



Vendimi Nr.81/24

Datë: 16.09.2024

Duke u bazuar në nenet 11, 13, 15, 16, 17, 18, 26, 27 dhe neni 55 nën paragrafi 1.5, të Ligjit Nr. 08/L-056 Për Mbrojtjen e Konkurrencës dhe Udhëzimit Administrativ Nr. 02/2023, Për Mënyrën e Paraqitjes së Kërkesës 01/2023 Për Mënyrën e Përcaktimit të Tregut Relevant, Komisioni i Autoritetit të Konkurrencës i Republikës së Kosovës në mbledhjen e datës 16.09.2024, mori këtë;

## V E N D I M

**I. LEJOHET.** Përqendrimi lidhur me marrjen e kontrollit të përbashkët indirekt nga ALFI RE dhe ERSTE PLAVI mbi Target Property.

**II.** Parashtruesi i njoftimit për Përqendrim, obligohet të paguaj taksën administrative prej 1,000.00 €, me shkronja (njëmijë euro), dhe Vendimin për Realizimin e Përqendrimit, në përputhje me nenin 55, paragrafi 1.5, të ligjit për Mbrojtjen e Konkurrencës dhe neni 24 të Udhëzimit Administrativ Nr. 02/2023, bëhet kundrejt pagesës në vlerë prej 6,000.00 € me shkronja (gjashtë mijë Euro).

### Arsyetim

Autoriteti i Konkurrencës i Republikës së Kosovës me datë; 31.07.2024, me Nr. Prot. 489/24-11/H ka pranuar kërkesën për Njoftim të Përqendrimit nga ALFI RE dhe ERSTE PLAVI për marrjen e kontrollit të përbashkët indirekt mbi Target Property, te cilin e përfaqëson Z.Korab Rexhepi Përfaqësues ligjor.

### Procedurat e ndjekura:

1. Vërtetimi për Kërkesën e Dorëzuar me datë 14.08.2024
2. Njoftimit për realizimin e përqendrimit në web faqen e AKRK-së me datë 15.08.2024
3. Me datë 20 Korrik 2024, Palët kanë nënshkruar kontrate mbi shitblerjen e pasurive të palujtshme.

## **Baza Ligjore dhe akti i Përqendrimit:**

Sipas nenit 13, të Ligjit 08/L-056 Për Mbrojtjen e Konkurrencës, përmbushet detyrimi për të bërë njoftimin e Përqendrimit pasi që:

1. Qarkullimi i kombinuar i palëve në tregun ndërkombëtarë e kalon shumën 20,000,000 Euro.
2. Qarkullimi i një pale në Përqendrim e kalon shumën 1,000,000 Euro.
3. Marrëveshja e nënshkruar me date 20 Korrik 2024 nga ALFI RE dhe ERSTE PLAVI mbi Target Property.

**ALFI RE** është menaxher i fondit të investimeve ALFI RE SIS, i specializuar në menaxhimin e pasurive të paluajtshme dhe i përket grupit të shoqërive ALFI SKLADI, Qëllimi i fondit është të arrij kthim për investitorët përmes investimeve në pasuri të paluajtshme komerciale, d.m.th një portofol të objekteve afariste, pasurive të paluajtshme komerciale dhe industriale, magazinave, qendrave logjistike, hoteleve dhe pasuri të tjera të paluajtshme kryesisht në Republikën e Sllovenisë dhe Republikën e Kroacisë. Kushtet kryesore që fondi ndjek kur investon në pasuri të paluajtshme janë vendodhja, stabiliteti i të ardhurave, stabiliteti financiar i qiramarrësve dhe potenciali për rritje. ALFI RE është një shoqëri me përgjegjësi të kufizuar me pronësi shumicë prej 80% të kapitalit themelues në pronësi të ALFI SKLADI. ALFI RE është nën kontrollin e shoqërisë ALFI SKLADI, Ljubljana Slloveni. ALFI SKLADI është në pronësi të personave fizik dhe operon si një shoqëri holding në të cilën operojnë fonde të ndryshme. Shoqëritë nën kontrollin e ALFI SKLADI do të referohen si Grupi ALFI SKLADI. Grupi ALFI SKLADI nuk ka filiale të regjistruara në territorin e Republikës së Kosovës.

**ERSTE d.o.o** është i regjistruar për kryerjen e aktiviteteve të menaxhimit të fondeve dhe menaxhon fondet e pensioneve të detyrueshme dhe vullnetare në Republikën e Kroacisë.

