

Logistické nemovitosti – zaměřeno na možnost přestavby maloobchodních prostor



Prologis Park Meadows, budova A, Portland, Oregon

Krise předznamenává změnu. Nástup pandemie COVID-19 inicioval během méně než pěti měsíců v maloobchodním odvětví vývoj, který by jinak trval pět let. Na základě zrychlené adopce e-commerce a zájmu společností skladovat větší zásoby pro případ náhlé potřeby vzrůstá poptávka po vysoce kvalitních a dobře dostupných logistických nemovitostech. Na druhou stranu sektor maloobchodních nemovitostí čelí řadě výzev. V důsledku nastalých změn začali jejich vlastníci intenzivněji zkoumat možnosti, jak zázemí prodejen využívat pro distribuční účely. Na tento trend se zaměřilo výzkumné oddělení Prologis Research a zhodnotilo jeho dopady na naše odvětví.

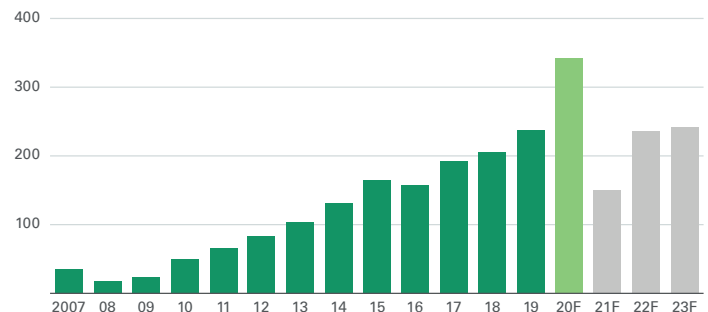
Úvod

Nakupování online vyvolává významnou poptávku po logistických nemovitostech. COVID-19 zkoncentroval predikovaný pětiletý růst segmentu internetových nákupů do pouhých pěti měsíců. Nakupování online je na rychlém vzestupu, objemy prodejů po síti akcelerují překotným tempem a lze předpokládat, že v roce 2020 dosáhnou hodnoty 340 miliard dolarů.¹ Z takového růstu vyplývá dodatečná poptávka po logistických nemovitostech, přičemž e-commerce oproti tradičním maloobchodním formátům vyžaduje zhruba 3x větší plochy.² Ve Spojených státech pak aktuální prognóza říká, že do roku 2024 bude online prodáno 25 % veškerého maloobchodního zboží.³ Vyšší podíl příjmů z online prodejů bude ze strany vícekanálových prodejců vyžadovat další investice do dodavatelských řetězců, při kterých bude třeba vzít v potaz i reverzní logistiku s nutností administrace většího objemu vratek. Ke změně účelu maloobchodních nemovitostí již v reakci na růst předpokládané poptávky začalo docházet.

Překážky, s nimiž se maloobchodní nemovitosti musí vyrovnávat, vedou vlastníky ke zvažování změny jejich účelu. Historicky zde

ROČNÍ RŮST PRODEJŮ V E-COMMERCE, GLOBÁLNĚ

\$, miliardy



Poznámka: Globálně znamená v zemích, kde Prologis působí, kromě Singapuru a Kanady, odkud nemáme k dispozici data a kde je obchodní aktivita Prologis relativně nízká.

Zdroj: U.S. Census Bureau, Euromonitor

byl značný rozdíl ve vhodnosti lokalit pro maloobchodní a pro logistické nemovitosti. Současně s tím stoupající poptávka po nemovitostech typu Last Touch® vyústila v růst logistických nájmu. Vlastníci maloobchodních prostor rozvažují pokračování jejich provozu s ohledem na lepší zhodnocení v širokém spektru možností, a to včetně přeměny na logistické či jiné typy nemovitostí, především rezidenční, s jednotkami pro více nájemců.

