



Projekti Päämaja

Prosessin yhteenveto

KPMG Deal Advisory

LUOTTAMUKSELLINEN LUONNOS

01. marraskuu 2023





Mikkelin kaupunki

Projekti Päämaja

Päivitykset liiketoimintasuunnitelmaan

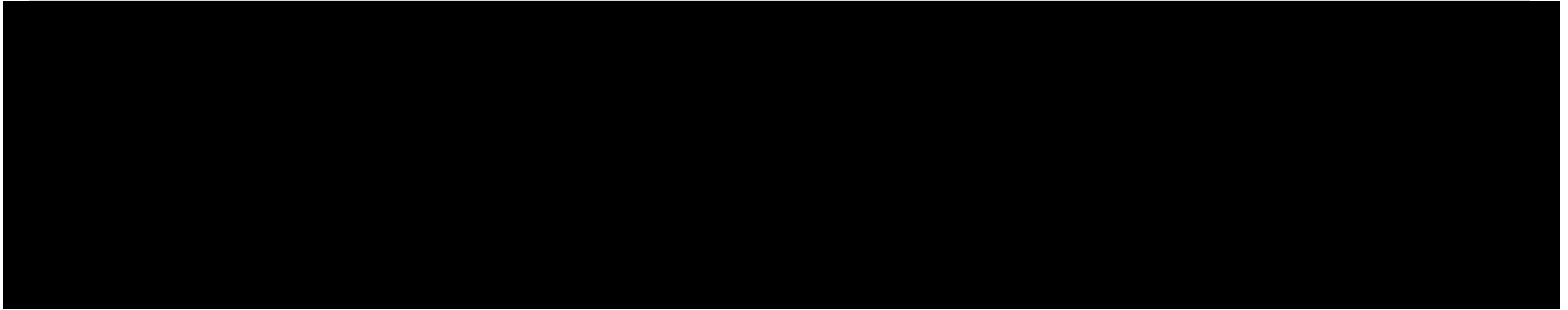
KPMG Deal Advisory & Legal Services

LUOTTAMUKSELLINEN LUONNOS

1. marraskuu 2023

Päivitykset aiempaan liiketoimintasuunnitelmaan

2023 2024 2025 2026 2027 2028 2029 2030 2031 2032 2033 2034 2035 2036 2037

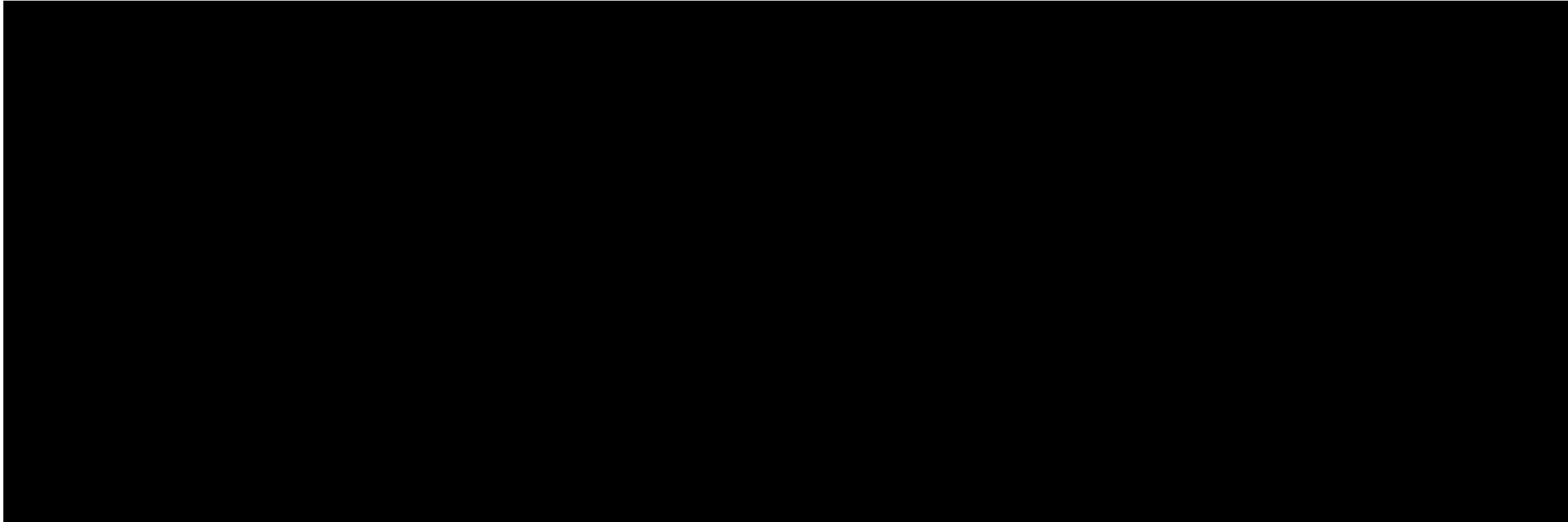


Kommentit

- Teollisuushöyryn hinta on jatkokeskusteluissa päivitetty vastaamaan markkinaehtoisempaa hinnoittelua. Teollisuushöyryn osuus yhtiön muihin liiketoimintoihin nähden ei ole merkittävä.
- Kaukolämmön, energiantuotannon ja sähköverkon Investoinnit on määritelty liiketoimintasuunnitelmassa pidemmälle aikavälille ja suunnitelman tarkoitus on antaa suuntaviivat tulevalle kehitykselle. Investointien järkevyyttä ja kannattavuutta tarkastellaan kuitenkin aina tapauskohtaisesti osakkaiden välisissä keskusteluissa.
- Kaukolämpö- ja tuotantoliiketoimintojen investointeja on tarkennettu neuvotteluiden edetessä aiemman esityksen jälkeen. Vuosien 2025 ja 2027 investoinneilla on pyrkimys parantaa kannattavuutta, kestäväää kehitystä sekä mahdollistaa erilaisten lämmöntuotantoratkaisuiden hyödyntämisen liiketoiminnassa.
- Sähköverkon investointeja on myös tarkennettu aiemman esityksen jälkeen. Päivitetty suunnitelma huomioi tarkemmin regulaation muutokset sekä verkon arvon ja kannattavuustason säilymisen. Päivitetystä versiossa on myös tarkemmin huomioitu Mikkelin seudulla tapahtuvia muutoksia, kuten yhteiskunnan sähköistymisen mukanaan tuomat vaatimukset.

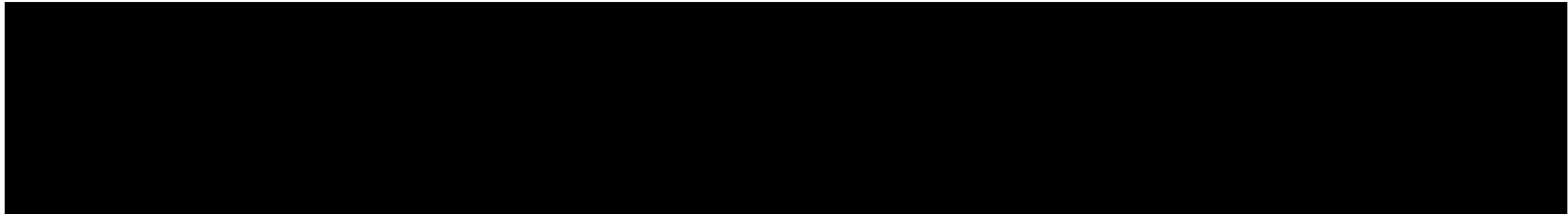
Kaukolämpöliiketoiminta

1 District heating / production business



Sähköverkkoliiketoiminta

2 Electricity network business





Mikkelin kaupunki

Projekti Päämaja

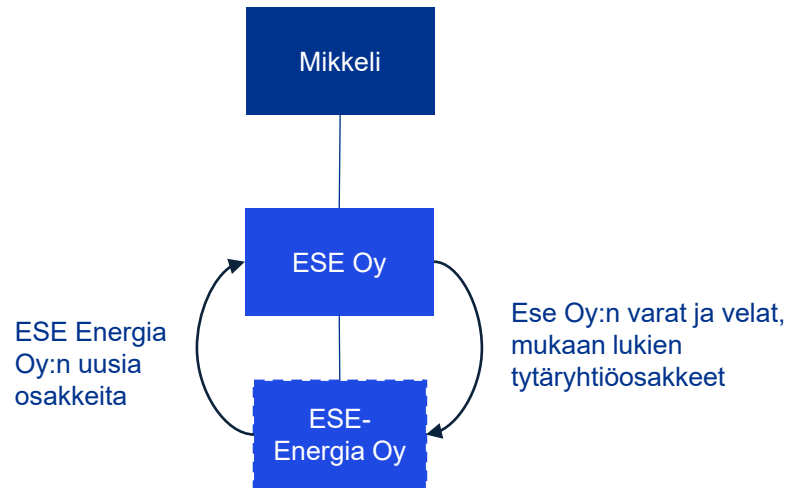
Kaupan rakenne

KPMG Deal Advisory & Legal Services

LUOTTAMUKSELLINEN LUONNOS

1. marraskuu 2023

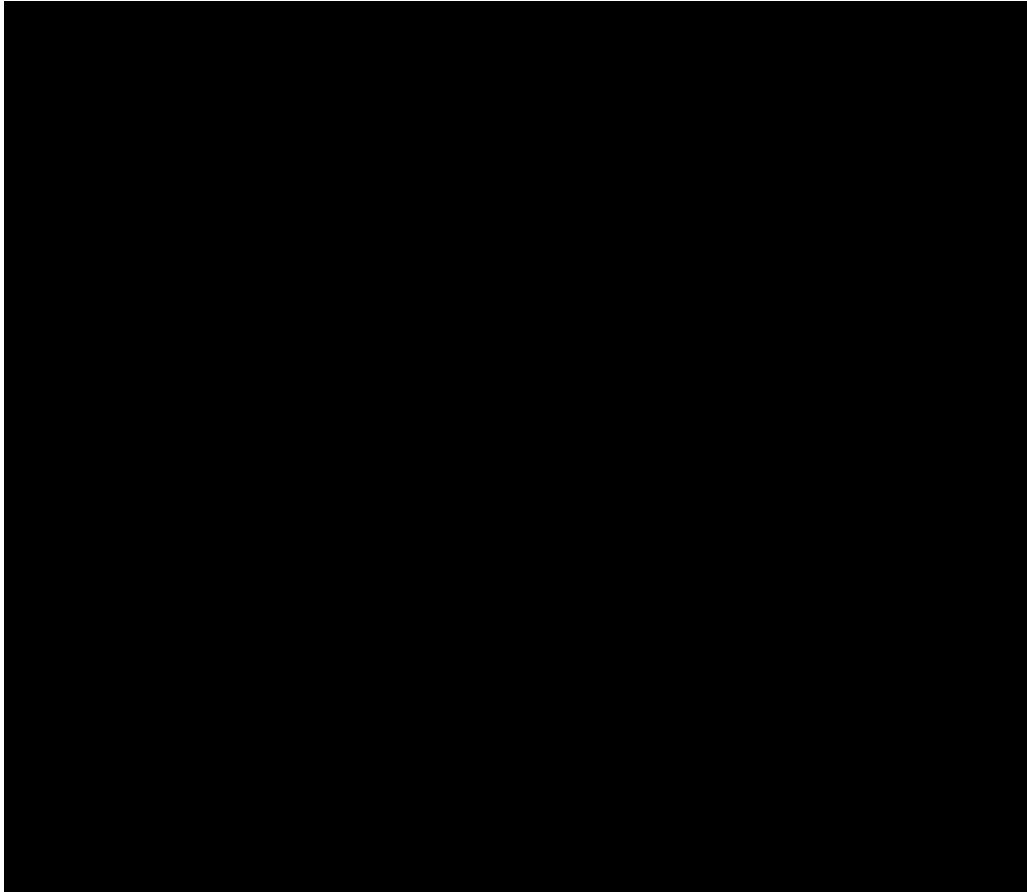
ESE Oy:n vähemmistöosuuden myynti – Lopullinen kaupan rakenne (1/2)



