

Na temelju odredaba članka 15. stavak 1. točka 5. i članka 8. stavak 1. Zakona o Hrvatskoj agenciji za nadzor financijskih usluga („Narodne novine“ broj 140/05) te članka 480. stavak 1. Zakona o tržištu kapitala („Narodne novine“ broj 88/08, 146/08 i 74/09, dalje: ZTK), a u vezi s obvezom iz članka 459. ZTK izdavatelja Quaestus Nekretnine d.d. iz Zagreba, Ilica 1a, zatvorenog investicijskog fonda s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine, kojim upravlja društvo za upravljanje Quaestus Invest d.o.o. iz Zagreba, Ilica 1a, za objavljivanje povlaštenih informacija koje se neposredno odnose na izdavatelja, Hrvatska agencija za nadzor financijskih usluga (dalje: Agencija) u postupku pokrenutom po službenoj dužnosti prema članku 49. Zakona o općem upravnom postupku ("Narodne novine" 47/09, dalje: ZUP), na izvanrednoj sjednici Uprave održanoj dana 18. siječnja 2011. godine donosi sljedeće

RJEŠENJE

1. U svrhu potpunog, istinitog i točnog obavješćavanja javnosti, objavljuje se sljedeća povlaštena informacija – izreka rješenja donesenog na sjednici Uprave Agencije održanoj dana 13. siječnja 2011. godine, u predmetu redovnog nadzora društva za upravljanje Quaestus Invest d.o.o. iz Zagreba, Ilica 1a i zatvorenog investicijskog fonda s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine Quaestus Nekretnine d.d. iz Zagreba, Ilica 1a:

1. „Društvu Quaestus Invest d.o.o, Zagreb, Ilica 1a, nalaže se ulaganje imovine zatvorenog investicijskog fonda s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine Quaestus Nekretnine d.d, Zagreb, Ilica 1a, uskladiti s odredbama Zakona o investicijskim fondovima te odredbama Statuta i Prospekta navedenog fonda s obzirom na ciljanu strukturu ulaganja do zaključno sa stanjem na dan 30. rujna 2012. godine na način da u imovini fonda Quaestus Nekretnine d.d. snižava relativni udio postojećih *ulaganja u tvrtke koje svoje poslovanje baziraju na nekretninama kao platformi za ostvarenje poslovne strategije* tako da:

- o sa stanjem na dan 30. lipnja 2011. udio takve imovine u imovini fonda određenoj za ulaganje u nekretnine iznosi najviše 90%,
- o sa stanjem na dan 31. prosinca 2011. udio takve imovine u imovini fonda određenoj za ulaganje u nekretnine iznosi najviše 80%,
- o sa stanjem na dan 31. ožujka 2012. udio takve imovine u imovini fonda određenoj za ulaganje u nekretnine iznosi najviše 65%,
- o sa stanjem na dan 30. lipnja 2012. udio takve imovine u imovini fonda određenoj za ulaganje u nekretnine iznosi najviše 50%,
- o sa stanjem na dan 30. rujna 2012. udio takve imovine u imovini fonda određenoj za ulaganje u nekretnine iznosi najviše 30%.

Kao dokaz o izvršenju naloženog Društvo je dužno Agenciji dostaviti izvješće o izvršenoj alokaciji sredstava sa stanjem na dan 30. lipnja 2011, 31. prosinca 2011, 31. ožujka 2012, 30. lipnja 2012. i 30. rujna 2012. u roku od 30 dana od isteka izvještajnog dana, a iz kojeg izvješća će biti razvidno od čega se sastoji imovina fonda određena za ulaganje u nekretnine.

2. Društvu Quaestus Invest d.o.o, Zagreb, Ilica 1a, zabranjuje se raspolaganje

imovinom zatvorenog investicijskog fonda s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine Quaestus Nekretnine d.d, Zagreb, Ilica 1a, na način da se imovina Fonda predviđena za ulaganje u nekretnine koristi za dokapitalizaciju društava u kojima Fond već ima udio, a bez stjecanja većeg udjela Fonda u društvu.

