



Številka: 3061-19/2026-11

Datum: 2. 9. 2026

Javna agencija Republike Slovenije za varstvo konkurence, Dunajska 58, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: Agencija), izdaja v senatu, ki ga sestavljajo Andrej Matvoz kot predsednik senata, ter mag. Karla Pinter, mag. Mirjana Rozman, Istok Prodan in mag. Rene Redžič kot člani senata, na podlagi 12., 32. in četrtega odstavka 78. člena Zakona o preprečevanju omejevanja konkurence¹ (v nadaljevanju: ZPOMK-2), v zadevi presoje koncentracije pridobitve izključne kontrole podjetja Fortenova Grupa d.d., Marijana Čavića 1, 10000 Zagreb, Republika Hrvaška, ki ga zastopata direktorja Fabris Peruško in Damir Spudić, njiju pa po pooblastilu odvetnica Eva Škufca, Dalmatinova 4, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: Fortenova Grupa ali priglasitelj), nad podjetjem TC1AS Invest, trgovanje z nepremičninami, d.o.o., Verovškova ulica 55A, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: TC1AS Invest ali prevzeto podjetje), na zahtevo, na nejavni seji dne 2. 9. 2026 naslednjo

ODLOČBO

1. Javna agencija Republike Slovenije za varstvo konkurence koncentraciji pridobitve izključne kontrole podjetja Fortenova Grupa d.d., Marijana Čavića 1, 10000 Zagreb, Republika Hrvaška, nad podjetjem TC1AS Invest, trgovanje z nepremičninami, d.o.o., Verovškova ulica 55A, 1000 Ljubljana, ne nasprotuje. Koncentracija je skladna s pravili konkurence.
2. Med postopkom niso nastali posebni stroški.

Obrazložitev:

I. PODATKI O PRIGLAŠENI KONCENTRACIJI

1. Agencija je 16. 6. 2026 prejela priglasitev koncentracije podjetij Fortenova Grupa in TC1AS Invest. Priglasitelj koncentracije je podjetje Fortenova Grupa.
2. Predmet koncentracije je pridobitev 100% poslovnega deleža podjetja TC1AS Invest s strani podjetja Fortenova Grupa. Slednje bo na podlagi Pogodbe o prodaji in nakupu poslovnega deleža v družbi TC1AS Invest z dne 27. 5. 2026², sklenjene med podjetjem ALFI RE, upravljanje alternativnih investicijskih skladov, d.o.o., Verovškova ulica 55A, 1000 Ljubljana, kot prodajalcem in podjetjem Fortenova Grupa kot kupcem, pridobilo 100 % poslovni delež podjetja TC1AS Invest in s tem vse glasovalne pravice in izključno kontrolo nad prevzetim podjetjem. Takšna pridobitev kontrole nad podjetjem predstavlja koncentracijo, ki jo je treba v smislu druge alineje prvega odstavka 9. člena ZPOMK-2 v primeru doseganja pragov letnega prometa iz prvega odstavka 66. člena ZPOMK-2 obvezno priglasiti Agenciji.

¹ UL RS, št. 130/22, 12/24 in 100/25 – ZS-1.

² Dokument št. 3061-19/2026-3, priloga 8.

3. Osnovna dejavnost podjetja Fortenova Grupa, ki deluje na petih ključnih trgih jugovzhodne Evrope, je proizvodnja in dobava hrane in pijač ter prodaja ostalih izdelkov za vsakdanjo rabo na drobno. [REDACTED]

[REDACTED] Skupina Fortenova je v Sloveniji primarno prisotna prek podjetja Poslovni sistem Mercator d.o.o. (v nadaljevanju: Mercator), ki se ukvarja z maloprodajo izdelkov za vsakdanjo rabo končnim potrošnikom prek mreže maloprodajnih trgovin, ter številnimi drugimi odvisnimi podjetji. Med njimi je tudi podjetje FNG Property SI. nepremičninska družba d.o.o. (v nadaljevanju: FNG Property), ki se ukvarja z oddajanjem in obratovanjem lastnih in najetih nepremičnin.

4. Glavna dejavnost prevzetega podjetja je upravljanje lastnih in najetih nepremičnin. Podjetje TC1AS Invest ima v lasti [REDACTED] v katerih (med drugim) obratujejo prodajalne izdelke za vsakdanjo rabo podjetja Mercator. Prevzeto podjetje nima odvisnih družb in deležev v drugih družbah.
5. Skladno z določili Zakona o upravnih taksah⁴ je priglasitelj 28. 5. 2026 plačal upravno takso po tarifni številki 48 v znesku 2.000,00 EUR⁵.
6. Podrejenost koncentracije določbam ZPOmK-2 in s tem obveznost priglavitve Agenciji nastane, ko sta kumulativno izpolnjena pravni in ekonomski pogoj. Priglasitelj in z njim povezana podjetja so v poslovnem letu 2025 na trgu Republike Slovenije ustvarili [REDACTED] čistih prihodkov od prodaje, prevzeto podjetje pa 1.054.565,28 EUR.⁶ Navedeno pomeni, da je presežen ekonomski prag kot ga določa prvi odstavek 66. člena ZPOmK-2. Ker sta v obravnavani koncentraciji izpolnjena oba pogoja, je priglašena koncentracija podrejena določbam ZPOmK-2.

