

Rekabet Kurumu Başkanlığından,

REKABET KURULU KARARI

Dosya Sayısı : 2007-2-3 (Devralma)
Karar Sayısı : 07-13/98-27
Karar Tarihi : 8.2.2007

A. TOPLANTIYA KATILAN ÜYELER

10 **Başkan** : Mustafa PARLAK
Üyeler : Tuncay SONGÖR, Rifki ÜNAL, Prof.Dr. Nurettin KALDIRIMCI,
M.Sıraç ASLAN, Süreyya ÇAKIN, Mehmet Akif ERSİN.

B. RAPORTÖRLER : Barış EKDİ, Hüseyin ORMAN

**C. BİLDİRİMDE
BULUNAN**

: - St. Martins Şişli Gayrimenkul Yatırımcılığı Tic. A.Ş.
Temsilcisi: Av. Saadet Aslı KUCUROĞLU
Ahular Sok. No: 15 34337 Etiler/İstanbul

D. TARAFLAR

20 : - St. Martins Şişli Gayrimenkul Yatırımcılığı Tic. A.Ş.
Ahular Sok. No: 15 Etiler, Beşiktaş/İstanbul
- Cevahir İnşaat Sanayi Turizm ve Sağlık Hizmetleri A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 22/A Şişli/İstanbul

E. DOSYA KONUSU : Cevahir İnşaat Sanayi Turizm ve Sağlık Hizmetleri A.Ş.'nin hisselerinin tamamının St. Martins Şişli Gayrimenkul Yatırımcılığı Ticaret A.Ş. tarafından devralınması işlemine izin verilmesi talebi.

30 **F. DOSYA EVRELERİ**: Kurum kayıtlarına 17.1.2007 tarih ve 429 sayı ile giren bildirim üzerine 4054 sayılı Rekabetin Korunması Hakkındaki Kanun ile 1997/1 sayılı Rekabet Kurulu'ndan İzin Alınması Gereken Birleşme ve Devralmalar Hakkında Tebliğ'in ilgili hükümleri çerçevesinde hazırlanan 1.2.2007 tarih ve 2007-2-3/Öİ-07-BE sayılı Ön İnceleme Raporu, 2.2.2007 tarih ve REK.0.06.00.00-120/40 sayılı Başkanlık Önergisi ile 07-13 sayılı Kurul toplantısında görüşülerek karara bağlanmıştır.

G. RAPORTÖRLERİN GÖRÜŞÜ: İlgili raporda, Cevahir İnşaat Sanayi Turizm ve Sağlık Hizmetleri A.Ş.'nin hisselerinin tamamının St Martins Şişli Gayrimenkul Yatırımcılığı Ticaret A.Ş. tarafından devralınması işleminin 1997/1 sayılı Tebliğ kapsamında bir devralma olduğu; 4054 sayılı Kanun'un 7. maddesi bağlamında bir yoğunlaşma doğurmayacağı, hakim durum yaratmayacağı veya mevcut bir hakim durumu güçlendirmeyeceği dikkate alındığında, işleme izin verilmesi gerektiği ifadelerine yer verilmiştir.

H. İNCELEME VE DEĞERLENDİRME

40 **H.1. Taraflar**

H.1.1. Cevahir İnşaat Sanayi Turizm ve Sağlık Hizm. A.Ş. (Cevahir İnşaat A.Ş.)

