



KPMG Česká republika, s.r.o.

Pobřežní 648/1a
186 00 Praha 8
Česká republika
+420 222 123 111
www.kpmg.cz

Statutární město Brno
Magistrát města Brna
Odbor rozpočtu a financování

Malinovského 3
601 67 Brno
IČ:44992785
DIČ CZ 44992785

(„Magistrát“ nebo „Klient“)

18. července 2018

**Zakázkový dopis na služby finančního a transakčního poradenství
v souvislosti se záměrem odkoupení společnosti CD CENTRUM COMS, a.s.**

Vážená paní [REDAKCE]

v návaznosti na Váš dopis ze dne 5. června 2018, Vaše čj. MMB/0235538/2018 a dopis ze dne 11. července 2018, si Vám dovoluji s potěšením potvrdit zájem KPMG Česká republika, s.r.o. (dále také „KPMG“) na poskytování služeb finančního a transakčního poradenství týkajícího se provedení hloubkové prověrky due diligence společnosti CD CENTRUM, a.s. (IČ 26234122, „CD Centrum“) a ocenění akcií nově vznikající společnosti CD CENTRUM COMS, a.s.

1. Východisko

Vyrozuměli jsme, že Statutární město Brno („Klient“) zvažuje odkoupení majetkové účasti ve společnosti CD CENTRUM COMS, a.s. (dále také „CD Centrum COMS“ nebo „Cílová společnost“ a „Transakce“).



Cílová společnost prochází v současné době procesem svého vzniku na základě projektu rozdělení akciové společnosti CD CENTRUM, a.s. (IČ 26234122, „CD Centrum“) formou odštěpení se vznikem nové společnosti CD Centrum COMS ze dne 30. dubna 2018 („Projekt“).

V souvislosti s Transakcí potřebuje Klient dokumentaci pro svůj další akviziční postup.

V této souvislosti nás proto Klient požádal o poskytnutí finančního a transakčního poradenství, zahrnující finanční, daňovou a právní hloubkovou prověrku („due diligence“) CD Centra a zpracování ocenění jmění a obvyklé ceny akcií CD Centrum COMS a znaleckého posudku, obojí v souvislosti s Transakcí.

V následujícím textu je uvedena povaha odpovědnosti, kterou KPMG navrhuje převzít v souvislosti s navrhovanou zakázkou a podmínky této zakázky.

2. Role KPMG jako finančního a transakčního poradce Klienta

2.1 Finanční a daňová due diligence

Níže jsou uvedeny postupy, o jejichž provedení jste nás požádali, neboť jsou podle Vás nejhodnější k řešení otázek, které jste označili jako pro Vás významné. Tyto postupy jsou omezeny co do povahy a rozsahu, a jako takové nemusí nutně odhalit všechny významné záležitosti týkající se CD Centra nebo případné chyby či nesrovnalosti v nám poskytnutých podkladových informacích.

Hlavním zkoumaným rozvahovým dnem, resp. obdobím, je rozhodný den dle projektu rozdělení odštěpením, tedy 1. leden 2018, resp. 31. prosinec 2017. Hlavní zkoumané období je účetní období končící tímto datem; pro účely srovnání v naší zprávě rovněž uvedeme a posoudíme údaje k 31. prosinci 2016 a 2015, resp. za období končící těmito daty. Rovněž, pokud budou k dispozici relevantní podklady, přihlédneme k vývoji od rozhodného dne do doby zpracování due diligence – toto se bude týkat odštěpené společnosti CD CENTRUM COMS, a. s.

Vyrozuměli jsme, že hlavním předmětem činnosti CD Centrum je příprava a realizace projektu CD Palace. CD Centrum vlastní příslušné pozemky a kromě přípravných prací nevyvíjí další činnosti, přičemž uvedené pozemky a přípravné práce budou součástí Cílové společnosti po jejím vzniku.

