



***ProLogis Slovak Republic III
s.r.o.***

***Výročná správa
2014***

ProLogis Slovak Republic III s.r.o.

Diaľničná cesta 24 | 903 01 Senec

Tel. +421 02 321 70000 | fax +421 02 321 70000 | e-mail: mpolak@prologis.com

Obsah:

01 Príhovor manažmentu spoločnosti.....	3
02 Profil spoločnosti	4
02/01 Základné informácie o spoločnosti.....	4
02/02 Štatutárny orgán.....	4
02/03 Všeobecné zhodnotenie situácie na trhu v roku 2014.....	5-6
02/04 Organizačná štruktúra	7
02/05 Poslanie spoločnosti.....	7
03 Účtovná závierka.....	8
03/01 Štruktúra nákladov a výnosov.....	8
03/02 Štruktúra majetku, záväzkov a vlastného imania	9-10
04 Finančno-ekonomická analýza a ukazovatele finančnej analýzy.....	11-12
05 Udalosti osobitného významu	12
06 Náklady na výskum a vývoj	12
07 Nadobúdanie akcií a podielov.....	13
08 Informácie o rozdelení zisku alebo vyrovnaní straty.....	13
09 Aktivity v oblasti životného prostredia.....	13
10 Personálna politika	13
11 Účtovná závierka.....	13

01 Príhovor manažmentu spoločnosti

Spoločnosť ProLogis Slovak Republic III s.r.o. bola založená zakladateľskou listinou zo dňa 7. júna 2004 v zmysle ustanovení §§ 105 - 153 Obchodného zákonníka.

ProLogis Slovak Republic III s.r.o. je dcérskou spoločnosťou holandskej spoločnosti ProLogis Holding III B.V.

Skupina Prologis patrí na slovenskom trhu k lídrom v oblasti prenájmu priemyselných nehnuteľností. Na slovenský trh vstúpila pred ôsmimi rokmi a dnes tu prevádzkuje tri strategicky situované distribučné parky pri Senci, Galante a Novom Meste nad Váhom so 16 budovami s prenajímateľnou plochou takmer 480-tisíc štvorcových metrov. Podľa poradenskej spoločnosti CBRE tak má 35-percentný podiel na trhu.

Manažment spoločnosti
ProLogis Slovak Republic III s.r.o.

02 Profil spoločnosti

02/01 Základné informácie o spoločnosti

Obchodné meno: ProLogis Slovak Republic III s.r.o.

Sídlo: Diaľničná cesta 24
903 01 Senec

IČO: 35 897 961

DIČ: 2021974284

Výška vkladu: EUR 6 639,00

Predmet činnosti:

- prenájom nehnuteľností, bytových a nebytových priestorov, pri ktorom sa popri prenájme neposkytujú iné než základné služby spojené s prenájomom

02/02 Štatutárny orgán

Konatelia:

Ben Bannatyne (od 5.9.2008)

Ing. Martin Polák (od 8.8.2011)

Peter Whiskerd-Wegorzewski (od 8.8.2011 do 28.11.2014)

ProLogis Slovak Republic III s.r.o.

Diaľničná cesta 24 | 903 01 Senec

Tel. +421 02 321 70000 | fax +421 02 321 70000 | e-mail: mpolak@prologis.com

2/03 Všeobecné zhodnotenie situácie na trhu v roku 2014

Aktivity spoločnosti Prologis v Európe

Spoločnosť Prologis, medzinárodný prevádzkovateľ a developer logistických a priemyselných nehnuteľností, kúpila v roku 2014 v strednej a východnej Európe 27 priemyselných budov s celkovou rozlohou 390-tisíc štvorcových metrov za 225 miliónov eur. Do svojho portfólia získala 23 distribučných centier v Českej republike, Poľsku, ale aj na Slovensku.

Prologis v Európe ku koncu júna 2014 vlastnil a spravoval približne 14,3 milióna m² logistických distribučných priestorov. Aktivita v druhom kvartáli 2014 bola vyššia v porovnaní s predchádzajúcim kvartálom. Trend novej výstavby, ktorý pokračuje, dáva možnosť uspokojiť spoločnosti, ktoré chcú rýchlo expandovať alebo otvoriť novú prevádzku v priemyselných parkoch.

