

2018: Plošnejší globálny rast



Čo je nové?

- Rast nájomného logistických nehnuteľností si aj v roku 2018 udržal značné tempo, keď nájom v celosvetovom meradle stúpl o 6 %.
- Podobne ako v posledných rokoch zaznamenalo USA nadpriemerný rast na úrovni 8 %.
- Porovnateľne dobre si viedli aj ďalšie regióny. Jasným lídrom bola Čína s mierou 8 %. V Európe sa nájom zvýšil o 5 %, čo predstavuje takmer dvojnásobok výsledku za rok 2017 a najvyšší medziročný rast v regióne za viac ako 10 rokov.

Prečo na tom záleží?

- Ceny sú na historicky vysokej úrovni a nízka neobsadenosť sa prejavuje rastom nájomného vplyvom snahy zákazníkov získať dostupné priestory.
- Najpevnější základy majú v tomto smere trhy s vysokými prekážkami pre novú ponuku vyplývajúcimi z geografických, legislatívnych či iných obmedzení.
- V tomto čoraz konkurenčnejšom prostredí získajú najlepšie priestory zákazníci, ktorí vedú dobre plánovať a rýchlo konať.

6%

Globálny rast
nájomného

8%

Rast nájomného
v USA

5%

Rast nájomného
v Európe

OBLASTI S NAJVYŠŠÍM RASTOM NÁJOMNÉHO, USA

1. Oblasť Sanfranciského zálivu
2. Seattle
3. Južná Kalifornia
4. New Jersey, New York City
5. Austin

OBLASTI S NAJVYŠŠÍM RASTOM NÁJOMNÉHO, EURÓPA

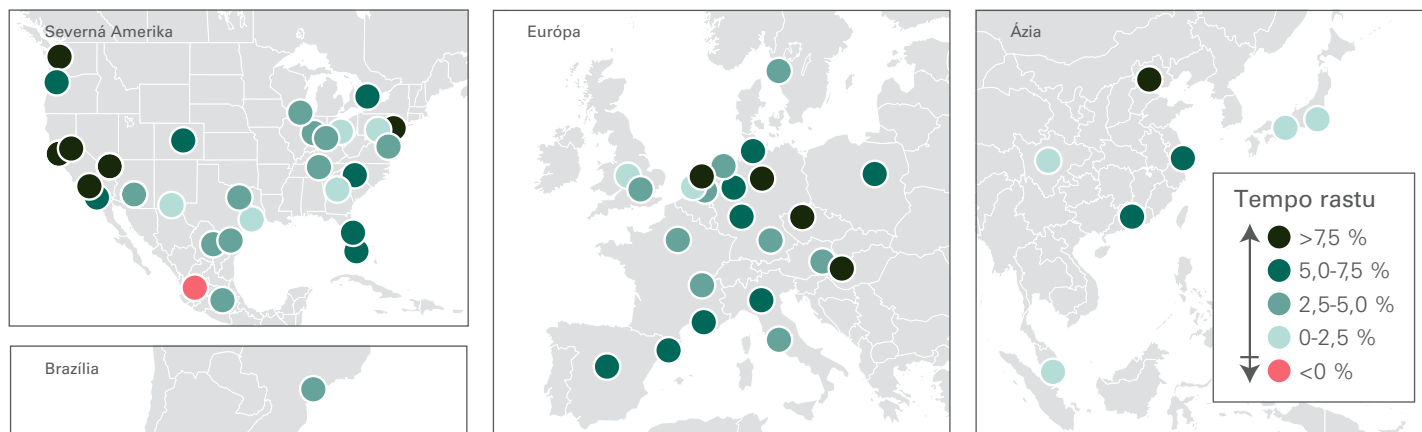
1. Rotterdam
2. Budapešť
3. Praha
4. Horné Sliezsko
5. Hannover

Čo bude ďalej?

