



ProLogis Slovak Republic III s.r.o.

Výročná správa

2016

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 2016.....	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 spoločností Prologis patrí na slovenskom trhu k lídrom v oblasti prenájmu priemyselných nehnuteľností. Na Slovensku prevádzkuje tri strategicky situované distribučné parky pri Senci, Galante a Novom Meste nad Váhom s 19 budovami s prenajímateľnou plochou takmer 519-tisíc štvorcových metrov. Podľa poradenskej spoločnosti CBRE tak má 30-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

ICO: 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:

Martin Baláž (od 19.2.2016)

Ing. Martin Polák (od 8.8.2011)

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 2016

Aktivity spoločnosti a vývoj priemyselného trhu v Európe

Spoločnosť Prologis dosiahla za rok 2016 pozitívne výsledky vo svojej obchodnej činnosti. Miera obsadenosti portfólia v strednej a východnej Európe sa vyšplhala na rekordnú úroveň 96,4 %. Na konci roka dosiahlo portfólio Prologis v strednej a východnej Európe 4,5 milióna m². Spoločnosť prenajala 1,8 milióna m², podpísala nové nájomné zmluvy na 700 000 m² a predĺžila nájomné zmluvy na 900 000 m². Zvyšné transakcie tvorili krátkodobé nájomné zmluvy.

V roku 2016 Prologis investoval vo všetkých štyroch krajinách strednej a východnej Európy, v ktorých pôsobí. Spoločnosť začala výstavbu 18 budov s celkovou rozlohou 331 000 m², z ktorých 70 % tvorila výstavba na mieru a 30 percent špekulatívna výstavba. Objem novej výstavby vzrástol v porovnaní s rokom 2015 približne o 65 %. Prologis sa na kľúčových trhoch naďalej riadil stratégiou selektívneho developmentu, ktorá je založená na nízkej miere neobsadenosti.

Prologis uskutočnil akvizíciu M0 Central Business Park v Maďarsku. Súčasťou Prologis Park Budapest-Sziget sa takisto stali dve plne prenajaté budovy s rozlohou 31 400 m². Spoločnosť tiež kúpila 3-hektarový pozemok v Prologis Park Prague D1 East a 22,6 hektára pôdy v Prologis Park Bratislava.

Prologis získal dve prestížne ocenenia v rámci 2016 Eurobuild CEE Awards. Spoločnosť uspela v nasledujúcich kategóriách: „Warehouse Developer of the Year, CEE“ a „Best Warehouse Manager of the Year, Poland“.

Zdroj: (www.instoreslovakia.sk)

Aktivity spoločnosti a vývoj priemyselného trhu na Slovensku

V roku 2016 začal Prologis na Slovensku tri nové výstavby s celkovou rozlohou 81 000 m² a dokončil dve nové výstavby s celkovou rozlohou 45 000 m². Prenajatých bolo celkovo 232 000 m², čo je v porovnaní s rokom 2015 dvojnásobná plocha. Na konci roka 2016 bolo slovenské portfólio Prologis 100-percentne obsadené. Miera udržania zákazníkov bola taktiež na úrovni 100 percent. Oba tieto ukazovatele na Slovensku prevýšili výsledky Prologis v ostatných krajinách strednej a východnej Európy. Historicky najlepšie výsledky na rozrastajúcom sa trhu boli dosiahnuté vďaka vysokému zákazníckemu dopytu. Zákazníci spoločnosti sa rozhodli predĺžiť svoje partnerstvo, čo reflektuje záväzok Prologisu poskytovať výnimočné služby a vysoko kvalitné budovy.

V roku 2016 získal Prologis pozemok developerskej lokality o rozlohe 22,6 hektára v Senci. Na akvizícii týchto pozemkov sa podieľala spoločnosť Modesta Real Estate. Prologis Park Bratislava sa rozširuje, aby uspokojil dopyt zákazníkov. Nová budova bude spĺňať najvyššie technologické štandardy a jej výstavba prebehne v súlade s princípmi trvalo udržateľného rozvoja. Rovnako ako všetky nové haly v portfóliu spoločnosti sa bude Prologis usilovať o získanie certifikátu BREEAM.

