

Rekabet Kurumu Başkanlığından,

REKABET KURULU KARARI

Dosya Sayısı : 2008-3-130 (Devralma)
Karar Sayısı : 08-49/693-269
Karar Tarihi : 31.7.2008

A. TOPLANTIYA KATILAN ÜYELER

10

Başkan : Prof. Dr. Nurettin KALDIRIMCI
Üyeler : Süreyya ÇAKIN, Mehmet Akif ERSİN,
Dr. Mustafa ATEŞ, İsmail Hakkı KARAKELLE

B. RAPORTÖRLER: Aydın ÇELEN, Nazlı UĞURLU

**C. BİLDİRİMDE
BULUNAN**

20

: Corio Yatırım Holding A.Ş.
Temsilcisi: Av. Saadet Aslı KUCUROĞLU
Pekin & Bayar Ortak Avukat Bürosu
Ahular Sokak No.15, 34337 Etiler / İstanbul

D. TARAFLAR

: Corio N.V.
Jacobsweeer, St. Jacobsstraat 200, 3511BT
Utrecht, HOLLANDA

Corio Yatırım Holding A.Ş.
Edin Suner Plaza, Meydan S. No:14-5A, 34335 Akatlar/İstanbul

30

VIB North America B.V.
Jacobsweeer, St. Jacobsstraat 200, 3511BT
Utrecht, HOLLANDA

Bocan B.V.
Jacobsweeer, St. Jacobsstraat 200, 3511BT
Utrecht, HOLLANDA

40

Patio Onroerend Goed B.V.
Jacobsweeer, St. Jacobsstraat 200, 3511BT
Utrecht, HOLLANDA

Nurettin EROĞLU
Şenlikköy, Mektep M. Dirsek S. No:4/4 Florya/İstanbul

Şahin EROĞLU
Şenlikköy, Mektep M. Dirsek S., No:4/2 Florya/İstanbul

Ümmet EROĞLU
Şenlikköy, Mektep M. Dirsek S., No:4/1 Florya/İstanbul

50

Yavuz EROĞLU

Şenlikköy, Mektep M. Dirsek S., No:4/3 Florya/İstanbul

Raci Nazmi ÖZDOYURAN

Aydogdu M. Hükümet C. No:304 Tekirdağ

Melda ÖZDOYURAN

Aydogdu M. Hükümet C. No:304 Tekirdağ

60

Gülten ÖZDEMİR

Rüştübey S. Bozbey Kardeşler Apt. No:1-6 D.7

Gayrettepe Beşiktaş/İstanbul

E. DOSYA KONUSU: TIM Trakya İş Merkezi Yatırım ve Ticaret A.Ş. hisselerinin Corio Yatırım Holding A.Ş., Corio N.V., VIB North America B.V., Bocan B.V. ve Patio Onroerend Goed B.V. tarafından devralınması işlemine izin verilmesi talebi.

70 **F. DOSYA EVRELERİ:** Kurum kayıtlarına 7.7.2008 tarih, 4304 sayı ile giren bildirim üzerine, 4054 sayılı Rekabetin Korunması Hakkında Kanun'un 7. maddesi ile 1997/1 sayılı Rekabet Kurulu'ndan İzin Alınması Gereken Birleşme ve Devralmalar Hakkında Tebliğ'in ilgili hükümleri uyarınca yapılan inceleme sonucu düzenlenen 25.7.2008 tarih ve 2008-3-130/Öİ-08-AÇ sayılı Birleşme/Devralma Raporu, 25.7.2008 tarih ve REK.0.07.00.00-120/142 sayılı Başkanlık Önergesi ile 08-49 sayılı Kurul toplantısında görüşülerek karara bağlanmıştır.

