

Rekabet Kurumu Başkanlığından,

REKABET KURULU KARARI

Dosya Sayısı : 2023-6-009

(Ortak Girişim)

Karar Sayısı : 23-18/351-119

Karar Tarihi : 13.04.2023

A. TOPLANTIYA KATILAN ÜYELER

Başkan : Birol KÜLE

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

B. RAPORTÖRLER : Mehmet Yavuz GÜNER, Mehmet Fatih BAŞARICI,
Gülşen EREN PEKGÖZ, Osman KOÇAK

C. BİLDİRİMDE

BULUNAN

: - OMERS Realty Corporation

Temsilcileri: Dr. M. Fevzi TOKSOY, Bahadır BALKI,

Ertuğrul Can CANBOLAT, Muhammed Safa UYGUR,

Alper KARAFİL

Çamlıca Köşkü, Tekkeci Sok. No:3-5, Arnavutköy, 34345,
Beşiktaş/İstanbul

- (1) **D. DOSYA KONUSU:** Parks Bottom Co Real Estate Holdings Inc., OMERS Realty Corporation ve Accor Management Canada Inc. tarafından The Rimrock Resort Hotel üzerinde ortak kontrol tesis edilmesi işlemi.
- (2) **E. DOSYA EVRELERİ:** Rekabet Kurumu (Kurum) kayıtlarına 28.02.2023 tarih ve 36067 sayı ile intikal eden ve eksiklikleri 05.04.2023 tarih ve 37234 sayılı yazı ile tamamlanan bildirim üzerine düzenlenen 10.04.2023 tarih ve 2023-6-009/Öİ sayılı Ortak Girişim Ön İnceleme Raporu görüşülerek karara bağlanmıştır.
- (3) **F. RAPORTÖR GÖRÜŞÜ:** İlgili raporda özetle; dosya konusu işleme izin verilmesinde sakınca bulunmadığı ifade edilmiştir.

G. İNCELEME VE DEĞERLENDİRME

- (4) Yapılan bildirimde, Parks Bottom Co Real Estate Holdings Inc. (PARKS BOTTOM) ile OMERS Realty Corporation (OMERS REALTY) ve Accor Management Canada Inc. (ACCOR MANAGEMENT) tarafından Kanada'da bulunan The Rimrock Resort Hotel üzerinde bir ortak girişim kurulması işlemine 4054 sayılı Rekabetin Korunması Hakkında Kanun (4054 sayılı Kanun) ve 2010/4 sayılı Rekabet Kurulundan İzin Alınması Gereken Birleşme ve Devralmalar Hakkında Tebliğ (2010/4 sayılı Tebliğ) çerçevesinde izin verilmesi talep edilmektedir.
- (5) Bildirim konusu işlemin temelini, The Rimrock Resort Hotel'in bağlı tesislerinin ve haklarının PARKS BOTTOM, OMERS REALTY, Canadian Resort Hotels Limited Partnership¹ (CRHLP) tarafından (.....) tarihinde imzalanan Otel Satın Alma Anlaşması (OSA) uyarınca devralınması oluşturmaktadır. Bu işlem öncesinde The Rimrock Resort Hotel'in tamamı Rimrock Resort Hotel Corporation'a aittir. OSA'da The Rimrock Resort Hotel'in bölünmemiş "(.....)"na ² ilişkin tüm hak, mülkiyet ve menfaatlerinin (.....)'inin PARKS BOTTOM ve (.....)'inin OMERS REALTY tarafından

¹ CRHLP, PARKS BOTTOM ve OMERS REALTY tarafından ortaklaşa kontrol edilmektedir.

² (.....)

satın alınacağı ve CRHLP'ye devredileceği bununla birlikte CRHLP'nin "(.....)"na³ ilişkin tüm hak, mülkiyet ve menfaatleri satın alacağı belirtilmiştir. Bu işlem sonucunda PARKS BOTTOM ve OMERS REALTY arasında, bir ortak girişim anlaşması imzalanacağı ve buna ilişkin "(.....)" tarihinde, OMERS REALTY, PARKS BOTTOM VE CRHLP arasında Ön Protokol yapıldığı bildirilmiştir.

