



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AUTORITETI I KONKURRENCËS
KOMISIONI I KONKURRENCËS

Nr. 782/prot.

Tiranë, më 26.11.2025

9

VENDIM

Nr. 1233, Datë 26 . 11 . 2025

“MBI AUTORIZIMIN E PËRQENDRIMIT TË PROPOZUAR PËR PËRFTIMIN E KONTROLLIT TË PËRBASHKËT TË SHOQËRISË KAUFMANN I HOFMANN D.O.O. NGA SHOQËRITË RMF RE D.O.O., WKB 4 GMBH DHE INTERCAPITAL HICP D.O.O.”

Komisioni i Konkurrencës me pjesëmarrjen e:

Z.	Denar BIBA	Kryetar
Znj.	Leida MATJA	Zv/Kryetar
Znj.	Rezana KONOMI	Anëtar
Z.	Durim KRAJA	Anëtar
Znj.	Fatjola DELIJA	Anëtar

Në mbledhjen e tij të datës 26.11.2025, shqyrtoi çështjen me:

Objekti: Autorizimi i përqendrimit të propozuar për përfitim të kontrollit të përbashkët të shoqërisë KAUFMANN i HOFMANN d.o.o. nga shoqëritë RMF RE d.o.o., WKB 4 GmbH dhe InterCapital HICP d.o.o.

Baza Ligjore: Nenet 2, 10-12, neni 24, germa d, dhe nenet 53-64 të ligjit nr. 9121, datë 28.07.2003 “Për mbrojtjen e konkurrencës”; Rregullorja “Për zbatimin e procedurave të përqendrimit të ndërmarrjeve”; Udhëzimi “Për formën e njoftimit të përqendrimit”, Udhëzimi “Mbi kontrollin e përqendrimeve ndërmjet ndërmarrjeve” dhe Formulari i njoftimit të përqendrimit.

Komisioni i Konkurrencës, pas shqyrtimit të relacionit të Sekretarit të Përgjithshëm, si dhe raportit të Drejtorisë së Analizës dhe Metodologjisë së Tregjeve “Rasti i përfimit të kontrollit të përbashkët të shoqërisë KAUFMANN i HOFMANN d.o.o. nga shoqëritë RMF RE d.o.o., WKB 4 GmbH dhe InterCapital HICP d.o.o.”,

VËREN SE :

