

Rekabet Kurumu Başkanlığından,

REKABET KURULU KARARI

Dosya Sayısı : 2022-6-040 (Devralma)
Karar Sayısı : 22-52/780-322
Karar Tarihi : 23.11.2022

A. TOPLANTIYA KATILAN ÜYELER

Başkan : Birol KÜLE
Üyeler : Ahmet ALGAN (İkinci Başkan), Şükran KODALAK,
Hasan Hüseyin ÜNLÜ, Ayşe ERGEZEN,
Cengiz ÇOLAK, Berat UZUN

B. RAPORTÖRLER : Elif Sıdıka SARI YILDIZ, Enes YASAN, Merve KIZILYAR,
Fatih ARSLAN

**C. BİLDİRİMDE
BULUNAN**

: - PD Turizm ve Gayrimenkul Anonim Şirketi
Temsilcisi: Av. Seray ÖZSOY YAVUZ
Ayazağa Mah. Azerbaycan Cad. No:3B Vadistanbul B1 Ofis
Blok Kat:26 Bağımsız Bölüm No:58 Sarıyer/İSTANBUL

- (1) **D. DOSYA KONUSU:** Asta Cennetköy Turizm ve İşletmecilik Anonim Şirketi'nin paylarının bir kısmının PD Turizm ve Gayrimenkul Anonim Şirketi tarafından devralınması işlemi.
- (2) **E. DOSYA EVRELERİ:** Rekabet Kurumu (Kurum) kayıtlarına 14.11.2022 tarih ve 32912 sayılı yazı ile intikal eden bildirim üzerine düzenlenen 16.11.2022 tarih ve 2022-6-040/Öİ sayılı 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 Astaş Gayrimenkul Yatırım ve Turizm Anonim Şirketi'nin (ASTAŞ) tam kontrolünde bulunan Asta Cennetköy Turizm ve İşletmecilik Anonim Şirketi'nin (ASTA) paylarının %(.....) PD Turizm ve Gayrimenkul Anonim Şirketi (PD TURİZM) tarafından devralınacağı ve PD TURİZM'in ASTAŞ ile birlikte ASTA üzerinde ortak kontrole sahip olacağı belirtilerek söz konusu işleme 4054 sayılı Rekabetin Korunması Hakkında Kanun (4054 sayılı Kanun) ve 2010/4 sayılı Rekabet Kurulu'ndan İzin Alınması Gereken Birleşme ve Devralmalar Hakkında Tebliğ (2010/4 sayılı Tebliğ) çerçevesinde izin verilmesi talep edilmiştir.
- (5) ASTAŞ ile PD TURİZM arasında 25.10.2022 tarihinde Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi akdedilmiştir. Gerekli izinlerin alınması akabinde 28.02.2023 tarihinde taraflar arasında Pay Satın Alma Sözleşmesi ve Hissedarlık Sözleşmesi'nin imzalanması planlanmaktadır. Pay Satın Alma Sözleşmesi'nin imzalanması ile birlikte paylarının (.....)'sinin PD TURİZM'e devredileceği belirtilmektedir.
- (6) Taraflar arasında imzalanan Hissedarlık Sözleşmesi'nin 14.2. maddesi uyarınca, ASTA'nın Yönetim Kurulu ASTAŞ ve PD TURİZM tarafından (.....) atanacak (.....) üyeden oluşacaktır. Hissedarlık Sözleşmesi'nin 14.8.10. maddesi uyarınca birtakım hususlarda ASTA, ASTAŞ ve PD TURİZM tarafından aday gösterilen yönetim kurulu üyelerinin (.....) karar alınamayacaktır. Bu çerçevede Pay Sahipleri Sözleşmesi'nde

sayılan başlıca hususlar aşağıda yer almaktadır:

