

# INVESTIČNÍ MEMORANDUM

VSTUPUJEME NA TRH START PRAŽSKÉ BURZY



VEŘEJNÝ PROSTOR JE  
FASCINUJÍCÍ MÍSTO,  
SETKÁVAJÍ SE TU LIDÉ  
I HISTORIE.

●● mmcité

# O SPOLEČNOSTI

ČESKÝ DESIGN MĚSTSKÉHO MOBILIÁŘE ZNÁMÝ PO CELÉM SVĚTĚ



**Společnost mmcité a.s. (dále také jako „Emitent“ či „Společnost“) zastřešuje celou výrobně obchodní skupinu mmcité (dále také jako „Skupina“), která se zabývá inovativními návrhy, vývojem a realizacemi městského mobiliáře po celém světě.**

Dnes najdeme mobiliář z dílny firmy Davida Karáska po celém světě. Například na letišti Charlese de Gaulla v Paříži nebo i na horní stanici lanovky vedoucí na nejvyšší evropskou horu Mont Blanc.

Jen v roce 2022 skupina čítala 11 firem, prodala své výrobky do více než 30 zemí světa a zaměstnávala více než 240 lidí. Konsolidované tržby skupiny v roce 2022 přesáhly 1,16 miliardy korun.

Administrativní sídlo je v Uherském Hradišti a výroba je lokalizována v Česku ve Veselí nad Moravou a také v São Bento do Sul v Brazílii.



**30**

let tradice  
a tvrdé práce

**+240**

zaměstnanců  
ve skupině

**1.161**

milionů korun  
konsolidované tržby

**+30**

zemí světa,  
kde operuje



David Karásek vždy snil o tom, že se stane designérem, rozhodl se proto studovat průmyslový design a sochařství.

**90.LÉTA** Na začátku 90. let se spolužákem vyhráli v designéřské soutěži na prvky veřejného prostoru pro město Zlín, ale v celé republice nenašli nikoho, kdo by byl schopný jejich návrhy zrealizovat.

**1994** V roce 1994 proto založili vlastní firmu na výrobu městského mobiliáře – lavičky, odpadkové koše, zábradlí, stojany na kola, květináče, zastávkové přístřešky atd.

**1996** Od roku 1996 rozbíhají vlastní výrobu.

**2001** V roce 2001 již mmcité expanduje za hranice Česka a otevírá první zahraniční pobočku na Slovensku.

**2003** V roce 2003 se poprvé skupina mmcité prosazuje v Německu se svojí lavičkou Brunea.

**2010** V roce 2010 přinesl rozvlněný stojan na kola Meandre první a hned nejvyšší mezinárodní ocenění na poli designu: Red Dot Design Award a Good Design Award.

**2012** V roce 2012 následuje otevření první mimoevropské pobočky, a to v Brazílii.

**2016** Pro olympijské hry v Rio de Janeiro pak mmcité v roce 2016 dodává 230 laviček a 180 stojanů na kola.

**2020** V roce 2020 se stal zakladatel a ředitel designu mmcité David Karásek Podnikatelem roku Zlínského kraje.

**2021** V roce 2021 dochází ke změně struktury skupiny do její současné podoby. Probíhá rozdělení původní skupiny mmcité na současnou skupinu mmcité a na společnost Egoe, kterou v současnosti ovládá bývalý společník Davida Karáska. David Karásek se stává majoritním vlastníkem skupiny mmcité s podílem 92 %.

