



# Výroční zpráva

společnosti

Trianon Building Prague s.r.o.

za rok 2019



**OBSAH**

<b>OBSAH</b> .....	<b>2</b>
<b>1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE</b> .....	<b>5</b>
<b>2. NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY V ČLENĚNÍ DLE § 21 Odst. 2 ZÁKONA Č. 563/1991 SB.</b> .....	<b>7</b>
2.1. <i>Informace o významných skutečnostech, které nastaly po rozvahovém dni</i> .....	7
2.2. <i>Informace o uplynulém a předpokládaném vývoji činnosti účetní jednotky</i> .....	8
2.3. <i>Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje</i> .....	8
2.4. <i>Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů</i> .....	8
2.5. <i>Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích</i> .....	8
2.6. <i>Informace o tom, zda účetní jednotka má organizační složku podniku v zahraničí</i> .....	8
<b>3. ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI</b> .....	<b>9</b>
<b>4. ZPRÁVA VÝBORU PRO AUDIT</b> .....	<b>10</b>
<b>5. ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA</b> .....	<b>13</b>
<b>6. ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. 12. 2019</b> .....	<b>20</b>
<b>VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI</b> .....	<b>20</b>
<b>VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ</b> .....	<b>22</b>
<b>VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH</b> .....	<b>23</b>
<b>VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU</b> .....	<b>24</b>
<b>PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE</b> .....	<b>25</b>
1. CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI.....	25
1.1. <i>Popis účetní jednotky</i> .....	25
1.2. <i>Založení a vznik společnosti</i> .....	25
1.3. <i>Členové statutárních orgánů v průběhu účetního období</i> .....	25
1.4. <i>Zaměstnanci</i> .....	25
1.5. <i>Vlastnická struktura</i> .....	25

2.	ÚČETNÍ ZÁSADY.....	26
3.	ÚČETNÍ POSTUPY A METODY .....	26
4.	INVESTIČNÍ CÍL A INVESTIČNÍ POLITIKA .....	31
5.	ZÁSADY HOSPODAŘENÍ S MAJETKEM SPOLEČNOSTI .....	31
6.	INFORMACE O RIZICÍCH, RIZIKOVÝ PROFIL.....	31
7.	DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K VÝKAZU O FINANČNÍ POZICI.....	34
7.1.	<b>Investiční majetek</b> .....	34
7.2.	<b>Pohledávky z obchodních vztahů</b> .....	36
7.3.	<b>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty</b> .....	36
7.4.	<b>Časové rozlišení aktiv</b> .....	37
7.5.	<b>Ostatní aktiva</b> .....	37
7.6.	<b>Základní kapitál</b> .....	37
7.7.	<b>Rezervní fond</b> .....	37
7.8.	<b>Nerozdělený zisk</b> .....	37
7.9.	<b>Ostatní dlouhodobé závazky</b> .....	38
7.10.	<b>Vydané dluhopisy</b> .....	38
7.11.	<b>Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky</b> .....	38
7.12.	<b>Závazek ze splatné daně a odložený daňový závazek</b> .....	39
7.13.	<b>Ostatní pasiva</b> .....	39
7.14.	<b>Finanční nástroje</b> .....	40
8.	DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K VÝKAZU O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ.....	41
8.1.	<b>Výnosy z pronájmu a přefakturovaných provozních nákladů</b> .....	41
8.2.	<b>Provozní náklady</b> .....	41
8.3.	<b>Ostatní provozní náklady</b> .....	42
8.4.	<b>Nepřímé náklady</b> .....	42
8.5.	<b>Výnosové úroky</b> .....	42
8.6.	<b>Ostatní finanční výnosy</b> .....	42

8.7.	Úrokové náklady.....	42
8.8.	Ostatní finanční náklady .....	42
8.9.	Kurzové zisky / ztráty .....	42
8.10.	Daň z příjmu .....	42
9.	INFORMACE O SEGMENTECH.....	43
10.	SPŘÍZNĚNÉ OSOBY .....	43
11.	INFORMACE K ROZDĚLENÍ ZISKU .....	43
12.	NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI.....	44
<b>7.</b>	<b>ZPRÁVA JEDNATELŮ SPOLEČNOSTI O VZTAZÍCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI ZA OBDOBÍ 1. 1. 2019 - 31. 12. 2019 .....</b>	<b>45</b>
I.	PROPOJENÉ OSOBY .....	45
II.	VZTAHY MEZI OVLÁDANOU OSOBOU A OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU .....	47
III.	ROZHODNÉ OBDOBÍ .....	48
IV.	SMLOUVY PLATNÉ V ROCE 2019.....	48
V.	JINÉ PRÁVNÍ JEDNÁNÍ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI V ROZHODNÉM OBDOBÍ .....	48
VI.	OPATŘENÍ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI .....	48
VII.	ZÁVĚR .....	49

## 1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

**Obchodní společnost:** Trianon Building Prague s.r.o. (dále jen „Společnost“)

**IČO:** 265 04 006

**Sídlo:** Antala Staška 2027/79, Krč, 140 00 Praha 4

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 86315

**Den zápisu:** 9. ledna 2002

**Základní kapitál:** 150 000 000 Kč

**Společníci:** REICO investiční společnost České spořitelny, a.s., jednající na účet ČS nemovitostního fondu, otevřeného podílového fondu REICO, investiční společnosti České spořitelny, a.s., Praha 4, Antala Staška 2027/79, PSČ 140 00, IČ: 275 67 117

**Obchodní podíl:** 100 %

**Jednatelé:** Ing. Filip Kubricht od 27. března 2013 (do 31. prosince 2019)

Ing. Jaromír Kohout, MBA od 16. června 2016

Tomáš Jandík, CFA, MRICS od 16. června 2016

Ing. Miloš Novák, CSc. od 1. ledna 2020

**Výbor pro audit:** Dne 7. září 2017 byl zřízen výbor pro audit. Jeho členy byli jmenováni: Ing. Bohuslav Poduška, CIA, CRMA - předseda, Ing. Jiří Medřický – člen, Ing. Tomáš Zouhar – člen.

**Předmět podnikání:** pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

Společnost Trianon Building Prague s.r.o. má ve vlastnictví tuto budovu:

**Administrativní budova Trianon**, která se nachází na adrese Budějovická 1518/13a, Praha 4 - Michle, PSČ 140 00, na rohu ulic Budějovická a Vyskočilova. Kód katastrálního území: 727750 Michle; Okres: CZ0100 Hlavní město Praha; Obec: 554782 Praha; List vlastnictví: 438

Administrativní budova Trianon se nachází v městské části Prahy 4 – Michle/Budějovická. Jednou z domén nemovitosti je její strategická poloha v rámci Hlavního města Prahy v bezprostřední blízkosti stanice metra C – Budějovická. Výborná dopravní dostupnost je dále podpořena přítomností několika autobusových linek a blízkostí Pražského okruhu („Jižní spojka“) na jihu a ul. 5. května (“Magistrála“) na severu, jakožto i výpadovky ze středu města směrem na Brno. Budova, jejíž výstavbu realizovala renomovaná developerská společnost Hochtief, byla zkolaudována a uvedena do provozu v roce 2009. Je tvořena třemi podzemními a osmi nadzemními patry. Ve třech podzemních podlažích je nájemcům budovy k dispozici 298 parkovacích míst a kromě přízemí, ve kterém se nachází maloobchodní plochy, tvoří zbývající část budovy výhradně kancelářské prostory. Svým nájemníkům Trianon nabízí nadstandardní zázemí s možností flexibilního uspořádání vnitřního prostoru. Nejvýznamnějším nájemníkem je Česká spořitelna, a.s.

Správa nemovitosti je od 1. dubna 2015 zajištěna společností Savills CZ s.r.o., IČO: 055 61 281 (dříve SB Property Services a.s.), se sídlem Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1.

Společnost jako emitent cenných papírů přijatých k obchodování na Burze Cenných Papírů Praha, a. s. účtuje od 1. 1. 2014 dle Mezinárodních účetních standardů (IFRS).

## 2. NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY V ČLENĚNÍ DLE § 21 ODS. 2 ZÁKONA Č. 563/1991 SB.

### 2.1. INFORMACE O VÝZNAMNÝCH SKUTEČNOSTECH, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

Ke dni 31. 12. 2019 rezignoval z pozice jednatele Ing. Filip Kubricht a novým jednatelem se od 1. 1. 2020 stal Ing. Miloš Novák, CSc.

Dne 11. března 2020 prohlásila Světová zdravotnická organizace šíření nákazy koronaviru za pandemii a dne 12. března 2020 vyhlásila česká vláda nouzový stav. V reakci na potenciálně závažnou hrozbu, kterou COVID – 19 představuje pro veřejné zdraví, přijaly orgány státní správy České republiky opatření k zastavení šíření pandemie.

Vedení Společnosti zvážilo potenciální dopady COVID-19 na své aktivity a podnikání a dospělo k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání podniku.

Tento závěr byl učiněn zejména na základě 100% obsazenosti administrativní budovy Trianon k datu sestavení účetní závěrky Společnosti a také na základě skutečnosti, že velká většina pronajaté plochy administrativní budovy Trianon je obsazena jediným nájemníkem, společností Česká spořitelna, a.s., u které není očekáván negativní dopad na bonitu a plnění závazků.

S ohledem na výše uvedené byla účetní závěrka k 31. 12. 2019 zpracována za předpokladu, že Společnost bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti.

Vedení Společnosti dále vychází z předpokladu, že výše popsané události v souvislosti s COVID-19 svědčí o podmínkách vzniklých až po datu účetní závěrky. Tyto události proto nevyžadují, kromě zveřejnění, úpravu účetní závěrky za rok končící 31. prosincem 2019.

Vedení Společnosti nemůže vyloučit možnost, že prodloužení či zpřísnění restriktivních opatření bude mít nepříznivý vliv na Společnost, její finanční stav a výsledky, a to jak ve střednědobém, tak dlouhodobém horizontu. Vedení Společnosti bude nadále sledovat vývoj a následně na něj reagovat s cílem zmírnit následky případných událostí a okolností.

## 2.2. INFORMACE O UPLYNULÉM A PŘEDPOKLÁDANÉM VÝVOJI ČINNOSTI ÚČETNÍ JEDNOTKY

V roce 2020 bude společnost pokračovat ve správě nemovitosti, která je v jejím majetku. Společnost se bude zaměřovat na optimalizaci nákladů souvisejících se správou nemovitosti.

Na straně pronájmů společnost plánuje držet 100% obsazenost.

Společnost v roce 2020 předpokládá stálý ekonomický zisk po celý rok.

## 2.3. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

Společnost v současné době nevyvíjí žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

## 2.4. INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ NEBO VLASTNÍCH PODÍLŮ

Společnost nenabyla žádný vlastní podíl. Jediným společníkem společnosti s obchodním podílem 100 % je od 9. dubna 2013 REICO investiční společnost České spořitelny, a.s., jednající na účet ČS nemovitostního fondu, otevřeného podílového fondu REICO, investiční společnosti České spořitelny, a.s., IČ: 275 67 117, Antala Staška 2027/79, Krč, 140 00 Praha 4.

