



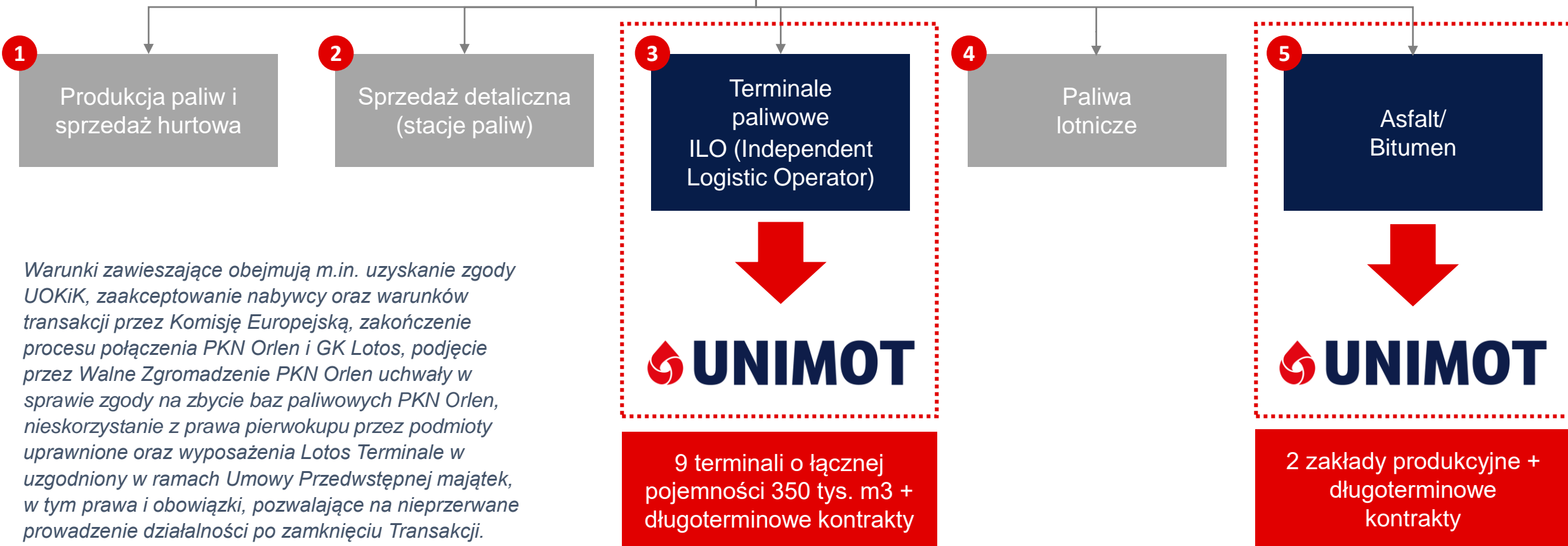
# **Zawarcie umowy przedwstępnej nabycia spółki LOTOS Terminale S.A. obejmującej biznes niezależnego operatora logistycznego oraz produkcji i sprzedaży asfaltów**

Projekt realizowany w ramach środków zaradczych nałożonych na PKN Orlen i Grupę Lotos przez Komisję Europejską

12.01.2022



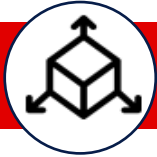
# PRZEDMIOT TRANSAKCJI



# PRZESŁANKI DO REALIZACJI TRANSAKCJI



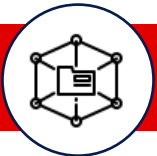
Wykorzystanie okazji inwestycyjnej do zwiększenia skali działalności Grupy UNIMOT