KLÍČOVÉ POZNATKY

→ **Problematika změny účelu maloobchodních nemovitostí je obsáhlá.** Předmětem zájmu Prologis se staly nemovitosti k potenciální přestavbě v různých formátech, v různé velikých populačních centrech a na různých trzích. Třebaže výzev zde bylo mnoho, následující čtyři motivy se opakovaly:

1. **Ekonomické**, včetně opětovného pronájmu prostor maloobchodu; dalších dlouhodobějších a lepších možností využití, včetně přeměny na byty; a vysokých nákladů spojených s logistickou přestavbou vzhledem k časté přítomnosti maloobchodních prostor na lokálních konkurenčních, alternativních dílčích logistických trzích.
2. **Politické**, včetně omezení daných územním plánováním nebo rozhodnutím; opozice místních komunit; a obav z omezení hustoty výstavby, včetně ztráty daňových příjmů z prodejů.
3. **Fyzické**, včetně špatné uzpůsobitelnosti stávající infrastruktury; neefektivního plánování a rozvržení parcel; a prostor příliš malých pro účely logistiky.
4. **Právní**, včetně vzájemných dohod o věcném břemeni (REAs); omezení plynoucích ze společných pronájmů; a vícestranných vyjednávání, jež znemožňují nebo prodlužují přestavbu prostor pro účely logistiky.

→ **Podoby přestavby se budou zásadně lišit v závislosti na druhu maloobchodního formátu.**

- Přestavby městských nákupních zón se v nadcházejících letech s nejvyšší pravděpodobností zařadí mezi nejkompaktnější a nejdéle trvající projekty postoupené ke změně územního rozhodnutí. Přesto přemíra nabídky obchodů a tenze mezi maloobchodníky implikují, že k přestavbám bude v této kategorii docházet častěji než v jiných (ačkoli menší plochy

prodejen pravděpodobněji zapříčiní, že tolik nových logistických nemovitostí na jejich místě nevznikne).

- V případě otevřených nákupních center není pravděpodobnost reorientace na logistiku příliš vysoká, neboť maloobchodníci v této kategorii stojí na zdravějších ekonomických základech. Důvodem jsou i specifika v podobě menších ploch prodejen a nevyhovujícího rozvržení jednotek.
- Samostatně stojící maloobchodní jednotky jsou ve Spojených státech nejrozšířenějším typem retailových nemovitostí a třebaže k jejich přestavbám bude kvůli velikosti ploch a cílovým lokalitám docházet spíše vzácně, představuje tato kategorie potenciálně nejvýznamnější prostory pro konverzi na logistické nemovitosti. Nejvhodnější k přestavbě jsou jednotky na okrajích nákupních zón.

→ **Malé měřítko.** Přestavby maloobchodních nemovitostí na logistické se ročně odehrávají na ploše 5–10 mil. stop čtverečních (v příštím desetiletí může jít o 50–100 mil. stop čtverečních). To se rovná:

- <5 % budov typu Last Touch®, jež na 25 hlavních trzích v USA představují plochu 1,5–2,0 mld. stop čtverečních
- <1 % plochy všech stávajících logistických nemovitostí, jež na 25 hlavních trzích v USA činí 10 mld. stop čtverečních
- <3 % plochy nových logistických nemovitostí, jež na 25 hlavních trzích v USA vyrostou během jednoho roku, tedy 250–275 mil. stop čtverečních
- <10 % plochy logistických nemovitostí, přírůstkovou poptávku po nichž očekáváme v důsledku intenzivnějších projevů strukturálních trendů souvisejících s COVID-19.

Pozadí přestavby maloobchodních nemovitostí na logistické

Existují čtyři hlavní oblasti, jež musí každý provozovatel retailových nemovitostí vzít v potaz, zvažuje-li jejich přestavbu k účelům logistiky. Během našeho výzkumu různých maloobchodních prostředí a příležitostí jsme identifikovali několik výzev provázejících přestavbu retailových prostor na logistické:

1. **Ekonomické.** Základní ekonomické podmínky jsou nejčastějším limitem přestavby. Pandemie COVID-19 retailové prostory zasáhla tvrdě, přesto je nejpravděpodobnějším scénářem, že prázdné prodejny opět obsadí další obchodníci. Zejména v případě středních a malých prodejních jednotek, jež častěji navštěvují zákazníci na denní bázi. Na druhou stranu maloobchodníci v nákupních centrech se potýkají s většími výzvami, byť i zde hraje roli rozdíl mezi více a méně kvalitními prostory. S rostoucí pravděpodobností toho, že dojde ke změně účelu maloobchodní jednotky, roste i poptávka po ní ze strany jiných segmentů, než je logistický. Další možná využití, jež se po přestavbě nabízejí, jsou například rezidenční (pro jednoho

i více nájemců); kancelářské nebo laboratorní; hotelové; univerzitní; případně komunitní a pro účely místní samosprávy.

