

Příloha A

Informační memorandum k Projektu

Soutěž o výběr strategického partnera do společného podniku
spoluzakládaného Dopravním podnikem hl. m. Prahy, akciová společnost,
za účelem maximalizace potenciálu rozvoje území stanic metra I. D
v Praze

21.7.2017

Obsah

Úvod	2
1. Účel společného podniku	2
2. Popis projektu	3
3. Právní rámec společného podniku	4
4. Finanční předpoklady fungování společného podniku	5
5. Odhadovaný časový harmonogram	6

Úvod

Účelem tohoto Informačního Memoranda (dále jen „IM“) je poskytnout zájemcům o účast v Soutěži o výběr strategického partnera do společného podniku spoluzakládaného Dopravním podnikem hlavního města Prahy za účelem maximálního využití potenciálu rozvoje území v lokalitách stanic trasy metra I.D („Soutěž“) kterou vyhlašuje Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost, („DPP“), základní informace o předmětu soutěže, jak je popsán v Zadávací dokumentaci Soutěže.

Cíl Soutěže:

Výběr dlouhodobého strategického partnera do nově založeného společného podniku, s dostatečnými zkušenostmi a know-how v oblasti působení společného podniku.

1. Účel společného podniku

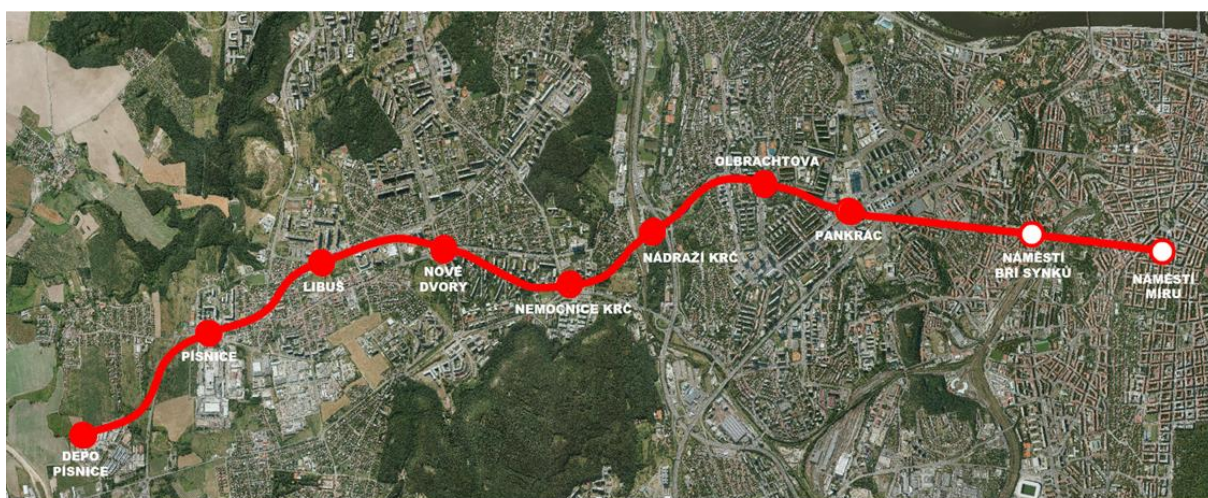
Hlavním účelem společného podniku („JV“) je:

- Podpora urbanistického rozvoje území v okolí stanic trasy metra I. D – 1. etapa, s přihlédnutím k územnímu plánu, potřebám hl. m. Prahy, jednotlivých městských částí, cestující veřejnosti a občanům hl. m. Prahy
- Rozvoj developerského potenciálu pozemků v okolí stanic trasy metra I. D
- Realizace odpovídajícího ekonomického příjmu zejména v podobě pronájmu pozemků a staveb DPP či obdobné formy úplaty

2. Popis projektu

Vymezení zájmového úseku trasy metra I.D

- Zájmovou částí nové trasy metra I.D je provozní úsek mezi stanicemi Pankrác – Depo Písnice, jehož součástí jsou tyto stanice:
 - Pankrác
 - Olbrachtova
 - Nádraží Krč
 - Nemocnice Krč
 - Nové Dvory
 - Libuš
 - Písnice
 - Depo Písnice
- Délka trasy I.D - 1. etapa je 7,9 km



● Stanice metra I.D – 1. etapa

Podrobnější informace k trase metra I. D jsou k dispozici na <http://strategickeprojekty.dpp.cz/metro/trasa-d/popis-projektu>

3. Právní rámec společného podniku

Společný podnik bude založen ve formě akciové společnosti, jejímiž akcionáři budou DPP a vybraný strategický partner. Podíl DPP na základním kapitálu bude ve výši 49 % a podíl vybraného strategického partnera na základním kapitálu bude činit 51 %.

Předpokládá se, že společný podnik bude zakládat účelové společnosti (SPV) pro rozvoj území daných lokalit stanic metra I. D - 1. etapa. Jejich vznik a fungování však není parametrem této Soutěže.¹

Společný podnik a jednotlivá SPV se budou řídit a budou definovány zejména těmito základními právními dokumenty²:

- **Smlouva o spolupráci a koordinaci**
 - Definuje cíle spolupráce a koordinace, složení projektového týmu, realizace výstavby stanic metra, služebnosti, práva stavby, převody práv a licence
- **Smlouva o založení společného podniku a spolupráci při přípravě, realizaci a rozvoji zájmových lokalit**
 - Definuje právní a finanční parametry založení projektové společnosti (vklad do základního kapitálu, financování projektu, projekční fáze projektu)
- **Akcionářská smlouva, jejíž přílohou budou mimo jiné vzorové znění stanov společného podniku (joint venture společnosti);**
 - Definuje základní kritéria řízení společnosti, financování projektu, převod podílu, exit ze společnosti po ukončení přípravné fáze projektu, exit společnosti v případě neshody, distribuci zisku, trvání smlouvy, ukončení smlouvy, povinnosti investora, odškodnění
- **Smlouva o budoucí smlouvě zřízení služebnosti umístění a provozování stavby metra a stavby stanice metra [„název stanice“] a přístupu k nim**
 - Definuje vznik služebnosti, dobu trvání služebnosti, vklad do katastru nemovitostí, úplatu, povinnosti oprávněného, povinnosti povinného, odstoupení, odškodnění
- **Smlouva o budoucí smlouvě o nájmu pozemků**
 - Definuje právní a finanční parametry budoucího nájmu pozemků ve vlastnictví joint venture společnosti a DPP potřebných pro výstavbu a následné provozování metra

Do uvedeného výčtu nejsou jakkoli zahrnuty zajišťovací smlouvy, ručitelská nebo patronátní prohlášení a další prováděcí smlouvy a ostatní dokumenty, které jsou v rámci společného podniku předpokládány a budou následně mezi stranami společného podniku uzavírány a vytvořeny.

¹ O zakládání případných dalších účelových společností pro rozvoj širšího okolí stanic mohou rozhodnout akcionáři společného podniku, pokud se založení takovýchto SPV ukáže jako užitečné

² Znění jednotlivých smluv bude předloženo uchazečům, vybraným do II. fáze Soutěže.

4. Finanční předpoklady fungování společného podniku

- Očekávaná participace strategického partnera na vlastním kapitálu se předpokládá do max. výše 500 mil. Kč resp. částky odpovídající 51 % podílu na základním kapitálu („Jistina“), při 85 – 90 % bankovního financování.
- Vložení finančních prostředků strategického partnera do základního kapitálu společného podniku se předpokládá najednou, při založení společného podniku
- Způsob vložení finančních prostředků do společného podniku bude diskutován dle nabídky strategického partnera a bude navržena optimální forma a struktura z pohledu obou partnerů.
- V případě že se do dvou let od založení JV nepodaří naplnit účel společného podniku formou realizace projektu (zhodnocení a rozvoje území v souvislosti s rozvojem infrastruktury mimo jiné prostřednictvím výstavby trasy metra D – 1. etapa), dojde k jednostrannému ukončení participace strategického partnera ve společném podniku („Exit 1“).
- V případě, že se podaří naplnit účel společného podniku formou realizace projektu (zhodnocení a rozvoje území v souvislosti s rozvojem infrastruktury mimo jiné prostřednictvím výstavby trasy metra D – 1. etapa), je možné jednostranně ukončit participaci strategického partnera ve společném podniku. V takovém případě se má za to, pro vyloučení všech pochybností, že infrastruktura, resp. její výstavba, může být toliko ve fázi realizace na základě platného stavebního povolení („Exit 2“).
- DPP předpokládá, že strategický partner bude participovat na společném podniku maximálně 15 let od data jeho založení („Exit 3“).
- V rámci Exitu 1 nebo Exitu 2 nebo Exitu 3 dojde k vyplacení Jistiny a nevyplaceného výnosu společného podniku do data exitu. V Případě Exitu 2 nebo Exitu 3 dojde zároveň vypořádání obchodních podílů případných dalších účelových společností, které společný podnik založí, na tržních principech.
- Výnosy společného podniku budou generovány z pronájmu pozemků a stanic metra I. D – 1. etapa DPP nebo obdobného úplatného titulu k užívání pozemků a stanic metra I. D – 1. etapa s tím, že úplata bude stanovena na základě tržních principů.
- Po dobu Přípravné fáze³ nebude strategickému partnerovi vyplácen úrok z jistiny
- Celkové investiční náklady JV se odhadují ve výši cca. 6,5 až 7 mld. CZK
- Strategický partner předloží návrh:
 - i. výše úrokové sazby p. a. z vložených prostředků
 - ii. frekvence výplaty úroku z vložených prostředků

³ Viz 5. Odhadovaný časový harmonogram

Zjednodušený finanční model⁴

Rok	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Odhadované investiční náklady vč. rezervy	2 485	461	689	503	670	643	856	289
Kumulativně	2 485	2 946	3 635	4 138	4 808	5 451	6 307	6 596

5. Odhadovaný časový harmonogram⁵

POPIS	PŘÍPRAVNÁ FÁZE			REALIZAČNÍ FÁZE (VÝSTAVBA)						PROVOZNÍ FÁZE (PROVOZ METRA)					
Rok	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Založení společného podniku (JV)	◆														
Vložení finančních prostředků do JV	◆														
Výkup pozemků		↔													
Možný Exit 1			◆												
Čerpání bankovního úvěru		↔													
Splácení úvěru				↔											
Výstavba – Etapa I.				↔											
Výstavba – Etapa II.					↔										
Možný Exit 2										◆					
Exit 3															◆
Nájemné či jiná forma úplaty				↔											

K odkoupení podílu strategického partnera může dojít pouze prostřednictvím Exitu 2 nebo Exitu 3. Zároveň dojde k vyplacení jistiny a úroků z jistiny, jak je výše popsáno.

⁴ Detailní finanční model bude diskutován s uchazeči, vybranými do II fáze Soutěže

⁵ Odhadovaný časový harmonogram s popisem hlavních činností a milníků. Podrobný harmonogram bude diskutován s uchazeči, vybranými do II. fáze Soutěže.