## 2.5. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A PRACOVNĚPRÁVNÍCH VZTAZÍCH

Činnost Společnosti nemá zvláštní dopady na životní prostředí, nevyvíjí tedy v této oblasti žádné zvláštní aktivity.

Společnost nemá uzavřeny žádné smluvní vztahy dle pracovního práva, nevyvíjí tedy žádné aktivity v oblasti pracovněprávních vztahů.

## 2.6. INFORMACE O TOM, ZDA ÚČETNÍ JEDNOTKA MÁ ORGANIZAČNÍ SLOŽKU PODNIKU V ZAHRANIČÍ

Společnost nemá žádnou organizační složku v zahraničí.



### 3. ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI

Účetní výkazy společnosti sestavené k 31. prosinci 2019 jsou součástí této výroční zprávy. Investiční majetek společnosti k 31. prosinci 2019 byl tvořen dlouhodobým hmotným majetkem v hodnotě 1 786 000 tis. Kč. Zbývající část aktiv tvoří peněžní prostředky ve výši 283 766 tis. Kč, časové rozlišení ve výši 41 tis. Kč, ostatní aktiva ve výši 957 tis. Kč a pohledávky z obchodních vztahů ve výši 352 tis. Kč.

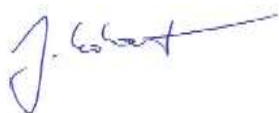
Vlastní kapitál společnosti ke konci roku 2019 dosáhl hodnoty 1 214 027 tis. Kč.

Výsledek hospodaření za rok 2019 skončil ziskem ve výši 81 987 tis. Kč. V provozní oblasti dosáhla společnost zisku 119 974 tis. Kč, ve finanční oblasti byla dosažena ztráta ve výši 18 755 tis. Kč.

V Praze dne 30. dubna 2020



Tomáš Jandík, CFA, MRICS, jednatel



Ing. Jaromír Kohout, MBA, jednatel



Ing. Miloš Novák, CSc., jednatel

#### 4. ZPRÁVA VÝBORU PRO AUDIT

##### **Zpráva o činnosti výboru pro audit společnosti Trianon Building Prague s.r.o. za rok 2019**

###### **1. Vymezení role VpA Trianon Building Prague s.r.o.**

Dle zákona č. 93/2009 Sb., o auditorech, měl výbor pro audit v roce 2019 tři členy s hlasovacími právy, a to ve složení Bohuslav Poduška, Jiří Medřický a Tomáš Zouhar.

Dále Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech ukládá VpA zejména následující povinnosti:

- a) sledovat účinnost vnitřní kontroly, systému řízení rizik,
- b) sledovat účinnost vnitřního auditu a zajišťovat jeho funkční nezávislost,
- c) sledovat postup sestavování účetní závěrky,
- d) doporučovat auditora,
- e) posuzovat nezávislost statutárního auditora a auditorské společnosti a poskytování doplňkových služeb subjektu veřejného zájmu statutárním auditorem a auditorskou společností,
- f) sledovat proces povinného auditu.

VpA ověřil soulad ve vymezení své role dle zákona č. 93/2009 Sb., ve znění novel č. 221/2015 Sb., 375/2015 Sb., 298/2016 Sb. a 299/2016 Sb. a bylo konstatováno, že vymezení role VpA Trianon Building Prague s.r.o. (dále jen Společnost) ve všech podstatných bodech naplňuje příslušná ustanovení.

###### **2. Provedené činnosti v roce 2019**

V roce 2019 zasedal VpA Společnosti celkem třikrát, a to dne 11.4, 19.9, a 5.12. Dle schválených zápisů z jednotlivých zasedání VpA Společnosti, byla pozornost věnována především těmto oblastem:

- a) Průběžné vyhodnocování výsledků povinného auditu účetní závěrky Společnosti za rok 2018,
- b) posouzení výběru a nezávislosti externího auditora a doplňkových služeb externího auditora na auditované osobě za rok 2018,
- c) vyhodnocení postupu sestavování roční účetní závěrky za rok 2018,
- d) vyhodnocení dodatečné zprávy pro VpA od externího auditora,

- e) vyhodnocení funkčnosti a efektivnosti řídicího a kontrolního systému za rok 2018,
- f) analýze rizik a plánování činnosti interního auditu společnosti REICO včetně Společnosti,
- g) sledování činnosti interního auditu,
- h) sledování činnosti Compliance Office,
- i) sledování prevence AML,
- j) sledování systému řízení rizik.

V průběhu celého roku 2019 byl VpA Společnosti průběžně informován o možných i realizovaných legislativních změnách s nastalými i předpokládanými dopady na činnost Společnosti a o aktuálním dění ve Společnosti.

Rovněž byl VpA informován o personálních změnách ke konci roku 2019 ve společnosti REICO a tím i ve společnosti Trianon Building Prague s.r.o.

### **3. Zaměření činností Výboru pro audit v roce 2020**

V souladu se schváleným plánem činnosti se VpA Společnosti zaměří v roce 2020 zejména na následující činnosti:

- a) vyhodnocení výsledků auditu účetní závěrky za rok 2019,
- b) projednání dodatečné zprávy externího auditora pro výbor pro audit za audit RÚZ za rok 2019 a projednání případného dopisu vedení společnosti,
- c) doporučení externího auditora pro posouzení roční účetní závěrky Společnosti za rok 2019,
- d) posouzení nezávislosti externího auditora a rozsahu jím poskytovaných služeb,
- e) vyhodnocení funkčnosti a efektivnosti řídicího a kontrolního systému Společnosti za rok 2019,
- f) sledování a posuzování procesu řízení rizik,

- g) monitoring činnosti interního auditu a činnosti compliance,
- h) sledování plnění přijatých nápravných opatření interního auditu a externího auditu,
- i) sledování postupu sestavení roční účetní závěrky za rok 2020.

V Praze dne 21. 2. 2020



Bohuslav Poduška  
Předseda Výboru pro audit

## 5. ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA



**KPMG Česká republika Audit, s.r.o.**

Pobřežní 1a  
186 00 Praha 8  
Česká republika  
+420 222 123 111  
www.kpmg.cz

## **Zpráva nezávislého auditora společníka společnosti Trianon Building Prague s.r.o.**

### ***Výrok auditora***

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Trianon Building Prague s.r.o. (dále také „Společnost“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu o finanční situaci k 31. prosinci 2019, výkazu o úplném výsledku hospodaření, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. prosincem 2019 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace Společnosti k 31. prosinci 2019 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31. prosincem 2019 v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

### ***Základ pro výrok***

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

### ***Hlavní záležitosti auditu***

Hlavní záležitosti auditu jsou záležitosti, které byly podle našeho odborného úsudku při auditu účetní závěrky za běžné období nejvýznamnější. Těmito záležitostmi jsme se zabývali v kontextu auditu účetní závěrky jako celku a v souvislosti s utvářením názoru na tuto závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.



### Ocenění investičního majetku

Účetní hodnota investičního majetku k 31. prosinci 2019: 1 786 000 tis. Kč

Viz blíže bod přílohy v účetní závěrce č. 3 (Účetní postupy a metody) a č. 7.1 (Investiční majetek)

Hlavní záležitost auditu	Jak byla daná záležitost auditu řešena
<p>Podle mezinárodního účetního standardu IAS 40: Investiční majetek, investiční majetek zahrnuje nemovitost drženou za účelem dosažení příjmu z nájemného nebo za účelem zhodnocení či obojího. Investiční majetek Společnosti představuje administrativní budovu v Praze, kterou Společnost vlastní a pronajímá svým nájemcům. Tato nemovitost je oceněna v reálné hodnotě, jejíž změny jsou vykázány ve výkazu o úplném výsledku hospodaření.</p> <p>Ocenění reálnou hodnotou na základě výnosové metody vyžaduje, aby vedení Společnosti aplikovalo významné úsudky a stanovilo komplexní odhady. V rámci stanovení těchto odhadů Společnost používá vstupy obdržené od najatého externího nezávislého odhadce, a to zejména ve vztahu ke klíčovým předpokladům souvisejícím s vývojem příjmů z nájemného, např. odhadovaná budoucí výše nájmu za rok (ERV) a výnosová míra (yield).</p> <p>Z důvodu skutečností uvedených výše a zároveň z důvodu významnosti vykazovaného zůstatku investičního majetku jsme považovali tuto oblast za významné riziko v rámci našeho auditu, což vyžadovalo naši zvýšenou pozornost. Z tohoto důvodu považujeme tuto oblast za hlavní záležitost auditu.</p>	<p>Při řešení této hlavní záležitosti auditu jsme, kromě jiného, provedli ve spolupráci s naším vlastním specialistou na oceňování nemovitých věcí následující auditorské postupy:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>— zhodnocení přístupu k ocenění aplikované Společností oproti požadavkům příslušných účetních standardů a tržní praxe;</li><li>— testování vybraných klíčových kontrol v rámci procesu finančního výkaznictví souvisejících s odhady reálné hodnoty investičního majetku, včetně takových kontrol souvisejících se schválením výstupů z ocenění investičního majetku;</li><li>— zhodnocení objektivnosti, zkušenosti a kompetentnosti externího nezávislého odhadce na oceňování nemovitých věcí najatého Společností stejně jako rozsah jeho práce;</li><li>— zhodnocení vnitřní konzistence modelu pro stanovení reálné hodnoty a zhodnocení klíčových předpokladů (tj. odhadované budoucí výše nájmu za rok (ERV) a výnosové míry (yield)) porovnáním na veřejně dostupné průzkumy trhu. Také jsme odsouhlasili míru obsazenosti nemovitosti použitou v posudku na seznam nájemců a zároveň odsouhlasili použité příjmy z nájemného na skutečné příjmy z nájemného;</li><li>— provedení analýzy citlivosti v souvislosti s výše uvedenými klíčovými předpoklady, abychom zhodnotili dopady na ocenění reálnou hodnotou investičního majetku z důvodu možných změn výše</li></ul>

	uvedených klíčových předpokladů; — zhodnocení vhodnosti údajů zveřejněných Společností v příloze v účetní závěrce o předpokladech a významných úsudcích použitých při stanovení odhadu reálné hodnoty investičního majetku.
--	--

### **Ostatní informace**

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární orgán Společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během auditu účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilo ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

### **Odpovědnost statutárního orgánu a výboru pro audit Společnosti za účetní závěrku**

Statutární orgán Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je statutární orgán Společnosti povinen posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní





závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární orgán plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá výbor pro audit.

### ***Odpovědnost audítora za audit účetní závěrky***

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy,



a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat osoby pověřené správou a řízením mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Naší povinností je rovněž poskytnout osobám pověřeným správou a řízením prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informovat je o veškerých vztazích a dalších záležitostech, u nichž se lze reálně domnívat, že by mohly mít vliv na naši nezávislost, a případných souvisejících opatřeních.