Rozhodne-li se majitel prodejny pro její přestavbu na logistický prostor, musí počítat s celou řadou nových překážek. Mnoho maloobchodních jednotek se nachází v dosahu již fungujících logistických zón (cca do 2 až 5 mil). Tyto zóny již mohou být dobře zaběhnuté, disponovat pestrou nabídkou prostor, mít nastavené vysoce konkurenční výšky nájmu, případně být navrženy tak, aby lépe a efektivněji navazovaly na dodavatelské řetězce, vyhovovaly různým dopravním prostředkům i požadavkům na pracovní sílu. Kombinace těchto faktorů může významným způsobem převážít výhody, jaké dokáže nabídnout konvertovaná maloobchodní nemovitost.

2. **Politické.** Obecní samosprávy v místech, kde se nacházejí nejpoptávanější či výplňové nemovitosti, často zastávají negativní postoj k možnosti omezit hustotu výstavby ve prospěch zřízení logistických nemovitostí. Obávají se, že kdyby tak učinily, přijdou o příjmy z daní. Také lokální komunity se mnohdy staví do opozice proti takovým záměrům. I v případě, že je místní samospráva

projektu nakloněna, může náročnost změny územního plánování a vypořádání s břemeny na nemovitostech proces protáhnout až na několik let. Zejména náročné jsou podmínky pro menší a střední formáty (tj. s plochou menší než 500 000 stop čtverečních), kde je běžné, že obchodní zóny navazují přímo na rezidenční.

3. **Fyzické.** Ne všechny retailové prostory jsou pro účely logistiky vhodné. Nejmenší plochy se pohybují v rozmezí 8–10 akrů (i menší existují, avšak pouze vzácně a obvykle není jejich přestavba výhodná), což zamezuje využití prostor v nákupních střediscích a ve většině lokálních obchodních centrech. Větší nákupní parky sice poskytují větší plochy, ale kvůli typicky protáhlému a úzkému půdorysu (aby bylo co největší průčelí obchodu) u nich není možnost přestavby na logistická centra, jež vyžadují rozsáhlejší manévrovací a nakládací plochy pro nákladní vozy. Rozsáhlejší retailové koncepty mají potenciál výnosnosti, ale jen v případě kompletní přestavby. Jen částečná konverze je zpravidla typická pro scénář, v němž snaha o provozní kompromis zastíní ekonomickou stránku procesu. Dílčí přestavby možné jsou, avšak pouze u velkých obchodů s plochou typicky 500 000–1 milion stop čtverečních a více, jež mají dispozice pro větší flexibilitu.
4. **Právní.** Třebaže mohou pro přestavbu retailových na logistické prostory nastat ideální podmínky, samotná realizace v příhodném cenovém horizontu může být časově náročná a obecně komplikovaná. Na výsledku má zájem více stran. U exponovaných prostor je třeba jednat s vlastníky akcií i dlužníky úpisů. Pozemky, na nichž stojí nákupní centra, často vlastní více osob. Provice z pronájmu zahrnující vzájemné dohody o věcném břemenu nebo dodatky o spoluvlastnictví dávají stávajícím vlastníkům pravomoc zabránit změně územního plánování pro účely logistiky. Názory interesovaných stran na vhodnost změny účelu prostor se často velmi liší, tedy celý proces přestavby se může kvůli nim protáhnout i na několik let.

Souhrnně řečeno, přestavby maloobchodních prostor na logistické se nebudou dít často, zároveň půjde o zdlouhavý proces. Nejvíce bude ke konverzím nejspíše docházet v případě obchodních domů, v nichž je k dispozici nejvíce ploch a kde se nejzásadněji projevil přechod na online nakupování. U menších prodejních formátů sice možnost přestavby zůstává, avšak realizována bude spíše zřídka. Důvodem jsou další možnosti alternativního využití prostor (pro maloobchod či jiné účely), komplikace spojené s lokalitou či preference místních komunit.

