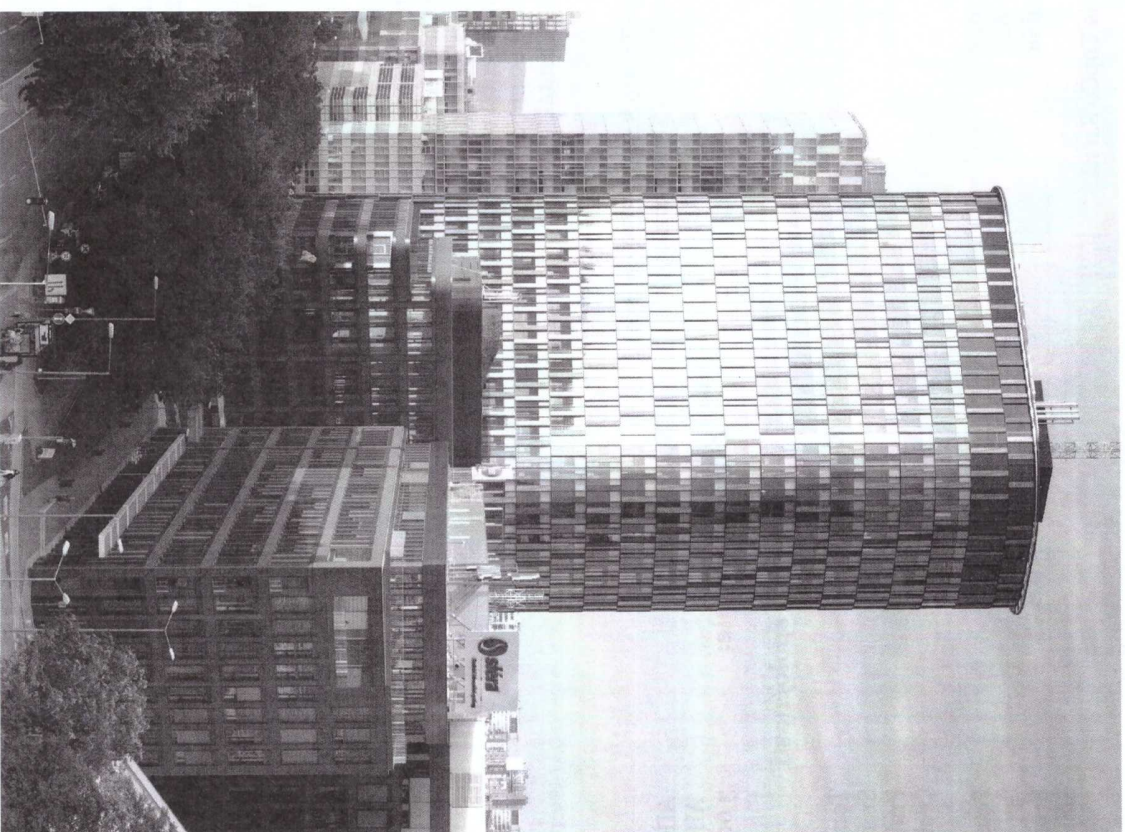


Annual report **TC Tower A1 s.r.o.**

Výroční správa **TC Tower A1 s.r.o.**

**2022**



## Introduction

### 1. Company data

**Business name:** TC Tower A1 s. r. o.  
**Legal form:** Limited liability company  
**Registered seat:** Palisády 32, 811 06 Bratislava  
**Identification number:** 44 675 712  
**Registration:** 14 May 2009, Commercial Register of the Bratislava III City Court, Section Sro, Insert 58372/B

### Core business activities of the company:

- real estate management and its maintenance in the scope of procurement of services related to real estate; and
- real estate rental related to providing of other than essential services related to real estate rental.

