

Rekabet Kurumu Başkanlığından,

**REKABET KURULU KARARI**

Dosya Sayısı : 2005-4-257 (Devralma)  
Karar Sayısı : **05-84/1159-334**  
Karar Tarihi : 15.12.2005

**A. TOPLANTIYA KATILAN ÜYELER**

10

**Başkan** : Mustafa PARLAK  
**Üyeler** : Tuncay SONGÖR, Rıfki ÜNAL, Prof. Dr. Nurettin  
KALDIRIMCI, Süreyya ÇAKIN, Mehmet Akif ERSİN

**B. RAPORTÖRLER** : Serpil YANIK, Hatice AKKAYA KARAYOL

**C. BİLDİRİMDE  
BULUNAN**

20

: - Tepe İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.  
- Tepe Emlak Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş.  
- İzmirtepe Market Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş.  
- Tepe Mobilya Sanayi ve Ticaret A.Ş.  
- Tepe Savunma ve Güvenlik Sistemleri Sanayi A.Ş.  
Temsilcisi: Av. Tuğbay EKİNLİ  
Çitlenbik Sk. No:12 Yıldız Mh. Beşiktaş/İstanbul

**D. TARAFLAR**

30

: - Tepe İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.  
Beytepe Köyü Yolu No:5 Bilkent/Ankara  
- Tepe Emlak Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş.  
Beytepe Köyü Yolu No:5 Bilkent/Ankara  
- İzmirtepe Market Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş.  
Beytepe Köyü Yolu No:5 Bilkent/Ankara  
- Tepe Mobilya Sanayi ve Ticaret A.Ş.  
Beytepe Köyü Yolu No:5 Bilkent/Ankara  
- Tepe Savunma ve Güvenlik Sistemleri Sanayi A.Ş.  
Beytepe Köyü Yolu No:5 Bilkent/Ankara  
- Fina Holding A.Ş.  
Büyükdere Cd. No:129/5 Mecidiyeköy Şişli/İstanbul  
- Anchor Grup SA  
21 Blvd. Sector 6 Bükreş ROMANYA

40

**E. DOSYA KONUSU:** Tepe İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş., Tepe Emlak Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş., İzmirtepe Market Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş., Tepe Mobilya Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Tepe Savunma ve Güvenlik Sistemleri Sanayi A.Ş. (Tepe Grubu)'nin sahip oldukları Anatolia Gayrimenkul

**Pazarlama ve Ticaret A.Ş. (Anatolia Gayrimenkul)'ye ait hisselerin tamamının Fina Holding A.Ş. (Fiba Holding) ve Anchor Grup SA (Anchor) tarafından devralınması işlemine izin verilmesi talebi.**

50 **F. DOSYA EVRELERİ:** Kurum kayıtlarına 2.12.2005 tarih, 8574 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"ın ilgili hükümleri uyarınca düzenlenen 9.12.2005 tarih, 2005-4-257/Öİ-05-SY sayılı Devralma Ön İnceleme Raporu 9.12.2005 tarih, REK.0.08.00.00-120/356 sayılı Başkanlık önergesi ile 05-84 sayılı Kurul toplantısında görüşülerek karara bağlanmıştır.

60 **G. RAPORTÖRLERİN GÖRÜŞÜ:** İlgili Rapor'da, bildirimi yapılan işlemin 4054 sayılı Kanun'un 7. maddesi ve bu Kanun'a dayanılarak çıkarılan 1997/1 sayılı Tebliğ kapsamında bulunduğu; bu işlem sonucunda, ilgili ürün pazarında hakim durum yaratılması veya mevcut bir hakim durumun daha da güçlendirilmesi ve böylece rekabetin önemli ölçüde azaltılmasının söz konusu olmaması nedeniyle, talep edilen iznin verilmesi gerektiği görüşleri ifade edilmiştir.

## **H. İNCELEME VE DEĞERLENDİRME**

### **H.1. İlgili Pazar**

#### **H.1.1. İlgili Ürün Pazarı**

70 Devralınanın faaliyet alanı dikkate alınarak, ilgili ürün pazarı, "ticari amaçlı kullanılmak üzere alışveriş merkezlerindeki taşınmazları kiralama pazarı" olarak tespit edilmiştir.

#### **H.1.2. İlgili Coğrafi Pazar**

Bildirime konu devralma işlemi bakımından coğrafi pazarlar, alışveriş merkezlerinin her biri için ayrı ayrı "İstanbul ili", "Adana ili", "Gaziantep ili" ve "Konya ili" sınırları olarak belirlenmiştir.

