

Rekabet Kurumu Başkanlığından;

REKABET KURULU KARARI

Dosya Sayısı : 2024-3-026 (Devralma)
Karar Sayısı : 24-15/322-123
Karar Tarihi : 28.03.2024

A. TOPLANTIYA KATILAN ÜYELER

Başkan : Birol KÜLE
Üyeler : Ahmet ALGAN (İkinci Başkan), Şükran KODALAK,
Hasan Hüseyin ÜNLÜ, Cengiz ÇOLAK, Berat UZUN

B. RAPORTÖRLER : Abdulsamed TÜRLÜ, Çağan ÜNSAL, Hatice Berna ERMENEK

C. BİLDİRİMDE

BULUNAN

: - Orjin İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım AŞ
Temsilcileri: Av. Ali Can Verdi, Ayşe Demirel Atakan,
Av. Doğaç Günaydın, Av. İpek Torlak
Adres: Levent Mah. Ebulula Mardin Cad. No:21 34330
Beşiktaş/İstanbul

- (1) **D. DOSYA KONUSU:** Qatar Investment Authority ve Şahenk Ailesi tarafından ortak kontrol edilen Doğu Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletmeciliği Sanayi ve Ticaret AŞ'nin tamamının Orjin İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım AŞ tarafından devralınması suretiyle İstinye Yönetim Hiz. ve Tic. AŞ üzerinde tek kontrol tesis edilmesi işlemi.
- (2) **E. DOSYA EVRELERİ:** Rekabet Kurumu (Kurum) kayıtlarına 25.03.2024 tarih ve 50267 sayı ile giren ve eksiklikleri en son 26.03.2024 tarih ve 50311 sayı ile tamamlanan bildirim üzerine düzenlenen 27.03.2024 tarih ve 2024-3-026/Öİ sayılı Devralma Ön İnceleme Raporu görüşülerek karara bağlanmıştır.
- (3) **F. RAPORTÖR GÖRÜŞÜ:** İlgili raporda, bildirim konu işleme izin verilmesinde sakınca bulunmadığı ifade edilmiştir.

G. İNCELEME VE DEĞERLENDİRME

- (4) Başvuruda; Qatar Investment Authority (QIA) ve Şahenk Ailesi tarafından ortak kontrol edilen Doğu Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletmeciliği Sanayi ve Ticaret AŞ'nin (DOĞUŞ TURİZM) tamamının ORJİN GRUBU¹ tarafından devralınması suretiyle İstinye Yönetim Hiz. ve Tic. AŞ (İSTİNYE YÖNETİM) üzerinde tek kontrol tesis edilmesi işlemine 4054 sayılı Rekabetin Korunması Hakkında Kanun'un (4054 sayılı Kanun) 7. maddesi kapsamında izin verilmesi talep edilmektedir.
- (5) Bildirime konu işlemin gerekçesinin işlem öncesinde İstinyePark İzmir Alışveriş Merkezi'nin %(.....), İstinyePark İstanbul Alışveriş Merkezi'nin (İstinyePark İstanbul) ise %(.....) oranında hissesine sahip olan ORJİN GRUBU'nun, hâlihazırda ortak kontrolü altında bulunan ve işlemle birlikte tek kontrolüne geçecek olan İSTİNYE YÖNETİM

¹ Başvuruda (.....) ve (.....) 1980'li yıllardan bu yana çeşitli ticari teşebbüslerde ortaklık ilişkisini sürdürdüğü, bu çerçevede; ortak finansal yatırım ve sahiplik, karar alma sürecine aktif katılım, iş faaliyetlerinin entegrasyonu, ortak yönetim yapılarının kurulması ile risk ve ödüllerin ortaklaşa üstlenilmesinin yanı sıra paylaştıkları vizyon ve hedefler doğrultusunda ortak çaba gösterdiği, bu doğrultuda (.....) ile (.....) arasında akrabalık bağı bulunmasa da güçlü ekonomik bağların bulunduğu, ayrıca söz konusu iki aile arasında uzun süreli ve kesintisiz olarak süren derin bir ortaklaşa yönetim bağının varlığı ifade edilmiştir. Bu bakımdan (.....) ve (.....)'nin ORJİN GRUBU çatısı altında tek bir ekonomik bütünlük arz ettiği değerlendirilmektedir.

aracılığıyla İstinyePark İstanbul üzerinde tek kontrol sağlamak istemesi olduğu belirtilmiştir. ORJİN GRUBU'nun bildirim konu işlem neticesinde hedefinin, (.....) ifade edilmiştir.