### Shareholders:

### Share capital:

AIP Slovakia TopCo S.a.r.l. (EUR 30 050)  
AIP Slovakia S.a.r.l. (EUR 2 974 950)  
EUR 3 005 000, paid up in full

### 2. Company Bodies

#### Statutory representatives:

Tomáš Vinkler  
Smíchovská 2737/96  
Praha 5 155 00  
Czech Republic

Peter Bálint  
Športová 539/7  
Brusno 976 62  
Slovak Republic

### General meeting:

AIP Slovakia TopCo S.a.r.l.  
Heienhaff 5  
Senningerberg 1735  
Luxembourg

AIP Slovakia S.a.r.l.  
Heienhaff 5  
Senningerberg 1735  
Luxembourg

## Úvod

### 1. Identifikačné údaje

**Obchodné meno:** TC Tower A1 s. r. o.  
**Právna forma:** spoločnosť s ručením obmedzeným  
**Sídlo spoločnosti:** Palisády 32, 811 06 Bratislava  
**Identifikačné číslo (IČO):** 44 675 712  
**Zápis spoločnosti:** 14. mája 2009, Obchodný register Mestského súdu Bratislava III, oddiel Sro, vložka 58372/B

### Hlavné činnosti spoločnosti:

- správa bytového/nebytového fondu a jeho údržba v rozsahu obstarávania služieb spojených so správou;
- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom.

### Spoločníci:

### Základné imanie:

AIP Slovakia TopCo S.a.r.l. (30 050 EUR)  
AIP Slovakia S.a.r.l. (2 974 950 EUR)  
3 005 000 EUR, splatené v plnej výške

### 2. Orgány spoločnosti

#### Konatelia:

Tomáš Vinkler  
Smíchovská 2737/96  
Praha 5 155 00  
Česká republika

Peter Bálint  
Športová 539/7  
Brusno 976 62  
Slovenská republika

### Valné zhromaždenie:

AIP Slovakia TopCo S.a.r.l.  
Heienhaff 5  
Senningerberg 1735  
Luxemburské veľkovojsstvo

AIP Slovakia S.a.r.l.  
Heienhaff 5  
Senningerberg 1735  
Luxemburské veľkovojsstvo

## About the company

### 3. Company's Profile

TC Tower A1 s. r. o. ("the Company") was established by a Letter of Incorporation on 24 February 2009 and entered into the Slovak Commercial Register on 14 May 2009. Based on the final building inspection in 2018, the Company put into use the building Twin City Tower at Továrenská street in the historical part of Bratislava.

The Twin City Tower is a modern office building located on Mlynské nivy Street within Bratislava's developing zone. Building is comprised of a 23-storey office tower and an 8-storey "podium" connected to the tower. Retail areas are located on the ground level, under which an underground parking garage is located. The building and its surroundings are well maintained and can be considered one of best in class for the market. As a one and only building in Bratislava has a WELL certification. Twin City Tower has at disposal 35,228 sqm of lettable area and 452 parking spaces.

All office and retail premises as well as parking spaces are rented by various tenants. The rental of premises in the Twin City Tower and related services is the main business activity of the Company.

The most significant tenants in 2022 were:

- Amazon /Slovakia/ s.r.o.
- Indra Avitech s.r.o.
- ISTROKAPITAL, a. s.

### 4. Financial situation and KPIs of the company in 2022

TC Tower A1 s.r.o. has been generating all of its revenue from the rent of offices and retail premises as well as from the rent of parking spaces in the Twin City Tower building. The Company ended its 2022 financial year with rental revenues of EUR 9,214,102. Revenues increases by 2,50% compared to 2021. This increase was mainly caused by increase of consumer price index, what led to increase of rent for year 2022.

TC Tower A1 s.r.o. owns the Twin City Tower building, the premises of which it rents out to its tenants, and it ensures all operating and related services. Based on this, the Company bears all costs related to the administration and maintenance of the Twin City Tower, such as the consumption of material and utilities, repair and maintenance costs, depreciation charges, and other costs.

## O Spoločnosti

### 3. Profil spoločnosti

Spoločnosť TC Tower A1 s. r. o. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená zakladateľskou listinou zo dňa 24. februára 2009 a do Obchodného registra Slovenskej republiky bola zapísaná dňa 14. mája 2009. Spoločnosť na základe kolaudačného rozhodnutia v roku 2018 zaradila do majetku budovu – Twin City Tower na ulici Továrenská v historickej časti mesta Bratislava.

Twin City Tower je moderná administratívna budova, ktorá sa nachádza v časti Mlynské Nivy v rozvíjajúcej sa zóne Bratislavy. Budova sa skladá z 23 podlažnej veže a 8 podlažného „pódiá“, ktoré je spojené s vežou. Maloobchodné plochy sa nachádzajú na prizemí, pod ktorým je umiestnená veľká podzemná garáž. Budova a okolie je výborne udržiavané a dá sa považovať za jednu z najlepších vo svojej triede na trhu. Ako jediná budova v Bratislave taktiež získala certifikáciu WELL. Twin City Tower má k dispozícii 35 228 m<sup>2</sup> prenajímateľnej plochy a 452 parkovacích miest.

