

Rekabet Kurumu Başkanlığından,

REKABET KURULU KARARI

Dosya Sayısı : 2008-3-139 (Devralma)
Karar Sayısı : 08-49/694-270
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 Gayrimenkul Yönetimi ve Yatırım Tic. Ltd. Şti.
Temsilcisi: Av. Galip M. SELÇUK
Balcıoğlu & Selçuk Avukatlık Bürosu
Meydan S. No. 28 Beybi Giz Plaza Kat:14 D.52
Maslak/İstanbul

D. TARAFLAR

: Corio Gayrimenkul Yönetimi ve Yatırım Tic. Ltd. Şti.
Edin Suner Plaza Meydan S. No:14/5, 34335 Akatlar/İstanbul

Yavuz YAYLA

Cemil Topuzlu C. 56, Çiftehavuzlar 34728 Kadıköy/İstanbul

30 Park Panel İthalat İhracat İnşaat Taahhüt Tic. A.Ş.
Serenli Kuyu Mevkii, Muallim Köy Gebze/Kocaeli

Park Çelik İnşaat Yapı San. Tic. A.Ş.

Serenli Kuyu Mevkii, Muallim Köy Gebze/Kocaeli

YCC Metal Kimya Sanayi ve Ticaret A.Ş.

Serenli Kuyu Mevkii, Muallim Köy Gebze/Kocaeli

40 Kalyoncu Gayrimenkul Turizm Yatırım Danışmanlık A.Ş.
Adnan Saygun C. Akmerkez E-3 Blok Kat:16 Etiler
Beşiktaş/İstanbul

E. DOSYA KONUSU: Corio Gayrimenkul Yönetimi ve Yatırım Ticaret Ltd. Şti'nin Yaylada Yatırım İşletmecilik A.Ş.'nin hisselerini devralması işlemine izin verilmesi talebi.

50 **F. DOSYA EVRELERİ:** Kurum kayıtlarına 11.7.2008 tarih ve 4437 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 2008-3-139/Öİ-08-AÇ sayılı Birleşme/Devralma Raporu,

25.7.2008 tarih ve REK.0.07.00.00-120/141 sayılı Başkanlık Önergesi ile 08-49 sayılı Kurul toplantısında görüşülerek karara bağlanmıştır.

G. RAPORTÖRLERİN GÖRÜŞÜ: İlgili Rapor'da;

60 -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,

-işlemin ilk aşamasında getirilen rekabet yasağının ve işlemin ikinci aşaması olan tam kontrolün devrinden itibaren 1 yıl olarak belirlenen rekabet yasağının devralma işleminin makul bir yan sınırlaması olarak, işleme verilen iznin kapsamında değerlendirilebileceği,

sonuç ve kanaatine ulaşıldığı ifade edilmektedir.

70 **H. İNCELEME VE DEĞERLENDİRME**

H.1. Taraflar

H.1.1. Corio Gayrimenkul Yönetimi ve Yatırım Tic. A.Ş. (Corio Gayrimenkul)

80 Devralan taraf (alıcı) olan Corio Gayrimenkul'ün kontrolüne sahip 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.

90 Corio Grubu Türkiye genelinde gayrimenkul yatırımı ve AVM işletmeciliği alanında faaliyet göstermektedir. İstanbul ve Ankara gibi büyük şehirlerin dışındaki merkezlerde kurulması planlanan alışveriş merkezlerini odağa alan bir iş anlayışı benimsemekte ve yatırımlarını bu yönde organize etmektedir. Corio Grubu'nun AVM işletmeciliği ve gayrimenkul geliştirme projeleri konusunda deneyiminden yararlanarak, yatırımı kendi açısından en doğru şekilde planlamak ve kontrol edebilmek ve AVM'yi rekabete en uygun bir şekilde işletmeye hazır hale getirmek isteğinden dolayı, teşebbüs AVM geliştirme projelerine inşaat başlamadan dahil olmak istemektedir.