II. POENOSTAVLJEN POSTOPEK

7. Agencija lahko presoja koncentracijo v poenostavljenem postopku, če je izpolnjen eden izmed pogojev iz prvega odstavka 78. člena ZPOmK-2. Agencija ugotavlja, da je v predmetni zadevi izpolnjen pogoj iz druge alineje prvega odstavka 78. člena ZPOmK-2, ki določa, da skupni tržni delež vseh v koncentraciji udeleženih podjetij skupaj z drugimi podjetji v skupini, ki opravljajo dejavnost na istem upoštevem proizvodnem ali storitvenem trgu (horizontalna razmerja), ne presega 15 odstotkov v okviru vseh verjetnih opredelitev trgov. Agencija je zato koncentracijo presojala v poenostavljenem postopku.
8. Dejavnosti v koncentraciji udeleženih podjetij skupaj z drugimi podjetji v skupini se prekrivajo na upoštevem trgu oddajanja maloprodajnih nepremičnin, na katerem sta dejavna podjetje FNG Property iz Skupine Fortenova in prevzeto podjetje. Slednje ima v lasti [REDACTED] ki v naravi predstavljajo [REDACTED] Podjetje FNG Property iz skupine priglasitelja pa upravlja poleg lastnih nepremičnin Skupine Fortenova, večji del katerih je namenjen trgovskim prostorom podjetja Mercator, tudi nepremičnine tretjih oseb. Na trgu oddajanja maloprodajnih nepremičnin v Republiki Sloveniji dosega v koncentraciji udeleženi podjetji skupni [REDACTED] tržni delež, od tega dosega Skupina Fortenova [REDACTED] tržni delež,

³ [REDACTED]
⁴ Uradni list RS, Zakon o upravnih taksah, št. 106/10 – UPB, 14/15 – ZOUJFO, 84/15 – ZZelP-J, 32/16, 30/18 – ZKZaš, 189/20 – ZFR0 in 44/25 ZDOsk-1B.

⁵ Dokument št. 3061-19/2026-2, priloga št. 2.

⁶ Dokument št. 3061-19/2026-1, točka 2.5.

podjetje TC1AS Invest pa  tržni delež.⁷ Glede na velikost portfelja prevzetega podjetja, ki bo povzročil zanemarljiv porast tržnega deleža združenega podjetja v okviru vseh verjetnih opredelitev upoštevni trgov, upošteva geografsko razpršenost njegovih lokacij nepremičnin, Agencija meni, da predmetna koncentracija podjetij ne vzbuja pomislekov glede njene skladnosti s pravili konkurence, zato koncentraciji ne nasprotuje in izjavlja, da je skladna s pravili konkurence.

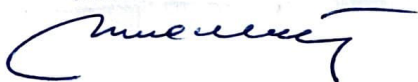
III. ODLOČITEV O STROŠKIH POSTOPKA

9. V skladu s prvim odstavkom 118. člena Zakona o splošnem upravnem postopku⁸ mora organ odločiti o stroških postopka. Glede na to, da posebni stroški v postopku niso nastali, je Agencija odločila, kot izhaja iz druge točke izreka.

POUK O PRAVNEM SREDSTVU:

Zoper to odločbo je dovoljeno vložiti tožbo pri Upravnem sodišču Republike Slovenije, Fajfarjeva 33, 1000 Ljubljana, v roku tridesetih dni od dneva vročitve odločbe. Tožba se v dveh izvodih vloži pri sodišču ali pa se pošlje po pošti. Šteje se, da je bila tožba vložena pri sodišču tisti dan, ko je bila priporočeno oddana na pošto. Stranka ali druga oseba, v katere pravice ali pravne koristi posega odločba, se lahko po izdaji odločbe do poteka roka za vložitev zahteve za začetek postopka sodnega varstva odpove pravici do sodnega varstva. Izjava o odpovedi pravici do sodnega varstva se da pisno ali ustno na zapisnik.

Postopek vodila:
Nina Maček



Andrej Matyoz
predsednik senata



Vročiti:

- Fortenova Grupa d.d., Marijana Čavića 1, 10000 Zagreb, Republika Hrvaška, po pooblastilu: odvetnica Eva Škufca, Dalmatinova 4, 1000 Ljubljana - osebno po ZUP.

Vložiti:

- zbirka dokumentarnega gradiva, tu.

⁷ V tržni delež Skupine Fortenova so vštete vse lastne nepremičnine Fortenove, ki so namenjene oddajanju tretjim strankam in za lastno dejavnost (Vir: dokument št. 3061-19/2026-1, točka 6.1, poglavje C./Tržni deleži, str. 18).

⁸ Uradni list RS, št. 24/06 – UPB, 105/06 – ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10, 82/13, 175/20 – ZIUOPDVE, 3/22 – ZDeb in 85/25.