Měřítka v trendu přestavby maloobchodních prostor na logistické

Přírůstková nabídka prostor pro účely logistiky ze strany maloobchodu bude podle našich odhadů v následující dekádě činit 5–10 mil. stop čtverečních ročně. Abychom mohli přesně odhadnout plošný rozsah přestavby retailových prostor na logistické, je třeba důkladná analýza každé z kategorií maloobchodních nemovitostí. V našem rozboru se zabýváme velkými obchodními domy (dle definice „mall“), nákupními centry („power center“), nákupními parky („community center“), lokálními obchodními centry („neighbourhood center“) a nákupními středisky („strip retail“). V USA tyto formáty celkem tvoří plochu zhruba 7,5 mld. stop čtverečních.⁴ U prostor, které

projdou kompletní přestavbou, se užitná plocha zvětší (o zhruba 20–30 %, případně 1,1 až 1,2x). Z hlediska času je tento trend teprve v počátcích a pravděpodobně se bude šířit pomalým tempem – s tím, jak bude v průběhu příštích let docházet ke změnám územního plánování/rozhodnutí pro rozsáhlejší projekty. Naše analýza se zaměřuje pouze na trhy, kde působí společnost Prologis (25 hlavních trhů v USA). Celkově předpokládáme, že bude v následující dekádě pro účely logistiky přestaveno 50–100 mil. stop čtverečních. Náš odhad zakládáme na hodnocení situace následujících typů retailových nemovitostí:

Přestavba celých obchodních domů. Vzhledem k tomu, že tato kategorie čelí největším výzvám spojeným s rozmachem nakupování online, předpokládáme, že právě zde bude nejvyšší potenciál k přestavbě. Obchodní domy tříd A a B si zachovávají životaschopnost, takže jejich přestavba není pravděpodobná. Nicméně v třídách C a D je situace jiná (např. hodnota prodeje nižší než 500\$/stopu a vlastníci nuceni vynaložit značné náklady na opětovné obsazení jednotek, často méně atraktivními nájemci), s vyšším potenciálem kompletní přestavby. Z 1 200 obchodních domů na území USA se jich 33 % nachází na trzích, kde Prologis působí (40 % na bázi NRA) a méně než 25 % je situováno na trzích Last Touch® (20 % na bázi NRA). Na 25 hlavních trzích můžeme hovořit potenciálně o 60 obchodních domech tříd C a D, jejichž plocha činí 60–65 mil. stop čtverečních. Při bližším pohledu na ně lze konstatovat, že pokud dojde k jejich přestavbě, účely logistiky nebudou primární volbou. Odhadujeme, že **plně by na logistické prostory mohlo být přestaveno 10–20 % obchodních domů tříd C a D s celkovou plochou cca 11 mil. stop čtverečních (7–15 mil. stop čtverečních).**

ROZSAH PŘESTAVBY OBCHODNÍCH DOMŮ (CELKOVÁ PŘEST.)

Celková NRA obch. domů, mil. s. č.	1 077
Podíl na trzích Prologis	40 %
Podíl tříd C a D	15 %
Přestavba na logistické	10-20 %
Zvětšení plochy	1,1 až 1,2x
Nabídka log. ploch, mil. s. č.	7-15

Zdroj: Údaje o maloobchodu dle ICSC. Výpočty konverzí dle Prologis. Data o třídách obch. domů dle Green Street Advisors a z firemních dat.

Přestavba hlavních jednotek obchodních domů. Pro obchodní domy tříd A a B začíná být přestavba jejich největších jednotek (cca 80–100 tis. stop čtverečních) realizovatelná. Předpokládáme, že ze zhruba 400 obchodních domů na trzích Prologis projde cca 60 až 110 přestavbou největších jednotek. Čekáme, že z cca 200 obchodních domů třídy A by se přestavba hlavní jednotky na logistické účely mohla týkat 1 aktiva z 20. U téměř 150 obchodních domů třídy B by mohlo jít o 1 z 5. Logistická konverze pro jádrové jednotky by se mohla týkat mnoha (50 % a více) ze zhruba 50 obchodních domů třídy C na trzích, kde působíme. Celkově **toto znamená 85 přestaveb z maloobchodních na logistické účely a cca 8 mil. stop čtverečních nové logistické plochy** (6–11 mil. stop čtverečních,

předpokládáme-li jednu hlavní jednotku s plochou 100 000 stop čtverečních na obchodní dům). Náš odhad je nejcitlivější na přesnost v případě obchodních domů třídy A; pokud bychom zde předpokládali, že k přestavbě dojde v 1 případě z 5, vzhledem k velkému množství dalších alternativních nových účelů prostor se přestavená plocha zvětší jen o 3 mil. stop čtverečních.