**2022** V roce 2022 poprvé překonává mmcité obrát 1 miliardy korun.

**2023** Rok 2023 je rokem ve znamení burzy. Mmcité a.s. vstupuje na trh START Burzy cenných papírů Praha a.s.

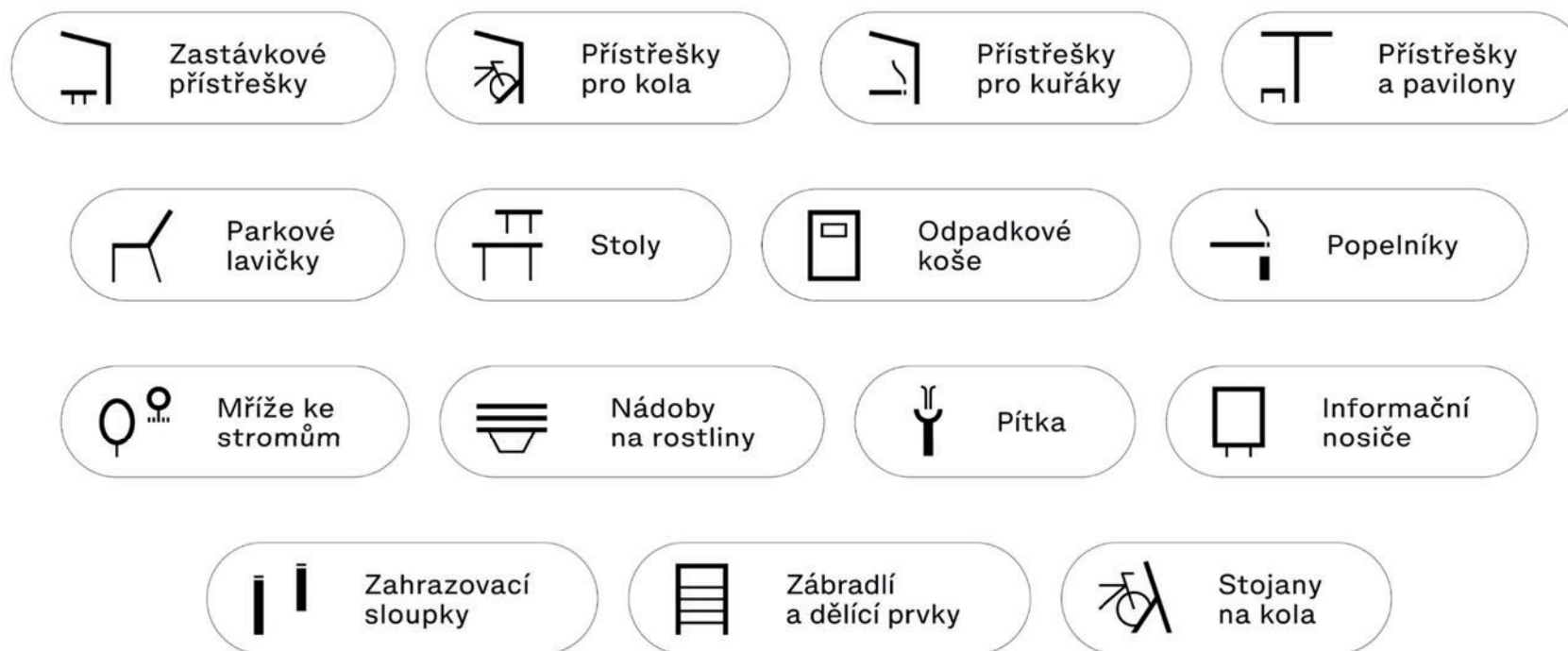
**2024** V roce 2024 oslaví skupina mmcité své 30. narozeniny.



# PRODUKTOVÉ PORTFOLIO

Městský mobiliář poskytuje městům nepostradatelné vybavení, kam patří lavičky v parku, kašny, pítka, stojany na kola, zahrazovací sloupky, odpadkové koše, autobusové zastávky a mnoho dalšího. Mobiliář musí být odolný a funkční.

Zároveň musí také dbát na design, který vytváří příjemný veřejný prostor.







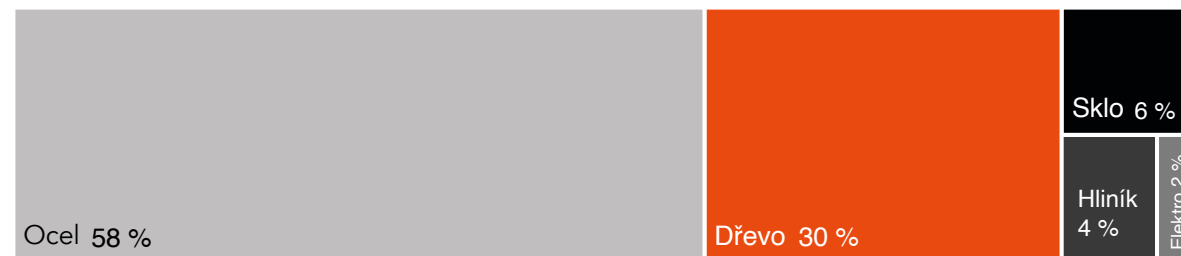
Skupina mmcité si zakládá na pečlivě vybraných, otestovaných materiálech, moderních technologických řešeních a kvalitním designu. Navrhují se výrobky s dlouhodobou životností a minimálními požadavky na údržbu. Musí být jednoduše opravitelné a snadno přepravitelné. K výrobě svých produktů používá materiály převážně z obnovitelných nebo recyklovatelných zdrojů. Ty mají přirozeně dlouhou životnost a vysokou odolnost vůči přírodním vlivům jako je sníh, slunce, déšť, vítr, vlhkost apod. mmcité materiály vybírá a zpracovává tak, aby vydržely žár saharské pouště, mrazy při výhledu na Mont Blanc či vlhké podnebí Rio de Janeira.

