

Rekabet Kurumu Başkanlığından,

REKABET KURULU KARARI

Dosya Sayısı : 2020-5-005 (Devralma)
Karar Sayısı : 20-12/140-77
Karar Tarihi : 27.02.2020

A. TOPLANTIYA KATILAN ÜYELER

Başkan : Birol KÜLE
Üyeler : Arslan NARİN (İkinci Başkan), Şükran KODALAK,
Ahmet ALGAN, Hasan Hüseyin ÜNLÜ, Ayşe ERGEZEN

B. RAPORTÖRLER: Serap TOPALÖMER, A. Ogün KARAGÜLLE, Gizem HEKİM

C. BİLDİRİMDE

BULUNAN : - Generali Real Estate S.p.A
- Apleona Real Estate GmbH
Temsilcisi: Av. Ceyda TABAK METİN
Fener Kalamış Cad. Atlas Apt. No: 12 D: 15 Kadıköy/İstanbul

(1) **D. DOSYA KONUSU:** Generali Real Estate S.p.A.'nın tam kontrolünde bulunan Sansa Beteiligungsverwaltungs GmbH'nin ortak kontrolünün Apleona Real Estate GmbH tarafından devralınması işlemi.

(2) **E. DOSYA EVRELERİ:** Rekabet Kurumu kayıtlarına 10.01.2020 tarih ve 254 sayılı ile giren bildirim üzerine düzenlenen 20.02.2020 tarih ve 2020-5-005/Ö sayılı Devralma Ön İnceleme Raporu görüşülerek karara bağlanmıştır.

(3) **F. RAPORTÖR GÖRÜŞÜ:** İlgili raporda özetle; dosya konusu işleme izin verilmesinde sakınca olmadığı ifade edilmiştir.

G. İNCELEME VE DEĞERLENDİRME

(4) Bildirime konu başvuruda Generali Real Estate S.p.A'nın (GENERALI RE) tam kontrolüne sahip olduğu Sansa Beteiligungsverwaltungs GmbH'nin (SANSA) hisselerinin %(.....)'ının Apleona Real Estate GmbH (APLEONA RE) tarafından devralınması işlemine izin verilmesi talep edilmiştir. Bu şekilde SANSA'nın GENERALI RE ve APLEONA RE'nin ortak kontrolüne geçeceği belirtilmiştir.

(5) 2010/4 sayılı Rekabet Kurulundan İzin Alınması Gereken Birleşme ve Devralmalar Hakkında Tebliğ'in (2010/4 sayılı Tebliğ) 5. maddesinin üçüncü fıkrası hükmü çerçevesinde, bir ortak girişimin anılan Tebliğ kapsamında devralma işlemi sayılabilmesi için i) ortak kontrol altında bir teşebbüsün bulunması ve ii) ortak girişimin bağımsız bir iktisadi varlık (tam işlevsel) olarak ortaya çıkması unsurlarının birlikte sağlanması gerekmektedir.

(6) Planlanan işlemin gerçekleştirilmesi kapsamında, imzalanan Ön Protokol uyarınca, GENERALI RE, GENERALI GROUP'un Avusturya portföyü ile ilgili tüm mülk yönetimi işini, yeni kurulan iştiraki SANSA'ya devredecektir. Daha sonra APLEONA RE, SANSA hisselerinin %(.....)'ını devralacak, tam kontrolden ortak kontrole geçilerek kontrolde kalıcı bir değişiklik meydana gelecektir. (.....)¹.

¹ İlgili terim esasen "Geschäftsführer" olup sözleşmenin Türkçe tercümesinde "Genel Müdür" olarak geçmektedir. Bununla birlikte sözleşmede ayrıca bir yönetim kuruluna yer verilmemiş ve yönetim kurulunun yapması beklenen işler yönetici müdürlerin görev alanında sayılmıştır. Yine Bildirim

