

Výroční správa Polus, a.s.

k 31. decembru 2020



POLUS, a.s.

Vajnorská 100
831 04 Bratislava
Slovenská republika

Obsah:

1. Úvod

2. Predstavenie komplexu VIVO! a myhive

2.1. Profil spoločnosti

3. Príloha

Správa nezávislého audítora a účtovná závierka za rok 2020

1. Úvod

Akcionárom a obchodným partnerom

Počas kalendárneho roka 2020 pokračovala spoločnosť POLUS a.s. v úspešnom riadení a zvyšovaní hodnoty nákupného centra VIVO! Bratislava a príľahlých kancelárskych budov my**hive** Vajnorská, a to napriek pandémie.

Nákupné centrum VIVO! Bratislava sa stalo neoddeliteľnou súčasťou života obyvateľov aj návštevníkov Bratislavy. Jeho ponukou, pestrou škálou služieb, oddychovými i zábavnými zónami sa neustále snaží napĺňať požiadavky a prania rezidentov z príľahlého okolia, návštevníkov ale aj nájomcov príľahlých kancelárskych veží my**hive** Vajnorská. Značka VIVO! sa vyznačuje atraktívnou ponukou nájomcov, vrátane silných medzinárodných značiek a ponukou zameranou na celú rodinu, pričom priestory poskytujú atmosféru „druhého domova“ – anglicky „home away from home“.

Počas roka 2020 pribudlo v nákupnom centre ďalších 16 nových prevádzok, a taktiež bol dobudovaný koncept malej farmárskej tržnice VIVO! Market. Medzi nových nájomcov pribudli značky PEPCO, Bballtown, Spacecom, Attractive a známe kaviarenské značky ako COSTA COFFEE spolu s bistrom Thal.

Pod medzinárodnou kancelárskou značkou budov my**hive** sa skrýva najmä priateľská atmosféra, pohostinnosť a pozorný obslužný personál, taktiež dizajn inšpirovaný hotelmi, ako aj kvalitná infraštruktúra – teda množstvo doplnkových služieb, nákupov a parkovanie, vďaka čomu sa firmy môžu sústrediť na svoje podnikanie a prilákať tých najtalentovanejších zamestnancov. Neodmysliteľnou súčasťou budov my**hive** Vajnorská je vytváranie komunity, osobných vzťahov aj obchodnej spolupráce a interakcie medzi nájomcami, ktorá je podporovaná prostredníctvom spoločenských udalostí, športom, mobilnou aplikáciou aplikácie a sociálnymi sieťami.

Úspech značky my**hive** dokladujú nové alebo predĺžené nájomné zmluvy v rozsahu vyše 7000 m² prenajímateľnej plochy.

Nákupné centrum VIVO! Bratislava spolu s kancelárskymi budovami my**hive** sú súčasťou mestskej časti Bratislava-Nové Mesto a preto podporili viacero komunitných projektov - strecha nákupného centra sa stala domovom pre mestské včely, bola vybudovaná školská edukatívna záhrada a miestni seniori dostali kvalitné rúška. Počas Vianočných sviatkov sa VIVO! stalo súčasťou projektov na pomoc deťom z detských domovov a týraných rodín, a zároveň nájomcovia z kancelárií my**hive** darovali osamelým dôchodcom v okolí viac ako 1000 darčiekov s prekvapením.

Akcionár – rakúska skupina IMMOFINANZ AG so sídlom vo Viedni konštatuje, tak ako aj v predchádzajúcom období, dodržanie a zabezpečenie základných aspektov určujúcich úspešnosť prevádzky a riadenia.

Všetkým obchodným partnerom ďakujeme za spoluprácu.

Adrián Bódis
Country Manager IMMOFINANZ

2. Predstavenie spoločnosti a prevádzkovaných nehnuteľností

Nákupné centrum VIVO!



- | | |
|--|---|
| 1. Vlastník: | POLUS a.s. |
| 2. Správca: | CBRE s.r.o. |
| 3. Adresa: | Vajnorská 100, 831 04 Bratislava |
| 4. Uvedené do prevádzky: | 2000, rekonštrukcia 2019 |
| 5. Celková prenajímateľná plocha: | 35.965,85 m ² |
| 6. Počet obchodných jednotiek: | 266 |
| 7. Parkovacie miesta: | 1029 dedikovaných parkovacích miest |
| 8. Najväčší nájomcovia: | Lidl SR, v.o.s.
LPP Slovakia, s.r.o.
Cinema City Slovakia s.r.o.
ELEKTROSPED, a.s. (Datart)
Panta Rhei, s.r.o.
H & M Hennes & Mauritz SK s.r.o.
KSC Sports Consulting s.r.o. (FITINN) |