Dále je naší povinností vybrat na základě záležitostí, o nichž jsme informovali osoby pověřené správou a řízením Společnosti, ty, které jsou z hlediska auditu účetní závěrky za běžný rok nejvýznamnější, a které tudíž představují hlavní záležitosti auditu, a tyto záležitosti popsat v naší zprávě. Tato povinnost neplatí, když právní předpisy zakazují zveřejnění takové záležitosti nebo jestliže ve zcela výjimečném případě usoudíme, že bychom o dané záležitosti neměli v naší zprávě informovat, protože lze reálně očekávat, že možné negativní dopady zveřejnění převáží nad přínosem z hlediska veřejného zájmu.

#### **Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy**

V souladu s článkem 10 odst. 2 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 uvádíme v naší zprávě nezávislého auditora následující informace vyžadované nad rámec mezinárodních standardů pro audit:

##### *Určení auditora a délka provádění auditu*

Auditorem Společnosti nás dne 24. června 2019 určila valná hromada Společnosti. Auditorem Společnosti jsme nepřetržitě 7 let.

##### *Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit*

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Společnosti, kterou jsme dne 27. března 2020 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

##### *Poskytování neauditorských služeb*

Prohlašujeme, že nebyly poskytnuty žádné zakázané služby uvedené v čl. 5 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Společnosti a podnikům, které ovládá, jsme kromě povinného auditu neposkytli žádné jiné služby.



**Statutární auditor odpovědný za zakázku**

Ing. Veronika Strolená je statutárním auditorem odpovědným za audit účetní závěrky společnosti Trianon Building Prague s.r.o. k 31. prosinci 2019, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze, dne 30. dubna 2020

*KPMG Česká republika Audit*  
KPMG Česká republika Audit, s.r.o.  
Evidenční číslo 71

*Veronika Strolená*  
Ing. Veronika Strolená  
Partner  
Evidenční číslo 2195

## 6. ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. 12. 2019

### VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI

<i>Za rok končící 31. prosincem</i>	<b>Příloha</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<i>V tis. Kč</i>			
<b>Aktiva</b>			
<b>Dlouhodobá aktiva</b>		<b>1 786 000</b>	<b>1 779 000</b>
Investiční majetek	7.1	1 786 000	1 779 000
<b>Krátkodobá aktiva</b>		<b>285 116</b>	<b>205 955</b>
Pohledávky z obchodních vztahů	7.2	352	350
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	7.3	283 766	204 326
Časové rozlišení aktiv	7.4	41	826
Ostatní aktiva	7.5	957	453
<b>Aktiva celkem</b>		<b>2 071 116</b>	<b>1 984 955</b>

VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI – POKRAČOVÁNÍ

Za rok končící 31. prosincem	Příloha	31.12.2019	31.12.2018
V tis. Kč			
Základní kapitál	7.6	150 000	150 000
Zákonný rezervní fond	7.7	2 367	2 367
Nerozdělený zisk	7.8	1 061 660	979 673
<b>Vlastní kapitál celkem</b>		<b>1 214 027</b>	<b>1 132 040</b>
<b>Závazky</b>			
<b>Dlouhodobé závazky</b>			
Ostatní dlouhodobé závazky	7.9	35 428	35 867
Vydané dluhopisy	7.10	598 361	600 198
Odložený daňový závazek	7.12	201 963	195 952
<b>Krátkodobé závazky</b>			
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	7.11	2 791	3 665
Závazek ze splatné daně	7.12	3 110	1 407
Ostatní pasiva	7.13	15 436	15 826
<b>Závazky celkem</b>		<b>857 089</b>	<b>852 915</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>		<b>2 071 116</b>	<b>1 984 955</b>

VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ

Za rok končící 31. prosincem			
V tis. Kč	Příloha	2019	2018
Výnosy z pronájmu	8.1	116 844	113 008
Výnosy z provozních nákladů přefakturovaných nájemníkům	8.1	21 588	22 355
Provozní náklady	8.2	-22 898	-23 377
<b>Čistý provozní výsledek hospodaření</b>		<b>115 534</b>	<b>111 986</b>
Ostatní provozní náklady	8.3	-339	-179
Kurzové zisky / ztráty	8.8	-736	380
Nepřímé náklady	8.4	-1 485	-2 063
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>		<b>112 974</b>	<b>110 124</b>
Vyřazení investičního majetku	7.1	-136	0
Přecenění investičního majetku	7.1	7 136	-21 637
<b>Provozní výsledek hospodaření po přecenění (EBIT)</b>		<b>119 974</b>	<b>88 487</b>
Úrokové výnosy vypočtené pomocí efektivní úrokové míry	8.5	2 011	1 847
Ostatní finanční výnosy	8.6	0	85
Úrokové náklady	8.7	-20 188	-28 548
Ostatní finanční náklady	8.8	-578	-577
<b>Finanční výsledek hospodaření</b>		<b>-18 755</b>	<b>-27 193</b>
<b>Výsledek hospodaření před zdaněním (EBT)</b>		<b>101 219</b>	<b>61 294</b>
Daň z příjmů	8.10	-19 232	-11 646
<b>Výsledek hospodaření za účetní období</b>		<b>81 987</b>	<b>49 648</b>
<b>Ostatní úplný výsledek hospodaření za účetní období</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Úplný výsledek hospodaření za účetní období</b>		<b>81 987</b>	<b>49 648</b>

VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

Za rok končící 31. prosincem

v tis. Kč

	Příloha	2019	2018
<b>Přehled o peněžních tocích z provozní činnosti</b>			
Výsledek hospodaření před zdaněním		101 219	61 294
Úpravy výsledku hospodaření před zdaněním:			
(Zisky) / ztráty z přecenění investičního majetku	7.1	- 7 136	21 637
Úrokové výnosy	8.5	- 2 011	- 1 847
Úrokové náklady	8.7	20 188	26 588
Ostatní nepeněžní toky		-290	1 529
Úpravy o změny pracovního kapitálu:			
Snížení/Zvýšení pohledávek z obchodních vztahů, ostatních pohledávek a časového rozlišení	7.2, 7.4, 7.5	279	2 254
Snížení/Zvýšení závazků z obchodních vztahů, ostatních závazků a časového rozlišení	7.9, 7.11, 7.13	- 1 263	-1 391
Zaplacená daň z příjmů	7.12	-11 519	-9 505
<b>Čistý peněžní tok z/(použitý v) provozní činnosti</b>		<b>99 467</b>	<b>100 559</b>
<b>Přehled o peněžních tocích z investiční činnosti</b>			
Akvizice investičního majetku	7.1	-	-637
<b>Čistý peněžní tok z/(použitý v) investiční činnosti</b>		<b>-</b>	<b>-637</b>
<b>Přehled o peněžních tocích z finanční činnosti</b>			
Splacení vydaných dluhopisů	7.10	-	-849 000
Emise vydaných dluhopisů	7.10	-	600 000
Přijaté úroky	8.5	2 011	1 847
Uhrazené úroky	8.7	-22 038	-25 164
<b>Čistý peněžní tok z / (použitý ve) finanční činnosti</b>		<b>-20 027</b>	<b>-272 317</b>
<b>Čistý (úbytek) / přírůstek peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů</b>		<b>79 440</b>	<b>-172 395</b>
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty k 1. lednu	7.3	204 326	376 721
<b>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty k 31. prosinci</b>		<b>283 766</b>	<b>204 326</b>

VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU

<i>V tis. Kč</i>	Základní kapitál	Rezervní fond	Nerozdělený zisk	Vlastní kapitál celkem
<b>Počáteční zůstatek k 1. lednu 2018</b>	<b>150 000</b>	<b>2 367</b>	<b>930 025</b>	<b>1 082 392</b>
Výsledek hospodaření po zdanění	0	0	49 648	<b>49 648</b>
<b>Konečný zůstatek k 31. prosinci 2018</b>	<b>150 000</b>	<b>2 367</b>	<b>979 673</b>	<b>1 132 040</b>
<b>Počáteční zůstatek k 1. lednu 2019</b>	<b>150 000</b>	<b>2 367</b>	<b>979 673</b>	<b>1 132 040</b>
Výsledek hospodaření po zdanění	0	0	81 987	<b>81 987</b>
<b>Konečný zůstatek k 31. prosinci 2019</b>	<b>150 000</b>	<b>2 367</b>	<b>1 061 660</b>	<b>1 214 027</b>



PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

1. CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI

**1.1. Popis účetní jednotky**

Společnost:	Trianon Building Prague s.r.o. (dále jen „Společnost“)
IČ:	265 04 006
Datum založení:	Společenská smlouva byla podepsána dne 17. prosince 2001
Datum vzniku:	Společnost byla zapsána do obchodního rejstříku dne 9. ledna 2002
Sídlo společnosti:	Antala Staška 2027/79, Praha 4 – Krč, 140 00
Právní forma:	společnost s ručením omezeným
Předmět činnosti:	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Spisová značka:	C 86315 vedená u Městského soudu v Praze
Země působnosti:	Česká republika
Účetní období:	1. ledna 2019– 31. prosince 2019

**1.2. Založení a vznik společnosti**

Společnost byla založena dne 17. prosince 2001 společenskou smlouvou. Zápis do obchodního rejstříku proběhl dne 9. ledna 2002.

**1.3. Členové statutárních orgánů v průběhu účetního období**

Jméno	Funkce	Od (datum)	Do (datum)
Filip Kubricht	jednatel	1. 1. 2019	31. 12. 2019
Tomáš Jandík	jednatel	1. 1. 2019	31. 12. 2019
Jaromír Kohout	jednatel	1. 1. 2019	31. 12. 2019

Ke dni 31. prosince 2019 jednatel Filip Kubricht rezignoval na funkci jednatele společnosti. Od 1. ledna 2020 byl do funkce jednatele Společnosti zvolen Miloš Novák.

**1.4. Zaměstnanci**

Společnost nemá žádné zaměstnance. Veškeré činnosti Společnosti jsou zajišťovány dodavatelsky.

**1.5. Vlastnická struktura**

Vlastnická struktura Společnosti k 31. prosinci 2019 je následující:

Společník	Podíl na základním kapitálu		Vztah ke společnosti
	31.12.2019	31.12.2018	
REICO investiční společnost České spořitelny, a.s. jednající na účet ČS nemovitostního fondu, otevřeného podílového fondu REICO, investiční společnosti České spořitelny, a.s.	100%	100%	Mateřská společnost
<b>Celkem</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	

## 2. ÚČETNÍ ZÁSADY

Individuální účetní závěrka Společnosti byla sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií („IFRS“). IFRS jsou povinně platné pro všechny účetní jednotky, které jsou emitentem cenných papírů registrovaných na regulovaném trhu cenných papírů. Společnost v roce 2018 znovu vydala dluhopisy, které jsou registrované na Burze cenných papírů Praha. Z tohoto důvodu je Společnost povinna sestavovat účetní závěrku dle IFRS.

Dne 3. září 2014 bylo dle § 12 zákona č. 90/2012 Sb. přijato rozhodnutí o podřízení Společnosti zákonu č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích – dále též jen „ZOK“) jako celku postupem dle §777 odst. 5 ZOK a na základě toho rozhoduje o změně zakladatelské listiny.