Níže uvádíme rozsah prací a reportingu finanční a daňové due diligence



a) Finanční due diligence

– Vypuštěno na žádost dodavatele – obchodní tajemství

b) Daňová due diligence

- Vypuštěno na žádost dodavatele – obchodní tajemství

Předložení zprávy o finanční a daňové due diligence

Jakékoliv změny týkající se rozsahu našich prací v průběhu zakázky musí být zaznamenány v písemné podobě a řídí se podmínkami stanovenými v tomto dopise, pokud se strany písemně nedohodnou jinak.

Jelikož námi provedené postupy nepředstavují audit ani s auditem související služby v souladu s Mezinárodními auditorskými standardy nebo jinými auditorskými standardy, nebudeme vyjadřovat žádnou formu ujištění či záruky.

V naší zprávě uvedeme zdroje uváděných informací a zároveň učiníme vše pro to, abychom ověřili, že uvedené informace jsou konzistentní s informacemi, které jsou nám předkládány v průběhu našich prací v souladu s podmínkami tohoto zakázkového dopisu. Naším úkolem však nebude potvrdit spolehlivost těchto zdrojů odkazem na jiné důkazní materiály, pokud se strany písemně nedohodnou jinak. V naší zprávě uvedeme případné problémy týkající se kvality informací, které jsou předmětem našich postupů, a zmíníme veškeré zjevně zavádějící informace.

Po ukončení našich prací podáme formální zprávu v písemné podobě vedení Klienta. Naše zpráva bude předložena v českém jazyce a bude obsahovat zjištění učiněná v průběhu našich prací s cílem pomoci Vám při zjišťování informací týkajících se plánované transakce.

2.2 Právní due diligence

– Vypuštěno na žádost dodavatele – obchodní tajemství

Po ukončení našich prací podáme formální zprávu v písemné podobě vedení Klienta. Naše zpráva bude předložena v českém jazyce a bude obsahovat “Shrnutí klíčových zjištění” učiněných v průběhu našich prací s cílem pomoci Vám při zjišťování informací týkajících se plánované transakce.

Naše zkoumání bude založeno na analýze dat zpřístupněných předmětnými společnostmi.

Budeme se zaměřovat na důsledky z hlediska českého práva; dopady týkající se jiných jurisdikcí nebudou předmětem našeho zkoumání.

Předmětem našeho zkoumání bude dokumentace a nabytí aktiv za období posledních 3 let, pokud nebude v průběhu due diligence stanoven (v relevantních případech) požadavek na dokumentaci sahající hlouběji do minulosti.

2.3 Ocenění a znalecký posudek

Naší úlohou bude vypracovat ocenění jmění ve smyslu čisté hodnoty majetku (vlastního kapitálu) Cílové společnosti a hodnoty akcií představujících 100% jejího základního kapitálu („Akcie“).

S ohledem na to, že Klientem požadovaná kategorie obvyklé ceny akcií není českou legislativou dostatečně definována, vypracujeme ocenění na bázi spravedlivé hodnoty (fair value), kterou rozumíme takovou hodnotu jmění či Akcií, se kterou by souhlasily obě transakční strany (prodávající a kupující), dobrovolně vstupující do transakce, aniž by jedna nebo druhá strana byly nuceny prodat nebo koupit dané aktivum, za předpokladu, že kupující i prodávající jsou obeznámeni s obchodními a finančními aspekty týkající se Cílové společnosti a stavem trhu („Ocenění“).

Datem Ocenění bude [30. června 2018] („Datum Ocenění“), nebude-li dohodnuto později jinak.

Výstupem naší práce na Ocenění bude písemná zpráva ve formátu posudku znaleckého ústavu („Posudek“). Před vydáním konečné verze Posudku obdrží Klient její návrh k věcnému posouzení a připomínkám.

KPMG není povinna Posudek aktualizovat nebo přezkoumávat informace v ní obsažené v důsledku událostí, které nastaly po datu jeho vypracování, nedohodnou-li se strany jinak.