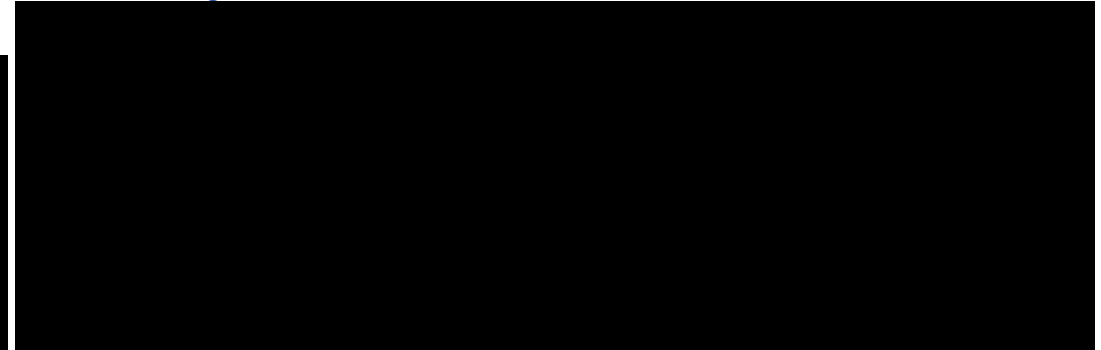
Vaiheet ennen osakkeiden kauppaa

1. ESE Oy perustaa uuden tytäryhtiön, Uusi ESE-Energia Oy:n.
2. ESE Oy siirtää liiketoimintakokonaisuuden (käytännössä kaikki varansa ja velkansa) ESE-Energia Oy:öön veroneutraalilla liiketoimintasiirrolla (EVL 52 d §).
 - Liiketoimintasiirto toteutetaan kirjanpidossa käyvin arvoin ja verotuksessa jäljellä olevien hankintamenojen mukaisesti.
 - Käyvän arvon ja kirjanpitoarvojen erotus tuloutuu kirjanpidossa ja kasvattaa ESE Oy:n jakokelpoisia varoja.

ESE Oy:n vähemmistöosuuden myynti – Lopullinen kaupan rakenne (2/2)

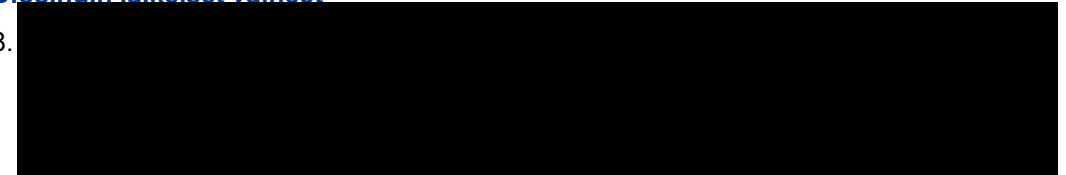


Vaiheet closingissa



Closingin jälkeiset vaiheet

8.



Huomiot

1) Lainsäädäntöehdotuksen mukaan varainsiirtovero laskee 12.10.2023 1,6%:sta 1,5%:iin. Ehdotusta ei ole vielä hyväksytty eduskunnassa.





Projekti Päämaja

Tilannekatsaus

Mikkelin kaupunginhallitus

KPMG Deal Advisory & Legal Services

LUOTTAMUKSELLINEN LUONNOS

18.10.2023

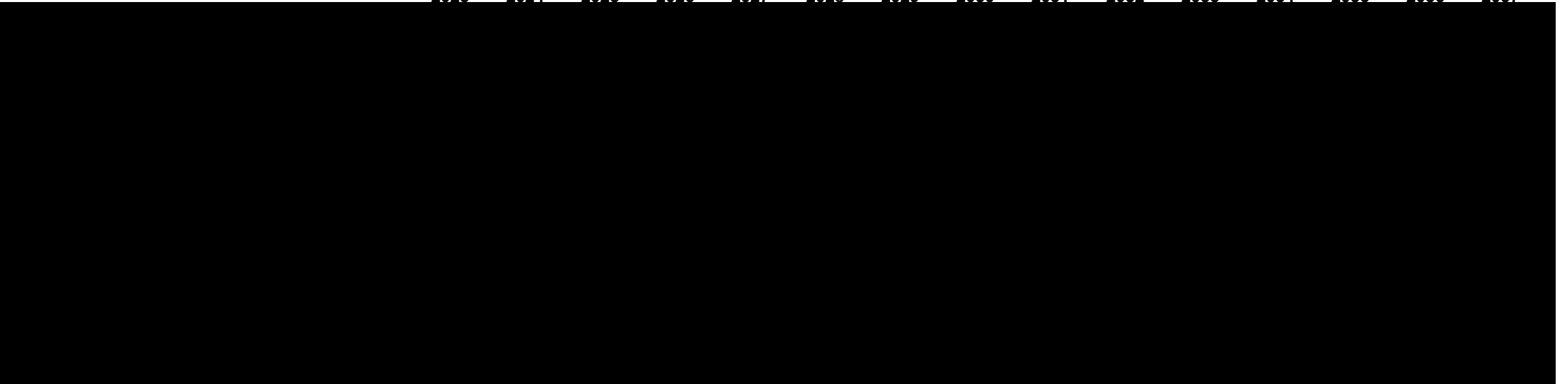
Liiketoiminta- suunnitelmasta ja tariffeista

Osakassopimuksen liitteeksi tuleva liiketoimintasuunnitelma

Kaukolämpöliiketoiminta

1 Kaukolämpöliiketoiminta / tuotanto

2023 2024 2025 2026 2027 2028 2029 2030 2031 2032 2033 2034 2035 2036 2037



Osakassopimus:

Osapuolet sopivat, että ESE-Konsernin kaukolämpötariffit määräytyvät soveltuvien Lakien ja säännösten sekä tässä esitettyjen rajoitusten mukaisesti liiketoimintasuunnitelmaa noudattaen, kuitenkin seuraavasti;

- (i) hinnoittelutaso noudattaa erillisessä liitteessä listattuja Etelä-Suomessa toimivien kaukolämpötoimintaa harjoittavien jakeluyhtiöiden kaukolämpöverkkojen ("DH") keskiarvohintoja;
- (ii) keskiarvohinnat perustuvat Energiateollisuus ry:n, Finsk Energiaindustri rf, tällä hetkellä julkaistuun 15 asunnon rivi-/kerrostalon kaukolämmön hintatilastoon. (Tällä hetkellä seuraavalla sivustolla: https://energia.fi/uutishuone/materiaalipankki/kaukolammon_hintatilasto.html#material-view);
- (iii) kaukolämmön DH kokonaishintaa (suomeksi: Kokonaishinta (energia+tehomaksu)) käytetään hintana, johon Yhtiön ja/tai ESE-Konsernin DH hintoja verrataan;
- (iv) tariffimuutokset tehdään Liiketoimintasuunnitelman mukaisesti edellyttäen, että mikäli Liiketoimintasuunnitelman mukainen tariffimuutos johtaisi hintaan, joka olisi yli 2 % alempi ("**Alaraja**") tai yli 2 % ylempi ("**Yläraja**") kuin edellä kohtien (i) – (iii) mukaisesti määritetty keskiarvoinen DH kokonaishinta, hinta asetetaan kuitenkin Alarajaan vähimmäishintana ja Ylärajaan enimmäishintana; ja
- (v) Jos DH keskihintojen vertailuarvoa ei ole enää saatavilla tai se menettää luotettavuutensa, Osapuolet sitoutuvat hyvässä uskossa sopimaan soveltuvan uuden vertailuarvon käyttöön otosta tähän tarkoitukseen.

Sähköverkkoliiketoiminta

2 Sähköverkkoliiketoiminta

2023 2024 2025 2026 2027 2028 2029 2030 2031 2032 2033 2034 2035 2036 2037



Osakassopimus:





Mikkelin kaupunki

Projekti Päämaja

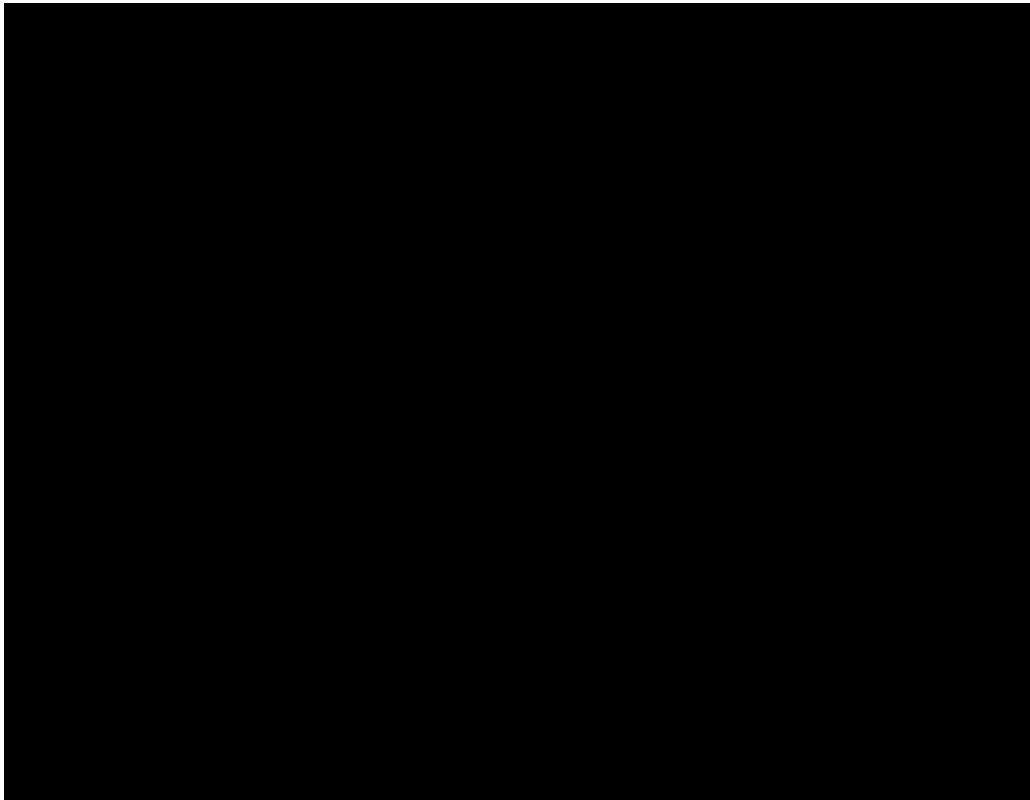
Kaupunginhallitus

KPMG Deal Advisory

LUOTTAMUKSELLINEN

14. elokuu 2023

ESE Oy:n vähemmistöosuuden myynti – kaupan rakenne ja ESE Oy:n oman pääoman kasvattaminen (1/2)