- Napriek nedávnej makroekonomickej volatilitate sa neobsadenosť na väčšine miest pohybuje na historickom minime alebo sa mu blíži. Zákazníci sú preto kvôli pokrytiu svojich potrieb ochotní platiť vyššie nájomné.
- Náklady na novú výstavbu sa zvyšujú nevídaným tempom a vedú k stredne silnému až rýchlemu jednocifernému ročnému rastu, u popredných trhov potom mnohokrát aj rastu ďaleko za hranicou dvoch cifier.
- Vďaka lepšej situácii v Európe sa očakáva, že táto oblasť prevezme prvenstvo v rýchlosti rastu.

Obrázok 1

TEMPO RASTU V ROKU 2018 PODĽA TRHU, TOP 60 CELOSVETOVÝCH LOGISTICKÝCH OBLASTÍ



Poznámka: Vypočítané podľa očakávaných čistých príjmov daného trhu

Globálny prehľad

Index výška nájomného Prologis Logistics Rent index, zavedený spoločnosťou Prologis v roku 2015, sleduje trendy rastu efektívneho čistého trhového nájomného na hlavných logistických trhoch v Spojených štátoch, v Európe, Ázii a Južnej Amerike. Naša unikátna metodika pracuje s dohodnutým nájomným (namiesto požadovaného nájomného) za moderné logistické nehnuteľnosti po očistení od poskytnutého zvýhodnenia. Prologis Research pri zostavovaní indexu zohľadňuje informácie o cenovej situácii na jednotlivých trhoch spoločne s údajmi z nášho globálneho portfólia.

Kľúčové zistenia

- **Vysoký rast nájomného pokračuje.** V roku 2018 sa nájomné zvýšilo o 6 %, čo predstavuje porovnateľný rast s rokom 2017.
- **Rýchly rast v USA.** Naprieč celými Spojenými štátmi pokračovala expanzia a to prispelo k výslednému rastu nájomného na úroveň 8 %. Trhom s nezastavanými plochami s obmedzeným priestorom pre ďalší rozvoj sa opäť darilo lepšie ako oblastiam s menšími prekážkami pre novú výstavbu.
- **Zrýchlenie v Európe.** Rast nájomného sa zvýšil na 5 %, čo je výrazne viac ako 2 – 3 % rast zaznamenaný v niekoľkých predchádzajúcich rokoch. Príčiny možno hľadať v širšom raste naprieč kontinentom, ktorý pramenil predovšetkým z obmedzovania stimulov a zo zvýšenia základných sadzieb.
- **Najvyšší rast v Číne.** Spojenie niekoľkých faktorov sa pričínilo o nárast na úroveň 8 %. Rast dokazuje obrovský potenciál ďalšieho výrazného zvyšovania spolu s tým, ako sa čínske megalopolisy postupne stávajú trhmi s nezastavanými plochami a zákazníci pociťujú potrebu presunu do priestorov kategórie A.
- **Značný nárast nákladov na novú výstavbu.** Tento faktor má zreteľný vplyv na výšku nájomov po celom svete.
- **Dochádza k súbehu štyroch globálnych vplyvov:**
 - *Nízka neobsadenosť.* Miera neobsadenosti je na celom svete nízka (na mnohých miestach blízko historického minima). Obzvlášť viditeľné je to v nezastavaných oblastiach.
 - *Silný dopyt.* Požiadavky zákazníkov sa zvyšujú vplyvom

Obrázok 2

NAJVYŠŠÍ RAST NÁJOMNÉHO V ROKU 2018, CELOSVETOVO

- | | |
|---------------------------------|--------------|
| 1. Severná Čína | 6. Rotterdam |
| 2. Oblasť Sanfranciského zálivu | 7. Austin |
| 3. Seattle | 8. Budapešť |
| 4. Južná Kalifornia | 9. Las Vegas |
| 5. New Jersey, New York City | 10. Praha |

priaznivých cyklických aj štrukturálnych faktorov.

