

Rekabet Kurumu Başkanlığından,

REKABET KURULU KARARI

Dosya Sayısı : 2025-2-037

(Devralma)

Karar Sayısı : 25-32/772-457

Karar Tarihi : 28.08.2025

A. TOPLANTIYA KATILAN ÜYELER

Başkan : Birol KÜLE

Üyeler : Ahmet ALGAN (İkinci Başkan), Şükran KODALAK,
Hasan Hüseyin ÜNLÜ, Ayşe ERGEZEN, Rıdvan DURAN,
Ayşe USLU CEVLEK

B. RAPORTÖRLER: Dr. Mehmet YANIK, Nur KÖKSAL, Tuğçe GÜRSEL

C. BİLDİRİMDE

BULUNAN : - Alfardan Grubu

Temsilcileri: Av. Bulut GİRGİN, Av. M. Mustafa POLAT

Yıldırım Oğuz Göker Cad. Maya Plaza Kat:9

Akatlar/İstanbul

- (1) **D. DOSYA KONUSU:** Halihazırda PMA Restoran Kafe Turizm Ticaret Ltd. Şti. ve Esta Gayrimenkul Yatırım İşletmecilik AŞ'nin ortak kontrolünde bulunan Nar Turistik ve Restoran İşletmeciliği AŞ'nin belli bir orandaki hissesinin Alem Gayrimenkul Yatırım ve Turizm AŞ tarafından devralınması ve böylece Nar Turistik ve Restoran İşletmeciliği AŞ üzerinde Esta Gayrimenkul Yatırım İşletmecilik AŞ ile birlikte ortak girişim kurulması işlemine izin verilmesi talebi.
- (2) **E. DOSYA EVRELERİ:** Rekabet Kurumu kayıtlarına 05.08.2025 tarih, 71717 sayı ile giren ve 13.08.2025 tarih ve 72050 sayı ile tamamlanan bildirim üzerine düzenlenen 13.08.2025 tarih ve 2025-2-037/Öİ sayılı Devralma Ön İnceleme Raporu görüşülerek karara bağlanmıştır.
- (3) **F. RAPORTÖR GÖRÜŞÜ:** İlgili raporda, bildirime konu işlemlere izin verilmesinde sakınca bulunmadığı ifade edilmiştir.

G. İNCELEME VE DEĞERLENDİRME

- (4) Başvuruda, halihazırda PMA Restoran Kafe Turizm Ticaret Ltd. Şti. (PMA)¹ ve Esta Gayrimenkul Yatırım İşletmecilik AŞ'nin (ESTA) ortak kontrolünde bulunan Nar Turistik Tesis ve Restoran İşletmeciliği AŞ'nin (NAR)² %50 oranındaki hissesinin Alem Gayrimenkul Yatırım ve Turizm AŞ (ALEM) tarafından devralınması ve böylece NAR üzerinde ESTA ile birlikte ortak girişim kurulması işlemine 4054 sayılı Rekabetin Korunması Hakkında Kanunun (4054 Sayılı Kanun) ilgili hükümleri ve 2010/4 sayılı Rekabet Kurumundan İzin Alınması Gereken Birleşme ve Devralmalar Hakkında Tebliğ (2010/4 Sayılı Tebliğ) çerçevesinde izin verilmesi talep edilmiştir.
- (5) İşlemin temelini, taraflar arasında 03.06.2025 tarihinde imzalanan "Ana Hisse Satış ve Satın Alım Sözleşmesi" (Sözleşme) oluşturmaktadır.

¹ PMA Türkiye'de lokanta ve restoran işletmeciliği alanında faaliyet göstermekte, küresel ölçekte ise Novikov restoran zincirinin isim hakkına sahip bulunmaktadır. Bununla birlikte PMA, Katar'da bulunan Premium Restaurants LLC ünvanlı şirketi Alfardan Grubu ile ortak kontrol etmektedir.

² NAR Ana Sözleşmesi'nin 9. maddesi uyarınca, Yönetim Kurulu iki üyeden oluşmakta olup; bu üyelerden biri A Grubu hissedarı (ESTA), diğeri ise B Grubu hissedarı (PMA) tarafından atanmaktadır.

- (6) Aşağıda bildirim konu işlem öncesindeki ve sonrasındaki hissedarlık yapısına aşağıda yer verilmektedir:

Tablo 1- NAR'ın İşlem Öncesi ve Sonrası Hissedarlık Yapısı

İşlem Öncesi		İşlem Sonrası	
Hisse Sahibi	Hisse Oranı (%)	Hisse Sahibi	Hisse Oranı (%)
ESTA	(.....)	ESTA	(.....)
PMA	(.....)	ALEM	(.....)