- (6) 2010/4 sayılı Rekabet Kurulundan İzin Alınması Gereken Birleşme ve Devralmalar Hakkında Tebliğ'in (2010/4 sayılı Tebliğ) 5. maddesinde birleşme ve devralma sayılan hallerden biri olarak, "*kontrolde kalıcı değişiklik meydana getirecek şekilde bir veya daha fazla teşebbüsün tamamının ya da bir kısmının doğrudan veya dolaylı kontrolünün, hisse ya da mal varlığının satın alınmasıyla, sözleşmeyle veya diğer bir yolla bir ya da daha fazla teşebbüs veya hâlihazırda en az bir teşebbüsü kontrol eden bir veya daha fazla kişi tarafından devralınması*" hali sayılmıştır.
- (7) Bildirime konu işlem öncesinde QIA ve Şahenk Ailesi tarafından ortak kontrol edilen DOĞUŞ TURİZM, İSTİNYE YÖNETİM'in %(.....) sahiptir. İSTİNYE YÖNETİM'in %(.....) oranında hissesi ise ORJİN İSTİNYEPARK aracılığıyla ORJİN GRUBU'na aittir. Bildirime konu işlem çerçevesinde ORJİN GRUBU, DOĞUŞ TURİZM'in tamamını devralmak suretiyle İSTİNYE YÖNETİM hisselerinin %100'üne sahip olacaktır. İşlem öncesinde DOĞUŞ TURİZM'in %(.....) oranında hissesi QIA tarafından tek kontrol edilen QH'ye ait iken %(.....) oranındaki hissesi Şahenk Ailesi'ne aittir. Mevcut durumda Şahenk Ailesi'nin imtiyazlı payları aracılığıyla devre konu teşebbüs üzerinde ortak kontrole sahip olduğu belirtilmektedir. Şahenk Ailesi'nin bahse konu ortak kontrolü, yönetim kurulu ve genel kurulda alınacak stratejik kararlar üzerinde sahip olduğu veto haklarıyla temin ettiği, işleme izin verilmesi durumunda ilgili veto haklarının ortadan kalkacağı belirtilmektedir. DOĞUŞ TURİZM'in tamamının, ORJİN GRUBU tarafından devralınması ile birlikte hâlihazırda DOĞUŞ TURİZM üzerindeki kontrol yapısı değişecek olup anılan teşebbüs, ORJİN GRUBU'nun tek kontrolü altında olacaktır.
- (8) Bahse konu devralma ile neticesinde İSTİNYE YÖNETİM'in de kontrol yapısında değişiklik meydana gelmesi planlanmaktadır. Hâlihazırda İSTİNYE YÖNETİM'in esas sözleşmesi uyarınca yönetim kurulunun (.....) kişiden oluştuğu, (.....) üyenin ORJİN İSTİNYEPARK'ın aday gösterdiği kişiler arasından, (.....) üyenin ise DOĞUŞ TURİZM'in gösterdiği adaylar arasından seçildiği, yönetim kurulunun en az (.....) üyenin toplantıda hazır bulunmasıyla toplandığı ve kararlarını en az (.....) üyenin olumlu oyu ile alındığı, genel kurulun karar nisabının ise İSTİNYE YÖNETİM'in sermayesini oluşturan payların %(.....) olumlu oyunun bulunması halinde belirlendiği ifade edilmiştir. Dolayısıyla, işlem öncesinde İSTİNYE YÖNETİM'in tüm kararlarında ORJİN İSTİNYEPARK ve DOĞUŞ TURİZM'in veya bunların temsilcilerinin olumlu oyları gerekmesi nedeniyle mevcut durumda İSTİNYE YÖNETİM'in; ORJİN GRUBU ile (devre konu teşebbüs DOĞUŞ TURİZM aracılığıyla) QIA ve Şahenk Ailesi'nin ortak kontrolünde yönetildiği anlaşılmaktadır. Bildirime konu işlem sonrasında DOĞUŞ TURİZM'in tamamının ORJİN GRUBU tarafından devralınmasıyla birlikte İSTİNYE YÖNETİM, ORJİN GRUBU tarafından tek başına kontrol edilecektir.
- (9) Yukarıda yer verilen açıklamalar birlikte değerlendirildiğinde bildirim konusu işlem çerçevesinde hem DOĞUŞ TURİZM hem de İSTİNYE YÖNETİM üzerinde kontrol değişikliği gerçekleşmekte olup İstinyePark İstanbul bu şirketler aracılığıyla ORJİN GRUBU'nun tek kontrolüne geçecektir. Dolayısıyla anılan işlem 2010/4 sayılı Tebliğ'in 5. maddesi çerçevesinde bir devralma işlemi niteliğindedir. İşlem taraflarının ciro bilgileri dikkate alındığında 2010/4 sayılı Tebliğ'in 7. maddesinin birinci fıkrasının (a) ve (b) bentlerinde belirtilen ciro eşiklerinin aşıldığı ve işlemin izne tabi bir işlem olduğu görülmektedir.