Ačkoli KPMG poskytne Klientovi finanční a transakční poradenství, konečná rozhodnutí zůstávají na Klientovi a jeho statutárních orgánech. Upozorňujeme zejména na to, že naše závěry nepředstavují doporučení týkající se toho, má-li Klient Transakci realizovat či nikoliv.

3. Součinnost Klienta, potřebné informace a metodologie Ocenění

Klient bere na vědomí a souhlasí, že podmínkou pro splnění naší role dle tohoto zakázkového dopisu je obdržení potřebných informací. Tyto informace nám budou poskytnuty Klientem a/nebo společností CD Centrum a/nebo Cílovou společností, přičemž je úlohou Klienta toto zajistit.

– Vypuštěno na žádost dodavatele – obchodní tajemství

Klient bere na vědomí, že bez poskytnutí těchto informací nemůžeme splnit závazek připravit Ocenění. Klient také bere na vědomí, že výsledky předběžného propočtu se

mohou dílčím způsobem lišit od výsledků konečných, v závislosti na změně v informacích a předpokladech následných po poskytnutí Propočtu.

Naše práce se svým rozsahem a cíli zásadně liší od ověřování například účetních výkazů a podobných prověrek. KPMG nebude provádět jakékoli ověřování informací poskytnutých Klientem a/nebo společností CD Centrum a/nebo Cílovou společností ani informací z veřejných zdrojů.

V průběhu naší práce budeme spoléhat zejména na pravdivost, správnost a úplnost informací poskytnutých Klientem a/nebo Fondem. Za jejich pravdivost, správnost a úplnost nenese KPMG žádnou odpovědnost. Klient a/nebo Fond poskytne KPMG písemné vyjádření stvrzující pravdivost, správnost a úplnost poskytnutých informací. S ohledem na inherentní nejistoty týkající se předpokladů, které mají nastat v budoucnu, naše Zpráva negarantuje ani nepotvrzuje naplnění těch předpokladů, které jsou v něm uvedeny.

4. Změny a ukončení zakázkového dopisu

Jakékoliv změny tohoto zakázkového dopisu musí být provedeny písemnou formou a podepsány odpovědným partnerem KPMG a autorizovaným představitelem Klienta.

Obě strany mají kdykoliv právo tento zakázkový dopis vypovědět, a to písemnou formou. Není-li určeno jinak, je výpověď platná následujícího pracovního dne po doručení. Výpověď nemá účinky na nárok KPMG na odměnu stanovenou podle tohoto zakázkového dopisu (s výjimkou případů, kdy je výpověď podána z důvodů hrubého porušení povinností ze strany KPMG) ani na jakékoli nároky obou stran, které mohou vzniknout po ukončení účinnosti tohoto zakázkového dopisu.

5. Časový harmonogram

Návrh Zpráv finanční, daňové a právní due diligence připravíme do tří týdnů od zahájení prací a od poskytnutí potřebných informací. Závěrečné Zprávy vydáme bez zbytečného odkladu po obdržení Vašich případných připomínek.

Návrh Posudku připravíme do tří týdnů od zahájení prací na Ocenění.

Tento harmonogram vychází z předpokladu, že se při provádění naší práce nesetkáme s žádnými mimořádnými objektivními obtížemi. KPMG není odpovědná za jakákoli jí nezaviněná zdržení.



Statutární město Brno
Magistrát města Brna
Due diligence CD CENTRUM, a.s. a ocenění CD CENTRUM COMS, a.s.
Zakázkový dopis - DRAFT
18. července 2018

Naše konečné zprávy a Posudek budou zahrnovat případné věcné připomínky Klienta a budou Klientovi poskytnuty bez zbytečného odkladu po jejich případném zapracování.

