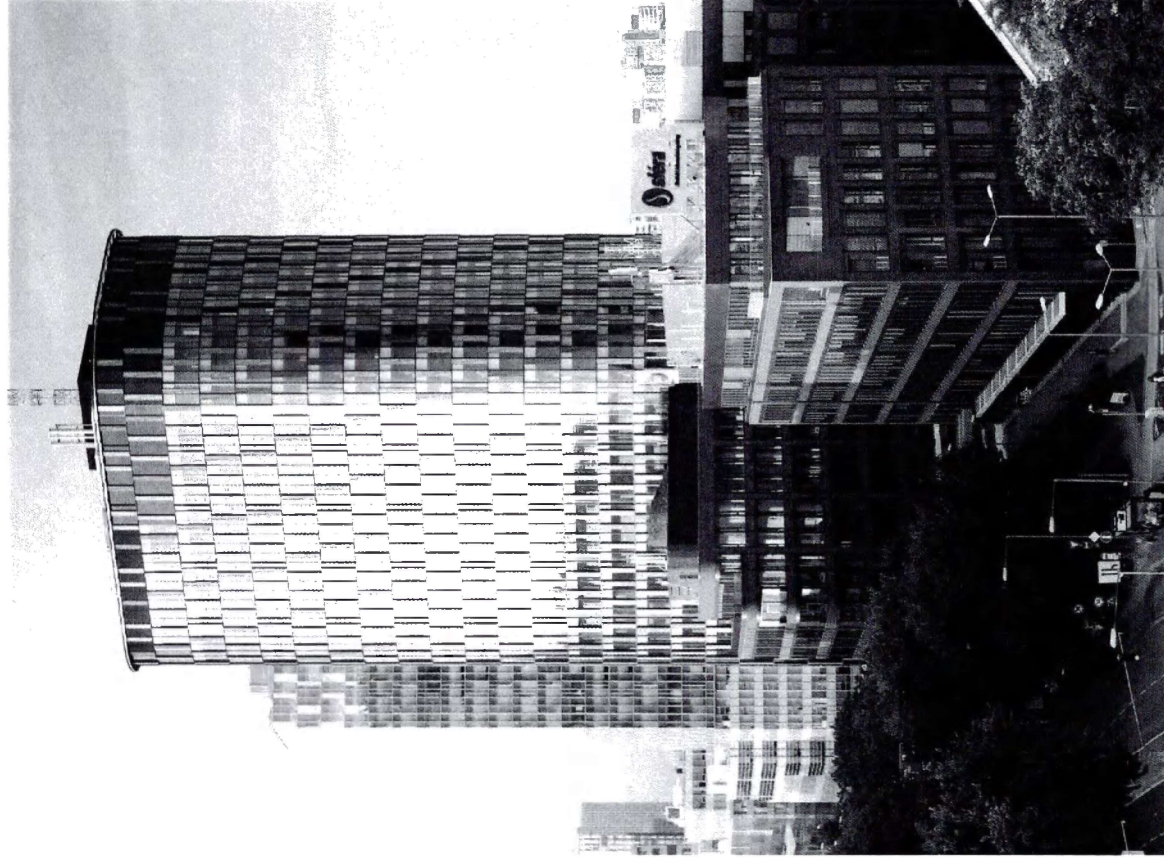


Annual report TC Tower AI s.r.o.

Výročná správa TC Tower AI s.r.o.

**2024**



# Introduction

## 1. Company data

**Business name:**

TC Tower AI s. r. o.

**Legal form:**

Limited liability company

**Registered seat:**

Tomášikova 30, Bratislava 821 01

**Identification number:**

44 675 712

**Registration:**

14 May 2009, Commercial Register of the Bratislava III City Court, Section Sro, Insert 58372/B

# Úvod

## 1. Identifikačné údaje

**Obchodné meno:**

TC Tower AI s. r. o.

**Právna forma:**

spoločnosť s ručením obmedzeným

**Sídlo spoločnosti:**

Tomášikova 30, Bratislava 821 01

**Identifikačné číslo (IČO):**

44 675 712

**Zápis spoločnosti:**

14. mája 2009, Obchodný register Mestského súdu Bratislava III, oddiel Sro, vložka 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.

