

Rekabet Kurumu Başkanlığından,

REKABET KURULU KARARI

Dosya Sayısı : 2010-3-29 (Devralma)
Karar Sayısı : 10-22/305-113
Karar Tarihi : 11.3.2010

A. TOPLANTIYA KATILAN ÜYELER

10

Başkan : Prof. Dr. Nurettin KALDIRIMCI
Üyeler : Doç. Dr. Mustafa ATEŞ, Mehmet Akif ERSİN, Doç. Dr. Cevdet İlhan GÜNAY, Murat ÇETİNKAYA, Reşit GÜRPINAR

B. RAPORTÖRLER: Meltem BAĞIŞ AKKAYA, Erdem AKTEKİN

C. BİLDİRİMDE

BULUNAN

20

: Union Investment Real Estate GmbH
Temsilcisi: Av. M. Togan TURAN
Sun Plaza, Dereboyu Sok. Kat:14 Maslak/İstanbul

D. TARAFLAR

:- Union Investment Real Estate GmbH
Caffamacherreihe 8, 20355 Hamburg/ALMANYA

Multi Veste 186 B.V.

Hanzeweg 16, 2803 MC, Goudai/HOLLANDA

E. DOSYA KONUSU: Union Investment Real Estate GmbH tarafından, Multi Veste 186 B.V.'nin Forum Mersin Gayrimenkul Yatırım A. Ş.'deki %35 oranındaki hissesinin satın alınarak tek başına kontrolün tesis edilmesi işlemine izin verilmesi talebi.

30

F. DOSYA EVRELERİ: Kurum kayıtlarına 2.2.2010 tarih ve 964 sayı ile giren ve en son 24.2.2010 tarih ve 1733 sayı ile eksiklikleri tamamlanan 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'in ilgili hükümleri uyarınca yapılan inceleme sonucu düzenlenen 3.3.2010 tarih ve 2010-3-29/Öİ-10-MBA sayılı Birleşme/Devralma Raporu, 4.3.2010 tarih ve REK.0.07.00.00-120/77 sayılı Başkanlık Önergesi ile 10-22 sayılı Kurul toplantısında görüşülerek karara bağlanmıştır.

40

G. RAPORTÖRLERİN GÖRÜŞÜ: İlgili Rapor'da; bildirim konusu işlemin, 4054 sayılı Kanun'un 7. maddesi ve bu maddeye dayanılarak çıkarılan 1997/1 sayılı "Rekabet Kurulu'ndan İzin Alınması Gereken Birleşme ve Devralmalar Hakkında Tebliğ" kapsamında izne tâbi bir devir işlemi olduğu, bununla birlikte işlem sonucunda aynı Kanun maddesinde belirtilen nitelikte hâkim durum yaratılmasının veya mevcut hâkim durumun güçlendirilmesinin ve böylece ilgili pazarlarda rekabetin önemli ölçüde azaltılmasının söz konusu olmaması nedeniyle işleme izin verilebileceği sonuç ve kanaatine ulaşıldığı ifade edilmektedir.

50

H. İNCELEME VE DEĞERLENDİRME

H.1. İlgili Pazar

H.1.1. Sektöre İlişkin Genel Bilgiler

Türkiye’de perakende sektörü enerji, eğitim ve sağlıktan sonra dördüncü büyük sektör olup, söz konusu sektörün 2006 yılı toplam cirosu 136.9 milyar ABD Doları’dır. Toplam 2,5 milyon kişiye istihdam sağlayan sektör, 16 milyon metrekare satış alanıyla hizmet vermektedir.

60

"Türkiye’de Perakende Pazarı ve AVM’ler için Öngörüler 2015" adlı raporda perakende pazarının gelişimine bağlı olarak organize pazarın önemli bir kurumu olan alışveriş merkezlerinin ticari gayrimenkul yatırımı olarak hızla genişlediği ifade edilmiştir. Anılan raporda, inşaat ve planlama aşamasında olan alışveriş merkezlerinin (AVM) de tamamlanmasıyla Türkiye’nin AVM kapasitesinin hızla genişleyeceğine işaret edilerek, toplam AVM sayısının 2010 yılı sonunda 288’e ulaşacağı öngörülmüştür. AVM’lerde 2010 sonrasında genişlemenin daha sınırlı, istikrarlı ve seçici olacağı tahminine yer verilen raporda, 2015 yılında AVM’lerdeki kiralanabilir alanın 10 milyon metrekare olacağı kaydedilmiştir.