G. RAPORTÖRLERİN GÖRÜŞÜ: İlgili Rapor'da;

80 -bildirim konusu işlemin, 4054 sayılı Kanun'un 7. maddesine dayanılarak çıkarılan 1997/1 sayılı Tebliğ kapsamında izne tabi bir devir işlemi olduğu, bununla birlikte devralma işlemi ile ilgili pazarda 4054 sayılı Kanun'un 7. maddesi çerçevesinde yeni bir hakim durumun yaratılmasının veya mevcut bir hakim durumun güçlendirilerek, rekabetin önemli ölçüde sınırlandırılmasının söz konusu olmaması nedeniyle işleme izin verilebileceği,

- Öte yandan Hissedarlar Sözleşmesi'nde yer alan rekabet yasağının süresinin, ilk ve ikinci kapanış tarihleri arasında ve ayrıca son kapanış tarihinden itibaren iki yıl olacak şekilde düzenlenmesinin makul olacağı,

90 sonuç ve kanaatine ulaşıldığı ifade edilmektedir.

H. İNCELEME VE DEĞERLENDİRME

H.1. Taraflar

H.1.1. Devralan Taraflar (Alıcılar): Corio N.V., Corio Yatırım Holding A.Ş. (Corio Yatırım A.Ş.), VIB North America B.V. (VIB), Bocan B.V. ve Patio Onroerend Goed B.V. (Patio)

100 Corio N.V., Hollanda yasaları uyarınca kurulmuş başlıca faaliyet alanı dünya çapında varlıklara yatırım yapmak olan, Türkiye’de ise alışveriş merkezleri yapımı ve işletimi işi ile iştigal eden halka açık bir şirkettir. Kontrolüne sahip olduğu şirketlerin tamamı özellikle AVM gibi gayrimenkul yatırımı projeleri ve bu projelerin yönetimi için kurulmuş şirketlerdir.

110 Corio N.V., Patio’nun hisselerinin %99’una, VIB’in hisselerinin tamamına; dolaylı olarak da Corio Yatırım’ın ve Bocan B.V.’nin hisselerinin tamamına sahiptir. Tablo 1’de Corio N.V.’nin Türkiye’de hissesine sahip olduğu şirketler, bu şirketlerdeki payları ve bu şirketlerin sahibi olduğu alışveriş merkezleri (AVM), Tablo 2’de ise Corio N.V. ve kontrolündeki şirketlerin Türkiye’de elde ettikleri cirolar gösterilmektedir.

Tablo 1 - Corio’nun Hissesine Sahip Olduğu Şirketler

Şirket	AVM	Şehir	Pay (%)
Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Akmerkez	İstanbul	47,00
Corio Yatırım Holding A.Ş.			100,00
Miratur Turizm İnşaat ve Ticaret A.Ş.	Adacenter	Adapazarı	100,00
Tan Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş.	Teraspark	Denizli	46,92
GAC Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	Akkoza Bahçeşehir	İstanbul	25,00
Corio Yönetim Hizmetleri Ltd. Şti			100,00
Corio Gayrimenkul Yönetimi ve Yatırım Ltd. Şti	365	Ankara	100,00
Saf Gayrimenkul Geliştirme İnşaat ve Ticaret A.Ş.	Acıbadem	İstanbul	7
Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.			10

(Kaynak: Bildirim Formu)

Tablo 2 - Corio Grubu 2007 yılı Ciroları

Şirket Adı	Ciro'nun Temelini Oluşturan Faaliyet	2007 Ciro (YTL)
Corio Grubu	Tüm Türkiye faaliyetlerinden elde ettiği ciro	(.....)
Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Akmerkez AVM'nin bağımsız bölümlerinin kiralanmasından elde edilen kira geliri	(.....)
Tan Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş.	Teras Park Alışveriş Merkezi	(.....)
Miratur Turizm İnşaat ve Ticaret A.Ş.	Ada Center Alışveriş Merkezi	(.....)
Corio Gayrimenkul Yönetimi ve Yatırım Ltd. Şti	"365" AVM	(.....)
GAC Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	-	(.....)
Corio Yatırım Holding A.Ş.	-	(.....)
Corio Yönetim Hizmetleri Ltd. Şti	-	(.....)
Saf Gayrimenkul Geliştirme İnşaat ve Ticaret A.Ş.	-	(.....)
Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	Akmerkez AVM'nin bağımsız bölümlerinin kiralanmasından elde edilen kira geliri	(.....)
ACT 4 Gayrimenkul Geliştirme Yatırım İnşaat ve Ticaret Anonim Şirketi	-	(.....)