- *Vyššia ochota platiť za kvalitné priestory.* E-commerce, nutnosť byť blízko zákazníkovi a rastúce očakávania spotrebiteľov na rýchlosť dodávky a dostupnosť produktov sú znakom kvality.
- *Vysoké náklady na novú výstavbu rastú pri všetkých aspektoch projektu.* Platí to pre pozemky, tak prácu, materiály a aj ceny stavebných firiem a subdodávateľov.
- Slabšie výsledky boli spôsobené prevažne dvoma hlavnými vplyvmi:
 - *Slabé ekonomické trendy.* Neistota vychádzajúca z geopolitického diania, napr. rokovania o Severoamerickej dohode o voľnom obchode (NAFTA), sa negatívne prejavila na hospodárskych výsledkoch v týchto oblastiach.
 - *Miestny previs ponuky nad dopytom.* Izolované oblasti s previsom ponuky nad dopytom, ako sú Atlanta, stredná Pensylvánia, Chicago I-80, Houston, čínsky Čchung-čching alebo japonská Osaka, zaznamenali len obmedzený rast nájomov.

Čo na nás čaká v roku 2019?

Prevádzkové podmienky sú priaznivé a štrukturálne faktory podporujúce dopyt aj rozvojovú ekonomiku hovorí pre ďalší rok zdravého rastu. Za zmienku stojí situácia v Európe, ktorá podľa všetkého prevezme vedúcu úlohu ďalšieho rastu nájomného s tým, ako potlačovaná cenová sila zvyšuje tempo rastu cien na kontinente. Zároveň tu však pôsobia riziká v podobe negatívnych makroekonomických vplyvov, ktoré by nad touto optimistickou náladou mohli prevážiť. Napriek tomu však platí, že ak dôjde v obecnom prostredí k zvýšeniu volatility, začnú rastu viac pomáhať štrukturálne faktory.

Čo to znamená...

pre zákazníkov?

V ére silnejšej konkurencie získajú v oblasti logistiky najlepšie nehnuteľnosti za najvýhodnejšie ceny zákazníci s prepracovanými plánovacími procesmi, proaktívnym prístupom a schopnosťou rýchlo sa rozhodovať. Najmä oblasti s nezastavanými plochami ukazujú nízke miery neobsadenosti a nárast reprodukčných nákladov. Zároveň sa ďalej zvyšuje význam blízkosti k mestskému spotrebiteľovi kvôli možnosti rýchlejších dodávok. Rozvoj dodávateľského reťazca a základné predpoklady potom naznačujú, že tieto trendy budú pretrvávajúť aj naďalej. Logistické plánovanie s celkovým ohľadom na dodávateľské reťazce musí zohľadňovať hodnotu času ako funkciu vzdialenosti k spotrebiteľom. Čím bližšie k spotrebiteľovi, tým lepšie. Očakávame, že nájomné porastie aj v roku 2019, hoci tempo rastu môže byť nižšie.

pre investorov?

Uplatnenie sa na rýchlo sa meniacich trhoch môže byť náročné a vyžaduje hlbokú znalosť miestnych podmienok. Štrukturálne faktory by mali podporovať rast. Napriek tomu sa vyskytnú prípady znateľne lepších výkonov. Umiestnenie projektu bude pri investičných rozhodnutiach hrať ešte dôležitejšiu úlohu ako doteraz. V lokalitách s veľkými prekážkami pre ponuku alebo v lokalitách obsluhujúcich mestské centrá možno očakávať stabilný dopyt vyplývajúci z plánov obchodnej expanzie alebo prehodnotenia stratégií dodávateľského reťazca. Na týchto trhoch sa očakávajú dlhodobé prognózy nízkej neobsadenosti a rastu tržieb.

Kľúčovými otázkami pre rok 2019 budú:

