



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AUTORITETI I KONKURRENCËS
KOMISIONI I KONKURRENCËS

Nr. ____ prot.

Tiranë, më ____ . ____ .2026

VENDIM

Nr. 1290 , Datë 20.05. 2026

**“MBI AUTORIZIMIN E PËRQENDRIMIT PËR PËRFTIMIN E KONTROLLIT TË
SHOQËRISË VALAMAR TALE 2 SHPK NGA SHOQËRIA 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
Znj.	Fatjola DELIJA	Anëtar

Në mbledhjen e tij të datës 20.05. 2026, shqyrtoi çështjen me:

Objekti: Autorizimi i përqendrimit për përfitim e kontrollit të shoqërisë Valamar Tale 2 SHPK nga shoqëria 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 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 shoqërisë Valamar Tale 2 SHPK nga shoqëria Balfin – Balkan Finance Investment Group SHPK”,

VËREN SE :

I. Palët në transaksion dhe procedura

1. Referuar dokumentit “Kontratë shitje kuote kapitali”, nënshkruar më datë 25 mars 2026, palët në transaksion janë:

2. **Pala blerëse: Balfin - Balkan Finance Investment Group SHPK** është një shoqëri me përgjegjësi të kufizuar, e themeluar sipas legjislacionit shqiptar, e cila ka për 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 softuares etj), në përputhje me legjislacionin e zbatueshëm në territorin e Republikës së Shqipërisë dhe jashtë saj, etj.
3. Ortaku i vetëm i shoqërisë është Z. Samir Mane me 100% të kuotave të kapitalit.
4. Balfin - Balkan Finance Investment Group SHPK 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, në Shqipëri, Austri, Maqedoninë e Veriut, Kosovë, Bosnje-Hercegovinë, Mal i Zi, Holandë, Zvicër, SHBA dhe Kanada.
5. **Pala shitëse: Kupa SHPK** është një shoqëri me përgjegjësi të kufizuar, e themeluar sipas legjislacionit shqiptar, me objekt aktiviteti: kryerjen e punimeve të ndryshme ndërtimore, objekte social kulturore e banimi, projektimin dhe zbatimin e tyre, rrugë, kanalizime, ura e vepra arti, prodhimin për përdorimin e shitjen e materialeve inerte, hapjen e linjave të inerteve, rikonstruksione të çdo lloji. Punime ndërtimi banesa dhe shërbimi në ekonomi. Tregtim me pakicë e shumicë, import, eksport të materialeve elektrike, hidraulike, dhe ndërtimi, etj.
6. Ortaku i vetëm i shoqërisë është z. Shkëlqim Kupa me 100% të kuotave të kapitalit.
7. **Target: Valamar Tale 2 SHPK** është një shoqëri me përgjegjësi të kufizuar, e themeluar sipas legjislacionit shqiptar. Shoqëria ka objekt parësor veprimtarie kryerjen e aktiviteteve të listuar më poshtë: a) Zhvillimin, projektimin dhe ndërtimin e objekteve civile dhe menaxhimi i zbatimit të projekteve të kësaj natyre për vete dhe për të tretë; b) Shitja e objekteve/njësive të ndërtuara si investitor dhe/ose dhënia e tyre me qira; c) Veprimtari ekonomike në fushën e turizmit, nëpërmjet ngritjes, operimit dhe administrimit të strukturave turistike pritëse (akomoduese) dhe të gjitha shërbimet direkt dhe indirekt të lidhura me to, si në tregun e brendshëm ashtu edhe në atë ndërkombëtar; d) Shfrytëzimin e zonave malore apo bregdetare/plazheve për qëllime turistike, duke administruar, dhënë me qira, ndërtuar objekte rekreative dhe duke ofruar shërbime në fushën e turizmit, argëtimit, bar, restorante në zona turistike etj.; e) Administrimi i bashkëpronësisë në ndërtesa, në resorte apo struktura turistike dhe në komplekse rezidenciale; f) Ofrimi i shërbimit të konsulencës në fushën e biznesit, menaxhimit, taksave etj; g) Shoqëria mund të kryejë çdo veprim apo operacion tjetër që ka të bëjë me pronën e paluajtshme, të luajtshme, çdo veprim apo operacion tjetër komercial, industrial e financiar, të dobishëm apo plotësues ndaj përmbushjes së objektit të Shoqërisë, me kusht që aktivitetet e mësipërme të mos jenë në kundërshtim dhe mos të alterojnë objektin parësor të veprimtarisë së Shoqërisë. Shoqëria target nuk zotëron kuota në shoqëri të tjera.
8. Ortaku i vetëm i shoqërisë është shoqëria KUPA SHPK me 100% të kuotave të kapitalit.

9. Referuar vendimeve të marra nga KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT DHE UJIT, në mbledhjen e datës 23.07.2025, u konstatua dhënien e Lejes së Ndërtimit për objektin: “Resort Turistik “Valamar Tale”, me vendndodhje në Tale, Bashkia Lezhë”, me subjekte zhvilluese shoqëritë “Valamar Tale 2” sh.p.k dhe “Valamar Tale Hotel” sh.p.k.