ROZSAH PŘESTAVBY HLAVNÍCH JEDNOTEK

Celkem obchodních domů	1 172
Podíl na trzích Prologis	33 %
Podíl tříd A a B	82 %
Přestavba na logistické	10-20 %
Podíl třídy C	50 %
Přestavba na logistické	15-25 %
Obch. domy s přestavbou hl. jednotek	60-110
Nabídka log. ploch, mil. s. č.	6-11
(100 tis. na hl. jednotku)	

Zdroj: Údaje o maloobchodu dle ICSC. Výpočty konverzí dle Prologis. Data o třídách obch. domů dle Green Street Advisors a z firemních dat.

Změna účelu hlavních jednotek obchodních domů na logistiku je limitována nedostatečnými parametry budov. V třídách B a C se často v porovnání s moderními logistickými nemovitostmi jedná o nižší světlou výšku, nedostatečný rozestup pilířů, omezenou kapacitu nakládacích vrat či nižší podlahovou nosnost. Tato specifika je třeba vzít v potaz při rozmyšlení změny účelu prostor. Někteří zákazníci se mohou vzhledem k výhodě rychlé dostupnosti a lokality spokojit s kvalitou třídy C, nicméně z dlouhodobějšího hlediska pro ně mohou atraktivnější být nedaleká moderní logistická centra.

Samostatně stojící maloobchodní jednotky budou dalším zdrojem nových příležitostí. Představují největší kategorii retailových nemovitostí. Ačkoli zkušenost naznačuje, že přestavba tohoto typu jednotek nebude častá, možnosti pro ni zde jsou. Vzhledem k pestrosti této kategorie by dokonce mohla generovat nejvíce příležitostí ke konverzi, byť vhodné jsou jen větší prostory (tj. více než 6–8 akrů). Přestavbě může stát v cestě mnoho překážek, daných např. územním plánem, anebo blízkostí jiných logistických prostor, nicméně u tohoto typu projektů nejsou tak časté problémy spojené s věcnými břemeny nebo dodatky o spoluvlastnictví. Prologis již konverzi řady nemovitostí pro potřeby zákazníků realizoval, a to na trzích od New Yorku po Los Angeles. Odhadujeme, že v příštím desetiletí by se toto mohlo týkat zhruba 45 mil. stop čtverečních (22–66 mil. stop čtverečních).

ROZSAH PŘESTAVBY SAMOSTATNÝCH JEDNOTEK

Celková NRA samostatných jednotek, mil. s. č.	10 983
Podíl na trzích Prologis	40 %
Přestavba na logistické	0,5-1,5 %
Nabídka log. ploch, mil. s. č.	22-66

Zdroj: Firemní data. Údaje o maloobchodu dle ICSC. Výpočty konverzí dle Prologis.

Přestavba jiných typů maloobchodních nemovitostí bude

vyjimečná. Napětí v zákaznické základně nákupních center, větších nákupních parků, lokálních obchodních center a nákupních středisek je méně znatelné než u obchodních domů. Na trzích, kde Prologis působí, je jen málo retailových projektů, jež by čelily zásadní krizi a jejich obsazenost by klesla pod 50 %. Vzhledem k situování těchto formátů v centrálních částech měst bude konverze na logistiku limitována také územním plánem a preferencemi místních komunit. V případě nákupních center se limitujícím faktorem stanou také dohody o věcných břemenech. U menších formátů bude výzvou nepravidelnost půdorysu a blízkost obytných zón. Ve všech případech se nabízejí alternativní možnosti využití (např. pro byty). **Logistickou plochu, jež by mohla vzniknout na základě přestavby nákupních center, může dle našich odhadů tvořit pouze 5 mil. stop čtverečních (0–10), u větších nákupních parků by mohlo jít o cca 6,5 mil. stop čtverečních (0–13) a u lokálních obchodních center o méně než 5 mil. stop čtverečních.** Plocha nákupních středisek je příliš malá na to, aby na jejich místě mohly vzniknout logistické prostory. V souhrnu odhadujeme, že by všechny tyto retailové kategorie mohly dát vzniknout 13 mil. stop čtverečních průmyslových prostor.