- (6) Bununla birlikte CRHLP ve ACCOR MANAGEMENT arasında OSA uyarınca CRHLP'nin bildirilen işlem sonrasında ortak girişimin maliki, ACCOR MANAGEMENT'ın işletmecisi olarak yer aldığı bir Otel Yönetim Anlaşması (OYA) "(.....)"de imzalanmıştır. Bu sözleşmeye göre ACCOR MANAGEMENT, ortak girişimin işletme süresinin başlangıcından itibaren geçerli olmak üzere malik olan CRHLP'nin, ACCOR MANAGEMENT'ı işletme süresi boyunca ortak girişimin tek ve münhasır işletmecisi ve yönetim acentesi olarak görevlendirdiği belirtilmiştir.
- (7) Tüm bunlarla birlikte, başvuruda, Rimrock Resort Hotel Corporation'un kontrolünde bulunan The Rimrock Resort Hotel'in, PARKS BOTTOM, OMERS REALTY ve ACCOR MANAGEMENT'ın ortak kontrolüne geçeceği ifade edilmiştir.
- (8) 2010/4 sayılı Tebliğ'in 5. maddesinin üçüncü fıkrasında; "*Bağımsız bir iktisadi varlığın tüm işlevlerini kalıcı olarak yerine getirecek bir ortak girişimin oluşturulması, bu maddenin birinci fıkrasının (b) bendi kapsamında bir devralma işlemidir.*" hükmüne yer verilmiştir. Anılan hüküm uyarınca dosya konusu işlemin 2010/4 sayılı Tebliğ kapsamında bir devralma işlemi sayılabilmesi için ortak kontrol altında bir teşebbüsün bulunması ve ortak girişimin bağımsız bir iktisadi varlık (tam işlevsel) olarak ortaya çıkması şeklinde iki unsurun birlikte sağlanması gerekmektedir.
- (9) Bildirim Formunda, PARKS BOTTOM ve OMERS REALTY'nin, The Rimrock Resort Hotel'in yıllık iş planı, işletme ve sermaye bütçesi de dâhil olmak üzere stratejik kararlarına ilişkin veto hakkına sahip olacağı beyan edilmiştir. Ayrıca, işlem sonrasında OMERS REALTY ve PARKS BOTTOM, ortak girişimin başlıca stratejik konularını yönetmekten sorumlu bir yönetim komitesi kuracaktır. Yönetim komitesinin "(.....)" temsilciden oluşacağı, OMERS REALTY tarafından görevlendirilen "(.....)" temsilci ve PARKS BOTTOM tarafından görevlendirilen "(.....)" temsilci bulunacağı belirtilmiştir. Her bir temsilcinin, "(.....)" ifade edilmiştir. İlâveten, The Rimrock Resort Hotel'in işletme ve sermaye bütçeleri ile sigorta programları da dâhil olmak üzere yıllık iş planlarının ve yıllık iş planlarında yapılacak olan her türlü önemli değişikliğin onaylanması, herhangi bir ek arazinin veya önemli gayrimenkul hak ve menfaatlerinin satın alma veya kiralama yoluyla edinilmesi, OSA'da tanımlandığı üzere otel arazilerinin tamamının veya bir kısmının satışı ile otel işletme kiralaması ve maddi işletme sözleşmelerinde önemli değişiklikler gibi stratejik konuların yönetim komitesinin "(.....)" ile gerçekleşeceği belirtilmiştir.
- (10) ACCOR MANAGEMENT'ın, yalnızca OYA'ya tabi olarak, The Rimrock Resort Hotel'in işletmesi ile ilgili "(.....)" kapsadığı belirtilmiştir.
- (11) The Rimrock Resort Hotel'in yıllık bütçesine ilişkin olarak, OYA uyarınca ACCOR MANAGEMENT'ın her mali yılda "(.....)" belirtilmiştir. Ayrıca OYA uyarınca işletme süresi "(.....)" tarihine kadar uzayacaktır.
- (12) Birleşme ve Devralma Sayılan Haller ve Kontrol Kavramı Hakkında Kılavuz'un 13. paragrafında, kontrolün sözleşmeler aracılığıyla da sağlanabileceği ve sözleşme aracılığıyla kontrolün sağlanması için, hedef şirket üzerinde ilgili sözleşmenin hisseler veya varlıkların devralınması halinde benzer bir kontrole yol açması gerektiği, bu

³ (.....)

nitelikteki sözleşmelerin uzun süreli sözleşmeler olması ve sözleşmeden doğan hakları tanıyan tarafın sözleşmeyi erken sona erdirmeye imkânının bulunmamasının beklendiği, zira ancak uzun süreli sözleşmelerin pazarda yapısal bir değişiklik yaratabileceği ifade edilmektedir. Bu nitelikteki sözleşmelere, devralana mülkiyet hakları ya da hisseler devredilmeksizin yönetim ve kaynaklar üzerinde kontrol hakkı veren, kiralama anlaşmaları şeklindeki sözleşme türleri örnek gösterilmiştir. Bu ifadeler, yukarıda yer alan OYA hükümleri ile birlikte değerlendirildiğinde, OYA'nın ortak girişim üzerinde ACCOR MANAGEMENT bakımından kontrole yol açtığı anlaşılmakta, sözleşme süresinin uzun vadeli ((.....) yıl⁴) oluşu da bunu desteklemektedir.