Aktivity spoločnosti Prologis na Slovensku

Na Slovensku prikúpila spoločnosť Prologis v roku 2014 dve nehnuteľnosti s výmerou necelých 12-tisíc m² v rámci seneckého Prologis Parku Bratislava. K nim patrí aj 7,8 hektára s možnosťou výstavby logistiky s rozlohou vyše 38-tisíc štvorcových metrov.

Na Slovensku je jeho najväčšou lokalitou Senec, okrem toho má priemyselné parky v Galante a Novom Meste nad Váhom.

Developerská spoločnosť Prologis prenája svoje plochy v priemyselnom parku pri Senci. Najväčším nájomcom je logistická spoločnosť Gefco Group. Ďalším veľkým nájomcom novej budovy rozostavanej v roku 2014 je spoločnosť GEIS Group. Celý Prologis Park Bratislava nachádzajúci sa na ceste spájajúcej Senec a Pezinok je pri rozlohe 260-tisíc m² prenájatý na 99,7 percenta.

Vývoj priemyselného trhu v Európe

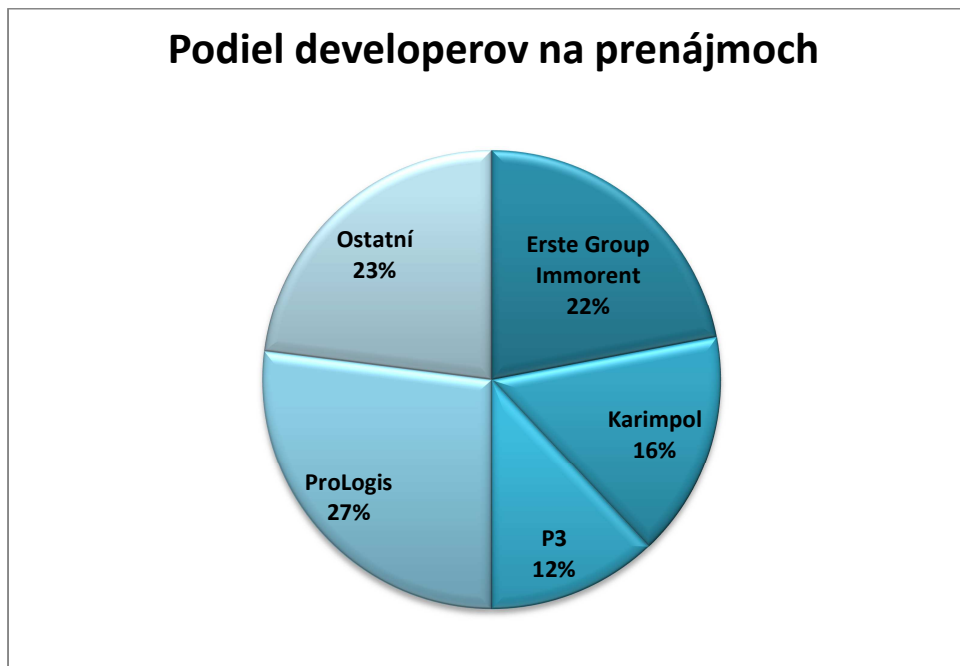
Nové priemyselné haly rastú v strednej Európe dvakrát rýchlejšie ako v roku 2013. Za prvý polrok 2014 sa ich postavilo cez 500 tisíc metrov štvorcových (260 tisíc v roku 2013). A prenájali sa takmer dva milióny metrov. Vďaka tomu klesol podiel voľných plôch v priemere pod desať percent. Väčšina nových hál v strednej Európe vyrástla pod taktovkou štyroch developerov – Panattoni, PointPark Properties, Prologis a tiež MLP Group.

Vývoj priemyselného trhu na Slovensku

Naďalej rastie záujem o priestory v rámci bratislavského trhu, ktorý sa stáva jedným z najvýznamnejších logistických centier v regióne strednej a východnej Európy. Záujem o slovenské haly bol v roku 2014 mimoriadne silný, keďže neobsadenosť ku koncu roka 2014 dosiahla len zanedbateľných 3,4 percenta. Nízka miera neobsadenosti motivuje developerské spoločnosti začať novú výstavbu a preto sa očakáva, že jej úroveň bude počas nasledujúceho roka opäť stúpať, aby uspokojila dopyt na trhu.

