

# Hub Ventures

PŘÍLOHA PREZENTACE

ČLEN SVĚTOVÉ SÍTĚ

**IMPACT  
HUB**

**VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY**

**02**

**AKTIVA**

**03**

**PASIVA**

**04**

**FINANČNÍ PLÁN**

**05**

# HISTORICKÉ KONSOLIDOVANÉ FINANČNÍ VÝKAZY SKUPINY VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

CZK '000	2015	2016	2017
<b>Tržby z prodeje výrobků a služeb</b>	<b>27 271</b>	<b>38 371</b>	<b>41 396</b>
<b>Tržby za prodej zboží</b>	<b>778</b>	<b>1 334</b>	<b>-9</b>
<b>Výkonová spotřeba</b>	<b>25 917</b>	<b>30 817</b>	<b>31 880</b>
Náklady vynaložené na prodané zboží	771	196	0
Spotřeba materiálu a energie	3 896	5 552	5 098
Služby	21 250	25 069	26 782
<b>Osobní náklady</b>	<b>2 100</b>	<b>3 585</b>	<b>7 208</b>
Mzdové náklady	1 998	3 119	5 934
Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	102	466	1 274
<b>Úpravy hodnot v provozní oblasti</b>	<b>4 615</b>	<b>5 431</b>	<b>5 547</b>
Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	4 615	5 431	5 547
<b>Ostatní provozní výnosy</b>	<b>120</b>	<b>693</b>	<b>4 716</b>
<b>Ostatní provozní náklady</b>	<b>538</b>	<b>1 117</b>	<b>1 568</b>
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>	<b>-5 001</b>	<b>-552</b>	<b>-100</b>
Výnosové úroky a podobné výnosy	0	142	261
Nákladové úroky a podobné náklady	3 119	2 344	5 074
Ostatní finanční výnosy	3	0	9 257
Ostatní finanční náklady	89	107	577
<b>Finanční výsledek hospodaření</b>	<b>-3 205</b>	<b>-2 309</b>	<b>3 867</b>
<b>Výsledek hospodaření před zdaněním</b>	<b>-8 206</b>	<b>-2 861</b>	<b>3 767</b>
Daň z příjmů	10	81	377
<b>Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)</b>	<b>-8 216</b>	<b>-2 942</b>	<b>3 390</b>
<b>Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)</b>	<b>-8 216</b>	<b>-2 942</b>	<b>3 390</b>

Drtivou většinu tržeb skupiny tvoří příjmy z provozu coworkingových center – v roce 2017 to bylo 92 %. Zbytek tvoří tržby z konzultační části (Hub Innovation).

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).

Nárůst osobních nákladů v roce 2017 je primárně z důvodu realizace akceleračního programu EDISON. Mzdové náklady na tento projekt jsou však plně hrazeny z evropských fondů – proto i výrazný skok v provozních výnosech v roce 2017.

Skupině se postupně daří snižovat provozní ztrátu a v roce 2018 se již očekává provozní zisk. Kladné normalizované EBITDA ve výši CZK 6 142 tis. bylo dosaženo již v roce 2016. V roce 2017 normalizovaná EBITDA dosáhla CZK 7 646 tis.

Kladný výsledek hospodaření v roce 2017 je důsledkem prodeje majetkového podílu v inkubovaném startupu XTND.