Dywersyfikacja przychodów oraz nabycie aktywów trwałych



Uzupełnienie łańcucha wartości i związanych z tym kompetencji



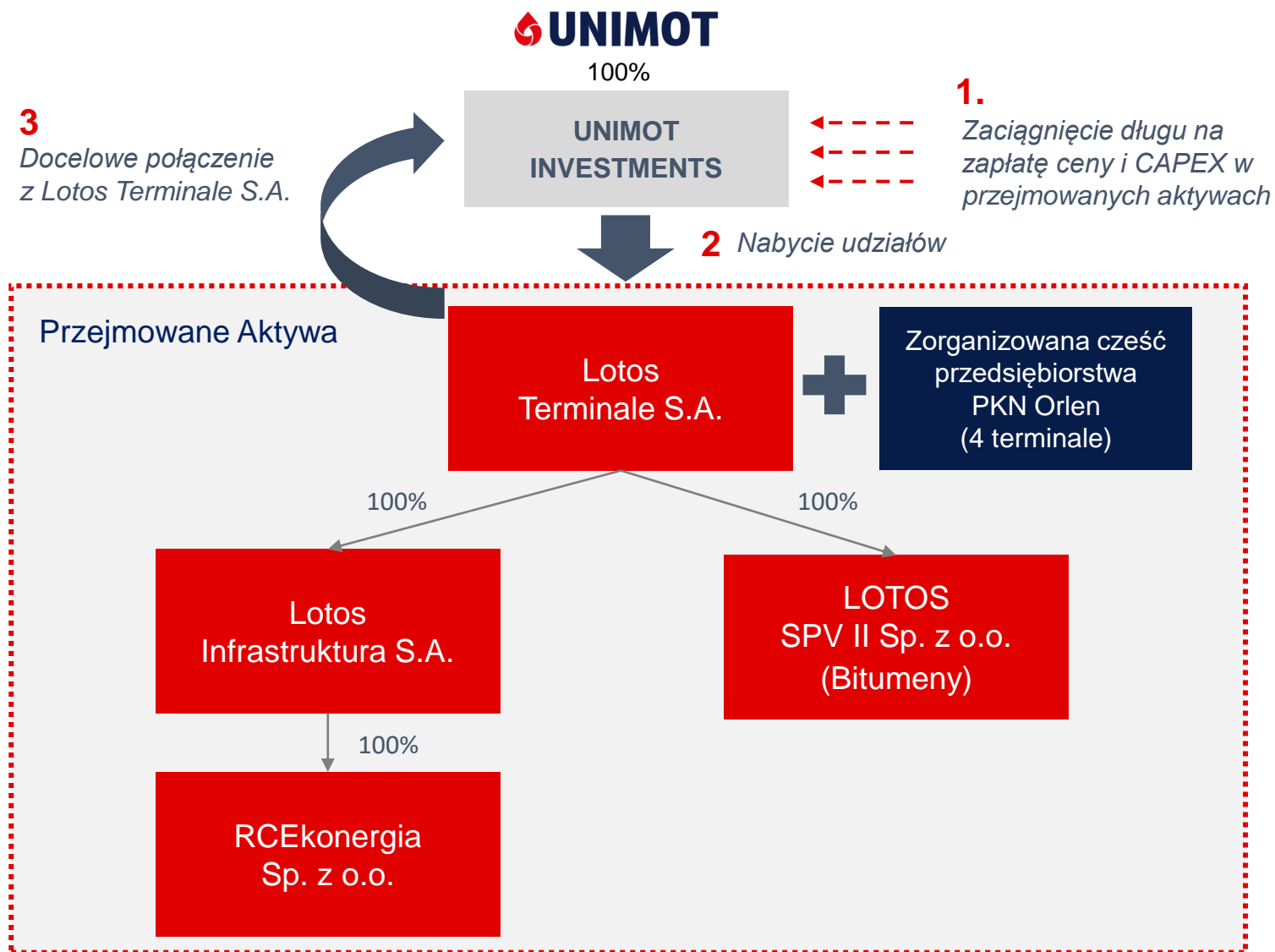
Liczne synergie biznesowe z aktualną działalnością Grupy UNIMOT



Pozytywne prognozy dla konsumpcji produktów asfaltowych na najbliższą przyszłość



# STRUKTURA TRANSAKCJI



## Konsorcjum Banków Finansujących:

- mBank
- Bank Pekao
- PKO BP

- Transakcji dokonuje SPV UNIMOT Investments Sp. z o.o., która zaciąga dług na Transakcję
- Następuje połączenie SPV z przejętymi aktywami tzw. *push debt down*
- Dług jest spłacany z działalności operacyjnej połączonych aktywów

# KLUCZOWE PARAMETRY TRANSAKCJI

Szacowane zaangażowanie Grupy w transakcję:  
**min. 450 mln zł\***

*Kwota zawiera też mechanizm Earn-out – dopłaty uzależnionej od osiąganych przyszłych wyników przejmowanych obszarów biznesowych wg ustalonego przez strony schematu*



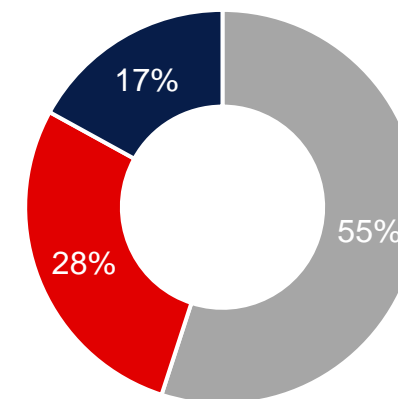
## Finansowanie:

1. własne
2. zewnętrzne: **360 mln zł**

- **10-letni kontrakt** na dostawy surowców do produkcji asfaltów gwarantujący istotny udział w perspektywnym rynku rozwoju infrastruktury
- **10-letni kontrakt na magazynowanie paliw** od PKN ORLEN

Ograniczenia dla obecnego większościowego akcjonariusza UNIMOT S.A. zejścia poniżej 51% akcji w spółce

Oczekiwana struktura EBITDA Grupy UNIMOT po transakcji



- Dotychczasowy biznes Grupy UNIMOT
- Biznes ILO
- Biznes Bitumen

**Według szacunków Zarządu przejmowane biznesy będą generować w najbliższych kilku latach ok. 70-100 mln zł EBITDA rocznie**



# HARMONOGRAM TRANSAKCJI



Grupa UNIMOT posiada odpowiedni zespół specjalistów w przejmowanych obszarach biznesowych, a także w poszczególnych prawno-organizacyjnych aspektach transakcji. Zaangażowano także renomowanych doradców.

# Terminale paliwowe





# TERMINALE PALIWOWE – PRZEJMOWANE AKTYWA



Terminale/Aktywa*	Pojemność
Poznań	10 tys. m <sup>3</sup>
Piotrków Trybunalski	3 tys. m <sup>3</sup> <i>rozbudowa do 11 tys. m<sup>3</sup></i>
Czechowice Dziedzice	199 tys. m <sup>3</sup>
Rypin	1,6 tys. m <sup>3</sup>
Lotos Infrastruktura Jasło	90 tys. m <sup>3</sup>
* RCEkoenergia	

Terminale	Pojemność
Gdańsk	17,8 tys. m <sup>3</sup>
Gutkowo	12,8 tys. m <sup>3</sup>
Bolesławiec	10,6 tys. m <sup>3</sup>
Szczecin	9 tys. m <sup>3</sup>
Szczecin	ON w budowie 45 tys. m <sup>3</sup>
Szczecin	Jet w budowie 10 tys. m <sup>3</sup>

Podmiot sprzedający zamierza zakontraktować **1/3 pojemności** terminali **na okres 10 lat**, co zapewnia **stabilność przychodów** przejmowanego przedsiębiorstwa w najbliższych latach.

Transakcja przewiduje również **zakontraktowanie 1/3 pojemności** w ramach umowy z **przyszłym nabywcą rafinerii w Gdańsku**.

**Obecnie 9 terminali o łącznej pojemności 350 tys. m<sup>3</sup> z rozbudową do 410 tys. m<sup>3</sup>**

*Grupa UNIMOT zakłada przebudowę terminala w Piotrkowie Trybunalskim oraz wymianę źródeł energii w RCEkoenergia, co zostało wzięte pod uwagę przy wycenach.*



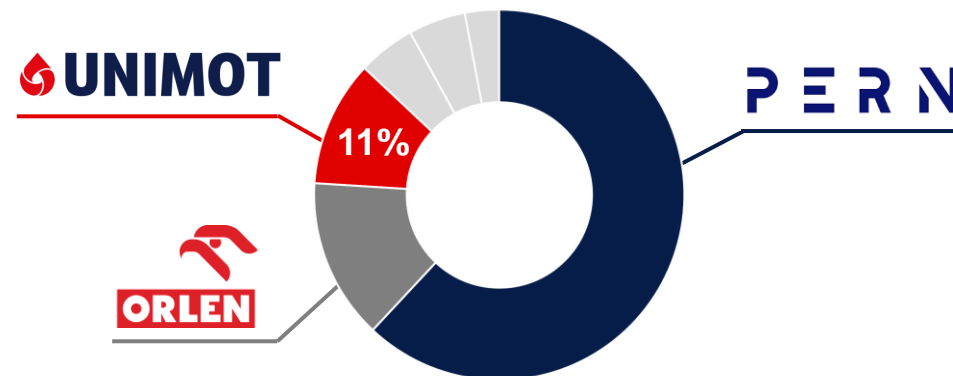
# UNIMOT PO TRANSAKCJI

Sieć logistyczna UNIMOT w Polsce po transakcji



Większość baz ma dobrą lokalizację z punktu widzenia głównych rynków zbytu paliw w Polsce. W przypadku baz znajdujących się w pewnej odległości od „rynku” (Gutkowo, Jasło) napotykają one na mniejszą konkurencję ze strony innych baz. W połączeniu z obecną siecią logistyki UNIMOT daje to spółce pełne obłożenie rynku krajowego.