70

Diğer yandan, Alışveriş Merkezleri ve Perakendeciler Derneği (AMPD) verilerine göre hâlihazırda Türkiye’de 179 AVM bulunmaktadır. Yine aynı kaynağa göre toplam AVM sayısının %32’si İstanbul’da yer almaktadır. 1000 kişi başına düşen metrekare bazında AVM toplam kullanım alanı Türkiye’de 49,8 m²’dir. Avrupa çapında bakıldığında ise bu oranın en yüksek olduğu ülke 734 m² ile Norveç olduğu, Avrupa ortalamasının ise 200 m² civarında olduğu görülmektedir.

H.1.2. İlgili Ürün Pazarı

80

1997/1 sayılı Tebliğ’in 4. maddesine göre, devralma işlemlerinde devre konu mal veya hizmetlerle tüketicinin gözünde fiyatı, kullanım amaçları ve nitelikleri bakımından aynı sayılan mal veya hizmetlerden oluşan pazar ilgili ürün pazarını oluşturmaktadır. Dolayısıyla belirli bir ürün ve onunla yüksek ikame edilebilirliği olan diğer ürünlerden oluşan pazar ilgili ürün pazarının tanımında temel alınmaktadır.

90

Corio N.V. tarafından, Miratur Turizm İnşaat ve Ticaret A.Ş.’nin sermayesinin tamamının devralınmasına ilişkin 5.4.2007 tarih, 07-30/298-114 sayılı Kurul kararında ilgili ürün pazarı “inşaat ve gayrimenkul yatırımı pazarı”; ilgili coğrafi pazar ise devre konu teşebbüsün faaliyetleri açısından herhangi bir coğrafi sınırlama olmaması dikkate alınarak, “Türkiye Cumhuriyeti” olarak tespit edilmiştir. Yine Corio N.V.’nin taraf olduğu benzer bir dosyada ise 8.2.2007 tarih, 07-13/95-25 sayılı Kurul kararıyla ilgili ürün pazarı “alışveriş merkezi işletmeciliği”; ilgili coğrafi pazar ise alışveriş merkezinin Denizli’de bulunması sebebiyle “Denizli ili” olarak tespit edilmiştir. Corio N.V.’nin ACT4 Gayrimenkul Geliştirme Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş.’yi devralmasına ilişkin 3.7.2008 tarih, 08-43/588-221 sayılı Kurul kararında ise ilgili ürün pazarının “alışveriş işletmeciliği pazarı”; coğrafi pazarın ise işlemin gerçekleşeceği il olarak belirlenmesinin uygun olacağı, ancak işlemin herhangi bir pazar tanımında hâkim durum yaratılması veya mevcut hâkim durumun güçlendirilmesi sonucunu doğurmaması nedeniyle ilgili pazar tanımı yapılmasına gerek görülmemiştir. Yine bir devralma dosyası kapsamında 31.7.2008 tarih, 08-49/693-269 sayılı Kurul kararında

100

da benzer bir yol izlenerek ilgili ürün pazarı ve ilgili coğrafi pazar tanımı yapılmasına gerek görülmemiştir.

Bu çerçevede mevcut dosya kapsamında hisse devrine konu şirket, Forum Mersin AVM'sinin işletilmesinden sorumludur. Kurul'un önceki kararlarından hareketle şirketin "alışveriş merkezi işletmeciliği" pazarında faaliyet gösterdiğini söylemek mümkündür. Union, Forum Mersin dışında UIR Mediatürk Birinci Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ile de aynı pazarda faaliyet göstermektedir. Devreden konumundaki şirket Multi de birçok farklı iştiraki ile alışveriş merkezi işletmeciliği pazarında yer almaktadır.