Zdroj: www.cushmanwakefield.sk
www.reality.etrend.sk

Podiel jednotlivých developerov na prenájmoch za 3. štvrťrok 2013 je znázornený nižšie:



Zdroj: Cushman & Wakefield Property Services Slovakia, 3.štvrťrok 2013

Podľa poradenskej spoločnosti CBRE má spoločnosť Prologis v roku 2014 až 35-percentný podiel na trhu.

02/04 Organizačná štruktúra

Štruktúra spoločníkov:

	Výška vkladu spoločníkov		Hlasovacie práva
	EUR	%	%
ProLogis Holding III B.V.	6.639	100	100
SPOLU	6.639	100	100

Spoločnosť nevlastní podiel v inej účtovnej jednotke.

02/05 Poslanie spoločnosti

Spoločnosť sa zameriava na poskytovanie priemyselných prenájmov a projektov šitých na mieru zákazníka. ProLogis Slovak Republic III s.r.o, vlastní, spravuje a prenajíma jednu budovu v ProLogis logistickom parku v Galanta – Gáň, vybudovanom ako veľkokapacitné logistické centrum a navrhnuté tak, aby ponúklo optimálny priestor pre obchodné, výrobné a logistické – distribučné možnosti. Logistický park ProLogis Park Galanta-Gáň sa nachádza v blízkosti cesty E75, približne 60 km od Bratislavy. Ponúka jednoduchý prístup k bratislavskému letisku a prístavu a je napojený na vnútroštátnu a medzinárodnú dopravu diaľnicou D1 (Bratislava - Trnava - Žilina).

ProLogis Slovak Republic III s.r.o.

Diaľničná cesta 24 | 903 01 Senec

Tel. +421 02 321 70000 | fax +421 02 321 70000 | e-mail: mpolak@prologis.com

03 Účtovná zvierka

03/01 Štruktúra nákladov a výnosov

Údaje v celých EUR			
Náklady	2013	2014	Rozdiel 2014-2013
Prevádzkové náklady spolu:	4.192.231	4.071.192	-121.039
Spotreba materiálu a energie	931.119	750.959	-180.160
Náklady na služby	883.121	959.877	76.756
Dane a poplatky	152.891	152.929	38
Odpisy	2.150.749	2.157.592	6.843
Ostatné prevádzkové náklady	74.351	49.835	-24.516
FINANČNÉ NÁKLADY	2.105.854	1.959.557	-146.297
Nákladové úroky	2.105.854	1.959.370	-146.484
Kurzové straty	0	187	187
Ostatné finančné náklady	0	0	0
Daň z príjmov splatná	0	2.880	2.880
Daň z príjmov odložená	0	-734.282	-734.282
Náklady celkom	6.298.085	5.299.347	-998.738
Výnosy	2013	2014	Rozdiel 2014-2013
Prevádzkové výnosy spolu:	5.296.752	5.656.066	359.314
Tržby z predaja výrobkov	0	0	0
Tržby z predaja služieb	5.296.752	5.656.066	359.314
Tržby z predaja tovaru	0	0	0
Zmena stavu zásob	0	0	0
Ostatné prevádzkové výnosy	0	0	0
FINANČNÉ VÝNOSY	3.193	1	-3.192
Výnosové úroky	0	0	0
Kurzové zisky	193	1	-192
Ostatné výnosy z finanč.činnosti	3.000	0	-3.000
Výnosy celkom	5.299.945	5.656.067	356.122
Zisk(strata) po zdanení	-998.140	356.720	1.354.860

