



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

Výročná správa 2014

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 XII (P) s.r.o. bola založená zakladateľskou listinou zo dňa 24. januára 2006 v zmysle príslušných ustanovení z.č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník.

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

Profil spoločnosti

Základné informácie o spoločnosti

Obchodné meno: ProLogis Slovak Republic XII (P) s.r.o.
Sídlo: Diaľničná cesta 24
903 01 Senec
IČO: 36 287 211
DIČ: 2022164760
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
- prenájom a požičiavanie huteľných vecí v rozsahu voľnej živnosti
- podnikateľské poradenstvo v rozsahu voľnej živnosti
- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom - obstaráateľská činnosť
- obstarávanie služieb spojených so správou nehnuteľností

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 XII (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

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

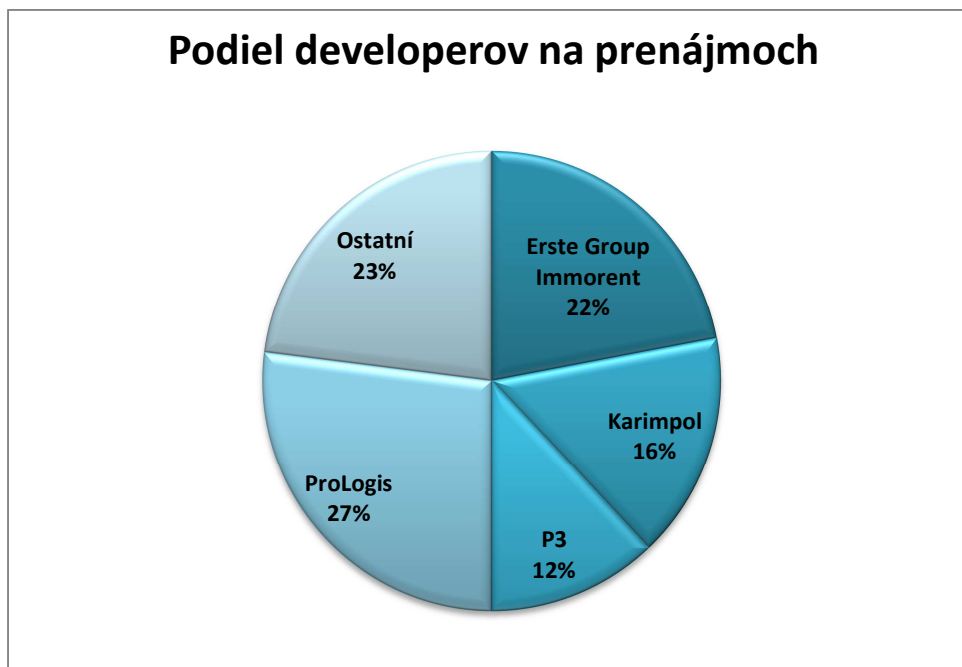
Nové priemyselné haly rastú v strednej Európe dvakrát rýchlejšie ako v roku 2013. Za prvý polrok 2014 sa ich postavilo cez 500 tisíc metrov štvorcových (260 tisíc v roku 2013). A prenajali sa takmer dva milióny metrov. Vďaka tomu klesol podiel voľných plôch v priemere pod desať percent. Väčšina nových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

Vývoj priemyselného trhu na Slovensku

Nadalej 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.

ProLogis Slovak Republic XII (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

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.