Tausta

[Redacted text under Tausta]

Vaiheet

[Redacted text under Vaiheet]



Projekti Päämaja

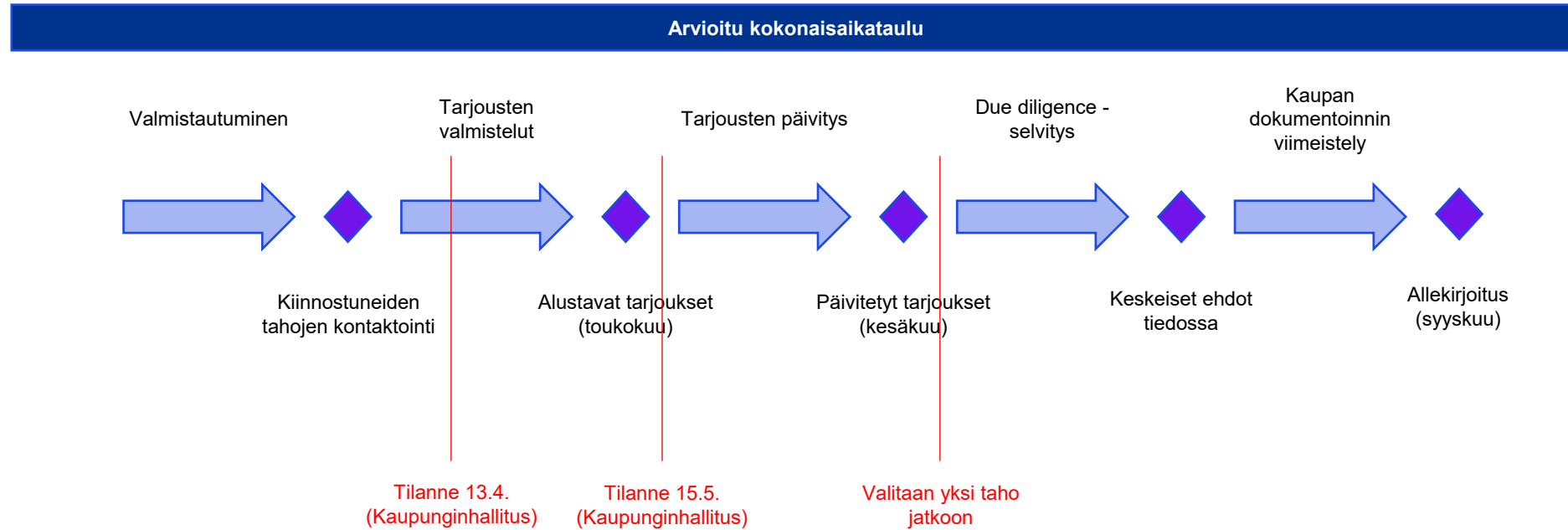
Tilannekatsaus - päivitetyt tarjoukset

KPMG Deal Advisory & Legal Services

LUOTTAMUKSELLINEN LUONNOS

19.6.2023

Yleiskuva aikataulusta



Yhteenveto kontaktoinnista

Kontaktoituja tahoja



- Toimitettu lyhyt markkinointiesite ja salassapitositoumus


Salassapitositoumus allekirjoitettu ja varsinainen materiaali toimitettu

22

- Toimitettu sijoitusmuistio ja ohjeistus alustavan tarjouksen tekemiseksi sekä lisätietoja prosessista. Lisäksi toimitettu hold harmless -kirje
- Hold harmless -kirjeen palauttaneille tahoille (10 kpl) toimitettu taloudellinen malli
- Lisäksi halukkaiden hold harmless -kirjeen palauttaneiden tahojen kanssa järjestetty tarkempi keskustelu huhti-toukokuun aikana (9 kpl) sekä vastattu tahojen toimittamiin lisäkysymyksiin

Tahot, jotka ovat jättäneet indikatiivisen tarjouksen

9

- Yhtiö ja toimiala pääsääntöisesti kiinnostava
- 
- 9 tahoja jättänyt tarjouksen, lisäksi 2 muuta tarjousta

Tahot, jotka ovat jättäneet päivitetyn tarjouksen

4

- 
- 4 tahoja jättänyt määräaikaan mennessä prosessin mukaisen tarjouksen

Yhteenveto alustavista tarjouksista – osakemyynti

Erä / m€	abrtn 8.0x	abrtn 8.5x					Kommentit:
Osakemyynti (49 %)							
Velaton arvo (100 %)							
Vähennetään: ESE:n nettovelat ⁽¹⁾							
Josta korollista ulkoista velkaa (+)							
Josta osakaslainaa Mikkelin kaupungille (+)							
Jos rahaa ja pankkisaamisia (-)							
Erutus: ESE:n oman pääoman arvo (100 %)							
49 % osuus Mikkelille kauppahintana							

Saatujen tarjousten pohjalta ja kauppahinnan osalta abrtn on paras vaihtoehto Mikkelin kaupungin kannalta.

(1) [Redacted]
 (2) [Redacted]

Yhteenveto alustavista tarjouksista – uudelleenrahoitus

Erä	abrtn 8.0x	abrtn 8.5x					Kommentit:
Uudelleenrahoitus							
Uusi nostettava lainakokonaisuus							
Vähennetään: vanhojen ulkoisten lainojen takaisinmaksu							
Vähennetään: Mikkelin osakslainojen takaisinmaksu ⁽¹⁾							
Vähennetään: pääomanpalautus osakkaille							
Josta Mikkelin kaupungin osuus (51 %)							
Erotus: nettolisäys vieraaseen pääomaan							
Yhteensä							
49 % osuus Mikkelille kauppahintana							
51 % osuus pääomanpalautuksesta							
Mikkelin kaupungin osakslainan takaisinmaksu ⁽¹⁾							
Summa: yhteensä Mikkelille kaupasta ja uudelleenrahoituksesta							

*Ancala/LRE-konsortion tarjous oli kokonaistaloudellisesti vertailuryhmän alhaisin, jonka vuoksi sitä ei oltu huomioitu osana lopullista vertailua.

Saatujen tarjousten pohjalta voidaan todeta, että kaikki tarjoukset sisältävät vähintään markkinaehtoisen uudelleenrahoituspaketin. Näkemyksemme mukaan Mikkelin kaupungin tai ESE:n etu ei edellytä suurinta velkatasoa vaan markkinaehtoisen yhtiön pääomituksen.





























(1) [REDACTED]

Kaupunginvaltuuston päätös 20.3.2023

 Korkea

 Melko korkea

 Keskinertainen

Kohta / Vastaavuus kaupunginvaltuuston päätökseen	abrdn	[REDACTED]	[REDACTED]
Mahdollisimman korkea myyntihinta			
Keskeisistä ehdoista sopiminen (osakassopimus ja kauppakirja)			
Strateginen kumppani, jonka tarkemmat määritelmät ovat:			
Aittoa lisäarvoa johtamiseen esim. toimialaosaamisella ja laajoilla kontakteilla			
Pitkä sijoitushorisontti			
Toiminnan ja strategisten hankkeiden kehittäminen myös kaupan jälkeen			
Sitoutuminen ESG- eli vastuullisuusraportointiin			
[REDACTED]			
Yhtiön pitkäjänteinen kehittäminen			
Osakassopimuksen pääkohdat			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			

SPA, SHA ja exclu -kommentit

Kommentit - SPA, SHA ja Exclusivity Agreement

ABRDN

Yleisesti ottaen hyvin kohtuulliset mark-upit. [REDACTED]

[REDACTED]

SPA:n osalta mark-up oli myös hyvin kohtuullinen; lisätty tietyt perustavanlaatuisia vakuutuksia (nämä hyvin tavanomaisia), kaupan ehdollisuus KKV:n hyväksynnälle sekä lista asioista, joita yhtiön tulee noudattaa SPA:n allekirjoituksen ja täytäntöönpanon välissä. [REDACTED]

[REDACTED]

Kokonaisuus: selvästi näistä kolmesta vaihtoehdosta lähinnä valmista oleva paketti.

[REDACTED]

Ovat lähtökohtaisesti valmiit W&I-vakuutukseen, joissa myyjä

[REDACTED]

[REDACTED] myös KKV:n hyväksyntä closingin ehtona sekä lista asioista, joita signingin ja closingin välillä saa tehdä.

[REDACTED]

Kokonaisuus: edellyttää runsaasti muokkauksia ja näin ollen neuvotteluja.

[REDACTED]

SPA:han lisätty täytäntöönpanon edellytykseksi mm. KKV:n hyväksyntä ja tavanomaiset raamit signingin ja closingin väliselle toiminnalle (tosin lyhyt lista). Myyjien vakuutuksiin lisätty jonkin verran laajennuksia ja ostajan vakuutuksiin poistoja. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Kokonaisuus: edellyttää runsaasti muokkauksia ja näin ollen neuvotteluja. Kokonaisuutena potentiaalisesti näistä kolmesta tarjoajasta eniten työtä ja neuvotteluja edellyttävä kandidaatti.

Saatujen tarjousten pohjalta voidaan todeta, että abrdn:n esittämät ehdot ovat kokonaisvaltaisesti edullisimmat Mikkelin kaupungille.