110

Bu kapsamda ilgili ürün pazarı, yukarıda yer verilen önceki Kurul kararlarında değerlendirilen unsurlar çerçevesinde, "*alışveriş merkezi işletmeciliği*" ve ilgili coğrafi pazar da Forum Mersin'in kurulu olduğu "*Mersin ili*" olarak belirlenmiştir.

H.2. Taraflar

H.2.1. Union Investment Real Estate GmbH (Union)

Devralan Union, Almanya kanunları uyarınca kurulmuş bir limited şirkettir. Hamburg merkezli Union'ın %94 oranındaki hissesi Union Asset Management Holding AG'nin elinde bulunmaktadır. Union Asset Management Holding AG'nin tamamına ise merkezi Frankfurt A.M.'de bulunan German DZ Bank AG sahiptir. Şirketin yönetim kurulu üyeleri; Dr. Frank Billand, Ingo Hartlief, Dr. Karl-Joseph Hermanns-Engel ve Dr. Reinhard Kutscher'den oluşmaktadır.

120

Union, devre konu Forum Mersin'in hâlihazırda %65 oranındaki hissesine sahiptir. Forum Mersin dışında, Türkiye'de Union tarafından kontrol edilen iki şirket daha bulunmaktadır. Union'ın Türkiye'de ortak veya tam kontrolüne sahip olduğu şirketlere ilişkin bilgiler Tablo 1'de sunulmaktadır.

130

Tablo 1 - Union'ın Hisse Sahibi Olduğu Türkiye'de Faaliyet Gösteren Şirketler

Şirket	Union'ın Payı (%)	2009 Ciro(TL)
Multi Turkmall Onyedli Emlak Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş.		
UIR Mediatürk Birinci Gayrimenkul Yatırım A.Ş.		
Forum Mersin Gayrimenkul Yatırım A.Ş.		

Kaynak: Bildirim Formu

H.2.2. Multi Veste 186 B.V. (Multi)

Devreden Multi, Hollanda'da kurulmuş olan ve gayrimenkul yatırım ve yönetim işinde faaliyet gösteren bir teşebbüs olup, hisselerinin kontrolüne Multi Corporation B.V. sahiptir. Multi'nin Türkiye'deki faaliyetlerinden 2009 yılında elde ettiği ciro (.....) TL olarak gerçekleşmiştir.

140

H.2.3. Forum Mersin Gayrimenkul Yatırım A.Ş. (Forum Mersin)

Devre konu Forum Mersin, 2007 yılında kurulmuş olup faaliyet konusu Forum Mersin AVM'sinin işletilmesidir. Forum Mersin'in yönetim kurulunun 3 üyesi Union, 2 üyesi ise Multi tarafından atanan beş kişiden oluşmaktadır. Yönetim kurulunun toplantı ve karar nisabı dört olup, şirket Union ve Multi tarafından müştereken kontrol edilmektedir. Şirketin yönetim kurulu üyeleri; Maatin Leinemann, Nicolaas Wilkes

Veldhuis, Levent Eyübođlu, Ralf Schaffus ve Alexander Eggert'tir. Forum Mersin'in mevcut hisse yapısına Tablo 2'de yer verilmektedir.

150 Tablo 2 – Forum Mersin Hissedarlık Yapısı

Hissedar	Hisse Grubu	Pay Adedi	Pay Oranı (%)
Union Investment Real Estate GmbH	A	72.969.416	64,99
Multi Veste 186 B. V.	B	39.291.226	35
UIR Verwaltungsgesellschaft mbH	A	1	~0,01
Lars Uwe Richter	A	1	~0,01
Kubilay ÖZBİSİKLETÇİ	A	1	~0,01
TOPLAM		112.260.645	100

H.2.4. Multi Turkmall Kırkaltı Emlak Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş. (Multi Turkmall)

Hisselerinin tamamına Multi Corporation Grubu şirketlerinden Multi Veste 346 B.V.'nin sahip olduğu Multi Turkmall, devir işlemi sırasında kullanılmak üzere kurulmuş bir anonim şirkettir. Şirketin herhangi bir malvarlığı veya cirosu bulunmamaktadır.

