

Rekabet Kurumu Başkanlığından,

REKABET KURULU KARARI

Dosya Sayısı : 2012-5-41 (Ortak Girişim)
Karar Sayısı : 12-26/760-214
Karar Tarihi : 16.05.2012

A. TOPLANTIYA KATILAN ÜYELER

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

B. RAPORTÖR : Ayşe Özlem UZUN

**C. BİLDİRİMDE
BULUNAN**

: Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
Temsilcisi: Dr. Kemal Tahir SU
Turan Güneş Blv. No: 100/20 Yıldız/Ankara

- (1) **D. DOSYA KONUSU: Tekfen Holding A.Ş. ile Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. arasında kurulacak ortak girişim işlemine izin verilmesi talebi.**
- (2) **E. DOSYA EVRELERİ:** Kurum kayıtlarına 10.04.2012 tarih ve 3153 sayılı ile giren 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 07.05.2012 tarih ve 2012-5-41/Öİ sayılı Ön İnceleme Raporu görüşülerek karara bağlanmıştır.
- (3) **F. RAPORTÖR GÖRÜŞÜ:** İlgili raporda; 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 olduğu, ancak 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 verilebileceği ifade edilmiştir.

G. İNCELEME VE DEĞERLENDİRME

- (4) Bildirim konusu işlem, Tekfen Holding A.Ş. (TEKFEN) ile Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. (RÖNESANS) arasında, iki kısmi bölünme suretiyle bir ortak girişim şirketi kurulmasına ilişkindir.
- (5) TEFKEN, inşaat, tarım, endüstri, finans, gayrimenkul, dış ticaret ve tekstil alanlarında faaliyet gösteren şirketler topluluğunu bünyesinde barındıran bir holding şirkettir. RÖNESANS, Rönesans şirketler grubunun ticari gayrimenkul geliştirme ve yatırım alanında faaliyet gösteren bir şirkettir. Doğrudan RÖNESANS tarafından kontrol edilen Florya Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş. (FLORYA) ise işyeri, alışveriş merkezi, ticaret merkezi, turistik tesisler, rezidans, turizm ve konaklama tesisleri, fabrika, atölye ve diğer her türlü elektrik, elektronik, dijital, klima, ısıtma ve havalandırma projelerinin hazırlanması, teknik müşavirlik ve kontrollük, müteahhitlik ve taşeronluk hizmetlerinin verilmesi ve inşaatlarının yapılması amacıyla kurulmuş bir şirkettir. Florya'nın aktifinde ortak girişim işlemine konu proje amaçları için kullanılacak arsaların bir bölümü yer almaktadır.
- (6) Bunun gibi, TEKFEN bünyesinde kurulan Toros Tarım San. ve Tic. A.Ş. (TOROS), gübre ve gübre ile ilgili ham, işlenmiş veya yarı işlenmiş maddelerin, tarımsal ürünlerin, gıda maddelerinin, süt ve süt mamullerinin ve her çeşit sebze, meyve ve hayvansal

gıda maddelerinin üretimi, imali, alımı ve satımı konularında faaliyet göstermekte olan bir şirkettir. FLORYA gibi TOROS da aktifinde, ilgili proje amaçları için kullanılacak arsaların bir bölümünü barındırmaktadır.

- (7) 27 Mart 2012 tarihinde TEKFEN ile RÖNESANS arasında imzalanan Hissedarlar Sözleşmesine göre RÖNESANS ve TEKFEN, projenin gerçekleştirilmesi için, FLORYA üzerinde eşit pay oranına ve eşit yönetim haklarına sahip olacak şekilde bir ortak girişim şirketi kuracaklardır. Bu amaçla TOROS, mülkiyetinde bulunan TEKFEN taşınmazlarını kısmi bölünme yoluyla Tefken Gayrimenkul A.Ş. (TEFKEN GAYRİMENKUL)'ye aynı sermaye olarak koyacak ve TEKFEN GAYRİMENKUL tarafından bu sermaye artışı sırasında ihraç edilen hisseler, TOROS'un kontrolünde bulunduğu TEKFEN'e ve mevcut azınlık pay sahiplerine payları oranında verilecektir. TEFKEN GAYRİMENKUL, bünyesine aktarılan taşınmazları, izleyen süre içerisinde yeniden kısmi bölünme yoluyla FLORYA'ya net defter değerleri üzerinden aynı sermaye olarak koyacak ve sermaye artırımı yoluyla elde edilecek olan FLORYA hisseleri, TEKFEN GAYRİMENKUL aktifine alınacaktır. İkinci kısmi bölünme işleminin tamamlanmasını takiben, FLORYA tarafından gayrimenkul üzerinde olan alışveriş merkezi ve rezidans projesi gerçekleştirilecektir.
- (8) Dosya mevcudu bilgi ve belgeler incelendiğinde, kurulacak ortak girişimde ortak kontrol şartının sağlandığı görülmüştür. Ancak bir ortak girişimin 2010/4 sayılı Tebliğ kapsamında birleşme ve devralma sayılabilmesi için ortak kontrol altında bir teşebbüsün bulunmasının yanı sıra ortak girişimin bağımsız bir iktisadi varlık olarak ortaya çıkması da gerekmektedir. Söz konusu işlem incelendiğinde, ortak girişim şirketinin taraflardan bağımsız bir iktisadi varlık olarak faaliyet göstereceği de tespit edilmiştir.
- (9) 2010/4 sayılı Tebliğ'in 7. maddesinde yer alan ciro eşikleri açısından değerlendirildiğinde ise, TEFKEN'in 2011 yılı Türkiye cirosunun (.....) TL ve RÖNESANS'ın 2011 yılı tahmini cirosunun (.....) TL olup tarafların cirolarının ayrı ayrı otuz milyon TL eşiğini aştığı görülmüştür. Bunun gibi tarafların Türkiye ciroları toplamı da (.....) TL olup yüz milyon TL eşiğini aşmaktadır. Bu sebeple, başvuru konusu işlemin izne tabi bir devralma işlemi olduğu anlaşılmıştır.
- (10) Tarafların toplam pazar payları açısından bakıldığında ise 2011 yılı yurt içi inşaat pazarında elde edilen gelirler bakımından TEKFEN'in payının %(.....) RÖNESANS'ın payının ise %(.....)'n altında olduğu görülmüştür. Dolayısıyla, toplamda tarafların etkilenen pazardaki payları (.....)'ün altında kalmaktadır. Bu çerçevede, başvuru konusu devralma işleminin 4054 sayılı Rekabetin Korunması Hakkında Kanun'un 7. maddesi kapsamında hakim durum yaratan veya pazardaki hakim durumu güçlendiren bir sonuç doğurmayacağı kanaati hasıl olmuştur.

H.SONUÇ

- (11) 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 tâbi 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 OYBİRLİĞİ ile karar verilmiştir.