(Kaynak: Bildirim Formu)

120 Tablo 2’den de görüldüğü üzere GAC Gayrimenkul Yatırım A.Ş., Corio Yatırım Holding A.Ş., Corio Yönetim Hizmetleri Ltd. Şti. Saf Gayrimenkul Geliştirme İnşaat ve Ticaret A.Ş. ve Corio Gayrimenkul Yönetimi ve Yatırım Ltd. Şti.’nin 2007 cirosu yoktur.

Corio N.V.'nin yönetim kurulu üyeleri; Gerardus Henricus Wilhelmus Groener, Frederic Yves Marie Fontaine ve Jan Gerard Hars'dan Corio Yatırım Holding A.Ş.'nin yönetim kurulu üyeleri ise Gerardus Henricus Wilhelmus Groener, Jan Gerard Hars, Koray Özgül ve Hızır Gökhan Harunoğlu'ndan oluşmaktadır.

H.1.2. TIM Trakya İş Merkezi Yatırım ve Ticaret A.Ş. (TIM)

130

TİM 21.11.2006 tarihinde kurulmuş olup, maliki bulunduğu Tekirdağ'daki gayrimenkul üzerinde alışveriş merkezi inşa etmektedir. Alışveriş merkezinin inşaatının tamamlanmasını müteakip TİM, planlanan kapalı inşaat alanı 75.000 metrekare olan ve brüt kiralanabilir alanı 30.000 metrekare olan alışveriş merkezinin sahibi olacaktır. Şirketin hissedarlık yapısı aşağıdaki tabloda sunulmaktadır:

Tablo 3 - TIM hissedarlık yapısı

Hissedarın Adı	Payı (%)
Nurettin Eroğlu	20
Ümmet Eroğlu	20
Şahin Eroğlu	20
Yavuz Eroğlu	20
Melda Özdoğuran	5
Raci Nazmi Özdoğuran	5
Gülten Özdemir	10
Toplam	100,00

(Kaynak: Bildirim Formu)

140

TİM'in halihazırda mevcut tek faaliyeti, sahibi olduğu Tekirdağ'da bulunan gayrimenkul üzerinde alışveriş merkezi inşa etmektir ve alışveriş merkezinin henüz inşaat aşamasında olmasından dolayı, elde ettiği bir cirosu yoktur. Şirketin işlem öncesi yönetim kurulu üyeleri; Nurettin Eroğlu (Başkan), Şahin Eroğlu (Başkan Yardımcısı), Yavuz Eroğlu, Ümmet Eroğlu ve Raci Nazmi Özdoğuran'dan oluşmaktadır.

Devreden taraflar olan Nurettin Eroğlu, Şahin Eroğlu, Ümmet Eroğlu, Yavuz Eroğlu bundan sonra Eroğlu grubu; Raci Nazmi Özdoğuran, Melda Özdoğuran, Gülten Özdemir ise Özdoğuran grubu olarak anılacaktır.

150

H.2. İlgili Pazar

H.2.1. İlgili Ürün Pazarı

1997/1 sayılı Tebliğ'in 4. maddesine göre, devralma işlemlerinde devre konu mal veya hizmetlerle tüketicinin gözünde fiyatı, kullanım amaçları ve nitelikleri bakımından aynı sayılan mal veya hizmetlerden oluşan pazar ilgili ürün pazarını oluşturmaktadır. Dolayısıyla belirli bir ürün ve onunla yüksek ikame edilebilirliği olan diğer ürünlerden oluşan pazar ilgili ürün pazarının tanımında temel alınmaktadır.