SPA

ABRDN

- Signingin ja closingin välisen ajan rajoitukset, jotka koskevat kaikkia konserniyhtiöitä (tavanomaisia rajoituksia)
- Kilpailuviranomaiselta haettava hyväksyntä kaupalle
- CP, jonka mukaisesti Abrdn:lla ei ole velvollisuutta saattaa kauppaa päätökseen, mikäli KKV ei anna hyväksyntää kaupalle

[REDACTED]

- Tavanomaisia lisäyksiä myyjän vakuutuksissa, lisätty perustavanlaatuiset vakuutukset

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- Perustavanlaatuisten vakuutusten lisääminen
- Closing 15 pv ennakkoehtojen täyttymisestä – tämä sinänsä kohtuullinen ehto
- Ehdotetaan konserniyhtiöitä koskevia toimintarajoituksia signingin ja closingin väliselle ajalle, nämä sinänsä tavanomaisia

[REDACTED]

[REDACTED]

- Lisätty CP:t, joiden täytyminen on edellytyksenä sille, että ostaja on velvollinen tekemään kaupan: kaikki tarvittavat viranomaisluvut on saatu, Mikkelin kaupunki on hyväksynyt kaupan ja myyjän vakuutukset ovat totuudenmukaiset closing-päivänä. Myyjien vakuutuksiin liittyvää ennakkoehtoa ei ole Abrdn:n kauppakirjaluonnoksessa.
- Lisätty long-stop date
- Lisätty konserniyhtiöitä koskeva rajoitus harjoittaa vain tavanomaista liiketoimintaa signingin ja closingin väliselle ajalle (DD:n perusteella lisätään toimet, joihin tulee saada etukäteen lupa ostajalta)
- Lisäyksiä myyjän vakuutuksiin, jotka kuitenkin suurelta osin tavanomaisia

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]tä
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Tariffipolitiikka

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Osakkeiden siirto

- [REDACTED]

Muut

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

SHA / [REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Exclusivity agreement

ABRDN

- Yksinoikeus muutettu jatkumaan 13.10.2023 asti, jonka pidentämisestä voidaan keskustella tarvittaessa
- Poistettu kohta Abrdn:n velvollisuudesta raportoida DD-prosessin statuksesta
- Poistettu kohta, jonka mukaan yksinoikeus päättyy, mikäli viimeisiä kauppaa koskevia sopimuksia ei allekirjoiteta 29.9.2023 mennessä
- Yksinoikeus ei pääty, vaikka tarjous olisi tiettyä sovittavaa summaa alhaisempi (ainoastaan mikäli siitä johtuen ei päästä sopuun 5. päivän kuluessa)
- Yksinoikeus ei suoraan pääty, vaikka DD ei olisi valmis 1.9.2023 mikäli se ei johdu pelkästään ostajasta
- Välimesmenettelyn kieli voi olla myös englanti

- Lisätty maininta, että myös myyjä vastuussa siitä, että aikataulu toteutuu
- Yksinoikeus päättyy mikäli tarjous on **merkittävästi** vähemmän kuin tietty sovittava summa → tämä tulkinnanvarainen kohta, joka pahimmillaan voi
- Aikarajaa rahoitusta kauppaa varten pidennetty asti
- DD:n oltava valmis mukaan DD:n loppuunsaattaminen aikana ei heiltä todennäköisesti onnistu)

- Ostajan raportointivelvollisuutta DD:n edistymisestä muutettu alkamaan yksinoikeuden allekirjoittamispäivän sijaan

Sijoittajien esittely

Abrdn

Tarjouksesta

Vastike

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Keskeisiä oletuksia/ehtoja

- Tarjous pohjautuu yhtiön ennusteisiin, mutta sisältää lisäksi tarjoajan oletuksia liittyen yhtiön liiketoimintoihin (mm. energiantuotanto ja sähköjakelu). Muutoksista tulee keskustella sekä yhtiön että nykyisen omistajan kanssa.
- Tarjoaja aikoo rahoittaa kaupan omalla pääomalla. Lisäksi tarjous sisältää uudelleenrahoitukseen sekä investointeihin liittyvään lainafasiliteettiin liittyen tarjoajan oletuksia, joita tarjoaja olettaa päivittävänsä ja joista tarjoaja olettaa keskusteltavan prosessin seuraavassa vaiheessa.

- [REDACTED]

Muita huomioita

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Tarjoajasta

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- Abrdn:n viimeaikaisia sijoituskohteita Suomessa ovat olleet:
 - Loimua (ent. Elenia Lämpö), Riihimäen Kaukolämpö Oy, Auris Kaasunjakelu (reguloitu kaasunjakelu) ja Outokummun Energia.
 - Muita infrastruktuurialan sijoituskohteita Pohjois-Euroopassa ovat olleet Nordic Power (vesivoima), Rock Rail (raideliikenne) sekä Noordgastransport (kaasuputki).



Tarjouksesta

Vastike

- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]

Keskeisiä oletuksia/ehtoja

- [Redacted]
 - [Redacted]
 - [Redacted]
 - [Redacted]
 - [Redacted]
 - [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]

Tarjoajasta

- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]

[REDACTED]

Tarjouksesta

Vastike

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Keskeisiä oletuksia/ehtoja

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Muita huomioita

- [REDACTED]

[REDACTED]

Tarjoajasta

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]



Tarjouksesta

Vastike

- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]

Keskeisiä oletuksia/ehtoja

- Tarjoajan omia oletuksia ei ole tarkemmin eritelty.
- [Redacted]
- [Redacted]

Muita huomioita

- Tarjouksessa on esitelty kaikki neuvonantajat mahdolliseen dd-prosessiin liittyen.

Tarjoajasta

- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]



Mikkelin kaupunki

Valtuusto

KPMG Deal Advisory

LUOTTAMUKSELLINEN

12. kesäkuu 2023

Yhteenveto kontaktoinnista

- 1 Yhteenveto kontaktoinneista**
- 2 Yhteenveto tarjouksista**
- 3 Tarjoajista**
- 4 Aikataulusta**

1

Yhteenveto kontaktoinneista

Yhteenveto kontaktoinnista

Kontaktoituja tahoja

■

- Toimitettu lyhyt markkinointiesite ja salassapitositoumus

Salassapitositoumus allekirjoitettu ja varsinainen materiaali toimitettu

22

- Toimitettu sijoitusmuistio ja ohjeistus alustavan tarjouksen tekemiseksi sekä lisätietoja prosessista. Lisäksi toimitettu hold harmless -kirje
- Hold harmless -kirjeen palauttaneille tahoille (10 kpl) toimitettu taloudellinen malli
- Lisäksi halukkaiden hold harmless –kirjeen palauttaneiden tahojen kanssa järjestetty tarkempi keskustelu huhti-toukokuun aikana (9 kpl) sekä vastattu tahojen toimittamiin lisäkysymyksiin

Tahot, jotka ovat jättäneet indikatiivisen tarjouksen

8

- Yhtiö ja toimiala pääsääntöisesti kiinnostava
- [REDACTED]
- 8 tahoja jättänyt määräaikaan mennessä prosessin mukaisen tarjouksen, lisäksi 2 muuta tarjousta

2

Yhteenveto tarjouksista

Yhteenveto alustavista tarjouksista

Indikatiiviset tarjoukset, miljoonaa euroa	ABRDN	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Yhtiön velaton arvo	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Kuuma ryhmä
Keskustelujen jatkaminen

3

Tarjoajista

Abrdn

Tarjouksesta

Vastike

- [REDACTED]

Keskeisiä tietoja tarjoajasta

- Abrdn on maailmanlaajuinen sijoitusyhtiö [REDACTED]
- [REDACTED]
- Abrdn:n viimeaikaisia sijoituskohteita Suomessa ovat olleet:
 - Loimua (ent. Elenia Lämpö), Riihimäen Kaukolämpö Oy, Auris Kaasunjakelu (reguloitu kaasunjakelu) ja Outokummun Energia.
 - Muita infrastruktuurialan sijoituskohteita Pohjois-Euroopassa ovat olleet Nordic Power (vesivoima), Rock Rail (raideliikenne) sekä Noordgastransport (kaasuputki).

Muita huomioita

- Aberdeenin tiimiin kuuluu muun muassa [REDACTED]

[Redacted]

Tarjouksesta

Vastike

- [Redacted]

Keskeisiä tietoja tarjoajasta

- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]



Tarjouksesta

Vastike

- [Redacted]

Keskeisiä tietoja tarjoajasta

- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]

[Redacted]

Tarjouksesta

Vastike

- [Redacted]

Keskeisiä tietoja tarjoajasta

- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]

[Redacted]

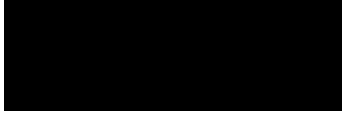
Tarjouksesta

Vastike

- [Redacted]

Keskeisiä tietoja tarjoajasta

- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]



Tarjouksesta

Vastike

- 

Keskeisiä tietoja tarjoajasta

- 

- 

- 
- 

Muut tarjoukset

Tarjouksista

[Redacted]

- [Redacted]

[Redacted]

- [Redacted]

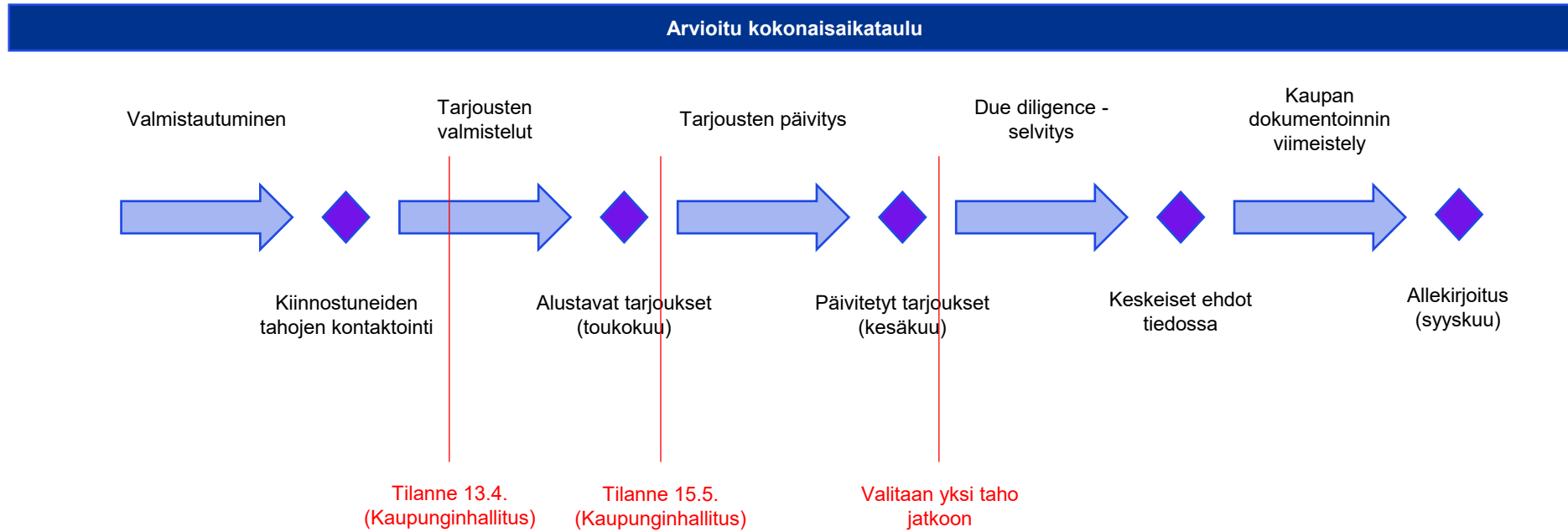
[Redacted]

- [Redacted]
- [Redacted]