Cevahir İnşaat A.Ş. Türkiye Cumhuriyeti kanunları uyarınca 1976 yılında ilk olarak Libya İnşaat ve Ticaret Konsorsiyumu A.Ş. unvanıyla kurulmuştur. 2003 yılında yapmış oldukları unvan değişikliğiyle şu anki unvanı kullanmaya başlayan şirket, inşaat, turizm ve sağlık hizmetleri alanında faaliyet sürdürmektedir. Cevahir İnşaat A.Ş.'nin mevcut sermayesi 21.650.000,00 YTL olup, hissedarlık yapısı aşağıdaki gibidir:

Tablo 1: Cevahir İnşaat A.Ş.'nin Hissedarlık Yapısı

Hissedarlar	Toplam Hisse Adedi	Hisse Oranı (%)
İbrahim Cevahir	329.700	1,5
Mehmet Cevahir	329.700	1,5
Reşat Cevahir	329.700	1,5
Cevahirler İnş. Taah. Tur. İşl. ve Tic. A.Ş.	12.352.400	57,0
Cevahir Holding A.Ş.	8.308.500	38,5
Toplam	21.650.000	100,0

50 Yukarıdaki tabloda da görüldüğü üzere Cevahir A.Ş.'nin hisselerinin %57'si Cevahir İnşaat Taahhüt Turizm İşletme ve Tic. A.Ş.'ye, %38,5'i ise Cevahir Holding A.Ş.'ye aittir.

60 Cevahir İnşaat Taahhüt Turizm İşletme ve Tic. A.Ş.'nin hisselerinin %91,7'sine ise Cevahir Holding A.Ş. sahiptir. Cevahir Holding A.Ş.'nin hisselerinin toplam %81,6'i İbrahim Cevahir (%27,2), Mehmet Cevahir (%27,2), Reşat Cevahir (%27,2)'e; %9,1'si Cevahir İnşaat Taahhüt Turizm İşletme ve Tic. A.Ş., ve %9,2'si Cevahir İnşaat A.Ş.'ye aittir. Dolayısıyla, hisselerinin tümü devralınmak istenen Cevahir İnşaat Sanayi A.Ş., Cevahir Holding A.Ş. tarafından kontrol A.Ş.'nin Cevahir Holding A.Ş. bünyesinde %9,2 ve Şişli Kültür ve Ticaret Merkezi İşletme ve Ticaret A.Ş. bünyesinde ise %55 hissesi mevcuttur. (Şişli Kültür ve Ticaret Merkezi İşletme ve Ticaret A.Ş.'nin hisselerinin %40'ına ise İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı sahiptir.)

70 Cevahir İnşaat A.Ş.'nin 1 Ocak–31 Aralık 2005 mali yılında elde ettiği net ciro (.....) YTL olup bu cironun (.....) YTL'si Cevahir Alışveriş Merkezi'nden elde edilen kira gelirlerinden ibaret olduğu belirtilmektedir. Ayrıca söz konusu cironun (.....) YTL'si ise Şişli Alışveriş Merkezi kira hizmetleri çerçevesinde sağlanan hizmetlerden elde edildiği Cevahir İnşaat Sanayi Turizm ve Sağlık Hizmetleri A.Ş.'nin 2005 yılı Faaliyet Raporu'nda belirtilmektedir. Böylece Cevahir İnşaat A.Ş.'nin alışveriş merkezlerinin kira gelirleri, toplam cirosunun % (...)'sına tekabül etmektedir; cironun diğer kısmı inşaat işlerine ait muhtelif kalemlerden oluşmaktadır. (Bildirim Formu'nda 2006 yılına ait ciroya ilişkin verilerin 2006 mali yılının yeni sona ermesi nedeniyle henüz mevcut olmadığı belirtilmektedir.)

H.1.2. St Martins Şişli Gayrimenkul Yatırımcılığı Ticaret A.Ş (St Martins A.Ş)

St Martins A.Ş. 6.11.2006 tarihinde Türkiye Cumhuriyeti kanunlarına tabi olarak kurulmuş olup, her türlü arsa, arazi, bina, depo olmak üzere buna benzer gayrimenkuller ile diğer sabit kıymet ve gayri maddi haklarının satın alınması, kiralınması ve kiralanan mecurların üçüncü şahıslara kiralınması, yönetimi, geliştirilmesi, inşaatı, işletilmesi ve satılması alanlarında faaliyet göstermektedir.

