

Projekt OLTERM

Návrh struktury
a zhodnocení zamýšlené
strategické Transakce

7. března 2022



Obsah

01	Návrh struktury Transakce	4
02	Zhodnocení Transakce	7

Zkratky / Definice

Aktiva	teplárenská infrastruktura ve vlastnictví Veolia a/nebo SMO uvažovaná k převedení do OLTERM
DPH	daň z přidané hodnoty
DPPO	daň z příjmů právnických osob
OKF	ostatní kapitálové fondy
OLTERM, Společnost	OLTERM & TD Olomouc, a.s. ve vlastnictví Veolia, respektive SMO
Smlouva	Smlouva SMO - OLTERM o nájmu, správě a provozování nemovitostí a technologických zařízení ve vlastnictví SMO, včetně dodatků
SMO	statutární město Olomouc
Transakce	Zvažované zvýšení podílu SMO v OLTERM do výše 49 % prostřednictvím převodu Aktiv na Společnost, respektive vypořádání zůstatků spojených se Smlouvou
TZ	Technické zhodnocení
VECR, Veolia	Veolia Energie ČR, a.s., respektive skupina Veolia
VK	vlastní kapitál



01

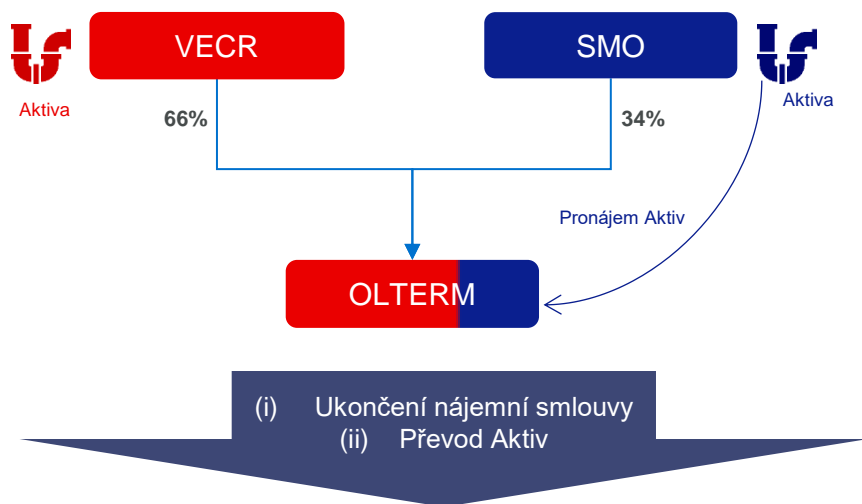
Návrh struktury Transakce



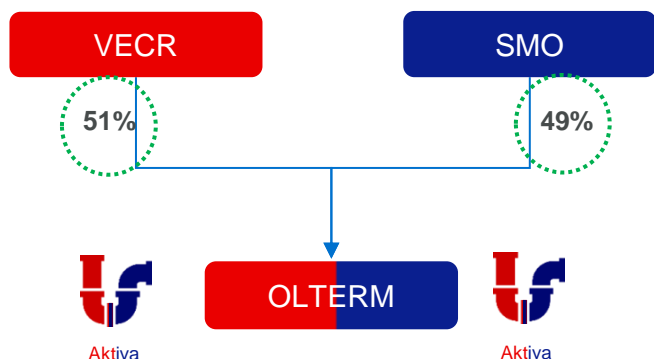
Návrh struktury Transakce

Představení záměru

1) Současný stav



2) Cílový stav



Současný stav

- OLTERM je podnik vlastněný Veolia Energie ČR, a.s. (dále "VECR") - v současnosti 66% vlastnický podíl; a statutárního města Olomouce (dále "SMO") - v současnosti 34% vlastnický podíl. OLTERM se zaměřuje zejména na výrobu a distribuci tepla a teplé vody na území města Olomouce a v jeho okolí.
- V současnosti OLTERM provozuje vybraná aktiva teplárenské infrastruktury ve vlastnictví SMO dle podmínek Smlouvy o nájmu, správě a provozování nemovitostí a technologických zařízení (dále "Smlouva" a "Aktiva"). Předmětem smlouvy je roční nájemné, mechanismus odkladu plateb části nájemného, respektive vypořádání investic (technických zhodnocení) provedených společností OLTERM na majetku SMO.

Zamýšlená Transakce

- Akcionáři OLTERM zvažují převod teplárenské infrastruktury ve svém vlastnictví na dceřinou společnost OLTERM, spojený s **cílovým navýšením vlastnického podílu SMO na 49%** (dále "Transakce").
- Akcionáři se shodli na uskutečnění transakce formou: nepeněžitý vklad Aktiv do vlastního kapitálu OLTERM.