Administratívna budova myhive Vajnorská | Tower 1



- | | |
|--|---|
| 1. Vlastník: | POLUS, a.s. |
| 2. Správca: | CBRE s.r.o. |
| 3. Adresa: | Vajnorská 100, 831 04 Bratislava |
| 4. Uvedené do prevádzky: | 2001, rekonštrukcia 2015 |
| 5. Celková prenajímateľná plocha: | 16.889,48 m ² |
| 6. Počet poschodí: | 18 |
| 7. Nájomníci: | BENCONT PROPERTY, s. r. o.,
Datavard s.r.o.
sli.do s.r.o.
KOOPERATIVA poisťovňa, a.s.
ŠEVT a.s.
OTIS Výťahy, s.r.o |
| 8. Parkovacie miesta: | 325 dedikovaných parkovacích miest |

Administratívna budova myhive Vajnorská | Tower 2



1. Vlastník:	POLUS, a.s.
2. Správca:	CBRE s.r.o.
3. Adresa:	Vajnorská 100, 831 04 Bratislava
4. Uvedené do prevádzky:	2003, rekonštrukcia 2015
5. Celková prenajímateľná plocha:	18.722,20 m ²
6. Počet poschodí:	20
7. Nájomníci:	IQVIA RDS Slovakia, s.r.o. BRATISLAVA POLUS BUSINESS CENTRE s.r.o. (REGUS) Boehringer Ingelheim RCV GmbH & Co KUEHNE + NAGEL, s.r.o. Lidl SR, v.o.s. 3M Slovensko s. r. o.
8. Počet poschodí:	352 dedikovaných parkovacích miest

2.1. Profil spoločnosti

Spoločnosť POLUS, a.s. je súčasťou skupiny IMMOFINANZ AG. Skupina IMMOFINANZ je realitný investor kótovaný na viedenskej burze a patrí k popredným kótovaným realitným spoločnostiam v Európe. Predmetom činnosti spoločnosti je vlastníctvo a prenájom komerčných nehnuteľností – kancelárskych a obchodných priestorov, pričom v odvetví nehnuteľností pôsobí už viac ako 25 rokov. Vďaka svojim skúsenostiam dokáže zvládnuť náročné úlohy efektívne, profesionálne a v prospech našich akcionárov a zákazníkov.

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.

Hodnota neobežného majetku v zostatkovej cene 159 754 986,- EUR (2019: 166 332 968,- EUR) k 31. decembru 2020 predstavuje najmä hodnotu vlastnených nehnuteľností. V kalendárnom roku 2020 bola znížená hodnota vytvorenej opravnej položky k hodnote stavby o 183 264,- EUR (2019: znížená o 10 795 381,- EUR), nakoľko návratná hodnota majetku podľa znaleckého posudku bola nižšia ako účtovná. Celková hodnota opravnej položky k 31. decembru 2020 tak dosiahla sumu 17 929 674,- EUR (2019: 18 112 938,- EUR).

Obežný majetok spoločnosti k 31. decembru 2020 pozostáva najmä z účtov v bankách v hodnote 8 136 700,- EUR (2019: 5 868 758,- EUR) a z pohľadávok z obchodného styku v hodnote 1 211 130,- EUR (2019: 949 354,- EUR).

Základné imanie spoločnosti tvorí 222 767 akcií v nominálnej hodnote 33,19 EUR (2019: 33,19 EUR). Všetky akcie sú spojené s rovnakými právami pre akcionárov.

Dlhodobé záväzky spoločnosti k 31. decembru 2020 predstavuje najmä odložený daňový záväzok vo výške 9 365 253,- EUR (2019: 11 460 556,- EUR), dlhodobé prijaté preddavky od nájomníkov v hodnote 2 066 918,- EUR (2019: 1 870 448,- EUR) a záväzky voči prepojeným jednotkám 31 091 773,- EUR (2019: 73 927 374,- EUR). Krátkodobé záväzky k 31. decembru 2020 predstavovali najmä záväzky z obchodného styku v hodnote 4 542 122,- EUR (2019: 6 976 908,- EUR) a záväzky voči prepojeným jednotkám 6 757 485,- EUR (2019: 0,- EUR)

Bežné bankové úvery spoločnosti k 31. decembru 2020 sú v hodnote 3 000 000,- EUR (2019: 2 400 000,- EUR), dlhodobé bankové úvery sú v hodnote 96 250 000 EUR (2019: 52 200 000,- EUR)

Spoločnosť neevidovala v roku 2020 žiadnych zamestnancov (2019: 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 nevplyva negatívne na životné prostredie a spĺňa všetky platné zákony, ktoré sa týkajú životného prostredia.

Spoločnosť splatila pôvodný dlhodobý bankový úver dňa 5.6.2020 a zároveň jej bol poskytnutý nový dlhodobý bankový úver vo výške 100 000 000 EUR.

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 6 570 709 EUR previesť na neuhradené straty z minulých rokov.