Kaynak: Bildirim Formu

- (7) Bildirim Formu'nda, NAR'ın hâlihazırda PMA ile ESTA tarafından ortak kontrol edildiği belirtilmiştir³. Bildirime konu işlem sonrasında, PMA'nın NAR'da sahip olduğu %(.....) oranındaki hisse ALEM'e devredilecek ve nihayetinde NAR, ALEM aracılığıyla Alfardan Ailesi ve ESTA aracılığıyla Aşçı Ailesi tarafından ortak kontrol edilecektir.
- (8) 2010/4 sayılı Tebliğ'in 5. maddesinin üçüncü fıkrasına göre; *"Bağımsız bir iktisadi varlığın tüm işlevlerini kalıcı olarak yerine getirecek bir ortak girişim oluşturulması"* (tam işlevsel ortak girişimler) birleşme veya devralma sayılan hallerden kabul edilmektedir. Bu hüküm çerçevesinde bir ortak girişimin 4054 sayılı Kanun'un 7. maddesi kapsamında birleşme veya devralma sayılabilmesi için ortak kontrol altında bir teşebbüsün bulunması, ortak girişimin bağımsız bir iktisadi varlık olarak ortaya çıkması ve kalıcı olarak faaliyet göstermesi gerekmektedir.
- (9) Kontrol Kılavuzu'nun 48. paragrafında göre; *"İki ya da daha fazla teşebbüs ya da kişi başka bir teşebbüs üzerinde belirleyici etki uygulama imkânına sahipse ortak kontrolden söz edilecektir. Bu anlamda belirleyici etki bir teşebbüsün stratejik ticari davranışlarını belirleyen eylemleri engelleme yetkisi anlamına gelir. Belirli bir hissedara bir teşebbüste stratejik kararları belirleme yetkisi veren tek kontrolün aksine, ortak kontrolün özelliği iki ya da daha fazla ana şirketin önerilen stratejik kararları reddetme yetkisinden kaynaklanan kilitleme olasılığıdır. Ortak kontrole sahip hissedarlar ortak girişimin ticari politikasına karar verirken ortak bir anlayışa sahip olmak ve iş birliği yapmak zorundadır. Hissedarlar (ana şirketler) kontrol edilen teşebbüsle (ortak girişim) ilgili önemli kararlarda mutabakata varmak zorundaysa ortak kontrol söz konusudur."*
- (10) Bu kapsamda iki veya daha çok sayıda teşebbüs ya da gerçek kişi, başka bir teşebbüs üzerinde belirleyici etki uygulama olanağına sahipse ortak kontrolden söz etmek mümkündür. Oy haklarında ya da karar organlarına atamada eşitlik, azınlık hissedarlarının veto hakkına sahip olması, bütçe, işletme planı, önemli yatırımlar ya da üst yönetimin atanması gibi stratejik kararlarda iş birliğinin gerekliliği ortak kontrolü sağlayan temel araçlardır.
- (11) Ortak kontrolün gerçekleşip gerçekleşmediğini tespit ederken ana teşebbüslerin eşit oy hakkında sahip olması veya karar organlarında eşit üyeyle temsil edilmesi, ana teşebbüslerden bazılarının azınlık paylarına sahip olmasına rağmen veto haklarını elinde bulundurması, oylamalarda ortak hareket edilmesi gibi hususlar belirleyici olmaktadır. Diğer bir deyişle, ortak kontrol sadece hissedarlık yapısıyla değil, karar alma süreci ile yönetim mekanizmasının tasarımı, şirketin önemli kararlarında veto hakkının varlığı, hukuki/fiili olarak oy haklarının birlikte kullanılması ihtimalleri ve belirleyici oyun yokluğu gibi faktörlerin değerlendirilmesiyle ilgilidir.
- (12) Ortak Girişim Sözleşmesi'nin taraflarında değişiklik yapılmasına ilişkin olarak imzalanan Protokol uyarınca; NAR'ın iki kişiden oluşacak Yönetim Kuruluna ESTA'nın

³ ESTA, Aşçı Ailesi ve Alfardan Ailesi'nin ortak kontrolünde bulunmakla birlikte; Alfardan Ailesi'nin NAR'ın yönetim kuruluna üye atama yetkisinin ve NAR üzerinde kontrolünün olmadığı belirtilmiştir.

ve ALEM'in birer üye atayacağı ve Yönetim Kurulu kararlarının iki üyenin mutabakatı ile alınacağı belirtilmiştir. Bununla birlikte, şirketin yönetimi ve stratejik karar alma süreçleri bakımından herhangi bir hisse sahibi azınlık konumunda bulunmayacak olup azınlık hisse sahibine tanınan veto hakları gündeme gelmeyecektir.