II. Përqendrimi

10. Më datë [...], shoqëria Balfin – Balkan Finance Investment Group SHPK në cilësinë e blerësit dhe shoqëria KUPA SHPK në cilësinë e shitësit kanë nënshkruar dokumentin “Kontratë shitje kuotë kapitali”.
11. Objekti i kontratës është shitja dhe transferimi i Kuotës dhe Titullit të pronësisë të shoqërisë Valamar Tale 2 SHPK nga shitësi tek blerësi, në përputhje me parashikimet e kontratës.
12. Në përmbushje të termave të kontratës, blerësi, shoqëria Balfin – Balkan Finance Investment Group SHPK, do të jetë zotëruesi i vetëm i kuotës së kapitalit të shoqërisë Valamar Tale 2 SHPK.
13. Për sa më sipër, transaksioni i propozuar konsiston në përfitim të kontrollit të shoqërisë Valamar Tale 2 SHPK nga shoqëria Balfin – Balkan Finance Investment Group SHPK, transaksion, i cili është në përputhje me nenet 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

14. Mbështetur në aktivitetin e palëve pjesëmarrëse në transaksion dhe referuar fazës në të cilën ndodhet aktiviteti i targetit, është vlerësuar se fillimisht ky transaksion do të prekë tregun i zhvillimit të projekteve të ndërtimit për shitje, i cili, sipas klasifikimit NVE Rev.2 të INSTAT, përfshihet në klasën 41.10 “Hartimi i projekteve të ndërtimit”. Sipas këtij klasifikimi, kjo klasë përfshin zhvillimin e projekteve për ndërtesa rezidenciale dhe jo-rezidenciale, duke bashkuar mjetet financiare, teknike dhe fizike për realizimin e projekteve të ndërtesave që synohen për shitje.
15. Në mënyrë të lidhur dhe pas përfundimit të fazës së projektimit, tregu i prekur nga përqendrimi do të lidhet me klasën 41.20 “Ndërtimi i ndërtesave rezidenciale dhe jo rezidenciale”, e cila mbulon ndërtimin e plotë të ndërtesave rezidenciale dhe jo-rezidenciale, për llogari të vet, për shitje ose sipas kontratës.
16. Referuar lejes ndërtimore, pritët që struktura do të ketë funksionin e resorit turistik dhe menaxhimi i tij do të jetë një aktivitet ekonomik në një fazë më të vonë.
17. Për sa më sipër dhe 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 projektimit, ndërtimit dhe menaxhimit të pasurive të paluajtshme dhe treg përkatës gjeografik do të konsiderohet territori i Republikës së Shqipërisë.
18. Blerësi, shoqëria Balfin- Balkan Finance Investment Group SHPK, ushtron veprimtari në disa sektorë ekonomikë, përfshirë sektorin bankar, zhvillimin e pasurive të paluajtshme, administrimin e qendrave tregtare, tregtinë me pakicë, si edhe logjistikën dhe transportin.

19. Në tregun e zhvillimit, projektimit dhe ndërtimit të objekteve civile dhe shitja e objekteve/njësive të ndërtuara si investitor dhe/ose dhënia e tyre me qira, Z. Samir Mane direkt ose nëpërmjet shoqërive të kontrolluar prej tij, zotëron kuota në shoqëritë : ACREM (Albanian Commercial Real Estate Management), Balfin Asset Management, Balfin Real Estate, Balfin Hospitality, Belvedere Korca, Green Coast, Balfin Construction (ish Mane TCI), Balfin Development, Rolling Hills by the Lake, Tirana Logistic Park, Vala Mar 2.
20. Targeti, shoqëria Valamar Tale 2 SHPK, ndodhet aktualisht në fazën e zhvillimit të projektit dhe nuk ka ende aktivitet tregtar të konsoliduar në treg. Për këtë arsye, pjesa e tregut e targetit vlerësohet 0% në momentin e njoftimit. Shoqëria target nuk ka filiale në pronësi dhe nuk zotëron pjesëmarrje në kapitalin e asnjë shoqërie tjetër.
21. Mbi bazën e të dhënave publike të disponueshme për vitin 2023, dhe për qëllime të vlerësimit të strukturës së tregut përkatës të produktit, tre konkurrentët më të afërt të shoqërisë Balfin SHPK, me xhiron më të lartë nga lista orientuese e operatorëve të përmendur në sektor, rezultojnë të jenë GENER 2 SHPK, SALILLARI SHPK dhe FUSHA SHPK.
22. Mbështetur në të dhënat e INSTAT për madhësinë e tregut, mbi vlerën e përafërt të lejeve të ndërtimit për ndërtesa dhe vepra inxhinierike civile, si dhe xhirot vjetore të operatorëve kryesor në treg, të marrë nga të dhënat financiare publike të disponueshme pranë QKB, rezulton se shoqëria GENER 2 SHPK zë xx% të tregut, shoqëria SALILLARI SHPK zë xx%, shoqëria FUSHA SHPK zë xx% dhe shoqëria Balfin zë xx%.
23. Transaksioni i njoftuar krijon mbivendosje horizontale të palëve në tregun përkatës të produktit, por pjesa e kombinuar e blerësit dhe targetit së bashku do të mbetet e pandryshuar sepse shoqëria target ndodhet aktualisht në fazën e zhvillimit të projektit dhe nuk ka ende aktivitet tregtar të konsoliduar në treg. Transaksioni 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, nuk cenon konkurrencën efektive ndërmjet operatorëve ekzistues dhe nuk sjell ndryshime thelbësore në strukturën e tregut, përtej ndryshimit të kontrollit mbi shoqërinë Target.
24. Ky transaksioni nuk pritet të ketë efekte negative në konkurrencën në tregun shqiptar të ndërtimit dhe zhvillimit të pasurive të paluajtshme, duke marrë në konsideratë natyrën e tregut përkatës, si edhe profilin dhe përvojën e Balfin si Blerës. Përfshirja e Balfin pritet të përmirësojë mënyrën e operimit të shoqërisë, pa ndikuar negativisht në ekuilibrat konkurrues të tregut.

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 për përfitim të kontrollit të shoqërisë Valamar Tale 2 SHPK nga shoqëria Balfin – Balkan Finance Investment Group SHPK.