Všetky administratívne a maloobchodné priestory, ako aj parkovacie miesta, Spoločnosť prenájima viacerým nájomníkom. Prenájom priestorov a zabezpečenie súvisiacich služieb v budove Twin City Tower je hlavná podnikateľská činnosť Spoločnosti.

Medzi najvýznamnejších nájomníkov roku 2022 patrili:

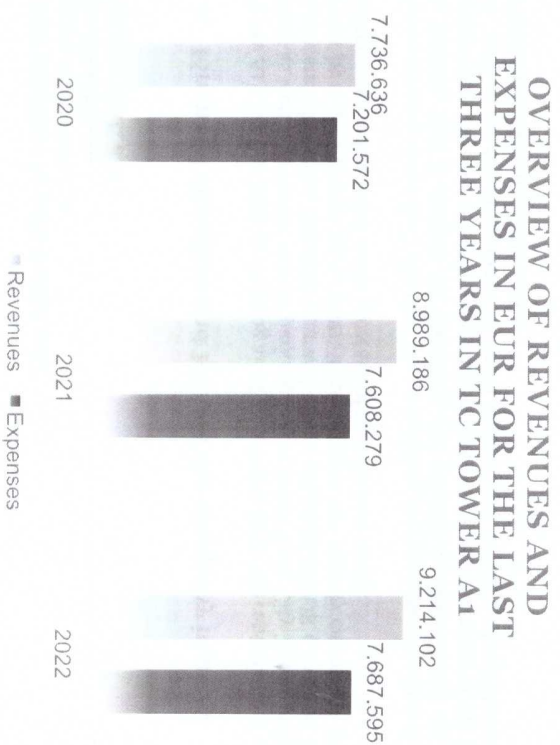
- Amazon /Slovakia/ s.r.o.
- Indra Avitech s.r.o.
- ISTROKAPITAL, a. s.

### 4. Finančné ukazovatele a stav spoločnosti v roku 2022

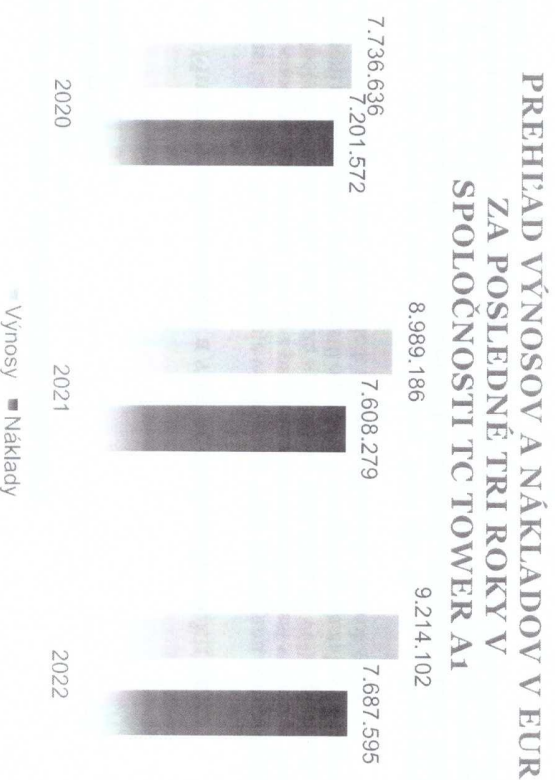
Spoločnosť TC Tower A1 s.r.o. dosahuje všetky svoje tržby z prenájmu administratívnych a maloobchodných priestorov, ako aj z prenájmu parkovacích miest v budove Twin City Tower. Spoločnosť uzavrela rok 2022 s tržbami z prenájmu vo výške 9 214 102 EUR. V porovnaní s rokom 2020 tržby vzrástli o 2,50 %. Toto zvýšenie nastalo v dôsledku rastu indexu spotrebiteľských cien, čo viedlo k zvýšeniu nájomného na rok 2022.

