



***ProLogis Slovak Republic XIV (P)
S.R.O.
Výročná správa
2016***

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 XIV (P) s.r.o. bola založená zakladateľskou listinou spísanou vo forme notárskej zápisnice č. N 1577/2003, NZ 32845/2003 zo dňa 30. apríla 2003 v zmysle § 57,105 a nasl. Obchodného zákonníka.

ProLogis Slovak Republic XIV (P) s.r.o. je dcérskou spoločnosťou luxemburskej spoločnosti ProLogis European Finance XII S.ar.l.

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 XIV (P) s.r.o.

02 Profil spoločnosti

02/01 Základné informácie o spoločnosti

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

Sídlo: Diaľničná cesta 24
903 01 Senec

IČO: 35 862 378

DIČ: 2021747530

Výška vkladu: EUR 7 085 442,00

Predmet činnosti:

- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi /maloobchod/ v rozsahu voľnej živnosti
- kúpa tovaru na účely jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti /veľkoobchod/v rozsahu voľnej živnosti
- sprostredkovateľská činnosť v rozsahu voľnej živnosti
- prenájom nehnuteľností, bytových i nebytových s poskytovaním aj iných než základných služieb spojených s prenájomom nehnuteľností

02/02 Štatutárny orgán

Konatelia:

Martin Baláž (od 19.2.2016)

Ing. Martin Polák (od 8.8.2011)

ProLogis Slovak Republic XIV (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

02/03 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 udržiavania 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 nájomov
5. Normalizácia kapitálových trhov

1. Lepšie výsledky logistiky voči ekonomike

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

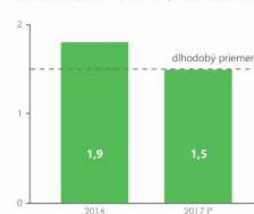


Zdroj: Consensus Economics, Prologis Research

Vyššia výkonnosť ekonomiky EÚ a 3,5-násobná veľkosť prenajatého 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

Pokračujúci pokles neobsadenosti (neobsadenosť v EÚ, %)



Zdroj: Prologis Research, na základe údajov JLL, C&W, 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 nájomov

Nájmy sa ďalej zotavujú a miera k vrcholu

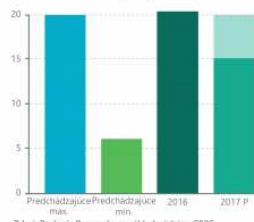


Zdroj: Prologis Research

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 XIV (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

02/04 Organizačná štruktúra

Štruktúra spoločníkov:

	Výška vkladu spoločníkov		Hlasovacie práva
	EUR	%	%
ProLogis European Finance XII S.ar.l.	6.376.898	90	90
ProLogis European Holdings X S.ar.l.	708.544	10	10
SPOLU	7.085.442	100	100

Spoločnosť nevlastní podiel v inej účtovnej jednotke.

02/05 Poslanie spoločnosti

ProLogis Slovak Republic XIV (P) s.r.o. sa zameriava na poskytovanie priemyselných prenájmov a projektov šitých na mieru podľa požiadaviek zákazníka. Logistický park ProLogis Park Senec je výhodne situovaný 24 km východne od Bratislavy, centra mesta, 2 km od Senca a 16 km od medzinárodného letiska. Logistický park je prístupný cez diaľnicu E75 (Bratislava - Žilina, Tatry) a je prepojený s európskym koridorom 4 vedúcim do Trnavy. Táto výhodná lokalita je ideálnym distribučným uzlom pre domáce aj medzinárodné logistické služby.

Zdroj: (www.prologis.com)

ProLogis Slovak Republic XIV (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 Účtovná zvierka

