



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

Výročná správa 2016

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

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

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 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.

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

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,- EUR

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

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)

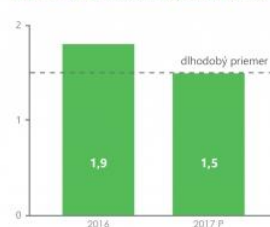


Zdroj: Consensus Economics, Prologis Research

• 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 solídneho rastu HDP v roku 2017, vyššia štruktúrna 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

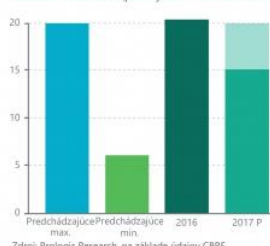


Zdroj: Prologis Research

• 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 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	2015	2016	Rozdiel 2016-2015
Prevádzkové náklady spolu:	2 853 605	2 840 448	-13 157
Spotreba materiálu a energie	646 506	642 368	-4 138
Náklady na služby	659 443	569 839	-89 604
Dane a poplatky	112 984	112 984	0
Odpisy	1 390 293	1 403 253	12 960
Ostatné prevádzkové náklady	44 379	112 004	67 625
FINANČNÉ NÁKLADY	991 418	1 072 361	80 943
Nákladové úroky	991 335	1 072 078	80 743
Kurzové straty	50	45	-5
Ostatné finančné náklady	33	238	205
Daň z príjmov splatná	2 880	19 087	16 207
Daň z príjmov odložená	0	3 433	3 433
Náklady celkom	3 847 903	3 935 329	87 426
Výnosy	2015	2016	Rozdiel 2016-2015
Prevádzkové výnosy spolu:	3 429 015	3 357 755	-71 260
Tržby z predaja výrobkov	0	0	0
Tržby z predaja služieb	3 428 980	3 357 755	-71 225
Tržby z predaja tovaru	0	0	0
Zmena stavu zásob	0	0	0
Ostatné prevádzkové výnosy	35	0	-35
FINANČNÉ VÝNOSY	0	81	81
Výnosové úroky	0	59	59
Kurzové zisky	0	22	22
Ostatné výnosy z finanč.činnosti	0	0	0
Výnosy celkom	3 429 015	3 357 836	-71 179
Zisk(strata) po zdanení	-418 888	-577 493	-158 605

03/02 Štruktúra majetku, záväzkov a vlastného imania

Udaje v celých EUR	2015	2016	Rozdiel 2016-2015
<u>Neobežný majetok</u>	<u>20 772 014</u>	<u>19 476 647</u>	<u>-1 295 367</u>
Dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0
Goodwill	0	0	0
Dlhodobý hmotný majetok	20 772 014	19 476 647	-1 295 367
Pozemky	3 861 019	3 861 019	0
Budovy a stavby	16 759 691	15 615 628	-1 144 063
Samostatné hnutel'né veci a súbory hnutel'.vecí	0	0	0
Obstaranie dlhodobého majetku	151 304	0	-151 304
Dlhodobý finančný majetok	0	0	0
<u>Obežný majetok</u>	<u>408 280</u>	<u>501 272</u>	<u>92 992</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	75 516	72 083	-3 433
Odložená daňová pohľadávka	75 516	72 083	-3 433
Krátkodobé pohľadávky	50 497	359 627	309 130
Pohľadávky z obchodného styku	25 886	1 147	-24 739
Ostatné krátkodobé pohľadávky voči prepojeným	0	350 059	350 059
Daňové pohľadávky	24 611	8 421	-16 190
Iné pohľadávky	0	0	0
Finančné účty	282 267	69 562	-212 705
Peniaze	0	0	0
Účty v bankách	282 267	69 562	-212 705
<u>Časové rozlíšenie</u>	<u>1 280 406</u>	<u>1 835 101</u>	<u>554 695</u>
Náklady budúcich období	250 773	409 943	159 170
Príjmy budúcich období	1 029 633	1 425 158	395 525
<u>Aktíva spolu:</u>	<u>22 460 700</u>	<u>21 813 020</u>	<u>-647 680</u>

