

PRAVIDLA PRO DATA ROOM

1. Úvod

- 1.1. Společnost SNEO, a.s., se sídlem Nad alejí 1876/2, Břevnov, 162 00 Praha 6, IČO: 27114112, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 9085 („**Společník**“) má jako jediný společník společnosti Areál Dračky, s.r.o., se sídlem Nad alejí 1876/2, Břevnov, 162 00 Praha 6, IČO: 06715460, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 287707 („**Společnost**“), zájem prodat 90% podíl ve Společnosti představující vklad do základního kapitálu Společnosti ve výši 180.000,- Kč, a za splnění dalších podmínek v rámci opčního práva 10% podíl ve Společnosti představující vklad do základního kapitálu Společnosti ve výši 20.000,- Kč („**Transakce**“) některému z potenciálních zájemců o koupi těchto podílů ve Společnosti („**Investoři**“).
- 1.2. Organizaci Data Room a koordinaci činnosti Investorů, Společníka a Společnosti zajišťuje Společník („**Organizátor**“).
- 1.3. Tato Pravidla pro Data Room („**Pravidla**“) stanoví způsob provádění due diligence ze strany Investorů a jejich poradců, zejména způsob využívání virtuálního uložení („**Data Room**“) určeného pro studium dokumentů a informací vztahujících se ke Společnosti nebo Společníkovi.
- 1.4. Tato Pravidla se řídí a vykládají v souladu s právním řádem České republiky.
- 1.5. Dokumenty, jež mají být dány k dispozici Investorovi v rámci due diligence („**Dokumenty**“), obsahují informace důvěrného charakteru a lze je používat pouze v souladu s dohodou o mlčenlivosti, která bude uzavřena mezi Společností, Společníkem a každým Investorem („**NDA**“), jejíž vzorové znění tvoří Přílohu č. 3 podmínek předkvalifikace veřejné soutěže o nejlepší nabídku s názvem „Převod majetkové účasti ve společnosti Areál Dračky, s.r.o.“ dle § 1772 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- 1.6. V případě jakéhokoli rozporu mezi těmito Pravidly a NDA použije se přednostně NDA.
- 1.7. Se všemi záležitostmi s výjimkou záležitostí technické a administrativní povahy se Investor musí obracet výlučně na příslušného zástupce Organizátora („**Data Room Manažer**“). Neobdrží-li Investor jinou informaci, je Data Room Manažerem:

Mgr. Miroslav Rašín
kontaktní adresa: Nad alejí 1876/2
telefon: +420 235 094 021
e-mail: dataroom@sneo.cz

Data Room Manažer může pro konkrétní úkony ustanovit svého zástupce. Každý Investor bude o případném ustanovení zástupce Data Room Manažera informován bez zbytečného odkladu.

- 1.8. Porušení těchto Pravidel ze strany kteréhokoli Investora může mít za následek odepření vstupu daného Investora do Data Room.
- 1.9. Organizátor, Společnost ani Společník neposkytují jakékoliv záruky či prohlášení týkající se úplnosti, pravdivosti či přesnosti zpřístupněných Dokumentů či informací v nich uvedených. Každý Investor je povinen si na základě zpřístupněných Dokumentů sám zhodnotit a posoudit jejich obsah a učinit veškeré věcné i právní závěry a hodnocení týkající se Společnosti a Transakce. V případě, že obsahem zpřístupněných Dokumentů budou jakékoliv hodnotící závěry, posudky či stanoviska, mají tyto pouze informační povahu a Společnost ani Společník nepřebírá žádnou odpovědnost za jejich úplnost, pravdivost či přesnost. Veškeré finanční prognózy a předpokládané indikátory obsažené v Dokumentech

jsou připravené Společníkem, Společností nebo jejich poradci. Některé dokumenty tudíž obsahují subjektivní hodnocení a analýzy, které mohou být nepřesné nebo neúplné. Společnost ani Společník nezaručují, že se tyto prognózy a předpokládané indikátory v budoucnu naplní. Společnost ani Společník se nezavazují poskytnout aktualizované informace nebo nové prognózy.