3. Društvo Quaestus Invest d.o.o, Zagreb, Ilica 1a, dužno je prilikom izvještavanja o ulaganjima u udjele društva čiji je predmet poslovanja isključivo ili pretežito stjecanje i prodaja, iznajmljivanje i zakup nekretnina te upravljanje nekretninama, a koji čine imovinu zatvorenog investicijskog fonda s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine Quaestus Nekretnine d.d, Zagreb, Ilica 1a, iste iskazati u financijskim i nadzornim izvještajima sukladno Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja i poslovnim evidencijama Fonda.
4. Društvo Quaestus Invest d.o.o, Zagreb, Ilica 1a, obvezno je udjele u društvima koje priznaje kao imovinu zatvorenog investicijskog fonda s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine Quaestus Nekretnine d.d, Zagreb, Ilica 1a, evidentirati, priznavati i mjeriti sukladno Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja.
5. Društvu Quaestus Invest d.o.o, Zagreb, Ilica 1a, nalaže se sa stanjem na dan 31. prosinca 2010. pa nadalje izrađivati sukladno odredbama Međunarodnih standarda financijskog izvještavanja konsolidirane financijske izvještaje zatvorenog investicijskog fonda s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine Quaestus Nekretnine d.d, Zagreb, Ilica 1a, koje uključuje financijske izvještaje Fonda i financijske izvještaje ovisnih društava pod kontrolom Fonda: Majerovo d.o.o, P.B. Žitnjak d.o.o, P.B. Inženjering d.o.o, G-KLASA d.o.o. i Hlad poljoprivreda d.o.o.
6. Društvo Quaestus Invest d.o.o, Zagreb, Ilica 1a, obvezno je u roku od 60 dana od dostave ovog rješenja iz imovine zatvorenog investicijskog fonda s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine Quaestus Nekretnine d.d, Zagreb, Ilica 1a, ukloniti sljedeće financijske instrumente:
 - o obveznice izdavatelja Metronet telekomunikacije d.d,
 - o komercijalne zapise izdavatelja Metronet telekomunikacije d.d,
 - o obveznice izdavatelja Hospitalija trgovina d.o.o;te o istome odmah izvijestiti Agenciju.“

2. Ova će se povlaštena informacija objaviti na internetskim stranicama Agencije.
3. Nalaže se Zagrebačkoj burzi d.d. da ovo rješenje objavi na svojim internetskim stranicama.
4. Ovo rješenje objavit će se u „Narodnim novinama“.

Obrazloženje

Agencija je u skladu s ovlastima iz članka 15. stavka 1. točke 2. Zakona o Hrvatskoj agenciji za nadzor financijskih usluga i članka 224. Zakona o investicijskim fondovima („Narodne novine“ broj 150/05) obavila neposredni nadzor poslovanja društva za upravljanje Quaestus Invest d.o.o. iz Zagreba, Ilica 1a (dalje: Društvo) i zatvorenog investicijskog fonda s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine Quaestus Nekretnine d.d. iz Zagreba, Ilica 1a (dalje: Fond)

kojim upravlja Društvo, koji je postupak nadzora okončan donošenjem rješenja na sjednici Uprave Agencije održanoj dana 13. siječnja 2011. godine.

Budući da se tim rješenjem Društvu nalaže poduzimanje radnji i aktivnosti koje izravno utječu na imovinu i obveze Fonda, Agencija je dana 14. siječnja 2011. godine telefonski kontaktirala Društvo i skrenula mu pozornost na donošenje toga rješenja i na obvezu objave citirane izreke rješenja, a u smislu objavljivanja povlaštenih informacija koje se neposredno odnose na izdavatelja financijskih instrumenata, prema članku 459. ZTK.

Društvo je u kasnijem telefonskom razgovoru dana 14. siječnja 2011. godine potvrdilo da je rješenje zaprimilo i da će postupiti u skladu s obvezama iz ZTK.

Povlaštena je informacija, prema članku 455. stavak 1. ZTK, informacija precizne naravi koja nije bila javno dostupna i koja se posredno ili neposredno odnosi na jednog ili više izdavatelja financijskih instrumenata ili na jedan ili više financijskih instrumenata te koja bi, kada bi bila javno dostupna, vjerojatno imala značajan utjecaj na cijene tih financijskih instrumenata ili na cijene povezanih izvedenih financijskih instrumenata. Smatra se da takva vjerojatnost značajnog utjecaja postoji ako bi razumni ulagatelj vjerojatno uzeo u obzir takvu informaciju kao dio osnove za donošenje svojih investicijskih odluka.

Također, prema odredbama članka 455. stavak 4. ZTK, smatra se da je informacija iz stavka 1. i 2. tog članka precizne naravi ako navodi skup okolnosti koji postoji ili se u razumnoj mjeri može očekivati da će postojati ili događaj koji je nastao ili se u razumnoj mjeri može očekivati da će nastati te ako je dovoljno specifična da omogući donošenje zaključka o mogućem učinku tog skupa okolnosti ili događaja na cijene financijskih instrumenata ili povezanih izvedenih financijskih instrumenata.

S obzirom da su navodi iz citirane izreke rješenja precizne naravi, u smislu članka 455. stavak 4. ZTK, a radi se o informacijama koje nisu bile javno dostupne i odnose se neposredno na Fond te koje bi, da su bile javno dostupne, vjerojatno imale značajan utjecaj na cijene dionica kojih je Fond izdavatelj, u konkretnom se slučaju nedvojbeno radi o povlaštenim informacijama.