Účetní výkazy jsou prezentovány v tisících korunách českých (zaokrouhleny podle obecně platných metod).

## 3. ÚČETNÍ POSTUPY A METODY

### Obchodní transakce v cizí měně

Funkční měnou společnosti je česká koruna (Kč). Společnost účtuje o transakcích v cizí měně kurzem dne dané transakce. Výsledné kurzové zisky a ztráty jsou vykázány ve výsledku hospodaření daného účetního období.

### Investiční majetek – klasifikace

Položka „Investiční majetek“ obsahuje nemovitosti za účelem investice a nemovitosti ve výstavbě, které nejsou drženy ani za účelem užití pro vlastní potřeby ani za účelem prodeje v rámci běžného obchodního styku, ale za účelem generování výnosů z pronájmu a zvýšení hodnoty majetku.

### Investiční majetek – ocenění

Veškerý investiční majetek je oceněn znaleckým posudkem na základě modelu reálné hodnoty stanovené jako jedna z možností podle IAS 40. Na základě tohoto modelu je investiční majetek oceněn v reálné hodnotě platné k rozvahovému dni. Rozdíly vzniklé z rozdílu mezi účetní hodnotou a účetní hodnotou před přeceněním (tj. reálná hodnota předchozího období plus následné/dodatečné pořízení nemovitosti) jsou uvedeny ve výkazu o úplném výsledku hospodaření v položce "Přecenění investičního majetku".

### Určení reálné hodnoty

Příslušná reálná hodnota investičního majetku je stanovena, pokud není hodnota označena ve vazbě na dohodu o koupi dle závazných kupních smluv, za použití vykázané oceňovací metody (úroveň 3 hierarchie reálné hodnoty). Ocenění je provedeno nezávislými znalci pro nemovitosti v souladu s §265 a násl. zákona č. 240/2013 Sb. o investičních společnostech a investičních fondech v platném znění.

### Pohledávky a ostatní finanční aktiva

Pohledávky z obchodních vztahů za poskytnuté služby, ostatní pohledávky a ostatní finanční aktiva jsou oceněny prvotně v reálné hodnotě a následně v amortizované hodnotě za použití metody efektivní úrokové míry upravené o snížení hodnoty.

#### **Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty**

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty zahrnují hotovost a depozita u bank splatná do tří měsíců. Bankovní zůstatky s likviditou delší než 3 měsíce jsou vykázány jako pohledávky a ostatní aktiva.

#### **Úrokové náklady**

Úrokové náklady jsou nákladem období, s nímž časově a věcně souvisí. Úrokové náklady zahrnují úroky a ostatní náklady, které vznikly v souvislosti se zapůjčením finančních prostředků.

#### **Ostatní finanční závazky**

Ostatní finanční závazky, jako závazky vůči obchodním věřitelům, jsou prvotně oceněny v reálné hodnotě, a následně v zůstatkové pořizovací ceně.

#### **Úročené závazky a vydané dluhopisy**

Všechny půjčky jsou prvotně vykázány v reálné hodnotě snížené o přímo přiřaditelné transakční náklady. Po prvotním vykázání jsou půjčky oceněny v amortizované hodnotě za použití metody efektivní úrokové míry.

#### **Snížení hodnoty aktiv**

V souladu s IAS 36 provádí Společnost testování na snížení hodnoty v okamžiku, kdy existují náznaky snížení hodnoty aktiva. Společnost stanovuje zpětně získatelnou částku, která je stanovena jako částka větší z reálné hodnoty snížené o náklady na prodej (čistá realizovatelná hodnota) a hodnoty z užívání. Pokud účetní hodnota aktiva převyšuje zpětně získatelnou částku, rozdíl je vykázán jako snížení hodnoty. Pokud existují náznaky, že důvody pro snížení hodnoty již nepřetrvávají nebo se snížily, snížení hodnoty bude zrušeno na úroveň účetní hodnoty příslušného aktiva.

#### **Rezervy a podmíněné závazky**

Rezervy jsou vykázány v případě, že Společnost eviduje právní nebo současný závazek vůči třetím osobám, který je důsledkem minulých událostí, a jejíž vypořádání způsobí odtok prostředků Společnosti. Takové rezervy jsou uvedeny v hodnotě, která je stanovena nejlepším možným odhadem v okamžiku, kdy je účetní závěrka sestavována. Pokud se současná hodnota rezervy, stanovená na základě převládajících tržních úrokových sazeb, podstatně liší od nominální hodnoty, závazek je uveden v současné hodnotě.

#### **Daně**

Daň z příjmů právnických osob za účetní období je vypočtena ze základu daně za použití daňové sazby přijaté a používané v České republice. Daňové pohledávky a závazky jsou oceněny ve výši, která je očekávána, že bude přijata nebo zaplacená příslušnému finančnímu úřadu.

#### **Odložené daně**

Odložené daně jsou vykázány ke všem dočasným rozdílům mezi daňovou zůstatkovou cenou aktiv a závazků a jejich účetní hodnotou uvedenou v účetní závěrce. Odložená daňová pohledávka je vykázána pouze do té míry, kdy je pravděpodobné, že bude aktivum využíváno.

Odložená daň je vypočtena na základě přijaté daňové sazby, o které se předpokládá, že bude použita pro rok, v němž bude daná pohledávka nebo závazek vypořádán.

#### **Rozpoznání výnosů**

Výnosy z pronájmu jsou vykázány lineárně po dobu pronájmu. Smluvní pobídky, jako jsou jednorázové poplatky, nejsou aplikovány. Ostatní smluvní pobídky jako je „rent-free“ nebo snížené nájemné po určité období jsou aplikovány pro některé nájemníky v souladu s nájemními smlouvami.

#### **Výnosy z provozních nákladů**

Výnosy z provozních nákladů přefakturovaných nájemníkům tvoří dohadná položka na vyúčtování služeb spojených s nájmem. Finální vyúčtování proběhne na základě řádné kalkulace nákladů na začátku následujícího účetního období. Společnost vykazuje tyto výnosy odděleně od příslušných nákladů.

### Úsudky a dohady

Při sestavování účetní závěrky provádí vedení společnosti úsudky a dohady. Tyto úsudky a dohady mají vliv na vykázání a hodnotu aktiv, závazků, výnosů, nákladů a informací uvedených v příloze.

Úsudky a dohady reálné hodnoty investičního majetku s sebou nesou riziko, že mohou vést k významným úpravám v jeho hodnotě. Reálná hodnota investičního majetku je stanovena na základě kvalifikovaného odhadu určeného nezávislým znalcem. Kvalifikované odhady jsou stanoveny na základě modelu diskontovaných peněžních toků. Příprava tohoto odhadu zahrnuje využití předpokladů, jako jsou výnosová míra (k 31.12.2019: 5,25 %, k 31.12.2018: 5,50 %) a odhadovaná budoucí výše nájmu za rok (tzv. Estimated Rental Value (ERV) (k 31.12.2019: 107 829 tis. Kč, k 31.12.2018: 107 342 tis. Kč) . Změna v těchto předpokladech může vést ke zvýšení nebo snížení hodnoty investičního majetku.

### Přijaté IFRS standardy a interpretace, které dosud nenabývaly účinnosti

Následující IFRS standardy nebo změny IFRS standardů a interpretací byly přijaty EU (s výjimkami uvedenými níže) k rozvahovému dni, ale dosud nenabývaly účinnosti a proto nejsou aplikovány:

Standard/Interpretace [IAS8.31 (a), 8.31(c)]	Povaha blížící se změny v účetních pravidlech [IAS 8.31 (b)]	Eventuální dopad na účetní výkazy [IAS 8.30 (b); 31 (e)]
<p><b>IAS 1: Sestavování a zveřejňování účetní závěrky, IAS 8: Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby</b></p> <p>(Účinná pro roční období začínající dne 1. ledna 2020 nebo později)</p> <p>Tato novelizace není dosud schválena EU.</p>	<p>Novelizace objasňuje a upravuje definici pojmu „významný“ a poskytuje vodítko za účelem sjednocení používání tohoto pojmu napříč standardy IFRS.</p>	<p>Účetní jednotka očekává, že tento nový standard nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku.</p>
<p><b>IFRS 9, IAS 39: Finanční nástroje, IFRS 7: Finanční nástroje: Zveřejňování</b></p> <p>(Účinná pro roční období začínající dne 1. ledna 2020 nebo později)</p>	<p>Tato novelizace je povinná a týká se všech zajišťovacích vztahů přímo ovlivněných nejistotou spojenou s reformou IBOR. Tato novelizace poskytuje přechodnou úlevu při uplatňování některých konkrétních požadavků zajišťovacího účetnictví na zajišťovací vztahy. Vyplývá z ní, že reforma IBOR by neměla obecně vést k ukončení zajišťovacího účetnictví. Hlavní úlevy umožněné touto novelizací se týkají:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• požadavku na „vysokou pravděpodobnost“</li> <li>• rizikových složek</li> <li>• prospektivních posouzení</li> <li>• retrospektivního testu účinnosti (v případě IAS 39)</li> <li>• recyklace oceňovacího rozdílu ze zajištění peněžních toků</li> </ul>	<p>Účetní jednotka očekává, že tento nový standard nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku.</p>

Standard/Interpretace [IAS8.31 (a), 8.31(c)]	Povaha blížící se změny v účetních pravidlech [IAS 8.31 (b)]	Eventuální dopad na účetní výkazy [IAS 8.30 (b); 31 (e)]
	Tato novelizace dále požaduje, aby společnosti předkládaly investorům dodatečné informace o svých zajišťovacích vztazích, které jsou přímo ovlivněny touto nejistotou.	
<p><b>IFRS 10 a IAS 28: Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem</b></p> <p>(Evropská komise rozhodla o odložení schválení na neurčito.)</p>	<p>Tato novelizace objasňuje, že v případě transakce týkající se přidruženého či společného podniku závisí rozsah vykázání zisku nebo ztráty na tom, zda prodaná či vložená aktiva představují podnik, přičemž:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• zisk nebo ztráta se vykážou v plném rozsahu, pokud se transakce mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem týká převodu aktiva nebo aktiv, která představují podnik (bez ohledu na to, zda je obsažen v dceřiné společnosti), kdežto</li> <li>• zisk nebo ztráta se vykážou v částečném rozsahu, pokud se transakce mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem týká aktiv, která nepředstavují podnik (i v případě, že daná aktiva jsou obsažena v dceřiné společnosti).</li> </ul>	Účetní jednotka očekává, že tato novelizace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku, neboť účetní jednotka nemá žádné dceřiné, přidružené ani společné podniky.
<p><b>IFRS 17: Pojistné smlouvy</b></p> <p>(Účinný pro roční období začínající 1. ledna 2021 nebo později; použije se prospektivně. Dřívější použití je povoleno.)</p> <p>Toto ustanovení není dosud schváleno EU.</p>	<p>IFRS 17 nahrazuje IFRS 4, jenž byl zaveden jako prozatímní standard v roce 2004. Standard IFRS 4 společně povoloval nadále účtovat o pojistných smlouvách dle národních účetních standardů, v důsledku čehož bylo uplatňováno mnoho různých přístupů.</p> <p>Problémy týkající se srovnání, způsobené standardem IFRS 4, řeší IFRS 17 tak, že vyžaduje, aby o všech pojistných smlouvách bylo účtováno jednotně, z čehož budou mít prospěch investoři i pojišťovny. Pojistné závazky budou účtovány v běžných, nikoliv historických cenách.</p>	Účetní jednotka očekává, že tento nový standard nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na prezentaci účetní závěrky, neboť účetní jednotka nepůsobí v pojistném sektoru.
<p><b>IFRS 3: Podnikové kombinace</b></p> <p>(Účinná pro roční období začínající dne 1. ledna 2020)</p>	Novelizace zúžila a objasnila vymezení podniku. Rovněž povoluje zjednodušené posouzení toho, zda nabytý soubor činností a aktiv představuje spíše skupinu aktiv než	Účetní jednotka očekává, že tato novelizace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku.