(.....)¹

- (7) Pay Sahipleri Sözleşmesi'ndeki düzenlemeler dikkate alındığında ASTAŞ ve PD TURİZM'in ASTA üzerinde ortak kontrole sahip olacağı değerlendirilmektedir.
- (8) 2010/4 sayılı Tebliğ'in 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. Bu tür işlemlerde, işlem taraflarının her biri devralan olarak kabul edilir."* hükmüne yer verilmiştir. Anılan hüküm çerçevesinde, ortak girişimler bakımından aranan koşullar; kurulan ortak girişim şirketinin, kurucu teşebbüsler tarafından ortak kontrol altında tutulması ve kurulan şirketin, bağımsız bir iktisadi varlık (tam işlevsellik) niteliği taşımasıdır.
- (9) İktisadi bağımsızlık; ortak girişimin, stratejik kararların alınması bakımından taraflarından tamamen ayrı hareket etmesini değil, operasyonel anlamda bağımsız faaliyette bulunabilmesini ifade etmektedir. Bu kapsamda, bir ortak girişimin bağımsız iktisadi varlık olarak değerlendirilebilmesi için; bağımsız olarak faaliyet göstermek için yeterli kaynaklara sahip olması, ana şirketlerin belirli bir işlevi ötesinde faaliyet göstermesi, satış ve satın alma işlemlerinde ana şirketlere bağımlı olmaması ve kalıcı olarak faaliyet göstermesi gerekmektedir.
- (10) Bu çerçevede bildirim formunda devre konu ortak girişimin mevcut durumda bağımsız faaliyet göstermek üzere yeterli kaynaklara sahip olduğu, işlem sonrasında iktisadi bağımsızlığına etki edecek bir değişiklik öngörülmediği, bu itibarla tam işlevsel nitelikte olduğu belirtilmiştir.
- (11) 2010/4 sayılı Tebliğ'in 5. maddesinin ilk fıkrasının (b) bendine göre kontrolde kalıcı değişiklik meydana getirecek şekilde bir teşebbüsün tamamının ya da bir kısmının doğrudan veya dolaylı kontrolünün bir ya da daha fazla teşebbüs tarafından devralınması 4054 sayılı Kanun'un 7. maddesi kapsamında birleşme veya devralma işlemi sayılır. Başvuru konusu devralma işleminin gerçekleşmesi ile birlikte hâlihazırda ASTAŞ tarafından tek kontrol edilen ASTA, ASTAŞ ile PD TURİZM'in ortak kontrolüne geçecektir. Planlanan işlem sonrasında devre konu teşebbüsün kontrol yapısında kalıcı değişiklik meydana gelecek olmasından ötürü anılan işlemin 2010/4 sayılı Tebliğ'in 5. maddesinin birinci fıkrası kapsamında bir devralma işlemi olduğu değerlendirilmiştir. Bunun dışında işlem taraflarının ciroları 2010/4 sayılı Tebliğ'in 7. maddesinin birinci fıkrasında öngörülen eşikleri aştığından, işlem izne tabidir.
- (12) PD TURİZM Türkiye'de otel ile tatil köyü işletmeciliği ve gayrimenkul yatırımları ile iştigal etmektedir. PD TURİZM hâlihazırda Yalıkavak, Bodrum'da bulunan Resort SPA butik otelin sahibi ve işletmecisidir. PD TURİZM küresel alanda doğrudan faaliyette bulunmamakla birlikte teşebbüsün kontrolüne sahip olan Pasha Development LLC ve ana iştiraki Pasha Holding LLC'nin bankacılık, finans, otelcilik, yatırım ve brokerlik, sigorta, inşaat, turizm, seyahat acenteliği ve teknoloji alanlarında faaliyetleri bulunmaktadır.
- (13) Ortak girişim tarafı ASTAŞ'ın Türkiye genelinde markalı gayrimenkul projelerinin geliştirilmesi, inşası, satışı, kiralanması ve işletilmesi faaliyetleri ile iştigal etmektedir. Teşebbüsün Türkiye dışında faaliyeti bulunmamaktadır.

¹ (.....)

- (14) Ortak girişim ASTA ise, otel vb. konaklama yerlerinin faaliyetleri (günlük temizlik, restoran) ile iştiğal etmektedir. ASTA, Mandarin Oriental Hotel Group ile Bodrum Gököy Mevkii'ndeki Mandarin Oriental Bodrum Otel'in iştiğal etmekte olup, ASTA'nın Türkiye'de ve küresel anlamda başkaca faaliyeti bulunmamaktadır. Bildirim formunda yer verilen bilgiler göz önünde bulundurulduğunda; devralan ve devre konu teşebbüslerin otelcilik hizmetleri pazarında faaliyet gösterdikleri; dört yıldızlı ve beş yıldızlı otel ile tatil köyü iştiğal etmekte oldukları anlaşılmaktadır.
- (15) Bu çerçevede ASTA ve PD TURİZM'in faaliyetlerinin yatay olarak örtüştüğü ilgili ürün pazarının dört yıldızlı ve beş yıldızlı otel ile tatil köyü iştiğal etmekte olduğu pazarı olarak belirlenebileceği, ilgili coğrafi pazarın ise payları devre konu ve devralan teşebbüsün otellerinin bulunduğu Muğla ili Bodrum ilçesi olarak belirlenebileceği; bildirim formunda verilen bilgilerden 2022 yılında dört yıldızlı ve beş yıldızlı otel ile tatil köyü iştiğal etmekte olduğu pazarında PD TURİZM'in oda sayısına göre pazar payının %(.....), yatak sayısına göre pazar payının ise %(.....) olduğu; devre konu ASTA'nın oda sayısına göre pazar payının %(.....), yatak sayısına göre pazar payının ise %(.....) olduğu; dolayısıyla tarafların yatay örtüşmenin gerçekleştiği ilgili pazarlardaki pazar paylarının çok düşük olması nedeniyle, bildirim konu iştiğal neticesinde tarafların faaliyetleri arasında meydana gelecek yatay örtüşmenin pazarda rekabeti bozucu bir etkisinin olmayacağı; bildirim konu iştiğalın herhangi bir mal veya hizmet piyasasındaki etkin rekabetin önemli ölçüde azaltılması sonucunu doğurmayacağı kanaatine varılmıştır.

H. SONUÇ

- (16) 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.