ČZK '000	2015	2016	2017
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>106 229</b>	<b>109 841</b>	<b>169 220</b>
<b>Dlouhodobý majetek</b>	95 008	95 079	131 053
<b>Dlouhodobý nehmotný majetek</b>	66	66	66
<b>Dlouhodobý hmotný majetek</b>	57 187	57 258	89 537
Pozemky a stavby	47 470	45 663	46 993
Hmotné movité věci a soubory movitých věcí	9 115	10 100	7 020
Poskytnuté zálohy na dlouh. hm. majetek a nedokončený dlouh hm. majetek	602	1 495	35 524
<b>Dlouhodobý finanční majetek</b>	37 755	37 755	41 450
Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	2 657	2 657	4 352
Podíly - podstatný vliv	35 098	35 098	37 098
<b>Oběžná aktiva</b>	9 682	13 524	36 943
<b>Zásoby</b>	0	0	225
<b>Pohledávky</b>	8 218	11 095	25 096
Dlouhodobé pohledávky	0	0	3 200
Pohledávky - ostatní	0	0	3 200
Krátkodobé pohledávky	8 218	11 095	21 896
Pohledávky z obchodních vztahů	4 980	4 726	7 098
Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	1 241	4 043	998
Pohledávky – ostatní	1 997	2 326	13 800
Pohledávky za společníky	20	0	0
Stát - daňové pohledávky	100	509	1 090
Krátkodobé poskytnuté zálohy	221	371	374
Dohadné účty aktivní	1 653	1 339	1 520
Jiné pohledávky	3	107	10 816
<b>Peněžní prostředky</b>	1 464	2 429	11 622
<b>Časové rozlišení</b>	1 539	1 238	1 224

Nárůst dlouhodobého majetku souvisí s rozšířením Impact Hub Brno. Tato nová část brněnského Impact Hub s plochou 1 700 m<sup>2</sup> byla zkolaudována v lednu 2018 a v současnosti je již v plném provozu.

Zvýšení oběžných aktiv je způsobeno vznikem pohledávky skupiny v souvislosti s prodejem majetkového podílu ve společnosti XTND s.r.o. Konkrétně jde o vznik dlouhodobé pohledávky (ČZK 3,2 mil.) a krátkodobé pohledávky (ČZK 10,4 mil.).

CZK '000	2015	2016	2017
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>106 229</b>	<b>109 841</b>	<b>169 220</b>
<b>Vlastní kapitál</b>	<b>19 274</b>	<b>15 697</b>	<b>21 088</b>
Základní kapitál	800	800	800
Ážio a kapitálové fondy	35 098	35 098	37 098
Fondy ze zisku	30	30	30
Výsledek hospodaření minulých let	-8 439	-17 290	-20 231
Nerozdělený zisk minulých let	428	499	2 203
Neuhrazená ztráta minulých let	-8 867	-17 154	-21 800
Jiný výsledek hospodaření minulých let	0	-635	-635
Výsledek hospodaření běžného účetního období	-8 216	-2 942	3 391
<b>Cizí zdroje</b>	<b>85 327</b>	<b>92 809</b>	<b>146 603</b>
Rezervy	0	0	293
Závazky	85 327	92 809	146 310
Dlouhodobé závazky	67 381	82 280	106 968
Vydané dluhopisy	0	0	30 000
Závazky k úvěrovým institucím	0	0	24 218
Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	67 134	79 292	51 062
Závazky – ostatní	247	2 988	1 688
Krátkodobé závazky	17 946	10 529	39 342
Závazky k úvěrovým institucím	481	348	5 701
Krátkodobé přijaté zálohy	1 003	1 249	1 587
Závazky z obchodních vztahů	9 186	4 084	23 090
Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	3 805	2 153	2 087
Závazky ostatní	3 471	2 695	6 877
Závazky k zaměstnancům	192	276	479
Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	14	59	197
Stát - daňové závazky a dotace	434	717	3 715
Dohadné účty pasivní	1 216	771	957
Jiné závazky	1 615	872	1 529
<b>Časové rozlišení</b>	<b>1 628</b>	<b>1 335</b>	<b>1 529</b>

Skupina v roce 2017 emitovala dluhopisy ve výši CZK 30 mil., jejichž nabyvatelem je hlavní akcionář skupiny. Důvodem emise byla transformace zápůjčky uzavřené v roce 2016 mezi skupinou a hlavním akcionářem.

K 31. 12. 2017 skupina rovněž čerpala investiční bankovní úvěr ve výši CZK 26 mil. a dále kontokorentní provozní úvěry ve výši CZK 2,6 mil.

„Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba“ jsou akcionářské úvěry, které byly poskytnuty hlavním akcionářem za účelem otevření Impact Hub Brno a Ostrava. Meziroční pokles v roce 2017 je zejména z důvodu výše zmíněné změny zápůjčky na dluhopis.

Výrazný nárůst v závazcích z obchodního vztahu souvisí s rozšiřováním brněnského Impact Hub. Závazky za dodavatele stavby ke konci roku 2017 činily CZK 19,4 mil. Všechny tyto závazky byly již splaceny v průběhu jara 2018.

Nárůst ostatních závazků je z důvodu poskytnuté provozní dotace MPSV a čerpání krátkodobých nebankovních úvěrů.

CZK '000	2017	E2018	P2019	P2020	P2021	P2022	P2023
<b>Tržby z prodeje výrobků a služeb</b>	<b>41 396</b>	<b>54 681</b>	<b>84 644</b>	<b>102 665</b>	<b>110 009</b>	<b>113 834</b>	<b>117 110</b>
<b>Tržby za prodej zboží</b>	<b>-9</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Výkonová spotřeba</b>	<b>31 880</b>	<b>39 437</b>	<b>53 776</b>	<b>62 583</b>	<b>66 065</b>	<b>68 981</b>	<b>71 808</b>
Spotřeba materiálu a energie	5 098	6 245	7 714	9 243	9 567	9 863	10 161
Služby	26 782	33 192	46 062	53 340	56 498	59 118	61 647
<b>Osobní náklady</b>	<b>7 208</b>	<b>9 507</b>	<b>10 701</b>	<b>12 469</b>	<b>13 370</b>	<b>13 713</b>	<b>14 002</b>
Mzdové náklady	5 934	7 632	8 575	10 073	10 775	11 062	11 309
Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	1 274	1 875	2 126	2 396	2 595	2 652	2 693
<b>Úpravy hodnot v provozní oblasti</b>	<b>5 547</b>	<b>6 764</b>	<b>10 409</b>	<b>10 017</b>	<b>9 023</b>	<b>8 822</b>	<b>8 501</b>
Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	5 547	6 764	10 409	10 017	9 023	8 822	8 501
<b>Ostatní provozní výnosy</b>	<b>4 716</b>	<b>4 605</b>	<b>1 861</b>	<b>1 067</b>	<b>1 102</b>	<b>1 139</b>	<b>1 177</b>
<b>Ostatní provozní náklady</b>	<b>1 568</b>	<b>1 079</b>	<b>1 440</b>	<b>1 450</b>	<b>1 494</b>	<b>1 502</b>	<b>1 502</b>
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>	<b>-100</b>	<b>2 680</b>	<b>10 179</b>	<b>17 213</b>	<b>21 159</b>	<b>21 955</b>	<b>22 474</b>
Výnosové úroky a podobné výnosy	261	30	30	30	30	30	30
Nákladové úroky a podobné náklady	5 074	5 009	6 376	5 978	5 694	5 381	5 097
Ostatní finanční výnosy	9 257	37	37	9 037	37	37	37
Ostatní finanční náklady	577	469	263	4 733	263	263	263
<b>Finanční výsledek hospodaření</b>	<b>3 867</b>	<b>-5 410</b>	<b>-6 572</b>	<b>-1 644</b>	<b>-5 890</b>	<b>-5 577</b>	<b>-5 293</b>
<b>Výsledek hospodaření před zdaněním</b>	<b>3 767</b>	<b>-2 730</b>	<b>3 607</b>	<b>15 569</b>	<b>15 268</b>	<b>16 378</b>	<b>17 181</b>
Daň z příjmů	377	984	1 668	3 725	3 552	3 640	3 678
<b>Výsledek hospodaření po zdanění</b>	<b>3 390</b>	<b>-3 714</b>	<b>1 938</b>	<b>11 844</b>	<b>11 717</b>	<b>12 737</b>	<b>13 503</b>



## KONTAKT PRO INVESTORY

# START<sup>EE</sup>PO

## 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 „Akcí“). 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.