Spoločnosť TC Tower A1 s.r.o. vlastní budovu Twin City Tower, v ktorej prenájima priestory svojim nájomníkom a zabezpečuje prevádzkové a súvisiace služby. Vzhľadom na to, Spoločnosť znáša všetky náklady spojené so správou a údržbou tejto budovy, ako sú spotreba materiálu a energií, oprava a údržba budovy, odpisy dlhodobého majetku a ostatné náklady.

An overview of revenues and expenses for the last three years is shown in the chart below:



Prehľad celkových výnosov a nákladov za posledné tri roky ukazuje nasledujúci graf:



## 5. Expectations and future outlook

The overriding objective of the financial strategy of the Company remains strengthening the area of sales of services – the rental of premises in the Twin City Tower to the satisfaction of its business partners – the tenants in the Twin City Tower.

## 5. Očakávaný vývoj a vyhladky do budúcnosti

Vo finančnej stratégii Spoločnosti je aj naďalej prvoradý cieľ posilniť oblasť predaja služieb – prenájom priestorov v budove Twin City Tower k spokojnosti svojich obchodných partnerov – nájomníkov priestorov v budove Twin City Tower.

The Company will continue its business and is planning to keep costs and revenues at a level comparable to 2022. The Company has secured the rental of the premises through existing contractual relationships.

Spoločnosť TC Tower A1 s.r.o. bude naďalej pokračovať vo svojom predmete činnosti a plánuje udržať svoje náklady a výnosy v porovnateľnej výške s rokom 2022. Spoločnosť má zabezpečený odbyt existujúcimi zmluvnými vzťahmi.

## 6. 2022 accounting result

The Company reported a profit after tax of EUR 1,417,821 in financial year 2022.

Spoločnosť vykázala za rok 2022 zisk po zdanení vo výške 1 417 821 EUR.

No proposal for profit distribution has been made yet. The General Meeting will decide on distribution of the profit later in 2023.

Zatiaľ nebol vypracovaný návrh na rozdelenie zisku. O použití výsledku hospodárenia rozhodne valné zhromaždenie neskôr v priebehu roka 2023.

## 7. Other Facts

The Company's activity has no negative impact on the environment.

The Company does not have any employees and it does not intend to hire any employees in foreseeable future.

From the accounting period to the day of the annual report, there have been no unusual events to report.

The Company also assessed the consequences of the spread of the Covid-19 and the war between the Russian Federation and Ukraine on the going concern principle of the Company. Even if the Company is not able to estimate the potential impact of these events on the future financial position and its operations, risks arising from the pandemic and war should not have a negative impact on the Company's financial result and cash flow in the near future.

The Company does not have any costs for research and development activities and did not receive any shares.

The Company does not have any foreign branches.

The 2022 Slovak statutory financial statements of TC Tower AI s.r.o. verified by the audit company Deloitte Audit s.r.o. are part of this annual report.

Prepared on / Zostavené dňa: **19 June 2023 / 19. júna 2023**

Statutory representative's signatures / Podpis štatutárneho orgánu účtovnej jednotky:

## 7. Ďalšie skutočnosti

Činnosť spoločnosti TC Tower AI s.r.o. nemá negatívny vplyv na životné prostredie.

Spoločnosť nemá žiadnych zamestnancov a ani v blízkej budúcnosti neplánuje prijať žiadnych zamestnancov.

Po skončení účtovného obdobia až do dňa vyhotovenia výročnej správy nenastali udalosti osobitného významu.

Spoločnosť posúdila tiež dôsledky šírenia nákazy Covid-19 a vojnového konfliktu medzi Ruskou federáciou a Ukrajinou na predpoklad nepretržitého trvania činnosti Spoločnosti. Aj keď Spoločnosť nie je schopná posúdiť všetky dôsledky týchto udalostí na jej budúcu finančnú pozíciu a prevádzkovú činnosť, riziká vyplývajúce z pandémie a vojnového konfliktu by nemali mať vzhľadom na aktuálnu situáciu Spoločnosti negatívny vplyv na finančné hospodárenie Spoločnosti a peňažné toky v blízkej budúcnosti.

Spoločnosť TC Tower AI s.r.o. nedosahuje žiadne náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja a nenadobudla žiadne obchodné podiely.

Spoločnosť TC Tower AI s.r.o. nemá organizačnú zložku v zahraničí.

Súčasnou tejto výročnej správy je kompletná účtovná závierka spoločnosti TC Tower AI s.r.o. za rok 2022 overená audítorom Deloitte Audit s.r.o.

Peter Bálint