**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.

**Shareholders:**

AIP Slovakia TopCo S.a r.l. (EUR 30 050)

**Share capital:**

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

**Spoločníci:**

AIP Slovakia TopCo S.a r.l. (30 050 EUR)

**Základné imanie:**

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

## 2. Company Bodies

**Statutory representatives:**

Tomáš Vinkler  
Smíchovská 2737/96  
Prague 5 155 00  
Czech Republic  
Until: 01.11.2024

**Konatelia:**

Tomáš Vinkler  
Smíchovská 2737/96  
Praha 5 155 00  
Česká republika  
Vo funkcii do: 01.11.2024

Peter Bálint

Športová 539/7

Brusno 976 62

Slovak Republic

Until: 11.11.2024

Peter Bálint

Športová 539/7

Brusno 976 62

Slovenská republika

Vo funkcii do 11.11.2024

Martina Šarvaicová

Tichá ulica 4283/12

Trnava 917 05

Since: 01.11.2024

Martina Šarvaicová

Tichá ulica 4283/12

Trnava 917 05

Vznik funkcie: 01.11.2024

Ing. Barbora Poradová

Klukovická 1529/10

Prague

Czech Republic

Since: 01.11.2024

Ing. Barbora Poradová

Klukovická 1529/10

Praha

Česká republika

Vznik funkcie: 01.11.2024

**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

**Valné zhromaždenie:**

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

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

## 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 2024 were:

- Amazon /Slovakia/ s.r.o.
- Indra Avitech s.r.o.
- BUSINESS LEASE SLOVAKIA s.r.o.

### 4. Financial situation and KPIs of the company in 2024

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 2024 financial year with total revenues of EUR 11,759,071. Revenues increases by 1,03% compared to 2023. This increase was mainly caused by increase of consumer price index, what led to increase of rent for year 2024.

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 kolaudného 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 „pódia“, ktoré je spojené s vežou. Maloobchodné plochy sa nachádzajú na prízemí, 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 prenajíma viacerým nájomníkom. Prenájom priestorov a zabezpečenie súvisiacich služieb v budove Twin City Tower je hlavná podnikateľská činnosť Spoločnosti.

Medzi najvýznamnejších nájomníkov roku 2024 patrili:

- Amazon /Slovakia/ s.r.o.
- Indra Avitech s.r.o.
- BUSINESS LEASE SLOVAKIA s.r.o.

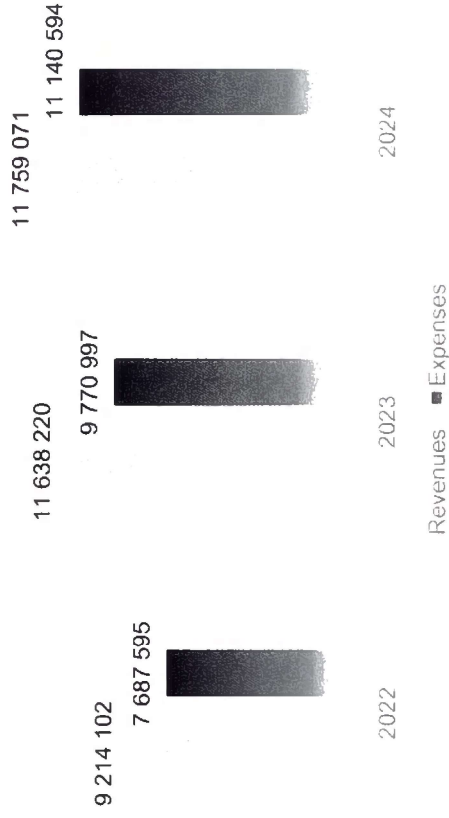
### 4. Finančné ukazovatele a stav spoločnosti v roku 2024

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 uzatvorila rok 2024 s celkovými výnosmi vo výške 11 759 071 EUR. V porovnaní s rokom 2023 tržby vzrástli o 1,03 %. Toto zvýšenie nastalo v dôsledku rastu indexu spotrebiteľských cien, čo viedlo k zvýšeniu nájomného na rok 2024.

Spoločnosť TC Tower A1 s.r.o. vlastní budovu Twin City Tower, v ktorej prenajíma 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.