- **Neistota a volatilita z makroekonomického prostredia.** Hoci nejde o široko rozšírený fenomén, niektoré ekonomické ukazovatele boli nimi oslabené a nabádajú nás k obozretnosti. Očakávania znižuje neistota (napr. v súvislosti s Brexitom alebo čínsko-americkými vzťahmi), čo sa môže prejavovať na tempe rastu.
- **Nízka dostupnosť produktov.** Na mnohých trhoch sa neobsadenosť pohybuje na historickom minime alebo v jeho blízkosti, čo sa v najbližšej dobe vôbec výrazne nezmení. Nálada medzi zákazníkmi je podľa všetkého orientovaná do budúcnosti, smerom k plánom dlhodobej expanzie.
- **Rastúce reprodukčné náklady.** Nájomné v nových budovách stále dobieha rýchle zvyšovanie nákladov na novú výstavbu, ktorého sme v posledných rokoch svedkami. To v nasledujúcom roku zohrá významnú úlohu pri zvyšovaní tempa rastu nájomného.
- **Narastajúci význam polohy a kvality.** Výber budovy je kľúčový ako pre efektívnosť dodávateľského reťazca, tak aj pre prístup k pracovnej sile, čoho sú si zákazníci viac vedomí vo svetle požiadaviek Last Touch®.
- **Prekážky pre ponuku.** Trhy s nedostatkom voľných pozemkov budú v porovnaní so zvyškom svojho regiónu dosahovať nadpriemerný rast. Patrí sem New York, Los Angeles, Peking v severnej Číne, Hamburg a Lyon.

Spojené štáty

Rast nájomného v USA bol opäť nadpriemerný a za rok 2018 dosiahol úroveň 8,0 %. Požadovať vyššie nájomné vlastníkovi umožňovala rastová ekonomika a trhové podmienky. Rastúce ceny práce, materiálov a pozemkov boli dôvodom rastu reprodukčných nákladov na nové maximá. Dopyt po logistických priestoroch zároveň zvyšovali silnejší ekonomický rast, štrukturálny presun smerom

Obrázok 3

EFEKTÍVNA TRHOVÁ SADZBA, USA



Zdroj: IMF WEO, Prologis Research

Poznámka: Vypočítané podľa očakávaných čistých príjmov trhu

Obrázok 4

NAJVÄČŠÍ RAST NÁJOMNÉHO V ROKU 2018, USA

1. Okolie Sanfranciského zálivu
2. Seattle
3. Južná Kalifornia
4. New Jersey, New York City
5. Austin
6. Las Vegas
7. Centrálné údolie
8. Toronto
9. Stredná Florida
10. Charlotte

k budovaniu decentralizovaných distribučných sietí a snaha zaistiť si potrebnú infraštruktúru pred zvýšením cien. Hoci objem nových dodávok bol najvyšší za celý cyklus, dopyt napriek tomu prekonal ponuku, čo viedlo k dosiahnutiu historicky najnižšej neobsadenosti na úrovni 4,5 %.

Rok 2018 sa niesol v znamení zvyšujúcich sa rozdielov v cenovej sile medzi jednotlivými lokalitami. Trhy pri pobreží prekonalí svojimi výsledkami vnútrozemie zložitejším prístupom k novej ponuke. Dvojciferný rast výšky nájomného bol zaznamenaný v južnej Kalifornii, oblasti Sanfranciského zálivu, Seattli a v aglomerácii New Jersey/New York City. Rastúce stavebné náklady, nízka neobsadenosť a historicky rekordná úroveň nájomného na príslušných trhoch napokon prispeli ku skokovému rastu nájomného aj na niekoľkých sekundárnych trhoch ako Las Vegas, Austin, Portland alebo Reno.

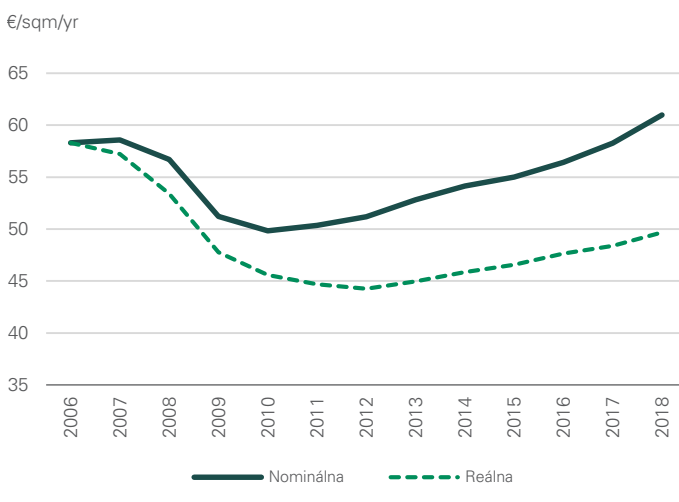
V rámci jednotlivých trhov sa prehľbovali rozdiely medzi centrálnymi lokalitami a okrajovými regiónmi. Tento vývoj bol prevažne dôsledkom slabších trhových podmienok v okrajových regiónoch, na ktorých zostávali neobsadené novo dodané projekty. Medzi trhy s nulovým alebo záporným rastom výšky nájomného patrili oblasti I-80 v Chicagu, Henry County v Atlante a južný Dallas. Na najväčších logistických trhoch bol v roku 2018 rast nájomného v lokalitách s nezastavanými plochami až trikrát vyšší ako v okrajových regiónoch.

