



***ProLogis Slovak Republic XIII (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.....	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

01 Príhovor manažmentu spoločnosti

Spoločnosť ProLogis Slovak Republic XIII (P) s.r.o. bola založená zakladateľskou listinou zo dňa 4. septembra 2006 v zmysle § 105 - 153 Zák. č. 513/1991 Zb. v znení neskorších predpisov.

ProLogis Slovak Republic XIII (P) s.r.o. je dcérskou spoločnosťou holandskej spoločnosti Prologis Superholding II 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 XII (P) s.r.o.

02 Profil spoločnosti

02/01 Základné informácie o spoločnosti

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

Sídlo: Diaľničná cesta 24
903 01 Senec

IČO: 36 676 047
DIČ: 2022251462

Výška vkladu: EUR 6 639,- EUR

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 XIII (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 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 nájomov
5. Normalizácia kapitálových trhov

1. Lepšie výsledky logistiky voči ekonomike

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

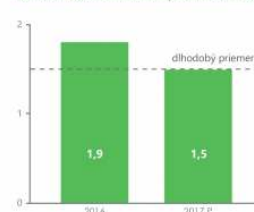


Zdroj: Consensus Economics, Prologis Research

✓ 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 ILL, 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

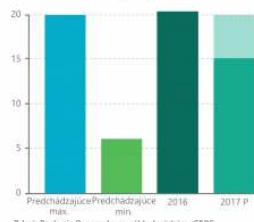


Zdroj: Prologis Research

✓ 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 XIII (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	%	%
ProlLogis Superholding II B.V.	6 639	100	100
SPOLU	6 639	100	100

Spoločnosť nevlastní podiel v inej účtovnej jednotke.

02/05 Poslanie spoločnosti

Spoločnosť ProLogis Slovak Republic XIII (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.

ProLogis Slovak Republic XIII (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 závierka

03/01 Štruktúra nákladov a výnosov

Údaje v celých EUR			
Náklady	2015	2016	Rozdiel 2016-2015
Prevádzkové náklady spolu:	1 633 717	1 647 991	14 274
Spotreba materiálu a energie	228 253	211 732	-16 521
Náklady na služby	497 898	458 945	-38 953
Dane a poplatky	88 117	149 369	61 252
Odpisy	779 559	779 579	20
Ostatné prevádzkové náklady	39 890	48 366	8 476
FINANČNÉ NÁKLADY	665 315	737 232	71 917
Nákladové úroky	664 975	736 978	72 003
Kurzové straty	340	13	-327
Ostatné finančné náklady	0	241	241
Daň z príjmov splatná	51 226	90 597	39 371
Daň z príjmov odložená	0	-171 320	-171 320
Náklady celkom	2 350 258	2 304 500	-45 758
Výnosy	2015	2016	Rozdiel 2016-2015
Prevádzkové výnosy spolu:	2 527 553	2 792 308	264 755
Tržby z predaja výrobkov	0	0	0
Tržby z predaja služieb	2 527 009	2 792 198	265 189
Tržby z predaja tovaru	0	0	0
Zmena stavu zásob	0	0	0
Ostatné prevádzkové výnosy	544	110	-434
FINANČNÉ VÝNOSY	0	551	551
Výnosové úroky	0	547	547
Kurzové zisky	0	4	4
Ostatné výnosy z finanč.činnosti	0	0	0
Výnosy celkom	2 527 553	2 792 859	265 306
Zisk(strata) po zdanení	177 295	488 359	311 064

03/02 Štruktúra majetku, záväzkov a vlastného imania

Údaje v celých EUR	2015	2016	Rozdiel 2016-2015
Neobežný majetok	18 468 809	17 713 185	-755 624
Dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0
Goodwill	0	0	0
Dlhodobý hmotný majetok	18 468 809	17 713 185	-755 624
Pozemky	4 525 405	4 525 405	0
Budovy a stavby	13 917 472	13 137 893	-779 579
Samostatné hnutelné veci a súbory hnutel. vecí	0	0	0
Obstaranie dlhodobého majetku	25 932	49 887	23 955
Dlhodobý finančný majetok	0	0	0
Obežný majetok	429 864	1 161 682	731 818
Zásoby	0	0	0
Materiál	0	0	0
Nedokončená výroba	0	0	0
Hotové výrobky	0	0	0
Tovar	0	0	0
Dlhodobé pohľadávky	13 568	171 320	157 752
Ostatné dlhodobé pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	13 568	0	-13 568
Odložená daňová pohľadávka	0	171 320	171 320
Krátkodobé pohľadávky	248 884	924 032	675 148
Pohľadávky z obchodného styku	245 157	78 583	-166 574
účtovným jednotkám	0	843 451	843 451
Daňové pohľadávky	0	0	0
Iné pohľadávky	3 727	1 998	-1 729
Finančné účty	167 412	66 330	-101 082
Peniaze	0	0	0
Účty v bankách	167 412	66 330	-101 082
Časové rozlíšenie	506 318	362 646	-143 672
Náklady budúcich období	131 593	62 289	-69 304
Príjmy budúcich období	374 725	300 357	-74 368
Aktíva spolu:	19 404 991	19 237 513	-167 478

