



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AUTORITETI I KONKURENCËS
KOMISIONI KONKURENCËS

Nr. 597/prot.
8

Tiranë, më 25.07.2025

VENDIM

Nr. 1198, Datë 25.07.2025

“MBI AUTORIZIMIN E PËRQENDRIMIT TË PROPOZUAR, PËR PËRFTIMIN E KONTROLLIT TË PËRBASHKËT, INDIREKT, TË SHOQËRISË RETAIL PARK SHKODRA SHPK NGA SHOQËRITË CEE – BIG B.V. DHE BALFIN - BALKAN FINANCE INVESTMENT GROUP SHPK”

Komisioni i Konkurrencës me pjesëmarrjen e:

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

Në mbledhjen e tij të datës 25. 07. 2025, shqyrtoi çështjen me:

Objekti: Autorizimi i përqendrimit të propozuar, për përfitim e kontrollit të përbashkët, indirekt, të shoqërisë Retail Park Shkodra SHPK nga shoqëritë CEE – BIG B.V. dhe Balfin – Balkan Finance Investment Group SHPK.

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 përqendrimit 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 mbi përqendrimin e propozuar, për përfitim e kontrollit të përbashkët, indirekt, të shoqërisë Retail Park Shkodra SHPK nga shoqëritë CEE – BIG B.V. dhe Balfin – Balkan Finance Investment Group SHPK,

VËREN SE :

I. Palët në transaksion dhe procedura

Autoriteti i Konkurrencës është njoftuar mbi transaksionin e propozuar të përfutimit të kontrollit të përbashkët, indirekt, të shoqërisë Retail Park Shkodra SHPK nga shoqëritë CEE – BIG B.V. dhe Balfin – Balkan Finance Investment Group SHPK.

Nga vlerësimi i dokumentacionit të dosjes, u konstatua se ndërmjet palëve janë nënshkruar disa marrëveshje, të cilat janë vlerësuar si transaksione të ndërlidhura, me qëllimin final përfutimin e kontrollit mbi shoqërinë Retail Park Shkodra SHPK.

Faza I

I. Përfutimi i kontrollit të përbashkët të shoqërisë BIG Pénzügyi Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság nga shoqëritë CEE – BIG B.V dhe Balfin - Balkan Finance Investment Group SHPK.

Referuar dokumentit “Marrëveshje për shitjen dhe blerjen e aksioneve”, palët në marrëveshje janë:

Pala Blerëse 1: CEE – BIG B.V. është një shoqëri me përgjegjësi të kufizuar, e themeluar sipas legjislacionit të Holandës. Objektivat e shoqërisë janë: investimi në dhe zhvillimi i qendrave tregtare, duke përfshirë pa kufizim qendrat tregtare, qendrat tregtare të hapura, të vendosura në Republikën e Serbisë, Malit të Zi dhe Kroacisë, si dhe çdo vend tjetër që shoqëria e konsideron të përshtatshëm; të themelojë, të marrë pjesë, të bashkëpunojë, të financojë, të menaxhojë, administrojë, të këshillojë shoqëri të tjera dhe tu ofrojë shërbime ndërmarrjeve të tjera; të investojë kapital në të arkëtueshme (hipotekore), pasuri të paluajtshme, valutë, tituj dhe asete në përgjithësi etj.

CEE – BIG B.V. përfaqëson degën evropiane të grupit izraelit BIG Shopping Centers Ltd.

Pala Blerëse 2: Balfin - Balkan Finance Investment Group SHPK (Balfin) është një shoqëri me përgjegjësi të kufizuar, e themeluar sipas legjislacionit shqiptar, me objekt aktiviteti: (i) investimi në instrument financiar (të cilët përfshijnë pa kufizime titujt e pjesëmarrjes në kapitalin e shoqërive tregtare, titujt e borxhit, aksionet ose kuotat në fonde investimesh etj), investimin në pasuri të paluajtshme dhe në asete (të prekshme apo të paprekshme), si dhe (ii) ofrimi i shërbimeve të konsulencës për shoqëritë e kontrolluara prej saj dhe/ose nga të tretë (të cilët përfshijnë pa kufizime konsulencën e natyrës financiare, manaxheriale, ligjore, IT, zhvillim softuare etj), në përputhje me legjislacionin e zbatueshëm në territorin e Republikës së Shqipërisë dhe jashtë saj, etj.