6. Tým KPMG a cena za naše služby

- Vypuštěno na žádost dodavatele – obchodní tajemství

Naše honoráře za jednotlivé služby dle článků 2.1, 2.2 a 2.3 tohoto zakázkového dopisu budou následující:



Odměna za služby due diligence dle článků 2.1 a 2.2 vychází z odhadu času nutného pro splnění předmětu této části naší zakázky na základě našeho porozumění Vaším požadavkům. Odměna bude činit za

- finanční due diligence částku 175 000,- Kč, a
- daňovou due diligence částku 120 000,- Kč, a
- právní due diligence částku 175 000,- Kč.

Náš honorář za poskytnuté služby dle článku 2.3 tohoto Zakázkového dopisu je stanoven na základě odhadu potřebného času pracovníků KPMG pracujících na zakázce a stupni jejich zkušeností a odpovědnosti a bude činit 350 000,- Kč.

Tato částka vychází z předpokladu, že obdržíme včas, resp. budeme mít včas přístup k požadovaným informacím a že nevzniknou závažné okolnosti na straně Klienta bránící včasnému dokončení prací.

Práce přesahující obvyklý rozsah úkolu KPMG definovaném v bodě 2 tohoto zakázkového dopisu (např. a zejména opakující se činnosti v důsledku změn předpokladů, schůzky s jinými poradci Klienta apod.) budou účtovány dle skutečně spotřebovaného času pracovníků KPMG, jednotné hodinové sazby a pravidel uvedených výše. K vyloučení pochybností uvádíme, že výše uvedené částky nezahrnují poradenství týkající se daňového strukturování Transakce, pomoc při vyjednávání, asistenci se smlouvou o převodu Akcií, asistenci s výpočtem ceny dle smlouvy o převodu Akcií nebo asistenci s přípravou nebo prověrkou rozvahy ke dni uzavření transakce. Tyto práce bude KPMG vykonávat buď na základě pokynu Klienta, anebo jej bude v pravidelných intervalech informovat o skutečně spotřebovaném čase.

V případě výpovědi zakázkového dopisu ve smyslu bodu 4 tohoto zakázkového dopisu anebo Vámi požadovaných dodatečných prací budeme účtovat skutečně vynaložený čas našich pracovníků a jednotné hodinové sazby 3 000,- Kč. Takto vypočtená částka však nemůže překročit součet jednotlivých částek uvedených výše. KPMG je v takovém případě povinna poskytnout Klientovi vyúčtování spotřebovaného času s uvedením jména pracovníka, jeho pozice, sazby, počtu hodin a shrnutí jeho činností.

Naše honoráře budeme fakturovat při předání jednotlivých konečných Zpráv anebo Posudku, nejpozději však do jednoho měsíce po předání jejich jednotlivých návrhů Klientovi.

Honoráře nezahrnují daň z přidané hodnoty, která bude dle platných předpisů účtována zvlášť, ani případné vedlejší výdaje (cestovné apod.), které budou účtovány v jejich skutečné výši, nedohodnou-li se strany dále jinak.

7. Použití zpráv a Posudku a odpovědnost KPMG za poskytnuté služby

Všechny zprávy a Posudek KPMG jsou důvěrné a jsou určeny výhradně pro interní použití Klienta v souvislosti s Transakcí a nesmí být poskytnuty žádné třetí straně, nesmí z ní být citováno ani na ně odkazováno, nesmí být kopírovány nebo rozmnožovány, vcelku nebo zčásti, bez našeho předchozího písemného souhlasu.

- **Vypuštěno na žádost dodavatele – obchodní tajemství**

8. Důvěrné informace/Mlčenlivost

KPMG a Klient budou zachovávat striktní mlčenlivost ohledně všech důvěrných informací a výstupů, které od Klienta, resp. od KPMG obdrží a tyto informace nebudou poskytnuty nikomu jinému a nebudou využity jinak než v souvislosti s nabízenými službami, s výjimkou povinností stanovených zákonem či právními předpisy, a to i po ukončení závazkového vztahu plynoucího ze Zakázkového dopisu.