- (10) Devre konu DOĞUŞ TURİZM, İstinyePark İstanbul'un bağımsız bölümleri ile ilgili olarak kira sözleşmelerinin akdedilmesi, her bağımsız bölüm için kira ödemelerinin tahsil edilmesi gibi ticari gayrimenkul kiralama faaliyetlerini yürütmektedir.
- (11) Devralan taraf ORJİN GRUBU ise 1980 yılında (.....) ve (.....) tarafından deri giyim ve giysi üretimi amacıyla kurulmuş, 1990'lı yıllarda gayrimenkul yatırımları alanında da faaliyet göstermeye başlamıştır. ORJİN GRUBU tarafından doğrudan veya dolaylı olarak tek başına veya üçüncü kişilerle birlikte ortak kontrol edilen 15 şirket bulunmaktadır. Söz konusu şirketlerde ekseriyetle (.....) ve (.....) aynı oranda paya sahipken, (.....) ve (.....) yönetici konumundadırlar. Bahse konu şirketler tekstil ürünlerinin imalatı ve ihracatı, gayrimenkul yatırımı, geliştirme ve kiralama, İstinyePark İzmir Alışveriş Merkezi ve İstinyePark İstanbul'un işletilmesi ve yönetimi, İstinyePark İzmir Otel'i'nin işletilmesi ve yönetimi, inşaat, sanat, eğlence ve yeme içme gibi çeşitli sektörlerde faaliyet göstermektedir. ORJİN GRUBU'nun Türkiye dışında herhangi bir faaliyeti bulunmamaktadır.
- (12) İşlem kapsamında; ORJİN GRUBU'nun DOĞUŞ TURİZM'i devralması neticesinde işlem öncesinde ortak kontrolüne sahip olduğu İSTİNYE YÖNETİM'in tek kontrolüne sahip olmasına ilaveten ORJİN GRUBU'nun İstinyePark İzmir Alışveriş Merkezi'nin de işletilmesi ve yönetilmesi faaliyetlerini yürütmesi dikkate alındığında işlem kapsamında yatay bir örtüşmenin meydana geleceği değerlendirilmektedir.
- (13) Kurulun geçmiş tarihli alışveriş merkezi (AVM) sektörüne yönelik kararlarında, ilgili ürün pazarı "alışveriş merkezi yatırımı ve işletmeciliği pazarı"² ve "alışveriş merkezi işletmeciliği pazarı"³ olarak belirlenmiştir. İlgili coğrafi pazar ise çeşitli kararlarda il bazında⁴ çeşitli kararlarda ise Türkiye⁵ ölçeğinde belirlenmiştir.
- (14) Bu çerçevede ilgili coğrafi pazar il bazlı olarak değerlendirildiğinde ilgili işlem kapsamında taraflar arasında alışveriş merkezi işletmeciliği pazarında herhangi bir örtüşmenin meydana gelmeyeceği görülmektedir. Öte yandan ilgili coğrafi pazarın Türkiye olarak belirlenmesi durumunda ORJİN GRUBU'nun İzmir'de yer alan İstinyePark İzmir Alışveriş Merkezi'ni işletmesi sebebiyle devre konu İstinyePark İstanbul ile faaliyetleri arasında yatay bir örtüşmenin ortaya çıktığı anlaşılmaktadır.
- (15) Bu doğrultuda işlem sonrasında Türkiye'de ORJİN GRUBU'nun işletme ve yönetimini üstleneceği AVM'lerin kiralanabilir alanları (m²), ciroları (TL), pazar payları (%) ile Türkiye'de AVM işletmeciliğine yönelik toplam pazar bilgilerine aşağıda yer verilmektedir:

