

**Rekabet Kurumu Başkanlığından,**

**REKABET KURULU KARARI**

**Dosya Sayısı** : 2012-5-59 (Devralma)

**Karar Sayısı** : 12-38/1113-364

**Karar Tarihi** : 18.07.2012

**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, Reşit GÜRPINAR

**B. RAPORTÖR** : Ayşe Özlem UZUN

**C. BİLDİRİMDE**

**BULUNAN** : Midas Holdco I, Midas Holdco II ve Midas TopCo

Temsilcisi: Av. Galip Murat SELÇUK

Bilim Sk. No: 5 Sun Plaza, Kat: 11-12 34398 Maslak/İstanbul

- (1) **D. DOSYA KONUSU:** Redevco Retail Belgium Comm. V. tarafından kontrol edilen, Türkiye'de kurulu şirketlerin bir kısmının hisselerinin diğer kısmının ise mal varlığı ve işletmelerinin The Blackstone Group L.P.'nin Lüksemburg merkezli bağlı ortaklarına devri işlemine izin verilmesi talebi.
- (2) **E. DOSYA EVRELERİ:** Kurum kayıtlarına en son 26.06.2012 tarih ve 5158 sayılı ile giren bildirim üzerine düzenlenen 12.07.2012 tarih ve 2012-5-59/Öİ sayılı Devralma Ön İnceleme Raporu görüşülerek karara bağlanmıştır.
- (3) **F. RAPORTÖR GÖRÜŞÜ:** İlgili raporda, bildirim konu işleme izin verilebileceği görüşü ifade edilmiştir.

**G. İNCELEME VE DEĞERLENDİRME**

- (4) **G.1. Bildirim Konusu İşlem**
- (5) Bildirim konusu işlem, REDEVCO BELGIUM tarafından kontrol edilen Türkiye'de kurulmuş REDEVCO Şirketleri'nden REDEVCO Beş, REDEVCO Altı ve REDEVCO Sekiz'in hisselerinin tamamının ve REDEVCO Bir, REDEVCO Üç ile REDEVCO Dört'ün kontrolünde olan alışveriş merkezlerinin (Erzurum AVM, Gordion AVM, Magnesia AVM) ise mal varlığı ve işletmelerinin BLACKSTONE'un Lüksemburg merkezli bağlı ortaklıklarına devrine ilişkindir. BLACKSTONE tarafından kontrol edilen söz konusu bağlı ortaklıklar ("MİDAS Şirketleri"), MİDAS I, MİDAS II ve MİDAS TOPCO şirketlerinden meydana gelmektedir.
- (6) Çerçeve Sözleşme kapsamında, REDEVCO Bir, REDEVCO Üç ve REDEVCO Dört'ün tüm mal varlıkları ve hisseleri MİDAS I'e devredilecektir. Bu çerçevede Erzurum AVM, Gordion AVM ve Magnesia AVM işletmelerinin maliki MİDAS I ve dolayısıyla BLACKSTONE olacaktır.
- (7) Edirne ve Manisa XXL Hisse Alım Sözleşmesi uyarınca MİDAS II, REDEVCO Beş'in ve REDEVCO Sekiz'in her birinin hissesinin %(.....)'üne sahip olacak, dolayısıyla bu şirketlerin nihai hissedarı BLACKSTONE olacaktır.
- (8) Yönetim Şirketi Hisse Alım Sözleşmesi uyarınca ise MİDAS TOPCO ve dolayısıyla BLACKSTONE, REDEVCO Altı'nın hisselerinin %(.....)'ünü satın alıp şirketin nihai hissedarı olacaktır.
- (9) Başvuruya ilişkin olarak belirtilmesi gereken önemli bir gelişme ise, 06.07.2012 tarih ve 5414 sayılı ile Kurum kayıtlarına intikal eden ve ilgili devralma işleminde adı geçen Gordion Alışveriş Merkezi'nin bulunduğu taşınmazın mülkiyetinin ilgili taraflar arasında listelenen REDEVCO Grup şirketlerinden herhangi birine ait olmadığı, mülkiyetin tapu

sicil kayıtlarında görüldüğü üzere Redevco Üç Emlak Geliştirme İnşaat Yatırım ve Ticaret Anonim Şirketi'ne ait olduğu, buna rağmen Redevco Üç Emlak Geliştirme İnşaat Yatırım ve Ticaret Anonim Şirketi'nin ilgili taraflardan biri olarak bildirilmediği yönündeki ihbardır.

