



***ProLogis Slovak Republic XV (P)
S.R.O.***

Výročná správa 2014

ProLogis Slovak Republic XV (P) 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

Príhovor manažmentu spoločnosti

Spoločnosť ProLogis Slovak Republic XV (P) s.r.o. bola založená zakladateľskou listinou zo dňa 1. augusta 2005 v zmysle §§ 105 - 153 Zák. č. 513/1991 Zb. v znení neskorších predpisov.

ProLogis Slovak Republic XV (P) 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 XV (P) s.r.o.

Profil spoločnosti

01/01 Základné informácie o spoločnosti

Obchodné meno: ProLogis Slovak Republic XV (P) s.r.o.

Sídlo: Diaľničná cesta 24
903 01 Senec

IČO: 35 952 784
DIČ: 2022055882

Výška vkladu: EUR 6 639,00

Predmet činnosti:

- kúpa tovaru za účelom jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod)
- kúpa tovaru za účelom jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod)
- sprostredkovateľská činnosť v rozsahu voľnej živnosti
- podnikateľské poradenstvo v rozsahu voľnej živnosti
- prieskum trhu a verejnej mienky
- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom - obstarávateľská činnosť
- reklamná a propagačná činnosť v rozsahu voľnej živnosti

01/02 Štatutárny orgán

Konatelia:

Ben Bannatyne (od 8.10.2008)

Ing. Martin Polák (od 23.12.2011)

Peter Whiskerd-Wegorzewski (od 8.8.2011 do 28.11.2014)

ProLogis Slovak Republic XV (P) s.r.o.

Diaľničná cesta 24 | 903 01 Senec

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

01/03 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 prenajíma 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 prenajatý na 99,7 percenta.

Vývoj priemyselného trhu v Európe

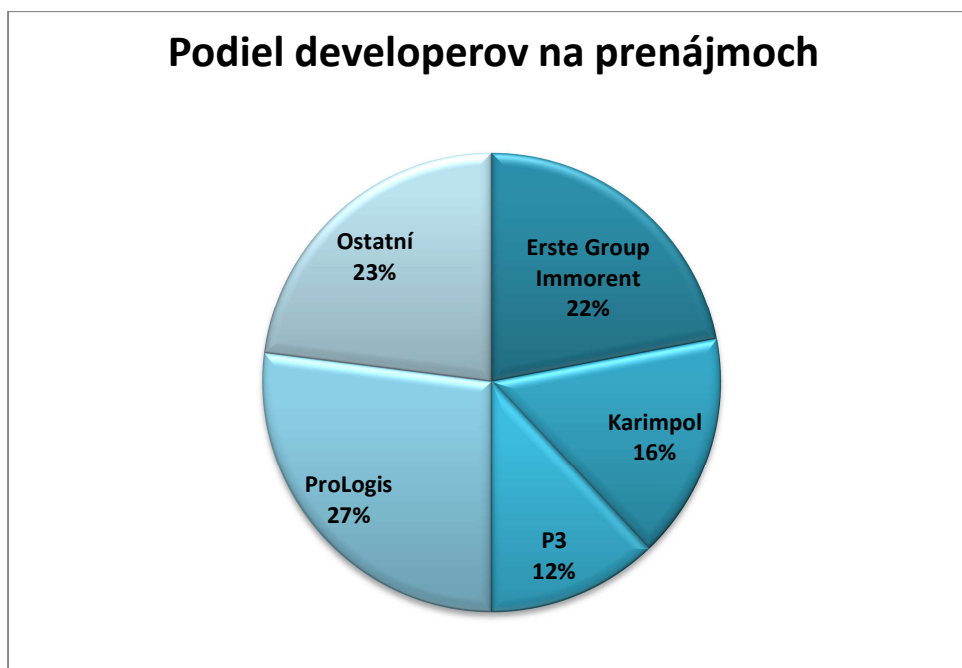
Nové priemyselné haly rastú v strednej Európe dvakrát rýchlejšie ako v roku 2013. Za prvý polrok 2014 sa ich postavilo cez 500 tisíc metrov štvorcových (260 tisíc v roku 2013). A prenajali sa takmer dva milióny metrov. Vďaka tomu klesol podiel voľných plôch v priemere pod desať percent. Väčšina nových 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.

01/04 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.

01/05 Poslanie spoločnosti

Spoločnosť sa zameriava na poskytovanie priemyselných prenájmov a projektov šitých na mieru zákazníka. ProLogis Slovak Republic XV (P) s.r.o, vlastní, spravuje a prenajíma jednu budovu v ProLogis logistickom parku v Senci, vybudovanom ako veľkokapacitné logistické centrum a navrhnuté tak, aby ponúklo optimálny priestor pre obchodné, výrobné a logisticko – distribučné možnosti. Logistický park ProLogis Park Senec je výhodne situovaný v obci Senec, cca 20 km severovýchodne od Bratislavy. Park je napojený na vnútroštátnu a medzinárodnú dopravu diaľnicou D1 (Bratislava - Trnava - Žilina).