03/01 Štruktúra nákladov a výnosov

Údaje v celých EUR			
Náklady	2015	2016	Rozdiel 2016-2015
Prevádzkové náklady spolu:	2 779 799	3 053 743	273 944
Spotreba materiálu a energie	1 591 986	1 853 584	261 598
Náklady na služby	370 530	307 257	-63 273
Dane a poplatky	91 052	91 052	0
Odpisy	706 825	716 914	10 089
Ostatné prevádzkové náklady	19 406	84 936	65 530
FINANČNÉ NÁKLADY	117	236	119
Nákladové úroky	0	0	0
Kurzové straty	84	5	-79
Ostatné finančné náklady	33	231	198
Daň z príjmov splatná	167 998	158 680	-9 318
Daň z príjmov odložená	0	0	0
Náklady celkom	2 947 914	3 212 659	264 745
Výnosy	2015	2016	Rozdiel 2016-2015
Prevádzkové výnosy spolu:	3 505 642	3 648 274	142 632
Tržby z predaja výrobkov	0	0	0
Tržby z predaja služieb	3 505 642	3 647 931	142 289
Tržby z predaja tovaru	0	0	0
Zmena stavu zásob	0	0	0
Ostatné prevádzkové výnosy	0	343	343
FINANČNÉ VÝNOSY	24 520	60 264	35 744
Výnosové úroky	24 520	60 254	35 734
Kurzové zisky	0	10	10
Ostatné výnosy z finanč.činnosti	0	0	0
Výnosy celkom	3 530 162	3 708 538	178 376
Zisk(strata) po zdanení	582 248	495 879	-86 369

03/02 Štruktúra majetku, záväzkov a vlastného imania

Udaje v celých EUR	2015	2016	Rozdiel 2016-2015
Neobežný majetok	7 690 997	10 457 097	2 766 100
Dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0
Goodwill	0	0	0
Dlhodobý hmotný majetok	7 690 997	10 457 097	2 766 100
Pozemky	541 856	662 748	120 892
Budovy a stavby	7 110 507	9 794 349	2 683 842
Samostatné hnutelné veci a súbory hnutel. vecí	0	0	0
Obstaranie dlhodobého majetku	38 634	0	-38 634
Dlhodobý finančný majetok	0	0	0
Obežný majetok	1 501 552	1 237 438	-264 114
Zásoby	0	0	0
Materiál	0	0	0
Nedokončená výroba	0	0	0
Hotové výrobky	0	0	0
Tovar	0	0	0
Dlhodobé pohľadávky	1 042 273	0	-1 042 273
Ostatné pohľadávky voči prepojeným osobám	1 042 273	0	-1 042 273
Odložená daňová pohľadávka	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky	283 797	581 748	297 951
Pohľadávky z obchodného styku	283 797	324 026	40 229
Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	174 095	174 095
Daňové pohľadávky	0	9 318	9 318
Iné pohľadávky	0	74 309	74 309
Finančné účty	175 482	655 690	480 208
Peniaze	0	0	0
Účty v bankách	175 482	655 690	480 208
Časové rozlíšenie	531 643	507 363	-24 280
Náklady budúcich období	181 548	134 369	-47 179
Príjmy budúcich období	350 095	372 994	22 899
Aktíva spolu:	9 724 192	12 201 898	2 477 706

Údaje v celých EUR	2015	2016	Rozdiel 2016-2015
<u>Vlastné imanie</u>	<u>9 428 305</u>	<u>11 744 049</u>	<u>2 315 744</u>
Základné imanie	7 085 441	7 085 441	0
Ostatné kapitálové fondy			
Zákonný rezervný fond	708 544	708 544	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri	0	3 319 865	
Zisk/strata minulých rokov	1 052 072	134 320	-917 752
Zisk/strata bežného obdobia	582 248	495 879	-86 369
<u>Záväzky</u>	<u>209 017</u>	<u>395 520</u>	<u>186 503</u>
Rezervy	9 562	9 464	-98
Dlhodobé záväzky	0	0	0
Dlhodobé záväzky z obchodného styku	0	0	0
Záväzky zo sociálneho fondu	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky voči prepojeným	0	0	0
Odložený daňový záväzok	0	0	0
Krátkodobé záväzky	199 455	386 056	186 601
Záväzky z obchodného styku	165 142	381 866	216 724
Ostatné krátkodobé záväzky voči prepojeným	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	34 313	4 190	-30 123
Iné záväzky	0	0	0
Bankové úvery krátkodobé	0	0	0
Bankové úvery	0	0	0
Bankové úvery dlhodobé	0	0	0
<u>Časové rozlíšenie</u>	<u>86 870</u>	<u>62 329</u>	<u>-24 541</u>
Výnosy budúcich období - dlhodobé	0	0	0
Výnosy budúcich období - krátkodobé	86 870	62 329	-24 541
<u>Záväzky a vlastné imanie celkom:</u>	<u>9 724 192</u>	<u>12 201 898</u>	<u>2 477 706</u>