Cíle / strategické výhody zamýšlené Transakce

- Posílení provozního / obchodního modelu společnosti OLTERM - předního dodavatele tepla a teplé vody na území SMO a v blízkém okolí - prostřednictvím internalizace koncové teplárenské infrastruktury;
- Potvrzení významné role SMO při organizaci tepelného zásobování subjektů na území města a v jeho okolí prostřednictvím zvýšení strategického podílu v OLTERM;
- Další rozvoj spolupráce mezi strategickými partnery SMO - regionálním garantem dodávky tepla domácnostem, veřejnému i soukromému sektoru; respektive Veolia - přední energetickou skupinou disponující vynikajícím provozním i strategickým know-how a schopností poskytnout flexibilně provozní financování;
- Zvýšení vlastnického podílu SMO ve Společnosti bez nutnosti dodatečné potřeby peněžních prostředků;
- Okamžité vypořádání závazků a pohledávek spojených se Smlouvou.

Návrh struktury Transakce

Vypořádání nájemní smlouvy a požadavek na investici do vlastního kapitálu

Vypořádání v souvislosti s ukončením nájemní smlouvy

Paralelně s (bezprostředně před) Transakcí dojde k vypořádání čisté pohledávky SMO vůči Olterm především z titulu pronájmu infrastruktury SMO Oltermu.

V kontextu Transakce dojde k ukončení Smlouvy před sjednaným datem platnosti (v roce 2024), které bude spojeno s **okamžitou platbou ve prospěch SMO ve výši 15 mil. Kč.**

Návrh struktury Transakce

- **varianta se stejným vkladem infrastruktury, minimální emisní ážio (10%)**

Návrh struktury podléhá schválení interní komisí Veolia a Zastupitelstvem SHO. Výpočet na základě aktualizovaných znaleckých posudků k datu 31. prosince 2021.

Vklad infrastrukturního majetku ze strany SMO i Veolia ve výši 58 mil. Kč.

Základní bilance Transakce, tis. Kč

B) Zdroje pro navýšení vlastního kapitálu ze strany SMO			
Infrastruktura v držení SMO	58 251	[1]	
Čistá pohledávka SMO vůči OLTERM celkem	88 448	[2]	
Pohledávka SMO k vypořádání vkladem do OLTERM	11 489	[3]	
Pohledávka SMO k vypořádání jinak (viz dále)	76 960	[4] = [2] - [3]	
Úhrn zdrojů k navýšení podílu ze strany SMO	69 740	[5] = [1] + [3]	
C) Zdroje pro navýšení vlastního kapitálu ze strany Veolia			
Infrastruktura v držení Veolia v lokalitě Olomouce	58 125	[6]	
Úhrn zdrojů k navýšení podílu ze strany Veolia	58 125		

- [1], [6] Hodnota určená k 31/12/21 substanční metodou dle Znaleckého posudku Mazars
- [2] Viz hodnota [H] v tabulce vpravo nahoře

Vypořádání pohledávek a závazků SMO vůči OLTERM v kontextu Transakce

tis. Kč		
Pohledávka SMO z titulu odloženého nájemného (stav k 31.12.2021)	141 659	[A]
Závazek SMO z titulu historicky vyřazeného technického zhodnocení (po Dodatku 68)	(32 574)	[B]
Závazek SMO z titulu historicky vyřazeného technického zhodnocení (stav k 31.12.2021)	(31 196)	[B.1]
Závazek SMO z titulu vyřazeného technického zhodnocení (odhad k Dodatku 68)	(1 378)	[B.2]
Závazek z titulu vypořádání Smlouvy (převáděné TZ k 31.12.2021)	(18 892)	[C]
Ostatní pohledávky SMO vůči OLTERM v souvislosti se Smlouvou	2 160	[D]
Částečná úhrada odloženého nájemného	(15 000)	[E]
Čistá pohledávka SMO vůči OLTERM z titulu pronájmu	77 352	[F]
Ostatní pohledávky SMO vůči OLTERM	11 096	[G]
Čistá pohledávka SMO vůči OLTERM celkem	88 448	[H]

Návrh struktury vlastního kapitálu, tis. Kč

	OLTERM	Veolia	SMO
A) Vlastní kapitál k 31/12/21 (neauditováno)	Podíl>>>	66,0%	34,0%
Základní kapitál	43 000	28 380	14 620
Fondy tvořené ze zisku a ostatní fondy	116 606	76 960	39 646
Nerozdělený zisk	46 078	30 411	15 667
Celkem vlastní kapitál	205 684	135 751	69 933
B) Dodatečná zvýšení vlastního kapitálu	Podíl>>>	51,0%	49,0%
Základní kapitál	116 240	52 840	63 400
Emisní ážio / ostatní kapitálové fondy	11 624	5 284	6 340
Fondy tvořené ze zisku	-	-	-
Nerozdělený zisk	-	-	-
Celkem dodatečné zvýšení vlastního kapitálu	127 864	58 124	69 740

Návrh struktury Transakce

Struktura vkládaného majetku SMO a VEČR

Struktura majetku vkládaného SMO

Jedná se o tepelné zdroje (bez staveb), sekundární rozvody a 2 provozní budovy (stavba i pozemek), které jsou aktuálně svěřeny společnosti OLTERM do nájmu a provozování na základě Smlouvy o nájmu, správě a provozování nemovitostí a technologických zařízení ze dne 20.12.1994.