## CERTIFIKACE A UDRŽITELNOST

Skupina je držitelem certifikátu ISO 14001 pro efektivní využití přírodních zdrojů a ISO 9001 pro systém řízení kvality. Již při vývoji produktu zvažují zaměstnanci mmcité množství a typ použitých materiálů tak, aby se zabránilo vytváření zbytečného odpadu. To má nejen ekonomické ale také ekologické výhody.

Materiál tvoří 71 % celkových nákladů. mmcité ve své produkci kromě dřeva pracuje s materiály jako jsou ocel, hliník, beton, sklo, pryž a mnoho dalších včetně recyklátů. Kombinuje ty nejlepší materiály, které dále průběžně testuje. Zpracovávají se tradiční materiály, kde nedochází ke změnám po desítky let. A tento trend se nezmění.

## STRUKTURA SPOTŘEBY MATERIÁLU V ROCE 2022



## POUŽITÍ MATERIÁLŮ

Skupina zpracovává primárně **tropické dřevo Jatoba** z legální a přísně kontrolované těžby (doložitelnost původu FSC® - Forest Stewardship Council, PEFC - Programme for the Endorsement of Forest Certification), jeho evropskou (bohužel méně kvalitní a odpadově neefektivní) alternativu **akát** a **termodřevo**. Emitent si je zároveň vědom dřeva jako drahocenného materiálu a proto se snaží přírodě oplácet. Na území Bílých Karpat tak vysadil již cca 14 000 sazenic stromů. Skupina také nabízí svým zákazníkům mobiliář z recyklovaného a plně recyklovatelného materiálu **Resysta**, což je extrémně trvanlivý, slunci, dešti, mrazu a slané vodě odolný materiál připomínající dřevo, a skládající se z 60 % rýžových slupek, 22 % soli a 18 % minerálního oleje.

**Ocel** tvoří zhruba 58 % celkové spotřeby materiálu. mmcité používá vysoce kvalitní recyklovanou ocel s minimálním podílem 40 % recyklovaného šrotu. mmcité pro účely vyšší odolnosti používá při úpravě oceli i technologické úpravy jako je pozinkování a práškové lakování tak, aby prodloužila životnost svých výrobků.

**Hliník** tvoří zhruba 4 % celkové spotřeby materiálu a je snadno recyklovatelný. Hliník nemá žádné negativní účinky na živé organismy, je snadno recyklovatelný (odhadem 75 % hliníku vyrobeného za posledních 100 let je stále v oběhu) a jeho nízká hmotnost má pozitivní vliv na náklady na přepravu.



# OCENĚNÍ

Společnost získala čtrnáct ocenění. Kromě mnohých cen za design se může pyšnit například oceněním EY Podnikatel roku Zlínského kraje 2020, Firma roku 2019 či Férový zaměstnavatel Zlínského kraje 2018 a 2022, finalista celostátního EY Podnikatel roku 2020 či finalista Ceny kreativních hrdinů 2020.



DAVID KARÁSEK

Zakladatel a CEO mmcité a.s.

# UNIKÁTNÍ PROJEKTY

Městský mobiliář, který není pouze krásný, ale především odolný



120 m

## NAŠE NEJDELŠÍ LAVIČKA

Atypický projekt – Moravské náměstí, Brno



25 m

## NÁŠ NEJDELŠÍ ZASTÁVKOVÝ PŘÍSTŘEŠEK

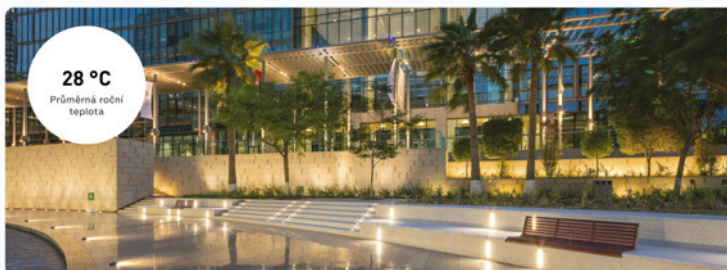
Regio – dopravní uzel, Łódź, Polsko



3,624  
mm

## NEJVÝŠE POLOŽENÉ MÍSTO S NAŠÍ LAVIČKOU

Woody – Mont Blanc, Punta Helbronner, Itálie



28 °C

Průměrná roční  
teplota

## NEJTEPLEJŠÍ LOKALITA S NAŠÍM MOBILIÁŘEM

Port – Dubai, UAE



5 °C

Průměrná roční  
teplota

## NEJCHLADNĚJŠÍ MĚSTO S NAŠÍM MOBILIÁŘEM

Atypický projekt - Harstad, Norsko

Více referencí najdete na:  
[mmcite.com/reference](https://mmcite.com/reference)

