

# Hub Ventures

INVESTUJTE DO RYCHLE ROSTOUČÍHO  
FENOMÉNU COWORKINGU

ČLEN SVĚTOVÉ SÍŤE

**IMPACT  
HUB**

<b>INVESTUJTE DO SILNÉ ZNAČKY</b>	<b>02</b>
<b>PŘEDSTAVENÍ SKUPINY</b>	<b>03</b>
<b>SVĚTOVÝ FENOMÉN COWORKINGU</b>	<b>04</b>
<b>JSME LEADER ČESKÉHO TRHU</b>	<b>05</b>
<b>POMÁHÁME MALÝM I VELKÝM</b>	<b>06</b>
<b>MÁME ZKUŠENÝ A DYNAMICKÝ TÝM</b>	<b>07</b>
<b>VSTUPOJEME NA TRH START</b>	<b>08</b>
<b>CO NÁM VSTUP NA BURZU PŘINESE</b>	<b>09</b>
<b>OBCHODNÍ PLÁN</b>	<b>10</b>
<b>JAK TO VIDÍ ANALYTICI</b>	<b>11</b>

Téměř před deseti lety jsme v Praze zakládali vůbec **první coworking v České republice**. Začínali jsme se 700 m<sup>2</sup> a prvními pár členy ve zrekonstruovaných industriálních prostorech tiskárny Libertas na Praze 5.



3

Huby v ČR



6 640

m<sup>2</sup> příležitostí

Coworking se v průběhu několika málo posledních let stal fenoménem, a to nejen ve světě, ale i v České republice. HUB VENTURES jsme tak postupně **rozšířili o další dvě centra v Brně a Ostravě**, což se projevilo v dalším dynamickém růstu skupiny.

V současnosti provozujeme **tři coworkingová centra** s celkovou rozlohou 6 640 m<sup>2</sup> a 1 550 platicími klienty (odhad 2018), což z nás dělá suverénní **jedničku na českém coworkingovém trhu**. Náš podíl na českém trhu je 34 % dle m<sup>2</sup> pronajímané plochy. Po posledním rozšíření se navíc brněnský Impact Hub stal druhým největším Hubem světa a vůbec největším v Evropě.



+100

akcelerovaných projektů ročně



41 %

průměrný roční růst  
tržeb 2011-2017

Svět coworkingu a inovací HUB VENTURES baví a rád bychom se v budoucnu posunuli zase o něco dál. V rámci naší růstové strategie plánujeme mimo jiné **akvizici konkurenčního coworkingového centra, otevření zbrusu nového Impact Hub v Praze**, a s tím související **rozvoj poradenských a akceleračních aktivit** v rámci naší konzultační divize. Rovněž chceme **refinancovat stávající akcionářské úvěry** a posílit tak finanční pozici skupiny HUB VENTURES.

A právě proto jsme se **rozhodli vstoupit na nový trh pražské burzy START**. Skrze něj chceme oslovit potenciální investory, kteří by s námi rádi **sdíleli náš růstový příběh a podíleli se s námi na dalším rozvoji tuzemského coworkingu a start-upové scény**. Naším hlavním dlouhodobým cílem je tvorba hodnoty, nejen pro svět okolo nás, ale i pro naše akcionáře.



25-90

mil. CZK chceme získat  
na trhu START



Skupina HUB VENTURES se primárně zaměřuje na provoz **coworkingových center**. Vedle toho provozuje rovněž **konzultační společnost** a také aktivně působí v oblasti **investic do rozvíjejících se firem a start-upů**.

Od roku 2018 skupina rozlišuje své aktivity na tři pilíře, a to 1) **Hub Experience**, jež zastřešuje provoz coworkingových center pod globální značkou Impact Hub. Centra jsou v Praze, Brně a Ostravě, kdy brněnský Hub je největším Hubem v Evropě a druhým na světě. Impact Hub v Praze je zase nejdéle fungujícím coworkingovým centrem v ČR. HUB VENTURES je u nás největší provozovatelem coworkingu se zhruba 34% tržním podílem. Obsluhuje totiž zhruba 1 550 platících členů, pronajímá 74 kanceláří a pořádá více než 1 100 velkých eventů ročně. To vše na ploše 6 600 m<sup>2</sup>.