## G.2. 2010/4 sayılı Tebliğ 4054 sayılı ve Kanun'un 7. Maddesi Açısından Değerlendirme

- (10) 2010/4 sayılı Rekabet Kurulundan İzin Alınması Gereken Birleşme ve Devralmalar Hakkında Tebliğ (Tebliğ)'in birleşme veya devralma sayılan hallerin belirlendiği 5. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendine göre, *“Bir veya daha fazla teşebbüsün tamamının ya da bir kısmının doğrudan veya dolaylı kontrolünün, hisse ya da mal varlığının satın alınmasıyla, sözleşmeyle veya diğer bir yolla bir ya da daha fazla teşebbüs veya halihazırda en az bir teşebbüsü kontrol eden bir ya da daha fazla kişi tarafından devralınması”* 4054 sayılı Kanun'un 7. maddesi kapsamında birleşme veya devralma işlemi sayılmaktadır. İlgili maddenin ikinci fıkrasında ise kontrol, *“ayrı ayrı ya da birlikte, fiilen ya da hukuken bir teşebbüs üzerinde belirleyici etki uygulama olanağı sağlayan haklar, sözleşmeler veya başka araçlarla meydana getirilebilir. Bu araçlar özellikle bir teşebbüsün mal varlığının tamamı ya da bir kısmı üzerinde mülkiyet veya işletilmeye müsait bir kullanma hakkı, bir teşebbüsün organlarının oluşumunda ya da kararları üzerinde belirleyici etki sağlayan haklar veya sözleşmelerdir.”*
- (11) Söz konusu işlemde, REDEVCO Bir, REDEVCO Üç ve REDEVCO Dört'ün (.....), dolayısıyla Magnesia AVM, Erzurum AVM ve Gordion AVM'nin menkul ve gayrimenkul varlıklarının ve hisselerinin (.....) MİDAS I'e, REDEVCO Beş'in ve REDEVCO Sekiz'in her birinin hissesinin (.....) MİDAS II'ye, bunun yanı sıra REDEVCO Altı'nın hisselerinin (.....) MİDAS TOPCO'ya devredilmektedir. İşlem neticesinde devre konu şirketler üzerindeki kontrol, MİDAS Şirketleri vasıtasıyla BLACKSTONE'a geçmiş olacaktır. Bu sebeple ilgili işlem, Tebliğ'in 5. maddesi anlamında bir devralma niteliğindedir.
- (12) Tebliğ'in 7. maddesi uyarınca, *“.....işlem taraflarından birinin dünya cirosunun beş yüz milyon TL'yi ve diğer işlem taraflarından en az birinin Türkiye cirosunun beş milyon TL'yi aşması halinde”* söz konusu işlemin hukuki geçerlilik kazanabilmesi için Kurul'dan izin alması zorunludur.
- (13) Taraflardan BLACKSTONE'un 2011 yılı dünya cirosu (.....)<sup>1</sup> TL, Türkiye'deki REDEVCO şirketlerinin<sup>2</sup> 2011 yılında net satışları toplamı (.....) TL olarak bildirilmiştir. İlgili işlemde Tebliğ'de öngörülen eşiğin aşıldığı görülmüştür. Bu sebeple işlemin izne tabi olduğu anlaşılmıştır.
- (14) 4054 sayılı Rekabetin Korunması Hakkında Kanun (Kanun)'un 7. maddesinde *“Hakim durum yaratmaya veya hakim durumlarını daha da güçlendirmeye yönelik olarak ülkenin bütünü yahut bir kısmında herhangi bir mal veya hizmet piyasasındaki rekabetin önemli ölçüde azaltılması sonucunu doğuracak şekilde”* gerçekleştirilen birleşme veya devralma işlemlerinin hukuka aykırı ve yasak olduğu düzenlenmiştir. Dosya konusu işlemin Kanun'un 7. maddesi kapsamında hakim durum yaratıp yaratmadığı incelenmiştir.
- (15) Türkiye çapında yapılacak bir değerlendirmede, devre konu Gordion AVM, Erzurum AVM ve Magnesia AVM'nin (.....) m<sup>2</sup> olan toplam kiralanabilir alanının<sup>3</sup> Türkiye'deki tüm alış

<sup>1</sup> TCMB'nin 31 Aralık 2011 efektif alış kuru (1,8889) üzerinden çevrilmiştir.

<sup>2</sup> Taraf temsilcisi Beste DEMİR, Redevco Belgium'un içinde bulunduğu holdingin şirketi COFRA'nın konsolide dünya cirosu bulunmadığı, farklı ülkelerde farklı sektörlere ait ayrı cirolarının olduğu, bunların her ülkeden ayrı ayrı temin edilmesinin uzun zaman alacağı, COFRA'nın Türkiye cirosunun ise Redevco Şirketleri'nin cirosundan ibaret olduğunu ifade etmiştir.

<sup>3</sup> 2012 yılı ilk çeyreği itibarıyla.

veriş merkezlerinin toplam kiralanabilir alanı olan 7.488.470 m<sup>2</sup> içindeki payı %(. . . . .) çıkmaktadır<sup>4</sup>.