# FINANCIALS

VÝVOJ NAŠEHO HOSPODAŘENÍ A JEHO VÝHLED



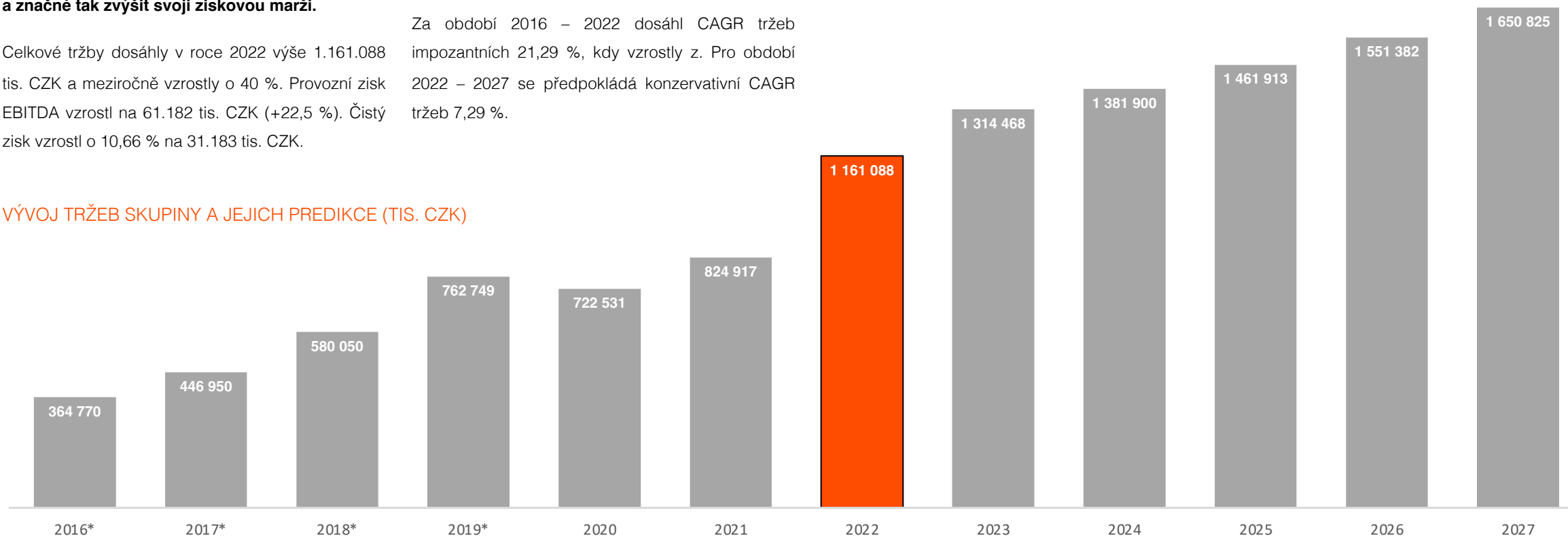
**Skupina mmcité těží ze své dlouhodobě budované pozice významného globálního dodavatele městského mobiliáře. Díky novému kapitálu, který získá vstupem na pražskou burzu, hodlá investovat do vlastního výrobního zázemí a značně tak zvýšit svoji ziskovou marži.**

Celkové tržby dosáhly v roce 2022 výše 1.161.088 tis. CZK a meziročně vzrostly o 40 %. Provozní zisk EBITDA vzrostl na 61.182 tis. CZK (+22,5 %). Čistý zisk vzrostl o 10,66 % na 31.183 tis. CZK.

Tržby pro rok 2023 jsou očekávány na úrovni 1.314.468 tis. CZK, což představuje meziroční nárůst o 13,21 %. EBITDA je pro rok 2023 očekávána na úrovni 85.247 tis. CZK (+39,33 %) a čistý zisk 49.222 tis. CZK (+52,94 %).

Za období 2016 – 2022 dosáhl CAGR tržeb imponantních 21,29 %, kdy vzrostly z. Pro období 2022 – 2027 se předpokládá konzervativní CAGR tržeb 7,29 %.

## VÝVOJ TRŽEB SKUPINY A JEJICH PREDIKCE (TIS. CZK)



\* neauditovaný odhad konsolidace skupiny mmcité

# STRUKTURA TRŽEB ROKU 2022

Celkové tržby dosáhly v roce 2022 výše 1.161.088 tis. CZK a meziročně vzrostly o 40 %.