Oczekiwana struktura rynku pojemności oraz przerobu operacyjnego\*



Trzeci gracz pod względem wielkości na rynku (11% rynku)

Jedyny liczący się na rynku, niezależny (nie pozostający także pod kontrolą Skarbu Państwa) i prywatny podmiot dysponujący siecią baz o dobrej lokalizacji i pokrywający geograficznie większą część kraju

Spodziewany pozytywny wpływ regulacji w zakresie zmiany proporcji magazynowania ropy i paliw płynnych oraz wymogów jakościowych i realizacji NCW (wzrost znaczenia blendowania paliw)

\* Pod kątem wolumenowym



# KORZYŚCI UZYSKANE PO NABYCIU AKTYWÓW LOTOS TERMINALE

## Grupa UNIMOT: większa skala oraz efektywność biznesu

- 1.** Dodatkowe zdywersyfikowane przychody z usług magazynowania paliw i sprzedaży bitumenów
- 2.** Uzupełnienie własnego łańcucha wartości: obrót hurtowy, **magazynowanie i logistyka**, sprzedaż detaliczna na stacjach paliw
- 3.** **Większa elastyczność** działalności pozwalająca na dynamiczną odpowiedź na zmieniające się zapotrzebowanie ze strony rynku
- 4.** **Możliwość zwiększenia wolumenu paliw** poprzez zwiększenie liczby baz paliw i lepsze pokrycie logistyczne - zagęszczenie sieć dystrybucyjnej
- 5.** Znaczące **synergie kosztowe**:
  - samodzielne blendowanie na wybranych bazach, które to umożliwiają
  - optymalizacja kosztów logistyki

**CEL ILO**



W pełni funkcjonalny zarządczo organizm w ramach Grupy UNIMOT

- efektywny operacyjnie
- dochodowy
- transparentny



Infrastruktura asfaltowa



# INFRASTRUKTURA ASFALTOWA – PRZEJMOWANE AKTYWA

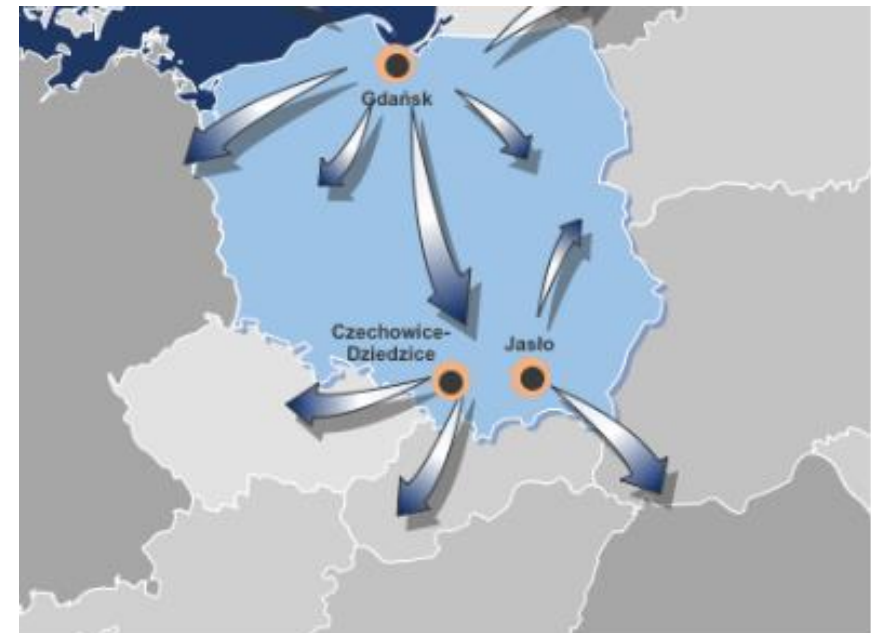
Przejmowane lokalizacje produkcji i dystrybucji asfaltów

	Czechowice-Dziedzice	Jasło
Asfalty modyfikowane	●	●
Asfalty drogowe	●	●
Asfalty przemysłowe		●

● dystrybucja    ● produkcja i dystrybucja

Częścią transakcji jest także **10-letni kontrakt** (z możliwością przedłużenia) na dostawę 500 tys. ton surowca do produkcji asfaltów