Balfin operon në një numër të madh industrish si në Sektorin Bankar, në Zhvillimin e Pasurive të Paluajtshme, në Administrim Qendrash Tregtare, në Industrinë Retail, Logjistike Transport, etj brenda dhe jashtë vendit.

Pala shitëse: BIG Shopping Centers Ltd është një shoqëri e themeluar sipas ligjeve të Izraelit, veprimtaria e së cilës shtrihet në Izrael, Shtetet e Bashkuara të Amerikës, Serbi, Mali i Zi dhe Francë. Grupi BIG Shopping Centers Ltd përfshin gjithë zinxhirin e zhvillimit të pasurive të paluajtshme, nga identifikimi i tokave, financimi, projektimi, ndërtimi, dhënia me qira dhe menaxhimi i aseteve. Grupi është veçanërisht i njohur për zhvillimin e destinacioneve moderne të retail-it me karakter komunitar, që ofrojnë një përzierje të qartë të blerjes, argëtimit dhe shërbimeve në ambiente të hapura dhe funksionale.

Shoqëria Target: BIG Pénzügyi Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság është një shoqëri me përgjegjësi të kufizuar, e themeluar sipas ligjeve të Hungarisë, me objekt aktiviteti kryesor menaxhimi i aseteve dhe aktivitete të tjera si: dhënia me qira dhe operimi i pronave të veta dhe të marra me qira, ndërmjetësimi i pasurive të paluajtshme dhe menaxhimi i pronave, administrimi i pronës, aktivitete të tjera të konsulencës së biznesit etj.

BIG Pénzügyi Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság, para transaksionit zotërohej plotësisht nga BIG Shopping Centers Ltd.

II. Transaksioni

Më datë _____, shoqëritë CEE – BIG B.V. dhe Balfin - Balkan Finance Investment Group SHPK (në cilësinë e blerësit 1 dhe blerësit 2) dhe shoqëria BIG Shopping Centers Ltd. (në cilësinë e shitësit), kanë nënshkruar “Marrëveshje për shitjen dhe blerjen e aksioneve”.

Referuar kësaj marrëveshje, shitësi zotëron plotësisht shoqërinë BIG Pénzügyi Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság dhe do të shesë të gjitha aksionet e tij, të cilat do t’u transferohen blerësve në Finalizim. Palët bien dakord që shitja dhe blerja e aksionit të transferuar i nënshtrohet miratimit nga Autoriteti Lokal Anti – Monopol i blerësit 2.

Referuar deklaratës të palës njoftuese, shoqëria target BIG Pénzügyi Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság do të ristrukturohet, rikonfigurohet dhe do të veprojë nën emrin tregtar CEE – BIG – Balfin Holding Development Limited Liability Company (BIG – Balfin Holding Development Ltd). Pas transformimit, kjo shoqëri do të veprojë si struktura mbajtëse e përbashkët për projektet investuese të ardhshme që synohen në Shqipëri në sektorin e zhvillimit të parqeve tregtare (retail parks).

Kjo marrëveshje do të hyjë në fuqi me marrjen e Miratimit Anti-Monopol. Palët bien dakord që nëse brenda 3 muajve nga nënshkrimi i kësaj marrëveshjeje nuk merret miratimi Anti-Monopol, kjo marrëveshje do të konsiderohet e pavlefshme në përputhje me Kodin Civil hungarez pa asnjë veprim dhe/ose ndërhyrje të mëtejshme dhe asnjë nga palët nuk do të ketë pretendime ndaj njëra – tjetrës.

