

Sukladno odredbama članka 15. točka 3. i članka 8. stavak 1. Zakona o Hrvatskoj agenciji za nadzor financijskih usluga («Narodne novine» broj 140/05, 12/12) te članka 24. stavak 3. Zakona o preuzimanju dioničkih društava («Narodne novine» broj 109/07, 36/09), Upravno vijeće Hrvatske agencije za nadzor financijskih usluga, povodom Zahtjeva društva GRUPA JADRANSKI LUKSUZNI HOTELI d.o.o., Rijeka, Dolac 4, zastupanog po Draženu Grubišiću-Čabi, odvjetniku iz Odvjetničkog društva Porobija & Porobija, Zagreb, za odobrenje objavljivanja ponude za preuzimanje društva HOTEL EXCELSIOR d.d., Dubrovnik, Frana Supila 12, donijelo je dana 17. kolovoza 2012. godine

R J E Š E N J E

1. Društvu GRUPA JADRANSKI LUKSUZNI HOTELI d.o.o., Rijeka, Dolac 4 odobrava se objavljivanje ponude za preuzimanje društva HOTEL EXCELSIOR d.d., Dubrovnik, Frana Supila 12.
2. Ovo Rješenje objaviti će se na internetskoj stranici Hrvatske agencije za nadzor financijskih usluga.

O b r a z l o ž e n j e

I/ Dana 25. kolovoza 2011. društvo GRUPA JADRANSKI LUKSUZNI HOTELI d.o.o., Rijeka, Dolac 4, zastupano po Draženu Grubišiću-Čabi, odvjetniku iz Odvjetničkog društva Porobija & Porobija, Zagreb, Iblerov trg 10/VII (dalje: **Ponuditelj**) podnijelo je Hrvatskoj agenciji za nadzor financijskih usluga (dalje: **Agencija**) zahtjev za odobrenje objavljivanja ponude za preuzimanje društva HOTEL EXCELSIOR d.d., Dubrovnik, Frana Supila 12 (dalje: **Zahtjev**) i isprave iz članka 22. stavak 2. točka 1, 3. – 5. i 8. Zakona o preuzimanju dioničkih društava (dalje: **ZPDD**), u prilogu, dana 31. kolovoza, 28. i 29. rujna 2011. na traženje Agencije nedostajuće isprave iz članka 22. stavak 3. točka 2. i 7. ZPDD-a, dana 10. travnja 2012. očitovanje na okolnost utvrđenja cijene u ponudi za preuzimanje, a dana 13. kolovoza 2012. izmijenjeni tekst ponude za preuzimanje.

II/ HOTEL EXCELSIOR d.d., Dubrovnik, Frana Supila 12, kao dioničko društvo sa sjedištem u Republici Hrvatskoj čije su dionice s pravom glasa uvrštene na uređeno tržište u Republici Hrvatskoj u smislu odredbi Zakona o tržištu kapitala («Narodne novine» broj 88/08, 146/08, 74/09, dalje: **ZTK**) je ciljno društvo, sukladno odredbi članka 2. stavak 1. točka 1. podtočka a) alineja 1. i 2. ZPDD-a.

Prema javno dostupnim podacima Zagrebačke burze d.d., Zagreb (dalje: **ZSE**) dionice društva HOTEL EXCELSIOR d.d., Dubrovnik, Frana Supila 12 (dalje: **Ciljno društvo**), uvrštene su na uređenom tržištu (Redovno tržište) ZSE.

III/ Obveza objavljivanja ponude za preuzimanje, nastala je za društvo RAGUSA ANSTALT sa sjedištem u Ul. Foundationsanstalt Heiligkreuz 6, 9490 Vaduz, Liechtenstein (prije: **MEXIVAL ANSTALT**), sukladno odredbi članka 9. stavak 1. i 6., a u vezi s odredbom članka 5. stavak 3. i 4. točka 1. i 2. ZPDD-a, dana 26. srpnja 2011, posrednim stjecanjem 1.082.551 redovnu dionicu Ciljnog

društva s pravom glasa, što predstavlja 94,32% udjela u temeljnom kapitalu Ciljnog društva i daje 94,33% glasova od ukupnog broja glasova koje daju dionice Ciljnog društva s pravom glasa.

