

Rekabet Kurumu Başkanlığından,

REKABET KURULU KARARI

Dosya Sayısı : 2021-3-007 (Devralma)
Karar Sayısı : 21-18/217-90
Karar Tarihi : 01.04.2021

A. TOPLANTIYA KATILAN ÜYELER

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

B. RAPORTÖRLER : Hakan Deniz KARAKOÇ, Barış BİRCAN, Ahmet Buğra KAZAK

C. BİLDİRİMDE

BULUNAN : - Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.
Temsilcileri: Neyzar ÜNÜBOL, Av. Ali TUNÇSAV, Av. Umut
KOLCUOĞLU
Sağlam Fikir Sok. Kelebek Çıkmazı No. 5, 34394, Esentepe,
İstanbul

- (1) **D. DOSYA KONUSU:** Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin paylarının bir kısmının Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş. tarafından devralınması işlemine izin verilmesi talebi.
- (2) **E. DOSYA EVRELERİ:** Rekabet Kurumu kayıtlarına 01.03.2021 tarih ve 15571 sayı ile giren ve eksiklikleri 12.03.2021 tarih ve 15929 sayı ile tamamlanan bildirim üzerine düzenlenen 24.03.2021 tarih ve 2021-3-007/Öİ sayılı Devralma Ön İnceleme Raporu görüşülerek karara bağlanmıştır.
- (3) **F. RAPORTÖR GÖRÜŞÜ:** İlgili raporda, bildirim konusu işleme izin verilmesinde sakınca bulunmadığı ifade edilmiştir.

G. İNCELEME VE DEĞERLENDİRME

- (4) Başvuruda, Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (YAPI KREDİ KORAY) %(.) oranındaki hissesinin Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş. (KORAY GAYRİMENKUL) tarafından YAPI KREDİ ile Selim KORAY, Murat KORAY ve Semra TURGUT'tan devralınmasına izin verilmesi talep edilmiştir.
- (5) İşlem için KORAY GAYRİMENKUL, YAPI KREDİ ile 24.02.2021 tarihinde; Selim KORAY, Murat KORAY ve Semra TURGUT ile 25.02.2021 tarihinde olmak üzere iki ayrı hisse devir sözleşmesi imzalamıştır. Bu devir sözleşmelerine göre YAPI KREDİ sahip olduğu %(.) oranında hisseyi; Selim KORAY, Murat KORAY ve Semra TURGUT ise sahip oldukları toplamda %(.) oranında hisseyi KORAY GAYRİMENKUL'e devredecektir. KORAY GAYRİMENKUL, YAPI KREDİ KORAY'ın %(.) oranındaki A grubu hissesini elinde bulunduran ancak kontrol hakkına sahip olmayan gerçek kişilerle imzaladığı hisse devir sözleşmeleri aracılığıyla bu payları da kendi kontrolüne alacaktır. İşlem neticesinde hâlihazırda YAPI KREDİ, KORAY GAYRİMENKUL, Murat KORAY, Selim KORAY ve Selma TURGUT tarafından ortak kontrol edilen YAPI KREDİ KORAY üzerinde KORAY GAYRİMENKUL tek kontrole sahip olacaktır. İşlem öncesi ve işlem sonrası YAPI KREDİ KORAY'ın hissedarlık tablosuna aşağıda yer verilmektedir.

Tablo-1: YAPI KREDİ KORAY'ın İşlem Öncesi ve Sonrası Hissedarlık Yapısı(%)

| İşlem Öncesi Hissedarlık Yapısı | | | İşlem Sonrası Hissedarlık Yapısı | | |
|---------------------------------|------------|---------|----------------------------------|------------|---------|
| Hissedar | Hisse Türü | Hissesi | Hissedar | Hisse Türü | Hissesi |
| YAPI KREDİ | A | (.....) | KORAY GAYRİMENKUL | A | (.....) |
| | B | (.....) | | B | (.....) |
| KORAY GAYRİMENKUL | A | (.....) | Diğer | B | (.....) |
| Murat KORAY | A | (.....) | | | |
| Selim KORAY | A | (.....) | | | |
| Semra TURGUT | A | (.....) | | | |
| Diğer Gerçek Kişiler | A | (.....) | | | |
| Diğer Halka Açık Paylar | B | (.....) | | | |
| TOPLAM | | 100 | TOPLAM | | 100 |