Nadalje, članak 459. stavak 1. ZTK propisuje da je izdavatelj financijskog instrumenta obavezan **bez odgode** obavještavati javnost o povlaštenim informacijama koje se neposredno odnose na tog izdavatelja, pri čemu je obavezan osigurati da je informacija **potpuna, istinita i sadržajno točna.**

Članak 459. stavak 3. ZTK, pak, propisuje da je izdavatelj dužan obavijestiti javnost prema odredbama ovog članka na način koji omogućuje brz pristup informaciji i **mogućnost potpune, točne i pravovremene ocjene iste**, primjenjujući na odgovarajući način odredbe članaka od 438. do 445. ovog Zakona. Uz tu obvezu, izdavatelj je obavezan tijekom odgovarajućeg razdoblja na svojim internetskim stranicama objavljivati sve povlaštene informacije koje je obavezan javno objavljivati.

Provjerom podataka na internetskim stranicama Zagrebačke burze d.d. dana 17. siječnja 2011. godine, rubrika „novosti izdavatelja“, utvrđeno je kako je za Društvo u 11:59:44 sati objavljena Obavijest o povlaštenoj informaciji sljedećeg sadržaja:

„OBAVIJEST O POVLAŠTENJOJ INFORMACIJI SUKLADNO ČLANKU 459. ZAKONA O TRŽIŠTU KAPITALA, QUAESTUS NEKRETNINE DD ZAGREB, ILICA 1A, QUNE-R-A, ISIN: HRQUNERA0008, REDOVITO TRŽIŠTE ZAGREBAČKE BURZE: Društvo za upravljanje zaprimilo rješenje Hrvatske agencije za nadzor financijskih usluga kojim se nalaže usklađivanje.

Društvo za upravljanje Quaestus Invest d.o.o., Zagreb, Ilica 1A (dalje u tekstu: Društvo), obavještava javnost da je dana 14. siječnja 2011. godine zaprimilo rješenje Hrvatske agencije za nadzor financijskih usluga od 13. siječnja 2011. godine kojim mu se nalaže da ulaganje imovine zatvorenog investicijskog fonda s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine Quaestus Nekretnine d.d. (dalje u tekstu: Fond), uskladi sa Prospektom Fonda na način da smanji ulaganja u tvrtke koje svoje poslovanje baziraju na nekretninama kao platformi za ostvarenje poslovne strategije sukcesivno do najviše 30% do 30. rujna 2012. godine. Društvu se upućuje da ne dokapitalizira društva u kojem Fond već ima udio bez stjecanja većeg udjela u takvim društvima. Društvo također treba ukloniti sadašnji portfelj vrijednosnih papira iz imovine Fonda. Dodatno, Društvu se nalaže izrađivati konsolidirane financijske izvještaje za ulaganja u udjele društva čiji je predmet poslovanja isključivo ili pretežito stjecanje i prodaja, iznajmljivanje i zakup nekretnina te upravljanje nekretninama, te za potrebe njihovog iskazivanja, evidentiranja, priznavanja i mjerenja sukladno Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja i poslovnim evidencijama Fonda tretirati ih kao društva, a ne nekretnine.

QUAESTUS NEKRETNINE“

Iz navedenog teksta obavijesti nedvojbeno proizlazi da Društvo, u smislu odredaba članka 459. ZTK, nije osiguralo da je povlaštena informacija koja se na njega neposredno odnosi potpuna, istinita i sadržajno točna, čime je javnosti te potencijalnim i sadašnjim ulagateljima u Fond, Društvo onemogućilo brz pristup informaciji i mogućnost potpune, točne i pravovremene ocjene iste.

Članak 480. stavak 8. ZTK predviđa da, ako osoba koja je obvezna objaviti povlaštenu informaciju u skladu s dijelom Četvrtim ZTK istu ne objavi, ili ako istu netočno objavi ili je ne objavi na način kako je to propisano odredbama članka 450. do 487. ovog Zakona, Agencija može istu objaviti o njegovom trošku.

Stoga je Agencija, u skladu s citiranom odredbom, kao i odredbama članka 15. stavka 1. točke 5. Zakona o Hrvatskoj agenciji za nadzor financijskih usluga, odlučila kako stoji u točki 1. izreke ovog rješenja.

U ovom upravnom postupku pokrenutom po službenoj dužnosti, na temelju članka 49. ZUP-a, upravna je stvar riješena neposredno, bez provedbe ispitnog postupka, jer u postupku ne sudjeluju stranke s protivnim interesima, a isto je bilo nužno za poduzimanje hitnih mjera radi zaštite imovine veće vrijednosti koje se ne mogu odgađati te u javnom interesu.

Prema odredbi članka 8. stavak 3. Zakona o Hrvatskoj agenciji za nadzor financijskih usluga, ovo rješenje objavit će se u „Narodnim novinama“.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ovog rješenja žalba nije dopuštena, ali se protiv istog može pokrenuti upravni spor podnošenjem tužbe Upravnom sudu Republike Hrvatske u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja.

KLASA: UP/I-041-02/11-06/6

URBROJ: 326-113-11-2

Zagreb, 18. siječnja 2011. godine

ČLAN UPRAVE

Ivan Vrljić