

Výročná správa Polus, a.s.

k 31. decembru 2019



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 2019

1. Úvod

Akcionárom a obchodným partnerom

Počas kalendárneho roka 2019 vykonala spoločnosť POLUS a.s. rozsiahlu prestavbu a modernizáciu komplexu POLUS CITY CENTER a zároveň došlo aj k zmene mena nákupného centra na VIVO! Bratislava – teda centrum sa stalo členom značky VIVO! pre nákupné centrá skupiny IMMOFINANZ. V nových a zrekonštruovaných priestoroch pribudlo 235 nových obchodov, došlo k renovácii 10 existujúcich prevádzok či predstaveniu konceptu farmárskej tržnice VIVO! Market. Novými nájomcami sa stali napríklad supermarket LIDL a skupina módna sieť LPP so svojimi značkami RESERVED, MOHITO, SINSAY a pod. -

Kancelárske veže Polus Towers sa ešte koncom roka 2018 stali súčasťou úspešnej značky kancelárskych priestorov skupiny IMMOFINANZ – „**myhive**“, ktorá bolo v roku 2019 zavŕšená oficiálnou zmenou mena názvu veží na **myhive** Vajnorská | Tower 1 a **myhive** Vajnorská | Tower 2.

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 najmä rezidentov z priľahlého okolia. 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“.

Kancelárska značka Koncept **myhive** si zakladá na pohostinnosti, príjemnej atmosfére a inteligentnej infraštruktúre, ktorá taktiež poskytuje nájomcom možnosti relaxu, nákupov či parkovania. K **myhive** patrí aj prosperujúca komunita, ktorá podporuje spoluprácu medzi nájomcami.

Akcionár – rakúska skupina IMMOFINANZ AG so sídlom vo Viedni - ako aj správca nehnuteľností – spoločnosť CBRE s.r.o. - konštatuje, tak ako aj v predchádzajúcom období, dodržanie a zabezpečenie základných aspektov určujúcich úspešnosť jeho prevádzky, a to takmer plnú obsadenosť prenajímateľnej plochy a udržanie návštevnosti centra. ~~V priebehu roka 2019 sa neustále pracovalo na dopĺňaní štruktúry a zvyšovaní kvality poskytovaných služieb vychádzajúcich z požiadaviek návštevníkov i nájomcov.~~

~~Výročná správa za kalendárny rok 2019 konštatuje splnenie hlavných cieľov vytýčených pre tento rok prevádzky spoločnosti POLUS a.s.~~

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 |
| 5. Celková prenajímateľná plocha: | 35.596,99 m ² |
| 6. Počet obchodných jednotiek: | 183 |
| 7. Priemerná obsadenosť
v roku 2019: | 88,63 % |
| 8. Parkovacie miesta: | 1029 dedikovaných parkovacích miest |
| 9. 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 |
| 5. Celková prenajímateľná plocha: | 16.870,20 m ² |
| 6. Priemerná obsadenosť
V roku 2019: | 94,54 % |
| 7. Počet poschodí: | 18 |
| 8. 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 |
| 9. 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 |
| 5. Celková prenajímateľná plocha: | 18.722,20 m ² |
| 6. Priemerná obsadenosť
V roku 2019: | 92,68 % |
| 7. Počet poschodí: | 20 |
| 8. 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. |
| 9. 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.

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

Významným momentom kalendárneho roka 2018 bolo zlúčenie spoločností POLUS Tower 2 a.s. a POLUS Tower 3 a.s. a spoločnosti POLUS, a.s., pri ktorom POLUS Tower 2 a.s. a POLUS Tower 3 a.s. zanikli bez likvidácie a ich univerzálnym právnym nástupcom sa stal POLUS, a.s. Jediným akcionárom spoločnosti POLUS, a.s. po zlúčení sa stala spoločnosť IMMOFINANZ Services Slovak Republic, s.r.o.. Zlúčenie nadobudlo pre POLUS Tower 2 a.s. účinnosť 01.07.2018 a rozhodný deň z hľadiska účtovníctva bol stanovený na 01.01.2018. Deň účinnosti pre POLUS Tower 3 a.s. bol stanovený na 31.12.2018, pričom bol totožný s rozhodným dňom z hľadiska účtovníctva.