Fondet e detyrueshme të pensioneve të menaxhuara nga ERSTE d.o.o. janë:

-FONDI I DETYRUAR I PENSIONIT ERSTE PLAVI KATEGORIA A;

-FONDI I DETYRUAR I PENSIONIT ERSTE PLAVI KATEGORIA B, dhe

-FONDI I PENSIONIT ERSTE PLAVI KATEGORIA C.

Sipas rregulloreve të Republikës së Kroacisë, fondet e lartpërmendura janë subjekte pa status të personit juridik, të themeluara në përputhje me Ligjin për fonde pensionale të detyrueshme dhe ligjin për fondet pensionale vullnetare. Fondet janë të regjistruara në regjistrin zyrtar të Agjencisë Kroate të Mbikëqyrjes së Shërbimeve Financiare ( HANFA). ERSTE d.o.o nuk zotëron aksione në asnjë shoqëri aksionare ose shoqëri me përgjegjësi të kufizuar.

Legjislacioni aktual i Republikës së Kroacisë, pra Ligji për fonde të detyrueshme pensionale e ndalon Shoqërinë ERSTE d.o.o për blerjen e aksioneve, aksioneve në shoqëri të tjera, me përjashtime të caktuara që janë të zbatueshme për Përqendrimin në fjalë.

ERSTE d.o.o fiton pronën Target në emër të tij dhe për llogari të FONDIT TË DETYRUAR TË PENSIONIT ERSTA PLAVI TË KATEGORISË B.

**ERSTE PLAVI FONDI I DETYRUESHËM I KATEGOSISË ( OMF) B** është një kategori e fondeve të pensioneve të detyrueshme të menaxhuara nga ERSTE d.o.o, përveç fondeve të kategorive A dhe C. Fondet e pensioneve të kategorive të ndryshme kanë strategji të ndryshme investimi. Sipas Ligjit për fondet e detyrueshme pensionale të Republikës së Kroacisë, rreziku i marre duhet të jete me i ulëti në fondin e kategorisë C, dhe më i larti në fondin e kategorisë A. Struktura e synuar e portofolit të ERSTE OMF B është një investim i barabartë në borxhin e transferueshëm letra me vlerë dhe letra me vlerë-aksione, si dhe investim në fonde alternative me mundësi investimi në projekte infrastrukturore. Në përputhje me Ligjin për fondet e detyrueshme pensionale, nga 1 Janari 2024, strategjia e ERSTE OMF B shtrihet për të investuar në pasuri të paluajtshme.

ERSTE Group ofron shërbime financiare në shtate vende të Evropës Qendrore dhe Lindore ( Austri, Serbi, Republika Ceke, Sllovaki, Hungari, Rrumani, Kroaci ) ERSTE Group u themelua në vitin 1819 si banka e parë e kursimeve në Austri. Krahas të berit biznes me klientët me pakice, Erste Group sot ofron shërbime financimi, si dhe shërbime këshillimore për personat juridik për investimin dhe aksesin në tregjet ndërkombëtare të kapitalit, financimin e sektorit publik dhe operacionet në tregun ndërkombëtar.

Grupi Erste nuk është prezent në tregun e Republikës së Kosovës.

### **Struktura e Përqendrimit**

Përqendrimi në fjale përfshinë marrjen e kontrollit të përbashkët nga aplikuesit mbi një pjese të operacioneve të një Shoqërie Sllovene, nëpërmjet disa veprimeve ligjore të ndërlidhura dhe të varura, qëllimi përfundimtar i të cilave është blerja e përbashkët e pronës nga aplikuesit. Struktura e transaksionit përfshin hapat e mëposhtëm:

- i) ALFI RE themelon një Shoqëri për qëllime të veçanta në Kroaci, pra PLAVI REAL ESTATE. ALFI RE do të transferojë 100% të aksioneve në PLAVI REAL ESTATE. ALFI RE do të transferojë 100% të aksioneve në PLAVI REAL ESTATE të ERSTE PLAVI.
- ii) ALFI RE krijon një Shoqëri për qëllime të veçanta në Slloveni, d.m.th. AC2, mbi të cilin PLAVI REAL ESTATE do të marre kontroll të përbashkët me ALFI RE, në mënyrë që ALFI RE të mbaje 50% të aksioneve dhe të drejtat e votës, dhe PLAVI REAL ESTATE do të mbaj pjesën e mbetur 50% aksione dhe të drejta votimi. Në mënyrë indirekte, nëpërmjet PLAVI REAL ESTATE, kontrolli i përbashkët me ALFI RE i AC2 do të fitohet nga ERSTE PLAVI.
- iii) Prona e synuar do të transferohet shoqërisë AC2 pas plotësimit të kushteve të shtytjes.