## TRŽBY DLE REGIONU

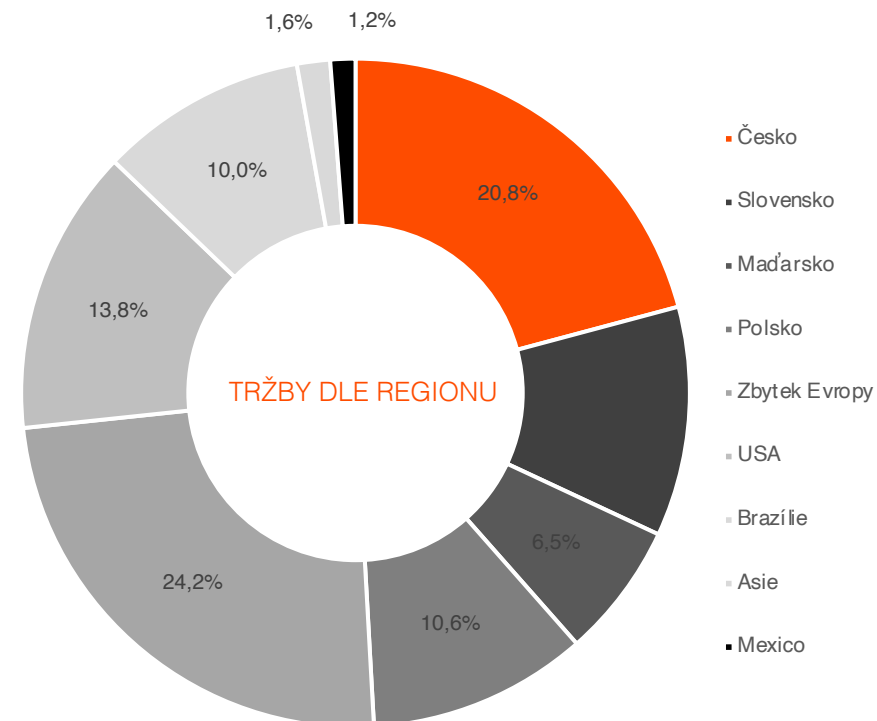
Nejvýznamnějším regionem, kde skupina mmcité působí je Česko (20,81 %) a sousední státy V4 (země Visegrádské čtyřky), tj. Slovensko (11,09 %), Polsko (10,61 %) a Maďarsko (6,53 %). Region V4 se tak podílí na tržbách skupiny ze 49 %. Zbytek Evropy tvoří dalších 24,17 % tržeb skupiny. Evropa tak tvoří celkem 73,22 % tržeb. mmcité také významně rozvíjí své aktivity na americkém kontinentě, kdy USA tvoří již 13,82 % tržeb. Dalším silným americkým trhem z pohledu tržeb je Brazílie s podílem 10,11 %.

## TRŽBY DLE ZÁKAZNÍKŮ

Klíčovými zákazníky jsou stavební společnosti, které realizují projekty především pro municipality (70 %), soukromé nadnárodní společnosti, města a obce a univerzitní kampusy, nemocnice a další.

## TRŽBY DLE MĚN

Celkem 40 % tržeb je denominováno v EUR, 40 % tržeb v CZK a 20 % v ostatních měnách.





# VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY



v tis. CZK	2020	2021	2022	F2023	F2024	F2025	F2026	F2027
Tržby	722 531	824 917	1 161 088	1 314 468	1 381 900	1 461 913	1 551 382	1 650 825
YoY tržeb		14,17%	40,75%	13,21%	5,13%	5,79%	6,12%	6,41%
EBITDA	86 871	49 944	61 182	85 247	100 188	133 911	182 753	210 315
YoY EBITDA		-42,51%	22,50%	39,33%	17,53%	33,66%	36,47%	15,08%
EBITDA marže	12,02%	6,05%	5,27%	6,49%	7,25%	9,16%	11,78%	12,74%
Úpravy hodnot v provozní oblasti	5 439	7 244	11 146	13 375	35 542	34 609	32 351	30 921
Konsolidovaný provozní výsledek hospodaření	81 432	42 700	50 036	71 872	64 646	99 302	150 402	179 394
Finanční výsledek hospodaření (+/-)	-3 998	-6 991	-11 071	-11 105	-8 160	-6 979	-5 786	-4 438
Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	77 435	35 709	38 965	60 767	56 485	92 323	144 616	174 956
Výsledek hospodaření po zdanění	63 556	29 082	32 183	49 222	44 623	72 935	114 246	138 216
Čistá marže	8,80%	3,53%	2,77%	3,74%	3,23%	4,99%	7,36%	8,37%
EPS	21,19	9,69	10,73	16,41	14,87	24,31	38,08	46,07