- (13) Yukarıda yer verilen açıklamalar dikkate alındığında, işlem sonrasında Alfardan Grubu ve Aşçı Grubu'nun NAR üzerinde ortak kontrole sahip olacakları anlaşılmaktadır.
- (14) İkinci olarak, bir ortak girişimin bağımsız bir iktisadi varlık olarak ortaya çıkabilmesi için operasyonel bakımdan bağımsız olması gerekmektedir. Kontrol Kılavuzu'nun 82. ve devamındaki paragraflarında, bir ortak girişimin tam işlevsel olarak kabul edilebilmesi için ortak girişimin bağımsız olarak faaliyet göstermek bakımından yeterli kaynaklara sahip olması, doğrudan ana şirketlere bağlantılı bir işlevin ötesinde faaliyet göstermesi, satış ve satın alma ilişkilerinde ana şirkete bağımlı olmaması ve kalıcı olarak faaliyet göstermesi gibi nitelikleri taşıması gerektiği açıklanmaktadır.
- (15) Yapılan bildirimde NAR'ın ilgili pazarda aktif olarak faaliyet göstermesi nedeniyle faaliyetlerini bağımsız şekilde yürütebilen ve tam işlevsel bir teşebbüs olarak değerlendirilmesinin mümkün olduğu; bununla birlikte Kontrol Kılavuzu'nun 78. paragrafında birkaç teşebbüsün başka bir teşebbüsün tamamının ya da bir kısmının ortak kontrolünü üçüncü kişilerden devralmasına ilişkin işlemlerin tam işlevsellik kriterini göz önünde bulundurmamak gerekmeksizin 2010/4 Sayılı Tebliğ uyarınca 4054 Sayılı Kanun kapsamında bir yoğunlaşma teşkil edeceğinin belirtildiği ve bu nedenle planlanan işlemin tam işlevsellik kriterinin sağlanıp sağlanmadığından bağımsız olarak Tebliğ kapsamında izne tabi bir devralma işlemi olduğu ifade edilmiştir.
- (16) Yukarıda yer verilen açıklamalar çerçevesinde, işlemin 2010/4 sayılı Tebliğ'in 5. maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca aynı maddenin birinci fıkrasının (b) bendi ve dolayısıyla 4054 sayılı Kanun'un 7. maddesi kapsamında bir devralma işlemi niteliğinde olduğu değerlendirilmiştir. Öte yandan tarafların cirolarının söz konusu Tebliğ'in 7. maddesinin birinci fıkrasında öngörülen eşikleri aşması nedeniyle işlem izne tabidir.
- (17) Bildirim Formu'nda yer alan bilgiler çerçevesinde, NAR'ın restoran işletmeciliği alanında faaliyet gösterdiği, ortak girişim tarafları Alfardan Ailesi ve Aşçı Ailesi'nin de ortak kontrol ettikleri AKVA aracılığı ile aynı pazarda faaliyetlerinin bulunduğu görülmektedir. Bu çerçevede, anılan pazarda işlem taraflarının faaliyetleri arasında yatay bir örtüşme bulunduğu söylenebilecektir. Bunun yanı sıra, işlem taraflarının dikey olarak örtüşen herhangi bir faaliyetinin bulunmadığı anlaşılmaktadır. Bu kapsamda etkilenen pazar "restoran işletmeciliği" pazarıdır.
- (18) Teşebbüslerin etkilenen pazarlardaki 2022, 2023 ve 2024 yıllarına ilişkin payları aşağıdaki gibidir:

Tablo 2- Teşebbüslerin Etkilenen Pazardaki Satış Değeri Bazında Payları (2022, 2023, 2024)

Pazar	Teşebbüs	2022 (%)	2023 (%)	2024 (%)
Restoran İşletmeciliği	AKVA	(.....)	(.....)	(.....)
	NAR	(.....)	(.....)	(.....)
	Taraflar Toplam	(.....)	(.....)	(.....)

Kaynak: Cevabi Yazı

- (19) Yukarıdaki tablo ışığında, bildirim konusu işlem sonucunda tarafların restoran işletmeciliği pazarındaki toplam payının %(.....) seviyesinin altında kalacağı anlaşılmaktadır. Bununla birlikte başvuru sahibi tarafından pazarın oldukça rekabetçi ve parçalı bir yapıya sahip olduğu, ortak girişim tarafından işletilmekte olan Novikov

İstanbul'un rakipleri arasında alkollü ve lüks restoran segmentinde Nusret, İnari, Oligark, Zuma, Nobu, Sakhalin, Parle, Gallada, Da Mario, Mezaluna ve Sortie gibi restoranların bulunduğu belirtilmiştir.

- (20) Etkilenen pazar, teşebbüslerin anılan pazardaki payları ve rakibi olan teşebbüsler ele alındığında, dosya konusu işlemin etkin rekabeti önemli ölçüde azaltacak bir yoğunlaşma meydana getirmeyeceği ve etkilenen pazardaki mevcut rekabet seviyesi üzerinde önemli bir değişikliğe yol açmayacağı değerlendirilmiştir.
- (21) Yukarıda yer verilen incelemeler ve değerlendirmeler sonucunda, söz konusu işlemin 4054 sayılı Kanun'un 7. maddesi kapsamında başta hâkim durum yaratılması ya da mevcut bir hâkim durumun güçlendirilmesi olmak üzere ülkenin bütünü yahut bir kısmında herhangi bir mal veya hizmet piyasasındaki etkin rekabetin önemli ölçüde azaltılması sonucunu doğuran nitelikte olmadığı, dolayısıyla bildirim konu işleme izin verilebileceği kanaatine varılmıştır.

H. SONUÇ

- (22) 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.