03/02 Štruktúra majetku, záväzkov a vlastného imania

Udaje v celých EUR	2013	2014	Rozdiel 2014-2013
Neobežný majetok	42.375.935	40.330.539	-2.045.396
Dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0
Goodwill	0	0	0
Dlhodobý hmotný majetok	42.375.935	40.330.539	-2.045.396
Pozemky	9.280.138	9.280.138	0
Budovy a stavby	33.071.134	31.050.401	-2.020.733
Samostatné hnutelné veci a súbory hnutel. vecí	0	0	0
Obstaranie dlhodobého majetku	24.663	0	-24.663
Dlhodobý finančný majetok	0	0	0
Obežný majetok	108.795	756.295	647.500
Zásoby	0	0	0
Materiál	0	0	0
Nedokončená výroba	0	0	0
Hotové výrobky	0	0	0
Tovar	0	0	0
Dlhodobé pohľadávky	0	734.282	734.282
Odložená daňová pohľadávka	0	734.282	734.282
Krátkodobé pohľadávky	101.551	4.284	-97.267
Pohľadávky z obchodného styku	100.297	3.030	-97.267
Daňové pohľadávky	0	0	0
Iné pohľadávky	1.254	1.254	0
Finančné účty	7.244	17.729	10.485
Peniaze	0	0	0
Účty v bankách	7.244	17.729	10.485
Časové rozlíšenie	783.476	2.130.725	1.347.249
Náklady budúcich období	692.575	515.978	-176.597
Príjmy budúcich období	90.901	1.614.747	1.523.846
Aktíva spolu:	43.268.206	43.217.559	-50.647

Údaje v celých EUR	2013	2014	Rozdiel 2014-2013
<u>Vlastné imanie</u>	<u>452.683</u>	<u>1.509.403</u>	<u>356.720</u>
Základné imanie	6.639	6.639	0
Ostatné kapitálové fondy	5.000.000	5.700.000	
Zákonný rezervný fond	664	664	0
Zisk/strata minulých rokov	-3.556.480	-4.554.620	-998.140
Zisk/strata bežného obdobia	-998.140	356.720	1.354.860
<u>Závazky</u>	<u>23.779.962</u>	<u>41.708.156</u>	<u>-1.107.367</u>
<u>Rezervy</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>Dlhodobé záväzky</u>	<u>23.629.470</u>	<u>22.526.994</u>	<u>-1.102.476</u>
Dlhodobé záväzky z obchodného styku	0	0	0
Záväzky zo sociálneho fondu	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám			
	23.629.470	22.526.994	-1.102.476
Odložený daňový záväzok	0	0	0
<u>Krátkodobé záväzky</u>	<u>150.492</u>	<u>19.181.162</u>	<u>-4.891</u>
Záväzky z obchodného styku	81.951	93.356	11.405
Ostatné krátkodobé záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám			
	403	0	-403
Daňové záväzky a dotácie			
	68.138	52.245	-15.893
Iné záväzky	0	0	0
Bankové úvery krátkodobé	0	19.035.561	19.035.561
<u>Bankové úvery</u>	<u>19.035.561</u>	<u>0</u>	<u>-19.035.561</u>
Bankové úvery dlhodobé	19.035.561	0	-19.035.561
<u>Časové rozlíšenie</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Výnosy budúcich období - dlhodobé	0	0	0
Výnosy budúcich období - krátkodobé	0	0	0
<u>Záväzky a vlastné imanie celkom:</u>	<u>43.268.206</u>	<u>43.217.559</u>	<u>-750.647</u>