Európa

Rast nájomného sa v roku 2018 zrýchlil. Čisté efektívne nájomné sa v európskom meradle zvýšilo o 5 %, čo je najvyšší rast za viac ako desaťročné obdobie, pre ktoré máme k dispozícii informácie. Tento rast odráža zvýšenie základného nájomného a znižovanie príspevkov a stimulov.

Došlo k súbehu viacerých faktorov. Prvým sú pevné základy trhu

Obrázok 5
EFEKTÍVNE TRHOVÉ SADZBY, EURÓPA



Zdroj: IMF WEO, Prologis Research
Poznámka: Vypočítané podľa očakávaných čistých príjmov trhu

daného okrem iného pozitívnou náladou medzi zákazníkmi, silným dopytom, stálou ponukou, nedostatkom pozemkov a historicky nízkou mierou neobsadenosti 3,2 %. Po druhé platí, že nájomné je na mnohých trhoch stále nižšie ako predchádzajúce porovnávacie hodnoty a reprodukčné nájomné. Po tretie sa zvyšujú reprodukčné náklady

Obrázok 6
NAJVÄČŠÍ RAST NÁJOMNÉHO V ROKU 2018, EURÓPA

- | | |
|-------------------|--------------------|
| 1. Rotterdam | 6. Západné Poľsko |
| 2. Budapešť | 7. Madrid |
| 3. Praha | 8. Porýnie/Porúrie |
| 4. Horné Sliezske | 9. Barcelona |
| 5. Hannover | 10. Le Havre |

vlastníkov, za ktorých rastom stoja vyššie ceny pozemkov a stavebných prác. To sa u väčšiny trhov prejavuje na množstve nových projektov a zrýchluje tempo rastu nájomného.

Kontinentálna Európa dosiahla nadpriemerné výsledky a 6 % rast. Zatiaľ čo v uplynulých rokoch dochádzalo len k lokálnemu zvyšovaniu nájomného, v roku 2018 sa tento obrázok diametrálne zmenil a rast bol zaznamenaný na väčšine trhov. Môžeme pozorovať dva kľúčové faktory. Po prvé, ide o robustný nárast nájomného na vyspelých trhoch ako Mníchov, južné Holandsko, Göteborg alebo Praha. Rast nájomného na týchto trhoch môžeme pripísať pevným základom a nedostupnosti pozemkov. Po druhé, trhy ako Paríž, Varšava, Sliezske a Miláno sa nachádzajú v začiatkovej fáze nájomného cyklu. Nájom na týchto trhoch zostávajú v blízkosti historických miním a ponuka je menej aktívna, čo vytvára potenciál pre rýchle zlepšenie podmienok na trhu.

Ostatné regióny

V Ázii vývoj nájomného tesne kopíroval základné podmienky jednotlivých trhov. Z hlavných regiónov stoja za zmienku predovšetkým nasledujúce postrehy:

- **V Japonsku** pokračuje pozvoľný rast nájomného. Zreteľne sa prejavuje vplyv nijak oslňujúcej hospodárskej situácie a nízkej miery inflácie smerujúci pod úroveň 1,0 %. Iba oblasti s obmedzenou ponukou, najmä Tokijský záliv, v uplynulom roku zaznamenali stredne silné zvýšenie nájomného. Okrajové oblasti Tokia a Osaky, kde sú prekážky pre ponuku nižšie, vykázali inflačný nárast. Do budúcnosti sa očakáva zvyšovanie rastu nájomného. Hoci postupne končí dlhšie obdobie kompresie kapitalizačnej miery, náklady na výstavbu stále rastú a stavebné firmy aj naďalej pristupujú k ponukám selektívne. Budúca olympiáda v Tokiu v roku 2020 a Expo 2025 v Osake ďalej podporujú rast cien v stavebníctve.
- **V Číne** viedol súbeh viacerých faktorov ku krutému rastu nájomného. Najmä na severe Číny po uzavretí niekoľkých skladov v rámci kampane miestnej samosprávy proti nevyhovujúcim budovám, sa nájom v Pekingu skokovo zvýšil o zhruba 30 % a odliv užívateľov tlačil nahor aj výšku nájomného v Tchien-ťinu. Obmedzené možnosti ponuky prispeli k silnému rastu aj v ďalších mestách prvého sledu. Obzvlášť aktívne boli logistické subjekty z oblastí 3PL, expresných dodávok

V hľadáčiku: Úroveň stimulov v rôznych častiach sveta

Táto správa je venovaná nájomnom na čistej efektívnej báze. Čisté efektívne nájomné je predovšetkým očistené od bezplatných období. Vďaka tomu pracujeme so skutočnými podmienkami dohody. V globálnom meradle je priemerná dĺžka bezplatného obdobia približne 5 % doby nájmu, čiže menej ako mesiac za rok trvania nájmu. V našej správe za rok 2016 sme popisovali, že na viacerých trhoch dochádza k agresívnemu využívaniu príspevkov tak, že celková hodnota stimulov môže presiahnuť aj 25 % celkového nájomného. To môže skresľovať vnímanie výšky nájomného trhom. Taktiež sme skonštatovali, že celosvetovo najvyššie stimuly ponúkajú nájomné zmluvy v Poľsku. V čase písania tejto správy sa však už príspevky v Poľsku začali znižovať a dnes sú o viac ako 20 % pod úrovňou roku 2016.

Úroveň stimulov klesá po celom svete, avšak aj napriek tomu sú tu aj rozdiely. V Európe sa miera príspevkov líši v závislosti na nerovnakej transparentnosti a stave oživenia trhu. Výšky stimulov celkovo od roku 2010 znateľne poklesla z maxima 2,1 mesiaca ročne až na 0,9 mesiaca v roku 2018. Úroveň zaostáva za USA, ktoré bolo v posledných niekoľkých rokoch ťahúňom rastu nájomného. Japonsko, trh známy svojou stabilitou, ponúka nulové bezplatné mesiace. Rozvíjajúce trhy sú na tom viac-menej porovnateľne, pričom na čele je Mexiko.

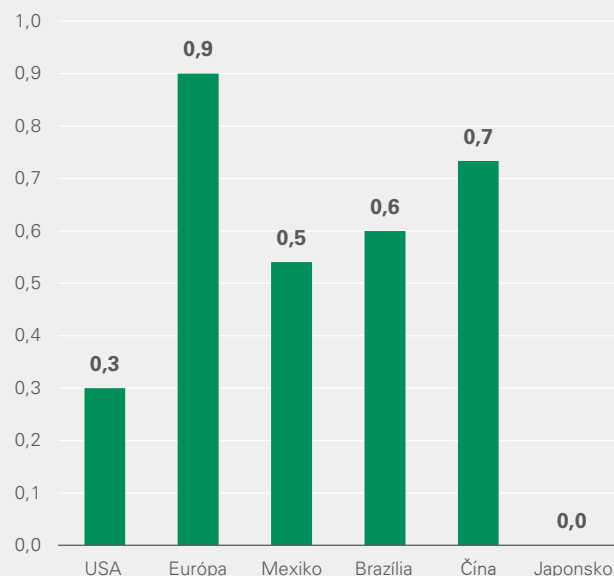
a chladiaceho reťazca, ktoré sa snažili zaistiť priestor pre svoje plány celoštátnej expanzie. Hoci v čínskom meradle pokračuje budovanie ponuky, metropoly prvého sledu a satelitné mestá v ich okolí obmedzujú logistickú výstavbu kvôli nedostatku pozemkov a relatívne nízkym daňovým odvodom, ktoré logistické spoločnosti v danom regióne vytvárajú. Zákazníci sú nútení hľadať si priestory ďalej od mestských centier a hodnota vnútromestských lokalít sa ďalej zvyšuje. To je príslubom zdravých vyhládok pre rast nájomného v blízkosti spotrebných centier.