Standard/Interpretace [IAS 8.31 (a), 8.31(c)]	Povaha blížící se změny v účetních pravidlech [IAS 8.31 (b)]	Eventuální dopad na účetní výkazy [IAS 8.30 (b); 31 (e)]
<p>nebo později)</p> <p>Tato novelizace není dosud schválena EU.</p>	<p>podnik.</p>	
<p><b>Změna IAS 1: Zveřejňování a sestavování účetní závěrky: Klasifikace závazků na krátkodobé nebo dlouhodobé</b></p> <p>(Účinné pro roční účetní období začínající dne 1. ledna 2022 nebo později a bude aplikováno retrospektivně. Dřívější aplikace je povolena.)</p> <p>Tento dodatek není dosud schválen EU.</p>	<p>Změna IAS 1 vydaná IASB dne 23. ledna 2020 související s klasifikací závazků na krátkodobé nebo dlouhodobé ovlivňuje pouze vykazování závazků ve výkazu o finanční pozici – nikoliv jejich výši nebo načasování vykazání jakéhokoliv aktiva, závazku, výnosu nebo nákladu nebo informace, které účetní jednotky o nich zveřejňují. Daná změna:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• vysvětluje, že klasifikace závazků na krátkodobé nebo dlouhodobé by měla být na základě práv, které existují na konci účetního období and přizpůsobuje znění ve všech dotčených odstavcích, které odkazují na “právo” odložit vypořádání o nejméně 12 měsíců and zpřesňuje, že pouze práva, která existují ke konci účetního období by měla ovlivňovat klasifikaci závazků</li> <li>• vysvětluje, že klasifikace není ovlivněna očekáváním, o tom, zda účetní jednotka využije své právo odložit vypořádání závazku;</li> <li>• zpřesňuje, že vypořádání znamená převod peněžních prostředků, majetkových nástrojů, ostatních aktiv nebo služeb protistraně.</li> </ul>	<p>Účetní jednotka očekává, že tato změna nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku.</p>

#### 4. INVESTIČNÍ CÍL A INVESTIČNÍ POLITIKA

Cílem Společnosti je dosahovat v dlouhodobém horizontu zhodnocení obhospodařovaného majetku, investováním do likvidních aktiv s nižším rizikem, kterými jsou zejména vklady u bank, nástroje peněžního trhu a dluhopisy.

Výnosy z investic bude Společnost reinvestovat v souladu s investičními cíli.

O prodeji investičního majetku Společnost neuvažuje. Náklady související s případným prodejem investičního majetku by byly nevýznamné (přibližně ve výši 3 000 tis. Kč).

#### 5. ZÁSADY HOSPODAŘENÍ S MAJETKEM SPOLEČNOSTI

Majetek a závazky z investiční činnosti Společnosti se oceňují reálnou hodnotou. Způsob stanovení reálné hodnoty majetku a závazků Společnosti upravuje standard IFRS 13.

Reálná hodnota vyjadřuje hodnotu, jež by byla zaplácena při prodeji aktiva nebo zaplácena za přenesení závazku v řádné transakci mezi účastníky trhu k datu ocenění.

Nemovitosti v majetku Společnosti jsou oceňovány v souladu se zákonem dvakrát ročně, v roce 2019 byly oceněny k 31. březnu a k 30. září. Hodnota k 30. září 2019 je použita pro přecenění k 31. prosinci 2019.

Účetní závěrka Společnosti podléhá schválení valné hromady v souladu se společenskou smlouvou. Účetní závěrka podléhá povinnému auditu.

#### 6. INFORMACE O RIZICÍCH, RIZIKOVÝ PROFIL

##### Úvěrové riziko

Úvěrové riziko je riziko, že emitent nebo protistrana nesplní závazek a v důsledku toho vznikne Společnosti finanční ztráta. Úvěrové riziko by mělo být založeno především na neschopnosti subjektů plnit svoje závazky vůči Společnosti.

Společnost minimalizuje tato rizika zejména prověřováním emitentů, stanovováním limitů množství pohledávek splatných od jednotlivých dlužníků a odběratelů a pomocí vhodných smluvních opatření.

Maximální úvěrové riziko představují údaje uvedené v aktivech v rozvaze.

Následující tabulka ukazuje vystavení Společnosti vůči úvěrovému riziku:

Úvěrové riziko	Pohledávky z obchodních vztahů		Peněžní prostředky a ekvivalenty	
	2019	2018	2019	2018
Do splatnosti, bez opravných položek	352	350	283 766	204 326
Po lhůtě splatnosti bez opravných položek	0	0	0	0
<b>Celkem</b>	<b>352</b>	<b>350</b>	<b>283 766</b>	<b>204 326</b>

Společnost pro výše uvedené finanční aktiva vyhodnocuje úvěrové riziko dle účetního standardu IFRS 9: Finanční nástroje a odhaduje výši očekávaných úvěrových ztrát (Expected Credit Losses / ECL). K 31.12.2019 Společnost nezaúčtovala opravné položky ve výši ECL z důvodu jejich nevýznamnosti.

### Riziko likvidity

Riziko likvidity představuje riziko, že nebudou finanční závazky vyrovnány v okamžiku jejich splatnosti. Důležitým aspektem řízení rizika likvidity je zajištění potřebných peněžních prostředků k vypořádání závazků Společnosti v okamžiku, kdy se stanou splatnými. Společnost udržuje peněžní prostředky a likvidní depozita na potřebné úrovni pravidelným sledováním očekávaných a reálných příjmů a výdajů. Dodatečně udržuje Společnost hotovost a likvidní depozita pro případ nečekaných požadavků.

Následující tabulka ukazuje budoucí smluvní nediskontované toky z finančních závazků:

Riziko likvidity	Do 1 roku		1 - 5 let		Nad 5 let		Celkem	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Vydané dluhopisy	19 638	19 638	658 914	678 553	0	0	678 552	698 191
Ostatní dlouhodobé závazky	0	0	35 415	35 854	13	13	35 428	35 867
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	2 791	3 665	0	0	0	0	2 791	3 665
Ostatní pasiva	15 436	15 826	0	0	0	0	15 436	15 827
<b>Celkem</b>	<b>37 865</b>	<b>39 129</b>	<b>694 329</b>	<b>714 407</b>	<b>13</b>	<b>13</b>	<b>732 207</b>	<b>735 549</b>

### Měnové riziko

Měnové riziko je podskupina tržního rizika, kdy hodnota aktiv a závazků je denominována v cizí měně a může být ovlivněna změnami ve směnných kurzech.

Příjmy z pronájmu Společnosti jsou denominovány v EUR. Vydané dluhopisy, tok z poplatků za služby spojené s pronájmem (service charges) a relevantní náklady ke službám jsou denominovány v Kč. Náklady Společnosti jsou hrazeny částečně v Kč a částečně v EUR.

Společnost eliminuje měnové riziko zejména uzavřením dodatku k nájemní smlouvě s majoritním nájemníkem, ve kterém stanovila pevný kurz Kč vůči EUR pro fakturaci nájemného.

Následující tabulka vyjadřuje vystavení Společnosti vůči měnovému riziku:

Měnové riziko (v tis. Kč)	Aktiva		Pasiva		Čistá expozice	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
EUR	95 400	92 080	35 415	35 866	59 985	56 214
<b>Celkem</b>	<b>95 400</b>	<b>92 080</b>	<b>35 415</b>	<b>35 866</b>	<b>59 985</b>	<b>56 214</b>



Následující tabulka ukazuje případný dopad na výkaz o úplném výsledku hospodaření a vlastní kapitál v závislosti na případném posílení EUR o 5 %, resp. oslabení EUR o 5 % vůči CZK k 31.12.2019, resp. k 31.12.2018:

	Čistá expozice (v tis. Kč)		Apreciace CZK vůči EUR o 5%.		Depreciace CZK vůči EUR o 5%.	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Čistá expozice	59 985	56 214	56 986	53 419	62 984	59 009
<b>Celkem</b>	<b>59 985</b>	<b>56 214</b>	<b>56 986</b>	<b>53 419</b>	<b>62 984</b>	<b>59 009</b>

### Tržní riziko a rizikový profil Společnosti

Hodnota investice může klesat i stoupat a není zaručena návratnost původně investované částky. Vzhledem k možným nepředvídatelným výkyvům na finančních trzích a trzích nemovitostí nemůže Společnost zaručit dosažení stanovených cílů. Předchozí výkonnost Společnosti nezaručuje stejnou výkonnost v budoucím období.

Riziko nestálé aktuální hodnoty cenného papíru vydaného Společností v důsledku složení majetku nebo způsobu obhospodařování majetku Společnosti - V případě kolísání trhu nemovitostí a jiných likvidních aktiv může dojít i ke kolísání hodnoty Společnosti.

Tržní riziko vyplývající z vlivu změn vývoje celkového trhu na ceny a hodnoty jednotlivých druhů majetku Společnosti - Vývoj směnných kursů, úrokových sazeb, popř. dalších tržních indikátorů, má vždy vliv na hodnotu aktiv obecně. Míra tohoto vlivu závisí na expozici majetku Společnosti vůči těmto rizikům (např. platba nájemného v Eurech, změna tržní hodnoty dluhopisu při změně úrokové sazby apod.).

Riziko vypořádání - Toto riziko je představováno zejména selháním protistrany v okamžiku vypořádání transakce. Tato rizika jsou minimalizována zejména výběrem kredibilních protistran, vypořádáváním transakcí s investičními instrumenty v rámci spolehlivých vypořádacích systémů a v případě transakcí s nemovitostními aktivy ošetřením kvalitními právními instituty.

Měnové riziko spočívající v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu - Měnové riziko je podmnožinou rizik tržních, která jsou popsána výše.

Riziko koncentrace – Vzhledem k tomu, že významná část tržeb Společnosti je generována od jednoho majoritního nájemce a veškerý majetek je užíván stejným způsobem (pronájem investičního majetku), je Společnost vystavena riziku koncentrace. Riziko je snižováno s ohledem na skutečnost, že aktivem Společnosti je pouze budova v dobře udržovaném stavu ve velmi dobré lokaci.