Dále 2) **Hub Innovation** soustředí se na poradenskou a akcelerační část aktivit, a nakonec je to 3) **Hub Ventures**, jež má na starost akvizice a investice do firem, týmů a projektů, které posílí pozici skupiny na trhu a umožní jí silný růst. Společně tyto tři pilíře tvoří skupinu HUB VENTURES.

### Hlavní přednosti skupiny



**SILNÁ  
MEZINÁRODNÍ  
ZNAČKA**



**ZKUŠENÝ  
MANAGEMENT  
A DYNAMICKÝ TÝM**



**STABILNÍ  
BYZNYS MODEL**



**RŮSTOVÝ  
POTENCIÁL**



**SILNÁ  
ČLENSKÁ  
KOMUNITA**

## Coworking jako nová a udržitelná filozofie podnikání

Coworkingová centra (coworkingy) jsou **sdílené pracovní prostory** nabízející klientům plně vybavená pracovní místa - open space, fixní stoly či kanceláře. Dále se jedná o prostory, kde se pořádá networking, vzdělávací akce na rozličná témata či eventové pronájmy. Coworking tak vyplnil poměrně velkou mezeru na trhu komerčních nemovitostí, což dokazuje každoroční téměř 30% globální růst. Coworkingy bývají v současnosti označovány také za **hlavní líheň start-upů**. A to nejen ve světě, ale i u nás.

## Impact Hub je přední globální značkou

HUB VENTURES provozuje svá coworkingová centra pod globální značkou **Impact Hub**, což nabízí mnohé synergie a výhody. Jedná se v globálu o zhruba 101 coworkingových center na 5 kontinentech. Impact Hub globálně pojímá více než 16 tisíc členů.



V České republice aktuálně funguje **61 coworkingových center** všech velikostí, z toho 26 v Praze. Většina z nich je však velikostí **nesrovnatelná s HUB VENTURES** (Impact Hub) a operují povětšinou pouze vždy v jednom městě a v menším rozsahu. HUB VENTURES je jedinou společností, která v České republice provozuje **sít' coworkingů ve třech krajských městech**.

18 900

coworkingů existuje nebo se staví ve světě

28,5%

průměrný růst počtu coworkingů ve světě\*

45,8%

celosvětový roční nárůst platících uživatelů\*

61

coworkingů v ČR (z toho 26 v Praze)

19 400

m<sup>2</sup> coworkingového prostoru v ČR

320

m<sup>2</sup> má v ČR průměrný coworking

\* zdroj dat: Global Coworking Survey; data jsou předpokládána za období 2015 - 2018

**IMPACT HUB** Praha

Otevřeno **2010**

Rozloha **1.740 m<sup>2</sup>**

**650** členů

ČZK **25,7** mil. tržby\*

ČZK **3,4** mil. EBITDA\*\*



**No. 1**

v ČR dle rozlohy  
pronajímané plochy drží  
HUB VENTURES

**34 %**

činí náš aktuální  
podíl na českém  
coworkingovém trhu



**IMPACT HUB** Ostrava

Otevřeno **2014**

Rozloha **1.450 m<sup>2</sup>**

**280** členů

ČZK **7** mil. tržby\*

ČZK **0,9** mil. EBITDA\*\*

**NEJSTARŠÍ**

coworking na českém trhu  
je náš Impact Hub Praha.

**NEJVĚTŠÍ**

evropský Hub a druhý  
největší na světě stojí  
v Brně. A je náš.

