

Výročná správa Polus, a.s.

k 31. decembru 2017



POLUS, a.s.
Vajnorská 100
831 04 Bratislava
Slovenská republika

Obsah:

1. Úvod

2. Predstavenie komplexu Polus City Center

2.1. Profil spoločnosti

3. Príloha

Správa nezávislého audítora a účtovná závierka za rok 2017

|

1. Úvod

Akcionárom a obchodným partnerom

V kalendárnom roku 2017 komplex POLUS CITY CENTER vlastnil akcionár IMMOEAST Projekt Jota Holding GmbH.

Prevádzkovanie nákupného centra vedie ku konštatovaniu, že celý komplex POLUS CITY CENTER, ale predovšetkým jeho nákupné centrum, sa stalo neoddeliteľnou súčasťou života obyvateľov, ale aj návštevníkov Bratislavy. Jeho ponuku využívajú najmä rezidenti z priľahlého okolia, ktorým poskytuje pestrú škálu služieb, oddychovej zóny i zábavy.

S rakúskym akcionárom manažment správy centra sledoval, tak ako aj v predchádzajúcom období, dodržanie a zabezpečenie základných aspektov určujúcich úspešnosť jeho prevádzky, a to plnú obsadenosť prenajímateľnej plochy a udržanie návštevnosti centra. Obidve tieto úlohy boli v roku 2017 čiastočne splnené. V priebehu roku sa neustále pracovalo na dopĺňaní štruktúry a zvyšovaní kvality poskytovaných služieb vychádzajúcich z požiadaviek návštevníkov. S tým súvisiaci začiatok remodelizácie plochy hypermarketu prinesie vytvorenie nových nájomných jednotiek, ktoré sú predpokladom na rozšírenie portfólia služieb i nových nákupných možností. Renovácia nájomných priestorov POLUS Tower I. prebiehala v rámci roka priebežne na základe dohodnutých podmienok s aktuálnymi ako i novými nájomcami, čo malo za cieľ priniesť zvýšenie atraktívnosti prenajímaných priestorov a taktiež zvýšiť návštevnosť nákupného centra.

Výročná správa za kalendárny rok 2017 konštatuje splnenie hlavných cieľov vytýčených pre tento rok prevádzky komplexu.

Všetkým obchodným partnerom ďakujeme za spoluprácu.

Adrián Bódis
Country Manager Finance & Support Slovakia
IMMOFINANZ

2. Predstavenie spoločnosti



POLUS, a.s.

- 1. Poloha:** Vajnorská ulica 100, Bratislava 3 – mestská časť Nové Mesto, približne 3 km severovýchodne od centra mesta.
- 2. Výstavba:** TriGránit Development Corporation
- 3. Vlastník:** IMMOFINANZ AG – prostredníctvom IMMOEAST Projekt Jota Holding GmbH
- 4. Architekt:** Fischer s.r.o. / Adamson Associates
- 5. Správca:** CBRE s.r.o.

- 6. Celková prenajatelná plocha:** 36.581,38 m²
- 7. Počet obchodných jednotiek:** 192
- 8. Priemerná obsadenosť v roku 2017:** 79.51 %
- 9. Najväčší nájomcovia:** Cinema City, Datart, Panta Rhei Sportisimo, Lindex, Baťa, H&M, FITINN

Administratívna budova POLUS Tower I.



- | | |
|--|---|
| 1. Vlastník: | POLUS, a.s. |
| 2. Management: | CBRE s.r.o. |
| 3. Adresa: | Vajnorská 100, 831 04 Bratislava |
| 4. Uvedené do prevádzky: | 2001 |
| 5. Celková prenajímateľná plocha: | 16.885,19 m ² |
| 6. Priemerná obsadenosť
V roku 2015/2016: | 80,92 % |
| 7. Počet poschodí: | 18 |
| 8. Nájomníci: | BENCONT PROPERTY, s. r. o.,
CONCENTRIX s.r.o.
OTIS Výťahy, s.r.o.
PREFIS a. s.
AVON Cosmetics, s.r.o. |
| 9. Parkovacie miesta: | 127 dedikovaných parkovacích miest |

1683 parkovacích miest k dispozícii počas pracovných dní v podzemnom parkovisku PCC