04 Finančno-ekonomická analýza a ukazovatele finančnej analýzy

Údaje v EUR	2013	2014
Štruktúra majetku, záväzkov a vlastného imania		
Nehmotný dlhodobý majetok	0	0
Hmotný dlhodobý majetok	42.375.935	40.330.539
Dlhodobé pohľadávky	0	734.282
Časové rozlíšenie (dlhodobé)	692.575	1.842.202
1. DLHODOBÝ MAJETOK SPOLU	43.068.510	42.907.023
Zásoby	0	0
Krátkodobé pohľadávky	101.551	4.284
Krátkodobý finančný majetok	7.244	17.729
Časové rozlíšenie (krátkodobé)	90.901	288.523
2. KRÁTKODOBÝ MAJETOK SPOLU	199.696	310.536
MAJETOK SPOLU:	43.268.206	43.217.559
3. VLASTNÉ IMANIE	452.683	1.509.403
4. DLHODOBÉ ZÁVÄZKY	42.665.031	22.526.994
Rezervy	0	0
Krátkodobé záväzky	150.492	145.601
Bankové úvery a výpomoci	0	19.035.561
Časové rozlíšenie	0	0
5. KRÁTKODOBÉ ZÁVÄZKY	150.492	19.181.162
VI a ZÁVÄZKY SPOLU	43.268.206	43.217.559
	2013	2014
Pracovný kapitál (pol.2-5)	49.204	-18.870.626
Fixný kapitál (pol.1)	43.068.510	42.907.023
Prevádzkový kapitál	43.117.714	24.036.397
Krátkodobá zadlženosť	150.492	19.181.162
Dlhodobá zadlženosť	42.665.031	22.526.994
Vlastná imanie	452.683	1.509.403
Zdroje majetku	43.117.714	24.036.397
	2013	2014
Štruktúra nákladov a výnosov		
Tržby z predaja tovaru	0	0
Tržby z predaja výrobkov a služieb	5.296.752	5.656.066
Tržby celkom	5.296.752	5.656.066
Obchodná marža	0	0
Pridaná hodnota	3.482.512	3.945.230
Pridaná hodnota celkom	3.482.512	3.945.230
Osobné náklady	0	0
Ostatné náklady (výnosy)	227.242	202.764
EBITDA	3.255.270	3.742.466
Odpisy a opravné položky k dlhodobému majetku	2.150.749	2.157.592
EBIT	1.104.521	1.584.874
Zisk/strata z finančných aktivít	-2.102.661	-1.959.556
Daň z príjmu	0	731.402
Zisk po zdanení	-998.140	356.720

Ukazovatele finančnej analýzy

UKAZOVATELE LIKVIDITY	2013	2014
Likvidita 1.stupňa	0,05	0,00
Likvidita 2.stupňa	0,72	0,00
Likvidita 3.stupňa	0,72	0,00
UKAZOVATELE RENTABILITY		
ROS - rentabilita tržieb (EBIT / Tržby celkom)	0,21	0,28
ROI - rentabilita celkového kapitálu (EBIT / Prevádzkový kapitál)	0,03	0,07
ROE - rentabilita vlastného kapitálu (Zisk po zdanení / Vlastné imanie)	-2,20	0,24
UKAZOVATELE OBRÁTKOVOSTI		
Obrátkovosť zásob (Tržby celkom-Pridaná hodnota/zásoby)	0,00	0,00
Obrátkovosť vloženého kapitálu (Tržby celkom / Prevádzkový kapitál)	0,12	0,24

05 Udalosti osobitného významu

Po 31.12.2014 nenastali žiadne udalosti, ktoré by mali významný vplyv na pravdivé a verné zobrazenie skutočností.

06 Náklady na výskum a vývoj

V roku 2014 spoločnosť nevyvíjala aktivity v oblasti výskumu a vývoja, a ani neúčtovala o nákladoch súvisiacich s výskumom alebo vývojom.

ProLogis Slovak Republic III s.r.o.

Diaľničná cesta 24 | 903 01 Senec

Tel. +421 02 321 70000 | fax +421 02 321 70000 | e-mail: mpolak@prologis.com

07 Nadobúdanie akcií a podielov

Spoločnosť v roku 2014 nenadobudla žiadne vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely a akcie, dočasné listy, obchodné podiely materskej účtovnej jednotky podľa § 22 zákona o účtovníctve č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov.

08 Informácia o rozdelení zisku alebo straty

V roku 2014 spoločnosť dosiahla zisk vo výške 356 720 EUR.

Valné zhromaždenie navrhuje použiť zisk vo výške 356 720 EUR na úhradu straty minulých rokov.

09 Aktivity v oblasti životného prostredia

Spoločnosť v priebehu popisovaného obdobia nevyvíjala žiadne aktivity v oblasti ochrany životného prostredia ani žiadne aktivity, ktoré by na životné prostredia mali akékoľvek negatívne dopady.

10 Personálna politika

V roku 2014 spoločnosť nemala zamestnancov.

11 Účtovná závierka a správa audítora

Tvorí prílohu č.1 tejto výročnej správy