

Výroční zpráva

společnosti

Trianon Building Prague s.r.o.

za rok 2013



KPMG Česká republika Audit, s.r.o.
Pobřežní 648/1a
186 00 Praha 8
Česká republika

Telephone +420 222 123 111
Fax +420 222 123 100
Internet www.kpmg.cz

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

Účetní závěrka

Na základě provedeného auditu jsme dne 30. dubna 2014 vydali k účetní závěrce, která je součástí této výroční zprávy, zprávu následujícího znění:

„Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Trianon Building Prague s.r.o., tj. rozvahy k 31. prosinci 2013, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok 2013 a přílohy této účetní závěrky, včetně popisu použitých významných účetních metod a ostatních doplňujících údajů. Údaje o společnosti Trianon Building Prague s.r.o. jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Statutární orgán společnosti Trianon Building Prague s.r.o. je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Odpovědnost auditora

Naší odpovědností je vyjádřit na základě provedeného auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, Mezinárodními auditorскими standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické požadavky a naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů, jejichž cílem je získat důkazní informace o částkách a skutečnostech uvedených v účetní závěrce. Výběr auditorských postupů závisí na úsudku auditora, včetně vyhodnocení rizik, že účetní závěrka obsahuje významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou. Při vyhodnocování těchto rizik auditor posoudí vnitřní kontrolní systém, který je relevantní pro sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz. Cílem tohoto posouzení je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřního kontrolního systému účetní jednotky. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Jsme přesvědčeni, že získané důkazní informace poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Výrok auditora

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti Trianon Building Prague s.r.o. k 31. prosinci 2013 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok 2013 v souladu s českými účetními předpisy.”

Zpráva o vztazích

Provedli jsme ověření věcné správnosti údajů uvedených ve zprávě o vztazích mezi propojenými osobami společnosti Trianon Building Prague s.r.o. za rok končící 31. prosincem 2013 sestavené dle příslušných ustanovení Zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech. Za sestavení této zprávy o vztazích a její věcnou správnost je odpovědný statutární orgán společnosti. Naši odpovědností je vydat na základě provedeného ověření stanovisko k této zprávě o vztazích.

Ověření jsme provedli v souladu s auditorským standardem č. 56 Komory auditorů České republiky. Tento standard vyžaduje, abychom plánovali a provedli ověření s cílem získat omezenou jistotu, že zpráva o vztazích neobsahuje významné věcné nesprávnosti. Ověření je omezeno především na dotazování pracovníků společnosti a na analytické postupy a výběrovým způsobem provedené prověření věcné správnosti údajů. Proto toto ověření poskytuje nižší stupeň jistoty než audit. Audit zprávy o vztazích jsme neprováděli, a proto nevydáváme výrok auditora.

Na základě našeho ověření jsme nezjistili žádné skutečnosti, které by nás vedly k domněnce, že zpráva o vztazích mezi propojenými osobami společnosti Trianon Building Prague s.r.o. za rok končící 31. prosincem 2013 obsahuje významné věcné nesprávnosti.


Výroční zpráva

Provedli jsme ověření souladu výroční zprávy s výše uvedenou účetní závěrkou. Za správnost výroční zprávy je odpovědný statutární orgán společnosti. Naši odpovědností je vydat na základě provedeného ověření výrok o souladu výroční zprávy s účetní závěrkou.

Ověření jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, Mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. Tyto standardy požadují, abychom ověření naplánovali a provedli tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že informace obsažené ve výroční zprávě, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných ohledech v souladu s příslušnou účetní závěrkou. Jsme přesvědčeni, že provedené ověření poskytuje přiměřený podklad pro vyjádření našeho výroku.

Podle našeho názoru jsou informace uvedené ve výroční zprávě ve všech významných ohledech v souladu s výše uvedenou účetní závěrkou.

V Praze, dne 30. dubna 2014


KPMG Česká republika Audit, s.r.o.
Oprávnění číslo 71


Ing. Jindřich Vašina
Partner
Oprávnění číslo 2059

OBSAH

OBSAH	2
1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE	3
2. NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY V ČLENĚNÍ DLE § 21 Odst. 2 ZÁKONA Č. 563/1991 SB.....	4
2.1. <i>Informace o významných skutečnostech, které nastaly po rozvahovém dni.....</i>	4
2.2. <i>Informace o uplynulém a předpokládaném vývoji činnosti účetní jednotky.....</i>	4
2.3. <i>Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje</i>	4
2.4. <i>Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích</i>	5
2.5. <i>Informace o tom, zda účetní jednotka má organizační složku podniku v zahraničí</i>	5
3. ÚDAJE Z ROZVAHY, VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY	6
4. ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31.12.2013.....	6
5. ZPRÁVA JEDNATELŮ SPOLEČNOSTI O VZTAZÍCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI ZA OBDOBÍ 27.3.2013-31.12.2013	6

