

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

Výroční správa **TC Tower A1 s.r.o.**

2021



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 I District 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: AIP Slovakia TopCo S.a r.l. (EUR 30 050)
AIP Slovakia S.a r.l. (EUR 2 974 950)
Share capital: 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 1736
Luxembourg

AIP Slovakia S.a r.l.
Heienhaff 5
Senningerberg 1736
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 Okresného súdu Bratislava I, 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)
Základné imanie: 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 1736
Luxemburské veľkovojsvodstvo

AIP Slovakia S.a r.l.
Heienhaff 5
Senningerberg 1736
Luxemburské veľkovojsvodstvo

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 2021 were:
- Amazon /Slovakia/ s.r.o.
- INDRA Slovakia, a.s./ Indra Avitech s.r.o.
- ISTROKAPITAL, a. s.

4. Financial situation and KPIs of the company in 2021

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 2021 financial year with rental revenues of EUR 8,989,186. Revenues significantly increases by 16,19% compared to 2020. This increase was mainly caused by making available third part of the premises for the tenant Amazon and by increase of consumer price index, what led to increase of rent for year 2021.

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.

The market value of the building is in the amount of EUR 139,800,000 as at 31 December 2021.

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 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 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 2021 patrili:
- Amazon /Slovakia/ s.r.o.
- INDRA Slovakia, a.s./ Indra Avitech s.r.o.
- ISTROKAPITAL, a. s.

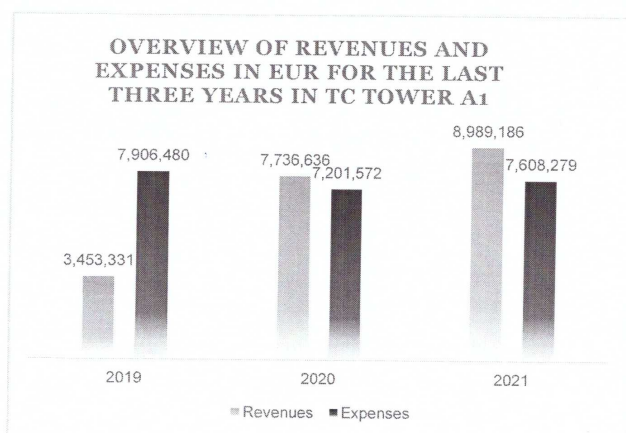
4. Finančné ukazovatele a stav spoločnosti v roku 2021

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 2021 s tržbami z prenájmu vo výške 8 989 186 EUR. V porovnaní s rokom 2020 tržby významne vzrástli o 16,19 %. Toto zvýšenie nastalo v dôsledku sprístupnenia tretej časti priestorov nájomníkovi Amazon a taktiež z dôvodu rastu indexu spotrebiteľských cien, čo viedlo k zvýšeniu nájomného na rok 2021.

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.

Trhová hodnota budovy k 31. decembru 2021 predstavuje 139 800 000 EUR.

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.

The Company will continue its business and is planning to keep costs and revenues at a level comparable to 2021. The Company has secured the rental of the premises through existing contractual relationships.

6. 2021 accounting result

The Company reported a profit after tax of EUR 1,380,907 in financial year 2021.

No proposal for profit distribution has been made yet. The General Meeting will decide on distribution of the profit later in 2022.

5. Očakávaný vývoj a vyhliadky 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 udržať svoje náklady a výnosy v porovnateľnej výške s rokom 2021. Spoločnosť má zabezpečený odbyt existujúcimi zmluvnými vzťahmi.

6. Výsledok hospodárenia za rok 2021

Spoločnosť vykázala za rok 2021 zisk po zdanení vo výške 1 380 907 EUR.

Zatiaľ nebol vypracovaný návrh na rozdelenie zisku. O použití výsledku hospodárenia rozhodne valné zhromaždenie neskôr v priebehu roka 2022.

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.

After the end of 2021, political tensions in the region escalated into a war between the Russian Federation and Ukraine. This conflict has severely affected global events, adversely impacted commodity prices and financial markets, and attributed to increased volatility within the business environment. The situation remains very unstable, and the impact of imposed sanctions, restrictions on the business activities of companies operating in the region, and the consequences for the economic environment as a whole (primarily restrictions on supply and demand chains) can be expected. However, the extent of the consequences of these events on the Company cannot currently be fully anticipated.

Among the factors of uncertainty, it is necessary to point out that the activity level of the Company in 2021 is expected to be impacted negatively due to the effects of the COVID-19 pandemic. Despite of this uncertainty it is expected, that the Company's EBT will be positive in 2021.

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 2021 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 skončení účtovného obdobia až do dňa vyhotovenia výročnej správy nenastali udalosti osobitného významu.

Po konci roka 2021 došlo k eskalácii politického napätia v regióne, ktoré vyústilo do vojnového konfliktu medzi Ruskou federáciou a Ukrajinou a výrazne zasiahlo celosvetové dianie, negatívne ovplyvnilo ceny komodít a finančné trhy a prispelo k zvýšeniu volatility podnikateľského prostredia. Situácia zostáva naďalej veľmi nestabilná a možno očakávať vplyv uvalených sankcií, obmedzenie aktivít spoločností pôsobiacich v danom regióne, ako aj dôsledky na celkové ekonomické prostredie, predovšetkým obmedzenie dodávateľských a odberateľských reťazcov. Rozsah dôsledkov týchto udalostí na Spoločnosť však v danom momente nie je možné úplne predvídať.

Medzi faktormi neistoty je potrebné zdôrazniť, že sa očakáva negatívny vplyv účinkov pandémie COVID-19 na úroveň činnosti Spoločnosti v roku 2021. Napriek tejto neistote je predpoklad, že Spoločnosť aj v roku 2021 dosiahne pozitívny účtovný výsledok hospodárenia pred zdanením.

Spoločnosť TC Tower A1 s.r.o. nedosahuje žiadne náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja a nenadobudla žiadne obchodné podiely.

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 2021 overená audítorom Deloitte Audit s.r.o.

Prepared on / Zostavené dňa: **01 April 2022 / 01. apríla 2022**

Statutory representative' signatures / Podpis štatutárneho orgánu účtovnej jednotky:


Peter Bálint