Struktura tepelných zdrojů:

68 plynových kotelen

72 předávacích stanic (parních i horkovodních)

Struktura sekundárních rozvodů:

8,4 km provozovaných sekundárních rozvodů tepla

15,7 km neprovozovaných sekundárních rozvodů tepla a jiných přípojek

Provozní budova Janského 8, Olomouc:



Struktura majetku vkládaného VEČR

Jedná se o horkovodní přípojky, které aktuálně vlastní VEČR a vybuodovala je v letech 2000-2010 pro potřebu horkovodních tepelných zdrojů OLTERMu (investiční podpora projektu přechodu na objektové zdroje tepla)

Struktura primárních horkovodních rozvodů:

306 horkovodních přípojek (úseků) DN 25 až 150, předizolované provedení

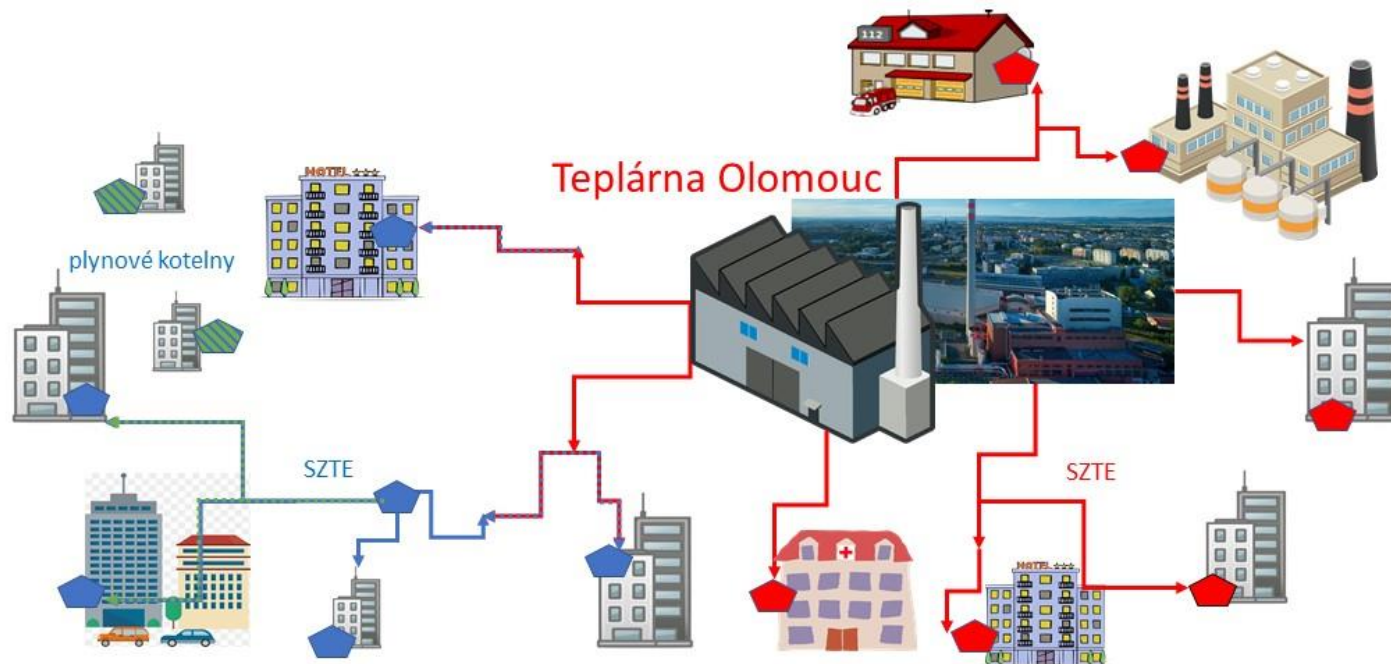
Provozní budova Werichova 1, Olomouc:



Návrh struktury Transakce

Širší vztahy

Schéma systému zásobování tepelnou energií na území města Olomouce

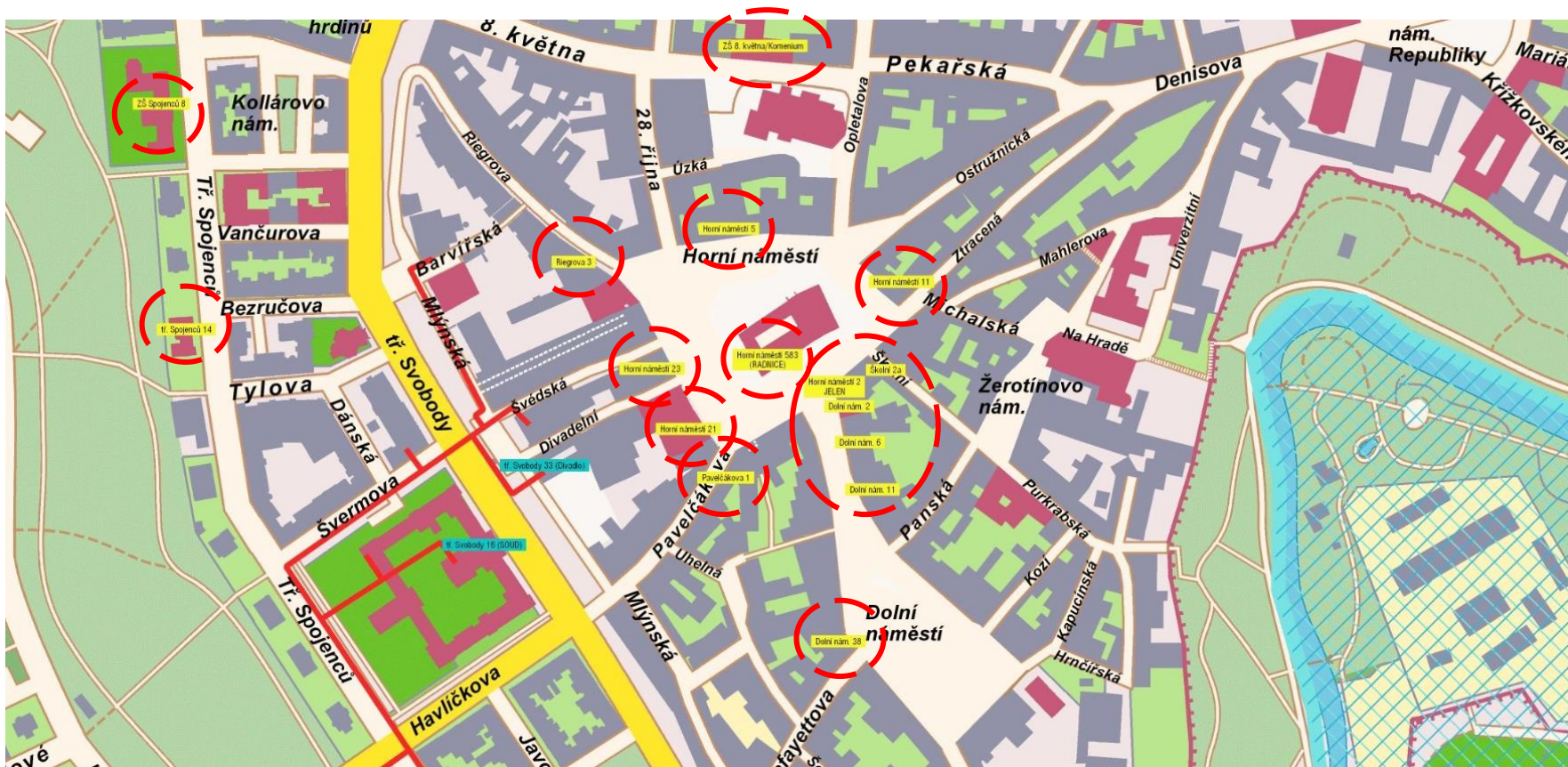


Legenda:

- vlastní a provozuje VEČR
- - - vlastní VEČR, postavila pro Olterm → předmět vkladu VEČR do Olterm
- vlastní a provozuje Olterm
- vlastní Město Olomouc a provozuje Olterm → předmětem vkladu SMO do Olterm

Návrh struktury Transakce

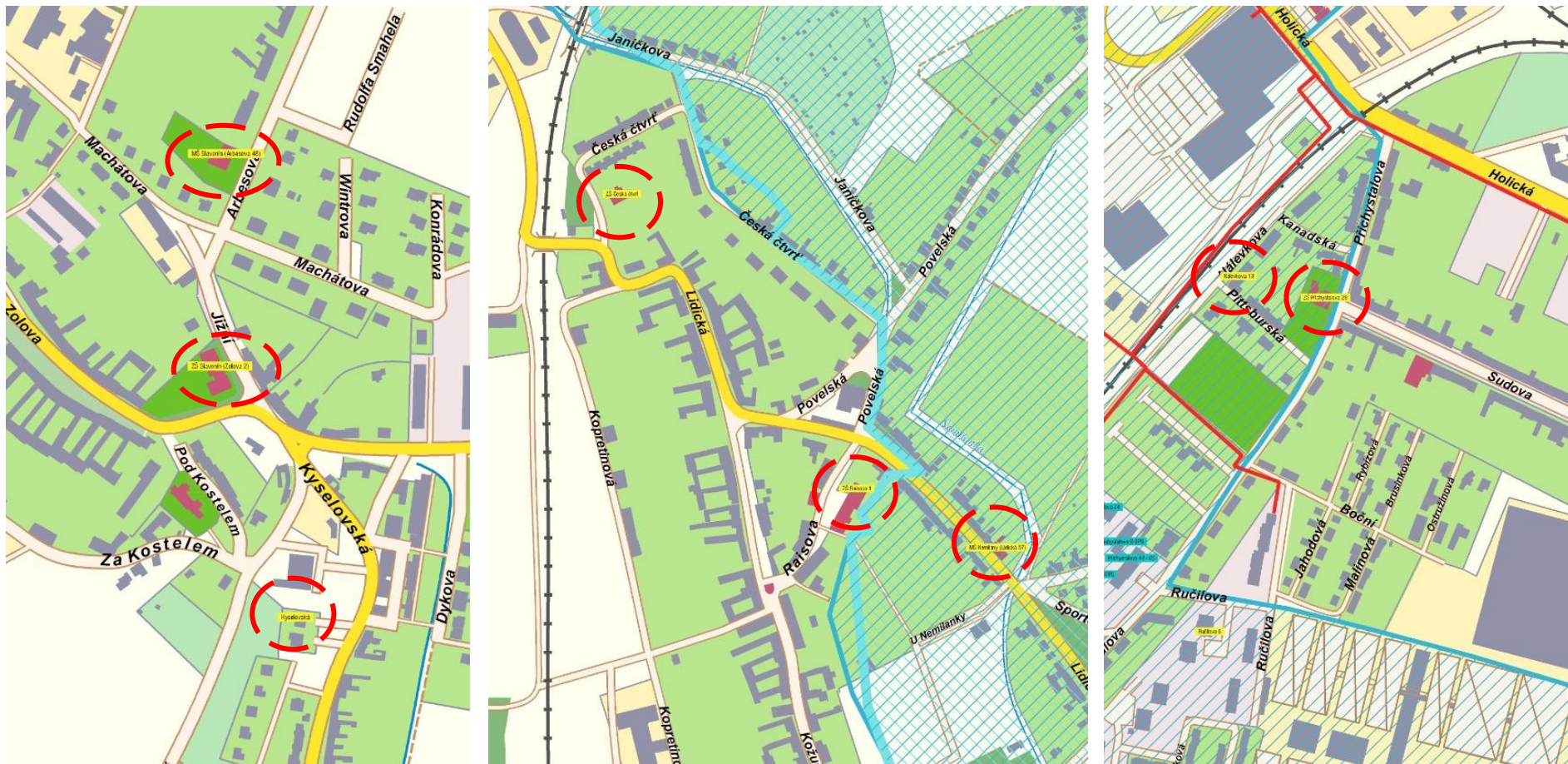
Lokální zdroje SMO (plynové kotelny) k převodu do OLTERM