Poslanie spoločnosti

Spoločnosť sa zameriava na poskytovanie priemyselných prenájmov a projektov šitých na mieru zákazníka. ProLogis Slovak Republic XII (P) 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 logisticko – 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 XII (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:	2.922.446	2.816.959	-105.487
Spotreba materiálu a energie	873.367	622.795	-250.572
Náklady na služby	497.928	642.227	144.299
Dane a poplatky	112.984	112.984	0
Odpisy	1.387.027	1.390.293	3.266
Ostatné prevádzkové náklady	51.140	48.660	-2.480
FINANČNÉ NÁKLADY	955.368	920.665	-34.703
Nákladové úroky	955.314	920.665	-34.649
Kurzové straty	54	0	-54
Ostatné finančné náklady	0	0	0
Daň z príjmov splatná	0	27.491	27.491
Daň z príjmov odložená	0	-75.516	-75.516
Náklady celkom	3.877.814	3.689.599	-188.215
Výnosy	2013	2014	Rozdiel 2014-2013
Prevádzkové výnosy spolu:	3.800.075	3.820.410	20.335
Tržby z predaja výrobkov	0	0	0
Tržby z predaja služieb	3.800.075	3.820.410	20.335
Tržby z predaja tovaru	0	0	0
Zmena stavu zásob	0	0	0
Ostatné prevádzkové výnosy	0	0	0
FINANČNÉ VÝNOSY	0	47	47
Výnosové úroky	0	0	0
Kurzové zisky	0	47	47
Ostatné výnosy z finanč.činnosti	0	0	0
Výnosy celkom	3.800.075	3.820.457	20.382
Zisk(strata) po zdanení	-77.739	130.858	208.597

03/02 Štruktúra majetku, záväzkov a vlastného imania

Údaje v celých EUR	2013	2014	Rozdiel 2014-2013
Neobežný majetok	<u>23.335.976</u>	<u>22.011.004</u>	<u>-1.324.972</u>
Dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0
Goodwill	0	0	0
Dlhodobý hmotný majetok	23.335.976	22.011.004	-1.324.972
Pozemky	3.861.019	3.861.019	0
Budovy a stavby	19.474.957	18.149.985	-1.324.972
Samostatné hnutelné veci a súbory hnutel. vecí	0	0	0
Obstaranie dlhodobého majetku	0	0	0
Dlhodobý finančný majetok	0	0	0
Obežný majetok	<u>96.082</u>	<u>91.603</u>	<u>-4.479</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	0	75.539	75.539
Ostatné dlhodobé pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	23	23
Odložená daňová pohľadávka	0	75.516	75.516
Krátkodobé pohľadávky	61.543	7.994	-53.549
Pohľadávky z obchodného styku	54.501	726	-53.775
Daňové pohľadávky	0	0	0
Iné pohľadávky	7.042	7.268	226
Finančné účty	34.539	8.070	-26.469
Peniaze	0	0	0
Účty v bankách	34.539	8.070	-26.469
Časové rozlíšenie	<u>244.180</u>	<u>211.608</u>	<u>-32.572</u>
Náklady budúcich období	193.702	88.463	-105.239
Príjmy budúcich období	50.478	123.145	72.667
Aktíva spolu:	<u>23.676.238</u>	<u>22.314.215</u>	<u>-1.362.023</u>

Údaje v celých EUR	2013	2014	Rozdiel 2014-2013
<u>Vlastné imanie</u>	<u>826.385</u>	<u>957.243</u>	<u>130.858</u>
Základné imanie	6.639	6.639	0
Ostatné kapitálové fondy	0		
Zákonný rezervný fond	664	664	0
Zisk/strata minulých rokov	896.821	819.082	-77.739
Zisk/strata bežného obdobia	-77.739	130.858	208.597
<u>Závazky</u>	<u>22.849.853</u>	<u>21.356.972</u>	<u>-1.492.881</u>
Rezervy	0	0	0
Dlhodobé záväzky	9.331.523	8.897.782	-433.741
Dlhodobé záväzky z obchodného styku	0	0	0
Záväzky zo sociálneho fondu	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	9.331.523	8.897.782	-433.741
Odložený daňový záväzok	0	0	0
Krátkodobé záväzky	1.177.028	12.459.190	-1.059.140
Záväzky z obchodného styku	35.500	55.535	20.035
Ostatné krátkodobé záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	120.110	0	-120.110
Daňové záväzky a dotácie	21.418	62.353	40.935
Iné záväzky	1.000.000	0	-1.000.000
Bankové úvery krátkodobé	0	12.341.302	12.341.302
Bankové úvery	12.341.302	0	-12.341.302
Bankové úvery dlhodobé	12.341.302	0	-12.341.302
Časové rozlíšenie	0	0	0
Výnosy budúcich období - dlhodobé	0	0	0
Výnosy budúcich období - krátkodobé	0	0	0
<u>Záväzky a vlastné imanie celkom:</u>	<u>23.676.238</u>	<u>22.314.215</u>	<u>-1.362.023</u>