- (6) İşlem sonucunda devre konu teşebbüsün kontrolünde kalıcı değişiklik meydana geleceğinden bildirim konusu işlem 2010/4 sayılı Tebliğ'in 5. maddesi kapsamında bir devralma işlemidir. Tebliğ'in 7. Maddesinde belirlenen eşiklerin aşılmış olması nedeniyle işlemin izne tabi olduğu tespit edilmiştir.
- (7) KORAY GAYRİMENKUL ve bu teşebbüsü nihai olarak kontrol eden Orhun KARTAL'ın kontrolünde bulunan teşebbüslerin faaliyet alanları incelendiğinde, söz konusu teşebbüslerin genel müteahhitlik hizmetleri, gayrimenkul geliştirme hizmetleri, proje yönetimi hizmetleri, şube yenileme ve restorasyon hizmetleri, gayrimenkul yatırımcılığı, yüksek öğrenim/öğrenci yurtları geliştirme hizmetleri, yenilenebilir enerji üretimi ile yenilenebilir enerji üretimi işletme ve bakım hizmetleri alanlarında faaliyette bulunduğu görülmüştür.
- (8) Devre konu YAPI KREDİ KORAY ise gayrimenkul yatırım ortaklığı kapsamında çeşitli konut ve ticari gayrimenkul projelerinin tasarlanması, geliştirilmesi, inşaatı ve pazarlanması ile bu projelere yatırım yapılması hizmetlerini sunmaktadır.
- (9) Bu bilgiler çerçevesinde YAPI KREDİ KORAY'ın faaliyetleri ile KORAY GAYRİMENKUL ve Orhun KARTAL'ın kontrolünde bulunan teşebbüslerin faaliyetlerinin, "konut ve ticari gayrimenkullerin geliştirilmesi ve inşaatı pazarı"nda yatay; "gayrimenkul yatırım ortaklığı pazarı"nda ise dikey olarak örtüştüğü anlaşılmıştır. Bu kapsamda "konut ve ticari gayrimenkullerin inşaatı ve geliştirilmesi pazarı" yatay etkilenen pazar, "gayrimenkul yatırım ortaklığı pazarı" ise dikey etkilenen pazar olarak tanımlanabilecektir. Etkilenen pazarlardaki tarafların işlem öncesi ve işlem sonrası bütünleşik pazar paylarına aşağıdaki tabloda yer verilmektedir.

Tablo-2: Tarafların işlem öncesi ve işlem sonrası 2020 yılı bütünsel pazar payları (%)

| Etkilenen Pazar | (Yatay/ Dikey) | Pazar Payları ¹ | | |
|---|-------------------|----------------------------|---------------------|---------|
| | | KORAY GAYRİMENKUL | YAPI KREDİ KORAY | Toplam |
| Konut ve ticari gayrimenkullerin inşaatı ve geliştirilmesi ² | Yatay | (.....) | (.....) | (.....) |
| Gayrimenkul yatırım ortaklığı | Dikey | (.....) | (.....) | (.....) |

- (10) Tarafların etkilene pazarlardaki pazar paylarının çok düşük seviyelerde olduğu, işlem akabinde yatay ve dikey etkilene pazarların her ikisi açısından da meydana gelecek pazar paylarının (.....)'in altında kalacağı görülmüştür. Pazar paylarının rekabetçi endişe yaratmaktan uzak olmasının yanında gayrimenkul ve yatırım ortaklığı pazarı açısından pazara giriş engellerinin bulunmaması ve KORAY GAYRİMENKUL'un üzerinde rekabetçi baskı oluşturacak Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. gibi güçlü rakiplerin olması; konut ve ticari gayrimenkul pazarı açısından pazarın yoğunlaşmadan uzak parçalı bir yapı arz etmesi birlikte dikkate alındığında bildirim konu işlemin etkilene pazarlardaki rekabeti olumsuz etkilemeyeceği kanaatine varılmıştır.
- (11) Yukarıda yer verilen inceleme ve değerlendirmeler sonucunda söz konusu işlemin ilgili pazarlarda 4054 sayılı Kanun'un 7. maddesi kapsamında etkin rekabetin önemli ölçüde azaltılması sonucunu doğuracak nitelikte olmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

¹ Konut ve ticari gayrimenkullerin inşaatı ve geliştirilmesi pazarındaki pazar payları birinci el konut satış adedi bazında, gayrimenkul yatırım ortaklığı pazarındaki pazar payları ise aktif portföy büyüklüğü bazında hesaplanmıştır

² Konut ve ticari gayrimenkullerin inşaatı ve geliştirilmesi pazarındaki pazar payları ticari gayrimenkuller bakımından satış verisi bulunmadığı için sadece konut satışları üzerinden hesaplanmıştır.

H. SONUÇ

- (12) 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 etkin 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.