Corio N.V., Corio Gayrimenkul'ün kontrolünün 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	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	"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	(.....)
Corio Real Estate Espana S.L.	Toplam Türkiye Ciro	(.....)
Corio N.V.	Toplam Türkiye Ciro	(.....)
Bocan B.V.	Toplam Türkiye Ciro	(.....)
VIB North America B.V.	Toplam Türkiye Ciro	(.....)
Hoog Catherijne B.V.	Toplam Türkiye Ciro	(.....)

(Kaynak: Bildirim Formu)

Tablo 2'den de anlaşıldığı 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'ün 2007 ciro su yoktur.

110

Corio N.V.'nin yönetim kurulu üyeleri;Gerardus Henricus Wilhelmus Groener, Frederic Yves Marie Fontaine ve Jan Gerard Hars'dan oluşmaktadır.

H.1.2. Yaylada Yatırım İşletmecilik A.Ş. (Yaylada)

Yaylada alışveriş merkezi ve sair gayrimenkullerin işletilmesi, alınıp, satılması hususlarında faaliyet göstermek için kurulmuş bir şirkettir. Hatay ili Frenkçiftliği mevkiinde imara uygun bir araziye üzerine alışveriş merkezi inşa edecek şekilde geliştirmek ve işletmek üzere satın almayı planlamaktadır ve bu amaçla söz konusu arazinin sahipleriyle bir gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi imzalamıştır. Şirketin mevcut ortaklık yapısı aşağıdaki tabloda sunulmaktadır:

120

Tablo 3 - Yaylada'nın devir öncesi ortaklık yapısı

Pay Sahibi	Pay (%)
Kalyoncu	50,00
YCC	47,00
Park Çelik	1,00
Park Panel	1,00
Yavuz Yayla	1,00
Toplam	100,00

(Kaynak: Bildirim formu)

H.1.3. Devreden Taraflar (Satıcılar): Yavuz Yayla, Park Panel İthalat İhracat İnşaat Taahhüt Tic. A.Ş. (Park Panel), Park Çelik İnşaat Yapı San. Tic. A.Ş. (Park Çelik), YCC Metal Kimya Sanayi ve Ticaret A.Ş. (YCC) ve Kalyoncu Gayrimenkul Turizm Yatırım Danışmanlık A.Ş. (Kalyoncu)

130 Yavuz Yayla, 1988 yılında yapı sektöründe faaliyete başlayan Yayla Grubu'nun hakim hissedarı ve yönetim kurulu başkanıdır. Yayla Grubu, 1992 yılına kadar İstanbul'da Caddebostan, Erenköy, Kızıltoprak, Ulus ve Bayramoğlu semtlerinde konut ve süper lüks villaların yapımında faaliyet göstermiştir. 1992-1998 yılları arasında, İstanbul ve Anadolu'da ticaret ve alışveriş merkezleri inşaat ve işletmeleriyle sektördeki çalışmalarını sürdürmüş, 1998-2001 yılları arasında da inşaat sektöründeki faaliyetlerine devam etmiştir. 2001 yılı sonrasında Yayla Grubu sanayi, demir-çelik, inşaat, turizm ve kültür/sanat alanlarında faaliyetlerine devam etmektedir. Yayla grup şirketlerinden Park Panel metal çatı ve cephe kaplamaları, 140 çelik yapı ve profil üretimi; Park Çelik çelik yapı sistemleri ve çelik konstrüksiyon üretimi; YCC prefabrik yapı elemanları pazarlama sac boyama işiyle işigal etmektedir. Yayla Grubu'nun 2007 cirosu (.....) (.....) YTL'dir.

Kalyoncu 2005 yılında kurulmuş bir şirket olup, gayrimenkul yatırımı ve inşaat sektöründe faaliyet göstermektedir. Kalyoncu iştiraklerinin hiçbiri Hatay yöresinde AVM inşaatı ve işletmeciliği işi ile işigal etmemektedir.