Naime, društvo RAGUSA ANSTALT sa sjedištem u Ul. Foundationsanstalt Heiligkreuz 6, 9490 Vaduz, Liechtenstein (dalje: **RAGUSA ANSTALT**) je dana 26. srpnja 2011. temeljem *Sporazuma o kupoprodaji Adriatic Luxury Hotels Group*, sklopljenog s GSHR HOLDINGS LIMITED, kao prodavateljem stekao 100% udjela u temeljnom kapitalu društva GRUPA JADRANSKI LUKSUZNI HOTELI d.o.o., ovdje Ponuditelja.

Stjecanjem udjela 100% udjela u temeljnom kapitalu društva GRUPA JADRANSKI LUKSUZNI HOTELI d.o.o., RAGUSA ANSTALT je sukladno članku 5. stavak 4. točka 1. i 2. ZPDD-a, stekao neposrednu kontrolu nad navedenim društvom.

Odredbom članka 5. stavak 3. ZPDD-a, propisano je da pravne osobe, te fizičke i/ili pravne osobe djeluju zajednički kad jedna od njih neposredno ili posredno kontrolira drugu ili druge pravne osobe.

Slijedom navedene odredbe, stjecanjem kontrole RAGUSA ANSTALT nad društvom GRUPA JADRANSKI LUKSUZNI HOTELI d.o.o., između navedenih društava, nastao je odnos zajedničkog djelovanja.

Društvo GRUPA JADRANSKI LUKSUZNI HOTELI d.o.o., ovdje Ponuditelj je imatelj ukupno 1.082.551 redovnih dionica Ciljnog društva, pojedinačne nominalne vrijednosti 300,00 kuna, ukupne nominalne vrijednosti 108.255.100,00 kuna, što predstavlja 94,32% udjela u temeljnom kapitalu Ciljnog društva i daje 94,33% glasova od ukupnog broja glasova koje daju dionice Ciljnog društva s pravom glasa.

Nadalje, sukladno odredbi članka 9. stavak 6. ZPDD-a, stjecanjem neposredne kontrole nad društvom GRUPA JADRANSKI LUKSUZNI HOTELI d.o.o., RAGUSA ANSTALT je posredno stekao 1.082.551 redovnih dionica Ciljnog društva.

Prema izjavama RAGUSA ANSTALT i društva GRUPA JADRANSKI LUKSUZNI HOTELI d.o.o., dostavljenima uz Zahtjev, osim navedenog stjecanja, isti nisu sklapali pravne poslove u cilju stjecanja dionica Ciljnog društva.

IV/ Cijena koju se Ponuditelj u ponudi za preuzimanje obvezuje platiti po dionici iznosi 89,93 kn.

Prilikom procjene urednosti zahtjeva ponuditelja za odobrenje objavljivanja ponude za preuzimanje, Agencija sukladno odredbi članka 24. stavak 4. točka 3. ZPDD-a ispituje je li cijena u ponudi za preuzimanje određena u skladu s odredbom članka 16. ZPDD-a kojom su propisani parametri utvrđenja cijene u ponudi za preuzimanje, a koji polaze od cijene stjecanja dionica od strane ponuditelja i osoba koje s njim djeluju zajednički te prosječne cijene dionicama Ciljnog društva ostvarene na uređenom tržištu ili multilateralnoj trgovinskoj platformi u zadnja tri mjeseca prije nastanka obveze.

Prema podacima dostupnima Agenciji i dokumentaciji priloženoj uz Zahtjev, Ponuditelj i osobe s kojima djeluje zajednički nisu stjecale dionice Ciljnog društva s pravom glasa u razdoblju od jedne godine prije dana nastanka obveze.

Sukladno potvrdi ZSE od dana 18. kolovoza 2011., dostavljenoj uz Zahtjev, u razdoblju od 25. travnja do 25. srpnja 2011. prosječna cijena trgovanja dionicama Ciljnog društva na uređenom tržištu izračunata na način propisan odredbom članka 16. stavak 3. ZPDD-a iznosila je 89,93 kn.