V Južnej Amerike mali na rast nájomov vplyv rôzne nálady podnikateľov týkajúce sa regionálnych geopolitických vyhládok.

- **V Mexiku** malo geopolitické dianie roka 2018 na podnikateľské prostredie zmiešaný vplyv. V celkovom meradle nájom v šiestich hlavných logistických trhoch za rok 2018 vzrástli o 3 %. Do rozvojového cyklu v prihraničných oblastiach zasiahla neistota v americko-mexických obchodných vzťahoch, ktorá v roku 2017 a prvom polroku 2018 priniesla pozitívnu nerovnováhu medzi ponukou a dopytom a prejavila sa badateľným rastom výšky nájomného. Znižujúcu neistotu v súvislosti so severoamerickou dohodou o voľnom obchode (NAFTA) nahradila neistota z vývoja čínsko-amerických obchodných vzťahov, ktorá priniesla zvýšený záujem ázijských výrobných firiem na posilnenie pozícií v Mexiku, ktorý ďalej podporil regióny orientované na výrobu ako Tijuana (+5,1 % USD) alebo Monterrey (+ 3,7 % USD). Politická neistota týkajúca sa novej vlády sa však prejavila na dôvere podnikateľského sektora, ktorá sa následne preniesla aj na peso a spomalila rast nájomného v oblasti Guadalajary. Nestabilné prostredie spolu s ochotou miestnych developerov akceptovať

Obrázok 7

ÚROVEŇ PRÍSPEVKOV, V MESIACHOCH ZA ROK



nájmy v pesos a obchodovať v tejto mene bez ohľadu na pohyby výmenného kurzu sa negatívne prejavila na záujme o nájom v amerických dolároch a výšku nájomného. Rast nájomného v pesos bol v roku 2018 v oblasti Guadalajary slabý.

- **V Brazílii** bolo rodiace sa ekonomické oživenie posilnené rastúcou dôverou podnikateľskej sféry v trhu orientovanom reformačnom programe novej vlády. São Paulo tak v roku 2018 zaznamenalo stredne silný rast nájomov o 3 %.

Predpoved' pre rok 2019

- **V roku 2019 sa napriek čiastočne rastúcej neistote očakáva zvýšenie nájomného.** Silné základy takmer na všetkých trhoch zaisťujú trvalú konkurenciu pre budovy, ktoré zákazníci potrebujú na rozširovanie svojho podnikania.
- **Reprodukčné náklady rastú.** Náklady na výstavbu nových projektov sa v posledných rokoch zvyšujú rekordným tempom. Výška nájomného v nových budovách tento rozdiel dobieha ešte len postupne, čo do nasledujúceho roka predstavuje významný prorastový impulz.
- **Význam polohy a kvality narastá.** Výber logistickej nehnuteľnosti je kľúčový pre efektívnosť dodávateľského reťazca a aj pre prístup k pracovnej sile. Zákazníci sú si toho vedomí a usilujú o splnenie požiadaviek Last Touch®.
- **Prekážky pre novú ponuku.** Trhy s nedostatkom voľných pozemkov budú naďalej prekonávať regionálny priemer. Patrí medzi ne New York, Los Angeles, Peking v severnej Číne, Hamburg a Lyon. pozemkú budú naďalej prekonávať regionálny priemer. Do této skupiny patrí New York, Los Angeles, Peking v severnej Číne, Hamburg a Lyon.