**IMPACT HUB** Brno

Otevřeno **2015**

Rozloha **3.450 m<sup>2</sup>**

**620** členů

ČZK **15,7** mil. tržby\*

ČZK **3,5** mil. EBITDA\*\*



**38 %**

dynamika tržeb  
Hub Experience  
2011 – 2018 (CAGR)

**2**

další Huby plánujeme  
otevřít v Praze  
do konce roku 2020

\*Jedná se o předpokládané výsledky za rok 2018; \*\* normalizovaná EBITDA očištěná o jednorázové položky



Pravidelné akce,  
networking i zábava

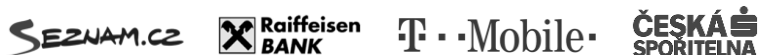
Vyrostly u nás



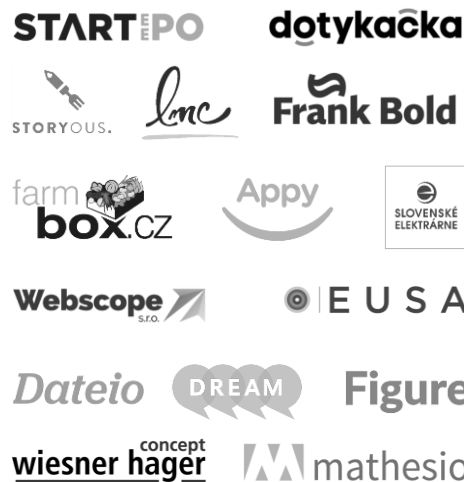
Akcelerační programy realizované v rámci HUB VENTURES

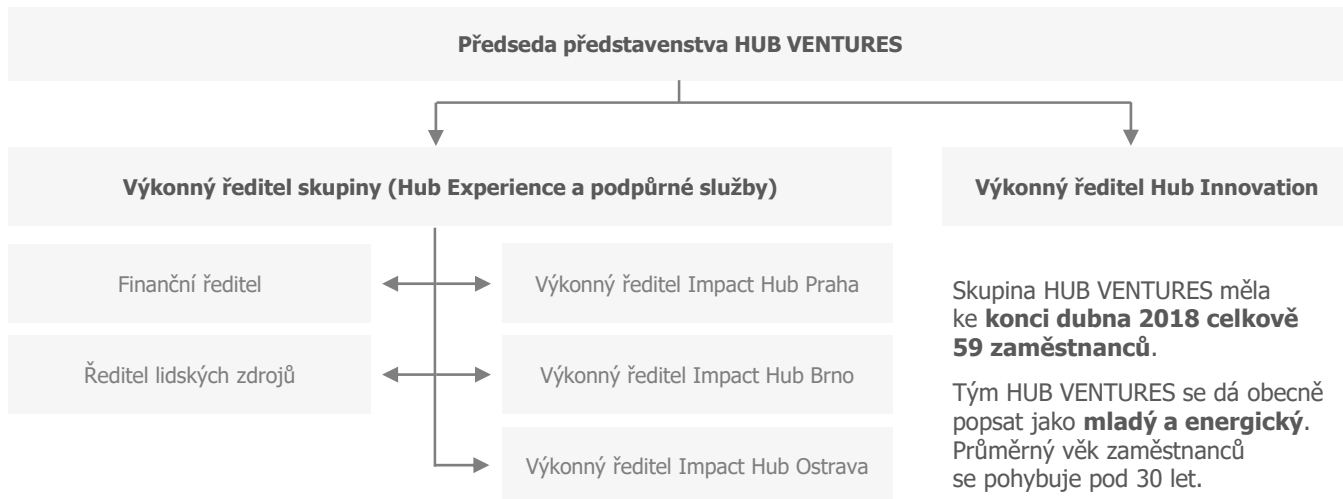


Vybraní klienti Hub Innovation



Vybraní nájemníci Impact Hub



**Robert Tůma**

Předseda představenstva /  
hlavní investor



Robert Tůma má bohaté zkušenosti s vlastním podnikáním a investicemi. V současnosti se zaměřuje především na mentoring v akceleračních programech pro start-upy.