Zdroj: (www.instoreslovakia.sk, www.systemylogistiky.sk)

ROK 2017 V SÚVISLOSTIACH

Nemalé výzvy - ale tiež značné príležitosti

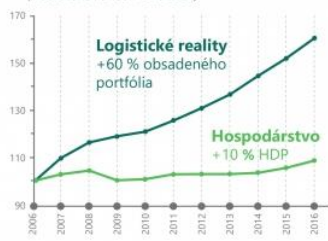


5 faktorov formujúcich trh v roku 2017:

1. Lepšie výsledky logistických nehnuteľností oproti ekonomickému cyklu
2. Vytvrvalý hospodársky rast naprieč Európou
3. Silné základné prevádzkové ukazovatele
4. Pokračujúci postupný rast nájmov
5. Normalizácia kapitálových trhov

1. Lepšie výsledky logistiky voči ekonomike

Historická vyššia výkonnosť logistiky voči ekonomike (indexované na 100 v roku 2006)

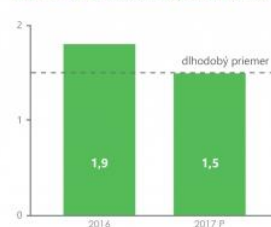


Zdroj: Consensus Economics, Prologis Research

• Vyššia výkonnosť ekonomiky EÚ a 3,5-násobná veľkosť prenájatého portfólia

2. Vytvrvalý hospodársky rast naprieč Európou

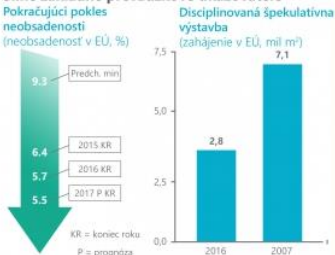
Rast HDP okolo dlhodobého priemeru (EÚ, %)



Zdroj: Prologis Research, na základe údajov Consensus Economics

• Očakávanie nižšieho, ale stále solidného rastu HDP v roku 2017, vyššia štrukturálna výkonnosť EÚ

3. Silné základné prevádzkové ukazovatele



Zdroj: Prologis Research, na základe údajov JLL, CBW, CBRE, Colliers, Gerald Eve

• Medziročné navýšenie neobsadenosti na 3,6 %, špekulatívna výstavba zostáva medziročne na stabilnej úrovni 43 % z celkovej výstavby v roku 2016

4. Pokračujúci postupný rast nájmov

Nájmy sa ďalej zotavujú a miera k vrcholu

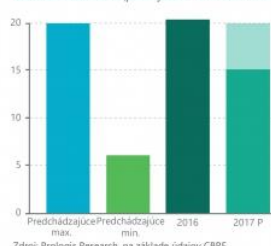


Zdroj: Prologis Research

• Priemerné čisté efektívne nájomné: 37,4 €, 2 % nad minimom

5. Normalizácia kapitálových trhov

Investičná aktivita zostane vysoká, ale pod úrovňou roku 2016 (priemyselné nehnuteľnosti EÚ, mld. €)



Zdroj: Prologis Research, na základe údajov CBRE

• Rekordný objem investícií viac ako 200 mil. €

Zdroj: (www.transport.sk)