Výše uvedené se také nevztahuje na zveřejnění jakýchkoli informací, které nyní jsou nebo budou veřejně dostupné nebo byly získány od třetí strany, která má právo je zveřejnit, s výjimkou případů, kdy by se jednalo o výsledek takového zveřejnění, který by byl v rozporu se Zakázkovým dopisem.

9. Právo a jurisdikce

Tato zakázka podléhá českému právu a soudní působnosti.

10. Všeobecné obchodní podmínky

Nedílnou součástí tohoto Zakázkového dopisu jsou Příloha č. 1: Všeobecné obchodní podmínky KPMG a Příloha č. 2: Doplnující podmínky: Služby podnikového poradenství (Corporate Finance Services), které spolu tvoří v souladu s § 1751 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění „Smlouvu“.

Tento Zakázkový dopis představuje „Zakázkový dopis“ zmíněný v našich Všeobecných obchodních podmínkách a spolu se všemi přílohami tvoří úplnou dohodu stran. Tento Zakázkový dopis nahrazuje veškerá předchozí ujednání mezi stranami ohledně předmětu tohoto Zakázkového dopisu, která tímto pozbývají účinnosti.

Klient tímto potvrzuje, že se pečlivě s Všeobecnými obchodními podmínkami a Doplnujícími podmínkami: Služby podnikového poradenství (Corporate Finance Services) seznámil a souhlasí s nimi. KPMG upozorňuje Klienta zejména na následující články Všeobecných obchodních podmínek:



Článek 8: uvádí míru závaznosti našich služeb vzhledem k soudům, finanční úřadům a jiným správním orgánům.

Článek 28: zde potvrzujeme, že naše práce provádíme pouze pro Vás, a uvádíme různá omezení týkající se rozsahu, v jakém můžete s ostatními sdílet výstup našich prací nebo odkazovat na naše jméno, dále tento článek uvádí podmínky, při jejichž splnění má KPMG nárok na odškodnění.

Článek 30: specifikuje potřebnou součinnost v obecné rovině ze strany Klienta.

Článek 36: upravuje podmínky pro zasílání obchodních sdělení.

Články 37 až 43: tyto články uvádí naše postavení v případech, kdy Vaše zájmy mohou být v rozporu se zájmy jiných našich klientů, a objasňují naše povinnosti v souvislosti s informacemi tvořícími Obchodní tajemství za stanovených okolností.

Pokud se obsah tohoto Zakázkového dopisu liší od těchto podmínek, platí ujednání obsažené v tomto Zakázkovém dopise.

Ujednání tohoto zakázkového dopisu se vztahují na veškeré práce s touto zakázkou související.

Tato Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv postupem dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Smlouvu zašle správci registru smluv k uveřejnění klient.

Tento zakázkový dopis je vyhotoven a podepsán ve dvou (2) shodných vyhotoveních v jazyce českém, z nichž každá ze stran obdrží po jednom (1) vyhotovení.



11. Souhlas Klienta s tímto Zakázkovým dopisem

Budete-li si přát podrobněji prodiskutovat jakékoli skutečnosti uvedené v tomto dopise nebo obdržet další informace, neváhejte prosím kontaktovat mě na telefonním čísle nebo pana na čísle

Velmi bychom ocenili, pokud svým podpisem vyjádříte svůj souhlas s podmínkami této zakázky a jednu verzi podepsaného Zakázkového dopisu vrátíte zpět na naši adresu.

S úctou

.....
jméno
funkce

.....
Datum 18. 7. 2018

Přečetl jsem si podmínky a ujednání tohoto dopisu a souvisejících příloh, souhlasím s nimi a přijímám je za Statutární město Brno, za které jsem plně oprávněn jednat:

.....
jméno
funkce
.....

.....
Datum 24. 7. 2018
.....