



***Prologis Slovak Republic Management
s.r.o.***

Výročná správa

2017

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 2017.....	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 Management s.r.o. bola založená spoločenskou zmluvou zo dňa 29. júna 2007 v zmysle § 105 - 153 Zák. č. 513/1991 Zb. v znení neskorších predpisov

Prologis Slovak Republic Management s.r.o. je dcérskou spoločnosťou holandskej spoločnosti Prologis B.V. so 75-percentným podielom na vklade spoločníka.

Skupina spoločností Prologis patrí na slovenskom trhu k lídrom v oblasti prenájmu priemyselných nehnuteľností. Na Slovensku prevádzkuje strategicky situované distribučné parky pri Senci a Nitre.

Manažment spoločnosti
Prologis Slovak Republic Management s.r.o.

02 Profil spoločnosti

02/01 Základné informácie o spoločnosti

Obchodné meno: Prologis Slovak Republic Management s.r.o.

Sídlo: Diaľničná cesta 24
903 01 Senec

IČO: 36 837 539

DIČ: 2022468492

Výška vkladu: EUR 6 639

Predmet činnosti:

- prenájom nehnuteľností, bytových a nebytových priestorov, pri ktorom sa popri prenájme neposkytujú iné než základné služby spojené s prenájomom
- obstarávanie služieb spojených so správou a údržbou nehnuteľností
- podnikateľské poradenstvo v rozsahu voľnej živnosti
- činnosť organizačných, ekonomických a účtovných poradcov

02/02 Štatutárny orgán

Konatelia:

Ing. Martin Baláž (od 19.2.2016)

Ing. Martin Polák (od 11.9.2014)

02/03 Všeobecné zhodnotenie situácie na trhu v roku 2017

Aktivity spoločnosti a vývoj priemyselného trhu na Slovensku a v Európe

Spoločnosť Prologis, najväčší developer priemyselných a logistických nehnuteľností na svete aj na Slovensku, rozšírila svoj logistický park pri Senci, jeden z najväčších v Európe, o ďalších 81,6 hektára. V Nitre dokúpila 12,75 hektára v blízkosti novej automobilky Jaguar Land Rover. Prologis v roku 2017 postavil 5 budov s rozlohou 104.200 m² a začal výstavbu piatich objektov s rozlohou 95.000 m².

V roku 2017 Prologis predal svoje logistické parky pri Novom Meste nad Váhom a Galante. Druhý z nich s halami Samsungu a Tesca sa postaral o rekordný obchod v segmente v regióne strednej a východnej Európy..

V roku 2018 spoločnosť Prologis očakáva veľký rozvoj aj v existujúcich areáloch pri Senci a Nitre. V súvislosti s Prologis Parkom Bratislava v lokalite Senec má Prologis 360.000 m² v 15 budovách. V roku 2018 začne výstavbu ďalších dvoch budov. V lokalite Nitra sú vo výstavbe dve špekulatívne budovy s plochou 62 400 m², ktoré sú však už plne obsadené desiatimi klientmi. Pripravuje sa preto aj výstavba tretej haly.

Developerom v oblasti priemyselných a logistických nehnuteľností sa darí obsadiť budovy ešte pred dokončením. Prologis v roku 2017 prenajal na Slovensku 218.500 m² priestorov a dosiahol obsadenosť až na úrovni 98,9 percenta. Za celý región strednej a východnej Európy to bolo rekordných 97,4 percenta. K tradične vysoko obsadeným priestorom na Slovensku a v Česku sa totiž pridali aj Maďarsko a Poľsko.