- umístěny zejména v historické zástavbě

Návrh struktury Transakce

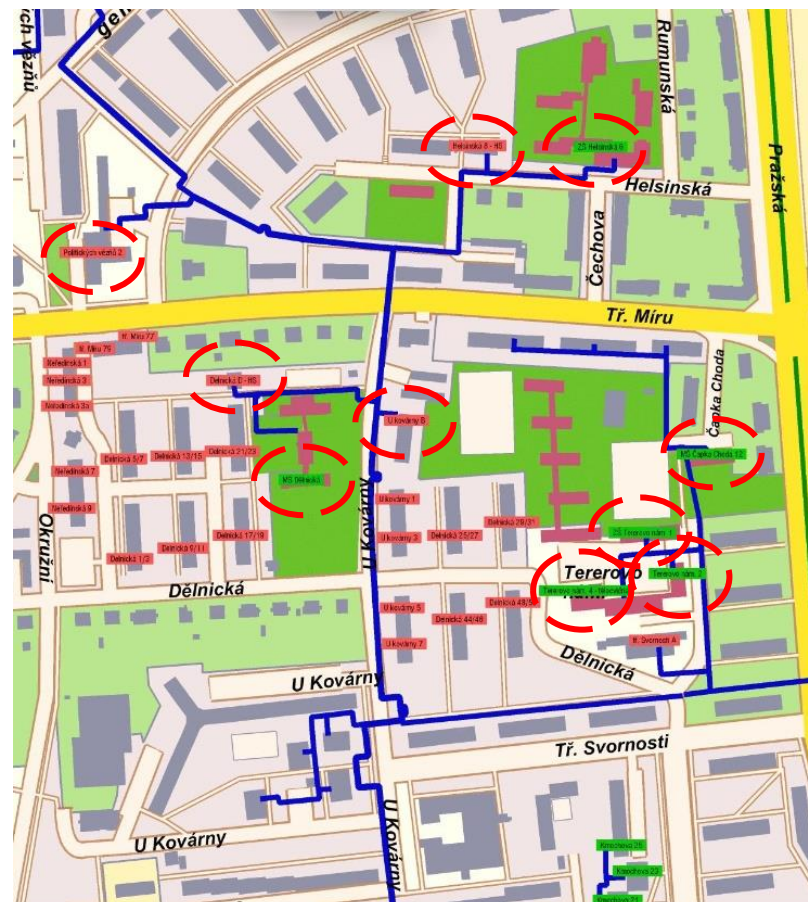
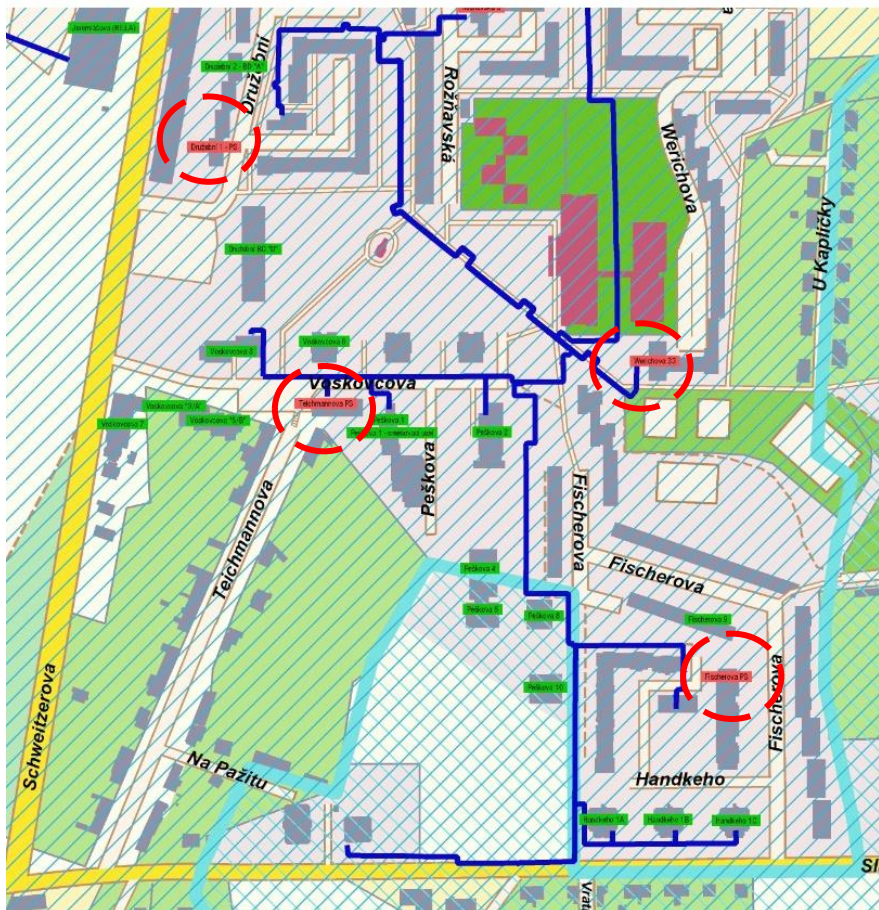
Lokální zdroje SMO (plynové kotelny) k převodu do OLTERM