04 Finančno-ekonomická analýza a ukazovatele finančnej analýzy

Údaje v EUR		
Štruktúra majetku, záväzkov a vlastného imania	2013	2014
Nehmotný dlhodobý majetok	0	0
Hmotný dlhodobý majetok	23.335.976	22.011.004
Dlhodobé pohľadávky	0	75.539
Časové rozlíšenie (dlhodobé)	193.702	22.825
1. DLHODOBÝ MAJETOK SPOLU	23.529.678	22.109.368
Zásoby	0	0
Krátkodobé pohľadávky	61.543	7.994
Krátkodobý finančný majetok	34.539	8.070
Časové rozlíšenie (krátkodobé)	50.478	188.783
2. KRÁTKODOBÝ MAJETOK SPOLU	146.560	204.847
MAJETOK SPOLU:	23.676.238	22.314.215
3. VLASTNÉ IMANIE	826.385	957.243
4. DLHODOBÉ ZÁVÄZKY	9.331.523	8.897.782
Rezervy	0	0
Krátkodobé záväzky	1.177.028	117.888
Bankové úvery a výpomoci	12.341.302	12.341.302
Časové rozlíšenie	0	0
5. KRÁTKODOBÉ ZÁVÄZKY	13.518.330	12.459.190
VI a ZÁVÄZKY SPOLU	23.676.238	22.314.215
	2013	2014
Pracovný kapitál (pol.2-5)	-13.371.770	-12.254.343
Fixný kapitál (pol.1)	23.529.678	22.109.368
Prevádzkový kapitál	10.157.908	9.855.025
Krátkodobá zadlženosť	13.518.330	12.459.190
Dlhodobá zadlženosť	9.331.523	8.897.782
Vlastná imanie	826.385	957.243
Zdroje majetku	10.157.908	9.855.025
	2013	2014
Štruktúra nákladov a výnosov		
Tržby z predaja tovaru	0	0
Tržby z predaja výrobkov a služieb	3.800.075	3.820.410
Tržby celkom	3.800.075	3.820.410
Obchodná marža	0	0
Pridaná hodnota	2.428.780	2.555.388
Pridaná hodnota celkom	2.428.780	2.555.388
Osobné náklady	0	0
Ostatné náklady (výnosy)	164.124	161.644
EBITDA	2.264.656	2.393.744
Odpisy a opravné položky k dlhodobému majetku	1.387.027	1.390.293
EBIT	877.629	1.003.451
Zisk/strata z finančných aktivít	-955.368	-920.618
Daň z príjmu	0	48.025
Zisk po zdanení	-77.739	130.858

Ukazovatele finančnej analýzy

UKAZOVATELE LIKVIDITY	2013	2014
Likvidita 1.stupňa	0,03	0,00
Likvidita 2.stupňa	0,08	0,00
Likvidita 3.stupňa	0,08	0,00
UKAZOVATELE RENTABILITY		
ROS - rentabilita tržieb (EBIT / Tržby celkom)	0,23	0,26
ROI - rentabilita celkového kapitálu (EBIT / Prevádzkový kapitál)	0,09	0,10
ROE - rentabilita vlastného kapitálu (Zisk po zdanení / Vlastné imanie)	-0,09	0,14
UKAZOVATELE OBRÁTKOVOSTI		
Obrátkovosť zásob (Tržby celkom-Pridaná hodnota/zásoby)	0,00	0,00
Obrátkovosť vloženého kapitálu (Tržby celkom / Prevádzkový kapitál)	0,37	0,39

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 vo výške EUR 130 858. Valné zhromaždenie navrhuje previesť zisk vo výške EUR 130 858 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