Strategia przejmowanego biznesu asfaltowego



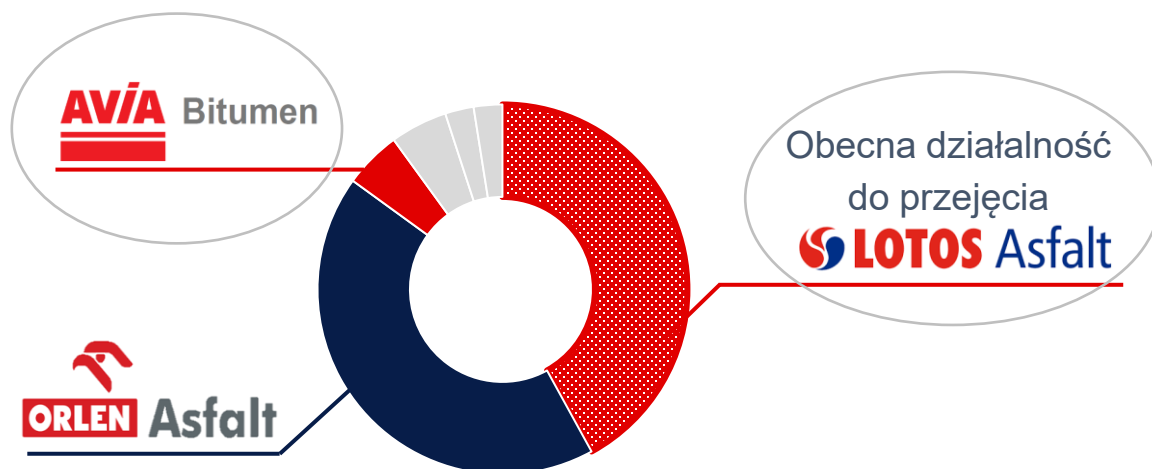
 Kierunki dystrybucji produktów LOTOS Asphalt

[źródło: opracowanie własne LOTOS Asphalt]

# UNIMOT PO TRANSAKCJI PRZEJĘCIA BIZNESU BITUMEN

Przy zsumowaniu obecnych wolumenów AVIA Bitumen i Lotos Asphalt, Grupa UNIMOT będzie posiadała **ok. 47%\* rynku bitumenów w Polsce** i będzie liderem rynku. Natomiast ze względu na dostępność asfaltów w ramach umowy zaopatrzeniowej, Grupa może być **graczem nr 2** na rynku.

Bieżąca struktura rynku asfaltów w Polsce



- 1.** **Rozszerzenie know-how** poprzez połączenie kompetencji pracowników przejmowanej części asfaltowej dotyczącej produkcji, magazynowania, sprzedaży i marketingu wraz z częścią tradingu, sprzedaży oraz marketingu Grupy UNIMOT
- 2.** **Rozwój obszaru R&D** w celu spełnienia przyszłych regulacji i oczekiwań rynkowych
- 3.** **Rozwój eksportu** przy jednoczesnym utrzymaniu importu w celu uzupełnienia portfolio produktów i pokrycia geograficznego



## Konsekwentne obniżanie śladu węglowego w realizowanych projektach



### Odnawialne źródła energii

Posiadanie przez Grupę UNIMOT projektów farm fotowoltaicznych oraz odpowiednich kompetencji w spółce Tradea umożliwi wykorzystanie w produkcji zielonej energii

### Zwiększone możliwości blendingu biokomponentów II generacji

Własne pojemności dadzą Grupie możliwości blendingu różnych biokomponentów II generacji ze względu na większą elastyczność i możliwość samodzielnego podejmowania decyzji dotyczących zarządzania pojemnościami

### Nisko emisyjne asfalty

Grupa zakłada rozwój produkcji asfaltów w kierunku produktów innowacyjnych i trwalszych obniżających emisję gazów do atmosfery

### Modernizacje baz

Grupa planuje kontynuować rozpoczęte modernizacje baz paliwowych biorąc pod uwagę kwestie środowiskowe



 **UNIMOT**  
po transakcji

**3.** największy  
niezależny gracz na  
rynku logistyki  
paliwowej w Polsce

**2.** największy  
niezależny gracz na  
paliwowym rynku  
hurtowym w Polsce

**2.** istotny gracz  
na rynku  
asfaltów w Polsce

**Dwukrotnie**  
większa  
organizacja\*

**Uzupełnienie** łańcucha wartości i związanych z tym kompetencji

Liczne **synergie biznesowe**

Większa **efektywność kosztowa**

Większe **zadłużenie w zamian za wzrost skali**



# PEŁNA TREŚĆ OPUBLIKOWANEGO RAPORTU BIEŻĄCEGO

12 stycznia 2022 r.