ProLogis Slovak Republic XV (P) s.r.o.

Diaľničná cesta 24 | 903 01 Senec

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

Účtovná zvierka

03/01 Štruktúra nákladov a výnosov

Údaje v celých EUR			
Náklady	2013	2014	Rozdiel 2014-2013
Prevádzkové náklady spolu:	1.714.490	1.548.158	-166.332
Spotreba materiálu a energie	831.342	660.075	-171.267
Náklady na služby	259.346	265.856	6.510
Dane a poplatky	89.122	89.123	1
Odpisy	511.198	514.357	3.159
Ostatné prevádzkové náklady	23.482	18.747	-4.735
FINANČNÉ NÁKLADY	285.752	254.566	-31.186
Nákladové úroky	285.752	254.566	-31.186
Kurzové straty	0	0	0
Ostatné finančné náklady	0	0	0
Daň z príjmov splatná	14.984	94.026	79.042
Daň z príjmov odložená	0	0	0
Náklady celkom	2.015.226	1.896.750	-118.476
Výnosy	2013	2014	Rozdiel 2014-2013
Prevádzkové výnosy spolu:	1.870.902	2.137.073	266.171
Tržby z predaja výrobkov	0	0	0
Tržby z predaja služieb	1.870.902	2.137.073	266.171
Tržby z predaja tovaru	0	0	0
Zmena stavu zásob	0	0	0
Ostatné prevádzkové výnosy	0	0	0
FINANČNÉ VÝNOSY	190.654	92.682	-97.972
Výnosové úroky	190.553	92.627	-97.926
Kurzové zisky	101	55	-46
Ostatné výnosy z finanč.činnosti		0	0
Výnosy celkom	2.061.556	2.229.755	168.199
Zisk(strata) po zdanení	46.330	333.005	286.675

ProLogis Slovak Republic XV (P) s.r.o.

Diaľničná cesta 24 | 903 01 Senec

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

03/02 Štruktúra majetku, záväzkov a vlastného imania

Údaje v celých EUR	2013	2014	Rozdiel 2014-2013
Neobežný majetok	<u>10.441.502</u>	<u>9.946.601</u>	<u>-494.901</u>
Dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0
Goodwill	0	0	0
Dlhodobý hmotný majetok	10.441.502	9.946.601	-494.901
Pozemky	2.657.923	2.657.923	0
Budovy a stavby	7.739.861	7.288.678	-451.183
Samostatné hnutelné veci a súbory hnutel. vecí	0	0	0
Obstaranie dlhodobého majetku	43.718	0	-43.718
Dlhodobý finančný majetok	0	0	0
Obežný majetok	<u>3.646.380</u>	<u>345.475</u>	<u>-3.300.905</u>
Zásoby	0	0	0
Materiál	0	0	0
Nedokončená výroba	0	0	0
Hotové výrobky	0	0	0
Tovar	0	0	0
Dlhodobé pohľadávky	3.194.554	0	-3.194.554
Odložená daňová pohľadávka	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky	364.295	97.080	-267.215
Pohľadávky z obchodného styku	6.758	89.607	82.849
Daňové pohľadávky	131.627	0	-131.627
Iné pohľadávky	225.910	7.473	-218.437
Finančné účty	87.531	248.395	160.864
Peniaze	0	0	0
Účty v bankách	87.531	248.395	160.864
Časové rozlíšenie	<u>301.119</u>	<u>360.394</u>	<u>59.275</u>
Náklady budúcich období	251.649	235.149	-16.500
Príjmy budúcich období	49.470	125.245	75.775
Aktíva spolu:	<u>14.389.001</u>	<u>10.652.470</u>	<u>-3.736.531</u>

9

ProLogis Slovak Republic XV (P) s.r.o.