v tis. CZK	2020	2021	2022	F2023	F2024	F2025	F2026	F2027
<b>AKTIVA CELKEM</b>	298 310	419 448	667 318	907 261	942 858	1 008 864	1 124 534	1 263 054
Dlouhodobý majetek	27 266	72 471	92 810	230 624	246 031	257 240	275 723	302 207
Dlouhodobý nehmotný majetek	8 374	13 831	19 465	26 278	35 476	47 892	64 655	87 284
Dlouhodobý hmotný majetek	18 892	56 882	71 780	204 345	210 555	209 348	211 069	214 923
Oběžná aktiva	267 294	343 661	563 500	664 316	683 582	737 389	831 466	944 613
Zásoby	27 635	78 383	190 201	215 327	226 373	239 480	254 136	270 426
Dlouhodobé pohledávky	7 214	7 519	13 566	6 842	6 637	6 438	6 245	6 057
Krátkodobé pohledávky	142 821	198 599	256 489	290 371	305 267	322 942	342 706	364 673
Peněžní prostředky	89 624	59 160	103 244	151 776	145 305	168 529	228 379	303 456
Časové rozlišení	3 750	3 317	11 008	12 321	13 245	14 234	17 345	16 235
v tis. CZK	2020	2021	2022	F2023	F2024	F2025	F2026	F2027
<b>PASIVA CELKEM</b>	298 310	419 448	667 318	907 261	942 858	1 008 864	1 124 534	1 263 054
Vlastní kapitál	133 825	141 355	168 051	375 773	418 896	490 331	603 078	739 793
Rezervy	1 839	3 735	4 811	4 186	3 641	3 168	2 756	2 398
Závazky	141 136	262 046	474 411	505 591	501 713	498 927	498 382	497 803
Dlouhodobé závazky	5 049	30 118	38 620	35 917	33 402	31 064	28 890	26 867
Krátkodobé závazky	136 087	231 928	435 791	469 674	468 311	467 863	469 492	470 935
Časové rozlišení	5 472	1 587	9 195	10 645	6 212	2 555	4 770	5 646
Menšinový vlastní kapitál	16 038	10 724	10 850	11 067	12 395	13 882	15 548	17 414

# VÝKAZ CASHFLOW A UKAZATELE ZADLUŽENOSTI



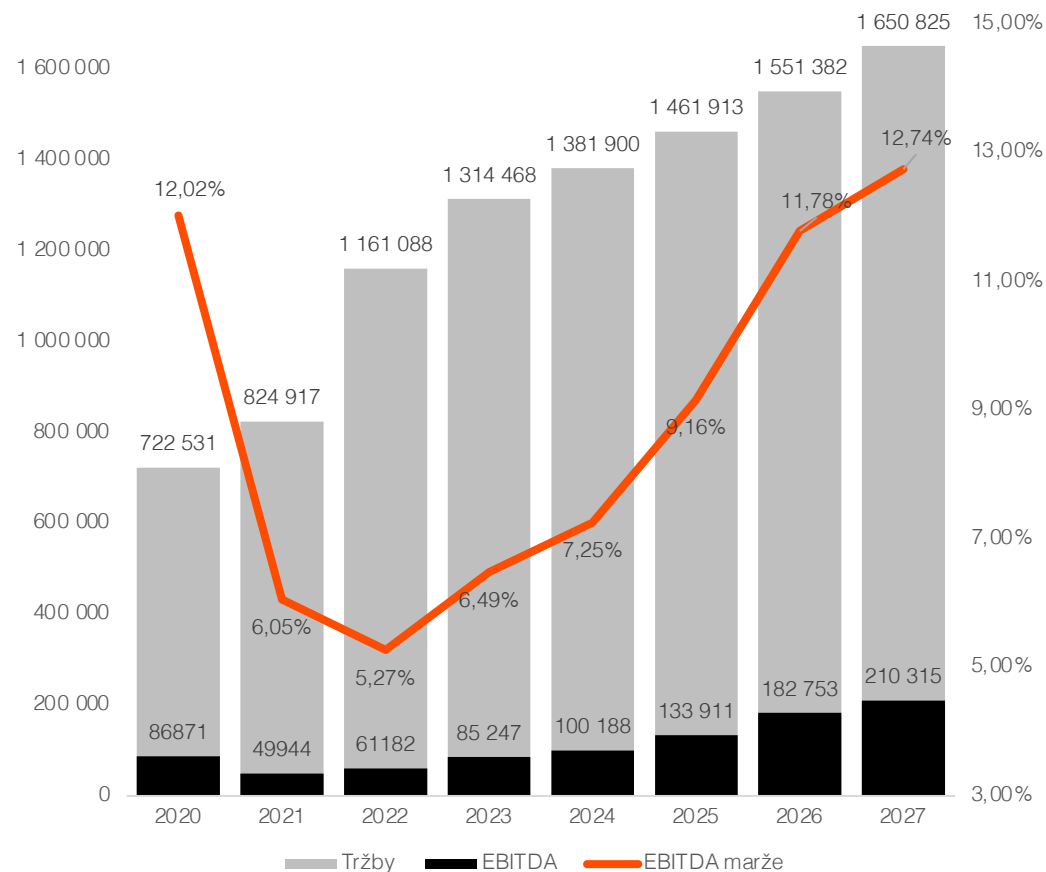
v tis. CZK	2020	2021	2022	F2023	F2024	F2025	F2026	F2027
Čistý pen. tok z provozní činnosti	135 430	-22 933	73 978	37 472	52 860	76 314	113 807	132 322
Čistý pen. tok vztahující se k inv. činnosti	-31 971	-52 601	-33 614	-145 940	-41 752	-33 402	-34 072	-34 775
Free cash flow	103 458	-75 534	40 364	-108 468	11 108	42 913	79 735	97 547
Čistý pen. tok z finanční činnosti	-70 489	45 069	3 720	157 000	-17 579	-19 688	-19 885	-22 470
Čisté zvýšení resp. snížení fin. prostředků	32 969	-30 465	44 084	48 532	-6 471	23 225	59 850	75 076
Stav pen. prostředků na konci účetního období	89 624	59 160	103 244	151 776	145 305	168 529	228 379	303 456