Rizika spojená se stavebními vadami - Nemovitosti mohou být dotčeny stavebními vadami, které mohou být např. vadami skrytými nebo vadami, které vyvstanou až po delším časovém období. Toto riziko lze snížit zajištěním kvalitního stavebního dozoru a smluvní odpovědností za vady. Důsledkem těchto vad může být snížení hodnoty nemovitosti a zvýšené náklady na opravy apod.

Rizika spojená s vadami věcí movitých - Věci movité mohou být postiženy vadami, a to např. vadami skrytými nebo vadami, které vyvstanou až po delším časovém období. V případě vady věci movité, která je součástí souboru generujícího pravidelný zisk, může dojít k narušení výkonnosti celého souboru věcí movitých. Toto riziko lze snížit smluvní odpovědností za vady a zajištěním kvalitního záručního a pozáručního servisu. Důsledkem těchto vad může být snížení hodnoty věcí movitých a jejich souborů a zvýšené náklady na opravy apod.

### Rizika spojená s vydáním dluhopisů a pronájemem nemovitosti

Závislost Společnosti na pronájmu nemovitostí – Společnost podniká výhradně v oblasti pronájmu nemovitostí a její hospodářské výsledky jsou závislé na trvajícím existenci nájemců ochotných a schopných hradit nájem za pronájem

budovy (či její části). Pokud by došlo k ukončení nájemních smluv (jejich uplynutím či jinak) nebo k významné ztrátě nájemců, mohla by tato skutečnost negativně ovlivnit hospodářskou a finanční situaci Společnosti. Toto platí zejména ve vztahu k České spořitelně, a.s., se sídlem Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1171, IČ 45244782, která je hlavním nájemcem budovy.

Závislost Společnosti na platbách nájemného - Společnost je závislá na včasném a řádném placení nájemného a dalších plateb ze strany nájemců. Budoucí výnosy Společnosti závisí do značné míry na době zbývajících do ukončení nájemních smluv s nájemci a na solventnosti nájemců. Pokud by došlo k neplnění závazků nájemců (současných nebo budoucích) vůči Společnosti, mohla by mít tato skutečnost negativní vliv na schopnost Společnosti dostát svým závazkům z dluhopisů.

Riziko ukončení nájemní smlouvy - Nájemní smlouvy uzavírané mezi Společností a jednotlivými nájemci obsahují řadu ustanovení pro případ porušení smlouvy a některé nájemní smlouvy uzavírané mezi Společností a jednotlivými nájemci mohou obsahovat ustanovení o jejich předčasném ukončení. Případné předčasné ukončení smlouvy ze strany nájemce nebo většího počtu nájemců by mohlo mít podstatný dopad na hospodářské výsledky Společnosti. To by platilo zejména v případě výpovědi ze strany České spořitelny, a.s., která je dominantním nájemcem nemovitosti. Riziko předčasného ukončení nájemní smlouvy ze strany současných či budoucích nájemců představuje riziko, že Společnost (jako pronajímatel) nebude v případě předčasného ukončení nájemní smlouvy schopna okamžitě nalézt jiného nájemce ochotného uzavřít nájemní smlouvu za srovnatelných podmínek, což by mohlo negativně ovlivnit podnikání Společnosti, její hospodářské výsledky a finanční situaci.

Riziko koncentrace příjmů z nájemních smluv - Česká spořitelna, a.s. je dominantním nájemcem nemovitostí, který si k datu vydání prospektu dluhopisů (20. prosince 2018) celkově pronajímal přibližně 96,23% plochy nemovitostí. Společnost je tedy vysoce závislá na příjmech od tohoto nájemce a je vystavena zvýšeným rizikům na straně České spořitelny, a.s., jako nájemce, a riziku předčasného ukončení nájemní smlouvy ze strany České spořitelny, a.s. Tato skutečnost by mohla mít negativní vliv na schopnost Společnosti dostát svým závazkům z dluhopisů. Doba trvání nájmu je v souladu s platnou nájemní smlouvou stanovena na dobu určitou do února 2021.

## 7. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K VÝKAZU O FINANČNÍ POZICI

### 7.1. Investiční majetek

Investiční majetek představuje multifunkční budova Trianon s převládajícími kancelářskými prostory v ulici Budějovická na Praze 4. Celková pronajímatelná plocha nemovitosti činí 20 802 m<sup>2</sup>. Míra obsazenosti nemovitosti je 100 %.

Reálná hodnota investičního majetku je každoročně stanovena na základě ocenění nezávislými znalci pro oceňování nemovitostí. Ocenění jsou založena na metodě diskontovaných peněžních toků.

Průběh vývoje reálné hodnoty investičního majetku je uveden níže:

Investiční majetek	Celkem
<b>Stav k 1. lednu 2018</b>	<b>1 800 000</b>
Pořízení investičního majetku	637
Přecenění	- 21 637
<b>Stav k 31. prosinci 2018</b>	<b>1 779 000</b>
Vyřazení investičního majetku	- 136
Přecenění	7 136
<b>Stav k 31. prosinci 2019</b>	<b>1 786 000</b>

Investiční nemovitost je k 31. prosinci 2019 zatížena zástavním právem ve prospěch společnosti Česká spořitelna, a.s.

#### Citlivostní analýza

Nemovitost Trianon ve vlastnictví Trianon Building Prague s.r.o. je oceňována dvakrát ročně reálnou tržní hodnotou externími znalci. Hodnota stanovená těmito experty je silně závislá na výchozích předpokladech. Změna v těchto předpokladech proto může vést k výkyvům v hodnotě nemovitosti.

Následující tabulka ilustruje citlivost hodnoty nemovitosti na změny v odhadované budoucí výši nájmu za rok (tzv. Estimated Rental Value (ERV)) a ve výnosové míře (yield).

Při konstantní výnosové míře a zvýšení ERV o 2,5% resp. 5,0% dojde ke zvýšení hodnoty nemovitosti o 44 650 tis. Kč resp. 89 300 tis. Kč. Naopak při poklesu ERV by došlo ke shodnému poklesu hodnoty aktiv.

V případě zvýšení výnosové míry (yieldu) o 0,25% resp. 0,50% a setrvání konstantního ERV dojde k poklesu hodnoty nemovitosti o 71 015 tis. Kč resp. 136 598 tis. Kč. Snížení výnosové míry (yieldu) by mělo opačný efekt a to s v souladu s vyšší hodnotou aktiv.

Dopady na reálnou hodnotu investičního majetku z důvodu různých kombinací změn v odhadované budoucí výši nájmu za rok (tzv. Estimated Rental Value (ERV)) a ve výnosové míře (yield) jsou uvedeny v následující tabulce.

	ERV	102 437	ERV	105 133	ERV	107 829	ERV	110 524	ERV	113 220
	-5.00 %	(Relativní)	-2.50 %	(Relativní)	0.00 %	(Relativní)	2.50%	(Relativní)	5.00 %	(Relativní)
Výnosová míra (Absolutní)	1 893 000		1 940 000		1 988 000		2 035 000		2 082 000	
-0.50 %										
Výnosová míra (Absolutní)	1 793 000		1 837 000		1 882 000		1 926 000		1 971 000	
-0.25 %										
Výnosová míra (Absolutní)	1 702 000		1 744 000		1 786 000		1 828 000		1 870 000	
0.00 %										
Výnosová míra (Absolutní)	1 619 000		1 659 000		1 699 000		1 739 000		1 779 000	
0.25 %										
Výnosová míra (Absolutní)	1 544 000		1 582 000		1 620 000		1 658 000		1 696 000	
0.50 %										

### 7.2. Pohledávky z obchodních vztahů

Společnost eviduje k 31. prosinci 2019 pohledávky z obchodních vztahů ve výši 352 tis. Kč. K 31. prosinci 2018 Společnost evidovala pohledávky z obchodních vztahů ve výši 350 tis. Kč.

#### Pohledávky z obchodních vztahů podle splatnosti k 31. prosinci

Splatnost	2019		2018	
	Požizovací cena celkem	Úprava ocenění	Požizovací cena celkem	Úprava ocenění
Před splatností	352	0	350	0
1 - 30 dnů po splatnosti	0	0	0	0
31 - 180 dnů po splatnosti	0	0	0	0
<b>Celkem</b>	<b>352</b>	<b>0</b>	<b>350</b>	<b>0</b>

### 7.3. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty zahrnují depozita na bankovních účtech ve výši 283 766 tis. Kč k 31. prosinci 2019, resp. 204 326 tis. Kč k 31. prosinci 2018. Společnost nedrží žádné peněžní prostředky v hotovosti.

#### 7.4. Časové rozlišení aktiv

Časové rozlišení aktiv	31.12.2019	31.12.2018
Náklady příštích období	41	506
Příjmy příštích období	0	320
<b>Celkem</b>	<b>41</b>	<b>826</b>

Náklady příštích období jsou tvořeny zejména provizí za zprostředkování nájemného.

Příjmy příštích období tvořily slevy z nájmu (rent free). Dle uzavřených nájemních smluv bylo nájemné ve vybraných měsících sníženo. Rozdíl mezi plným a sníženým nájemným z těchto měsíců Společnost časově rozlišuje jako příjmy příštích období. Částka příjmů příštích období byla časově rozpouštěna oproti výnosům po dobu nájmu.

#### 7.5. Ostatní aktiva

Ostatní aktiva k 31. prosinci 2019 ve výši 957 tis. Kč (31. prosince 2018: 453 tis. Kč) představují pohledávku za Českou spořitelnou a.s., která jakožto agent pro zajištění dluhopisů zprostředkuje odvod srážkové daně z vyplacených úroků z dluhopisů.

#### 7.6. Základní kapitál

Základní kapitál	31.12.2019	31.12.2018	Nominální hodnota	Splaceno
registrovaný	150 000	150 000	Kč	100%

K 31. prosinci 2019 činil základní kapitál Společnosti zapsaný v obchodním rejstříku celkem 150 000 tis. Kč. Během účetního období nedošlo ke změnám základního kapitálu.

#### 7.7. Rezervní fond

Společnost eviduje rezervní fond k 31. prosinci 2019 ve výši 2 367 tis. Kč (31. prosince 2018: 2 367 tis. Kč).

#### 7.8. Nerozdělený zisk

Společnost eviduje nerozdělený zisk ve výši 1 061 660 tis. Kč k 31. prosinci 2019, resp. 979 673 tis. Kč k 31. prosinci 2018.

### 7.9. Ostatní dlouhodobé závazky

Ostatní dlouhodobé závazky k 31. prosinci 2019 představují přijaté kauce od nájemníků ve výši 35 415 tis. Kč (31. prosince 2018: 35 854 tis. Kč) a zádržné ve výši 13 tis. Kč (31. prosince 2018: 13 tis. Kč).

### 7.10. Vydané dluhopisy

Společnost splatila dne 20. prosince 2018 jmenovitou hodnotu dluhopisů ve výši 849 000 tis. Kč emitovaných dne 20. prosince 2013, s pevnou úrokovou sazbou 2,964 %.