**Zdeněk Rudolský**

Člen představenstva /  
výkonný ředitel skupiny



Zdeněk Rudolský se zaměřuje na project management, vyhledávání investičních příležitostí a na rozvoj obchodu. Dříve působil jako ředitel hnutí Amnesty international v ČR.

**Petr Vítek**

Člen dozorčí rady /  
výkonný ředitel Hub Innovation



Petr Vítek řídí inovační a poradenské projekty Hub Innovation a je aktivním mentorem. Působí také ve správné radě Nadace České spořitelny. Dříve působil 9 let v Deloitte ČR.

Skupina HUB VENTURES se rozhodla vstoupit na nový trh START Burzy cenných papírů Praha. Prostřednictvím primární nabídky akcií bude investorům nabídnut až 24,8% podíl v zamýšlené hodnotě zhruba 63 až 90 mil. CZK. Minimálně však 11,5% podíl v hodnotě zhruba 25 až 35 mil. CZK. HUB VENTURES chce takto získat finanční prostředky na svůj plánovaný růst a posílit svou stávající finanční pozici. Současní akcionáři hodlají dlouhodobě držet většinový akciový podíl. Management HUB VENTURES také plánuje první výplatu dividend za rok 2020.

### Struktura akcionářů před a po IPO



### Parametry transakce

Druh:	kusová akcie	Veřejná nabídka:	od 11.6.2018 do 26.6.2018
Forma cenného papíru:	na jméno	Velikost 1 lotu:	200 ks akcií
Podoba cenného papíru:	zaknihovaná	Minimální cena akcie:	960 CZK (1 lot = 192 000 CZK)
ISIN:	CZ0009007092	Maximální cena akcie:	1 364 CZK (1 lot = 272 800 CZK)
Měna emise cenných papírů:	CZK	Očekávané free float:	11,5 – 24,8 %
Počet nabízených akcií:	26 – 66 000 ks		

### Informace k aukci na trhu START

Veřejná nabídka se uskuteční v systému „**START - veřejná nabídka**“. Aukce bude probíhat **od 11. do 26. 6. 2018**. Sběr objednávek bude ukončen během START Day. Více informací k aukci můžete získat na **www.pxstart.cz** nebo u členů burzy.

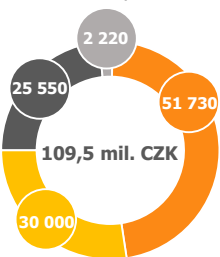




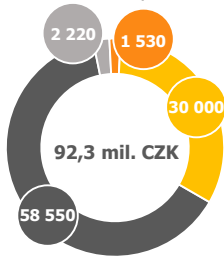
### Posílení finanční pozice skupiny

Až zhruba  $\frac{1}{3}$  získaných prostředků se využije na splacení akcionářské půjčky ve výši 50,2 mil. CZK, IPO by mělo poskytnout 17,2 mil. CZK na splacení a ČSOB poskytne zbývajících 33 mil. CZK na refinancování za úrok 3,5 – 4 %. Sníží se tak celková výše dluhu i celkové náklady na dluh.

Dluhové zdroje financování před IPO



Dluhové zdroje financování po IPO



■ Akcionářské úvěry ■ Dluhopisy ■ DL bankovní úvěry ■ Kr. bankovní úvěry

### Akvizice a investice

Zhruba  $\frac{2}{3}$  prostředků z IPO budou postupně využity na další expanzi HUB VENTURES. V roce 2018 by měla proběhnout akvizice majoritního podílu konkurenčního coworkingového centra. Akvizice přinese navýšení tržeb o 7 mil. CZK a značné rozšíření sítě. V roce 2019 je v plánu otevření zcela nového coworkingového centra v Praze. V současné době se jedná o akvizici vhodné nemovitosti v širším centru Prahy. Nové centrum by mělo mít plánovaně rozlohu cca 1 500 – 2 000 m<sup>2</sup> a 600 platících členů při plné obsazenosti. Tržby centra by měly dosáhnout 30 mil. CZK ročně.

