JAVNA AGENCIJA REPUBLIKE SLOVENIJE
ZA VARSTVO KONKURENCE

Dunajska 58, 1000 Ljubljana

T: 01 478 35 97
F: 01 478 36 08
E: gp.avk@gov.si
www.varstvo-konkurence.si

Številka: 3061-21/2026-9
Datum: 21. 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. Mirjana Rozman, Istok Prodan in mag. Rene Redžič kot člani senata, na podlagi 12., 32. in drugega odstavka 70. člena Zakona o preprečevanju omejevanja konkurence[1] (v nadaljnjem besedilu: ZPOmK-2) v zadevi priglašene koncentracije pridobitve izključne kontrole podjetja ALFI RE, upravljanje alternativnih investicijskih skladov, d.o.o., Verovškova ulica 55A, 1000 Ljubljana, ki ga zastopata direktorja Maja Ostanek Selak in Uroš Srabotič, njiju pa po pooblastilu Odvetniška družba Lukman, o.p., d.o.o., Ameriška ulica 2, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: ALFI RE), nad delom podjetja DSV Contract Logistics, logistične storitve, d.d., Brnčičeva ulica 51, 1231 Ljubljana – Črnuče (v nadaljevanju: DSV Logistics), nad delom podjetja DSV Road, transportna dejavnost, d.o.o., Struževo 90, 4000 Kranj (v nadaljevanju: DSV Road), in nad delom podjetja DSV Road Austria AG, Gottfried-Straße 1, Dunaj, Avstrija (v nadaljevanju: DSV Road Austria), na zahtevo, na nejavni seji dne 21. 9. 2026 naslednjo

ODLOČBO

1. **Transakcija pridobitve izključne kontrole podjetja ALFI RE, upravljanje alternativnih investicijskih skladov, d.o.o., Verovškova ulica 55A, 1000 Ljubljana, nad delom podjetja DSV Contract Logistics, logistične storitve, d.d., Brnčičeva ulica 51, 1231 Ljubljana – Črnuče in nad delom podjetja DSV Road, transportna dejavnost, d.o.o., Struževo 90, 4000 Kranj, po Pogodbi o prodaji in nakupu nepremičnin v Sloveniji in z njimi povezanih dogovorov o povratnem najemu z dne 24. 6. 2026, ter nad delom podjetja DSV Road Austria AG, Gottfried-Straße 1, Dunaj, Avstrija, po Pogodbi o prodaji in nakupu nepremičnin na Hrvaškem z dne 24. 6. 2026, ni podrejena določbam ZPOmK-2.**

2. **Med postopkom niso nastali posebni stroški.**

Obrazložitev

I. PRIGLASITEV IN STRANKA POSTOPKA

1. Podjetje ALFI RE (v nadaljevanju tudi: priglasitelj) je 1. 7. 2026 na Agencijo naslovilo priglasitev koncentracije zaradi prevzema dela treh podjetij, in sicer podjetij DSV Logistics, DSV Road in DSV Road Austria, ki so vsi del mednarodnega transportno - logističnega koncerna [redacted] (v nadaljevanju: Skupina DSV).

[1] Uradni list RS, št. 130/22, 12/24 in 100/25 – ZS-1.

2. Predmet transakcije so nepremičnine v Sloveniji in na Hrvaškem, ki jih bo kupilo podjetje ALFI RE prek namenske odvisne družbe [redacted]. Slednje je 24. 6. 2026 kot kupec sklenilo dve pogodbi: (i) Pogodbo o prodaji in nakupu nepremičnin v Sloveniji in z njimi povezanih dogovorov o povratnem najemu[2] s podjetjema DSV Logistics in DSV Road kot prodajalcema, ter (ii) Pogodbo o prodaji in nakupu nepremičnin na Hrvaškem[3] s podjetjem DSV Road Austia kot prodajalcem.

3. Na podlagi navedenih dveh pogodb bo namensko podjetje [redacted], ki je v 100 % lasti podjetja ALFI RE, pridobilo neposredno kontrolo nad:

   (i) delom podjetja DSV Logistics, ki obsega nepremičnine [redacted];
   (ii) delom podjetja DSV Road, ki obsega nepremičnine [redacted];
   (iii) delom podjetja DSV Road Austia, ki obsega nepremičnine v [redacted].[4]

4. Obe pogodbi sta bili sklenjeni 24. 6. 2026, koncentracija pa je bila priglašena 1. 7. 2026, kar pomeni, da je bila priglasitev v skladu s prvim odstavkom 67. člena ZPOmK-2 pravočasna.

5. Ker priglasitev ni vsebovala vseh zahtevanih elementov, jo je priglasitelj na poziv Agencije[5] 25. 8. 2026 ustrezno dopolnil[6], s čimer je priglasitev postala popolna.