- umístěny zejména v okrajových částech města, mimo dosah SZTE

Návrh struktury Transakce

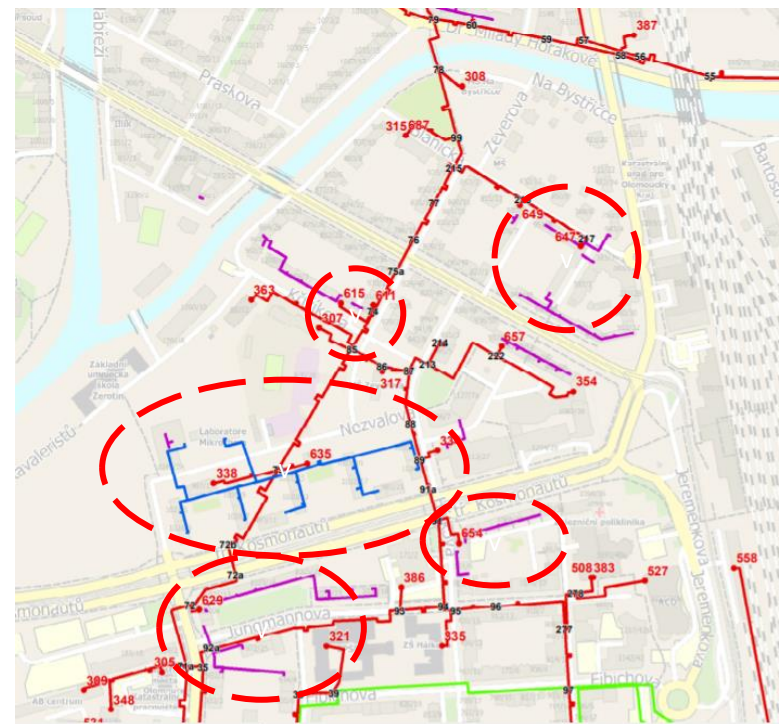
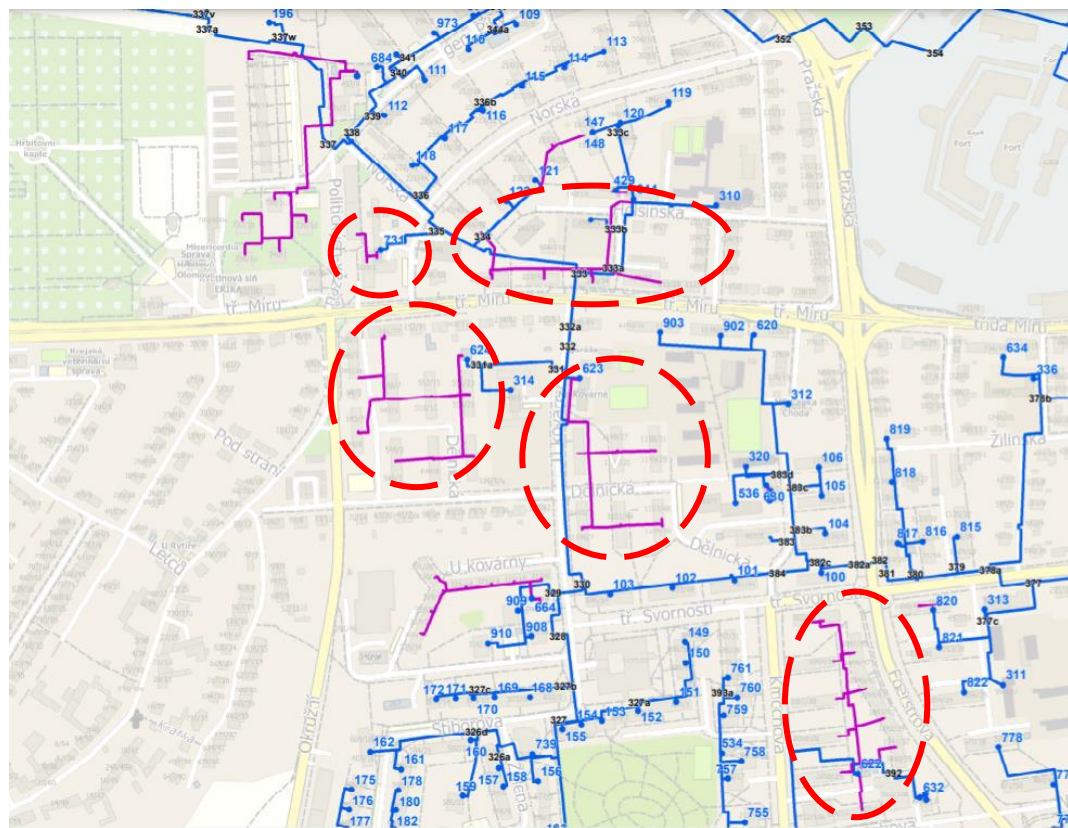
Předávací stanice SMO připojené na SZTE k převodu do OLTERM