## Zawarcie umowy przedwstępnej nabycia 100% akcji LOTOS Terminale Spółka Akcyjna obejmującej biznes niezależnego operatora logistycznego oraz produkcji i sprzedaży asfaltów wraz z umową kredytową w zakresie finansowania transakcji

Zarząd UNIMOT S.A. z siedzibą w Zawadzkiem („Spółka”, „Emitent”) informuje o podpisaniu przez spółkę w 100% zależną, tj. Unimot Investments Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie („Kupujący” lub „Unimot Investments”) w dniu 11 stycznia 2022 r. ze spółką Grupa LOTOS Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdańsku („Sprzedający”, „GK Lotos”) umowy przedwstępnej zakupu 100% akcji uprawniających do wykonywania 100% głosów na walnym zgromadzeniu („Akcje”) spółki LOTOS Terminale Spółka Akcyjna z siedzibą w Czechowicach-Dziedzicach („Lotos Terminale”) („Umowa Przedwstępna”) („Transakcja”).

Transakcja odbywa się w ramach realizacji przez Polski Koncern Naftowy Orlen S.A. („PKN Orlen”) szeregu dezinwestycji przewidzianych w środkach zaradczych określonych w warunkowej decyzji Komisji Europejskiej z dnia 14 lipca 2020 r. na dokonanie koncentracji polegającej na przejęciu przez PKN Orlen kontroli nad GK Lotos („Środki Zaradcze”).

Nabycie Akcji przez Kupującego nastąpi w wyniku podpisania ostatecznej umowy nabycia Akcji („Umowa Przyrzeczona”), po spełnieniu się szeregu warunków zawieszających i z chwilą zapłaty ceny, której mechanizm ustalenia został opisany w dalszej części raportu („Cena”).

Celem Transakcji jest wejście grupy kapitałowej Emitenta w działalność niezależnego operatora logistycznego paliw w oparciu o własną infrastrukturę („Biznes ILO”) oraz produkcję asfaltów modyfikowanych wraz z dalszym rozwojem handlu produktami asfaltowymi („Biznes Bitumen”). Aktywa związane z tymi Biznesami zostaną docelowo wniesione do spółki Lotos Terminale przed podpisaniem Umowy Przyrzeczonej.

Biznes ILO będzie obejmować 9 terminali paliw o łącznej bieżącej pojemności 350 tys. m<sup>3</sup>, w tym pięć terminali należących obecnie do Lotos Terminale: w Czechowicach-Dziedzicach, Jaśle, Piotrkowie Trybunalskim, Poznaniu oraz Rypinie, a także cztery terminale należące obecnie do PKN Orlen: w Bolesławcu, Szczecinie, Gutkowie oraz Gdańsku. Po zakończeniu prowadzonych prac rozwojowych zdolności magazynowe wzrosną do 410 tys. m<sup>3</sup>. W wyniku Transakcji grupa kapitałowa Emitenta stanie się trzecim graczem na rynku magazynowania paliw (po PERN oraz PKN Orlen) w ujęciu wolumenowym. Dodatkowo, po zrealizowaniu przez PKN Orlen modernizacji i rozbudowy terminala morskiego w Szczecinie, Emitent dysponować będzie ok. 10 tys. m<sup>3</sup> pojemności dedykowanych dla paliwa lotniczego oraz 40 tys. m<sup>3</sup> dedykowanych dla oleju napędowego. Biznes Bitumen będzie z kolei obejmować wydzielane ze spółki Lotos Asphalt Sp. z o.o. zakłady produkcji asfaltów w Jaśle i Czechowicach-Dziedzicach wraz z działem handlowym, jak również dziesięcioletni kontrakt na dostawy przez Sprzedającego produktów asfaltowych i surowca do ich produkcji w ilości do 500 tys. ton rocznie, przez co grupa kapitałowa Emitenta stanie się drugim graczem na rynku sprzedaży asfaltów w ujęciu wolumenowym.

Cena została ustalona między innymi w oparciu o wyceny przygotowane przez doradców finansowych oraz wewnętrzne analizy i będzie podlegała korekcie o wartość długu netto i zmiany w kapitale obrotowym na dzień zamknięcia Transakcji. Biorąc pod uwagę podany mechanizm ustalenia ceny oraz wartość inwestycji, do których sfinansowania zobowiązał się Kupujący, szacowane zaangażowanie Kupującego w Transakcję w najbliższym czasie wyniesie co najmniej 450 mln zł.

Transakcja dochodzi do skutku po spełnieniu się wszystkich niezbędnych warunków do zakończenia procesu połączenia PKN Orlen i GK Lotos, w tym nieskorzystania z prawa pierwokupu przez podmioty uprawnione.