I. Palët në transaksion dhe procedura

1. Autoriteti i Konkurrencës është njoftuar në lidhje me transaksionin e propozuar mbi përfitim të kontrollit të përbashkët të shoqërisë KAUFMANN i HOFMANN d.o.o. nga shoqëritë RMF RE d.o.o., WKB 4 GmbH dhe InterCapital HICP d.o.o.
2. Referuar dokumentit "Marrëveshje për blerje kuotash", palët në marrëveshje janë:
3. **Blerësi: RMF RE d.o.o.** është një shoqëri me përgjegjësi të kufizuar, e themeluar sipas legjislacionit kroat, me objekt veprimtarie kryesore blerje dhe shitje e pasurive të paluajtshme në pronësi dhe aktivitete të tjera të regjistruara si: shërbime të menaxhimit dhe mirëmbajtjes së pasurive të paluajtshme, blerje dhe shitje e mallrave, ofrimi i shërbimeve në tregti, përfaqësim i shoqërive të huaja etj.
4. RMF RE d.o.o. është një shoqëri për qëllime të veçanta (SPV), e cila operon për llogari të tre fondeve të pensionit nën menaxhimin e Shoqërisë së Menaxhimit të Fondit të Pensionit të Detyrueshëm dhe Vullnetar Raiffeisen d.d. (RMF). RMF RE d.o.o. është pjesë e Raiffeisen Bank International AG, i cili ofron shërbime bankare dhe financiare universale përmes filialeve në Evropën Qendrore dhe Lindore.
5. Raiffeisen Bank International AG është aktiv në Shqipëri, përmes filialit të tij RAIFFEISEN BANK SHA dhe shoqërive të zotëruara prej saj: RAIFFEISEN LEASING SHA dhe Raiffeissen INVEST - Shoqëri Administruese e Fondeve të Pensionit Privat dhe Sipërmarrjeve të Investimeve Kolektive SHA.
6. RAIFFEISEN BANK SHA është një shoqëri aksionare, e themeluar sipas legjislacionit shqiptar, me objekt aktiviteti ushtrimi i veprimtarive bankare dhe financiare, si dhe çdo veprimtari tjetër të lidhur me to, në përputhje me legjislacionin në fuqi dhe në përputhje me veprimtarinë e saj, sipas licencës bankare të bankës të lëshuar nga Banka e Shqipërisë.
7. RAIFFEISEN LEASING SHA është një shoqëri aksionare, e themeluar sipas legjislacionit shqiptar, me objekt aktiviteti veprimtari qeraje financiare, kredidhënie etj.
8. Raiffeissen INVEST - Shoqëri Administruese e Fondeve të Pensionit Privat dhe Sipërmarrjeve të Investimeve Kolektive SHA, është një shoqëri aksionare, e themeluar sipas legjislacionit shqiptar, me objekt aktiviteti administrimin e fondeve të pensionit privat nëpërmjet mbledhjes dhe investimit të fondeve të pensioneve private në përputhje me dispozitat ligjore në fuqi.
9. **Shitësi: WKB 4 GmbH** është një shoqëri me përgjegjësi të kufizuar, e themeluar sipas ligjeve të Austrisë, e cila nuk kryen asnjë aktivitet biznesi në treg, por funksionon si shoqëri holding. E vetmja shoqëri e kontrolluar nga WKB 4 GmbH është shoqëria target KAUFMANN i HOFMANN d.o.o., të cilën e zotëron në masën 100% përpara transaksionit.
10. WKB 4 GmbH bën pjesë në një grup të udhëhequr nga fondacioni ... pronarët përfitues të të cilit janë persona fizikë.
11. Grupi fokusohet kryesisht në zhvillimin, menaxhimin dhe investimin e qendrave tregtare dhe destinacioneve të integruara me përdorim të përzier, por gjithashtu operon edhe në sektorë të tjerë, përfshirë hapësira zyrash, studio filmi dhe kredi për pasuri të patundshme.
12. **Shoqëria Target: KAUFMANN i HOFMANN d.o.o.** është një shoqëri me përgjegjësi të kufizuar, e themeluar sipas ligjeve të Kroacisë, e cila zotëron qendrën tregtare City Center One

Split në Split. KAUFMANN i HOFMANN d.o.o. nuk ka qendra të tjera tregtare ose pasuri të tjera komerciale nën kontrollin e saj.

13. KAUFMANN i HOFMANN d.o.o. nuk ushtron aktivitet dhe nuk realizon të ardhura në Republikën e Shqipërisë.
14. Referuar Formularit të Thjeshtuar të Njoftimit të Përqendrimit, KAUFMANN i HOFMANN d.o.o. është nën kontrollin e përbashkët të shoqërive WKB 4 GmbH dhe InterCapital HICP d.o.o.
15. InterCapital HICP d.o.o. (HICP) është një shoqëri me përgjegjësi të kufizuar, e themeluar sipas ligjeve të Kroacisë, për menaxhimin e fondeve alternative të investimeve, nga „ një shoqëri e regjistruar sipas ligjeve të Kroacisë. HICP aktualisht administron vetëm një fond alternativ investimi. të quajtur
16. HICP personalisht ose nëpërmjet ICRE nuk ushtron aktivitet dhe nuk realizon të ardhura në Republikën e Shqipërisë.