4

Aikataulusta

Yleiskuva aikataulusta



Yleiskuva aikataulusta

1

- Aloitus, tammikuun alku
 - Sopimus allekirjoitettu
 - Aikataulu viimeistely
 - Materiaalipyyntö toimitettu kohdeyhtiölle
- Valmistautuminen, helmi-maaliskuussa
 - Pyydettyjen tietojen toimittaminen kohdeyhtiöstä
 - Markkinointimateriaalin valmistelu
 - Taloudellisen, verotuksellisen ja juridisen tukimateriaalin valmistelu
 - Luonnokset kauppakirjasta, osakassopimuksesta ja aiesopimuksesta
 - Datahuoneen valmistelu
 - Mahdollisten kumppanien listaaminen
- Esimarkkinointi, maaliskuussa
 - Ensimmäiset kontaktit
 - Lyhyen esitteen ja salassapitosopimuksen toimittaminen
- Markkinoinnin käynnistäminen, maaliskuun lopulla
 - Sijoitusmuistion ja prosessikirjeen toimittaminen (salassapitosopimuksen allekirjoittaneille)
 - Tapaamiset/keskustelut kontaktoitujen kanssa
- Indikatiiviset tarjoukset, huhtikuun loppu / toukokuun alku
 - Tarjousten vertailu ja mahdolliset lisätiedot
 - Päätös jatkoon valittavista

2

Alustava hintataso ja
"kuumaryhmä" selvillä

Yleiskuva aikataulusta

2

- Toinen tarjouskierros, Toukokuun puoliväli
 - Datahuoneen avaaminen
 - Kauppakirja-, osakassopimus- ja aiesopimusluonnoksen toimittaminen
 - Tapaamiset johdon ja/tai kaupungin kanssa
 - Kysymyksiin ja tietopyyntöihin vastaaminen
- Päivitetyt tarjoukset, kesäkuun puoliväli
 - Tarjousten vertailu ja mahdolliset lisätiedot
 - Päätös jatkoon valittavasta
 - Aiesopimuksen allekirjoitus

3

*Potentiaalisin
vähemmistöomistaja selvillä*

Yleiskuva aikataulusta

3

- Viimeistely, elo-syyskuussa
 - Valitun tahon due diligence –selvitykset
 - Tapaamiset johdon ja kaupungin kanssa
 - Kauppakirjan ja osakassopimuksen neuvottelu
 - Lisätietojen toimittaminen
 - Kaupungin päätöksenteko
 - Kauppahintalaskelma ja kaupan viimeistelyn suunnittelu
 - Allekirjoitus
 - Valitusaika
 - Toteutus

4

Kauppa toteutettu



Projekti Päämaja

Kysymyksiä ja vastauksia
kaupunginhallitukselle

KPMG Deal Advisory

LUOTTAMUKSELLINEN LUONNOS

29. toukokuu 2023

Kysymyksiä ja vastauksia

Tärkeä huomautus

- Kysymyksiin esitetyt vastaukset eivät ole KPMG:n näkemyksiä vaan Projekti Päämajaan liittyvistä indikatiivisista tarjouksista tai tarjoajien kotisivuilta kerättyjä tietoja.

Kysymyksiä ja vastauksia

Kauppaa käyvälle taholle (KPMG) ja edelleen ostajaehdokkaille esitettäviä kysymyksiä:

- Mitä ovat kunkin loppuvaiheeseen valitun tahon (6 tahoja) strategiset vahvuudet/osaamisalat, joilla täydentäisivät Esen osaamista?

- Päivityksenä prosessiin: kolmea tahoja joiden kanssa jatkettiin keskusteluita 15.5.2023 pidetyn kaupunginhallituksen kokouksen jälkeen päättivät jättäytyä pois prosessista. Jäljellä on siten alla esitetty ”kuuma ryhmä”
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- Aberdeenilla on monia sijoituksia Suomessa ennestään, mm. Riihimäen kaukolämpö, Outokummun Energia ja Loimua. Aberdeenilla on paljon kokemusta toimialalta, jonka lisäksi he voivat hyödyntää synergioita portfolioyhtiössään. [REDACTED]

Miten ko. tahot edistävät kestäväää kehitystä (taloudellinen, ekologinen, sosiaalinen ja kulttuurinen) toiminnassaan ja onko heillä tätä todistava sertifiikaatti?

- [REDACTED] on sitoutunut YK:n vastuullisen sijoittamisen periaatteisiin jo vuodesta 2012, sekä hiilineutraaliustavoitteisiin (vastuullisuus sijoitusstrategian keskiössä). Lisäksi he tukevat portfolioyhtiöitä vastuullisuusasioissa. [REDACTED] haluaa tukea yhtiön johtoa kestävässä kehityksessä
- [REDACTED] on meneillään oleva vastuullisuusohjelma (2022-2024) ja [REDACTED] sitoutuminen hiilineutraaliustavoitteisiin. Vastuullisuusraportti löytyy yhtiön kotisivuilta
- [REDACTED] laajuinen vastuullisuusohjelmansa (ESG)
- Aberdeen on myös sitoutunut ESG-tavoitteisiin (sijoitusstrategia) ja yhtiön kotisivuilta löytyy lisätietoja
- Etenkin [REDACTED] ja Aberdeenilta löytyy paljon lisätietoja aiheesta heidän kotisivuiltaan.

Kysymyksiä ja vastauksia

Onko yhtiöiden välillä selviä eroja vastuullisuuteen liittyvissä asioissa?

- Kts edellinen vastaus. Kaikki noudattavat vastuullisuustavoitteita

Mikä tekee erityisesti ESEstä kiinnostavan sijoituskohteen kunkin ostajaehdokkaan mielestä?

- Suomalaisen infrastruktuurin korkea laatu (esimerkkinä verkostojen ja tuotantolaitosten hyvä kunto)
- Sijainti ja hyödynnettävyys muiden portfolioyhtiöiden näkökulmasta (synergiat)
- Hyvin hoidettu kaupunkiyhtiö optimaalisessa ympäristössä (toimialan yleinen kehitys ja uudet hankkeet tarjoavat myös kasvumahdollisuuksia)
- Suomi on vakaa sijoitusympäristö

Mitä kehityskohteita kukin ostajaehdokas näkee ESEn nykyisessä liiketoiminnassa?

- [REDACTED] mainitsi esimerkkeinä uudet investoinnit, tehokkuuden kehittämisen (etenkin kaukolämpöpuolella) ja vastuullisuusstrategiassa avustamisen
- [REDACTED] mainitsi tarjouksessaan synergiahyötyjen läpikäynnin, maltillisen tariffipolitiikan, kaukolämpölaitoksen uusimisen noin 2050 ja panostamisen muihin kuin palamisella tapahtuvaan kaukolämmön tuotantoon
- ABRDN esitteli tarjouksessaan seuraavia asioita:
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]

Kysymyksiä ja vastauksia

Missä ESEn liiketoiminnan alueessa kukin ostajaehdokas näkee eniten kasvun mahdollisuuksia ja miten kukin taho lähtisi sitä hakemaan?

- Tarjouksissa oli yleisesti mainittu seuraavia asioita:
- Rahoitusehtojen parantaminen
- Kaukolämpöliiketoiminta, jossa olennaisia asioita olivat tehokkuuden parantaminen, uudet energiaratkaisut, pienemmät kustannukset esimerkiksi hukkalämmön ja pumppujen hyödyntämisen kautta
- ESG raportoinnin kehittäminen

Näkeekö ostajataho haasteita tehdä yhteistä liiketoimintaa kaupungin kaltaisen julkisoikeudellisen yhteisön kanssa ja onko toimijalla siitä aiempaa kokemusta?

- Ei, kaikilla on ennestään kokemusta julkisyhteisöjen kanssa toimimisesta

Jos kumppaniksi valitaan [REDACTED]

- [REDACTED]

Kysymyksiä ja vastauksia

Kysymyksiä kauppahinnasta

Ovatko kaikki finaalissa mukana olevat ostajaehdokkaat (3+3) valmiit maksamaan kauppahinnan rahana kaupantekohetkellä?

- Kyllä

Millä ehdoilla kauppahinta on laskettu. Sisältääkö se joitakin kohdeyhtiöön (tai konserniin tai osakkuusyhtiöihin) liittyviä vaatimuksia. Sellaisia voivat olla esimerkiksi tuloslaskelmaan, taseeseen, rahoituslaskelmaan tai toimintaan liittyvät seikat.

- [REDACTED]

- [REDACTED]

Onko kauppahintaa laskettaessa otettu huomioon [REDACTED]

- [REDACTED]

Kysymyksiä ja vastauksia

Kysymykset muista tuloutuksista:

Mitä muut tuloutukset ovat eriteltyinä.

- [REDACTED]

Millä aikataululla muut tuloutukset on tarkoitus suorittaa.

- [REDACTED]

Onko muut tuloutukset tarkoitus maksaa rahalla.

- [REDACTED]

Ovatko muut tuloutukset sellaisia, että Mikkelin kaupunki voisi ne tulouttaa ilman tehtävää yrityskauppaa.

- Ei. [REDACTED]
[REDACTED]

Ovatko muut tuloutukset kauppahintaa, vai ehkä kaupungin omien varojen tuloutusta kassaan.

- Muut tuloutukset liittyvät mahdolliseen rahoitusjärjestelyyn

Kysymyksiä ja vastauksia

Esitystapa ja tulosvaikutus kaupungin talouteen:

Onko oikein, että tarjoukset asetetaan järjestykseen kokonaistuloutuksen mukaan. Olisiko oikeampaa, että järjestys on kauppahinnan mukainen.

- Vastaavissa Suomessa toteutetuissa järjestelyissä rahoitusjärjestely on toteutettu joko kaupanteon yhteydessä tai sen jälkeen, joten tästä näkökulmasta on arvioitu mahdollista kokonaistuloutusta.

Mitkä ovat kokonaistuloutuksen (kauppahinta + muut tuloutukset) vaikutukset kaupungin tuloslaskelmaan, taseeseen ja rahoituslaskelmaan.

- Kaupunki saa kassaan tuloutusta vastaavan määrän rahaa. [REDACTED]

Erityiskysymykset [REDACTED]:

Mikäli tarjouksenne hyväksytään:

Oletteko valmiit muuttamaan [REDACTED]

Miten varmistetaan, että [REDACTED] hallitukseen valitaan Mikkelin kaupungin [REDACTED] esittämiä henkilöitä omistussuutta vastaava määrä.

Miten varmistetaan, että edellä sanotuilla vaateilla on yhtiökokouksessa riittävä kannatus.

- Keskustellaan myöhemmässä vaiheessa, esimerkiksi konsortion ja yhtiön/kaupungin välisissä tapaamisissa.