160

Başvuru konusu işlemde Alıcılar, İstanbul, Denizli, Malatya, Ankara ve Adapazarı illerinde alışveriş merkezi işletmeciliği işi ile iştigal etmektedirler. Devre konu TİM ise henüz herhangi bir faaliyette bulunmamakla beraber, Tekirdağ'da üzerine alışveriş merkezi inşaatı yapılması kararlaştırılmış bir gayrimenkulün sahibidir. Eğer ilgili ürün

170 pazarı "inşaat ve gayrimenkul yatırımı pazarı", ilgili coğrafi pazar olarak "Türkiye Cumhuriyeti Sınırları" olacak şekilde tespit edilirse, TİM'in henüz daha inşası bitmemiş bir alışveriş merkezine sahip olması ve başkaca bir faaliyetinin bulunmaması nedeniyle ilgili ürün pazarında henüz bir pazar payına ve gelire sahip olmamasından dolayı, bildirim konusu işlem sonucunda tarafların toplam pazar payında bir değişiklik olmayacaktır.

İlgili ürün pazarı "*alışveriş merkezi işletmeciliği*" ve ilgili coğrafi pazar "*Tekirdağ ili*" olarak belirlendiği takdirde ise yine hem TİM'in henüz üzerine alışveriş merkezi inşa edilmekte olan bir gayrimenkule sahip olması nedeniyle ilgili ürün pazarında henüz bir pazar payına ve gelire sahip olmamasından dolayı hem de Corio N.V.'nin Tekirdağ'da herhangi bir faaliyetinin bulunmamasından dolayı devralma, pazarda yoğunlaşmaya yol açmayacaktır.

180 28.1.2008 tarih ve 06-04/56-M sayılı İlgili Pazarın Tanımlanmasına İlişkin Kılavuz'un 20. maddesinde "...inceleme konusu işlem, gerek ürün gerekse de coğrafi açıdan olası alternatif pazar tanımları çerçevesinde rekabet açısından endişeler yaratmıyor ya da alternatif tüm tanımlar açısından rekabeti bozucu bir etki söz konusu oluyorsa pazar tanımı yapılmayabilir." denilerek rekabetçi endişe yaratmayan işlemlerde Kurul'un ilgili pazar tanımlamayabileceği ifade edilmiştir.

Bu çerçevede yoğunlaşma yaratmayacağı düşünülen dosya konusu işleme ilişkin ilgili ürün pazarı ve ilgili coğrafi pazar tanımı yapılmasına gerek olmadığı sonucuna varılmıştır.

190 H.3.Yapılan Tespitler ve Hukuki Değerlendirme

H.3.1. İşlemin Değerlendirilmesi

200 Bildirime konu işlem, TİM'in sermayesinin tamamına tekabül eden tüm hisselerin Corio N.V., Corio Yatırım A.Ş., VIB, Bocan B.V. ve Patio (hep birlikte Alıcılar) tarafından devralınmasıdır. Alıcılar, TİM'in hisselerini alışveriş merkezi alanında yatırım amacıyla iktisap etmek istemektedirler. İşlem, taraflar arasında ayrı ayrı 21.9.2007 tarihinde imzalanan Hisse Satın Alma Taahhüdü Sözleşmeleri, 23.6.2008 tarihli Hisse Senedi Satın Alma Taahhüt Sözleşmesinin Tadil Edilmesi İçin Düzenlenen Tadilat Protokolü, 23.6.2008 tarihli Hissedarlar Sözleşmesi ve 21.9.2007 ve 23.6.2008 tarihlerinde imzalanan Kredi Sözleşmeleri tarafından düzenlenmektedir. Bildirim formundan işlemin iki aşamalı olduğu anlaşılmaktadır. İşlemin iki aşamalı olmasının nedeni, Corio N.V.'nin proje tamamlanana kadar finansman sağlayacak olmasıdır.