Në përfundim të Fazës së I të këtij transaksioni të propozuar, shoqëria BIG Pénzügyi Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (CEE – BIG – Balfin Holding Development Limited Liability Company), do të zotërohet nga Balfin - Balkan Finance Investment Group SHPK dhe nga CEE – BIG B.V.

Faza II

Përftimi i kontrollit të shoqërisë Retail Park Shkodra SHPK nga shoqëria CEE – BIG – BALFIN Holding Development Ltd.

Referuar dokumentit “Letër Angazhimi” dhe Aneksit A “Marrëveshje për shitje dhe blerje aksionesh” bashkëlidhur kontratës, palët në marrëveshje janë:

Pala blerëse: CEE – BIG – BALFIN Holding Development Ltd. është një shoqëri me përgjegjësi të kufizuar, e themeluar sipas legjislacionit të Hungarisë, me objekt aktiviteti menaxhimin e aseteve, dhënia me qira dhe operimi i pronave të veta dhe të marra me qira, ndërmjetësimi i pasurive të paluajtshme dhe menaxhimi i pronave, administrimi i pronës etj.

CEE – BIG – BALFIN Holding Development Ltd. do të zotërohet nga CEE – BIG B.V. dhe nga Balfin - Balkan Finance Investment Group SHPK.

Pala shitëse: Balfin - Balkan Finance Investment Group SHPK.

Shoqëria target: Retail Park Shkodra SHPK është një shoqëri me përgjegjësi të kufizuar, e themeluar sipas legjislacionit shqiptar, me objekt aktiviteti tregtimin e artikujve të ndryshëm, import – eksport, shitja me shumicë e pakicë e pajisjeve elektrike, elektronike, lëndë të parë për industrinë, materiale ndërtimi; import – eksport, shitja me shumicë e pakicë e produkteve tekstile, veshje të të

gjitha llojeve, shitja me shumicë e pakicë e të gjitha mallrave industriale e ushqimore; transport i mallrave dhe udhëtarëve brenda dhe jashtë vendit, menaxhimi i qendrave tregtare, bareve, restoranteve etj.

Shoqëria është themeluar për qëllimin specifik të zhvillimit, menaxhimit dhe operimit të një parku tregtar në qytetin e Shkodrës, si pjesë e një programi më të gjerë investimesh në infrastrukturën komerciale në Shqipëri. Aktualisht shoqëria nuk ka aktivitet, por është themeluar për zhvillimin dhe dhënien me qira të hapësirave për shitje me pakicë dhe shërbime komerciale në një format të konceptuar si retail park.

Përqendrimi

Më datë _____, shoqëritë Balfin - Balkan Finance Investment Group SHPK dhe CEE – BIG B.V. kanë nënshkruar “Letër Angazhimi”.

Referuar kësaj marrëveshje, palët pranojnë dhe bien dakord që “Marrëveshja për shitblerjen e kuotave” (SPA) të Retail Park Shkodra do të nënshkruhet nga Balfin dhe CEE – BIG – BALFIN Holding Development Ltd. menjëherë pas përmbushjes së kushteve të përcaktuara në marrëveshje.

Kjo letër përbën ligjërisht një angazhim të detyrueshëm për palët për të nënshkruar SPA Retail Park Shkodra në formën e bashkëlidhur kësaj kontrate si Aneksi A. SPA Retail Park Shkodra, njihet nga të dyja palët si një version i negociuar dhe do të konsiderohet përfundimtar, përveç nëse dakordohet ndryshe me shkrim.

Referuar Aneksit A “Marrëveshje për shitje dhe blerje kuotash”, shitësi, Balfin - Balkan Finance Investment Group SHPK, shet, transferon dhe dorëzon në favor të blerësit pronësinë e plotë të kuotës, e cila përfaqëson 100% të kapitalit të regjistruar të shoqërisë Retail Park Shkodra SHPK.

Me nënshkrimin e kësaj marrëveshje dhe me pagesën e plotë dhe të pakushtëzuar të Çmimit të Blerjes, pronësia dhe zotërimi i kuotës së synuar kalojnë në mënyrë të pakthyeshme nga shitësi tek blerësi, duke u konsideruar të plotësuara të gjitha kërkesat ligjore dhe procedurale për transferimin e pronësisë.