Projekti Päämaja

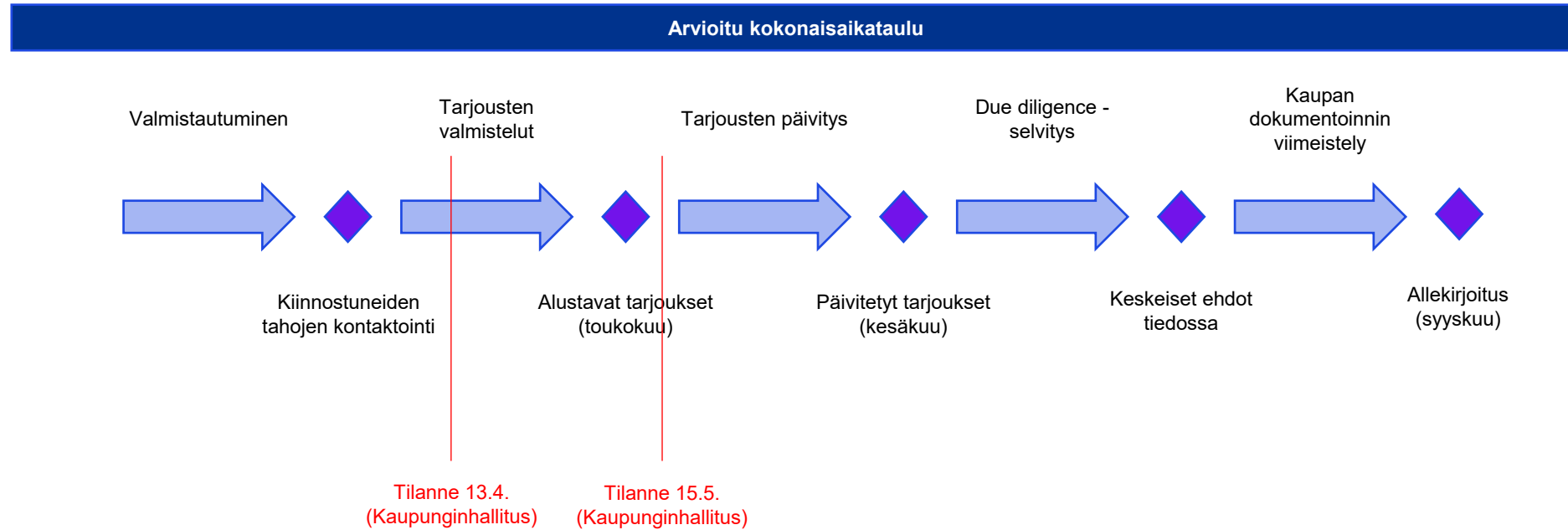
Tilannekatsaus - alustavat tarjoukset

KPMG Deal Advisory

LUOTTAMUKSELLINEN LUONNOS

15. toukokuu 2023

Yleiskuva aikataulusta



Yhteenveto kontaktoinnista

Kontaktoituja tahoja



- Toimitettu lyhyt markkinointiesite ja salassapitositoumus


Salassapitositoumus allekirjoitettu ja varsinainen materiaali toimitettu

22

- Toimitettu sijoitusmuistio ja ohjeistus alustavan tarjouksen tekemiseksi sekä lisätietoja prosessista. Lisäksi toimitettu hold harmless -kirje
- Hold harmless -kirjeen palauttaneille tahoille (10 kpl) toimitettu taloudellinen malli
- Lisäksi halukkaiden hold harmless –kirjeen palauttaneiden tahojen kanssa järjestetty tarkempi keskustelu huhti-toukokuun aikana (9 kpl) sekä vastattu tahojen toimittamiin lisäkysymyksiin

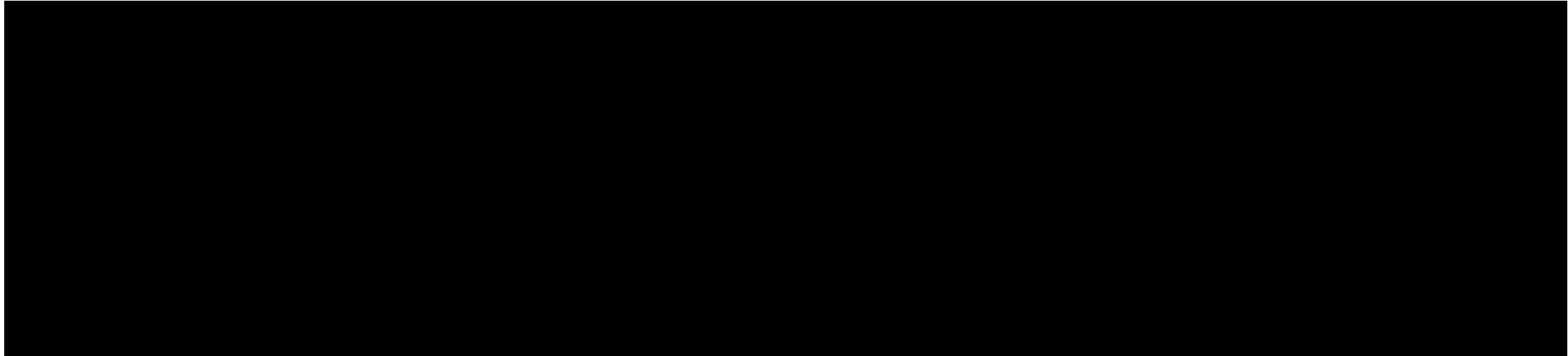
Tahot, jotka ovat jättäneet indikatiivisen tarjouksen

8

- Yhtiö ja toimiala pääsääntöisesti kiinnostava

- 8 tahoja jättänyt määräaikaan mennessä prosessin mukaisen tarjouksen, lisäksi 2 muuta tarjousta

Yhteenveto alustavista tarjouksista

Indikatiiviset tarjoukset, miljoonaa euroa	ABRDN	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
--	-------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------



[Redacted]

Tarjouksesta

Vastike

- [Redacted]

Keskeisiä oletuksia/ehtoja

[Redacted]

Tarjoajasta

- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]

[REDACTED]

Tarjouksesta

Vastike

- [REDACTED]

Keskeisiä oletuksia/ehtoja

- [REDACTED]

Muita huomioita

- Konsortion neuvonantajana hankkeessa toimi [REDACTED]
- [REDACTED]

Tarjoajasta

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

[Redacted]

Tarjouksesta

Vastike

[Redacted]

Keskeisiä oletuksia/ehtoja

[Redacted]

Muita huomioita

[Redacted]

Tarjoajasta

- [Redacted]

[REDACTED]

Tarjouksesta

Vastike

[REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]

Keskeisiä oletuksia/ehtoja

[REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]

Muita huomioita

- Vaubanin neuvonantajana hankkeessa toimii [REDACTED]
- [REDACTED] on lisäksi sopinut alustavasti jo muista neuvonantajista.
- [REDACTED]

Tarjoajasta

- [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]

[REDACTED]

Tarjouksesta

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- Infranoden neuvonantajana hankkeessa on [REDACTED]



Tarjouksesta

Vastike

- [Redacted]

Keskeisiä oletuksia/ehtoja

- [Redacted]

Tarjoajasta

- [Redacted]



Tarjouksesta

Vastike

- [Redacted]

Keskeisiä oletuksia/ehtoja

- [Redacted]

Muita huomioita

- [Redacted]

Tarjoajasta

- [Redacted]

Muut tarjoukset



Tarjouksista

[Redacted text block]

[Redacted text block]

Ehdotus prosessin jatkosta

Valitaan seuraavalle tarjouskierrokselle (tietyin tarkennuksin tarjouksiin)

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Kilpailutetaan seuraavia saatuja tarjouksia

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Ei jatketa

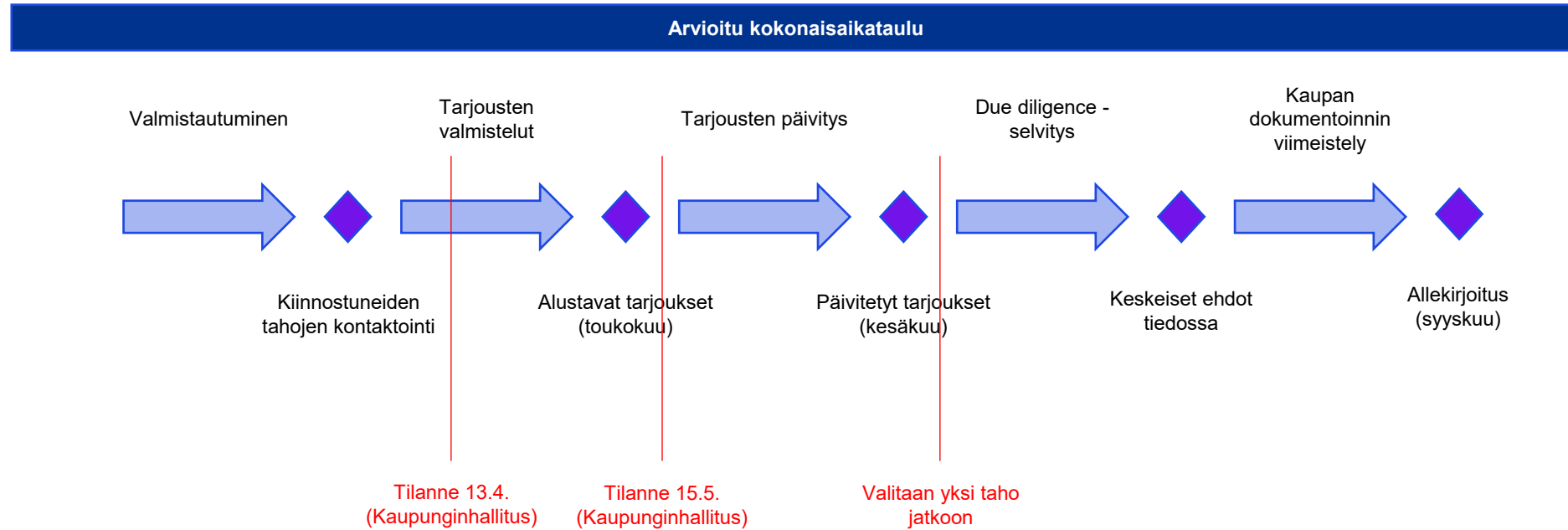
[REDACTED]
[REDACTED]

Päätösehdotus

Seuraavasta vaiheesta

- Valituille tahoille annetaan lisätietoina:
 - Kauppakirjan ja osakassopimuksen luonnokset
 - Tapaaminen yhtiön johdon ja kaupungin kanssa
 - Yhtiötä koskevaa yksityiskohtaista taloudellista, verotuksellista, juridista yms. tietoja
- Vaiheen lopussa toimitettavien päivitettyjen tarjousten tulisi sisältää:
 - Päivitetty tarjous
 - Kommentoitu kauppakirja ja osakassopimus
 - Varmistus, että tarjoajalla on olemassa resurssit järjestelyssä etenemiseen tavoitellussa aikataulussa
- Päivitettyä tarjousta pyydetään noin kesäkuun puoleen väliin mennessä
- Päivitettyjen tarjousten perusteella valitaan yksi taho jatkamaan järjestelyä Mikkelin kaupungin kanssa