210 İlk kapanışı Eroğlu Grubu, Özdoğuran Grubu, Corio Yatırım Holding A.Ş. ve TİM arasında akdedilmiş olan Hissedarlar Sözleşmesi düzenlemektedir. Bu sözleşmeye göre, Kurul'dan izin alınmasını müteakip Corio Yatırım A.Ş., TİM'in artırılmış sermayesinin %10'unu temsil edecek olan hisseleri sermayeye katılma yolu ile sermaye artış tarihi itibarıyla satın alacaktır (işlemin ilk kapanışı). İlk kapanış itibarıyla TİM'in hissedarlık yapısı Tablo 4'te sunulduğu gibi olacaktır:

Tablo 4 - TİM'in ilk kapanış sonrası hissedarlık yapısı

Hissedar	Hisse Grubu	Pay (%)
Eroğlu Grubu (Nurettin Eroğlu, Ümmet Eroğlu, Şahin Eroğlu ve Yavuz Eroğlu)	A	70
Özdoyuran Grubu (Melda Özdoyuran, Raci Nazmi Özdoyuran ve Gülten Özdemir)	B	20
Corio Yatırım Holding A.Ş.	C	10
Toplam	A+B+C	100

(Kaynak: Bildirim Formu)

220 Söz konusu sözleşmede, Corio'nun hisselerin kalan %90'ını almayı planladığı, hissedarların da satmayı planladığı bilgisi yer almaktadır. Sözleşmede yönetim kurulunun dört A grubu, bir B grubu, bir de C grubu hissedarlardan olmak üzere altı kişiden oluştuğu ve kararların oy çokluğu ile alındığı ifade edilmektedir. Ancak sadece şirketin devamlılığını ve finansal durumunu önemli ölçüde etkileyebilecek çok önemli kararların alınmasında yönetim kurulu üyelerinin tamamının olumlu oyu gerekmektedir. Bunun yanı sıra, AVM malzeme ve ekipman alınmasına ilişkin Leasing sözleşmeleri haricinde, TİM tarafından finansal kuruluşlardan kredi alınması veya kredi verilmesine ilişkin her türlü sözleşme ve/veya anlaşma Corio Gayrimenkul Yönetimi ve Yatırım Ticaret Ltd. Şti.'nin CEO'su olan Koray Özgün veya haleflerinin önceden yazılı onayına bağlı olduğu belirtilmektedir.

230 Alıcılar son kapanış tarihinde Eroğlu Grubu ve Özdoyuran Grubu'na ait olan, şirketin sermayesinin %90'ını temsil eden hisseleri de alacaklardır. Söz konusu hisseler tamamen Corio N.V. ve kontrolündeki şirketlerin kontrolüne geçecek olmakla birlikte, henüz hisselerin teşebbüs içi dağılımı belirlenmemiştir. Bununla beraber, Özdoyuran Grubu ve Eroğlu Grubu ile ayrı ayrı imzalanan Hisse Satın Alma Taahhüdü Sözleşmeleri'nde Corio Gayrimenkul Yönetimi ve Yatırım Ticaret Ltd Şti, Bocan B.V.,VIB, Patio ve Corio N.V.'nin alıcı taraflar olduğu açıktır. Söz konusu sözleşmelerde satıcıların alışveriş merkezinin proje, teknik şartnameler ve yapı ruhsatına göre anahtar teslim en geç 31.12.2008 tarihine kadar faaliyet göstermeye hazır bir şekilde tamamlanacağını ve bu tarihten sonra kiralanmaya uygun toplam alanın minimum %(...) 'inin kiracılara kiralanmış olacağını kabul taahhüt ve garanti ettikleri belirtilmektedir. Satıcıların finansmana ihtiyacı olduğundan TİM'in, Reluxo International S.A.'dan (.....) Euro'ya kadar kredi alacağı da Corio N.V. tarafınca taahhüt edilmektedir. Sözleşmelere göre kapanış, devredilen hisselerin satışı ve satın alımı ile söz konusu sözleşmede öngörülen işlemlerin ve faaliyetlerin kapanış tarihinde tamamlanmasını ifade etmektedir. Bununla beraber satıcıların yükümlülüklerini yerine getirmemeleri durumunda sözleşmenin fesih edilebileceği belirtilmiştir.