H.3. Yapılan Tespitler ve Hukuki Değerlendirme

160 H.3.1. Kontrol Değişikliğinin Değerlendirilmesi

1997/1 sayılı Tebliğ'in "2. maddesinin (b) bendine göre, herhangi bir teşebbüsün ya da kişinin diğer bir teşebbüsün malvarlığını ya da ortaklık paylarının tümünü veya bir kısmını ya da kendisine yönetimde hak sahibi olma yetkisi veren araçları devralması veya kontrol etmesi 4054 sayılı Kanun'un 7. maddesi çerçevesinde teşebbüsler arası birleşme ve devralma kabul edilmektedir.

170 Tebliğ'in aynı maddesi uyarınca kontrol, *"ayrı ayrı ya da birlikte, fiilen ya da hukuken bir teşebbüs üzerinde belirleyici etki uygulama olanağını sağlayan haklar, sözleşmeler veya başka araçlarla ve özellikle bir teşebbüsün malvarlığının tamamı veya bir kısmı üzerinde mülkiyet veya işletilmeye müsait bir kullanma hakkıyla veya bir teşebbüsün organlarının oluşumunda veya kararları üzerinde belirleyici etki sağlayan haklar veya sözleşmelerle"* meydana getirilebilmektedir.

Bildirime konu işlem, Multi ve Union'ın ortak kontrolündeki Forum Mersin'de bulunan Multi hisselerinin Union tarafından satın alınmasıdır. İşlemin şartları, taraflar arasında 26.1.2010 tarihinde imzalanan Ön Sözleşme ve esas olarak 18.2.2010 tarihinde imzalanan Forum Mersin Çerçeve Anlaşması ile düzenlenmektedir.

180 Başvuru konusu işlemin üç aşamada gerçekleştirilmesi öngörülmektedir. İlk aşamada Multi Turkmall, Multi'ye ait Forum Mersin hisselerini satın alacak, Multi'ye ödenecek miktar ise Multi Turkmall'a ödenmiş sermaye olarak aktararak Multi'nin, Multi Turkmall'ın hissedarı olması sağlanacaktır. İkinci aşamada Forum Mersin, Multi Turkmall hisselerinin tamamını satın alacaktır. Bu aşamada, Forum Mersin'de Multi tarafından atanan yönetim kurulu üyeleri istifa edecek ve yerlerine Union tarafından atanacak üyeler gelecektir. Böylece bu aşamada Forum Mersin'in kontrolü Union'a geçecektir. Son aşamada ise Multi Turkmall ve Forum Mersin şirketleri, Forum Mersin çatısı altında birleşecektir.

190 Anılan işlemler sonucunda Forum Mersin'in mutlak kontrolünün Union'a geçecek olması sebebiyle bildirim konusu işlem, 1997/1 sayılı Tebliğ'in 2. maddesi anlamında bir devralma işlemidir.

H.3.2. Yoğunlaşmanın Değerlendirilmesi

Dosya mevcudu bilgi ve belgeden; işlemin taraflarından Multi Grubu'nun Türkiye'de elde ettiği 2009 yılı toplam cirosunun (.....) TL olduğu anlaşılmıştır. 1997/1 sayılı Tebliğ'in 4. maddesinde belirtilen 25 milyon TL ciro eşiği aşıldığından diğer verilere bakılmaksızın, anılan işlem izne tabidir.

İşlem sonucunda Forum Mersin'in tam kontrolüne sahip olacak Union, diğer iştiraki UIR Mediatürk Birinci Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A. Ş. ile alışveriş merkezi işletmeciliği pazarında faaliyet gösteriyor olsa da, şirketin Mersin coğrafi pazarında faaliyeti bulunmamaktadır. Union'ın ilgili pazarlarda Forum Mersin dışında faaliyeti olmamasına bağlı olarak, Forum Mersin'in tam kontrolünü elde etmesi sonucunda ilgili pazarın yapısında bir değişiklik gerçekleşmeyecektir. Dolayısıyla mevcut dosya kapsamında anılan devir işlemi çerçevesinde yeni bir hâkim durum yaratılması söz konusu değildir.

210

I. SONUÇ

Düzenlenen rapora ve incelenen dosya kapsamına göre;

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

220