



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

Výročná správa 2015

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 2015.....	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.....	12
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 jedenástimi rokmi a dnes tu prevádzkuje tri strategicky situované distribučné parky pri Senci, Galante a Novom Meste nad Váhom so 19 budovami s prenajímateľnou plochou takmer 519-tisíc štvorcových metrov. Podľa poradenskej spoločnosti CBRE jej podiel na trhu predstavuje 30%.

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 hnutelných vecí v rozsahu voľnej živnosti
- podnikateľské poradenstvo v rozsahu voľnej živnosti
- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom - obstarávateľská činnosť
- obstarávanie služieb spojených so správou nehnuteľností

Štatutárny orgán

Konatelia:

Martin Baláž (od 19.2.2016)

Ing. Martin Polák (od 8.8.2011)

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

Diaľničná cesta 24 | 903 01 Senec

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

Všeobecné zhodnotenie situácie na trhu v roku 2015

Aktivity spoločnosti a vývoj priemyselného trhu v Európe

V roku 2015 Prologis prenajímal v strednej a východnej Európe spolu 1.75 miliónov metrov štvorcových, čo je podobne rekordná hodnota ako v roku 2014. Spoločnosť v tomto regióne podpísala nové nájomné zmluvy na 618 tisíc metrov štvorcových a predĺžila nájomné zmluvy na 860 tisíc metrov štvorcových.

Ku koncu roka dosiahlo portfólio spoločnosti v strednej a východnej Európe 4,17 miliónov metrov štvorcových, čo predstavuje nárast o 4 % v priebehu roka 2015, a to aj napriek predaju Prologis Park Bucharest A1 s rozlohou 107 tisíc metrov štvorcových. Spolu s novou výstavbou a novými akvizíciami dosiahlo na konci roku 2015 portfólio Prologisu v strednej a východnej Európe rozlohu 4,33 miliónov metrov štvorcových.

V roku 2015 Prologis zahájil v strednej a východnej Európe výstavbu 10 budov a dokončil výstavbu 9 budov s celkovou rozlohou 197 tisíc metrov štvorcových pre nájomcov ako sú Pepco v Prologis Park Rawa, Globus v Prologis Park Prague-Jimy alebo špekulatívne zariadenia v Prologis Park Szczecin či Prologis Park v Sziget-Budapest. Prologis, Inc. podpísal nájomnú zmluvu s Linemart, poskytovateľom logistických služieb z tretích strán vlastnených Shenzhen Sailvan Network, e-commerce spoločnosťou pochádzajúcej z Číny, na 18 tisíc metrov štvorcových distribučného priestoru v Prologis Park Prague-Airport DC1.