04 Finančno-ekonomická analýza a ukazovatele finančnej analýzy

Údaje v EUR			
Štruktúra majetku, záväzkov a vlastného imania		2015	2016
Nehmotný dlhodobý majetok		0	0
Hmotný dlhodobý majetok		7 690 997	10 457 097
Dlhodobé pohľadávky		1 042 273	0
Časové rozlíšenie (dlhodobé)		224 166	170 151
1. DLHODOBÝ MAJETOK SPOLU		8 957 436	10 627 248
Zásoby		0	0
Krátkodobé pohľadávky		283 797	581 748
Krátkodobý finančný majetok		175 482	655 690
Časové rozlíšenie (krátkodobé)		307 477	337 212
2. KRÁTKODOBÝ MAJETOK SPOLU		766 756	1 574 650
MAJETOK SPOLU:		9 724 192	12 201 898
3. VLASTNÉ IMANIE		9 428 305	11 744 049
4. DLHODOBÉ ZÁVÄZKY		0	0
Rezervy		9 562	9 464
Krátkodobé záväzky		199 455	386 056
Bankové úvery a výpomoci		0	0
Časové rozlíšenie		86 870	62 329
5. KRÁTKODOBÉ ZÁVÄZKY		295 887	457 849
VI a ZÁVÄZKY SPOLU		9 724 192	12 201 898
	2015	2016	
Pracovný kapitál (pol.2-5)	470 869	1 116 801	
Fixný kapitál (pol.1)	8 957 436	10 627 248	
Prevádzkový kapitál	9 428 305	11 744 049	
Krátkodobá zadlženosť	295 887	457 849	
Dlhodobá zadlženosť	0	0	
Vlastná imanie	9 428 305	11 744 049	
Zdroje majetku	9 428 305	11 744 049	
	2015	2016	
Štruktúra nákladov a výnosov			
Tržby z predaja tovaru	0	0	
Tržby z predaja výrobkov a služieb	3 505 642	3 647 931	
Tržby celkom	3 505 642	3 647 931	
Obchodná marža	0	0	
Pridaná hodnota	1 543 126	1 487 090	
Pridaná hodnota celkom	1 543 126	1 487 090	
Osobné náklady	0	0	
Ostatné náklady (výnosy)	110 458	175 645	
EBITDA	1 432 668	1 311 445	
Odpisy a opravné položky k dlhodobému majetku	706 825	716 914	
EBIT	725 843	594 531	
Zisk/strata z finančných aktivít	24 403	60 028	
Daň z príjmu	-167 998	-158 680	
Zisk po zdanení	582 248	495 879	

Ukazovatele finančnej analýzy

UKAZOVATELE LIKVIDITY	2015	2016
Likvidita 1.stupňa	0,88	1,70
Likvidita 2.stupňa	2,30	3,21
Likvidita 3.stupňa	2,30	3,21
UKAZOVATELE RENTABILITY		
ROS - rentabilita tržieb (EBIT / Tržby celkom)	0,21	0,16
ROI - rentabilita celkového kapitálu (EBIT / Prevádzkový kapitál)	0,08	0,05
ROE - rentabilita vlastného kapitálu (Zisk po zdanení / Vlastné imanie)	0,06	0,04
UKAZOVATELE OBRÁTKOVOSTI		
Obrátkovosť zásob (Tržby celkom-Pridaná hodnota/zásoby)	0,00	0,00
Obrátkovosť vloženého kapitálu (Tržby celkom / Prevádzkový kapitál)	0,37	0,31

05 Udalosti osobitného významu

Valné zhromaždenie obchodnej spoločnosti ProLogis Slovak Republic XIV (P) s.r.o. rozhodlo o zrušení spoločnosti bez likvidácie jej zlúčením so spoločnosťou ProLogis Slovak Republic XXXI s.r.o., so sídlom Dialničná cesta 24, Senec 903 01, IČO: 50 636 600 s rozhodným dňom 1. januára 2017. Spoločnosť ProLogis Slovak Republic XXXI s.r.o. sa k 1. januáru 2017 stáva nástupníckou spoločnosťou.

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

Za účtovné obdobie roku 2016 spoločnosť dosiahla zisk po zdanení vo výške EUR 495 879. Valné zhromaždenie navrhuje previesť zisk vo výške EUR 495 879 na účet nerozdeleného zisku 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