St Martins A.Ş.'nin sermayesi 128.000.000 YTL olup, her biri 1000 YTL nominal değerinde 128.000 hisseye bölünmüştür. Şirketin hissedarlık yapısı aşağıdaki gibidir:

Tablo 2: St Martins A.Ş.'nin Hissedarlık Yapısı

Hissedarlar	Hisse Adedi	Hisse Oranı (%)
St Martins Şişli Holding A.Ş.	127.996	99,99687
An der Alster Onroerend Goed B. V.	1	0,00078
Beominster Onroerend Goed B. V.	1	0,00078
Beleggingsmaatschappij Segers B. V.	1	0,00078
Zeearend Onroerend Goed B. V.	1	0,00078
Toplam	128.000	100,00

80 Yukarıda görüldüğü üzere, St Martins A.Ş.'nin hisselerinin %99,99'u St Martins Şişli Holding A.Ş.'ye ait olup kalan % 0,01 oranında hisse Hollanda yasalarına tabi olarak kurulmuş dört ayrı şirkete aittir.

07-13/98-27

St Martins A.Ş.'nin hissedarlarından St Martins Şişli Holding A.Ş. ise 12.10.2006 tarihinde Türkiye Cumhuriyeti yasaları uyarınca kurulmuş olup %99,99 hisse oranıyla St. Martins Europe B.V. tarafından kontrol edilmektedir.

90 St. Martins Europe B.V ise Hollanda yasalarının kurulmuş bir şirket olup St. Martins Property Holdings B. V. tarafından kontrol edilmektedir. Başvuru ekinde yer alan bildirim forumunda belirtildiği üzere, Martins Şişli Holding A.Ş. haricinde St Martins A.Ş.'nin ortağı olan veya St Martins A.Ş.'yi doğrudan veya dolaylı olarak kontrol eden şirketlerden hiçbirinin Türkiye Cumhuriyeti sınırları içinde St Martins A.Ş ve St Martins Şişli Holding A.Ş. haricinde herhangi bir yatırımı veya faaliyeti mevcut değildir.

St Martins A.Ş.'nin 6.11.2006 tarihinde kurulmuş olması nedeniyle herhangi bir cirosu söz konusu olmadığı, ancak Türkiye Cumhuriyeti'nde mevcut tek yatırımının Cevahir Alışveriş Merkezi'nde var olan A, B ve C Bloklarındaki %50 hissesi olduğu belirtilmektedir. Söz konusu hisseler 4.12.2006 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nden ihale aracılığıyla devralınmıştır.

H.2. İlgili Pazar

H.2.1 İlgili Ürün Pazarı

100 Söz konusu devir işlemi sonrası St Martins A.Ş. Cevahir İnşaat A.Ş.'nin tüm hisselerine iktisap edecek ve bu teşebbüsün faaliyet gösterdiği alanlarda faaliyetlerini devam edecektir. Diğer bir deyişle, dosya konusu işlem ile amaçlanan Cevahir İnşaat A.Ş.'nin devralınması vasıtasıyla Cevahir Alışveriş Merkezi'nin mülkiyeti ve işletme haklarının tümünün alınmasıdır.

Birçok farklı ürünleri ve markaları satan satış mağazalarına, hipermarketlere, sinema, lokanta vb. eğlence / dinlence yerlerine ev sahipliği yapması ve kompleksin bütününe yönelik idari bir yapılanmayı, işletmeyi gerektirmesi açısından alışveriş merkezlerinin klasik iş hanlarından, diğer alışveriş yerlerinden ve fuar vb. organize perakende platformlarından farklılaştığı dikkate alındığında, ilgili ürün pazarı "*alışveriş merkezi işletmeciliği*" olarak tanımlanmıştır.