H.2. İlgili Pazar

H.2.1. Sektöre İlişkin Genel Bilgiler

150 Türkiye'de perakende sektörü enerji, eğitim ve sağlıktan sonra dördüncü büyük sektör olup, 2006 yılı toplam cirosu 136.9 milyar Dolar'dır. Toplam 2,5 milyon kişiye istihdam sağlayan sektör, 16 milyon metrekare satış alanıyla hizmet vermektedir.

"Türkiye'de perakende pazarı ve AVM'ler için öngörüler 2015" raporunda perakende pazarının gelişimine bağlı olarak organize pazarın önemli bir kurumu olan alışveriş merkezlerinin ticari gayrimenkul yatırımı olarak hızla genişlediği bildirilmiştir. Raporda, inşaat ve planlama aşamasında olan alışveriş merkezlerinin (AVM) 2010 sonuna kadar tamamlanmasıyla Türkiye'nin AVM kapasitesinin hızla genişleyeceğine 160 işaret edilerek, 2010 sonunda AVM sayısının 288'e ulaşacağı öngörülmüştür. AVM'lerde 2010 sonrasında genişlemenin daha sınırlı, istikrarlı ve seçici olacağı tahminine yer verilen raporda, 2015 yılında AVM'lerdeki kiralanabilir alanın 10 milyon metrekare olacağı kaydedilmiştir.

2007'de organize pazarın yüzde 35, geleneksel pazarın ise yüzde 65 paya sahip

olduğu ifade edilen rapora göre, organize pazarın 77.6 milyar dolar, geleneksel pazarın da 144 milyar dolar gelir sağladığı kaydedilmiştir.

170 Alışveriş Merkezleri ve Perakendeciler Derneği (AMPD) verilerine göre 199 alışveriş merkezi (AVM) bulunan sektörde, AVM'lerin %32'si İstanbul'da yer almaktadır. 1000 kişi başına düşen metrekare bazında AVM toplam kullanım alanı Türkiye'de 49,8 m²'dir. Avrupa çapında bakıldığında ise bu oranın en yüksek olduğu ülke 734 m² ile Norveç olduğu, Avrupa ortalamasının ise 200 m² civarında olduğu görülmektedir.

H.2.2. İlgili Ürün Pazarı

180 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.

190 Başvuru konusu işlemde Alıcılar, İstanbul, Denizli, Ankara ve Adapazarı illerinde alışveriş merkezi işletmeciliği işi ile iştigal etmektedirler. Devre konu Yaylada ise henüz herhangi bir faaliyette bulunmamakla beraber, Hatay'da yapılacak bir AVM projesinin sahibidir. Eğer ilgili ürün pazarı "inşaat ve gayrimenkul yatırımı pazarı" ilgili coğrafi pazar olarak "Türkiye Cumhuriyeti Sınırları" olacak şekilde tespit edilirse, Yaylada'nın henüz yatırım aşamasında olması 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 "*Hatay ili*" olarak belirlendiği takdirde ise yine hem Yaylada'nın henüz yatırım aşamasında olması hem de Corio N.V.'nin Hatay'da herhangi bir faaliyeti bulunmamasından dolayı devralma, pazarda yoğunlaşmaya yol açmayacaktır.

200 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.

H.3.Yapılan Tespitler ve Hukuki Değerlendirme

210 H.3.1. İşlemin Değerlendirilmesi

Corio gayrimenkul, Hatay ili Frenkçiftliği mevkiinde imara uygun bir araziye üzerine alışveriş merkezi inşa edecek şekilde geliştirmek ve işletmek üzere satın almayı planlamaktadır ve bu amaçla söz konusu arazinin sahipleriyle bir gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi imzalamış durumda olan Yaylada'nın projesine yatırım yapmak ve

nihai olarak Yaylada'yı satın almak istemektedir. Bildirim konusu işlem 7.7.2008 tarihinde imzalanmış olan Sermaye Taahhüdü ve Hissedarlar Sözleşmesi (Sözleşme) ile düzenlenmiştir. Sözleşme, Corio Gayrimenkul'ün Yaylada'nın hisselerini devralmasını iki aşamalı olarak öngörmektedir.