Aktivity spoločnosti a vývoj priemyselného trhu na Slovensku

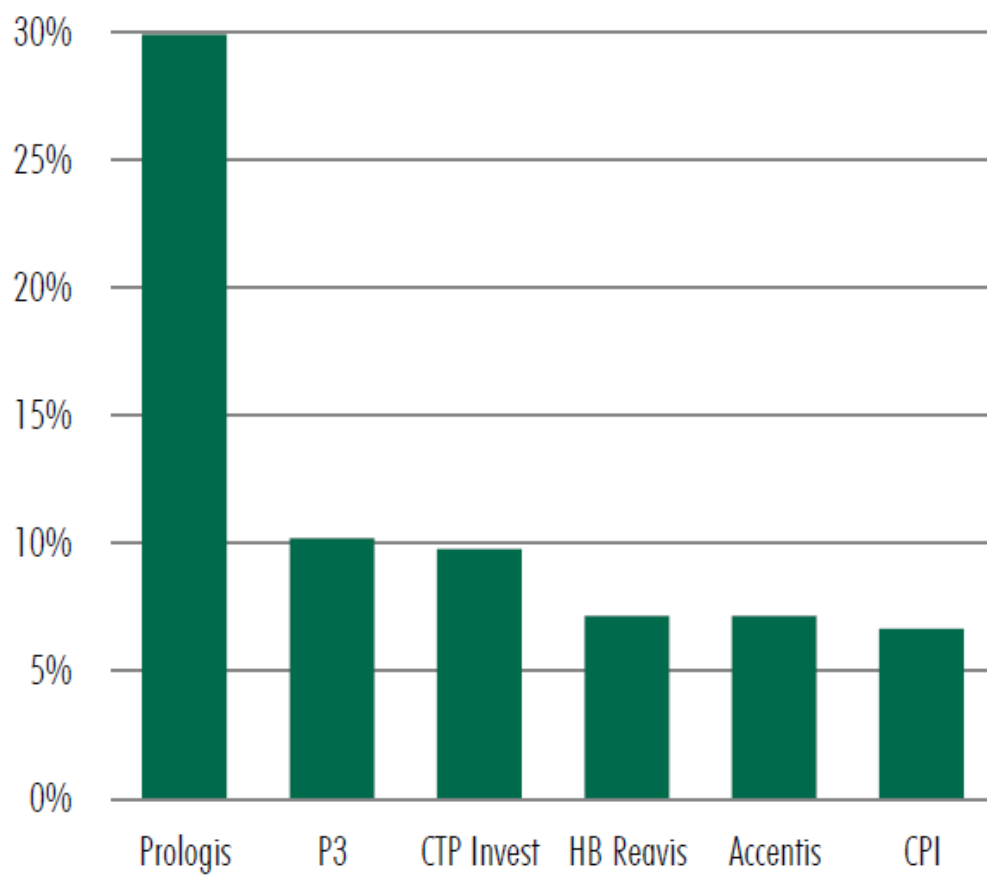
Developerská skupina Prologis sa ďalej rozširuje aj na Slovensku. Po obsadení predošlých priestorov začala budovať nové objekty, z ktorých len časť predstavovala priestory určené pre konkrétneho klienta. Dnes sú už nájomníkmi obsadené na viac než polovicu.

K približne desiatke existujúcich hál pribúdajú ďalšie štyri. Medzi najvýznamnejších nových nájomníkov patrí spoločnosť Elektrospeď, ktorá prevádzkuje internetový obchod Hej.sk, ako aj Lagermax, rakúska logistická a prepravná firma.

Spoločnosť kupuje nové pozemky pri svojom najväčšom tunajšom priemyselnom a logistickom parku pri Senci a tiež pri Nitre, kde v susedstve budúcej továrne Jaguar Land Rover vybuduje štvrtý Prologis Park v krajine. Nový park bude podľa neho primárne zameraný na výrobné spoločnosti súvisiace s automobilkou. Záujem sa zvýšil aj o areály v Galante a Novom Meste nad Váhom, ktoré chce Prologis prebudíť k životu. Rozpracované má aj dva ďalšie projekty. V roku 2015 na Slovensku narástla plocha hál a skladov z 1,1 na 1,22 milióna metrov štvorcových. Keďže dopyt stále prevyšuje ponuku, neobsadenosť klesla zo 7,14% na 2,44%.

Zdroj: <www.prologis.com>
<www.reality.etrend.sk>
<www.bestcg.com>

Podiel na slovenskom priemyselnom trhu v 4. štvrtroku 2015:



Zdroj: <www.cbre.sk>

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).

Účtovná zázvierka

03/01 Štruktúra nákladov a výnosov

Údaje v celých EUR			
Náklady	2014	2015	Rozdiel 2015-2014
Prevádzkové náklady spolu:	2 816 959	2 853 605	36 646
Spotreba materiálu a energie	622 795	646 506	23 711
Náklady na služby	642 227	659 443	17 216
Dane a poplatky	112 984	112 984	0
Odpisy	1 390 293	1 390 293	0
Ostatné prevádzkové náklady	48 660	44 379	-4 281
FINANČNÉ NÁKLADY	920 665	991 418	70 753
Nákladové úroky	920 665	991 335	70 670
Kurzové straty	0	50	50
Ostatné finančné náklady	0	33	33
Daň z príjmov splatná	27 491	2 880	-24 611
Daň z príjmov odložená	-75 516	0	75 516
Náklady celkom	3 689 599	3 847 903	158 304
Výnosy	2014	2015	Rozdiel 2015-2014
Prevádzkové výnosy spolu:	3 820 410	3 429 015	-391 395
Tržby z predaja výrobkov	0	0	0
Tržby z predaja služieb	3 820 410	3 428 980	-391 430
Tržby z predaja tovaru	0	0	0
Zmena stavu zásob	0	0	0
Ostatné prevádzkové výnosy	0	35	35
FINANČNÉ VÝNOSY	47	0	-47
Výnosové úroky	0	0	0
Kurzové zisky	47	0	-47
Ostatné výnosy z finanč.činnosti	0	0	0
Výnosy celkom	3 820 457	3 429 015	-391 442
Zisk(strata) po zdanení	130 858	-418 888	-549 746

