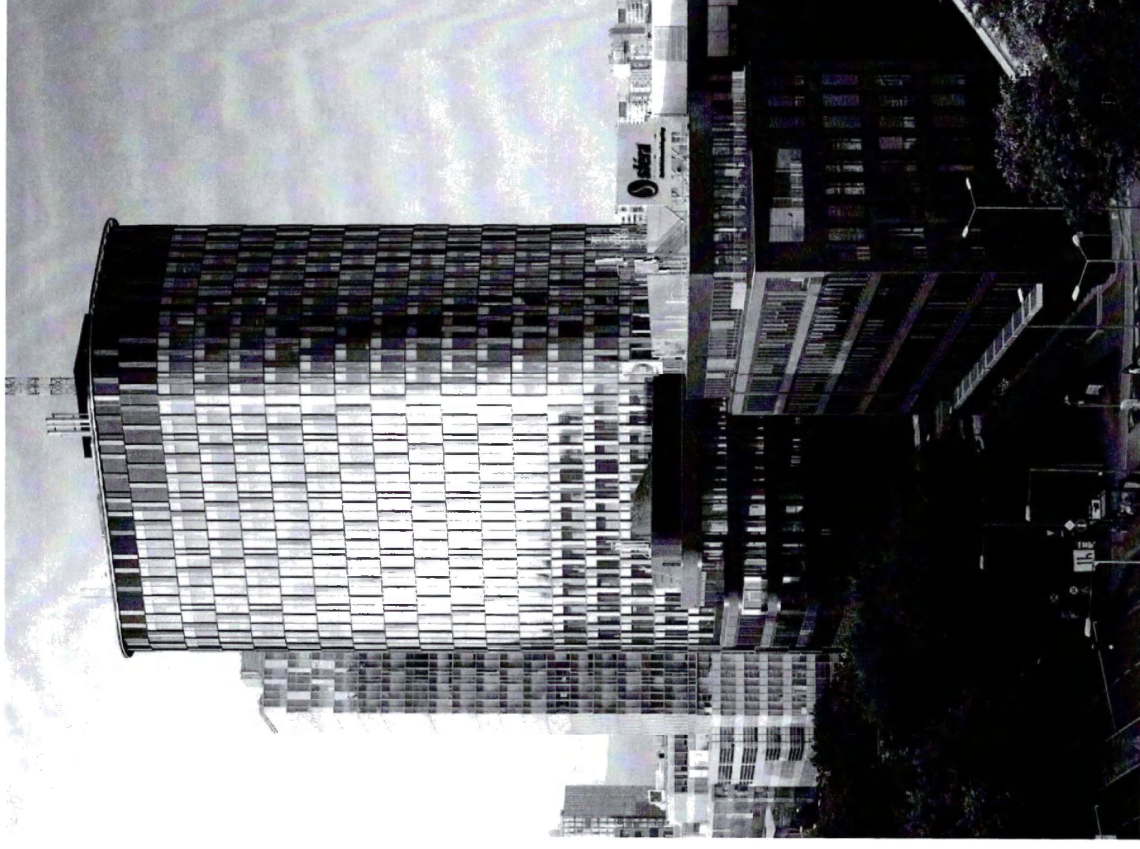


2025



Introduction

1. Company Data

Business name:

Legal form:

Registered seat:

Identification number:

Registration:

TC Tower A1 s. r. o.
Limited liability company
Tomášikova 30, Bratislava 821 01
44 675 712
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 involving the provision of other than essential services related to real estate rental.

Shareholders:

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

Registered capital:

2. Company Bodies

Statutory Representatives:

Martina Šarvaicová
Tichá ulica 4283/12
Trnava 917 05
Since: 1 November 2024

Ing. Barbora Poradová
Klukovická 1529/10
Prague
Czech Republic
Since: 1 November 2024

Úvod

1. Identifikačné údaje

Obchodné meno:

Právna forma:

Sídlo spoločnosti:

Identifikačné číslo (IČO):

Zápis spoločnosti:

TC Tower A1 s. r. o.
spoločnosť s ručením obmedzeným
Tomášikova 30, Bratislava 821 01
44 675 712
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:

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

Základné imanie:

2. Orgány spoločnosti

Konatelia:

Martina Šarvaicová
Tichá ulica 4283/12
Trnava 917 05
Vznik funkcie: 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 veľkovoľvodstvo

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

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 occupancy permit in 2018, the Company put into use the building Twin City Tower at Továrenská street in the historic part of Bratislava.

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

All office and retail premises, as well as parking spaces, are leased to various tenants. The leasing of premises in Twin City Tower and the provision of related services constitute the main business activity of the Company.

The most significant tenants in 2025 were:

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

4. Financial Situation and KPIs of the Company in 2025

TC Tower A1 s.r.o. has been generating all its revenue from the lease of offices and retail premises, as well as from the lease of parking spaces in Twin City Tower. The Company ended the 2025 financial year with operating revenues of 9 593 405 . Revenues increased by 1.6% compared to 2024.

TC Tower A1 s.r.o. owns the Twin City Tower building, the premises of which it leases to its tenants, and provides all operational and related services. Accordingly, the Company bears all costs related to the operation and maintenance of Twin City Tower, including the consumption of materials and utilities, repair and maintenance costs, depreciation charges, and other expenses.