6. Skladno z določili Zakona o upravnih taksah[7] je bila 26. 6. 2026 plačana upravna taksa po tarifni številki 48 v znesku 2.000,00 EUR.[8]

7. Glavna dejavnost podjetja **ALFI RE** je upravljanje finančnih skladov. Podjetje je v 80 % lastništvu podjetja ALFI SKLADI d.o.o., 10 % lastništvu podjetja ALT Invest d.o.o. in 10 % lastništvu podjetja UpSide d.o.o.[9] Skupino ALFI, kamor sodi tudi priglasitelj, obvladujeta fizični osebi [redacted], ki imata deleže v številnih podjetjih, dejavnih v Sloveniji in na trgih držav bivše Jugoslavije.[10] Podjetja iz Skupine ALFI so na trgu Republike Slovenije v letu 2025 z opravljanjem različnih dejavnosti ustvarila [redacted] prihodkov od prodaje.[11]

8. **Prevzeti del podjetja DSV Logistics** obsega: (i) nepremičnine [redacted]

---

[2] V izvirniku *"Agreement for the Sale and Purchase of Slovenian Real Estate and Related Leaseback Arrangements"* (dok. 3061-21/2026-1, Priloga 3).
[3] V izvirniku *"Agreement for the Sale and Purchase of Croatian Real Estate"* (dok. 3061-21/2026-1, Priloga 4).
[4] Dokument št. 3061-21/2026-7, odgovor na vprašanje 1.
[5] Dokument št. 3061-21/2026-4 z dne 10. 7. 2026.
[6] Dokument št. 3061-21/2026-7.
[7] Uradni list RS, št. 106/10 - UPB, 14/15 – ZUUJFO, 84/15 – ZZelP-J, 32/16, 30/18 – ZKZaš, 189/20 – ZFRO in 44/25 – ZDOsk-1B.
[8] Dokument št. 3061-21/2026-1, priloga 2.
[9] Vir: Spletna aplikacija EBONITETE.SI, podjetja PRVA BONITETNA AGENCIJA, d.o.o. (https://www.ebonitete.si/).
[10] Dokument št. 3061-21/2026-1, Priloga 6 (Organigram Skupine ALFI).
[11] Dokument št. 3061-21/2026-1, Tabela 1: Letni promet na trgu RS v letu 2025.

[redacted]

9. **Prevzeti del podjetja DSV Road** obsega: [redacted]

10. **Prevzeti del podjetja DSV Road Austria** obsega: nepremičnine v kraju [redacted]

11. Priglasitelj je odločitev o nakupu nepremičnin v Sloveniji in zemljišča na Hrvaškem sprejel, ko je iskal nove naložbene priložnosti v sredstvih s potencialom za rast, širitev in razvoj.

II. PODREJENOST ZPOmK-2

A Koncentracija

12. Celotna transakcija prevzema dela podjetij DSV Logistics, DSV Road in DSV Road Austria s strani podjetja [redacted] ki ga obvladuje podjetje ALFI RE, je razdeljena na 3 tipe nepremičnin[15]:

- [redacted]

[12] Dokumenta št. 3061-21/2026-1, odstavek 2.2. in dok,. 3061-21/2026-7, odgovor na vpr. 1.
[13] *Ibid.*
[14] *Ibid.*
[15] Dokument št. 3061-21/2026-1, odstavek 2.2.

[redacted]

13. V skladu z drugo alinejo prvega odstavka 9. člena ZPOmK-2 gre za koncentracijo podjetij pri trajnejših spremembah kontrole nad podjetjem, kadar eno ali več podjetij z nakupom vrednostih papirjev ali premoženja, s pogodbo ali kako drugače pridobi neposredno ali posredno kontrolo nad celoto ali deli enega ali več podjetij. Agencija je pri ocenjevanju izpolnjevanja pravnega pogoja za obveznost priglasitve predmetne koncentracije upoštevala stališče Komisije, izraženo v 24. odstavku Obvestila Komisije, po katerem se pridobitev kontrole nad sredstvi podjetja lahko šteje za koncentracijo le, če ta sredstva predstavljajo celoto ali del podjetja, tj. gospodarsko dejavnost, ki je navzoča na trgu in ji je mogoče jasno pripisati promet na trgu. Če dejavnost ali del dejavnosti (v konkretnem primeru so to nepremičnine in nepozidano zemljišče) pred nastankom transakcije ni samostojno nastopala na trgu, ker jo je prodajalec uporabljal za izvajanje svoje storitvene dejavnosti, je treba upoštevati 26. odstavek Obvestila Komisije, ki določa, da gre v tem primeru lahko za koncentracijo le v primeru, če bi prevzete nepremičnine ali zemljišče omogočale, da kupec v kratkem času po nakupu razvije dostop do trga. Prenesena sredstva morajo torej vključevati vsaj tiste ključne elemente, ki pridobitelju omogočajo, da vzpostavi prisotnost na trgu v časovnem okviru, podobnem zagonskemu obdobju za skupna podjetja (tj. 3 leta).[17]