ROZSAH PŘESTAVBY NÁKUPNÍCH CENTER

Celková NRA nák. center, mil. s. č.	1 010
Podíl na trzích Prologis	45 %
Přestavba na logistické	0-2 %
Nabídka log. ploch, mil. s. č.	0-10

ROZSAH PŘESTAVBY NÁKUPNÍCH PARKŮ

Celková NRA nák. parků, mil. s. č.	1 906
Podíl na trzích Prologis	45 %
Přestavba na logistické	0,0-1,5 %
Nabídka log. ploch, mil. s. č.	0-13

ROZSAH PŘESTAVBY LOKÁLNÍCH OBCHODNÍCH CENTER

Celková NRA lok. obch. center, mil. s. č.	2 297
Podíl na trzích Prologis	45 %
Přestavba na logistické	0,0-0,5 %
Nabídka log. ploch, mil. s. č.	0-5

CELKOVÁ PŘESTAVBA RETAILOVÝCH PLOCH NA LOGISTICKÉ

Přestavba obch. domů	7-15
Hlavní jednotky obch. domů	6-11
Samostatné jednotky	22-66
Nákupní centra	0-10
Větší nákupní parky	0-13
Lokální obch. centra	0-5
Celkem, střed. hodnota	77
Roční průměr, příští dekáda	7,7

Zdroj: Firemní data. Údaje o maloobchodu dle ICSC. Výpočty konverzí dle Prologis.

Závěr

Potenciál k přestavbě se u jednotlivých maloobchodních formátů

zásadně liší. K přestavbám bude docházet nejčastěji v kategorii obchodních domů. Nicméně tento nepříliš rozsáhlý segment může generovat jen omezený objem nové logistické plochy (tj. zhruba 20 mil. stop čtverečních na trzích Prologis v příští dekádě). Napříč maloobchodním sektorem jsou více zastoupeny menší formáty, nákupní centra, parky a střediska tvoří více než 5 mld. stop čtverečních (oproti 1,1 mld. stop čtverečních obchodních domů). Nicméně potenciál přestavby bude u menších formátů pravděpodobně mnohem nižší. Celkově očekáváme, že v příštím desetiletí bude na logistické prostory přestavěno 77 mil. stop čtverečních maloobchodních ploch, což je 8 mil. stop čtverečních ročně. Máme za to, že rozumný je odhad v rozmezí 50 až 100 (resp. 5 až 10) mil. stop čtverečních.

Přeměna retailových ploch na logistické je dlouhodobou

záležitostí. I když dojde k souladu strategických a ekonomických faktorů, proces nebude rychlý. Trend se teprve dostane ke slovu v průběhu času. Překážkou v krátkodobém horizontu budou stávající smlouvy, zejména s ohledem na věcná břemena a spoluvlastnictví. Další komplikace a zdržení plynou ze složitosti struktur v otázce vlastnictví kapitálu a úvěrů a dále z povolovacích a schvalovacích procedur.

Uplatníme-li tradiční logistické metriky, rozsah přestavby retailových projektů na logistické bude pravděpodobně malý:

- Nemovitosti typu Last Touch® tvoří na trzích působnosti Prologis 1,5–2,0 mld. stop čtverečních; předpokládáme, že **z retailových konverzí může vzniknout méně než 5 % nových ploch pro tuto kategorii** (resp. v příští dekádě půjde jen o 0,5% roční přírůstek).
- Na trzích Prologis se nachází 10 mld. stop čtverečních logistických prostor; předpokládáme, že **z retailových konverzí vznikne v příštím desetiletí 0,75 % nových ploch.**
- Na trzích, kde Prologis působí, je každý rok dokončeno 250–260 mil. stop čtverečních nových ploch; předpokládáme, že **v kategorii retailových konverzí půjde v následující dekádě o méně než 3 % (2,9 %) každoročně dokončené plochy.**
- Vzhledem k více než 750 mil. stop čtverečních nové poptávky po logistických nemovitostech na základě pandemie COVID-19 předpokládáme, že **retailové konverze pokryjí jen 5 % této dodatečné poptávky, jež je motivována potřebou držet větší skladové zásoby (zvyšovat odolnost maloobchodních dodavatelských řetězců) a větší mírou adopce e-commerce.**⁵