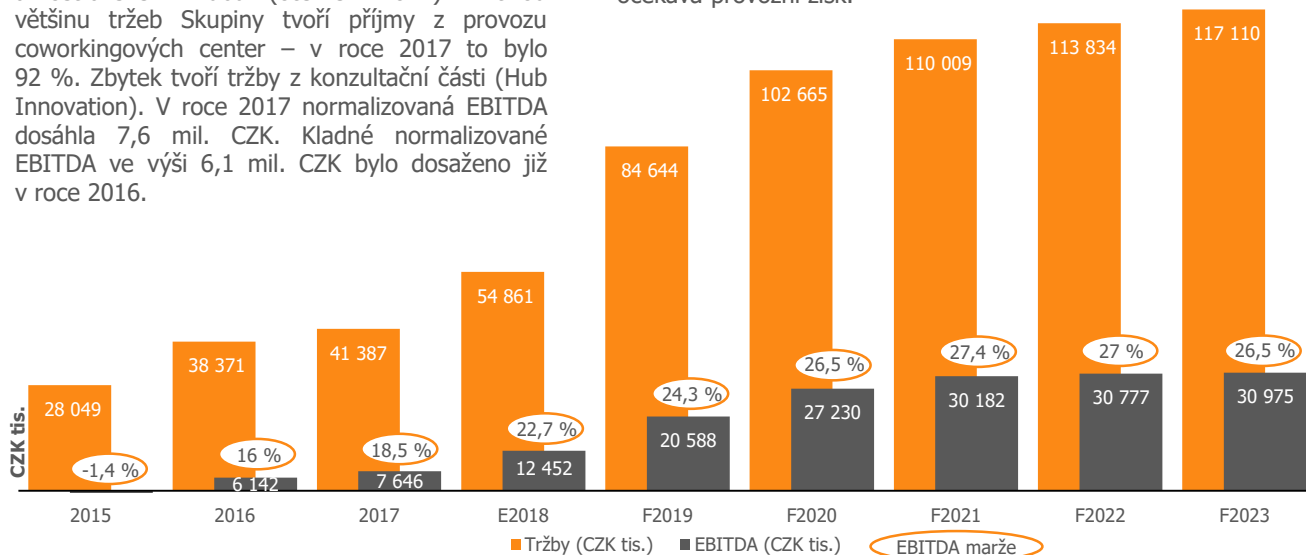
Ve výsledku tak bude HUB VENTURES provozovat pět coworkingových center s celkovou rozlohou přesahující 9 000 m<sup>2</sup> a s více než 2 000 členy, čímž jen utvrdí svou pozici jedničky na českém coworkingovém trhu. Jedním z cílů je také pokořit pomyslnou hranici 100 mio. CZK na tržbách již v roce 2020.

## KOMENTÁŘ K ROKU 2017

Průměrný růst tržeb skupiny ve sledovaném období dosahoval úrovně 23,2 %. Důvodem je jak nárůst členů pražského Hubu, tak postupný náběh obsazenosti v brněnském (otevřen 2015) a ostravském Hubu (otevřen 2014). Drtivou většinu tržeb Skupiny tvoří příjmy z provozu coworkingových center – v roce 2017 to bylo 92 %. Zbytek tvoří tržby z konzultační části (Hub Innovation). V roce 2017 normalizovaná EBITDA dosáhla 7,6 mil. CZK. Kladné normalizované EBITDA ve výši 6,1 mil. CZK bylo dosaženo již v roce 2016.