Údaje v celých EUR	2015	2016	Rozdiel 2016-2015
<u>Vlastné imanie</u>	<u>538 355</u>	<u>-39 138</u>	<u>-577 493</u>
Základné imanie	6 639	6 639	0
Ostatné kapitálové fondy			
Zákonný rezervný fond	664	664	0
Zisk/strata minulých rokov	949 940	531 052	-418 888
Zisk/strata bežného obdobia	-418 888	-577 493	-158 605
<u>Závazky</u>	<u>21 922 345</u>	<u>21 852 158</u>	<u>-70 187</u>
Rezervy	9 562	9 464	-98
Dlhodobé záväzky	21 862 649	21 459 492	-403 157
Dlhodobé záväzky z obchodného styku	0	0	0
Záväzky zo sociálneho fondu	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	21 862 649	21 459 492	-403 157
Odložený daňový záväzok	0	0	0
Krátkodobé záväzky	50 134	383 202	333 068
Záväzky z obchodného styku	23 173	377 860	354 687
Ostatné krátkodobé záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	26 961	5 342	-21 619
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>22 460 700</u>	<u>21 813 020</u>	<u>-647 680</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	20 772 014	19 476 647
Dlhodobé pohľadávky	75 516	72 083
Časové rozlíšenie (dlhodobé)	1 187 364	1 658 309
1. DLHODOBÝ MAJETOK SPOLU	22 034 894	21 207 039
Zásoby	0	0
Krátkodobé pohľadávky	50 497	359 627
Krátkodobý finančný majetok	282 267	69 562
Časové rozlíšenie (krátkodobé)	93 042	176 792
2. KRÁTKODOBÝ MAJETOK SPOLU	425 806	605 981
MAJETOK SPOLU:	22 460 700	21 813 020
3. VLASTNÉ IMANIE	538 355	-39 138
4. DLHODOBÉ ZÁVÄZKY	21 862 649	21 459 492
Rezervy	9 562	9 464
Krátkodobé záväzky	50 134	383 202
Bankové úvery a výpomoci	0	0
Časové rozlíšenie	0	0
5. KRÁTKODOBÉ ZÁVÄZKY	59 696	392 666
VI a ZÁVÄZKY SPOLU	22 460 700	21 813 020
	2015	2016
Pracovný kapitál (pol.2-5)	366 110	213 315
Fixný kapitál (pol.1)	22 034 894	21 207 039
Prevádzkový kapitál	22 401 004	21 420 354
Krátkodobá zadlženosť	59 696	392 666
Dlhodobá zadlženosť	21 862 649	21 459 492
Vlastná imanie	538 355	-39 138
Zdroje majetku	22 401 004	21 420 354
	2015	2016
Štruktúra nákladov a výnosov		
Tržby z predaja tovaru	0	0
Tržby z predaja výrobkov a služieb	3 428 980	3 357 755
Tržby celkom	3 428 980	3 357 755
Obchodná marža	0	0
Pridaná hodnota	2 123 031	2 145 548
Pridaná hodnota celkom	2 123 031	2 145 548
Osobné náklady	0	0
Ostatné náklady (výnosy)	224 988	224 988
EBITDA	1 898 043	1 920 560
Odpisy a opravné položky k dlhodobému majetku	1 390 293	1 403 253
EBIT	575 410	517 307
Zisk/strata z finančných aktivít	-991 418	-1 072 280
Daň z príjmu	-2 880	-22 520
Zisk po zdanení	-418 888	-577 493

Ukazovatele finančnej analýzy

UKAZOVATELE LIKVIDITY	2015	2016
Likvidita 1.stupňa	5,63	0,18
Likvidita 2.stupňa	6,64	1,12
Likvidita 3.stupňa	6,64	1,12
UKAZOVATELE RENTABILITY		
ROS - rentabilita tržieb (EBIT / Tržby celkom)	0,17	0,15
ROI - rentabilita celkového kapitálu (EBIT / Prevádzkový kapitál)	0,03	0,02
ROE - rentabilita vlastného kapitálu (Zisk po zdanení / Vlastné imanie)	-0,78	14,76
UKAZOVATELE OBRÁTKOVOSTI		
Obrátkovosť zásob (Tržby celkom-Pridaná hodnota/zásoby)	0,00	0,00
Obrátkovosť vloženého kapitálu (Tržby celkom / Prevádzkový kapitál)	0,15	0,16

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 2015 spoločnosť dosiahla stratu vo výške 577 493 EUR. Valné zhromaždenie navrhuje previesť stratu vo výške 577 493 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