Poznámky

1. Euromonitor, Prologis Research
2. Vlastní veřejně dostupná firemní data Prologis Research
3. Euromonitor, Prologis Research
4. ICSC
5. <https://www.prologis.com/logistics-industry-research/covid-19-special-report-5-supply-chain-shifts-poised-generate>

Výhledová prohlášení

Tento materiál nesmí být vykládán jako nabídka prodeje cenných papírů či jako žádost o nabídku koupě cenných papírů. Na základě tohoto materiálu není očekávána žádná akce. Jedná se pouze o obecnou informaci o zákaznících Prologis.

Tato zpráva je částečně založena na veřejně dostupných informacích, jež považujeme za důvěryhodné, avšak neuvádíme, že tyto informace jsou přesné nebo úplné, a tedy že by na ně mělo být spoléháno.

Zpráva neobsahuje žádné prohlášení o přesnosti a úplnosti informací v ní obsažených. Vyjádřené názory jsou platné pouze k datu zprávy. Společnost Prologis odmítá jakoukoli odpovědnost za tuto zprávu, a to zejména ve věci přímých či nepřímých záruk, výpovědí, chyb nebo opomenutí obsažených ve zprávě.

Odhady, předpovědi nebo předpoklady obsažené v tomto dokumentu jsou výhledovými prohlášeními. Ačkoli se domníváme, že očekávání uvedená ve výhledových prohlášeních jsou přiměřená, nemůžeme zaručit, že jsou jako taková správná. Odhady mohou být ovlivněny známými i neznámými riziky, nejistotami a dalšími faktory, které mohou vést k tomu, že se skutečné výsledky budou výrazně lišit od předpokládaných. Výhledová prohlášení jsou platná pouze k datu zprávy. Jednoznačně odmítáme povinnost aktualizovat nebo měnit výhledová prohlášení obsažená v tomto dokumentu v souladu s našimi očekáváními nebo změnami okolností.

Bez předchozího písemného svolení společnosti Prologis nemůže být žádná část tohoto materiálu (i) kopírována, fotografována nebo v jakékoliv formě a jakýmkoliv prostředky duplikována a (ii) nesmí být ani jinak dále distribuována.

O výzkumném oddělení Prologis Research

Výzkumné oddělení Prologis Research se zabývá základními a investičními trendy a potřebami zákazníků společnosti Prologis, aby mohlo být nápomocné při zjišťování příležitostí a přispět k vyhnutí se rizikům napříč čtyřmi kontinenty. Tým se podílí na rozhodování o investicích a dlouhodobých strategických iniciativách, vydává také vlastní bílou knihu a ostatní výzkumné zprávy. Společnost Prologis publikuje výzkum o dynamice trhů ovlivňující podnikání jejích zákazníků, včetně aspektů globálních dodavatelských řetězců a vývoje v logistice a realitních odvětvích. Výzkumný tým Prologis spolupracuje se všemi odděleními společnosti s cílem usnadňovat vstup společnosti Prologis na nové trhy, její expanzi, akvizice a rozvojové strategie.

O společnosti Prologis

Prologis, Inc. je globální lídr v oblasti logistických nemovitostí, který se zaměřuje na trhy s vysokým růstem a vysokými překážkami vstupu. K 30. červnu 2020 společnost vlastnila (ať již samostatně nebo formou společných investičních podniků) nemovitosti a developerské projekty o celkové očekávané rozloze přibližně 963 milionů stop čtverečních (89 milionů metrů čtverečních) v 19 zemích.

Prologis pronajímá moderní distribuční prostory pestré škále přibližně 5 500 zákazníkům ze dvou hlavních oblastí: business-to-business a retailového/online fulfillmentu.