Diaľničná cesta 24 | 903 01 Senec

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

Údaje v celých EUR	2013	2014	Rozdiel 2014-2013
<u>Vlastné imanie</u>	<u>1.562.872</u>	<u>1.895.877</u>	<u>333.005</u>
Základné imanie	6.639	6.639	0
Ostatné kapitálové fondy			
Zákonný rezervný fond	664	664	0
Zisk/strata minulých rokov	1.509.239	1.555.569	46.330
Zisk/strata bežného obdobia	46.330	333.005	286.675
<u>Závazky</u>	<u>12.799.487</u>	<u>8.698.326</u>	<u>-4.101.161</u>
Rezervy	0	0	0
Dlhodobé záväzky	0	882.062	882.062
Dlhodobé záväzky z obchodného styku	0	0	0
Záväzky zo sociálneho fondu	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	882.062	882.062
Odložený daňový záväzok	0	0	0
Krátkodobé záväzky	5.258.784	7.816.264	-4.983.223
Záväzky z obchodného styku	224.169	173.374	-50.795
Ostatné krátkodobé záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	34.615	102.187	67.572
Iné záväzky	5.000.000	0	-5.000.000
Bankové úvery krátkodobé		7.540.703	7.540.703
<u>Bankové úvery</u>	<u>7.540.703</u>	<u>0</u>	<u>-7.540.703</u>
Bankové úvery dlhodobé	7.540.703	0	-7.540.703
<u>Časové rozlíšenie</u>	<u>26.642</u>	<u>58.267</u>	<u>31.625</u>
Výdavky budúcich období - dlhodobé	0	31.625	31.625
Výnosy budúcich období - krátkodobé	26.642	26.642	0
<u>Záväzky a vlastné imanie celkom:</u>	<u>14.389.001</u>	<u>10.652.470</u>	<u>-3.736.531</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	10.441.502	9.946.601
Dlhodobé pohľadávky	3.194.554	0
Časové rozlíšenie (dlhodobé)	251.649	101.866
1. DLHODOBÝ MAJETOK SPOLU	13.887.705	10.048.467
Zásoby	0	0
Krátkodobé pohľadávky	364.295	97.080
Krátkodobý finančný majetok	87.531	248.395
Časové rozlíšenie (krátkodobé)	49.470	258.528
2. KRÁTKODOBÝ MAJETOK SPOLU	752.945	604.003
MAJETOK SPOLU:	14.389.001	10.652.470
3. VLASTNÉ IMANIE	1.562.872	1.895.877
Časové rozlíšenie (dlhodobé)	0	31.625
4. DLHODOBÉ ZÁVÄZKY	7.540.703	913.687
Rezervy	0	0
Krátkodobé záväzky	5.258.784	275.561
Bankové úvery a výpomoci	0	7.540.703
Časové rozlíšenie (krátkodobé)	26.642	26.642
5. KRÁTKODOBÉ ZÁVÄZKY	5.285.426	7.842.906
VI a ZÁVÄZKY SPOLU	14.389.001	10.652.470
	2013	2014
Pracovný kapitál (pol.2-5)	-4.532.481	-7.238.903
Fixný kapitál (pol.1)	13.887.705	10.048.467
Prevádzkový kapitál	9.355.224	2.809.564
Krátkodobá zadlženosť	5.285.426	7.842.906
Dlhodobá zadlženosť	7.540.703	913.687
Vlastná imanie	1.562.872	1.895.877
Zdroje majetku	9.355.224	2.809.564
	2013	2014
Štruktúra nákladov a výnosov		
Tržby z predaja tovaru	0	0
Tržby z predaja výrobkov a služieb	1.870.902	2.137.073
Tržby celkom	1.870.902	2.137.073
Obchodná marža	0	0
Pridaná hodnota	780.214	1.211.142
Pridaná hodnota celkom	780.214	1.211.142
Osobné náklady	0	0
Ostatné náklady (výnosy)	112.604	107.870
EBITDA	667.610	1.103.272
Odpisy a opravné položky k dlhodobému majetku	511.198	514.357
EBIT	156.412	588.915
Zisk/strata z finančných aktivít	-95.098	-161.884
Daň z príjmu	-14.984	-94.026
Zisk po zdanení	46.330	333.005

ProLogis Slovak Republic XV (P) s.r.o.

Diaľničná cesta 24 | 903 01 Senec

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

Ukazovatele finančnej analýzy

UKAZOVATELE LIKVIDITY	2013	2014
Likvidita 1.stupňa	0,02	0,03
Likvidita 2.stupňa	0,09	0,04
Likvidita 3.stupňa	0,09	0,04
UKAZOVATELE RENTABILITY		
ROS - rentabilita tržieb (EBIT / Tržby celkom)	0,08	0,28
ROI - rentabilita celkového kapitálu (EBIT / Prevádzkový kapitál)	0,01	0,21
ROE - rentabilita vlastného kapitálu (Zisk po zdanení / Vlastné imanie)	0,03	0,18
UKAZOVATELE OBRÁTKOVOSTI		
Obrátkovosť zásob (Tržby celkom - Pridaná hodnota/zásoby)	0,00	0,00
Obrátkovosť vloženého kapitálu (Tržby celkom / Prevádzkový kapitál)	0,14	0,76

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.

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

Za účtovné obdobie roku 2014 spoločnosť dosiahla zisk po zdanení vo výške EUR 333 005. Valné zhromaždenie navrhuje previesť zisk vo výške EUR 333 005 na účet nerozdeleného zisku 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