Në përfundim të Fazës së II të këtij transaksioni të propozuar, Retail Park Shkodra SHPK do të zotërohet plotësisht nga CEE – BIG – BALFIN Holding Development Ltd. dhe indirekt nga CEE – BIG B.V. dhe Balfin - Balkan Finance Investment Group SHPK.

Referuar Udhëzimit “Mbi kontrollin e përqendrimeve ndërmjet ndërmarrjeve”, kapitulli 1.5 “Transaksionet e ndërlidhura” parashikon se disa transaksione mund të konsiderohen si një përqendrim i vetëm, nëse *kontrolli është përfutur së fundmi nga e njëjta/ të njëjtat ndërmarrje*. Vetëm në këto rrethana, dy ose më shumë transaksione mund të konsiderohen si unike në natyrë dhe si rrjedhim të përbëjnë një përqendrim të vetëm. Pika 37 e Udhëzimit parashikon se tregues të mëtejshëm mbi *ndërvarësinë e disa transaksioneve mund të jenë deklaratat e vetë palëve* ose përmbylljet e menjëhershme të marrëveshjeve përkatëse. Parimi se disa transaksione mund të trajtohen si një përqendrim i vetëm zbatohet vetëm nëse rezultati, është që *kontrolli i një ose më shumë ndërmarrjeve përftohet nga i njëjti person ose ndërmarrje*.

Referuar deklaratës së palës njoftuese, përfitimi i përbashkët i kontrollit nga shoqëritë CEE – BIG B.V. & Balfin – Balkan Finance Investment Group SHPK, mbi shoqërinë BIG Pénzügyi Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (CEE – BIG – BALFIN Holding Development Ltd.) dhe përfitimi i kontrollit nga kjo e fundit mbi shoqërinë Retail Park Shkodra SHPK, janë hapa të ndërlidhur

funksionalisht dhe ekonomikisht dhe përbëjnë fazat fillestare të një transaksioni me një perspektivë qëndrueshmërie afatgjatë.

SPV Shkodra përfaqëson projektin e parë konkret dhe palët parashikojnë të realizojnë një sërë investimesh të tjera të ngjashme, nëpërmjet krijimit ose blerjes së shoqërive vendase të dedikuara për secilin projekt, të cilat do të jenë në pronësi të përbashkët të Balfin - Balkan Finance Investment Group SHPK dhe CEE – BIG B.V.

Përftimi i përbashkët i kontrollit mbi shoqërinë BIG Pénzügyi Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (CEE – BIG – BALFIN Holding Development Ltd.) dhe përftimi i kontrollit nga kjo e fundit mbi shoqërinë Retail Park Shkodra SHPK nuk do të hyjnë në fuqi dhe nuk do të zbatohen përpara marrjes së autorizimit paraprak nga Autoriteti i Konkurrencës.

Për sa më sipër, transaksioni i propozuar konsiston në përfitim të kontrollit të përbashkët, indirekt, të shoqërisë Retail Park Shkodra SHPK nga shoqëritë CEE – BIG B.V. dhe Balfin – Balkan Finance Investment Group SHPK, nëpërmjet BIG Pénzügyi Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (CEE – BIG – BALFIN Holding Development Ltd.), transaksion i cili është në përputhje me 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 i Konkurrencës.

III. Analiza e konkurrencës

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 ndërtimit dhe menaxhimit të pasurive të paluajtshme për përdorim komercial në zhvillimin e projekteve të parqeve tregtare dhe krijimi i infrastrukturës për ofrimin e hapësirave me qira për aktivitete të shitjes me pakicë.

Tregu përkatës gjeografik: Për analizimin e këtij rasti, treg përkatës gjeografik do të konsiderohet rrethi i Shkodrës.