v tis. CZK	2020	2021	2022	F2023	F2024	F2025	F2026	F2027
Čistá aktiva (NAV)	157 174	157 402	192 907	401 670	441 145	509 936	626 152	765 252
Čistá oběžná aktiva	123 993	104 214	114 143	187 799	208 634	263 088	355 729	467 620
Čistý pracovní kapitál	34 369	45 054	10 899	36 024	63 329	94 559	127 350	164 165
Celkové úročené závazky (Gross debt)	80 505	96 994	156 585	153 585	136 006	116 318	96 433	73 963
Čistý úročený dluh (Net debt)	-9 119	37 834	53 341	1 809	-9 299	-52 211	-131 946	-229 493
Net debt / Equity	-0,07	0,27	0,32	0,00	-0,02	-0,11	-0,22	-0,31
Net debt / EBITDA	-0,10	0,76	0,87	0,02	-0,09	-0,39	-0,72	-1,09

# IPO TRANSAKCE

VŠE, CO POTŘEBUJETE VĚDĚT O NAŠEM VSTUPU NA BURZU





Společnost hodlá na trhu START pražské burzy umístit během veřejné aukce až 1 mil. ks nových akcií (1/3 akcií společnosti). Cílem je získat od investorů nový kapitál v rozmezí 160 až 200 mil. CZK.

V případě úspěšného vstupu na burzu chce společnost využít tento kapitál na rozšíření výrobních kapacit a technologií, a zaměřit se tak na nové výrobní programy. Výsledkem by měl být dynamický růst ziskové marže.

Skupina mmcité předpokládá konzervativní stabilní růst tržeb (CAGR 7,29 %) a zároveň hodlá díky novým investicím zvýšit svoji EBITDA ziskovou marži na úroveň z roku 2020, tj, na více než 12 %, a dále ji postupně optimalizovat směrem nad 15 %.

# PARAMETRY ÚPISU AKCIÍ

Detailní parametry IPO a veškeré informace o transakci naleznete v našem prospektu veřejné nabídky schváleného Českou národní bankou.

## EMITENT

Název společnosti: mmcité a.s.  
Sídlo: Vinohradská 907, Mařatice, 686 05 Uherské Hradiště  
IČO: 276 70 864  
Spis. značka: B 4523, Krajský soud v Brně  
Základní kapitál: 2.015.000 CZK (před IPO transakcí)

## KMENOVÉ AKCIE

ISIN: CZ0005138826  
Počet ks: 2.000.000 (před IPO transakcí)  
Jmenovitá hodnota akcie: 1 CZK  
kmenové kusové akcie v zaknihované podobě a ve formě na jméno

## PARAMETRY VEŘEJNÉ NABÍDKY

Počet nabízených nových akcií: 1.000.000 ks (1/3 akcií společnosti)  
Cenové pásmo veřejné nabídky: 160 – 200 CZK  
Velikost 1 lotu / minimální objednávka: 100 ks, resp. 16.000 – 20.000 CZK

## ČASOVÝ HARMONOGRAM

Začátek aukce v systému START: 12.7.2023  
Konec aukce v systému START: 26.7.2023  
První obchodní den na trhu START a burze RM-Systém: 1.8.2023



# PROČ A JAK NAKOUPIT NAŠE AKCIE?

## PROČ INVESTOVAT DO NAŠICH AKCIÍ?

1

### DIVERZIFIKOVANÉ PŘÍJMY A STABILNÍ ANTICYKLICKÝ TRH

Naše skupina realizuje po celém světě desítky tisíc zakázek ročně. Naše tržby jsou tak silně diverzifikovány. 70 procent našich zákazníků jsou municipality, které se chovají anticyklicky, a trh městského mobiliáře je tak dlouhodobě velice stabilní.