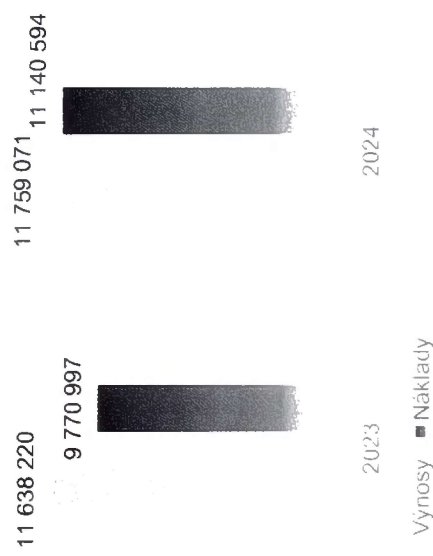
An overview of revenues and expenses for the last three years is shown in the chart below:

**OVERVIEW OF REVENUES AND EXPENSES IN EUR FOR THE LAST THREE YEARS IN TC TOWER A1**



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

**PREHĽAD VÝNOSOV A NÁKLADOV V EUR ZA POSLEDNÉ TRI ROKY V SPOLOČNOSTI TC TOWER A1**



**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.

The Company will continue its business and is planning to keep costs and revenues at a level comparable to 2024. The Company has secured the rental of the premises through existing contractual relationships.

**6. 2024 accounting result**

The Company reported a profit after tax of EUR 387,840 in financial year 2024.

No proposal for profit distribution has been made yet. The General Meeting will decide on distribution of the profit later in 2025.

**5. Očakávaný vývoj a vyhlídky do budúcnosti**

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

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 2024. Spoločnosť má zabezpečený odbyt existujúcimi zmluvnými vzťahmi.

**6. Výsledok hospodárenia za rok 2024**

Spoločnosť vykazala za rok 2024 zisk po zdanení vo výške 387 840 EUR.

Zatiaľ nebol vypracovaný návrh na rozdelenie zisku. O použití výsledku hospodárenia rozhodne valné zhromaždenie neskôr v priebehu roka 2025.

## 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 which should have significant impact to asset and liabilities of the Company, except those that are presented in notes to statutory financial statements and which are the result of regular activity of the Company.

The Company does not have any costs for research and development activities and did not receive any shares, own shares, temporary letters, neither temporary letters and shares of the parent accounting entity.

The Company is not aware any risks, which should have significant impact to the business of the Company and the going concern basis should be not interrupted. The Company is aware only regular types of risks such as political, market, financial and others and the Company is ready to adapt and facing to the respective risks.

The Company is using hedging financial derivative intended to trading for non-public market. Derivative is for the purposes of fixation of interest rates to syndicate loan.

The Company does not have any foreign branches.

The 2024 Slovak statutory financial statements of TC Tower A1 s.r.o. verified by the audit company Deloitte Audit s.r.o. are part of this annual report.

## 7. Ďalšie skutočnosti

Činnosť spoločnosti TC Tower A1 s.r.o. nemá negatívny vplyv na životné prostredie.

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

Po 31. decembri 2024 a do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali žiadne také udalosti, ktoré by významným spôsobom ovplyvnili aktíva a pasíva spoločnosti, okrem tých, ktoré sú uvedené v poznámkach k účtovnej závierke a ktoré sú výsledkom bežnej činnosti

Spoločnosť TC Tower A1 s.r.o. nedosahuje žiadne náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja a nenadobudla žiadne obchodné podiely, vlastné akcie, dočasné listy, ani dočasné listy a obchodné podiely materskej účtovnej jednotky.

Spoločnosť si nie je vedomá takých rizík, ktoré by významne ovplyvňovali chod spoločnosti a dochádzalo by tak k narušeniu nepretržitého trvania činnosti. Spoločnosť eviduje bežné riziká, ako napríklad politické, trhové, finančné a iné, a je pripravená sa adaptovať a čeliť týmto rizikám.

Spoločnosť používa zabezpečovací finančný derivát určený na obchodovanie na neverejnom trhu. Deriváty slúžia na fixáciu úrokových sadzieb k syndikovanému úveru.

Spoločnosť TC Tower A1 s.r.o. nemá organizačnú zložku v zahraničí.

Súčasťou tejto výročnej správy je kompletná účtovná závierka spoločnosti TC Tower A1 s.r.o. za rok 2024 overená auditorom Deloitte Audit s.r.o.

Prepared on / Zostavené dňa: **07 May 2025 / 07. mája 2025**



Ing. Barbora Poradová

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