250 İşlemin değerlendirilmesi bakımından öncelikle kontrol değişikliğinin varlığına bakılması gerekmektedir. İlk kapanışla birlikte Eroğlu grubunun şirketteki payı %70 seviyesinde olmakla beraber, şirketin devamlılığını ve finansmanını etkileyecek konularda Corio ve Özdoyuran grubunun olumlu oyu olmadıkça karar alınamamaktadır. Bu nedenle son kapanışa kadar şirketin, tarafların ortak kontrolü altında olacağını belirtmek ve bir ortak girişimden bahsetmek mümkündür. Ancak, taraflar arasında imzalanan Hissedarlar Sözleşmesinde açıkça belirtildiği üzere, tarafların asıl amacı, son kapanış tarihi itibari ile şirket hisselerinin tamamının Corio grubuna devrini gerçekleştirmektir. Bu nedenle, iki kapanış tarihi arasındaki geçiş dönemindeki ortak kontrol ile birlikte tarafların ikinci kapanış tarihinde

260 gerçekleştirmek istedikleri mutlak kontrol değişikliğini de dikkate almak yerinde olacaktır. Bu çerçevede, işlemlerin sonucunda ilk kapanış ile birlikte ortak kontrolün ve ikinci kapanış ile birlikte mutlak kontrolün Corio N.V.'ye geçecek olmasından dolayı, bildirim konusu işlem, 1997/1 sayılı Tebliğ'in 2. maddesi anlamında bir devralma işlemidir.

Bunun yanı sıra dosya mevcudu bilgi ve belgeden, yalnız Corio Grubu'nun Türkiye'de elde ettiği 2007 yılı toplam cirosunun (.....) YTL (..... YTL) olduğu anlaşılmıştır. 1997/1 sayılı Tebliğ'in 4. maddesinde belirtilen 25 milyon YTL ciro eşiği aşıldığından diğer verilere bakılmaksızın, anılan işlem Kurul'un iznine tabidir.

Devir işlemi ile tüm ilgili pazar tanımları altında, TİM'in henüz pazarda faaliyeti bulunmamasından dolayı teşebbüslerin pazar paylarında bir değişiklik olmayacaktır.

H.3.2. Rekabet Yasağının Değerlendirilmesi

Hissedarlar Sözleşmesi'nin rekabet yasağına ilişkin maddesi aşağıda sunulmaktadır:

280 “(.....TİCARİ SIR.....). (...)
(.....TİCARİ SIR.....).”

Bu maddede getirilen rekabet yasağı devralma işlemine özgüdür ve yan sınırlama olarak değerlendirilmelidir. Ancak söz konusu rekabet yasağı ortak kontrolün bitişinden ve/veya son kapanış tarihinden sonra da devam edebilir görünmektedir. Bu nedenle, rekabet yasağının süresinin, iki kapanış tarihi arasında ve ayrıca son kapanış tarihinden itibaren üç yıl olacak şekilde düzenlenmesinin yerinde olacağı kanaatine varılmıştır.

290 I. SONUÇ

Düzenlenen rapora ve incelenen dosya kapsamına göre;

1- Bildirim konusu işlemin 4054 sayılı Kanun'un 7. maddesi ve bu maddeye dayanılarak çıkarılan 1997/1 sayılı “Rekabet Kurulu'ndan İzin Alınması Gereken Birleşme ve Devralmalar Hakkında Tebliğ” kapsamında izne tabi olduğuna, işlem sonucunda aynı Kanun maddesinde belirtilen nitelikte hâkim durum yaratılmasının veya mevcut bir hâkim durumun güçlendirilmesinin ve böylece rekabetin önemli ölçüde azaltılmasının söz konusu olmaması nedeniyle işleme izin verilmesine,

300 2- Hissedarlar Sözleşmesi'nde yer alan rekabet etmeme yükümlülüğünün, ilk ve ikinci kapanış tarihleri arasında ve ayrıca son kapanış tarihinden itibaren üç yıl olacak şekilde düzenlenmesi halinde yan sınırlama kabul edilmesine

OYBİRLİĞİ ile karar verilmiştir.