2. Alokace a zpřístupnění Data Room

- 2.1. Data Room bude přístupný od **20.3.2018** („Den zpřístupnění“) na doméně caps.a.cz.
- 2.2. Investorovi bude umožněn přístup do Data Room pouze v případě, že Investor:
 - (i) uzavřel se Společností a Společníkem NDA;
 - (ii) složil v souladu s ustanoveními NDA požadovanou částku odpovídající Jistotě na Vázaný účet;
 - (iii) podepíše prohlášení, ve kterém se zaváže dodržovat tato Pravidla, jehož vzorové znění tvoří Přílohu č. 1 těchto Pravidel; a
 - (iv) doručí nejpozději v den splnění poslední z výše uvedených podmínek na email Data Room Manažera, seznam všech fyzických osob, které se budou za Investora seznamovat s Dokumenty v Data Room (dále jen „**Seznam zástupců Investora**“), ve formátu, jehož vzor tvoří Přílohu č. 2 těchto Pravidel.
- 2.3. Za Investora jsou do Data Room oprávněny vstupovat pouze osoby uvedené v Seznamu zástupců Investora.
- 2.4. Investor je povinen určit z osob uvedených na Seznamu zástupců Investora osobu pro účely komunikace s Organizátorem, Společností, Společníkem a Data Room Manažerem (dále jen „**Kontaktní osoba Investora**“). Veškeré žádosti a návrhy dle těchto Pravidel (není-li uvedeno jinak) ze strany Investora budou předávány prostřednictvím Kontaktní osoby Investora.
- 2.5. Investor je oprávněn Seznam zástupců Investora dodatečně doplňovat nebo měnit; veškeré tyto změny nebo doplnění je Investor povinen písemně oznámit alespoň jeden pracovní den před vstupem nově určené osoby do Data Room Data Room Manažerovi; oznámení podle věty předchozí musí být učiněno obdobně dle článku 2.2(iv).
- 2.6. Společnost, Společník nebo Organizátor jsou oprávněni u každé jednotlivé Investorem navržené osoby rozhodnout, zda jí umožní vstup do Data Room či nikoli. V případě, že Společnost, Společník nebo Organizátor shledají, že u některé z osob je dán důvod pro to, aby nebyla vpuštěna do Data Room, tuto skutečnost obratem sdělí Investorovi a umožní mu, aby namísto této osoby doplnil seznam oprávněných osob o jinou osobu.
- 2.7. Společnost, Společník a Organizátor si vyhrazují právo vyloučit i bez uvedení důvodu kdykoli jakoukoli z osob uvedených v Seznamu zástupců Investora z procesu seznamování se s Dokumenty v Data Room.
- 2.8. Dokumenty budou v Data Room zpřístupněny v jejich originálním jazyce, přičemž Organizátor, Společník ani Společnost nebudou zabezpečovat jejich překlad do žádného jiného jazyka.
- 2.9. Z Dokumentů uveřejněných v Data Room bude možné pořizovat kopie či je snímat pouze v rozsahu nezbytném k provedení due diligence.

3. Žádost o sdělení dalších informací

- 3.1. Další informace, dokumenty či podklady, které nejsou obsaženy v Data Room, může Investor požadovat výhradně prostřednictvím Q&A formuláře, jehož vzor tvoří Přílohu č. 3 těchto Pravidel („**Q&A formulář**“), který bude Investorem předložen prostřednictvím Kontaktní osoby Investora v elektronické podobě Data Room Manažerovi.
- 3.2. Každému Investorovi bude umožněno předložit Q&A formulář ve dvou kolech, kdy termín pro doručení Q&A formuláře v prvním kole končí **8.4.2018 ve 20:00 hodin CET** a termín pro doručení Q&A formuláře v druhém kole končí **15.4.2018 ve 20:00 hodin CET**.
- 3.3. V každém kole bude možno předložit na Q&A formuláři maximálně deset (10) dotazů. Investor má povinnost zajistit, aby dotazy byly formulovány srozumitelně a neopakovaly se. Počet dotazů bude hodnocen podle materiálního obsahu, tj. nikoli podle počtu řádku dle Q&A formuláře apod.
- 3.4. Společnost a Společník si vyhrazují právo dotaz nezodpovědět, a to zejména v případě, že dotaz bude vyhodnocen jako nesrozumitelný, případně kdy by odpověď vyžadovala odborné posouzení třetí strany.
- 3.5. V případě, že bude konkrétní žádosti o dodatečné informace, dokumenty či podklady uvedené na Q&A formuláři vyhověno, budou (i) dodatečné dokumenty doplněny do Data Room; (ii) odpovědi na dotazy zaslány Kontaktní osobě Investora elektronicky na její e-mailovou adresu.

4. Fyzická prohlídka nemovitých věcí

- 4.1. Společnost je vlastníkem nemovitých věcí, pozemků a staveb, přičemž jedním z důvodů realizace Transakce je plánovaná výstavba obytného areálu „Na Dračkách“ na nemovitých věcech Společnosti („**Nemovitosti**“).
- 4.2. Investorům bude umožněna fyzická prohlídka Nemovitostí, a to v následujících termínech:
 - (i) 29.3.2018 od 13:00 do 16:00
 - (ii) 5.4.2018 od 13:00 do 16:00
 - (iii) 12.4.2018 od 13:00 do 16:00
- 4.3. Každému Investorovi bude umožněna právě jedna prohlídka v jednom z výše uvedených termínů. Kapacita každého z termínů bude omezena na 6 Investorů (na jeden termín), kdy za každého z Investorů se bude moci prohlídky účastnit maximálně dva (2) zástupci (fyzické osoby).
- 4.4. Účast na prohlídce Nemovitostí bude Investorovi umožněna na základě žádosti o účast na prohlídce zasláné prostřednictvím e-mailu Manažerovi Data Room, a to až do naplnění kapacity konkrétního termínu dle pravidla „*first come, first served*“. Poradci oprávnění zastupovat Investora na prohlídce budou Manažerovi Data Room sdělení obdobně dle článku 2.2(iv) a před umožněním prohlídky jsou povinni prokázat svou totožnost.