Umowa przewiduje szereg zabezpieczeń związanych z wykonaniem wzajemnych zobowiązań Stron standardowych dla tego typu transakcji, w tym w szczególności w zakresie zobowiązania Kupującego do niesprzedawania nabywanych Akcji oraz udziałów w spółkach zależnych od Lotos Terminale przez okres 10 lat od dnia zamknięcia Transakcji, z wyłączeniem zwolnień z ustanowionego lock-up'u i zastrzeżeniem prawa pierwokupu na rzecz Sprzedającego, jak również klauzulę change of control zobowiązującą właścicieli – Pana Adama Sikorskiego i jego rodzinę do utrzymania kontroli poprzez posiadanie co najmniej 50% kapitału i głosów w UNIMOT S.A. zabezpieczonym prawem odkupu akcji w Lotos Terminale przez Sprzedającego („tzw. Opcja Call”) przez okres 15 lat od dnia zamknięcia Transakcji.

Wraz z Umową Przedwstępną zostało zawartych lub uzgodniono warunki szeregu umów zapewniających ciągłość operacyjną przejmowanych aktywów oraz ich funkcjonowanie w ustalonych parametrach po wyodrębnieniu z GK Lotos oraz PKN Orlen. Między innymi, w ramach Biznesu ILO zawarto dziesięcioletnią umowę świadczenia przez Lotos Terminale usług magazynowania paliw na rzecz PKN Orlen, a w ramach Biznesu Bitumen umowę na korzystanie z praw do znaku towarowego MODBIT oraz praw do technologii produkcji wyrobów asfaltowych. Po zamknięciu Transakcji w skład nabywanych aktywów wchodzić będą także w pełni zależne od Lotos Terminale spółki RCEkoenergia Sp. z o.o. z siedzibą w Czechowicach-Dziedzicach oraz Lotos Infrastruktura S.A. z siedzibą w Jaśle świadczące usługi dostaw mediów i infrastruktury.

Kupujący sfinansuje transakcję nabycia Akcji, a także pokrycie wydatków związanych z modernizacją i rozbudową terminala w Piotrkowie Trybunalskim, przy wykorzystaniu własnych środków Emitenta oraz finansowania bankowego na podstawie umowy kredytów („Umowa Kredytów”), która została zawarta przez Unimot Investments (jako kredytobiorcę) z mBank S.A., Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski S.A. oraz Bankiem Polska Kasa Opieki S.A (łącznie „Banki”) (jako kredytodawcy) w łącznej wysokości 360 mln zł.

Umowa Kredytów obejmuje m.in. finansowanie pomostowe zwrotne w terminie 12 miesięcy od dnia zamknięcia Transakcji, zabezpieczone zastawem rejestrowym na pakiecie 1.250.000 akcji należących do Zemadon Ltd. Zwrot finansowania pomostowego nastąpi w sposób określony w Umowie Kredytów, nie wykluczając pozyskania środków z publicznej emisji akcji Emitenta. Pozostałe finansowanie przewidziane Umową Kredytów udzielone zostało na okres do 6 lat. Poza zabezpieczeniem w postaci zastawu rejestrowego w umowie przewidziano standardowe postanowienia związane z zabezpieczeniem, w tym poprzez poręczenie cywilnoprawne UNIMOT S.A. do części kredytów. Umowa Kredytów przewiduje również brak możliwości wypłaty dywidendy co najmniej w bieżącym roku, co wpłynie na dotychczasową politykę dywidendową Grupy UNIMOT.

Akwizycja wpisuje się w strategię dywersyfikacji źródeł przychodów i rozszerzanie własnego łańcucha wartości, co przewiduje Strategia biznesowa Grupy UNIMOT na lata 2018-2023. Dzięki przejęciu Biznesu ILO i Biznesu Bitumen znacząco wzrośnie skala działalności Grupy, a przejmowane biznesy będą miały istotny wpływ na skonsolidowane wyniki finansowane Emitenta.

Według wstępnych szacunków Zarządu, popartych analizami wewnętrznymi i zewnętrznymi – wpływ przejmowanych biznesów na EBITDA skonsolidowaną Emitenta po zamknięciu transakcji może sięgać w pierwszych kilku latach ok. 70-100 mln zł EBITDA rocznie.

Jeśli spełnią się warunki określone w Umowie dotyczące rentowności biznesów, Sprzedający w przyszłości otrzyma dodatkowe wynagrodzenie jako dopłatę dla Sprzedającego kwot uzależnionych od osiągniętych w przyszłości wyników, w ramach tzw. mechanizmu earn-out.