Výsledky Prologisu v roku 2017

	Región strednej a východnej Európy	z toho Slovensko
Celkový prenájom	1,6 mil. m ²	218 500 m ²
Nové nájomné zmluvy	501 000 m ²	106 000 m ²
Miera obsadenosti	97,4 %	98,9 %
Začatá výstavba	170 200 m ² (9 budov)	95 500 m ² (5 budov)
Dokončená výstavba	275 000 m ² (15 budov)	104 200 m ² (5 budov)
Predaj	365 440 m ² (10 budov)	279 600 m ² (6 budov)
Certifikované zelené budovy	10	2
Zdroj: Prologis		

Najvýznamnejšie nájomné zmluvy

- 45 100 m² spoločnosti Empik Group v Sochaczew v Poľsku – nová zmluva
- 37 500 m² spoločnosti Auchan v Budapest-Ullo v Maďarsku – obnovený prenájom
- 36 900 m² spoločnosti Moto-Profil v parku Chorzów v Poľsku – obnovený prenájom
- 27 600 m² spoločnosti NAY v Bratislave – obnovený prenájom
- 21 200 m² spoločnosti Intuon v Bratislave – nová zmluva
- 19 600 m² poprednému výrobcovi odevov a domácich potrieb v parku Budapest-Gyal v Maďarsku – nová zmluva
- 13 700 m² spoločnosti L'Oréal v parku Praha-Východ v Českej republike – obnovený prenájom
- 13 200 m² spoločnosti PST CLC v parku Praha-Úžice v Českej republike – nová zmluva

Najvýznamnejšia začatá výstavba

- 62 400 m² - dve špekulatívne budovy v Prologis Parku Nitra
- 28 300 m² - špekulatívna budova v Prologis Parku Praha-Úžice
- 23 700 m² - budova na mieru pre Vafo Praha v Prologis Parku Praha-Rudná
- 16 200 m² - budova na mieru pre Textile House v Prologis Parku Bratislava
- 14 500 m² - špekulatívna budova v Prologis Parku Prague-Airport

Najvýznamnejšia dokončená výstavba

- 56 000 m² - budova na mieru pre Tesco v Prologis Parku Galanta-Gáň
- 42 300 m² - budova na mieru pre spoločnosť Agata v Prologis Parku Piotrków II, Poľsko
- 30 250 m² - špekulatívna budova v Prologis Parku Praha-Jirny
- 21 200 m² - špekulatívna budova v Prologis Parku Bratislava
- 18 100 m² - budova na mieru pre Arvato Polska v Prologis Parku Stryków, Poľsko

Zdroj: (<https://reality.etrend.sk>), (<https://ekonomika.sme.sk>)

02/04 Organizačná štruktúra

Štruktúra spoločníkov:

	Výška vkladu spoločníkov		Hlasovacie práva
	EUR	%	%
Prologis B.V.	4 980	75	75
Prologis Holding B.V.	1 660	25	25
SPOLU	6 640	100	100

Spoločnosť nevlastní podiel v inej účtovnej jednotke.

02/05 Poslanie spoločnosti

Spoločnosť Prologis Slovak Republic Management s.r.o. sa zameriava na poskytovanie manažérskych služieb pre obidva logistické parky pri Senci a Nitre. Logistický park Prologis Park Senec je situovaný 24 km východne od Bratislavy, 2 km od Senca a 16 km od medzinárodného letiska. Priemyselný park Prologis Park Nitra sa nachádza v blízkosti automobilky Jaguar Land Rover v Nitre - Dražovciach.

03 Účtovná zvierka

03/01 Štruktúra nákladov a výnosov

Údaje v celých EUR			
Náklady	2016	2017	Rozdiel 2017-2016
Prevádzkové náklady spolu:	1 988 523	3 122 809	1 134 286
Spotreba materiálu a energie	21 778	22 390	612
Náklady na služby	1 338 045	2 319 520	981 475
Osobné náklady	613 676	718 324	104 648
Dane a poplatky	0	0	0
Odpisy	10 263	25 229	14 966
Opravné položky k dlhodobému majetku	0	0	0
Ostatné prevádzkové náklady	4 761	37 346	32 585
FINANČNÉ NÁKLADY	3 181	6 038	2 857
Nákladové úroky	0	0	0
Kurzové straty	1 969	2 775	806
Ostatné finančné náklady	1 212	3 263	2 051
Daň z príjmov splatná	214 414	193 914	-20 500
Daň z príjmov odložená	0	0	0
Náklady celkom	2 206 118	3 322 761	1 116 643
Výnosy	2016	2017	Rozdiel 2017-2016
Prevádzkové výnosy spolu:	3 279 243	4 629 892	1 350 649
Tržby z predaja výrobkov	0	0	0
Tržby z predaja služieb	3 265 278	4 616 111	1 350 833
Tržby z predaja tovaru	0	0	0
Zmena stavu zásob	0	0	0
Ostatné prevádzkové výnosy	13 965	13 781	-184
FINANČNÉ VÝNOSY	35 673	21 397	-14 276
Výnosové úroky	35 673	14 192	-21 481
Kurzové zisky	0	7 205	7 205
Výnosy celkom	3 314 916	4 651 289	1 336 373
Zisk(strata) po zdanení	1 108 798	1 328 528	219 730