Në përputhje me hapat e përmendur më lart, dhe për të blere 100% të aksioneve në PLAVI REAL ESTATE nga ERSTA PLAVI, me 9 Korrik 2024, u lidh një marrëveshje për blerjen e aksioneve ndërmjet Aplikuesve (“ **Marrëveshja e Shitblerjes së Aksioneve** “). Për më

tepër, me 20 Korrik 2024, aplikuesit në mënyrë indirekte, përmes shoqërisë për qëllime te veçanta AC2, kanë lidhur marrëveshjen për blerjen e pronës dhe transferimin e biznesit (“**Marrëveshja për shitblerjen e Pronës së synuar**”), e cila ka si objekt të transferimit pronën e synuar, lidhur me qendrën tregtare Kopër në Slloveni, marrëveshja e sipërpërmendur për blerjen e pronës së Synuar përcakton elementet e Transaksionit, si çmimi neto i blerjes, kushtet precedent, nder të cilat është detyrimi për të raportuar Përqendrimin në fjale tek autoriteti për mbrojtjen e konkurrencës.

### **Tregu përkatës:**

**Tregu i produktit**, duke pas parasysh se Përqendrimi kryhet jashtë territorit të Kosovës, d.m.th se Prona e synuar do të jete aktiv jashtë territorit të Kosovës dhe se nuk do të ketë mbivendosje të aktiviteteve të pjesëmarrësve në Përqendrim në tregun e Kosovës, si dhe Prona e Synuar nuk do të gjeneroj të ardhura në Republikën e Kosovës. Tregu përkatës i produktit mund të mbetet i hapur, dhe mund të përkufizohet si treg për dhënien me qira dhe menaxhimin e pasurive të paluajtshme (**në pronësi ose me qira**), duke marr parasysh aktivitetin banesor të Pronës së Synuar.

**Tregu gjeografik**, do të konsiderohet si ndërkombëtar edhe pse vlerësimi nga Autoriteti i Konkurrencës së Republikës së Kosovës, do të ishte relevant, për përcaktimin si treg kombëtar.

### **Analiza e konkurrencës**

Pjesëmarrësit në Përqendrim nuk janë aktiv në tregun e Republikës së Kosovës. Efektet e Përqendrimit tek konsumatorët në Kosovë nuk priten. Prona e synuar nuk do të gjeneroj të ardhura në territorin e Kosovës. Transaksioni zbatohet dhe ka efekte jashtë territorit të Kosovës dhe pjesëmarrësit në Përqendrim nuk janë aktiv në tregun përkatës të Kosovës, si para ashtu edhe pas zbatimit të Përqendrimit të planifikuar.

Prandaj, transaksioni nuk mund të çojë në probleme apo të kufizojë konkurrencën në tregun përkatës të Kosovës, pasi që as Aplikuesit e as Prona e Synuar, nuk janë të pranishme në këtë treg. Prandaj transaksioni në fjale nuk kontestohet nga këndvështrimi i rregulloreve për mbrojtjen e konkurrencës. Përqendrimi nuk çon në krijimin apo forcimin e një pozicioni dominues në ndonjë treg përkatës, as nuk dëmton, kufizon apo parandalon konkurrencën në tregun e Republikës së Kosovës.

**Shënim:**

Çdo formë e shtrembërimit të konkurrencës, respektivisht sjellje anti-konkurrese, do të jetë, nën monitorimin e Autoritetit të Konkurrencës të Republikës së Kosovës.

Kërkesa për Përqendrim, merr epilogun si në dispozitiv të këtij VENDIMI.

Ky vendim hyn në fuqi menjëherë

**AUTORITETI I KONKURENCËS  
KOMISIONI**

Neime Binaku-Isufi  
Kryetare



Kaltrina Sela  
Nënkryetare

Nafije Osdautaj  
Anëtare

Florent Mehmeti  
Anëtar

Salihe Gashi Loku  
Anëtare

III. Me këtë Vendim, të njoftohen:

- Palët
- Arkiva