14. Po oceni priglasitelja določena prenesena sredstva, ki so predmet pogodb, in sicer [redacted] ne predstavljajo dejavnosti, ki je navzoča na trgu proti plačilu tretjim osebam, prav tako ne predstavljajo dejavnosti, ki bi podjetju [redacted] omogočala, da v kratkem času po nakupu razvije dostop do trga. Priglasitelj oz. podjetje [redacted] bo nepremičnine, ki so predmet [redacted] Priglasitelj ne prevzema tržnega deleža tega podjetja, njegove dejavnosti ali njegove baze strank, temveč samo lastninsko pravico nad nepremičninami, zaradi česar predstavlja [redacted] po mnenju priglasitelja, zgolj obliko financiranja (investicijo v donos), ne pa prevzem podjetja. [redacted] zato ne bo imel dejanskega dostopa do trga za tretje osebe v smislu 24. odstavka

[16] [redacted]

[17] Obvestilo Komisije 26. odstavek.

Komisije, oziroma bi do tega lahko prišel šele [redacted] kar ne predstavlja kratkega časa po nakupu, kot ga definira 26. odstavek Obvestila Komisije. Na trgu, kjer deluje podjetje DSV Logistic tako ne bo prišlo do strukturnih sprememb, saj bo navedeno podjetje še naprej uporabljalo isto sredstvo, zato priglasitelj ne bo neodvisen ponudnik nepremičninskih kapacitet na trgu, ki bi lahko izvajal kontrolo nad temi sredstvi, temveč zgolj lastnik teh nepremičnin. Tudi [redacted] po navedbah priglasitelja ne predstavlja dejavnost z dostopom do trga, kateri bi se lahko jasno pripisal promet. Prazno zemljišče nima prisotnosti na trgu, zato ni delujoča gospodarska enota, ampak le pasivno premoženje, ki ne omogoča dostopa do trga v kratkem času po transakciji.[18]

15. Agencija pa je pri presoji, ali je v obravnavani zadevi izpolnjen pravni pogoj za obveznost priglasitve predmetne koncentracije ugotovila, da je mogoče od vseh treh tipov nepremičnin, ki so predmet prevzema, z zadostno stopnjo gotovosti pričakovati, da bodo lahko le nezasedene nepremičnine v razumnem roku ustvarjale promet na trgu z eno ali več tretjimi osebami, ki ne bodo povezane z udeleženimi strankami.[19] Tudi po mnenju priglasitelja lahko v kratkem času razvijejo dostop do trga le nezasedene nepremičnine. Kljub temu, da [redacted], navedene nepremičnine priglasitelju omogočajo, da v roku 3 let po nakupu razvije dostop do trga. Navedeno pomeni, da bo imelo namensko odvisno podjetje priglasitelja (podjetje [redacted]) po izvedeni transakciji možnost izvajanja neposredne izključne kontrole nad temi prevzetimi sredstvi podjetij iz Skupine DSV, ki predstavljajo dejavnost s tržnim prometom, kar bo povzročilo trajno strukturno spremembo na trgu.

16. Takšna pridobitev kontrole pomeni koncentracijo v smislu druge alineje prvega odstavka 9. člena ZPOmK-2, ki določa, da gre za koncentracijo v primeru, ko eno ali več podjetij z nakupom vrednostnih papirjev ali premoženja, s pogodbo ali kako drugače pridobi neposredno kontrolo nad celoto ali deli enega ali več podjetij. V obravnavanem primeru je koncentracija nastala 24. 6. 2026, ko je namensko odvisno podjetje priglasitelja, podjetje [redacted] sklenilo s podjetjema DSV Logistics in DSV Road Pogodbo o prodaji in nakupu nepremičnin v Sloveniji in z njimi povezanih dogovorov o povratnem najemu, ter isti dan s podjetjem DSV Road Austria kot prodajalcem še Pogodbo o prodaji in nakupu nepremičnin na Hrvaškem.

17. Nastanek koncentracije v smislu druge alineje prvega odstavka 9. člena ZPOmK-2 pomeni tako imenovani pravni pogoj, ki je poleg izpolnjenega ekonomskega pogoja, določenega v prvem odstavku 66. člena ZPOmK-2, nujni opredelilni element koncentracije. Če sta izpolnjena oba pogoja, nastane obveznost priglasitve in presoje po ZPOmK-2. Agencija je zato v nadaljevanju preučila, ali je v obravnavani zadevi izpolnjen ekonomski pogoj.