Údaje v celých EUR	2015	2016	Rozdiel 2016-2015
<u>Vlastné imanie</u>	<u>2 409 164</u>	<u>2 897 523</u>	<u>488 359</u>
Základné imanie	6 639	6 639	0
Ostatné kapitálové fondy	4 027 650	4 027 650	
Zákonný rezervný fond	0	664	664
Zisk/strata minulých rokov	-1 802 420	-1 625 789	176 631
Zisk/strata bežného obdobia	177 295	488 359	311 064
<u>Záväzky</u>	<u>16 816 988</u>	<u>16 248 284</u>	<u>-568 704</u>
Rezervy	22 884	9 464	-13 420
Dlhodobé záväzky	16 641 553	16 142 013	-499 540
Dlhodobé záväzky z obchodného styku	36 843	0	-36 843
Záväzky zo sociálneho fondu	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	16 604 710	16 142 013	-462 697
Odložený daňový záväzok	0	0	0
Krátkodobé záväzky	152 551	96 807	-55 744
Záväzky z obchodného styku	78 706	46 831	-31 875
Ostatné krátkodobé záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	73 845	49 976	-23 869
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>178 839</u>	<u>91 706</u>	<u>-87 133</u>
Výdavky budúcich období	0	40 648	40 648
Výnosy budúcich období	178 839	51 058	-127 781
<u>Záväzky a vlastné imanie celkom:</u>	<u>19 404 991</u>	<u>19 237 513</u>	<u>-167 478</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	18 468 809	17 713 185
Dlhodobé pohľadávky	13 568	171 320
Časové rozlíšenie (dlhodobé)	482 755	361 830
1. DLHODOBÝ MAJETOK SPOLU	18 965 132	18 246 335
Zásoby	0	0
Krátkodobé pohľadávky	248 884	924 032
Krátkodobý finančný majetok	167 412	66 330
Časové rozlíšenie (krátkodobé)	23 563	816
2. KRÁTKODOBÝ MAJETOK SPOLU	439 859	991 178
MAJETOK SPOLU:	19 404 991	19 237 513
3. VLASTNÉ IMANIE	2 409 164	2 897 523
Časové rozlíšenie (dlhodobé)	0	0
4. DLHODOBÉ ZÁVÄZKY	16 641 553	16 142 013
Rezervy	22 884	9 464
Krátkodobé záväzky	152 551	96 807
Bankové úvery a výpomoci	0	0
Časové rozlíšenie (krátkodobé)	178 839	91 706
5. KRÁTKODOBÉ ZÁVÄZKY	354 274	197 977
VI a ZÁVÄZKY SPOLU	19 404 991	19 237 513
	2015	2016
Pracovný kapitál (pol.2-5)	85 585	793 201
Fixný kapitál (pol.1)	18 965 132	18 246 335
Prevádzkový kapitál	19 050 717	19 039 536
Krátkodobá zadlženosť	354 274	197 977
Dlhodobá zadlženosť	16 641 553	16 142 013
Vlastná imanie	2 409 164	2 897 523
Zdroje majetku	19 050 717	19 039 536
	2015	2016
Štruktúra nákladov a výnosov		
Tržby z predaja tovaru	0	0
Tržby z predaja výrobkov a služieb	2 527 009	2 792 198
Tržby celkom	2 527 009	2 792 198
Obchodná marža	0	0
Pridaná hodnota	1 800 858	2 121 521
Pridaná hodnota celkom	1 800 858	2 121 521
Osobné náklady	0	0
Ostatné náklady (výnosy)	127 463	197 625
EBITDA	1 673 395	1 923 896
Odpisy a opravné položky k dlhodobému majetku	779 559	779 579
EBIT	893 836	1 144 317
Zisk/strata z finančných aktivít	-665 315	-736 681
Daň z príjmu	-51 226	80 723
Zisk po zdanení	177 295	488 359

Ukazovatele finančnej analýzy

UKAZOVATELE LIKVIDITY	2015	2016
Likvidita 1.stupňa	1,10	0,69
Likvidita 2.stupňa	2,73	10,23
Likvidita 3.stupňa	2,73	10,23
UKAZOVATELE RENTABILITY		
ROS - rentabilita tržieb (EBIT / Tržby celkom)	0,35	0,41
ROI - rentabilita celkového kapitálu (EBIT / Prevádzkový kapitál)	0,05	0,06
ROE - rentabilita vlastného kapitálu (Zisk po zdanení / Vlastné imanie)	0,07	0,17
UKAZOVATELE OBRÁTKOVOSTI		
Obrátkovosť zásob (Tržby celkom-Pridaná hodnota/zásoby)	0,00	0,00
Obrátkovosť vloženého kapitálu (Tržby celkom / Prevádzkový kapitál)	0,13	0,15

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

Za účtovné obdobie roku 2016 spoločnosť dosiahla zisk vo výške 488 359 €.

Valné zhromaždenie navrhuje previesť stratu vo výške 488 359 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