03/02 Štruktúra majetku, záväzkov a vlastného imania

Udaje v celých EUR	2014	2015	Rozdiel 2015-2014
Neobežný majetok	22 011 004	20 772 014	-1 238 990
Dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0
Goodwill	0	0	0
Dlhodobý hmotný majetok	22 011 004	20 772 014	-1 238 990
Pozemky	3 861 019	3 861 019	0
Budovy a stavby	18 149 985	16 759 691	-1 390 294
Samostatné hnutelné veci a súbory hnutel'.vecí	0	0	0
Obstaranie dlhodobého majetku	0	151 304	151 304
Dlhodobý finančný majetok	0	0	0
Obežný majetok	91 603	408 280	316 677
Zásoby	0	0	0
Materiál	0	0	0
Nedokončená výroba	0	0	0
Hotové výrobky	0	0	0
Tovar	0	0	0
Dlhodobé pohľadávky	75 539	75 516	-23
Ostatné dlhodobé pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	23	0	-23
Odložená daňová pohľadávka	75 516	75 516	0
Krátkodobé pohľadávky	7 994	50 497	42 503
Pohľadávky z obchodného styku	726	25 886	25 160
Daňové pohľadávky	0	24 611	24 611
Iné pohľadávky	7 268	0	-7 268
Finančné účty	8 070	282 267	274 197
Peniaze	0	0	0
Účty v bankách	8 070	282 267	274 197
Časové rozlíšenie	211 608	1 280 406	1 068 798
Náklady budúcich období	88 463	250 773	162 310
Príjmy budúcich období	123 145	1 029 633	906 488
Aktíva spolu:	22 314 215	22 460 700	146 485

Údaje v celých EUR	2014	2015	Rozdiel 2015-2014
<u>Vlastné imanie</u>	<u>957 243</u>	<u>538 355</u>	<u>-418 888</u>
Základné imanie	6 639	6 639	0
Ostatné kapitálové fondy			
Zákonný rezervný fond	664	664	0
Zisk/strata minulých rokov	819 082	949 940	130 858
Zisk/strata bežného obdobia	130 858	-418 888	-549 746
<u>Závazky</u>	<u>21 356 972</u>	<u>21 922 345</u>	<u>565 373</u>
Rezervy	0	9 562	9 562
Dlhodobé záväzky	8 897 782	21 862 649	12 964 867
Dlhodobé záväzky z obchodného styku	0	0	0
Záväzky zo sociálneho fondu	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	8 897 782	21 862 649	12 964 867
Odložený daňový záväzok	0	0	0
Krátkodobé záväzky	12 459 190	50 134	-12 409 056
Záväzky z obchodného styku	55 535	23 173	-32 362
Ostatné krátkodobé záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	62 353	26 961	-35 392
Iné záväzky	0	0	0
Bankové úvery krátkodobé	12 341 302	0	-12 341 302
Bankové úvery	0	0	0
Bankové úvery dlhodobé	0	0	0
<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>22 314 215</u>	<u>22 460 700</u>	<u>146 485</u>