## VÝHLED PRO ROK 2018

V roce 2018 skupina očekává meziroční růst tržeb 36 %. V roce 2018 navíc HUB VENTURES plánuje akvizici konkurenčního coworkingového centra a taktéž reklamní a HR agentury. Skupině se postupně daří snižovat provozní ztrátu a v roce 2018 se již očekává provozní zisk.

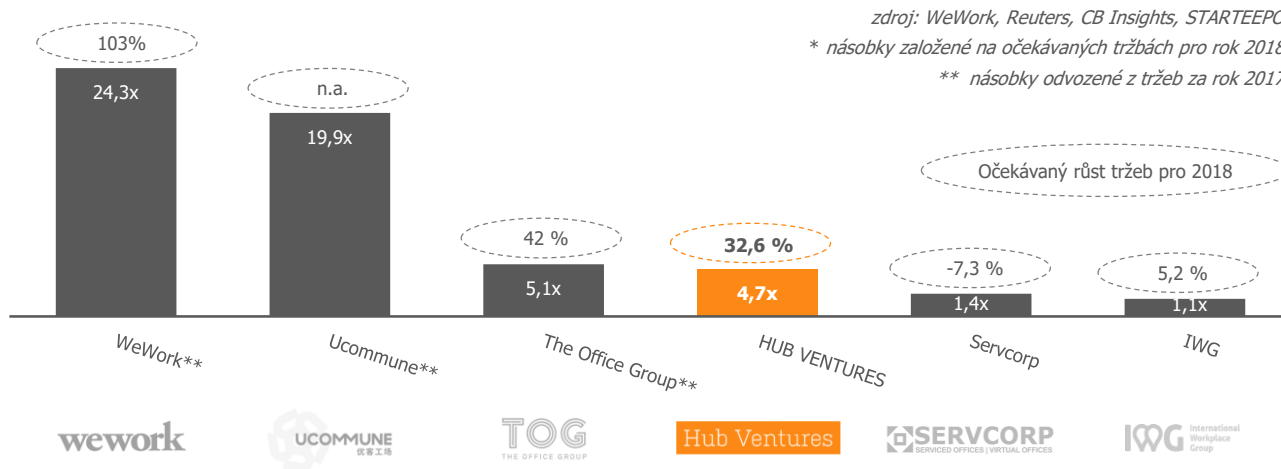


## DLOUHODOBÝ VÝHLED

V roce 2019 HUB VENTURES plánuje otevření zcela nového coworkingového centra v Praze (Impact Hub Praha II). Již v roce 2019 se očekává přínos 13 mil. CZK do svých tržeb. Po zaplnění centra a stabilizace provozu tržby tohoto centra postupně dosáhnou úrovně 30 mil. CZK. V souvislosti s otevřením Impact Hub Praha II a nárůstem počtu členů obecně očekává skupina rovněž rozvoj programových aktivit (akcelerační programy, eventy, konzultace) a s tím související růst tržeb. Celkový průměrný růst tržeb skupiny mezi roky 2018 – 2023 dosahuje 16,4 %. Skupina rovněž očekává růst maržovosti a související nárůst EBITDA. Důvodů je několik - růst tržeb brněnského a ostravského centra nad bod zvratu v rámci náběhových křivek (nárůst obsazenosti, zvyšování cen nájmu – při otevření center jsou ceny nastaveny záměrně níže, větší vytiženost pronájmů eventových prostor a zasedaček); dále jsou to úspory z rozsahu a vzniklé synergie mezi jednotlivými centry.

Více informací k obchodnímu plánu a finanční výkazy za období 2015 – 2017 naleznete v příloze této prezentace.

## Price/Sales\* násobky srovnatelných společností



## Názor analytika

Investice do akcií HUB VENTURES je svými parametry **venture kapitálovou investicí**. Firma však operuje ve specifickém Real Estate odvětví. Rizikovost této investice se tak přibližuje investicím do komerčních nemovitostí, ale **s výrazně vyšší dynamikou růstu**. V případě HUB VENTURES se dá považovat za vhodnou metodu pro ocenění coworkingu (jakožto specifického a nového trhu) ukazatel Price/Sales.