5. Právní upozornění a vyloučení odpovědnosti

- 5.1. Společnost, Společník a Organizátor si vyhrazují právo kdykoli jednostranně měnit tato Pravidla; jakékoli změny Pravidel jsou vůči Investorům účinné okamžikem jejich oznámení příslušnému Investorovi.
- 5.2. Organizátor může na návrh Společníka nebo Společnosti kdykoliv ukončit proces due diligence. Investor na základě své účasti v procesu due diligence nenabývá jakákoli práva a Organizátor, Společník ani Společnost, nepřebírají jakoukoli povinnost řádné péče, ani smluvní závazek.
- 5.3. Poskytnutí Dokumentů Investorovi netvoří základ pro jakoukoli smlouvu nebo ujednání. Na základě účasti Investora v procesu due diligence nevzniká žádná smlouva, ani smlouva o uzavření smlouvy

budoucí v souvislosti se zamýšlenou transakcí.

- 5.4. Dokumenty jsou poskytovány Společností a Společníkem. Všechny finanční prognózy a předpokládané ukazatele v nich obsažené byly sestaveny Společností a Společníkem a Dokumenty obsahují subjektivní hodnocení a rozbor, jež mohou být nepřesné nebo nesprávné. Společnost, Společník ani Organizátor neposkytují jakoukoli záruku ani ujištění týkající se naplnění takových prognóz. Žádné aktualizované informace nebo nové předpovědi nemusí být poskytnuty.
- 5.5. Organizátor, Společník ani Společnost nečiní žádné výslovné ani konkludentní prohlášení nebo záruku v tom smyslu, že informace obsažené v Dokumentech jsou přesné a úplné. Informace obsažené v Dokumentech nelze pokládat za poskytnutí záruk nebo prohlášení.

Příloha č. 1

Prohlášení Investora

Investor: Obchodní firma: [●]
Sídlo: [●]
IČO: [●]
(„Investor“)

Investor, s ohledem na umožnění přístupu do Data Room v souvislosti s Transakcí, tj. zamýšlenou akvizicí podílu ve společnosti Areál Dračky, s.r.o., se sídlem Nad alejí 1876/2, Břevnov, 162 00 Praha 6, IČO: 06715460, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 287707, od společnosti SNEO, a.s., se sídlem Nad alejí 1876/2, Břevnov, 162 00 Praha 6, IČO: 27114112, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 9085, tímto:

- (a) potvrzuje, že si přečetl Pravidla pro nahlížení do Data Room, která mu byla předložena, souhlasí s nimi a zavazuje se, že bude řádně plnit veškeré povinnosti z těchto Pravidel plynoucí;
- (b) s výhradou případného písemného doplnění, obsahuje níže uvedený Seznam zástupců Investora seznam všech osob, které budou za Investora vykonávat činnosti v Data Roomu v rámci due diligence.
- (c) potvrzuje, že osoby uvedené na Seznamu zástupců Investora jsou obeznámeny s obsahem Pravidel pro Data Room, a Investor se zavazuje, že zajistí dodržování ustanovení Pravidel pro Data Room ze strany všech osob na Seznamu zástupců Investora uvedených;
- (d) potvrzuje, že odpovídá za jednání nebo opomenutí osob uvedených na Seznamu zástupců Investora majících přístup do Data Room;
- (e) Kontaktní osobou Investora dle Pravidel pro nahlížení do Data Room bude:

kontaktní adresa: [●]
telefon: [●]
e-mail: [●]

Místo: [●]
Datum: [●]

Za [●]

Jméno: [●]
Funkce: [●]

Příloha č. 2
Seznam zástupců Investora - [●] platí ve vztahu ke každému řádku

	JMÉNO A PŘÍJMENÍ	E-MAIL	SPOLEČNOST	VZTAH K INVESTOROVÍ / FUNKCE	PODPIS
1.					
2.					
3.					
4.					
5.					
6.					
7.					
8.					
9.					
10.					
11.					
12.					
13.					
14.					
15.					
16.					
17.					
18.					
19.					
20.					
21.					
22.					
23.					
24.					
25.					

Příloha č. 3
Q&A formulář

#.	DATUM	TAZATEL	OTÁZKA	ODPOVĚĎ	STATUS
1.	[OBLAST DUE DILIGENCE]				
1.1.					
1.2.					
1.3.					
2.	[OBLAST DUE DILIGENCE]				
2.1.					
2.2.					
2.3.					