Hodnota neobežného majetku v zostatkovej cene 166 332 968,- EUR (2018: 145 892 976,- EUR) k 31. decembru 2019 predstavuje najmä hodnotu vlastnených nehnuteľností. V kalendárnom roku 2019 bola znížená hodnota vytvorenej opravnej položky k hodnote stavby o 10 795 381,- EUR (2018: znížená o 3 821 351,- EUR), nakoľko návratná hodnota majetku podľa znaleckého posudku bola nižšia ako účtovná. Celková hodnota opravnej položky k 31. decembru 2019 tak dosiahla sumu 18 112 938,- EUR (2018: 28 908 320,- EUR).

Obežný majetok spoločnosti k 31. decembru 2019 pozostáva najmä z účtov v bankách v hodnote 5 868 758,- EUR (2018: 6 542 549,- EUR), z pohľadávok z obchodného styku v hodnote 949 354,- EUR (2018: 1 402 062,- EUR).

Základné imanie spoločnosti tvorí 222 767 akcií v nominálnej hodnote 33,19 EUR (2018: 33,19 EUR). Všetky akcie sú spojené s rovnakými právami pre akcionárov.

Dlhodobé záväzky spoločnosti k 31. decembru 2019 predstavuje najmä odložený daňový záväzok vo výške 11 460 556,- EUR (2018: 11 073 779,- EUR), dlhodobé prijaté preddavky od nájomníkov v hodnote 1 870 448,- EUR (2019: 2 053 629,- EUR) a záväzky voči prepojeným jednotkám 73 927 374,- EUR (2018: 41 947 267,- EUR). Krátkodobé záväzky k 31. decembru 2019 predstavovali najmä záväzky z obchodného styku v hodnote 6 976 908,- EUR (2018: 7 369 741,- EUR).

Bežné bankové úvery spoločnosti k 31. decembru 2019 sú v hodnote 2 400 000,- EUR (2018: 2 400 000,- EUR), dlhodobé bankové úvery sú v hodnote 52 200 000 EUR (2018: 54 600 000,- EUR)

Spoločnosť neevidovala v roku 2019 žiadnych zamestnancov (2018: 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.

Koncom roka 2019 boli prvý krát zverejnené informácie o korona víruse v Číne. V prvých mesiacoch roka 2020 sa vírus rozšíril takmer vo všetkých krajinách sveta a môže mať vplyv aj na ekonomiku Slovenskej republiky. Manažment spoločnosti považuje túto udalosť ako udalosť, ktorá nevplyva a nevyžaduje žiadnu úpravu v účtovnej závierke 2019, ale skôr ako udalosť po dátume závierky, ktorá vyžaduje zverejnenie v poznámkach účtovnej závierky 2019. Manažment spoločnosti pozorne monitoruje situáciu a v prípade nutnosti podnikne všetky možné kroky na odvrátenie negatívnych dopadov tejto situácie na spoločnosť. Odvetvie retailu bude pravdepodobne ovplyvnené poklesom počtu zákazníkov z dôvodu dočasného uzatvorenia vybraných nájomných jednotiek na základe rozhodnutia vlády. V tejto fáze nie je manažment schopný spoľahlivo odhadnúť dopad krízy na výsledky spoločnosti, pretože udalosti sa vyvíjajú každý deň. Spoločnosť však nepredpokladá, že vplyv dopadu COVID-19 môže ohroziť schopnosť spoločnosti dlhodobo pokračovať vo svojej činnosti, najmä v dôsledku dostatočnej kapitálovej štruktúry a dostatočných finančných rezerv na bankových účtoch, ktoré umožnia spoločnosti plniť si svoje záväzky.

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 iné významné udalosti okrem spomínaných vyššie, 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 zisk vo výške 2 636 399,- EUR previesť na nerozdelené zisky z minulých rokov.