[18] Dokument št. 3061-21/2026-1, točka 2.2.

[redacted]

B. Preseganje pragov po prvem odstavku 66. člena ZPOmK-2

18. Koncentracijo je treba v skladu s 1. odstavkom 66. člena ZPOmK-2 priglasiti, če je letni promet prevzetega podjetja skupaj z drugimi podjetji v skupini v predhodnem poslovnem letu na trgu Republike Slovenije presegel 1 mio EUR, in je skupni letni promet v koncentraciji udeleženih podjetij skupaj z drugimi podjetji v skupini v predhodnem poslovnem letu na trgu Republike Slovenije presegel 35 mio EUR.

19. Agencija je predhodno ugotovila, da bi od vseh prevzetih sredstev podjetij iz Skupine DSV lahko poleg nepremičnin, ki se oddajajo tretjim osebam na trgu, samo nezasedene nepremičnine priglasitelju omogočale, da vzpostavi samostojno tržno dejavnost proti plačilu na trgu v kratkem času po nakupu. Agencija je zato pri ugotavljanju, ali je presežen ekonomski pogoj za priglasitev koncentracije, upoštevala samo tiste prihodke, ki jih je mogoče jasno pripisati nepremičninskemu premoženju z dostopom do trga.

20. Priglasitelj je navedel, da je podjetje DSV Logistics iz naslova oddajanja nepremičnin [redacted] prihodkov od prodaje.[20] Poleg tega je Agencija skladno s prakso Komisije[21] upoštevala oceno pričakovanega prihodnjega prometa za nezasedene nepremičnine, ki lahko v kratkem času razvijejo dostop do trga. Po oceni priglasitelja bo znašal pričakovani prihodnji promet na slovenskem trgu iz tega naslova [redacted] Ostale nepremičnine, ki jih uporabljata podjetji DSV Logistics in DSV Road za lastne potrebe, [redacted] prihodkov od prodaje na trgu s tretjimi osebami v kratkem času po nakupu, zato Agencija teh prihodkov ni upoštevala pri izračunu ekonomskih pragov. Prav tako [redacted] nima prisotnosti na trgu in ne omogoča dostopa do trga v kratkem času.

21. Glede na navedeno Agencija ugotavlja, da v obravnavani koncentraciji ni presežen ekonomski prag 1.000.000 EUR, določen v drugi alineji prvega odstavka 66. člena ZPOmK-2, ki določa, da je treba koncentracijo priglasiti Agenciji, če je presežen letni promet prevzetega podjetja skupaj z drugimi podjetji v skupini v predhodnem poslovnem letu na trgu Republike Slovenije. Agencija zato ni ugotavljala, ali je presežen ekonomski prag iz prve alineje prvega odstavka 66. člena ZPOmK-2, saj morata biti oba pogoja izpolnjena kumulativno.

22. Podrejenost koncentracije določbam ZPOmK-2 in s tem obveznost priglasitve Agenciji nastane, ko sta hkrati izpolnjena oba pogoja – pravni in ekonomski. V obravnavanem primeru ni izpolnjen tako imenovani ekonomski pogoj, zaradi česar zadevna koncentracija podjetij ni podrejena določbam ZPOmK-2 in je Agencija ni pristojna vsebinsko presojati.

[20] Dokument št. 3061-21/2026-7,
[21] Obvestilo Komisije, odstavek 163.

III. ZAKLJUČEK

23. Na podlagi posredovanih podatkov priglasitelja koncentracije ter drugih razpoložljivih podatkov Agencija ugotavlja, da priglašena transakcija ne predstavlja koncentracije, ki bi bila podrejena določbam ZPOmK-2, zato v skladu z drugim odstavkom 70. člena tega zakona izdaja odločbo o ugotovitvi, da transakcija ni podrejena določbam ZPOmK-2.

IV. ODLOČITEV O STROŠKIH POSTOPKA

24. V skladu s prvim odstavkom 118. člena Zakona o splošnem upravnem postopku[22] mora organ odločiti o stroških postopka. Glede na to, da posebni stroški v postopku niso nastali, je organ odločil, kot izhaja iz druge točke izreka.

POUK O PRAVNEM SREDSTVU

Zoper to odločbo je dovoljeno vložiti tožbo pri Upravnem sodišču RS, 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.

Andrej Matvoz
predsednik senata

Vročiti:

- ALFI RE, upravljanje alternativnih investicijskih skladov, d.o.o., Verovškova ulica 55A, 1000 Ljubljana; **po pooblastilu:** Odvetniška družba Lukman, o.p., d.o.o., Ameriška ulica 2, 1000 Ljubljana - osebno po ZUP.

Vložiti:

- zbirka dokumentarnega gradiva, tu.

[22] 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.