Na traženje Agencije iz Zaključka od 22. ožujka 2012. Ponuditelj u očitovanju zaprimljenom dana 10. travnja 2012., navodi da ugovorne strane *Sporazuma o kupoprodaji Adriatic Luxury Hotels Group* nisu ugovarale ni određivale cijenu za dionice ili udjele pojedinog društva unutar GRUPE

JADRANSKI LUKSUZNI HOTELI d.o.o. nad kojim je RAGUSA ANSTALT posredno stekao kontrolu, pa tako niti Ciljnog društva.

Nadalje, navodi da cijena posrednog stjecanja dionica Ciljnog društva, niti drugih društava u okviru GRUPE JADRANSKI LUKSUZNI HOTELI d.o.o. (Ciljno društvo, HOTEL BELLEVUE d.d., HOTEL DUBROVNIK PALACE d.o.o., HOTEL KOMPAS d.d., HOTEL BONAVIA d.d.) nije utvrđivana u postupku pregovora koji su prethodili sklapanju navedenog sporazuma iz razloga što je predmet kupoprodaje bila GRUPA JADRANSKI LUKSUZNI HOTELI d.o.o., a ne pojedina društva unutar iste.

Predmet pregovora i kupnje, prema tvrdnji Ponuditelja, bilo je stjecanje isključivo svih, a ne pojedinih društava unutar GRUPE JADRANSKI LUKSUZNI HOTELI d.o.o. te grupe uz uvjet preuzimanja svih kreditnih obveza društava unutar grupe kao i kreditnih obveza na razini grupe.

Prilikom određivanja cijene na razini GRUPE JADRANSKI LUKSUZNI HOTELI d.o.o., Ponuditelj nadalje navodi, da su uzeti u obzir financijski pokazatelji navedene grupe i društava unutar iste i nepodmirene kreditne obveze napominjući da niti jedno od društava unutar GRUPE JADRANSKI LUKSUZNI HOTELI d.o.o. uključujući i Ciljno društvo nije poslovalo s dobiti već je ostvarilo značajne gubitke.

Vezano za cijenu koju Ponuditelj nudi za dionice Ciljnog društva, Ponuditelj navodi da ponuđena cijena odgovara iznosu prosječne cijene ostvarene na uređenom tržištu trgovanjem dionicama Ciljnog društva u razdoblju od tri mjeseca prije nastanka obveze objavljivanja ponude za preuzimanje.

U provedenom postupku uvidom u *Sporazum o kupoprodaji Adriatic Luxury Hotels Group* i drugu dokumentaciju, utvrđeno je da je cijena stjecanja 100% udjela u temeljnom kapitalu Ponuditelja određena u iznosu od 13.990.036 EUR utvrđena za GRUPU JADRANSKI LUKSUZNI HOTELI d.o.o. te da cijena za društva unutar navedene grupe, uključujući i Ciljno društvo nije određena.

Nadalje, prema izjavi prodavatelja Gorana Štroka danoj na Zapisnik o saslušanju svjedoka dana 07. prosinca 2011, isti izjavljuje da je predmet prodaje bila GRUPA JADRANSKI LUKSUZNI HOTELI d.o.o., a ne pojedina društva unutar grupe, da cijena nije utvrđivana za pojedina društva unutar grupe već na razini grupe te da je GRUPA JADRANSKI LUKSUZNI HOTELI d.o.o. u vrijeme pregovora imala značajne gubitke.

Ocjenjujući financijske pokazatelje poslovanja Ciljnog društva, uvidom u financijske izvještaje Ciljnog društva na dan 30. lipnja 2011. utvrđeno je da je Ciljno društvo iskazalo gubitak razdoblja u iznosu od 538.834 kn, gubitak tekuće godine u iznosu od 10.868.130 kn i preneseni gubitak u iznosu od 85.623.211 kn. Slijedom navedenog, ukupni gubitak koji je Ciljno društvo ostvarilo iznosi 96.491.341 kn.

V/ Što se tiče cijene po kojoj su Ponuditelj i osoba koja s njim djeluje zajednički, stekli dionice Ciljnog društva u razdoblju od jedne godine prije dana nastanka obveze, Agencija napominje kako iz sadržaja *Sporazuma o kupoprodaji Adriatic Luxury Hotels Group*, iskaza svjedoka saslušanog u postupku, očitovanja Ponuditelja od 10. travnja 2012. i ostalih u postupku prikupljenih isprava, nije bilo moguće utvrditi točan iznos cijene po kojoj su Ponuditelj i osoba koja s njim djeluje zajednički, posredno stekli dionice Ciljnog društva, a koju bi cijenu, u skladu s odredbom članka 16 stavak 2. ZPDD-a, Ponuditelj i osoba koja s njim djeluje zajednički, bili dužni, kao najnižu, ponuditi u ponudi za preuzimanje.