Yleiskuva aikataulusta



Mikkelin kaupunki

Konserni- ja elinvoimajaosto

LUOTTAMUKSELLINEN

—

8.3.2023

KPMG Oy Ab

Sisällysluettelo

- 1 Taustaa ja energiatyöryhmästä**
- 2 Osakassopimuksen pääkohdista**
- 3 Arvostus ja myytävästä osuudesta**
- 4 Mahdollisista kumppaneista**
- 5 Aikataulusta**

01

Taustaa ja energiatyöryhmästä

Energiatyöryhmässä kartoitettiin useita vaihtoehtoja

Vaihtoehdot	Vahvuudet ja mahdollisuudet	Heikkoudet ja riskit
[Redacted]	<ul style="list-style-type: none"> [Redacted] [Redacted] 	<ul style="list-style-type: none"> [Redacted] [Redacted] [Redacted]
[Redacted]	<ul style="list-style-type: none"> [Redacted] [Redacted] 	<ul style="list-style-type: none"> [Redacted] [Redacted] [Redacted]
[Redacted]	<ul style="list-style-type: none"> [Redacted] 	<ul style="list-style-type: none"> [Redacted] [Redacted] [Redacted]
[Redacted]	<ul style="list-style-type: none"> [Redacted] [Redacted] [Redacted] 	<ul style="list-style-type: none"> [Redacted] [Redacted] [Redacted]

Energiatyöryhmässä kartoitettiin useita vaihtoehtoja

Etelä-Savon Energian vähemmistöosuuden myynti

Kuvaus

- Kaupunki myy vähemmistöosuuden ESE:n osakkeista ulkopuoliselle taholle (sijoittaja tai teollinen toimija).

Toteutettavuus

- Huutokauppaprosessi, jolla saavutetaan kaikki kiinnostuneet tahot.
- Energia-alan vahva markkinatilanne ja sijoittajien kiinnostus puoltavat ajoitusta.
- Riittävän poliittisen tuen saavuttaminen ensisijaista.

Vastike

- [REDACTED]

Muut vaikutukset

- Saatua tuloutusta on mahdollista hyödyntää esimerkiksi kaupungin muihin hankkeisiin.
- Uusi omistajakumppani tuo mukanaan osaamista yhtiön hallintaan ja johtamiseen.

Vahvuudet ja mahdollisuudet

- Uudella vähemmistöomistajalla tulisi olla kokemusta energia-alalta ja yhteisomistustilanteista, mikä terävöittäisi yhtiön toimintaa.
- Infrastruktuurisijoittajat ovat tyypillisesti pitkän aikavälin sijoittaja ja omistuksen aikana sijoittaja/teollinen taho pyrkii kehittämään yhtiön liiketoimintaa ja kasvattamaan sen arvoa.
- Kaupungin omistukseen liittyvä riski pienenesi myydyn osuuden verran.

Heikkoudet ja riskit

- Saavutetaanko vähemmistöosuuden myynnille riittävää poliittista tukea?
- Omistajien välille tehty osakassopimus tulee jatkossa sitomaan kaikkia osapuolia ja sen avulla tullaan määrittelemään liiketoiminnan suuntaviivat.

02

Osakassopimuksen pääkohdista

Osakassopimuksen pääkohdat 1(3)

Pääkohdat	Huomioitavat asiat
1 [REDACTED]	[REDACTED]
2 Liiketoimintasuunnitelma	• [REDACTED]
3 Päätöksenteko	[REDACTED]

Osakassopimuksen pääkohdat 2(3)

Pääkohdat	Huomioitavat asiat
	<ul style="list-style-type: none"> [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
4 Rahoitus	<ul style="list-style-type: none"> [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
5 Velkataso	<ul style="list-style-type: none"> [REDACTED]
6 Osingonjako	<ul style="list-style-type: none"> [REDACTED]
[REDACTED]	<ul style="list-style-type: none"> [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Osakassopimuksen pääkohdat 3(3)

Pääkohdat	Huomioitavat asiat
	<ul style="list-style-type: none"> [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
8 Tiedonantovelvollisuus	<ul style="list-style-type: none"> [REDACTED] [REDACTED]
9 Osakkeiden luovutus	<ul style="list-style-type: none"> [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
10 Sopimussakko	<ul style="list-style-type: none"> [REDACTED]
11 Sovellettava laki ja riitojen ratkaisu	<ul style="list-style-type: none"> [REDACTED] [REDACTED]

03

Arvostus ja myytäväästä osuudesta

Myytävästä osuudesta

Vaihtoehto	Kuvaus	Kaupungin saama kertatuloutus	Huomioitavat asiat
1. Kaupungilla 60 % omistus järjestelyn jälkeen (myyty osuus yhtiöstä 40 %)	<p>Mikkelin kaupunki myy osan emoyhtiön osakkeista, mutta säilyy enemmistöomistajana.</p> <p>Omistajien välinen osakassopimus on keskeisessä asemassa kaupan hinnoittelussa.</p>	~130 M€ - 150 M€	<ul style="list-style-type: none"> — Kaupunki saa myynnistä myytyä osuutta vastaavan kertavastikkeen, jonka suuruuteen vaikuttaa mm. se, miten vähemmistöomistajan ja kaupungin välinen osakassopimus laaditaan ja kuinka suuri mahdollisuus vähemmistöomistajalla on vaikuttaa yhtiön hallintoon ja johtamiseen. — Kilpailullisen asetelman ja osakassopimuksen ansiosta ns. vähemmistöalennus pystytään pienentämään tai välttämään kokonaan. — Kaupungilla säilyy kontrolli yhtiöstä ja määräysvalta yhtiön johtamisen suuntaviivoista, kuten liiketoimintasuunnitelmasta ja sen toteutuksesta ja rajoituksista (koskien esim. investointi- ja hinnoittelupolitiikkaa). Uusi omistajakumppani tulee kuitenkin esittämään osakassopimukseen kirjauksia, joissa yhtiön johtamisperiaatteista sovitaan (käsitelty jäljempänä tässä selvityksessä). — Kaupungin saama vuosittainen tuloutus yhtiöstä laskee myydyin osuuden verran. — Kaupunki pystyy hajauttamaan omistukseen liittyvää riskiä. Tämänhetkinen markkinatilanne tukee kaupan ajoitusta ja on mahdollista, että tulevaisuudessa markkinatilanne muuttuu esimerkiksi arvostustasojen osalta selkeästi heikommaksi.
2. Kaupungilla 51 % omistus järjestelyn jälkeen (myyty osuus yhtiöstä 49 %)	<p>Mikkelin kaupunki myy osan emoyhtiön osakkeista ja jää edelleen enemmistöomistajaksi.</p> <p>Omistajien välinen osakassopimus on keskeisessä asemassa kaupan hinnoittelussa.</p>	~160 M€ - 185 M€	<ul style="list-style-type: none"> — Kaupunki saa myynnistä myytyä osuutta vastaavan kertavastikkeen, jonka suuruuteen vaikuttaa mm. se minkälaista osakassopimusta kaupunki vaatii. — Kaupunki on edelleen suurin omistaja, jolloin sen vaikutusmahdollisuudet säilyvät samanlaisina kuin yllä ja osakassopimus antaa myös vähemmistöomistajalle mahdollisuuden vaikuttaa päätöksentekoon. — Poikkeustilanteissa enemmistöomistajalla on kuitenkin lopullinen päätöksentekovalta, jolloin osakassopimuksen ehdot eivät välttämättä enää päde (esim. ennakoitua selvästi heikompi taloudellinen suoriutuminen ja maksuvaikeudet). — Tiettyihin yhtiökokouspäätöksiin vaaditaan 2/3 enemmistö, joten kaupungilla ja vähemmistöomistajalla säilyy veto-oikeus näihin päätöksiin. Toisaalta osakassopimukseen voidaan kirjata lisäehtoja, joilla vähemmistöomistajan asemaa turvataan määräenemmistöpäätösten suhteen.
3. Kaupungilla 40 % omistus järjestelyn jälkeen (myyty osuus yhtiöstä 60 %)	<p>Mikkelin kaupunki myy suurimman osan emoyhtiön osakkeista ja jää vähemmistöomistajaksi.</p>	~200 M€ - 220 M€	<ul style="list-style-type: none"> — Kaupunki saa myynnistä myytyä osuutta vastaavan kertavastikkeen, jonka suuruuteen vaikuttaa mm. se minkälaista osakassopimusta kaupunki vaatii. — Kaupunki olisi vähemmistöomistajana ja sen vaikutusmahdollisuudet yhtiön johtamisen osalta pienenevät osakassopimuksen kuitenkin antaessa kaupungille mahdollisuuden vaikuttaa päätöksentekoon. Kuitenkin poikkeustilanteissa enemmistöomistajalla on lopullinen päätöksentekovalta, jolloin osakassopimuksen ehdot eivät välttämättä enää päde (esim. ennakoitua selvästi heikompi taloudellinen suoriutuminen ja maksuvaikeudet). — Lisäksi kaupungilla säilyisi yli 40 % omistus yhtiöstä, jolloin tiettyihin yhtiökokouspäätöksiin sillä olisi edelleen veto-oikeus.
Johtopäätös ja suositus	Mikäli Mikkelin kaupunki harkitsee vähemmistöosuuden myyntiä, tulisi myytävän osuuden olla lähtökohtaisesti mitoitettu a) tuloutuksen tarpeen ja b) vähemmistön päätäntävällän mukaan. Esitetyllä rakenteella arvioimme, että myytävän osuuden tulisi olla 40-49 %.		