H.2.2. İlgili Coğrafi Pazar

Alışveriş merkezlerinin tüketiciler/müşteriler açısından birbirleri ile ikame edilebilirliklerinin coğrafi açısından sınırlı olduğu ve Cevahir İnşaat A.Ş.'nin kontrolünde bulunana Cevahir Alışveriş Merkezi'nin İstanbul ilinde bulunması ve bu ildeki alışveriş merkezleri ile ikame edilebilir olması sebebiyle ilgili coğrafi pazar "*İstanbul ili*" olarak belirlenmiştir.

H.3. DEĞERLENDİRME

H.3.1. İşlemin Niteliği Bakımından Yapılan Değerlendirme

120 Devralma işleminin gerçekleşmesi sonucunda Cevahir İnşaat A.Ş.'nin hisselerinin tümüne St Martins Şişli Gayrimenkul Yatırımcılığı Ticaret A.Ş. sahip olacak; Cevahir İnşaat A.Ş.'nin kontrolü St Martins A.Ş.'ye geçecektir. Dolayısıyla, devralınan teşebbüsün kontrolünün el değiştirmesi nedeniyle söz konusu işlem, 1997/1 sayılı Tebliğ'in 2 (b) maddesi kapsamında devralma işlemidir.

H.3.2. İşlemin Bildirimi Açısından Yapılan Değerlendirme

Dosya konusu işlem 1997/1 sayılı Tebliğ'de yer alan ciro ve pazar payı açısından değerlendirildiğinde;

- St Martins A.Ş.'nin 6.11.2006 tarihinde kurulmuş olması nedeniyle herhangi bir cirosunun bulunmaması ve Cevahir İnşaat A.Ş.'nin 1 Ocak–31 Aralık 2005

- 130 mali yılında elde ettiği net cironun (.....) YTL olması nedeniyle, işlemin anılan tebliğde belirtilen ciro eşiği altında kaldığı,
- St Martins A.Ş.'nin ve St Martins A.Ş.'yi kontrol eden diğer hissedarın Türkiye Cumhuriyeti sınırları içinde herhangi bir faaliyeti olmaması nedeniyle St Martins A.Ş. açısından herhangi bir pazar payının oluşmadığı anlaşılmış; ancak Cevahir İnşaat Sanayi A.Ş.'nin başlıca faaliyet konusu ve gelir kaynağı olan alışveriş merkezi işletmeciliğine ilişkin olarak sağlıklı bir pazar payına ulaşamadığı; bu nedenle işlemin pazar payı açısından bildirim tabi olup olmadığı hususunun netlik kazanmadığı,

sonucuna varılmıştır.

- 140 Ancak, devralan tarafın veya onu kontrol eden teşebbüslerin Türkiye'de herhangi bir faaliyetlerinin bulunmadığı, işlemin pazar payı eşiğini aşması nedeniyle bildirim tabi olması halinde dahi 4054 sayılı Kanun'un 7. maddesi bağlamında bir yoğunlaşma doğurmayacağı, hakim durum yaratmayacağı veya mevcut bir hakim durumu güçlendirmeyeceği dikkate alındığında, işleme izin verilmesi gerektiği kanaatine ulaşılmıştır.

I. SONUÇ

Düzenlenen rapora ve incelenen dosya kapsamına göre,

- 150 Bildirim konusu işlemin, 4054 sayılı Kanun'un 7. maddesi ve bu Kanun'a dayanılarak çıkarılan 1997/1 sayılı "Rekabet Kurulu'ndan İzin Alınması Gereken Birleşme ve Devralmalar Hakkında Tebliğ" kapsamında olduğuna, işlem sonucunda aynı Kanun maddesinde belirtilen nitelikte hakim durum yaratılmasının veya hakim durumun güçlendirilmesinin ve böylece ilgili pazarda rekabetin önemli ölçüde azaltılmasının söz konusu olmadığına, dolayısıyla bildirim konusu işleme izin verilmesine OYBİRLİĞİ ile karar verilmiştir.