03/02 Štruktúra majetku, záväzkov a vlastného imania

Údaje v celých EUR	2016	2017	Rozdiel 2017-2016
Neobežný majetok	116 426	91 197	-25 229
Dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0
Goodwill	0	0	0
Dlhodobý hmotný majetok	116 426	91 197	-25 229
Pozemky	0	0	0
Budovy a stavby	0	0	0
Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľ. vecí	91 059	65 830	-25 229
Obstaranie dlhodobého majetku	25 367	25 367	0
Dlhodobý finančný majetok	0	0	0
Obežný majetok	1 432 533	2 418 326	985 793
Zásoby	0	0	0
Materiál	0	0	0
Nedokončená výroba	0	0	0
Hotové výrobky	0	0	0
Tovar	0	0	0
Dlhodobé pohľadávky	555 582	805 119	249 537
Ostatné dlhodobé pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	555 582	805 119	249 537
Odložená daňová pohľadávka	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky	864 318	1 570 012	705 694
Pohľadávky z obchodného styku	864 283	1 561 917	697 634
Ostatné krátkodobé pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Daňové pohľadávky	0	0	0
Iné pohľadávky	35	8 095	8 060
Finančné účty	12 633	43 195	30 562
Peniaze	0	0	0
Účty v bankách	12 633	43 195	30 562
Časové rozlíšenie	565 711	144 086	-421 625
Náklady budúcich období	0	0	0
Prijmy budúcich období	565 711	144 086	-421 625
Aktíva spolu:	2 114 670	2 653 609	538 939

Údaje v celých EUR	2016	2017	Rozdiel 2017-2016
<u>Vlastné imanie</u>	<u>1 256 069</u>	<u>1 734 597</u>	<u>478 528</u>
Základné imanie	6 639	6 639	0
Zákonný rezervný fond	664	664	0
Zisk/strata minulých rokov	139 968	398 766	258 798
Zisk/strata bežného obdobia	1 108 798	1 328 528	219 730
<u>Závazky</u>	<u>858 601</u>	<u>919 012</u>	<u>60 411</u>
Rezervy	396 012	172 820	-223 192
Dlhodobé záväzky	28 893	64 599	35 706
Dlhodobé záväzky z obchodného styku	0	0	0
Záväzky zo sociálneho fondu	8 893	12 129	3 236
Ostatné dlhodobé záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	20 000	52 470	32 470
Dlhodobé prijaté preddavky	0	0	0
Odložený daňový záväzok	0	0	0
Dlhodobé bankové úvery	0	0	0
Krátkodobé záväzky	433 696	681 593	247 897
Záväzky z obchodného styku	254 658	414 523	159 865
Ostatné krátkodobé záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	133 826	133 826
Záväzky voči zamestnancom	0	0	0
Záväzky zo zdravotného a soc.poistenia	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	179 038	133 244	-45 794
Iné záväzky	0	0	0
<u>Časové rozlíšenie</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Výdavky budúcich období - dlhodobé	0	0	0
Výdavky budúcich období - krátkodobé	0	0	0
Výnosy budúcich období - dlhodobé	0	0	0
Výnosy budúcich období - krátkodobé	0	0	0
<u>Záväzky a vlastné imanie celkom:</u>	<u>2 114 670</u>	<u>2 653 609</u>	<u>538 939</u>