- (16) Öte yandan Ankara, Erzurum ve Manisa illeri bazında yapılacak bir değerlendirmede ise, Ankara'da Gordion'un pazar payı %(. . . . .), Manisa'da Magnesia'nın pazar payı %(. . . . .) olmaktadır. Bildirim Formu'nda, Manisa'da Magnesia dışında %(. . . . .) pazar payı ile Kipa Salihli ve %(. . . . .) pay ile Kipa Turgutlu alışveriş merkezlerinin olduğu belirtilmiştir. Mevcut durumda Erzurum'daki tek alışveriş merkezi Erzurum Alışveriş Merkezi'dir. Dolayısıyla pazar payı %(. . . . .)'dür. Bununla birlikte, Bildirim Formu'nda yer alan bilgilere göre, Erzurum'da Redema Grup, toplam kiralanabilir alanının (. . . . .) m<sup>2</sup> olması beklenen Kervansaray Alışveriş Merkezi'ni geliştirmektedir. Bildirim Formu'nda ayrıca, MNG Grup'un 2013 yılında bir alışveriş merkezi kurmayı planladığı, Moonlight Perakendecilik ve Ticaret A.Ş. tarafından işletilen 3M ve 5M alışveriş merkezlerinin de yakın dönemde hizmete açılacağı bilgilerine de yer verilmiştir.
- (17) Ancak, mevcut işlemde, devralan tarafın Türkiye'de bu pazarda faaliyet göstermemesi sebebiyle herhangi bir pazar payı bulunmamakta, dolayısıyla devir işlemi pazarda yoğunlaşma yaratmayan ve sadece kontrolün el değiştirmesinden ibaret olan bir işlem niteliği arz etmektedir. Bu açılardan değerlendirildiğinde başvuru konusu devralma işleminin, ilgili ürün pazarlarında hakim durum yaratılması ve bunun sonucunda rekabetin önemli ölçüde azaltılması sonucunu doğuracak nitelikte olmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

#### **Kurum'a İntikal Eden İhbarın Değerlendirilmesi**

- (18) Kurum kayıtlarına 06.07.2012 tarih ve 5414 sayı ile Gordion Alışveriş Merkezi'nin bulunduğu taşınmazın mülkiyetinin ilgili taraflar arasında listelenen REDEVCO Grup şirketlerinden herhangi birine ait olmadığı, mülkiyetin tapu sicil kayıtlarında görüldüğü üzere REDEVCO Üç Emlak Geliştirme İnşaat Yatırım ve Ticaret Anonim Şirketi'ne ait olduğu, buna rağmen REDEVCO Üç Emlak Geliştirme İnşaat Yatırım ve Ticaret Anonim Şirketi'nin ilgili taraflardan biri olarak bildirilmediği yönünde bir ihbar intikal etmiştir.
- (19) İhbara konu olan iddialar, Bildirim Formu ve Çerçeve Sözleşme'de yer verilen bilgiler kapsamında değerlendirildiğinde iddiaları destekler veriler ortaya konamamıştır. Zira, Bildirim Formu'nun çeşitli bölümlerinde REDEVCO Üç'ün "*Türk Kanunlarına göre usulünce kurulmuş ve mevcudiyetini sürdürmekte olan bir anonim şirket olduğu ve Ankara Gordion AVM'nin maliki*" olduğu bilgilerine yer verilmektedir. Bunun gibi Çerçeve Sözleşme'de "Tanımlar ve Yorumlar" Kısmı'nda Gordion Satıcısı, "(. . . . .)" açıklamasına yer verilmektedir. Bu bakımdan dosya mevcudu bilgiler, REDEVCO Üç'ün taraflardan biri olarak bildirilmediği ve Gordion AVM'nin maliki olarak REDEVCO Üç'ün belirtilmediği yönündeki iddialarını doğrulamamaktadır.

<sup>4</sup> Pazar payları hesaplanırken, Rekabet Kurulu'nun 31.07.2008 tarih ve 08-49/690-266 sayılı Bayrampaşa Center Gayrimenkul Tic. Ltd. Şti.-Carrefour SA kararı ve 05.04.2007 tarih ve 07-30/298-114 sayılı Corio kararı doğrultusunda, AVM'lerin Türkiye'deki toplam alanı içindeki pay dikkate alınmıştır.

## H. SONUÇ

(20) Düzenlenen rapora ve incelenen dosya kapsamına göre,

1-) 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

2-) Kurum kayıtlarına 06.07.2012 tarihinde 5414 sayı ile giren ihbar ile ilgili olarak herhangi bir işlem yapılmasına yer olmadığına

OYBİRLİĞİ ile karar verilmiştir.