2.1. Profil spoločnosti

Spoločnosť POLUS, a.s. je súčasťou skupiny IMMOFINANZ AG. IMMOFINANZ Group je realitný investor a developer kótovaný na viedenskej burze a patrí k popredným kótovaným realitným spoločnostiam v Európe. V odvetví nehnuteľností pôsobí už viac ako 25 rokov. Vďaka svojim skúsenostiam dokáže realisticky odhadnúť nový vývoj a zvládnuť náročné úlohy efektívne, profesionálne a v prospech našich akcionárov a zákazníkov. Jediným akcionárom spoločnosti POLUS, a.s. bola ku koncu decembra 2017 rakúska spoločnosť IMMOEAST Projekt Jota Holding GmbH.

Finančná sila a rozsiahle skúsenosti skupiny IMMOFINANZ AG v oblasti nehnuteľností vyústili do realizácie viacerých kancelárskych, obchodných, obytných a hotelových projektov vysokej kvality v celej Európe.

Spoločnosť POLUS, a.s. vznikla ako nástupnícka spoločnosť v dôsledku splynutia spoločností PÓLUS INV, a.s. a ACORP, a.s..

Hodnota stavieb v zostatkovej cene 110 502 793,- EUR (2016: 113 444 105,- EUR) k 31. decembru 2017 predstavuje nákupné centrum POLUS CITY CENTER a administratívnu budovu POLUS Tower I. V kalendárnom roku 2017 bola znížená hodnota vytvorenej opravnej položky k hodnote stavby o 1 679 036,- EUR (2016: znížená o 7 260 388,- EUR), nakoľko návratná hodnota majetku podľa znaleckého posudku bola nižšia ako účtovná. Celková hodnota opravnej položky k 31. decembru 2017 tak dosiahla sumu 32 729 671,- EUR (2016: 34 408 707,- EUR).

Obežný majetok spoločnosti k 31. decembru 2017 pozostáva najmä z účtov v bankách v hodnote 7 396 106,- EUR (2016: 2 854 177,- EUR), z pohľadávok z obchodného styku v hodnote 800 140,- EUR (2016: 654 984,- EUR).

Základné imanie spoločnosti tvorí 222 767 akcií v nominálnej hodnote 33,19 EUR (2016: 33,19 EUR). Všetky akcie sú spojené s rovnakými právami pre akcionárov.

Dlhodobé záväzky spoločnosti k 31. decembru 2017 predstavuje najmä odložený daňový záväzok vo výške 12 251 602,- EUR (2016: 12 620 949,- EUR) a dlhodobé prijaté preddavky od nájomníkov v hodnote 1 413 662,- EUR (2016: 1 529 112,- EUR). Krátkodobé záväzky k 31. decembru 2017 predstavovali najmä záväzky voči daňovému úradu (DPH) v hodnote 117 331,- EUR (2016: 127 972,- EUR) a záväzky z obchodného styku v hodnote 11 473 353,- EUR (2016: 10 141 946,- EUR).

Bankové úvery spoločnosti k 31. decembru 2017 sú v hodnote 2 022 788,- EUR (2016: 37 888 453,- EUR).

Spoločnosť neevidovala v roku 2017 žiadnych zamestnancov (2016: 0 zamestnancov).

Spoločnosť v súčasnosti nie je vystavená žiadnym významným rizikám a neistotám, okrem tých, ktoré sú spomenuté vyššie, prípadne v poznámkach k účtovnej závierke.

Činnosť spoločnosti nevyplýva negatívne na životné prostredie a spĺňa všetky platné zákony, ktoré sa týkajú životného prostredia.

V období od zostavenia účtovnej závierky do dátumu prípravy výročnej správy nenastali žiadne významné udalosti, ktoré by mali vplyv na činnosť spoločnosti.

Budúci vývoj spoločnosti sa bude vyvíjať v intenciách finančných a nefinančných ukazovateľov a v poznámkach k účtovnej závierke a závisí aj od stavu konkurenčného prostredia v nasledujúcich rokoch.

Spoločnosť navrhuje stratu vo výške 2 508 501,- EUR previesť na neuhradené straty minulých rokov.