Dne 20. prosince 2018 Společnost zároveň vydala dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě emise 600 000 tis. Kč s pevnou úrokovou sazbou 3,273%. Den výplaty úroku je jednou ročně, a to k 20. prosinci. Tyto dluhopisy jsou zajištěné ve prospěch agenta pro zajištění.

Pokud nedojde k předčasnému splacení dluhopisů nebo k odkoupení dluhopisů Společností a k jejich zániku, bude jmenovitá hodnota dluhopisů splacena jednorázově k 20. prosinci 2023.

Dluhopisy mají podobu zaknihovaného cenného papíru a jsou ve formě na doručitele. Jmenovitá hodnota jednoho dluhopisu je 3 000 tis. Kč. Centrální depozitář cenných papírů, a.s. přidělil dluhopisům kód ISIN CZ0003520678. Agentem pro zajištění je Česká spořitelna, a.s.

Vydané dluhopisy	31.12.2019	31.12.2018
Nominální hodnota dluhopisů	600 000	600 000
Úrok z dluhopisů	546	546
Časové rozlišení nákladů spojených s emisí	-2 185	-348
<b>Celkem</b>	<b>598 361</b>	<b>600 198</b>

Časové rozlišení nákladů spojených s emisí představuje odměnu manažera za emisi a odměnu agenta pro zajištění dluhopisů vydaných 20. prosince 2018. Alikvótní část odměn bude postupně rozpouštěna do nákladů po dobu držení dluhopisů tj. do 20. prosince 2023.

### 7.11. Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky

Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky zahrnují k 31. prosinci 2019 závazky z obchodních vztahů ve výši 2 791 tis. Kč (31. prosince 2018: 3 665 tis. Kč).

**Struktura závazků podle splatnosti**

Struktura podle splatnosti	31.12.2019	31.12.2018
Před datem splatnosti	2 750	3 665
< 30 dní	41	0
<60 dní	0	0
<180 dní	0	0
180 - 360 dní	0	0
<b>Celkem</b>	<b>2 791</b>	<b>3 665</b>

**7.12. Závazek ze splatné daně a odložený daňový závazek**

Daňové závazky	31.12.2019	31.12.2018
Závazek ze splatné daně	3 110	1 407
Odložený daňový závazek	201 963	195 952
<b>Celkem</b>	<b>205 073</b>	<b>197 359</b>

Závazek ze splatné daně k 31. prosinci 2019 ve výši 3 110 tis. Kč (k 31. 12. 2018: 1 407 tis. Kč) představuje odhad splatné daně za rok 2019 ve výši 13 248 tis. Kč (2018: 10 914 tis. Kč) snížený o zaplacené zálohy na daň ve výši 10 138 tis. Kč (31. 12. 2018: 9 507 tis. Kč).

Dočasné rozdíly mezi hodnotami v účetní závěrce sestavené podle IFRS a odpovídajícími hodnotami pro daňové účely měly následující vliv na odloženou daň uvedenou ve výkazu o finanční pozici.

Přehled odložené daně	31.12.2019		31.12.2018	
	Pohledávka	Závazek	Pohledávka	Závazek
Investiční majetek	0	201 963	0	195 952
<b>Odložený daňový závazek / pohledávka</b>	<b>0</b>	<b>201 963</b>	<b>0</b>	<b>195 952</b>

**7.13. Ostatní pasiva**

Ostatní pasiva	31.12.2019	31.12.2018
Výnosy příštích období	11 481	11 303
Dohadné účty pasivní	2 701	3 828
Daň z přidané hodnoty	270	214
Srážková daň	957	453
Výbor pro audit - závazky	27	27
<b>Celkem</b>	<b>15 436</b>	<b>15 826</b>

Výnosy příštích období představují časové rozlišení výnosů za nájemné a za služby spojené s nájemným za leden 2020, resp. za leden 2019.

#### 7.14. Finanční nástroje

Hodnoty finančních aktiv a závazků jsou následující:

Finanční nástroje	31.12.2019		31.12.2018	
	účetní hodnota	reálná hodnota	účetní hodnota	reálná hodnota
<b>Finanční aktiva:</b>				
Pohledávky z obch. vztahů	352	352	350	350
Ostatní aktiva	957	957	453	453
Peněžní prostředky a peněž. ekvivalenty	283 766	283 766	204 326	204 326
<b>Celkem</b>	<b>285 075</b>	<b>285 075</b>	<b>205 129</b>	<b>205 129</b>
<b>Finanční závazky:</b>				
Vydané dluhopisy	598 361	601 081	600 198	600 198
Závazky z obch. vztahů a ostatní závazky	2 792	2 792	3 665	3 665
Ostatní dlouhodobé závazky	35 428	35 428	35 867	35 867
Ostatní pasiva	15 436	15 436	15 826	15 826
<b>Celkem</b>	<b>652 017</b>	<b>654 737</b>	<b>655 556</b>	<b>655 556</b>

K 31. prosinci 2018 je reálná hodnota vydaných dluhopisů stanovena metodou diskontovaných budoucích peněžních toků, což odpovídá úrovni 3 (level 3) dle IFRS 13 (Oceňování reálnou hodnotou). Výpočet reálné hodnoty závisí zejména na budoucích peněžních tocích z vydaných dluhopisů, bezrizikové úrokové sazbě a kreditní rizikové přírážce.

K 31. prosinci 2019 byla reálná hodnota vydaných dluhopisů oceněna metodou diskontování cashflow s výslednou bid cenou 100,089. Jelikož se jedná o dluhopisy bez externího ratingu, byla použita metodika pro ocenění výnosovou křivkou pro rating BBB a dodatečný spread 20 bodů.

Reálné hodnoty všech ostatních finančních aktiv a finančních závazků jsou stanoveny ve výši jejich účetních hodnot z důvodu jejich krátkodobé likvidity a splatnosti.



## 8. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K VÝKAZU O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ

### 8.1. Výnosy z pronájmu a přefakturovaných provozních nákladů

Společnost vytváří výnosy z pronájmu a výnosy z provozních nákladů (z titulu spotřeby energií, oprav, správy majetku, pojištění apod.) přefakturovaných nájemníkům v souvislosti s investicí do nemovitosti:

Výnos	2019	2018
Výnosy z pronájmu	116 844	113 008
Výnosy z provozních nákladů přefakturovaných nájemníkům	21 588	22 355
<b>Celkem</b>	<b>138 432</b>	<b>135 363</b>

Společnost uzavřela smlouvy o operativním pronájmu s nájemníky na pronájem svého investičního majetku, převážně kancelářských prostor. Budoucí minimální výše výnosu z pronájmu v rámci smluv o operativním pronájmu bez možnosti předčasného ukončení k 31. prosinci jsou následující:

Budoucí minimální výnosy z pronájmu	2019	2018
kratší než 1 rok	117 258	115 059
mezi 1. a 5. rokem	36 831	147 654
delší než 5 let	11 922	11 668

### 8.2. Provozní náklady

Provozní náklady představují přímé provozní náklady na investiční majetek a jsou většinou přefakturovány na nájemníky.

Provozní náklady	2019	2018
Spotřeba energie	12 467	12 005
Opravy	5 519	5 219
Zprostředkování a zastupování	466	621
Správa majetku a aktiv	1 380	1 418
Pojištění	425	497
Daň z nemovitosti	75	75
Zabezpečení	0	973
Ostatní	2 566	2 569
<b>Celkem</b>	<b>22 898</b>	<b>23 377</b>

Meziroční pokles v provozních nákladech na zabezpečení je způsoben tím, že od dubna 2018 si ostrahu zařizuje hlavní nájemce budovy na své náklady.

### 8.3. Ostatní provozní náklady

Ostatní provozní náklady představují především neuplatněný nárok na odpočet DPH z titulu koeficientu ve výši 339 tis. Kč za rok 2019 (2018: 179 tis. Kč).

### 8.4. Nepřímé náklady

Nepřímé náklady	2019	2018
Ekonomické poradenství	708	846
Statutární audit	350	350
Neauditorské služby	-	75
Právní služby	27	445
Ostatní služby	400	347
<b>Celkem</b>	<b>1 485</b>	<b>2 063</b>

### 8.5. Výnosové úroky

Společnost začala v roce 2018 ukládat depozita na termínovaný účet. Výnosové úroky za rok 2019 tvoří úroky z depozit ve výši 2 011 tis. Kč (2018: 1 847 tis. Kč).

### 8.6. Ostatní finanční výnosy

Ostatní finanční výnosy v roce 2018 tvořily nárok na pojistné plnění.

### 8.7. Úrokové náklady

Úrokové náklady z vydaných dluhopisů za rok 2019 ve výši 20 188 tis. Kč (2018: 28 548) jsou vypočteny pomocí metody efektivní úrokové míry. Meziroční pokles v úrokových nákladech je způsoben snížením objemu dluhopisů vydaných dne 20. prosince 2018 (tj. nominální hodnota dluhopisů 600 000 tis. Kč) oproti objemu předchozí emise dluhopisů, které byly splatné k 20. prosinci 2018 (tj. nominální hodnota dluhopisů 849 000 tis. Kč).

### 8.8. Ostatní finanční náklady

Ostatní finanční náklady tvoří zejména bankovní poplatky a haléřové vyrovnání.

### 8.9. Kurzové zisky / ztráty

Kurzová ztráta v roce 2019 činí 736 tis. Kč. V roce 2018 Společnost vykázala kurzový zisk ve výši 380 tis. Kč.

### 8.10. Daň z příjmu

Následující tabulka zobrazuje podrobnější členění nákladů na daň z příjmů:

Daň z příjmů	2019	2018
Daň z příjmu - splatná	13 248	10 914
Daň z příjmu – vliv splatné daně za minulá období	-27	-
Daň z příjmu - odložená	6 011	732
<b>Celkem</b>	<b>19 232</b>	<b>11 646</b>

Následující tabulka vysvětluje vztah mezi účetním ziskem a daňovým nákladem:

Daň z příjmů	2019	2018
Výsledek hospodaření před zdaněním	101 219	61 294
Sazba daně z příjmů právnických osob v %	19%	19%
Očekávaná daň z příjmu	19 232	11 646
Ostatní úpravy	0	0
<b>Daň z příjmu</b>	<b>19 232</b>	<b>11 646</b>
<b>Efektivní sazba daně v %</b>	<b>19%</b>	<b>19%</b>

## 9. INFORMACE O SEGMENTECH

Vzhledem k tomu, že Společnost drží přímé investice výhradně v jedné kancelářské budově a na generované výnosy není možné použít žádné členění, nejsou proto v souladu s IFRS 8 uvedeny žádné informace o segmentech za vykazované období.

## 10. SPŘÍZNĚNÉ OSOBY

V průběhu účetního období Společnost neuskutečnila žádné transakce se spřízněnými osobami.

## 11. INFORMACE K ROZDĚLENÍ ZISKU

Pokud hospodaření Společnosti za účetní období skončí ziskem, může se použít k reinvesticím směřujícím ke zvýšení a zhodnocení majetku Společnosti v rámci hospodaření Společnosti.