2

### SLIBNÝ KRÁTKODOBÝ RŮST A BUDOUCÍ DIVIDENDY

Máme před sebou období významných investic, které zvýší naši ziskovou marži. Ve střednědobém horizontu pak chceme vyplácet vysoké dividendy a našim akcionářům tak každoročně přinášet atraktivní zisky.

3

### ČESKÝ DESIGN A VÝROBA, KTERÉ DOBÝVAJÍ SVĚT

Značka mmcité je známá od Ria po Dubai. Zakládáme si na nadčasovém designu a kvalitním zpracování všech našich produktů. Investicí do našich akcií se začnete podílet i Vy na našem příběhu, který již dnes zná celý svět.

4

### INVESTUJETE S PROFESIONÁLNÍMI FONDY

Naše akcie hodlají během veřejné nabídky nakoupit i profesionální investiční fondy. 30 % nabízených akcií hodlá nakoupit akciový fond CZEGG VENTURES a dalších 25 % IPO fond Národní rozvojové banky.

## JAK A KDE NAKOUPIT NAŠE AKCIE?

1

### ZALOŽENÍ ÚČTU U OBCHODNÍKA S CENNÝMI PAPIŘY

Pro nákupy a prodeje akcií na trhu PX Start je potřeba mít obchodní účet u některého z členů burzy, který obchod provede podle vašich pokynů. Např. u [Fio banky](#) nebo [Patria Finance](#).

2

### NOVĚ NABÍZENÉ AKCIE

Přes makléře či online obchodní platformu můžete nakoupit naše akcie během období veřejné nabídky, která probíhá **od 12. do 26. července**, a to **na trhu PX START** Burzy cenných papírů Praha.

3

### PARAMETRY VEŘEJNÉ NABÍDKY

Nabízeno bude veřejnou nabídkou až 1/3 našich akcií, a to v celkové tržní hodnotě 160 až 200 milionů CZK. Cenové rozpětí nabízených akcií je 160 až 200 CZK. Minimální investice (tzv. 1 lot) je 100 ks, tj. **16 až 20 tisíc CZK**.

4

### NÁSLEDNÉ OBCHODOVÁNÍ

Naše akcie můžete nakupovat či prodávat **na trhu PX START** či **na české burze RM-SYSTÉM** od **1. srpna**, a to každý den během obchodních hodin.

## DŮLEŽITÉ UPOZORNĚNÍ

Tato prezentace („Prezentace“ nebo „Dokument“) byla vypracována analytickým týmem poradenské společnosti STARTEEPO s.r.o. se sídlem Praha 7, Plynární 1617/10 („Společnost“). Společnost čerpá informace z důvěryhodných zdrojů (veřejné zdroje a informace od emitenta) a vynaložila přiměřenou péči, aby informace nebyly nepravdivé či zavádějící, nicméně nikterak nezaručuje jejich správnost. Pokud jsou v Prezentaci uvedeny informace, které se vztahují k budoucím událostem, jsou založeny na předpokladech a výpočtech Společnosti nebo důvěryhodných zdrojů. Skutečnosti, které v budoucnu nastanou, se mohou od uvedených informací významně lišit. Informace mohou být zjednodušeny, neboť mají sloužit výhradně k vytvoření obecné a základní představy o dané otázce či tématu. Prezentace představuje názor Společnosti nebo osoby v něm uvedené ke dni zveřejnění a může být změněno bez předchozího upozornění. Interval budoucích změn analýzy není možné předem stanovit. Investoři jsou povinni se o výhodnosti obchodů a investic do jakýchkoli finančních nástrojů rozhodovat samostatně, a to na základě náležitého zvážení ceny, případného rizika a vlastní právní, daňové a finanční situace. Pokud se v Prezentaci hovoří o jakémkoliv výnosu, je vždy třeba vycházet ze zásady, že minulé výnosy nejsou zárukou výnosů budoucích, a jakákoliv investice v sobě zahrnuje riziko kolísání hodnoty a změny směnných kursů, a že návratnost původně investovaných prostředků ani výše zisku není zaručena. Obsah Dokumentu je chráněn dle autorského zákona, majitelem autorských práv je Společnost. Společnost nenese odpovědnost za šíření nebo uveřejnění informací třetími osobami. Tento Dokument není prospektem, nabídkou ani doporučením k nákupu či prodeji cenných papírů, majetku či aktiv, ani znaleckým posudkem.



KONTAKT PRO INVESTORY

[mmcite.com/pro-investory](https://mmcite.com/pro-investory)

František Bostl / Kontaktní osoba

[bostl@starteepo.com](mailto:bostl@starteepo.com) / +420 604 215 002