Poznámky

1. Prologis Research vybudoval a udržiava databázu sledujúcu výšku čistého efektívneho nájomného na 60 popredných logistických trhoch na celom svete. Globálne a regionálne indexy vychádzajú z plochy moderných logistických nehnuteľností a výšky nájomného. Údaje za nehnuteľnosti uvedené spoločnosťou Prologis by sa líšili vzhľadom k jej intenzívnejšej prítomnosti na trhoch s vyšším rastom nájomného.
2. Prologis Research zaviedol vlastný index výšky nájomného (Prologis Rent Index) v roku 2015. Táto správa za rok 2018 je naša tretia aktualizácia. V prípade záujmu o predchádzajúce správy kliknite, prosím [sem](#).

Výhľadové prehlásenia

Tento materiál nesmie byť vykladaný ako ponuka predaja cenných papierov alebo ako žiadosť o ponuku kúpy cenných papierov. Na základe tohto materiálu sa neočakáva žiadna akcia. Ide len o všeobecnú informáciu o zákazníkoch Prologis.

Táto správa je čiastočne založená na verejne dostupných informáciách, ktoré považujeme za dôveryhodné, avšak neuvádzame, že tieto informácie sú presné alebo úplné a teda že by sa na nich malo spoliehať. Správa neobsahuje žiadne vyhlásenie o presnosti a úplnosti informácií v nej obsiahnutých. Vyjadrené názory sú platné iba k dátumu správy. Spoločnosť Prologis odmieta akúkoľvek zodpovednosť za túto správu, a to najmä vo veci priamych alebo nepriamych záruk, výpovedí, chýb alebo opomenutí obsiahnutých v správe.

Odhady, predpovede alebo predpoklady obsiahnuté v tomto dokumente sú výhľadovými vyhláseniami. Hoci sa domnievame, že očakávania

uvedené vo výhľadových vyhláseniach sú primerané, nemôžeme zaručiť, že sú ako také správne. Odhady môžu byť ovplyvnené známymi aj neznámymi rizikami, neistotami a ďalšími faktormi, ktoré môžu viesť k tomu, že sa skutočné výsledky budú výrazne líšiť od predpokladaných. Výhľadové vyhlásenia sú platné iba k dátumu správy. Jednoznačne odmietame povinnosť aktualizovať alebo meniť výhľadové vyhlásenia obsiahnuté v tomto dokumente v súlade s našimi očakávaniami alebo zmenami okolností.

Bez predchádzajúceho písomného súhlasu spoločnosti Prologis nemôže byť žiadna časť tohto materiálu (i) rozmnožovaná, fotografovaná alebo akoukoľvek inou formou duplikovaná alebo (ii) ďalej šírená.

Výskumné oddelenie Prologis Research

Výskumné oddelenie Prologis Research sa zaoberá základnými a investičnými trendmi a potrebami zákazníkov spoločnosti Prologis, aby mohlo byť nápomocné pri zisťovaní príležitostí a prispieť k vyhnutiu sa rizikám naprieč štyrmi kontinentmi. Tím sa podieľa na rozhodovaní o investíciách a dlhodobých strategických iniciatívach, vydáva tiež vlastnú bielu knihu a ostatné výskumné správy. Spoločnosť Prologis publikuje výskum o dynamike trhov ovplyvňujúcich podnikanie jej zákazníkov, vrátane aspektov globálnych dodávateľských reťazcov a vývoja v logistike a realitných odvetviach. Výskumný tím Prologis spolupracuje so všetkými oddeleniami spoločnosti s cieľom uľahčovať vstup spoločnosti Prologis na nové trhy, jej expanziu, akvizície a rozvojové stratégie.

O spoločnosti Prologis

Prologis, Inc. je globálny líder v oblasti logistických nehnuteľností, ktorý sa zameriava na trhy s vysokým rastom a vysokými prekážkami vstupu. K 31. decembru 2018 spoločnosť vlastnila (či už samostatne alebo formou spoločných investičných spoločností) nehnuteľnosti a developerské projekty s celkovou očakávanou rozlohou približne 768 miliónov stôp štvorcových (71 miliónov metrov štvorcových) v 19 krajinách.

Prologis prenajíma moderné distribučné priestory pestrej škále približne 5 100 zákazníkov z dvoch hlavných oblastí: business-to-business a retailového/online fulfillmentu.