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

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 prenájma 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 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	2015	2016	Rozdiel 2016-2015
Prevádzkové náklady spolu:	4 123 756	3 741 208	-382 548
Spotreba materiálu a energie	731 667	669 069	-62 598
Náklady na služby	1 012 108	683 072	-329 036
Dane a poplatky	152 891	152 891	0
Odpisy	2 161 957	2 169 925	7 968
Ostatné prevádzkové náklady	65 133	66 251	1 118
FINANČNÉ NÁKLADY	1 881 743	1 949 979	68 236
Nákladové úroky	1 881 666	1 949 625	67 959
Kurzové straty	44	93	49
Ostatné finančné náklady	33	261	228
Daň z príjmov splatná	2 880	2 880	0
Daň z príjmov odložená	-154 754	-52 927	101 827
Náklady celkom	5 853 625	5 641 140	-212 485
Výnosy	2015	2016	Rozdiel 2016-2015
Prevádzkové výnosy spolu:	5 138 285	4 924 003	-214 282
Tržby z predaja výrobkov	0	0	0
Tržby z predaja služieb	5 138 285	4 924 003	-214 282
Tržby z predaja tovaru	0	0	0
Zmena stavu zásob	0	0	0
Ostatné prevádzkové výnosy	0	0	0
FINANČNÉ VÝNOSY	187	1 203	1 016
Výnosové úroky	0	0	0
Kurzové zisky	187	8	-179
Ostatné výnosy z finanč.činnosti	0	0	0
Výnosy celkom	5 138 472	4 925 206	-213 266
Zisk(strata) po zdanení	-715 153	-715 934	-781

03/02 Štruktúra majetku, záväzkov a vlastného imania

Udaje v celých EUR	2015	2016	Rozdiel 2016-2015
Neobežný majetok	38 303 844	36 245 320	-2 058 524
Dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0
Goodwill	0	0	0
Dlhodobý hmotný majetok	38 303 844	36 245 320	-2 058 524
Pozemky	9 280 138	9 280 138	0
Budovy a stavby	28 975 739	26 965 182	-2 010 557
Samostatné hnutel'né veci a súbory hnutel'.vecí	0	0	0
Obstaranie dlhodobého majetku	47 967	0	-47 967
Dlhodobý finančný majetok	0	0	0
Obežný majetok	1 093 689	2 939 033	1 845 344
Zásoby	0	0	0
Materiál	0	0	0
Nedokončená výroba	0	0	0
Hotové výrobky	0	0	0
Tovar	0	0	0
Dlhodobé pohľadávky	889 036	941 962	52 926
Odložená daňová pohľadávka	889 036	941 962	52 926
Krátkodobé pohľadávky	88 027	1 901 194	1 813 167
Pohľadávky z obchodného styku	88 027	0	-88 027
Daňové pohľadávky	0	0	0
Iné pohľadávky	0	1 901 194	1 901 194
Finančné účty	116 626	95 877	-20 749
Peniaze	0	0	0
Účty v bankách	116 626	95 877	-20 749
Časové rozlíšenie	1 322 450	931 306	-391 144
Náklady budúcich období	231 262	128 734	-102 528
Príjmy budúcich období	1 091 188	802 572	-288 616
Aktíva spolu:	40 719 983	40 115 659	-604 324

Údaje v celých EUR	2015	2016	Rozdiel 2016-2015
<u>Vlastné imanie</u>	<u>794 250</u>	<u>78 316</u>	<u>-715 934</u>
Základné imanie	6 639	6 639	0
Ostatné kapitálové fondy	5 700 000	5 700 000	
Zákonný rezervný fond	664	664	0
Zisk/strata minulých rokov	-4 197 900	-4 913 053	-715 153
Zisk/strata bežného obdobia	-715 153	-715 934	-781
<u>Závazky</u>	<u>39 925 733</u>	<u>40 037 343</u>	<u>111 610</u>
Rezervy	9 562	9 464	-98
Dlhodobé záväzky	39 774 179	39 856 969	82 790
Dlhodobé záväzky z obchodného styku	0	0	0
Záväzky zo sociálneho fondu	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	39 774 179	39 856 969	82 790
Odložený daňový záväzok	0	0	0
Krátkodobé záväzky	141 992	170 910	28 918
Záväzky z obchodného styku	57 589	113 926	56 337
Ostatné krátkodobé záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	84 403	56 984	-27 419
Iné záväzky	0	0	0
Bankové úvery krátkodobé	0	0	0
<u>Bankové úvery</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
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>40 719 983</u>	<u>40 115 659</u>	<u>-604 324</u>