II. Përqendrimi

17. Ndërmjet shoqërisë RMF RE d.o.o. (blerësi) dhe shoqërisë WKB 4 GmbH (shitësi) është lidhur “Marrëveshje për blerje kuotash”, nënshkruar t
18. Blerësi synon të blejë dhe të marrë në pronësi dhe shitësi synon të shesë dhe të transferojë kuotat objekt shitje, që përfaqësojnë të kapitalit themeltar dhe të të drejtave të votës në shoqërinë target. Transferimi i kuotave objekt shitje do të bëhet në përputhje me aktin e themelimit të shoqërisë target dhe ligjet e Republikës së Kroacisë, nëpërmjet Marrëveshjes së Transferimit të Kuotave, të nënshkruar rregullisht nga shitësi dhe blerësi dhe të noterizuar nga noteri publik në momentin e Mbylljes.
19. Shtojca “Marrëveshja e Sipërmarrjes së Përbashkët dhe e Ortakëve”¹ ndërmjet shoqërisë WKB 4 GmbH (Themeluesi) dhe InterCapital HICP d.o.o. (në emër dhe për llogari të InterCapital Real Estate Fund Alfa) dhe RMF RE d.o.o. (Investitorët) përcakton të drejtat dhe detyrimet e ndërsjella të ortakëve në lidhje me pjesëmarrjen e tyre në shoqëri, si dhe të përcakton strukturën e qeverisjes së shoqërisë, rregullimin e kufizimeve për disponimin e kuotave, të drejtave të tjera të ortakëve dhe opsioneve të ortakëve.
20. Fuqia ekzekutive, drejtimi i përgjithshëm dhe përfaqësimi i shoqërisë target do t’i përkasin Bordit të Administrimit, i cili do të përbëhet nga 2 drejtorë, ku investitorët do të kenë të drejtë të emërojnë 1 (një) drejtor dhe themeluesi do të ketë të drejtë të emërojë 1 (një) drejtor. Të gjitha vendimet e Bordit të Administrimit mund të merren vetëm nëse të dy drejtorët janë të pranishëm (kuorumi). Çdo drejtor do të ketë 1 (një) votë dhe asnjë prej tyre nuk do të ketë një votë

¹ Referuar shkresës nr. 782/ 3 prot. i AK, datë 28.10.2025 “Kthim përgjigje shkresës me nr. 782/2 prot., datë 10.10.2025 me Lëndë: Kërkesë Informacioni”, pjesë e dokumentit “Marrëveshje për blerje kuotash” është edhe shtojca “Marrëveshje e Sipërmarrjes së Përbashkët dhe e Ortakëve”, e cila do të nënshkruhet nga palët (ortakët) pas marrjes së miratimit të transaksionit të propozuar nga autoritetet përkatëse të mbrojtjes së konkurrencës në vendet përkatëse.

vendimtare. Vendimet e Bordit të Administrimit do të jenë të vlefshme vetëm nëse të dy drejtorët votojnë pro vendimit.

21. Referuar Udhëzimit “Mbi kontrollin e përqendrimit ndërmjet ndërmarrjeve”, pika 78 është përcaktuar se: Hyrja e aksionarëve të rinj në një ndërmarrje të kontrolluar bashkërisht ose duke shtuar numrin e aksionarëve tashmë kontrollues ose duke zëvendësuar një nga ata, gjithashtu përbën një përqendrim që duhet njoftuar, pavarësisht se ndërmarrja kontrollohet bashkërisht para dhe pas operacionit. *Së pari*, gjithashtu në këtë skenar ka një aksionar, i cili rishtazi përfton kontrollin e joint venture. *Së dyti*, cilësia e kontrollit të joint venture përcaktohet duke identifikuar të gjithë aksionarët kontrollues. Kjo shtrihet në natyrën e kontrollit të përbashkët ku secili aksionar më vete ka të drejta bllokuese në lidhje me vendime strategjike, aksionarët e përbashkët kontrollues duhet të marrin në konsideratë interesat e njëri-tjetrit dhe u kërkohet që të bashkëpunojnë për përcaktimin e sjelljeve strategjike të një sipërmarrje të përbashkët.
22. Duke qenë se, në shoqërinë target KAUFMANN i HOFMANN d.o.o. ka hyrë një aksionar i ri kontrollues, shoqëria RMF RE d.o.o., e cila do të zotërojë në vazhdim direkt në shoqërinë target 25% të kapitalit të shoqërisë, atëherë hyrja e këtij aksionari të ri në shoqërinë target të kontrolluar bashkërisht, përbën një ndryshim kontrolli.
23. Në përfundim të transaksionit, shoqëria target KAUFMANN i HOFMANN d.o.o. do të zotërohet në të kapitalit nga WKB 4 GmbH; në të kapitalit nga InterCapital HICP d.o.o. dhe në të saj nga shoqëria RMF RE d.o.o.
24. Për sa më sipër, transaksioni i propozuar konsiston në përftimin e kontrollit të përbashkët të shoqërisë KAUFMANN i HOFMANN d.o.o. nga shoqëritë RMF RE d.o.o., WKB 4 GmbH dhe InterCapital HICP d.o.o., duke plotësuar kriteret e parashikuara në nenin 10 dhe 12, të ligjit nr. 9121, datë 28.07.2003 “Për mbrojtjen e konkurrencës” dhe si i tillë është objekt autorizimi nga Komisioni Konkurrencës.

