörüldüğü durumlara ilişkin düzenlemelerinin incelenmesinden, şirket yönetiminin yapılanma biçimi ve bazı önemli ve stratejik kararlar bakımından EBRD ve NEF’in olumlu oyunun bulunması şartının arandığı dolayısıyla şirketin NEF ve EBRD tarafından ortaklaşa kontrol edileceği anlaşılmaktadır.
- (9) “Bağımsız bir iktisadi varlık niteliği taşıma” kriteri ile kurulacak olan ortak girişimin kurucularından bağımsız olarak ilgili pazarda faaliyetlerini kalıcı olarak sürdürebilen ayrı bir teşebbüs olarak tanımlanıp tanımlanamayacağını tespit etmek amaçlanmaktadır. Bildirim Formunda yer alan bilgiler incelendiğinde, kurulacak olan ortak girişimin ana şirketlerden ayrı bir yönetime sahip olacağı değerlendirilmektedir. Bununla birlikte; ortak girişimin faaliyetlerini her bir proje için kuracağı ÖAŞ’ler üzerinden gerçekleştireceği, bu ÖAŞ’ler üzerinde tek kontrol sahibi olacağı ve faaliyet göstereceği pazarlara erişimi ve pazarlardaki varlığı ile ana şirketlerden bağımsız olacağı anlaşılmaktadır. Dolayısıyla, yukarıdaki bilgiler göz önüne alındığında işlem sonrasında kurulacak olan ortak girişimin bağımsız bir iktisadi varlık niteliği taşıyacağı değerlendirilmektedir.
- (10) Bu çerçevede, bildirim konu işlem ile kurulacak ortak girişim şirketinin 2010/4 sayılı Tebliğ’in 5. maddesindeki esaslar çerçevesinde bir devralma niteliğinde olduğu sonucuna ulaşılmıştır. Dosya mevcudu bilgi ve belgelerde yer verilen ciro bilgilerinden, tarafların cirolarının 2010/4 sayılı Tebliğ’in 7. maddesinin birinci fıkrasında öngörülen eşikleri aştığı ve dolayısıyla bildirim konusu işlemin Rekabet Kurulu’nun iznine tabi olduğu tespit edilmiştir.
- (11) 2010/4 sayılı Tebliğ uyarınca, bildirim konusu işlemde etkilenme ihtimali olan ve taraflardan iki veya daha fazlasının aynı ürün pazarında faaliyette bulunduğu ya da taraflardan en az bir tanesinin bir diğerinin faaliyet gösterdiği herhangi bir ürün pazarının alt veya üst pazarında ticari faaliyette bulunduğu ilgili ürün pazarları etkilenen pazarları oluşturmaktadır.
- (12) İşlem taraflarından NEF, ağırlıklı olarak konut, öğrenci yurdu, toplu konut, ofis ve diğer gayrimenkuller olmak üzere her türlü binanın inşaatı, satın alınması, kiraya verilmesi ve satışı, öğrenci yurtlarının işletilmesi ve yurtiçi/yurtdışı müteahhitlik hizmetleri verilmesi alanlarında faaliyet göstermektedir.
- (13) Diğer işlem tarafı EBRD “Avrupa İmar ve Kalkınma Bankası’nın Kuruluşuna İlişkin Anlaşma”nın (“EBRD’nin Kuruluşuna İlişkin Anlaşma”) 28 Mart 1991 tarihinde yürürlüğe girmesi ile kurulan ve yatırımlarını piyasa ekonomilerinin kurulmasını desteklemek için bir araç olarak kullanan çok taraflı bir kalkınma bankasıdır. EBRD iyi yapılandırılmış ve finansal açıdan güçlü projeler için kredi ve sermaye sağlamak ve hükümetler ve uluslararası finans kuruluşları ile birlikte çalışarak teknik danışmanlık hizmeti vermektedir. Bunun yanı sıra, borç alanlara finansman erişimi sağlamak üzere teminat sağlamak ve girişim büyüme programları ile iş danışmanlık hizmetleri vermektedir.
- (14) İşlem taraflarınca kurulacak ortak girişim NEF EBRD ise konut inşaatı, geliştirilmesi, satışı ve pazarlaması ile öğrenci yurtlarının inşaatı, geliştirilmesi ve kiraya verilmesi pazarlarında faaliyet gösterecektir.

## 17-17/260-111

- (15) Bildirim Formunda yer alan bilgilere göre, tarafların Türkiye'deki faaliyetleri incelendiğinde NEF ile NEF EBRD'nin faaliyetleri arasında, NEF EBRD'nin faaliyet göstereceği alanlarda yatay anlamda bir örtüşme meydana geleceği anlaşılmaktadır. Bu sebeple, bildirim konu işlemin değerlendirilmesi bakımından kesin bir ilgili ürün pazarı tanımı yapılmaksızın "konut inşaatı ve geliştirilmesi" ve "öğrenci yurtlarının inşaatı ve geliştirilmesi/işletilmesi" pazarları Türkiye'de işlemten etkilenen pazarlar olarak ele alınmıştır. Öte yandan, diğer işlem tarafı EBRD'nin Türkiye'de farklı sektörlerde çeşitli yatırımları bulunmakla birlikte "konut inşaatı ve geliştirilmesi" ve "öğrenci yurtlarının inşaatı ve geliştirilmesi/işletilmesi" alanları ile yatay ya da dikey anlamda örtüşen herhangi bir faaliyeti bulunmamaktadır.
- (16) NEF'in "konut inşaatı ve geliştirilmesi" pazarındaki pazar payının (.....) ve "öğrenci yurtlarının inşaatı ve geliştirilmesi/işletilmesi" pazarındaki pazar payının (.....) gibi düşük seviyelerde olduğu, etkilenen pazarlarda faaliyet gösteren rakip teşebbüslerin sayısının fazla olduğu dikkate alındığında, işlem sonrasında Türkiye'de etkilenen pazarlarda 4054 sayılı Rekabetin Korunması Hakkında Kanun'un 7. maddesi anlamında herhangi bir rekabet endişesinin gündeme gelmeyeceği değerlendirilmektedir.
- (17) Ayrıca, işlem taraflarından sadece NEF'in, NEF EBRD'nin faaliyet göstereceği pazarlarda faaliyetinin olduğu ve pazar payının düşüklüğü dikkate alındığında, işlemin taraflar arasında koordinasyona yol açabilecek bir işlem olmadığı anlaşılmaktadır.

## H. SONUÇ

- (18) 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 yasaklanan nitelikte hakim durum yaratılmasının veya mevcut hakim durumun güçlendirilmesinin ve böylece 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.