04 Finančno-ekonomická analýza a ukazovatele finančnej analýzy

Údaje v EUR		
Struktúra majetku, záväzkov a vlastného imania	2015	2016
Nehmotný dlhodobý majetok	0	0
Hmotný dlhodobý majetok	38 303 844	36 245 320
Dlhodobé pohľadávky	889 036	941 962
Časové rozlíšenie (dlhodobé)	1 242 055	697 308
1. DLHODOBÝ MAJETOK SPOLU	40 434 935	37 884 590
Zásoby	0	0
Krátkodobé pohľadávky	88 027	1 901 194
Krátkodobý finančný majetok	0	0
Časové rozlíšenie (krátkodobé)	80 395	233 998
2. KRÁTKODOBÝ MAJETOK SPOLU	168 422	2 135 192
MAJETOK SPOLU:	40 603 357	40 019 782
3. VLASTNÉ IMANIE	794 250	78 316
4. DLHODOBÉ ZÁVÄZKY	39 774 179	39 856 969
Rezervy	9 562	9 464
Krátkodobé záväzky	141 992	170 910
Bankové úvery a výpomoci	0	0
Časové rozlíšenie	0	0
5. KRÁTKODOBÉ ZÁVÄZKY	151 554	180 374
VI a ZÁVÄZKY SPOLU	40 719 983	40 115 659
	2015	2016
Pracovný kapitál (pol.2-5)	16 868	1 954 818
Fixný kapitál (pol.1)	40 434 935	37 884 590
Prevádzkový kapitál	40 451 803	39 839 408
Krátkodobá zadlženosť	151 554	180 374
Dlhodobá zadlženosť	39 774 179	39 856 969
Vlastná imanie	794 250	78 316
Zdroje majetku	40 451 803	39 839 408
	2015	2016
Štruktúra nákladov a výnosov		
Tržby z predaja tovaru	0	0
Tržby z predaja výrobkov a služieb	5 138 285	4 924 003
Tržby celkom	5 138 285	4 924 003
Obchodná marža	0	0
Pridaná hodnota	3 394 510	3 571 862
Pridaná hodnota celkom	3 394 510	3 571 862
Osobné náklady	0	0
Ostatné náklady (výnosy)	218 024	219 142
EBITDA	3 176 486	3 352 720
Odpisy a opravné položky k dlhodobému majetku	2 161 957	2 169 925
EBIT	1 014 529	1 182 795
Zisk/strata z finančných aktivít	-1 881 556	-1 948 776
Daň z príjmu	151 874	50 047
Zisk po zdanení	-715 153	-715 934

Ukazovatele finančnej analýzy

UKAZOVATELE LIKVIDITY	2015	2016
Likvidita 1.stupňa	0,82	0,56
Likvidita 2.stupňa	1,44	11,68
Likvidita 3.stupňa	1,44	11,68
UKAZOVATELE RENTABILITY		
ROS - rentabilita tržieb (EBIT / Tržby celkom)	0,20	0,24
ROI - rentabilita celkového kapitálu (EBIT / Prevádzkový kapitál)	0,03	0,03
ROE - rentabilita vlastného kapitálu (Zisk po zdanení / Vlastné imanie)	-0,90	-9,14
UKAZOVATELE OBRÁTKOVOSTI		
Obrátkovosť zásob (Tržby celkom-Pridaná hodnota/zásoby)	0,00	0,00
Obrátkovosť vloženého kapitálu (Tržby celkom / Prevádzkový kapitál)	0,13	0,12

05 Udalosti osobitného významu

Po 31.12.2016 nenastali žiadne udalosti, ktoré by mali významný vplyv na pravdivé a verné zobrazenie skutočností.

06 Náklady na výskum a vývoj

V roku 2016 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 2016 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 2016 spoločnosť dosiahla stratu vo výške 715 934 EUR.
Valné zhromaždenie navrhuje previesť stratu vo výške 715 934 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 2016 spoločnosť nemala zamestnancov.

11 Účtovná závierka