S obzirom na nemogućnost utvrđenja cijene posrednog stjecanja dionica Ciljnog društva od strane Ponuditelja, pri čemu Agencija drži da, s obzirom na okolnosti slučaja, cijenu stjecanja nije moguće utvrditi niti daljnjim dokaznim sredstvima, Agencija je u provedenom postupku, radi utvrđenja je li cijena u ponudi za preuzimanje Ciljnog društva određena u skladu s odredbama članka 16. ZPDD-a, uzela u obzir i cijenila sve okolnosti predmetne transakcije, posebice sadržaj *Sporazuma o kupoprodaji*

Adriatic Luxury Hotels Group, značajne gubitke koje je Ciljno društvo ostvarilo, a koje je posredno preuzeo Ponuditelj, okolnosti na koje je ukazao Ponuditelj u očitovanju od 10. travnja 2012. kao i iskaz saslušanog svjedoka koji se glede odlučnih činjenica podudara s cjelokupno utvrđenim činjeničnim stanjem.

Uzimajući u obzir sve prethodno navedene okolnosti pojedinačno i u njihovoj ukupnosti, utvrđeno je da cijena koju Ponuditelj nudi dioničarima Ciljnog društva u ponudi za preuzimanje nije niža od cijene po kojoj je Ponuditelj stekao dionice Ciljnog društva, na temelju *Sporazuma o kupoprodaji Adriatic Luxury Hotels Group*.

VI/ Ponuditelj i osobe s kojima djeluje zajednički drže ukupno 1.082.551 redovnu dionicu Ciljnog društva, a temeljni kapital Ciljnog društva podijeljen je na 1.147.734 redovne dionice, nominalne vrijednosti 100,00 kn.

Novčana sredstva potrebno je osigurati sukladno odredbi članka 19. stavak 1. ZPDD-a, za plaćanje preostale 65.183 redovne dionice Ciljnog društva.

Uvidom u potvrdu Središnjeg klirinškog depozitarnog društva d.d., Zagreb (dalje u tekstu: **SKDD**), kao depozitara od 22. kolovoza 2011. dostavljenu uz Zahtjev, utvrđeno je da je Ponuditelj, radi osiguranja novčane naknade koja je potrebna za plaćanje dionica koje su predmet ponude za preuzimanje, na poseban račun SKDD-u izdvojio novčana sredstva u korist osoba koje će pohraniti svoje dionice u ponudi za preuzimanje.

VII/ Nadalje, utvrđeno je da su Zahtjevu priložene potvrde o plaćenju administrativnoj pristojbi i naknadi, sukladno odredbi članka 4. stavak 1. točka 1. Pravilnika o vrsti i visini naknada i administrativnih pristojbi Hrvatske agencije za nadzor financijskih usluga («Narodne novine» br. 146/11, 52/12, 65/12 i 69/12).

VIII/ Ponuditelj je uz Zahtjev dostavio tekst ponude za preuzimanje, sastavljen sukladno odredbi članka 22. stavak 1. ZPDD-a, te dokumentaciju propisanu odredbom stavka 3. istoga članka ZPDD-a pa je slijedom navedenog, temeljem odredbe članka 24. stavak 3. ZPDD-a, odlučeno kao u točki 1. izreke ovog Rješenja.

IX/ Temeljem odredbe članka 8. stavak 3. Zakona o Hrvatskoj agenciji za nadzor financijskih usluga, ovo Rješenje će se objaviti na internetskoj stranici Agencije.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ovog Rješenja žalba nije dopuštena, ali se može pokrenuti upravni spor podnošenjem tužbe Upravnom sudu u Rijeci u roku od 30 dana od dana primitka ovog Rješenja.

KLASA: UP/I-451-04/11-10/13
URBROJ: 326-111-12-14

Zagreb, 17. kolovoza 2012.

PREDSJEDNIK UPRAVNOG VIJEĆA

Petar-Pierre Matek