220

İşlemin ilk aşamasına göre, ön şartların gerçekleşmesi durumunda Satıcılar, Yaylada'nın yeni primli hisse çıkartmasını sağlayacaktır. Şirketin ihraç edeceği yeni primli hisselerle sermaye artışı vasıtasıyla Corio Gayrimenkul iştirak ederek, şirketin %50 ortağı haline gelecektir. Satıcılar ve alıcı'nın bu ortaklığı şirketin arazi üzerindeki AVM'nin inşaatı tamamlanıp her türlü imar ve işletme izninin edinildiği ve AVM'nin halka açıldığı ana kadar sürecektir. Bu süre zarfında alıcı ve satıcılar şirketin yönetiminde ortak kontrole sahip olacaklardır. Sayıları dört ile sınırlı olacak yönetim kurulu üyelerinden ikisi alıcı tarafından atanacak ve önemli kararlarda alıcının atadığı üyelerin her ikisinin de olumlu oyu aranacaktır. Bu süre içerisinde Yaylada'nın hissedarlık yapısı aşağıdaki gibi olacaktır:

230

Tablo 4 - Yaylada'nın ilk aşama sonrası hissedarlık yapısı

Pay Sahibi	Pay (%)
Kalyoncu	25,00
YCC	23,50
Park Çelik	0,50
Park Panel	0,50
Yavuz Yayla	0,50
Corio Gayrimenkul	50,00
Toplam	100,00

(Kaynak: Bildirim Formu)

AVM'nin iskan ruhsatının alınması ve işletmeye açılmaya hazır hale gelerek inşasının tamamlanması ile birlikte alıcı, satıcıların sahip olduğu kalan şirket hisselerini de satın alarak, şirketin %100'ünün mülkiyetini almış olacaktır.

240

Satıcılar, AVM'nin inşa edileceği araziye şu anki sahiplerinden alıcının Yaylada'ya sağlayacağı finansman ile satın alıp geliştirmek istemektedirler. AVM'in tamamlanmasını takiben alıcıya Yaylada'nın geri kalan tüm hisselerini satacaklardır. Bu çerçevede, işlemlerin ilk aşamasıyla ortak kontrolün ve ikinci aşamasıyla mutlak kontrolün Corio N.V.'ye geçecek olmasından dolayı, bildirim konusu işlem 1997/1 sayılı Tebliğ'in 2. maddesi anlamında bir devralma işlemidir.

250

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

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

İşlemi düzenleyen Sermaye Taahhüdü ve Hissedarlar Sözleşmesi'nin 23. maddesinde "(.....TİCARİ SIR.....)" denilmektedir.

260 Bu maddede getirilen rekabet yasağı devralma işlemine özgüdür ve yan sınırlama olarak değerlendirilmelidir. Bildirim formunda, söz konusu maddede geçen "sözleşmenin tarafı oldukları müddet" in AVM'nin açılışını izleyen senenin sonuna kadar olduğu belirtilmektedir. Bu sürenin işlemin ilk aşamasına denk gelen kısmında ortak kontrol olmasından dolayı, rekabet yasağının varlığı koordinasyon riski oluşma ihtimalini ortadan kaldırmaktadır. Satıcı tarafa 7.000 metrekareyi geçmeyen perakendecilik işine girişebilme hakkının da rekabet yasağının sınırlarını daralttığı dikkate alınarak, ikinci aşama olan tam kontrolün devrinden itibaren 1 yıl rekabet yasağının da makul bir süre olduğu kanaatine varılmıştır.

I. SONUÇ

270 Düzenlenen rapora ve incelenen dosya kapsamına göre;

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 olmadığına, bu nedenle bildirim konusu işleme izin verilmesine OYBİRLİĞİ ile karar verilmiştir.