² 21.12.2017 tarih ve 17-42/671-299 sayılı, 21.12.2017 tarih ve 17-42/672-300 sayılı Kurul kararları.

³ 20.03.2014 tarih ve 14-11/208-92 sayılı Kurul kararı.

⁴ 21.12.2017 tarih ve 17-42/672-300 sayılı, 05.07.2018 tarih ve 18-22/385-189 sayılı Kurul kararları.

⁵ 21.12.2017 tarih ve 17-42/671-299 sayılı Kurul kararı.

Tablo-1: 2023 Yılına İlişkin AVM'lerdeki Toplam Kiralanabilir Alan ve Mağazalar Tarafından Elde Edilen Ciro Bakımından Pazar Payı Verileri

Bölge	Toplam Kiralanabilir Alan (m ²)	Mağazalar Tarafından Elde Edilen Toplam Ciro (TL)	Pazar Payı Alan (%)	Pazar Payı Ciro (%)
İstinyePark İstanbul	(.....)	(.....)	(.....)	(.....)
İstinyePark İzmir	(.....)	(.....)	(.....)	(.....)
ORJİN GRUBU (Toplam)	(.....)	(.....)	(.....)	(.....)
Türkiye	13.921.909	1.300.000.000.000	100,00	100,00
Kaynak: Bildirim Formu				

- (16) Tablo-1'de yer alan veriler incelendiğinde, ilgili coğrafi pazarın Türkiye kabul edildiği durumda işlem sonrasında ORJİN GRUBU'nun işletme ve yönetimini üstlendiği AVM'lerin kiralanabilir alan bakımından pazar payının % (.....), ciro bakımından pazar payının ise % (.....) seviyesinde gerçekleştiği anlaşılmaktadır. Bu çerçevede, ilgili coğrafi pazarın il bazlı değerlendirildiği durumda işlem sonucunda tarafların faaliyet alanları arasında herhangi bir yatay örtüşme gerçekleşmeyeceği, Türkiye olarak incelendiği durumda ise alışveriş merkezi işletmeciliği pazarında birleşik teşebbüsün Türkiye pazar payının oldukça düşük bir seviyede olduğu, bahse konu örtüşme sebebiyle herhangi bir rekabetçi endişe meydana gelmeyeceği görülmektedir.
- (17) Yukarıda yer verilen tespit ve değerlendirmeler çerçevesinde, dosya konusu işlemin başta hâkim durum yaratılması veya mevcut bir hâkim durumun güçlendirilmesi olmak üzere, ülkenin bütünü yahut bir kısmında ilgili pazarda etkin rekabetin önemli ölçüde azaltılması sonucunu doğurmayacağı sonucuna ulaşılmıştır.

H.SONUÇ

- (18) 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.