- (13) OSA ve OYA ile PARKS BOTTOM, OMERS REALTY ve ACCOR MANAGEMENT'a The Rimrock Resort Hotel üzerinde tanınan bu hak ve yetkiler çerçevesinde, The Rimrock Resort Hotel'in taraflarca ortak kontrol edileceği sonucuna varılmıştır.
- (14) Başvuruda kurulacak ortak girişimin, faaliyetlerini yerine getirmek için gerekli tüm kaynaklara sahip olacağı, bağımsız bir yönetim ekibi ve sürekli bir faaliyet planı ile kalıcı olarak kurulduğu ifade edilmektedir. Bununla birlikte başvuruda ortak girişimin, Kanada'da otel konaklama hizmeti sağlanması pazarında bağımsız bir konuma sahip olmaya ve pazarda faaliyet göstermeye devam edecek olması sebebiyle, ana şirketler için belirli bir işlevin ötesinde faaliyet göstereceği, ayrıca ticari faaliyetlerini kalıcı bir şekilde yürütmek için mali kaynak, personel, maddi varlıklar (otel mülkü) ve maddi olmayan varlıklar (marka) dâhil olmak üzere yeterli kaynağa ve günlük faaliyetlerine adanmış bir yönetime (ACCOR MANAGEMENT) sahip olacağı belirtilmiştir. Bununla birlikte ortak girişimin otel sahiplerine veya otel işletmecisine yapılan satışlara bağımlı olmayacağı ve OYA'da belirtilen işletme süresinin uzun vadeli olduğu ((.....) tarihine kadar) dolayısıyla ortak girişimin pazarda kalıcı olarak faaliyet göstereceği ifade edilmiştir.
- (15) Yukarıdaki bilgi ve değerlendirmeler neticesinde, bildirim konu işlem 2010/4 sayılı Tebliğ'in 5. maddesi çerçevesinde bir devralma işlemidir. Tarafların ciroları 2010/4 sayılı Tebliğ'in 7. maddesinin birinci fıkrasında öngörülen eşikleri aştığından işlem izne tabidir.
- (16) Bildirim Formuna göre ortak girişim taraflarından PARKS BOTTOM'ı kontrol eden GIC Private Limited (GIC REALTY) ((.....)). PARKS BOTTOM'ın Türkiye'de herhangi bir faaliyeti bulunmamakta ancak GIC REALTY, tamamına sahip olduğu dolaylı iştirakleri Euro Taurus S.a.r.l ve Euro Efes S.a.r.l aracılığıyla Türkiye'de, alışveriş merkezi işletmeciliği ve gayrimenkul yatırımı faaliyetlerinde bulunmaktadır.
- (17) İşlem tarafı OMERS REALTY'yi kontrol eden OMERS Administration Corporation (OMERS ADMINISTRATION) dünya çapında Oxford Properties Group, OMERS REALTY ve diğer iştirakleri aracılığıyla gayrimenkul mülkiyeti, yönetimi ve geliştirilmesi alanlarında faaliyette bulunmaktadır. OMERS REALTY'nin Türkiye'de herhangi bir faaliyeti bulunmamakla birlikte OMERS ADMINISTRATION Türkiye'den ciro elde etmiştir ve 2021 yılında elde ettiği bu cironun ((.....)) OMERS Infrastructure'ın, Avrupa'da özel demiryolu yük vagonlarının kiralanması alanında faaliyet gösteren VTG adlı bir iştiraki aracılığıyla elde edilmiştir.
- (18) Diğer bir ortak girişim tarafı olan ACCOR MANAGEMENT Kanada'da otel işletmeciliği faaliyetinde bulunmaktadır. Accor Group'un (ACCOR GRUP) dolaylı bir iştirakidir ve nihai olarak ACCOR GRUP tarafından kontrol edilmektedir. ACCOR GRUP küresel

⁴ Otel Yönetim Anlaşması ((.....) tarihleri arasında hüküm ve sonuçlarını doğuracaktır.

ölçekte otellere, motellere, resortlara ve tatil tesislerine sahiptir ve bunları işletmekte, kiralamakta veya franchise olarak vermektedir. Otel işletmeciliği haricinde ağırlama ekosistemi, eğlence, restoranlar ve barlar, ortak çalışma ve iş hizmetleri ve çözümleri gibi alanlarda hizmet sunmaktadır. ACCOR MANAGEMENT'ın Türkiye'de herhangi bir faaliyeti bulunmamakla birlikte ACCOR GRUP, Türkiye'de çeşitli markalar altında faaliyet gösteren otellerin sahibi veya işletmecisi olarak faaliyet göstermektedir.

- (19) Oluşturulması planlanan ortak girişimin konusu Kanada'da (Banff, Alberta) bulunan hâlihazırda tamamen Rimrock Resort Hotel Corporation'a ait The Rimrock Hotel ve bağlı tesisleri ile haklarından oluşmaktadır. The Rimrock Resort Hotel'in Türkiye'de herhangi bir faaliyeti bulunmamaktadır.
- (20) Açıklamalar çerçevesinde, tarafların Türkiye'deki faaliyetleri arasında herhangi bir yatay ya da dikey örtüşme olmadığı anlaşılmış, bildirim konu işlem sonucunda herhangi bir pazarda etkin rekabetin önemli ölçüde azaltılmasının söz konusu olmayacağı kanaatine varılmıştır.

H. SONUÇ

- (21) 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.