Doplnění odpovědi na žádost o vysvětlení k bodu 3 pořadu valné hromady konané dne 15.1.2026

Ing. Tomáš Landa (zastoupený Mgr. Jakubem Tichým):

1. **V čem by měla spočívat investice, jejíž výše je konkretizována částkou 336 mil. Kč?**

Odpověď: *Investice konkretizovaná částkou 336 mil. Kč by měla spočívat ve vybudování vlastní provozní společnosti, která by byla schopna zajistit budoucí provozování vodárenské infrastruktury ve vlastnictví či nájmu (pachtu) společnosti Vodovody a kanalizace Chrudim, a.s.*
Obecně se předpokládá, že vybudování nové provozní společnosti (tzv. „zelená louka“) je nejnákladnějším způsobem, který je možné zvolit při změně provozního modelu. Z tohoto důvodu byla představenstvem prezentována částka ve výši 336 mil. Kč, která by měla představovat horní hranici nákladů na zajištění provozování vodárenské infrastruktury vlastními silami.
Položky, ze kterých se uvedená částka skládá, jsou konkretizovány v Odborné zprávě o založení provozní společnosti (blíže viz odpověď na dotaz č. 2).

2. **Kým a jak na základě čeho byla určená očekávaná výše 336 mil. Kč?**

Odpověď: *Výše investice byla určena na základě závěrů uvedených v Odborné zprávě o založení provozní společnosti, zpracované poradenskou společností Grant Thornton Advisory k.s. v průběhu roku 2025, zadané představenstvem společnosti.*
Předmětná Odborná zpráva o založení provozní společnosti byla k nahlédnutí v sídle společnosti před konáním valné hromady a současně byla k dispozici pro akcionáře během konání valné hromady. Uvedená odborná zpráva byla s ohledem na dotazy akcionářů po konání valné hromady rozeslána všem akcionářům.

3. **Jak budou případnou investicí zhodnoceny vložené prostředky akciové společnosti, zejména rentabilita investic a vnitřní výnosové procento?**

Odpověď: *Z pohledu společnosti se jedná o dlouhodobou investici, která má do budoucna zejména zajistit kontrolu nad provozováním vodárenské infrastruktury s možností přímého rozhodování o provozních záležitostech. Touto investicí tedy není sledováno pouhé navýšení zisku, ale jedná se o strategické rozhodnutí, jež může zásadně ovlivnit stávající podobu společnosti.*
Uvedená investice by umožnila společnosti v budoucnu dosahovat zisku z provozování vodárenské infrastruktury v jejím vlastnictví či nájmu (pachtu). V současné době je téměř jediným příjmem společnosti nájemné (pachtovné), které společnost získá od stávající provozní společnosti.

Předpokládaná výše investice byla konkretizovaná částkou 336 mil. Kč (blíže viz odpověď na dotaz č. 1). Zisk stávající provozní společnosti se dle jejích ročních výkazů pohyboval v letech 2022-2024 v rozmezí od 21,6 mil. Kč do 26,7 mil. Kč, s rostoucí tendencí. Předpokládá se, že předmětná investice bude financována prostřednictvím úvěru a že uvedený předpokládaný zisk bude více méně v plné výši použit na umoření úvěru. V okamžiku, kdy dojde ke splacení úvěru, se bude jednat o čistý zisk, který bude v každém následujícím roce zhodnocovat prostředky vložené do této investice.
Co se týká rentability a vnitřního výnosového procenta, s těmito ukazateli představenstvo nepracuje, jelikož zde není sledován pevný časový úsek, ve kterém by mělo dojít ke zhodnocení investice. Potřebné informace pro určení těchto ukazatelů je pak možné zjistit z poskytnutých informací a dále z veřejně dostupných ročních výkazů společnosti a stávajícího provozovatele.

4. Jak jsou rizika takového kroku zohledněna v požadované míře návratnosti?

Odpověď: *Návratnost investice vychází z předpokládané výše investice a z předpokládaného ročního zisku, jehož by bylo možné dosáhnout v případě vlastního provozování vodárenské infrastruktury, kterou má společnost ve vlastnictví a v nájmu (pachtu). Případná rizika tohoto kroku by zřejmě snížila předpokládaný zisk a tím prodloužila předpokládanou návratnost, když by bylo nutné vynaložit více prostředků na řešení případných komplikacích spojených se změnou provozního modelu.*

Nicméně se obecně předpokládá, že podnikání v oblasti provozování vodovodů a kanalizací je z hlediska rizikovosti poměrně bezpečné. Ačkoliv zde hrozí možné faktické problémy s dodávkou vody či odváděním odpadních vod, na druhou stranu je zde pevně dána komodita a z důvodu cenové regulace je relativně pevně určena i cena. Nehrozí zde pak migrace zákazníků a z dlouhodobé zkušenosti je relativně možné odhadnout i předpokládanou spotřebu vody a nakalkulovat předpokládaný zisk.