III. Analiza e konkurrencës

25. Referuar nenit 3, pika 7, të ligjit nr. 9121, datë 28.07.2003 “Për mbrojtjen e konkurrencës”, si edhe Udhëzimit nr. 76, datë 07.04.2008 “Për përcaktimin e tregut përkatës”, treg përkatës do të konsiderohet tregu i dhënies me qira të hapësirave të destinuara për shitje me pakicë, por duke qenë se transaksioni nuk do të ketë ndikim në tregun shqiptar si edhe duke iu referuar praktikave të mëparshme në çështje të ngjashme, tregu përkatës i produktit do të lihet i hapur. Treg përkatës gjeografik do të konsiderohet territori i Republikës së Shqipërisë.
26. Transaksioni i propozuar konsiston në përftimin e kontrollit të përbashkët të shoqërisë KAUFMANN i HOFMMAN d.o.o. nga shoqëritë RMF RE d.o.o., WKB 4 GmbH dhe InterCapital HICP d.o.o.
27. Shoqëria blerëse, RMF RE d.o.o. është pjesë e Raiffeisen Bank International AG, i cili ofron shërbime bankare dhe financiare universale përmes filialeve në Evropën Qendrore dhe Lindore. Raiffeisen Bank International AG operon në Shqipëri përmes filialit të tij RAIFFEISEN BANK SHA. dhe shoqërive të zotëruara prej saj: RAIFFEISEN LEASING SHA dhe Raiffeissen INVEST - Shoqëri Administruese e Fondeve të Pensionit Privat dhe Sipërmarrjeve të Investimeve Kolektive SHA.

28. Shoqëria target, KAUFMANN i HOFMMAN d.o.o., zotëron qendrën tregtare dhe shfrytëzon këtë pasuri të patundshme, duke dhënë me qira hapësirat tregtare të ndërtuara në qendrën tregtare për subjekte të ndryshme tregtare.
29. Si shoqëria KAUFMANN i HOFMANN d.o.o. ashtu dhe shoqëritë që kontrollojnë traqetin, nuk ushtron aktivitet dhe nuk realizon të ardhura në Republikën e Shqipërisë.
30. Përqendrimi nuk do të krijojë mbivendosje ose marrëdhënie të rrjedhës së sipërme apo të poshtme midis aktiviteteve të palëve në nivel kombëtar dhe për këto arsye, transaksioni i synuar nuk do të sjellë ndryshime në tregun shqiptar. Ky përqendrim nuk shfaq shenja të kufizimit të konkurrencës në treg ose në një pjesë të tij në veçanti, si rezultat i krijimit ose forcimit të pozitës dominuese.

PËR KËTO ARSYE:

Komisioni i Konkurrencës, në bazë të nenit 24, shkronja d dhe nenit 56 pika 1 të ligjit nr. 9121, datë 28.07.2003 "Për mbrojtjen e konkurrencës",

VENDOSI:

1. Të autorizojë përqendrimin e propozuar për përfitim të kontrollit të përbashkët të shoqërisë KAUFMANN i HOFMMAN d.o.o. nga shoqëritë RMF RE d.o.o., WKB 4 GmbH dhe InterCapital HICP d.o.o.
2. Ngarkohet Sekretari i Përgjithshëm për njoftimin e palëve dhe dërgimin e vendimit pasi të bëhen pagesat që parashikon rregullorja "Për caktimin e shpenzimeve për ndjekjen e procedurave pranë Autoritetit të Konkurrencës".

Ky vendim hyn në fuqi menjëherë.

KOMISIONI I KONKURRENCËS

Leida MATJA  Zv/Kryetar	Rezana KONOMI  Anëtar	Durim KRAJA  Anëtar	Fatjola DELIJA  Anëtar
			Denar BIBA  Kryetar