### **H.2. Yapılan Tespitler ve Hukuki Değerlendirme**

80 Fiba Grubu şirketlerinden Fina Holding ve Anchor, 30.11.2005 tarihinde imzalanan "Hisse Alım Satım Anlaşması" çerçevesinde Tepe Grubu şirketlerinin Anatolia Gayrimenkul'deki hisselerinin tamamını devralacaklardır. Dolayısıyla, devralma işlemi sonucunda Fiba Grubu, M1 alışveriş merkezlerinde Anatolia Gayrimenkul'ün mülkiyetinde bulunan bölümleri de devralacaktır. Bununla birlikte, devralma işlemi neticesinde M1 alışveriş merkezlerinin yönetim hakları Fiba Grubu'na geçmeyecektir.

90 Söz konusu işlem, Anatolia Gayrimenkul'ün kontrolünde değişiklik meydana geleceği ve devre konu şirketin maliki bulunduğu, faaliyetine esas teşkil eden gayrimenkullerin el değiştirmesi söz konusu olduğu için, 1997/1 sayılı Tebliğ'in birleşme ve devralma sayılan hallerin belirlendiği 2. maddesinin (b) bendinde, *"Herhangi bir teşebbüsün ya da kişinin diğer bir teşebbüsün mal varlığını yahut ortaklık paylarının tümünü veya bir kısmını ya da kendisine yönetimde hak sahibi olma yetkisi veren araçları devralması veya kontrol etmesi"* olarak tanımlanan nitelikte devralmadır.

100 Öte yandan, anılan Tebliğ'in 1998/2 sayılı Tebliğ ile değişik 4. maddesinde yer alan, *"...birleşme veya devralmayı gerçekleştiren teşebbüslerin ülkenin tamamında veya bir bölümünde ilgili ürün piyasasında, toplam pazar paylarının, piyasanın %25'ini aşması halinde veya bu oranı aşmasa bile toplam cirolarının yirmibeş trilyon Türk Lirası'nı aşması halinde Rekabet Kurulundan izin almaları zorunludur."* hükmü ile izne tabi birleşme ve devralmalara pazar payı ve ciro eşiği getirilmiştir. Ayrıca, anılan Tebliğ maddesinin son fıkrası uyarınca teşebbüslerin kısmen devri ile oluşan birleşme ve devirlerde devredilen kısmın cirosu esas alınmaktadır.

110 Devralan Fiba Grubu'nun ilgili pazarda faaliyeti bulunmamaktadır. Devralınan Anatolia Gayrimenkul'ün devre konu M1 Alışveriş Merkezleri'nden 2004 yılında elde ettiği kira gelirleri toplamı ise (.....) YTL.'dir. Öte yandan, Şirketin İstanbul ve Konya'daki pazar payları %25'in altında olup, Adana ve Gaziantep'teki pazar payları sırasıyla %(...) ve %(....)'dür.

Söz konusu bilgiler çerçevesinde, bildirim konusu işlemin 1997/1 sayılı Tebliğ kapsamında izne tabi olduğu anlaşılmaktadır.

120 Bununla birlikte, devralan Fiba Grubu'nun ilgili ürün pazarlarında faaliyeti bulunmaması nedeniyle, devir işlemi sonucunda pazarın yapısı değişmeyeceğinden, 4054 sayılı Kanun'un 7. maddesi anlamında hakim durum yaratılması veya mevcut bir hakim durumun güçlendirilmesinin söz konusu olmayacağı kanaatine varılmıştır.

## I. SONUÇ

130 Düzenlenen rapora ve incelenen dosya kapsamına göre; Tepe İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş., Tepe Emlak Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş., İzmirtepe Market Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş., Tepe Mobilya Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Tepe Savunma ve Güvenlik Sistemleri Sanayi A.Ş.'nin sahip oldukları Anatolia Gayrimenkul Pazarlama ve Ticaret A.Ş.'ye ait hisselerin tamamının Fina Holding A.Ş. ve Anchor Grup SA tarafından devralınması işleminin 4054 sayılı "Rekabetin Korunması Hakkında Kanun"un 7. maddesi ve bu maddeye dayanılarak çıkarılan 1997/1 sayılı "Rekabet Kurulundan İzin Alınması Gereken Birleşme ve Devralmalar Hakkında Tebliğ" kapsamında izne tabi olduğuna; bu işlem sonucunda ilgili pazarlarda, aynı Kanun maddesinde belirtilen hakim durum yaratılması veya mevcut bir hakim durumun daha da güçlendirilmesi ve

**05-84/1159-334**

böylece rekabetin önemli ölçüde azaltılmasının söz konusu olmadığına; bu nedenle, bildirim konusu işleme izin verilmesine OYBİRLİĞİ ile karar verilmiştir.