Emitent uznał powyższą informację za poufną ze względu na jej strategiczny charakter, a także istotny wpływ Transakcji na poziom zadłużenia oraz na poziom osiągniętych wyników finansowych w przyszłości.

Spółka informuje, że w zakresie odnoszącym się do zawarcia Umowy Przedwstępnej, wraz z umowami wykonawczymi, niniejszy raport bieżący stanowi informację poufną, której ujawnienie zostało opóźnione dnia 11 stycznia 2022 r. na podstawie art. 17 ust. 4 MAR. Opóźnienie powyższych informacji poufnych nastąpiło do momentu zakończenia przez PKN Orlen prac mających na celu wdrożenie Środków Zaradczych.

W ocenie Emitenta opóźnienie przekazania powyższej informacji poufnej spełniało w momencie podjęcia decyzji o opóźnieniu warunki określone w MAR oraz w wytycznych Europejskiego Urzędu Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych dotyczących opóźnienia ujawnienia informacji poufnych z dnia 20 października 2016 r.:

- Niezwłoczne ujawnienie informacji o zawarciu Umowy Przedwstępnej oraz umów wykonawczych, rodziło ryzyko naruszenia prawnie uzasadnionych interesów Emitenta i jego grupy kapitałowej przez możliwy negatywny wpływ na możliwość zakończenia prac mających na celu wdrożenie Środków Zaradczych przez Sprzedającego i PKN Orlen, co miałoby bezpośredni negatywny wpływ na możliwość zrealizowania Transakcji przez Kupującego. W ocenie Spółki, ujawnienie informacji o zawarciu Umowy Przedwstępnej mogłoby mieć wpływ na przebieg negocjacji ze stronami pozostałych umów prowadzonych przez Sprzedającego i PKN Orlen, a tym samym na wykluczenie możliwości spełnienia podstawowego warunku dojścia do skutku Umowy Przedwstępnej w postaci zakończenia prac mających na celu wdrożenie Środków Zaradczych będących podstawowym warunkiem uzyskania zgody Komisji na koncentrację.
- Upublicznienie informacji o zawarciu Umowy Przedwstępnej przed zakończeniem prac mających na celu wdrożenie Środków Zaradczych, a tym samym wykluczeniem możliwości spełnienia podstawowego warunku dojścia do skutku Umowy Przedwstępnej, mogło spowodować niewłaściwą ocenę tej informacji i jej potencjalnego wpływu na wartość akcji Emitenta przez opinię publiczną. W ocenie Emitenta nie istniały przesłanki wskazujące na to, iż opóźnienie ujawnienia Informacji Poufnej mogło wprowadzić w błąd opinię publiczną.
- Poufność opóźnionej Informacji Poufnej była zapewniona w szczególności poprzez wdrożone na poziomie grupy kapitałowej Emitenta wewnętrznej procedury obiegu i ochrony informacji, a także procedury postępowania z opóźnioną informacją poufną.





*Niniejsza prezentacja została przygotowana przez Unimot S.A. na potrzeby jej akcjonariuszy, analityków oraz innych interesariuszy. Niniejsza prezentacja została sporządzona wyłącznie w celach informacyjnych i nie stanowi oferty kupna bądź sprzedaży, ani oferty mającej na celu pozyskanie oferty kupna lub sprzedaży jakichkolwiek papierów wartościowych bądź instrumentów. Niniejsza prezentacja nie stanowi rekomendacji inwestycyjnej ani oferty świadczenia jakiegokolwiek usługi.*

*Dane przedstawione w prezentacji zostały zaprezentowane z należytą starannością, jednak należy zwrócić uwagę, iż niektóre dane pochodzą ze źródeł zewnętrznych i nie były niezależnie weryfikowane. W odniesieniu do wyczerpującego charakteru lub rzetelności informacji przedstawionych w niniejszej Prezentacji nie mogą być udzielone żadne zapewnienia ani oświadczenia. Spółka nie ponosi żadnej odpowiedzialności za jakiegokolwiek decyzje podjęte w oparciu o informacje i opinie zawarte w niniejszej prezentacji.*

*Unimot S.A. informuje, że w celu uzyskania wiążących informacji dotyczących potencjalnej transakcji prezentowanej w niniejszym materiale i jej skutków dla Grupy Kapitałowej Emitenta, należy zapoznać się z raportem bieżącym ESPI nr 2/2022 z dnia 12 stycznia 2022 r., opublikowanym przez Emitenta zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa polskiego.*



## RELACJE INWESTORSKIE UNIMOT S.A.

e-mail: [gielda@unimot.pl](mailto:gielda@unimot.pl)