- umístěny zejména v sídlištní zástavbě v dosahu SZTE Olomouc

Návrh struktury Transakce

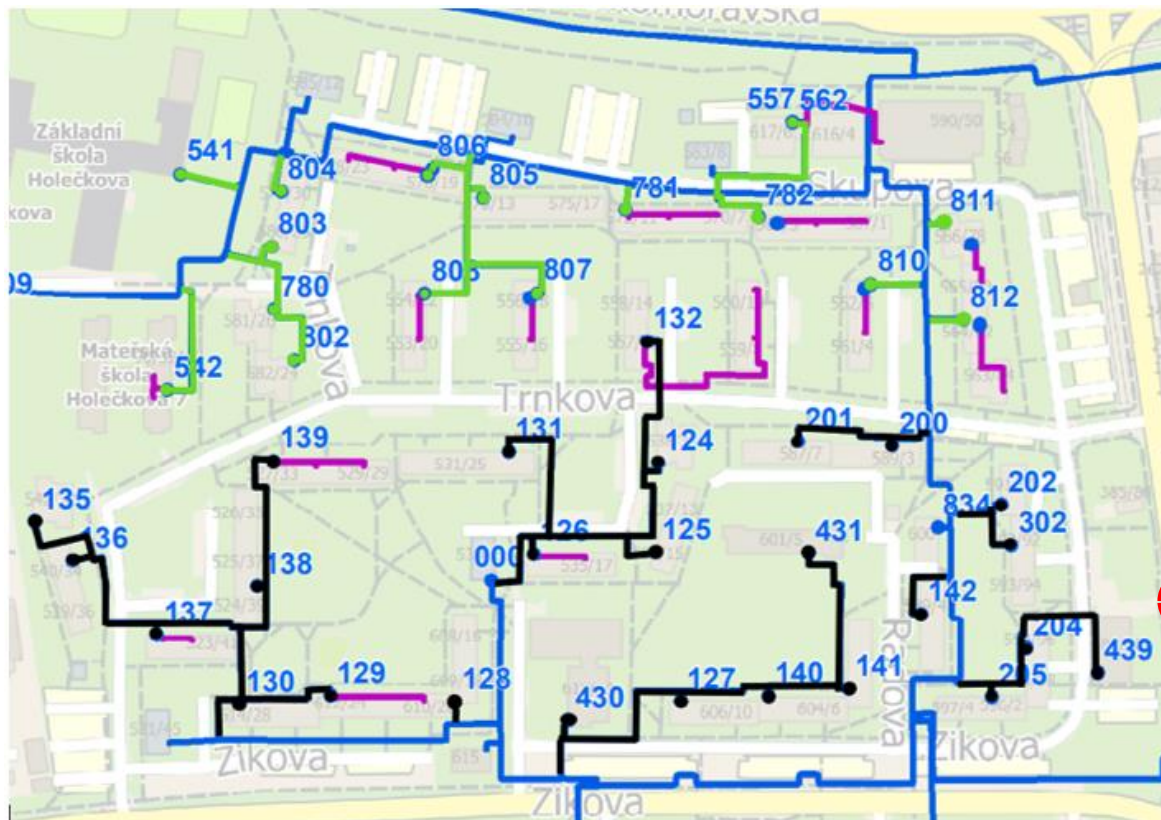
Sekundární rozvody SMO k převodu do OLTERM



- jedná se zejména o sídlištní rozvody centrálních zdrojů tepla v majetku SMO

Návrh struktury Transakce

Horkovodní přípojky VEČR k převodu do OLTERM



Legenda:

Černě – HV přípojky vlastněné OLTERM

Zeleně – HV přípojky vlastněné VEČR, které budou předmětem vkladu do OLTERM

Modře – páteřní HV síť vlastněná VEČR

- jedná se o jednotlivé horkovodní přípojky v různých lokalitách města vybudované zejména pro objektové předávací stanice OLTERMu

02

Zhodnocení Transakce



Zhodnocení Transakce (1/2)

Finanční faktory

Finanční aspekty

Plánované zvýšení pravidelného ročního cash flow pro statutární město Olomouc - předpoklad

- Modelový odhad navýšení dividend po Transakci **na základě finančního plánu ze Znaleckého ocenění** společnosti OLTERM zpracovaného Mazars a upraveného o **modelované dopady Transakce**.
- Očekávaná roční dividend OLTERM po Transakci vzroste** a zároveň SMO vznikne v důsledku navýšení vlastnického podílu nárok na **vyšší očekávaný podíl** na celkových dividendách OLTERM.

mil. Kč	Podíl	Status quo (1)	Po Transakci (2)	Benefit = (2) - (1)
Plánovaná suma dividend 2022 - 26 *)	100%	91,4	92,1	0,7
<i>z toho:</i>				
Podíl SMO - současná situace: prům. roční dividend	34%	6,2		
Podíl SMO - po Transakci: prům. roční dividend	49%		9,0	
Očekávaná dodatečná roční dividend pro SMO				+ 2,8

*) Výše dividendy OLTERM je stanovena na úrovni čistého účetního zisku fiskálního roku. Modelované dopady transakce zahrnují (i) vyrovnání technického zhodnocení 19 mil. Kč – viz [C] v tabulce na straně 6 a (ii) kapitalizaci Aktiv a pohledávek (SMO = 69,7 mil. Kč (viz [5] na straně 6) a Veolia = 58,1 mil. Kč (viz [6] na straně 6) k modelovému datu 31/12/2021. Daňové a účetní odpisy jsou odhadnuty po skupinách majetku. Daňové zůstatkové ceny dle aktuálního odhadu.

- Po Transakci bude mít město další stálý **roční příjem z pronájmu nebytových prostor** ve vlastnictví SMO sloužící pro provozní účely OLTERM (tj. ve stavbách, které nejsou předmětem nepeněžitěho vkladu do OLTERM) - *nájemné je aktuálně předmětem jednání*.

Okamžitá platba v souvislosti se Smlouvou podmíněná realizací Transakce

- Dle podmínek Smlouvy nebylo historicky nájemné za infrastrukturu ve vlastnictví SMO placeno v plné výši z důvodů financování investic (technická zhodnocení). Za stávajících smluvních podmínek by k vypořádání příslušných pohledávek a závazků došlo nejdříve v roce 2024.
- V případě realizace Transakce obdrží SMO v rámci vypořádání **okamžitou platbu ve výši 15 mil. Kč.**

Splátkový kalendář

- OLTERM je schopen **hradit až 15 mil. ročně** na umoření pohledávky SMO. Předpokládáme úhradu nekapitalizované části pohledávky z titulu pronájmu prioritně, již do 5 let (do konce roku 2027).

Splátkový kalendář	tis. Kč	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Pohledávka SMO k vypořádání jinak (viz [4] na str. 6)	76 960							
<i>z toho:</i>								
Nekapitalizovaná pohledávka SMO z titulu pronájmu	65 864							
Ostatní pohledávky SMO vůči OLTERM (viz [G] na str. 6)	11 096							

Zhodnocení Transakce (2/2)

Shrnutí

Shrnutí

- **Na základě Transakce zvýší SMO svůj majetkový podíl v OLTERM z 34,0% na 49,0%, tj. o 15 p. b.**
 - ✚ Transakce je řešena nepeněžitě (vkladem infrastrukturních majetků a kapitalizací pohledávky).
 - ✚ Nedochozí ke koupi majetkového podílu (15 % v OLTERM), za který by v nezávislé tržní transakce kupující zaplatil více
- **V případě realizace Transakce obdrží SMO v rámci vypořádání okamžitou platbu ve výši 15 mil. Kč již v roce 2022.**
 - ✚ Za stávajících smluvních podmínek by k vypořádání příslušných pohledávek a závazků z nájemní smlouvy došlo nejdříve v roce 2024.
- **Vklad infrastrukturního majetku ze strany SMO i Veolia ve výši 58 mil. Kč.**
 - ✚ Hodnota vkladu SMO je vyšší pouze o hodnotu kapitalizované pohledávky ve výši 12 mil. Kč.
 - ✚ Nekapitalizovaná část pohledávky SMO bude **splácena pravidelnými splátkami ve výši 15 mil. Kč/rok**
- **SMO bude mít nárok na vyšší dividendy**
 - ✚ SMO bude mít větší podíl na roční dividendě OLTERM.
 - ✚ SMO získá o 2,4 mil. Kč vyšší dividendu v důsledku Transakce.
- **SMO bude mít příjem z pronájmu nebytových prostor pro provozní účely OLTERM**
 - ✚ Příjem z pronájmu bude další pravidelný příjem pro SMO po Transakci.