04 Finančno-ekonomická analýza a ukazovatele finančnej analýzy

Údaje v EUR		
Štruktúra majetku, záväzkov a vlastného imania	2016	2017
Nehmotný dlhodobý majetok	0	0
Hmotný dlhodobý majetok	116 426	91 197
Dlhodobé pohľadávky	555 582	805 119
Časové rozlíšenie (dlhodobé)	0	0
1.DLHODOBÝ MAJETOK SPOLU	672 008	896 316
Zásoby	0	0
Krátkodobé pohľadávky	864 318	1 570 012
Krátkodobý finančný majetok	12 633	43 195
Časové rozlíšenie (krátkodobé)	565 711	144 086
2. KRÁTKODOBÝ MAJETOK SPOLU	1 442 662	1 757 293
MAJETOK SPOLU:	2 114 670	2 653 609
3. VLASTNÉ IMANIE	1 256 069	1 734 597
4. DLHODOBÉ BANKOVÉ ÚVERY	0	0
5. DLHODOBÉ ZÁVÄZKY	28 893	64 599
Rezervy	396 012	172 820
Krátkodobé záväzky	433 696	681 593
Bankové úvery a výpomoci	0	0
Časové rozlíšenie	0	0
6. KRÁTKODOBÉ ZÁVÄZKY	829 708	854 413
VI a ZÁVÄZKY SPOLU	2 114 670	2 653 609
	2016	2017
Pracovný kapitál (pol.2-6)	612 954	902 880
Fixný kapitál (pol.1)	672 008	896 316
Prevádzkový kapitál	1 284 962	1 799 196
Krátkodobá zadlženosť	829 708	854 413
Dlhodobá zadlženosť	28 893	64 599
Vlastná imanie	1 256 069	1 734 597
Zdroje majetku	1 284 962	1 799 196
	2016	2017
Štruktúra nákladov a výnosov		
Tržby z predaja tovaru	0	0
Tržby z predaja výrobkov a služieb	3 265 278	4 616 111
Tržby celkom	3 265 278	4 616 111
Obchodná marža	0	0
Pridaná hodnota	1 905 455	2 274 201
Pridaná hodnota celkom	1 905 455	2 274 201
Osobné náklady	613 676	718 324
Ostatné náklady (výnosy)	-9 204	23 565
EBITDA	1 300 983	1 532 312
Odpisy a opravné položky k dlhodobému majetku	10 263	25 229
EBIT	1 290 720	1 507 083
Zisk/strata z finančných aktivít	32 492	15 359
Daň z príjmu	-214 414	-193 914
Zisk po zdanení	1 108 798	1 328 528

Ukazovatele finančnej analýzy

UKAZOVATELE LIKVIDITY	2016	2017
Likvidita 1.stupňa	0,03	0,06
Likvidita 2.stupňa	2,02	2,37
Likvidita 3.stupňa	2,02	2,37
UKAZOVATELE RENTABILITY		
ROS - rentabilita tržieb (EBIT / Tržby celkom)	0,40	0,33
ROI - rentabilita celkového kapitálu (EBIT / Prevádzkový kapitál)	1,00	0,84
ROE - rentabilita vlastného kapitálu (Zisk po zdanení / Vlastné imanie)	0,88	0,77
UKAZOVATELE OBRÁTKOVOSTI		
Obrátkovosť zásob (Tržby celkom-Pridaná hodnota/zásoby)	0,00	0,00
Obrátkovosť vloženého kapitálu (Tržby celkom / Prevádzkový kapitál)	2,54	2,57

05 Udalosti osobitného významu

Po 31.12.2017 nenastali žiadne udalosti, ktoré by mali významný vplyv na pravdivé a verné zobrazenie skutočností.

06 Náklady na výskum a vývoj

V roku 2017 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 2017 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 2017 spoločnosť dosiahla zisk po zdanení vo výške 1 328 528 EUR, ktorý Valné zhromaždenie navrhuje previesť do nerozdeleného zisku minulých rokov v plnej výške.

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 2017 spoločnosť zamestnávala 5 zamestnancov.

11 Účtovná závierka