Transaksioni i propozuar konsiston në përfitim të kontrollit të përbashkët, indirekt, të shoqërisë Retail Park Shkodra SHPK nga shoqëritë CEE – BIG B.V. dhe Balfin – Balkan Finance Investment Group SHPK.

Ky përqendrim lidhet me zhvillimin e një platforme të përbashkët për investime në sektorin e pasurive të paluajtshme komerciale, konkretisht në konceptin e “retail parks”, të cilët përbëjnë një format të ri në tregun shqiptar të pasurive të paluajtshme për shitje me pakicë. Retail Park do të jetë një segment i ri në tregun e pasurive të paluajtshme komerciale në Shqipëri, ende i pazhvilluar dhe që plotëson nevojën të reja të ndryshme nga format ekzistuese.

Balfin – Balkan Finance Investment Group SHPK është një grup i diversifikuar investimesh, i angazhuar kryesisht në shitjen me pakicë, pasuritë e paluajtshme, veprimtarinë minerare dhe shërbimet bankare. Për Balfin transaksioni i propozuar përbën një zgjerim të natyrshëm dhe të synuar të portofolit të tij të investimeve në infrastrukturën komerciale për retail, duke vënë në funksion përvojën e tij të gjatë në ndërtimin dhe menaxhimin e pasurive të paluajtshme në tregun shqiptar.

CEE – BIG B.V. është një shoqëri me përgjegjësi të kufizuar dhe përfaqëson degën evropiane të grupit izraelit BIG Shopping Centers Ltd. Për CEE – BIG B.V., bashkëpunimi me Balfin përbën një mundësi të strukturuar për hyrje në tregun shqiptar, nëpërmjet një partneri vendas me pozicion të

konsoliduar. Investimi lejon CEE – BIG B.V. të vendoset në një treg me zhvillim të shpejtë, me potencial për rritje në segmentin e retail parks.

BIG Shopping Centers Ltd. ka ndërtuar një strukturë të integruar, që përfshin gjithë zinxhirin e zhvillimit të pasurive të paluajtshme duke filluar nga identifikimi i tokave, financimi, projektimi, ndërtimi, dhënia me qira dhe menaxhimi i aseteve.

BIG Shopping Centers Ltd. dhe CEE – BIG B.V. nuk kanë pasur aktivitet në Shqipëri, por futen nëpërmjet sipërmarrjes së përbashkët me Grupin Balfin, duke mos krijuar një mbivendosje horizontale të aktivitetit të palëve në transaksion.

Nga aspekti vertikal, Balfin do të angazhohet në zhvillimin dhe ndërtimin e projekteve të retail park-ut dhe gjithashtu në administrimin e disa prej aseteve fillestare, ndërsa BIG pritet të fokusohet kryesisht në menaxhimin dhe operimin e tyre pas ndërtimit sipas praktikës dhe ekspertizës së saj ndërkombëtare, pa patur marrëdhënie si furnitor-klient.

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 propozuar nuk do të sjellë ndryshime në tregun shqiptar.

PËR KËTO ARSYE:

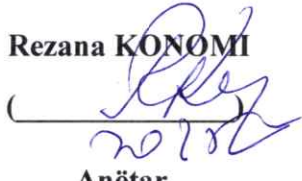
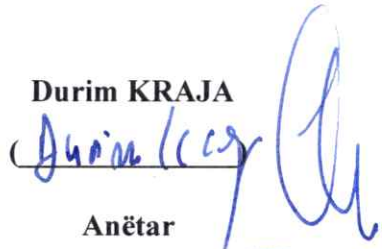
Komisioni i Konkurrencës, në bazë të nenit 24, shkronja d dhe nenit 56 pika 1 të ligjit nr. 9121, datë 28.07.2003 “Për mbrojtjen e konkurrencës”,

VENDOSI:

1. Të autorizojë përqendrimin e propozuar, për përfitim të kontrollit të përbashkët, indirekt, të shoqërisë Retail Park Shkodra SHPK nga shoqëritë CEE – BIG B.V. dhe Balfin – Balkan Finance Investment Group SHPK.
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
		Denar BIBA  Kryetar