04 Finančno-ekonomická analýza a ukazovatele finančnej analýzy

Údaje v EUR		
Struktúra majetku, záväzkov a vlastného imania	2014	2015
Nehmotný dlhodobý majetok	0	0
Hmotný dlhodobý majetok	22 011 004	20 772 014
Dlhodobé pohľadávky	75 539	75 516
Časové rozlíšenie (dlhodobé)	22 825	1 187 364
1. DLHODOBÝ MAJETOK SPOLU	22 109 368	22 034 894
Zásoby	0	0
Krátkodobé pohľadávky	7 994	50 497
Krátkodobý finančný majetok	8 070	282 267
Časové rozlíšenie (krátkodobé)	188 783	93 042
2. KRÁTKODOBÝ MAJETOK SPOLU	204 847	425 806
MAJETOK SPOLU:	22 314 215	22 460 700
3. VLASTNÉ IMANIE	957 243	538 355
4. DLHODOBÉ ZÁVÄZKY	8 897 782	21 862 649
Rezervy	0	9 562
Krátkodobé záväzky	117 888	50 134
Bankové úvery a výpomoci	12 341 302	0
Časové rozlíšenie	0	0
5. KRÁTKODOBÉ ZÁVÄZKY	12 459 190	59 696
VI a ZÁVÄZKY SPOLU	22 314 215	22 460 700
	2014	2015
Pracovný kapitál (pol.2-5)	-12 254 343	366 110
Fixný kapitál (pol.1)	22 109 368	22 034 894
Prevádzkový kapitál	9 855 025	22 401 004
Krátkodobá zadlženosť	12 459 190	59 696
Dlhodobá zadlženosť	8 897 782	21 862 649
Vlastná imanie	957 243	538 355
Zdroje majetku	9 855 025	22 401 004
	2014	2015
Štruktúra nákladov a výnosov		
Tržby z predaja tovaru	0	0
Tržby z predaja výrobkov a služieb	3 820 410	3 428 980
Tržby celkom	3 820 410	3 428 980
Obchodná marža	0	0
Pridaná hodnota	2 555 388	2 123 031
Pridaná hodnota celkom	2 555 388	2 123 031
Osobné náklady	0	0
Ostatné náklady (výnosy)	161 644	157 328
EBITDA	2 393 744	1 965 703
Odpisy a opravné položky k dlhodobému majetku	1 390 293	1 390 293
EBIT	1 003 451	575 410
Zisk/strata z finančných aktivít	-920 618	-991 418
Daň z príjmu	48 025	-2 880
Zisk po zdanení	130 858	-418 888

Ukazovatele finančnej analýzy

UKAZOVATELE LIKVIDITY	2014	2015
Likvidita 1.stupňa	0,00	5,63
Likvidita 2.stupňa	0,00	6,64
Likvidita 3.stupňa	0,00	6,64
UKAZOVATELE RENTABILITY		
ROS - rentabilita tržieb (EBIT / Tržby celkom)	0,26	0,17
ROI - rentabilita celkového kapitálu (EBIT / Prevádzkový kapitál)	0,10	0,03
ROE - rentabilita vlastného kapitálu (Zisk po zdanení / Vlastné imanie)	0,14	-0,78
UKAZOVATELE OBRÁTKOVOSTI		
Obrátkovosť zásob (Tržby celkom-Pridaná hodnota/zásoby)	0,00	0,00
Obrátkovosť vloženého kapitálu (Tržby celkom / Prevádzkový kapitál)	0,39	0,15

05 Udalosti osobitného významu

Po 31.12.2015 nenastali žiadne udalosti, ktoré by mali významný vplyv na pravdivé a verné zobrazenie skutočností.

06 Náklady na výskum a vývoj

V roku 2015 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 2015 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 2015 spoločnosť dosiahla stratu vo výške 418 888 EUR. Valné zhromaždenie navrhuje previesť stratu vo výške 418 888 EUR na účet neuhradenej straty minulých rokov.

09 Aktivity v oblasti životného prostredia

Prologis sa venuje stratégii udržateľnej výstavby už niekoľko rokov a všetky novopostavené budovy prechádzajú akreditáciou BREEAM, ktorá je praktickým meradlom vplyvu budov na životné prostredie.

10 Personálna politika

V roku 2015 spoločnosť nemala zamestnancov.

11 Účtovná závierka a správa audítora

Tvorí prílohu č. 1 tejto výročnej správy