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 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. Je prvou budovou s certifikáciou WELL v Bratislave. Twin City Tower má k dispozícii 35 228 m² 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 2025 patrili:

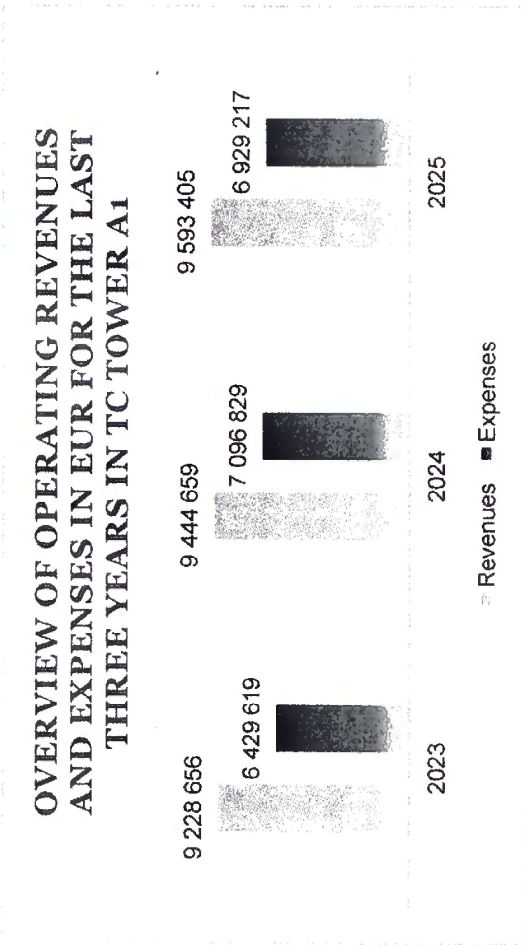
- Amazon /Slovakia/ s.r.o.
- BUSINESS LEASE SLOVAKIA s.r.o.
- Indra Avitech s.r.o.

4. Finančné ukazovatele a stav spoločnosti v roku 2025

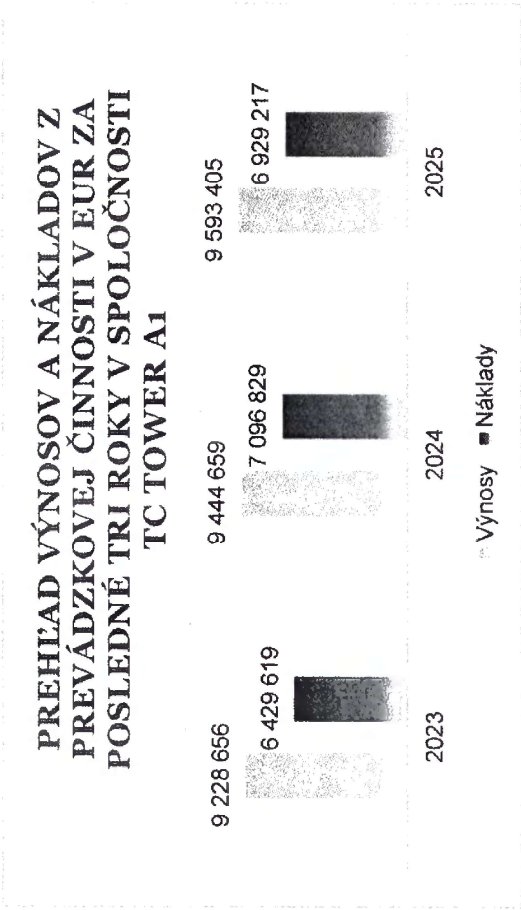
Spoločnosť TC Tower A1 s.r.o. dosahuje všetky svoje tržby z prenájmu administratívnych a maloobchodných priestorov, ako aj z prenájmu parkovacích miest v budove Twin City Tower. Spoločnosť uzatvorila rok 2025 s výnosmi z prevádzkovej činnosti vo výške 9 593 405 EUR. V porovnaní s rokom 2024 tržby stúpli o 1,6 %.

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 operating revenues and expenses for the last three years is shown in the chart below:



Prehľad výnosov a nákladov z prevádzkovej činnosti 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.

The Company will continue its business and is planning to keep costs and revenues at a level comparable to 2025. The Company has secured the rental of the premises through existing contractual relationships.

6. 2025 accounting result

The Company reported a loss after tax of EUR 575 722 in financial year 2025.

No proposal for loss distribution has been made yet. The General Meeting will decide on distribution of the operating result later in 2026.

5. Očakávaný vývoj a vyhlíadky 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.

Spoločnosť TC Tower A1 s.r.o. bude naďalej pokračovať vo svojom predmete činnosti a plánuje udržiavať svoje náklady a výnosy v porovnateľnej výške s rokom 2025. Spoločnosť má zabezpečený odbyť existujúcimi zmluvnými vzťahmi.

6. Výsledok hospodárenia za rok 2025

Spoločnosť vykazala za rok 2025 stratu po zdanení vo výške 575 722 EUR.

Zatiaľ nebol vypracovaný návrh na rozdelenie straty. O použití výsledku hospodárenia rozhodne valné zhromaždenie neskôr v priebehu roka 2026.

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 the foreseeable future.

After 31 December 2025 and up to the date of preparation of the financial statements, there have been no unusual events which should have significant impact on the assets 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 acquire any shares, own shares, temporary letters, nor temporary letters and shares of the parent accounting entity.

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

The Company is using hedging financial derivative intended for trading on a non-public market. Derivatives serve the purpose of fixing interest rates on the syndicated loan.

The Company does not have any foreign branches.

The 2025 Slovak statutory financial statements of TC Tower A1 s.r.o. verified by the auditor Deloitte Audit s.r.o. are part of this annual report.

Prepared on / Zostavené dňa: **16 June 2026 / 16. jún 2026**

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

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 2025 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 2025 overená auditorom Deloitte Audit s.r.o.

Martina Šarvaicová