Pokud Společnost vykáže za účetní období ztrátu, může rozhodnout valná hromada při schvalování účetní závěrky za účetní období, ve kterém ztráta vznikla, o její úhradě ze zdrojů Společnosti.

## 12. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Ke dni 31. prosince 2019 jednatel Filip Kubricht rezignoval na funkci jednatele společnosti. Od 1. ledna 2020 byl do funkce jednatele Společnosti zvolen Miloš Novák.

Dne 11. března 2020 prohlásila Světová zdravotnická organizace šíření nákazy koronaviru za pandemii a dne 12. března 2020 vyhlásila česká vláda nouzový stav. V reakci na potenciálně závažnou hrozbu, kterou COVID – 19 představuje pro veřejné zdraví, přijaly orgány státní správy České republiky opatření k zastavení šíření pandemie.

Vedení Společnosti zvážilo potenciální dopady COVID-19 na své aktivity a podnikání a dospělo k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání podniku.

Tento závěr byl učiněn zejména na základě 100% obsazenosti administrativní budovy Trianon k datu sestavení účetní závěrky Společnosti a také na základě skutečnosti, že velká většina pronajaté plochy administrativní budovy Trianon je obsazena jediným nájemníkem, společností Česká spořitelna, a.s., u které není očekáván negativní dopad na bonitu a plnění závazků.

S ohledem na výše uvedené byla účetní závěrka k 31. 12. 2019 zpracována za předpokladu, že Společnost bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti.

Vedení Společnosti dále vychází z předpokladu, že výše popsané události v souvislosti s COVID-19 svědčí o podmínkách vzniklých až po datu účetní závěrky. Tyto události proto nevyžadují, kromě zveřejnění, úpravu účetní závěrky za rok končící 31. prosincem 2019.

Vedení Společnosti nemůže vyloučit možnost, že prodloužení či zpřísnění restriktivních opatření bude mít nepříznivý vliv na Společnost, její finanční stav a výsledky, a to jak ve střednědobém, tak dlouhodobém horizontu. Vedení Společnosti bude nadále sledovat vývoj a následně na něj reagovat s cílem zmírnit následky případných událostí a okolností.

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným jiným významným skutečnostem, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2019.

V Praze dne 30. dubna 2020



.....

Tomáš Jandík, CFA, MRICS  
(jednatel)



.....

Ing. Miloš Novák, CSc.  
(jednatel)

## 7. ZPRÁVA JEDNATELŮ SPOLEČNOSTI O VZTAZÍCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI ZA OBDOBÍ 1. 1. 2019 - 31. 12. 2019

podle ustanovení § 82 odst. 1 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích

### I. PROPOJENÉ OSOBY

#### 1. Ovládaná osoba

**Trianon Building Prague s.r.o.**, IČO: 26504006, Sídlo: Antala Staška 2027/79, Krč, 140 00 Praha 4, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 86315

#### 2. Ovládající osoba

REICO investiční společnost České spořitelny, a.s. jednající na účet **ČS nemovitostního fondu, otevřeného podílového fondu REICO, investiční společnosti České spořitelny, a.s.**, se sídlem Antala Staška 2027/79, Praha 4, PSČ 140 00 IČ: 27567117, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 10850.

#### 3. Propojené osoby

- a) **JRA, s.r.o.**, se sídlem Antala Staška 2027/79, Krč, 140 00 Praha 4, IČ: 60720824, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 224860.
- b) **REICO Investment GAMA, a.s.**, se sídlem Antala Staška 2027/79, Praha 4, PSČ 140 00, IČ: 26192896, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 6678.
- c) **REICO Investment ALFA, a.s.**, se sídlem Antala Staška 2027/79, Praha 4, PSČ 140 00, IČ: 27108619, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 21681.
- d) **REICO Investment BETA, s.r.o.**, se sídlem Laurinská 18, Bratislava, PSČ 811 01, Slovenská republika, IČ: 36856711, zapsaná v obchodním rejstříku Okresného soudu Bratislava I, oddíl Sro, vložka 50354/B.
- e) **Qubix Building Prague s.r.o.**, se sídlem Antala Staška 2027/79, Praha 4, PSČ 140 00, IČ: 45795223, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 11588.

- f) **FORUM BC I s.r.o.**, se sídlem Laurinská 18, Bratislava, 811 01, Slovenská republika, IČ: 36796743, zapsaná v obchodním rejstříku Okresného soudu Bratislava I, oddíl Sro, vložka 46658/B.
- g) **Topas REAL spol. s r.o.**, se sídlem Antala Staška 2027/79, Krč, Praha 4, PSČ 140 00, IČ: 60202653, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 25356.
- h) **CITY TOWER, a.s.**, se sídlem Antala Staška 2027/79, Krč, Praha 4, PSČ 140 00, IČ: 27103251, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 17549.
- i) **Park One Bratislava, s.r.o.**, se sídlem Laurinská 18, Bratislava – mestská časť Staré Mesto, 811 01, Slovenská republika, IČ: 36796298, zapsaná v obchodním rejstříku Okresného soudu Bratislava I, oddíl Sro, vložka 46635/B.
- j) **Proximo One Sp. o. o.**, se sídlem ul. Przyokopowa 33, Warszawa, 01-208, Polsko, zapsaná ve vnitrostátním soudním rejstříku podnikatelů pod číslem KRS: 0000653758, REGON: 366179917, NIP: 7010646167.
- k) **Śloneczna Radom Sp. o. o.**, se sídlem ul. Zajęcza 2B, Warszawa, 00-351, Polsko, zapsaná ve vnitrostátním rejstříku podnikatelů pod číslem KRS: 0000236449, REGON: 140145804, NIP: 5252347243.
- l) **Industrial Park Dubnica I, s.r.o.**, se sídlem Laurinská 18, Bratislava, 811 01, Slovenská republika, IČ: 50038907, zapsaná v obchodním rejstříku Okresného soudu Bratislava I, oddíl Sro, vložka 107110/B.
- m) **METRONOM BC s.r.o.**, se sídlem Antala Staška 2027/79, Praha 4, PSČ 140 00, IČ: 28939794, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 154487.
- n) **Proximo Two Sp. o. o.**, se sídlem ul. Przyokopowa 33, Warszawa, 01-208, Polsko, zapsaná ve vnitrostátním soudním rejstříku podnikatelů pod číslem KRS: 0000710773, REGON: 369082851, NIP: 5272832875.
- o) **New Karolina Shopping Center Development, s.r.o.**, se sídlem Antala Staška 2027/79, Praha 4, PSČ 140 00, IČ: 28183011, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 131232.
- p) **SEE RE Two s.r.o.**, se sídlem Hodžovo námestie 2A, Bratislava – mestská časť Staré mesto 811 06, IČ: 50175149, zapsaná v obchodním rejstříku Okresného soudu Bratislava I, oddíl Sro, vložka 108858/B.

## II. VZTAHY MEZI OVLÁDANOU OSOBOU A OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU

### 1. Způsob ovládní

ČS nemovitostní fond, otevřený podílový fond, REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s., obhospodařovaný REICO investiční společností České spořitelny, a.s., se sídlem Antala Staška 2027/79, Praha 4, PSČ 140 00 IČ: 27567117, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 10850, vlastní 100% obchodní podíl v ovládané osobě a tedy 100 % základního kapitálu.

### 2. Personální propojení

Filip Kubricht, člen statutárního orgánu ovládané osoby (jednatel Trianon Building Prague s.r.o.) byl zároveň členem statutárního orgánu REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s. (předseda představenstva) do 31. prosince 2019.

Jaromír Kohout, člen statutárního orgánu ovládané osoby (jednatel Trianon Building Prague s.r.o.) je zároveň členem statutárního orgánu REICO investiční společnost České spořitelny, a.s. (místopředseda představenstva).

Tomáš Jandík, člen statutárního orgánu ovládané osoby (jednatel Trianon Building Prague s.r.o.) je zároveň členem statutárního orgánu REICO investiční společnost České spořitelny, a.s. (od 1. ledna 2020 předseda představenstva).

Miloš Novák, člen statutárního orgánu ovládané osoby (jednatel Trianon Building Prague s.r.o.) je zároveň členem statutárního orgánu REICO investiční společnost České spořitelny, a.s. (člen představenstva) od 1. ledna 2020.

Všichni členové statutárního orgánu ovládané osoby jsou zároveň členy statutárních orgánů všech propojených osob uvedených v části I. 3. této zprávy.

### 3. Struktura propojení

ČS nemovitostní fond, otevřený podílový fond, REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s. obhospodařovaný REICO investiční společností České spořitelny, a.s., která jedná na jeho účet, vlastní podíl na základním kapitálu:

JRA, s.r.o.	100,00 %
REICO Investment GAMA, a.s.	100,00 %
REICO Investment BETA, s.r.o.	100,00 %
REICO Investment ALFA, a.s.	100,00 %
Qubix Building Prague, s.r.o.	100,00 %
Trianon Building Prague s.r.o.	100,00 %
FORUM BC I s.r.o.	100,00 %

Topas REAL spol. s r.o.	100,00 %
CITY TOWER, a.s.	100,00 %
Park One Bratislava, s.r.o.	100,00 %
Proximo One Sp. z o. o.	100,00 %
Słoneczna Radom Sp. z o. o.	100,00 %
Industrial Park Dubnica I, s.r.o.	100,00 %
METRONOM BC s.r.o.	100,00 %
Proximo Two Sp. z o. o.	100,00 %
New Karolina Shopping Center Development, s.r.o.	100,00 %
SEE RE Two s.r.o.	100,00%

### III. ROZHODNÉ OBDOBÍ

Tato zpráva je zpracována za období od 1. ledna 2019 do 31. prosince 2019.

### IV. SMLOUVY PLATNÉ V ROCE 2019

A. Smlouvy mezi Trianon Building Prague s.r.o. a ovládající osobou uzavřené v rozhodném období

Ve sledovaném období nebyly uzavřeny smlouvy mezi uvedenými subjekty.

B. Smlouvy mezi Trianon Building Prague s.r.o. a propojenými osobami

Ve sledovaném období nebyly uzavřeny smlouvy mezi uvedenými subjekty.

### V. JINÉ PRÁVNÍ JEDNÁNÍ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI V ROZHODNÉM OBDOBÍ

Mezi uvedenými osobami nebyla uskutečněna žádná jiná právní jednání.

### VI. OPATŘENÍ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

Jednatelé společnosti Trianon Building Prague s.r.o. prohlašují, že společnost neposkytla ostatním propojeným osobám jiná plnění, nepřijala žádná opatření v zájmu nebo na popud propojených osob než ta, která jsou uvedena v této zprávě.



## VII. ZÁVĚR

Tato zpráva byla zpracována jednatelem ovládané osoby společností Trianon Building Prague s.r.o. dne 31. března 2020. Tato Zpráva bude součástí výroční zprávy ovládané osoby za rok 2019 jako její nedílná součást.

V Praze dne 31. března 2020



Tomáš Jandík, CFA, MRICS, jednatel



Ing. Jaromír Kohout, MBA, jednatel



Ing. Miloš Novák, CSc., jednatel