Implikovaný násobek Price/Sales vyplývající ze zvolené minimální ceny emise akcií (960 CZK/ks) HUB VENTURES je na úrovni 4,6x. Pokud vezmeme v potaz očekávaný růst tržeb HUB VENTURES pro rok 2018 na úrovni 32,6 %, jeví se toto **ocenění v porovnání se srovnatelnými společnostmi jako atraktivní**.

Na základě výnosové metody DCF byla hodnota HUB VENTURES na bázi Enterprise value (EV) stanovena na 385,3 mil. CZK a hodnota vlastního jmění společnosti byla po odečtení čistého dluhu ve výši 104,7 mil. CZK stanovena na **280,6 mil. CZK (tj. cena akcie 1 055 CZK)**.

Z našeho pohledu se tak jedná o velice atraktivní růstovou investici, která v současné době  **nabízí více než 9% diskont** oproti námi stanovené hodnotě. HUB VENTURES je tak, dle našeho názoru, vhodným doplňkem akciového portfolia. Investici by mohly ocenit také nemovitostní fondy jako diverzifikaci svého stávajícího portfolia klasických komerčních nemovitostí.

František Bostl, Managing Partner STARTEEPO

## KONTAKT PRO INVESTORY

# STARTEPO

## PORADCE EMITENTA

Více informací na stránkách  
[www.hubventures.cz/pro-investory](http://www.hubventures.cz/pro-investory)  
a [www.starteepo.com/hub-ventures](http://www.starteepo.com/hub-ventures)

**František Bostl**  
Managing Partner  
+420 604 215 002  
[bostl@starteepo.com](mailto:bostl@starteepo.com)

**Jan Rovný**  
Associate Director  
+420 602 468 824  
[rovny@starteepo.com](mailto:rovny@starteepo.com)

**Adam Maryniok**  
Analyst  
+420 776 004 979  
[maryniok@starteepo.com](mailto:maryniok@starteepo.com)

## DŮLEŽITÉ UPOZORNĚNÍ

Tato prezentace (dále jen „Prezentace“) byla připravena společností HUB VENTURES a.s. (dále jen „Společnost“) ve spolupráci s poradcem transakce, společností STARTEEPO s.r.o. Společnost připravila Prezentaci dle nejlepšího vědomí a svědomí. Nelze však poskytnout žádné záruky nebo prohlášení ohledně komplexnosti nebo spolehlivosti informací obsažených v této Prezentaci. Společnost ani členové jejího představenstva, manažeři, poradci nebo zástupci těchto osob nepřebírají odpovědnost, která může vzniknout v souvislosti s jakýmkoliv užitím této Prezentace. Dále, žádná informace zde obsažená nezakládá povinnost nebo prohlášení Společnosti, jejích manažerů nebo členů představenstva, akcionářů dceřiných a přidružených společností, poradců nebo zástupců těchto osob. Tato informace nepředstavuje nabídku ani výzvu ke koupi jakýchkoliv akcií Společnosti (dále jen „Akcie“). Veřejná nabídka Akcií se v České republice provádí výlučně na základě prospektu, který je k dispozici na internetových stránkách [www.hubventures.cz/pro-investory](http://www.hubventures.cz/pro-investory) a na [www.starteepo.com/hub-ventures](http://www.starteepo.com/hub-ventures). Tato informace nepředstavuje nabídku ani výzvu ke koupi jakýchkoliv Akcií ve Spojených státech amerických nebo jakékoli jiné jurisdikci, ve které není taková nabídka nebo výzva povolena nebo ve vztahu k jakékoli osobě, vůči které by taková nabídka nebo výzva byla v rozporu se zákonem. Uživatelé této informace se tímto žádají, aby se s těmito omezeními seznámili a dodržovali je.