- (7) Yukarıdaki açıklamalar çerçevesinde, GENERALI RE ve APLEONA RE'nin SANSA üzerinde ortak şekilde belirleyici etki sağlama imkânına sahip olacağı ve kontrolde kalıcı değişiklik meydana geleceği, bu nedenle ortak kontrol şartının sağlandığı anlaşılmıştır.
- (8) Başvuruda, SANSA'nın GENERALI RE'nin faaliyetlerini devralacağı ifade edilmiştir. Halihazırda SANSA'nın herhangi bir ticari faaliyeti bulunmamaktadır. Bildirimde, ortak girişimin bağımsızlığına ilişkin olarak, SANSA'nın yalnızca ana şirketlere yönelik bir görev devralmayacağı, ortak kontrol taraflarına bağımlı olmayacağı ve ticari faaliyetlerini bağımsız bir şekilde gerçekleştirmesini teminen yeterli miktarda çalışana ve ürün portföyüne sahip olduğu beyan edilmiştir. Ayrıca taraflarca mutabık kalınan iş planına göre (.....) üçüncü kişilere yönelik işler kapsamında beklentilere de yer verilmiştir².
- (9) Bahse konu açıklamalardan ortak girişimin bağımsız bir iktisadi varlık olarak hareket etme yeteneğini haiz olduğu kanaatine ulaşılmıştır. Bu çerçevede, SANSA'nın tam işlevsel bir ortak girişim olduğu ve bildirim konusu işlemin 2010/4 sayılı Tebliğ'in 5. maddesi çerçevesinde bir devralma niteliğinde olduğu anlaşılmıştır. Dosya içeriğinden, işlem taraflarının 2018 yılı cirolarının anılan Tebliğ'in 7. maddesinde öngörülen ciro eşiklerini aştığı anlaşıldığından, bildirim konu işlem izne tabidir.
- (10) Ortak girişim taraflarından GENERALI RE'nin iştiraki olduğu GENERALI GROUP dünya çapında birçok ülkede sigorta ve finans hizmetleri sunan uluslararası bir şirketler grubudur. GENERALI RE, grubun Avusturya faaliyetlerini yürütmektedir. GENERALI GROUP'un nihai ana şirketi Assicurazioni Generali S.p.A (ASSICURAZIONI), Türkiye'de Generali Sigorta A.Ş. ve Europ Assistance Yardım ve Destek Hizmetleri Ticaret A.Ş. vasıtasıyla sigorta sektöründe ve otomobil ve yol yardım hizmetleri, konut ve aile hizmetleri, sağlık, gezi ve dinlenme ve yaşam tarzına ilişkin alanlarda, kişiye özel yardım hizmetleri alanlarında faaliyet göstermekte ve ciro elde etmektedir.
- (11) Ortak girişimin diğer tarafı APLEONA RE, bir gayrimenkul ve tesis yönetim şirketi olup Avrupa'da faaliyet göstermektedir. APLEONA RE'nin iştiraki olduğu APLEONA GROUP'un paylarının sahibi olan EQT (EQT Yatırım Fonu VII), portföy şirketleri aracılığıyla Türkiye'de başta mülk yönetimi ve gayrimenkul işleri olmak üzere, (.....) sunulması alanlarında faaliyet göstermektedir. APLEONA GROUP ise Türkiye'de Apleona Real Estate Mülk Yönetim Ticaret Ltd. Şti. ve Apleona HSG Yönetim Hizmetleri ve Ticaret Ltd. Şti. ünvanlı iştirakleri vasıtasıyla faaliyet göstermektedir.
- (12) Başvuruda, SANSA'nın faaliyetlerinin Avusturya ile sınırlı olacağı, bu bağlamda Türkiye özelinde ortak girişimin herhangi bir ürün pazarında faaliyetinin olmayacağı belirtilmiştir. Tarafların Türkiye'deki faaliyet alanlarına bakıldığında ise ortak girişimin faaliyet alanları ile yatay veya dikey olarak örtüşme bulunmadığı anlaşılmaktadır.
- (13) Yapılan açıklamalar ışığında, mevcut işlemin 4054 sayılı Kanun'un 7. maddesi kapsamında herhangi bir pazarda hâkim durum yaratan veya mevcut hâkim durumu güçlendiren ve böylece rekabetin önemli ölçüde azaltılması sonucunu doğuran bir işlem olmadığı kanaatine varılmıştır.

Formu'nda bu kişiler yönetim kurulu üyesi ve başkanı olarak sayılmıştır. Dolayısıyla fiili durum itibariyle ilgili yöneticilerin yönetim kurulu üyeleri gibi itibar görmesi yerinde olacaktır.

² Başvuruda da ortak girişim SANSA'nın devralma sonunda GENERALI RE'nin Avusturya portföyü ile ilgili tüm mülk yönetimi işini üstlenecek olmakla birlikte üçüncü taraflara da benzer hizmetler sunmasının planlandığı vurgulanmıştır.

H. SONUÇ

- (14) 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 hâkim durum yaratılmasının veya mevcut hâkim 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.