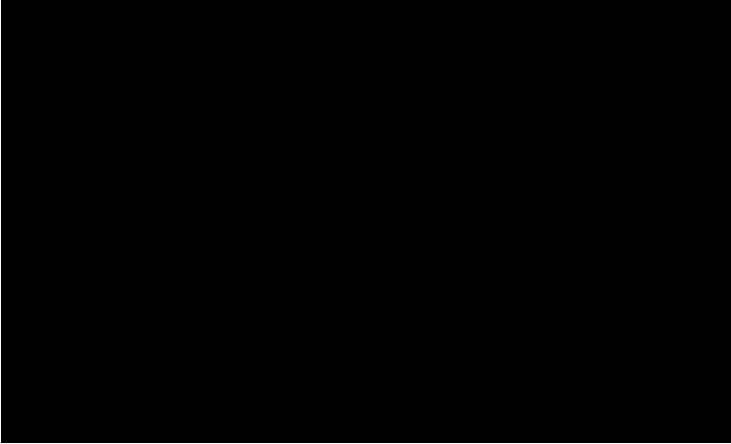
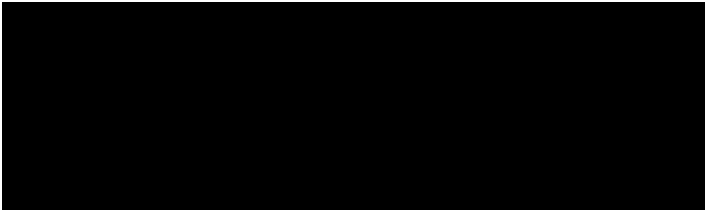
04

Mahdollisista kumppaneista

Mahdollisista kumppaneista 1(2)

Kriteeri	Huomioitavat asiat
Sijoittajan toimialakokemus	<ul style="list-style-type: none"> — Onko sijoittajalla aiempaa toimialakokemusta sähkönsiirrosta säännellyssä ympäristössä, kaukolämmöstä ja energiatuotannosta sekä niiden pitkäjänteisestä kehittämisestä ja investoinneista. — Kuinka monta vastaavaa sijoitusta sijoittaja on aiemmin tehnyt. — Sijoittajan mahdollisten avainhenkilöiden identifiointi ja henkilöiden toimialakokemus.
Sijoittajan kokemus sijoituksista julkisen sektorin omistamiin yhtiöihin	<ul style="list-style-type: none"> — Onko sijoittajalla kokemusta toimimisesta julkisen sektorin omistamien yhtiöiden kanssa. — Onko sijoittaja mukana tai ollut mukana saman toimialan tai vastaavan tyyppisen toimialan julkisen sektorin yhtiöissä.
Sijoittajan hallinnoiman rahaston kokoluokka (sijoitusten kokoluokka)	<ul style="list-style-type: none"> — Rahaston on oltava riittävän suuri, jotta sijoituksen kokoluokka ei asetu esteeksi sijoitukselle hinnan mahdollisesti noustessa huutokauppaprosessissa. — Rahaston koko vaikuttaa myös siihen miten joustavasti sijoittajan on mahdollista tehdä lopullinen sitova sijoituspäätös.
Sijoittajan kansainvälisyys/alueellinen keskittyminen	<ul style="list-style-type: none"> — Keskittykö rahasto tietylle maantieteelliselle alueelle vai tekeekö se sijoituksia laajemmin. — Esimerkiksi keskittykö rahasto pohjoismaisiin tai eurooppalaisiin sijoituksiin tai laajemmin länsimaalaisiin sijoituskohteisiin. — Minkämaalainen sijoittaja on (esim. Pohjoismaat, Länsi-Eurooppa, länsimaat laajemmin).
Vastuullisuudesta (esim. ESG tai PE-alaan liittyvät ryhmät/standardit)	<ul style="list-style-type: none"> — Noudattaako sijoittaja esim. ESG-periaatteita (Environmental, Social, Governance) sijoitustoiminnassaan johdonmukaisesti. — Onko sijoittajalla ilmastoon liittyviä erityisiä vaatimuksia tai tavoitteita sijoituskohteiltaan. — Mikä on sijoittajan tyypillinen sijoitushorisontti.
Tietoa varoista, joita sijoittaja hallinnoi (rahastoon sijoittajat, niiden kuvaukset, jakaumat)	<ul style="list-style-type: none"> — Mistä rahaston sijoitettu varallisuus on peräisin? Esimerkiksi eläkeyhtiöt ja muut institutionaaliset sijoittajat. — Mikä on sijoittajien maantieteellinen sijainti. — Miten hallinnoitu varallisuus jakaantuu eri lähteiden kesken.

Mahdollisista kumppaneista 2(2)

Sijoittatyyppi	Kuvaus	Huomioita	Esimerkkejä sijoittajista
Sijoittajat	<ul style="list-style-type: none"> — Ulkomaiset infrastruktuuri-sijoituksiin keskittyvät yhtiöt ja rahastot 	<ul style="list-style-type: none"> — Pohjoismaisten ja etenkin eurooppalaisten infrastruktuurisijoittajien joukosta löytyy kiinnostusta ESE:n tyyppiin mahdollisuuksiin. — Kansainvälisistä sijoittajista löytyy pitkäaikaisen sijoitushorisontin omaavia tahoja, jotka pystyvät lisäksi tuomaan hallitustyöskentelyyn lisäarvoa ja joille sijoituksen kokoluokka on sopiva. 	
	<ul style="list-style-type: none"> — Kotimaiset infrastruktuuri-sijoituksiin keskittyvät yhtiöt, rahastot ja eläkeyhtiöt 	<ul style="list-style-type: none"> — Suomalaisia riittävän suuria infrastruktuurisijoituksia tekeviä rahastoja on muutama, mutta ei tarpeeksi todellisen kilpailuasetelman luomiseksi. Suomalaiset infrarahastot ovat hyvin kiinnostuneita ESE:n tyyppisistä mahdollisuuksista. — Eläkeyhtiöt eivät yleensä sijoita yksinään vaan osana konsortiota passiivisessa roolissa. 	
Energiayhtiöt	<ul style="list-style-type: none"> — Kotimaiset ja pohjoismaiset energia- ja sähkönsiirtoyhtiöt 	<ul style="list-style-type: none"> — Valtakunnalliset ja paikalliset kilpailevat energiayhtiöt ovat kiinnostuneita etenkin sähkö- ja kaukolämpöverkoista. Yhtiön sijainti ja kokoluokka huomioiden kotimaiset ja pohjoismaiset yhtiöt ovat todennäköisesti varteenotettava kohderyhmä harkitessa mahdollista uutta omistajaa. — Etenkin kotimaiset yhtiöt voivat saavuttaa synergiaetuja hankkimalla ESE:n osaksi nykyistä liiketoimintaansa. 	
Johtopäätös ja suositus	<p>Riittävän kilpailullisen tilanteen ja parhaan mahdollisen taloudellisen lopputuloksen varmistamiseksi ja soveltuvan kumppanin löytämiseksi, suosittelemme kansainvälistä huutokaappaprosessia, jossa targetoidaan sijoittajia mahdollisimman laajasti infrasijoittaja- ja energiayhtiökentässä. Laajan kansainvälisen prosessin valmistelu palvelee kaupungin ja yhtiön etuja kilpailun maksimoinnin kautta.</p>		

05

Aikataulusta

Alustava aikataulu

1

- Aloitus, tammikuun alku
 - Sopimus allekirjoitettu
 - Aikataulu viimeistely
 - Materiaalipyyntö toimitettu kohdeyhtiölle
- Valmistautuminen, helmi-maaliskuussa
 - Pyydettyjen tietojen toimittaminen kohdeyhtiöstä
 - Markkinointimateriaalin valmistelu
 - Taloudellisen, verotuksellisen ja juridisen tukimateriaalin valmistelu
 - Luonnokset kauppakirjasta, osakassopimuksesta ja aiesopimuksesta
 - Datahuoneen valmistelu
 - Mahdollisten kumppanien listaaminen
- Esimarkkinointi, maaliskuussa
 - Ensimmäiset kontaktit
 - Lyhyen esitteen ja salassapitosopimuksen toimittaminen
- Markkinoinnin käynnistäminen, maaliskuun lopulla
 - Sijoitusmuiston ja prosessikirjeen toimittaminen (salassapitosopimuksen allekirjoittaneille)
 - Tapaamiset/keskustelut kontaktoitujen kanssa
- Indikaatiiviset tarjoukset, huhtikuun loppu / toukokuun alku
 - Tarjousten vertailu ja mahdolliset lisätiedot
 - Päätös jatkoon valittavista

2

Alustava hintataso ja "kuumaryhmä" selvillä

2

- Toinen tarjouskierros, Toukokuun puoliväli
 - Datahuoneen avaaminen
 - Kauppakirja-, osakassopimus- ja aiesopimusluonnoksen toimittaminen
 - Tapaamiset johdon ja/tai kaupungin kanssa
 - Kysymyksiin ja tietopyyntöihin vastaaminen
- Päivitetyt tarjoukset, kesäkuun puoliväli
 - Tarjousten vertailu ja mahdolliset lisätiedot
 - Päätös jatkoon valittavasta
 - Aiesopimuksen allekirjoitus

3

Potentiaalisin vähemmistöomistaja selvillä

- Viimeistely, elo-syyskuussa
 - Valitun tahon due diligence –selvitykset
 - Tapaamiset johdon ja kaupungin kanssa
 - Kauppakirjan ja osakassopimuksen neuvottelu
 - Lisätietojen toimittaminen
 - Kaupungin päätöksenteko
 - Kauppahintalaskelma ja kaupan viimeistelyn suunnittelu
 - Allekirjoitus
 - Valitusaika
 - Toteutus

4

Kauppa toteutettu (mahdollisuus palata kohtaan 3 syyskaudella mikäli toteutukseen ei päästä)

06

**Esimerkkejä
riskeistä ja
mahdollisuuksista**

Esimerkkejä riskeistä ja mahdollisuuksista

Vahvuudet ja mahdollisuudet

- Järjestelyn kautta Mikkeli saisi markkinaehtoisen kertatuloutuksen.
- Mahdollisten kumppanien kiinnostus järjestelyä kohtaan on vahvaa.
 - Korkeampi todennäköisyys järjestelyn toteutumiselle
 - Paremmat lähtökohdat kilpailutukselle ja kumppanin valinnalle
- Kumppani toisi mukanaan asiantuntijuutta yhtiöön.
 - Rahoitusosaaminen
 - Toimialaosaaminen
- Kumppani voisi edesauttaa alueellisten muiden investointien toteuttamisessa ja siten nostaa alueen elinvoimaisuutta.

Heikkoudet ja riskit

- Mikkelin kaupungilla tulee olla riittävä poliittinen tuki järjestelylle kuten myös siitä saatavien pääomien käytölle.
- Mikkelin kaupungin tulee valmistautua huolellisesti ja resursoida järjestelyyn liittyvä prosessi.
- Nykyisen hallituksen tulee olla hyvin valmistautunut uuteen kumppaniin.
- Miten varmistetaan, että kumppanin tulo omistukseen ei aiheuta odottamattomia hinnankorotuksia? Siten, että yhtiö valmistelee liiketoimintasuunnitelman jonka pohjalta pyydetään tarjoukset ja joka on osakassopimuksen liitteenä.



Important Notice

This material has been prepared exclusively for the use of City of Mikkeli and does not carry any right of publication or disclosure to any other party. This presentation is incomplete without reference to and should be viewed solely in conjunction with the oral briefing provided by KPMG Oy Ab. Neither this presentation nor its content may be used for any other purpose without prior written consent of KPMG Oy Ab.

The information in this presentation is based upon publicly available information and reflects prevailing conditions and our views as of this date, all of which are accordingly subject to change. In preparing this presentation, we have relied upon and assumed, without independent verification, the accuracy and completeness of any information available from public sources.

The information contained in this presentation is of general nature and is not intended to address the circumstances of any particular individual or entity. Although we endeavour to provide accurate and timely information, there can be no guarantee that such information is accurate as of the date it is received or that it will continue to be accurate in the future. No one should act upon such information without appropriate professional advice after a thorough examination of the particular situation.

Whilst the information presented and views expressed in this presentation and the oral briefing have been prepared in good faith, KPMG Oy Ab accepts no responsibility or liability to any party in connection with such information or views

Document Classification: KPMG Confidential