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Obchodní společnost: Trianon Building Prague s.r.o.
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: 320 000 tis. 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
Ing. Tatiána Nógliová od 27. března 2013 do 16. září 2013
Wolfgang Lunardon Dipl.-Ing. Imm.-Oek. (ebs) od 16. září 2013

Předmět podnikání:

pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb zajišťujících řádný provoz 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 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. Nejvýznamnějšími nájemci jsou Česká spořitelna, a.s a AVAST Software a.s. Správa nemovitosti je smluvně zajištěna společností Knight Frank, spol. s r.o., IČ: 411 91 536; Sídlo: Václavské nám. 841/3, Praha 1, PSČ 110 00.

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

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

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným významným skutečnostem.

2.2. INFORMACE O UPLYNULÉM A PŘEDPOKLÁDANÉM VÝVOJI ČINNOSTI ÚČETNÍ JEDNOTKY

27. března 2013 nabyl 100% účast na společnosti ČS nemovitostní fond, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti České spořitelny, a. s. na jehož účet jedná obhospodařovatel společnost REICO investiční společnost České spořitelny, a. s. Činností společnosti je výhradně pronájem nemovitostí a poskytování s tím souvisejících služeb.

Společnost za rok 2013 vykázala ztrátu ve výši 4 626 tis. Kč. Výnosy z nájmu a souvisejících služeb činily 128 274 tis. Kč.

20. prosince 2013 společnost emitovala zajištěné dluhopisy s pevným úrokovým výnosem 2,964 % p.a. v předpokládané jmenovité hodnotě emise do 849 000 tis. Kč splatné v roce 2018, ISIN CZ0003511107. Tyto dluhopisy byly přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha, a. s. dne 20. prosince 2013.

Společnost je plně schopna plnit své smluvní závazky, zejména pak závazky z emitovaných dluhopisů.

V roce 2014 nejsou plánovány žádné významné výdaje na opravy či rekonstrukce budovy. Budova je ve velmi dobrém technickém stavu.

Ke konci roku 2013 činila neobsazenost budovy dle obvyklé hodnoty nájemného 1,5%.

V roce 2014 bude společnost pokračovat ve správě budovy v jejím majetku s cílem zajistit plnou spokojenost nájemníků a optimální příjmy společnosti z pronájmu budovy. V roce 2014 předpokládá společnost vyrovnané či mírně ziskové hospodaření.

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 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.

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

Společnost nemá žádnou organizační složku v zahraničí.

3. ÚDAJE Z ROZVAHY, VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

Účetní výkazy společnosti sestavené k 31. prosinci 2013 tvoří Přílohu k této výroční zprávě. Majetek společnosti k 31. prosinci 2013 činil 1 208 284 tis. Kč a byl tvořen zejména dlouhodobým hmotným majetkem v hodnotě 933 559 tis. Kč. Zbývající část aktiv tvoří krátkodobý finanční majetek ve výši 252 315 tis. Kč, krátkodobé pohledávky ve výši 497 tis. Kč a časové rozlišení ve výši 21 843 tis. Kč.

Vlastní kapitál společnosti ke konci roku 2013 dosáhl hodnoty 320 462 tis. Kč.

Výsledek hospodaření za rok 2013 skončil ztrátou ve výši 4 626 tis. Kč. V provozní oblasti bylo hospodaření společnosti ziskové (41 927 tis. Kč), ztráta byla způsobena ve finanční oblasti, kde byla dosažena ztráta ve výši 47 634 tis. Kč.

4. ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31.12.2013

Účetní závěrka za rok 2013 tvoří Přílohu k této výroční zprávě.

5. ZPRÁVA JEDNATELŮ SPOLEČNOSTI O VZTAZÍCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI ZA OBDOBÍ 27.3.2013- 31.12.2013

Zpráva představenstva společnosti o vztazích mezi propojenými osobami za období 27. března 2013 – 31. prosince 2013 tvoří Přílohu k této výroční zprávě.

V Praze dne 30. dubna 2014



Ing. Filip Kubricht

jednatel



Wolfgang Lunardon Dipl.-Ing. Imm.-Oek. (ebs)

jednatel

Příloha č.1 – Účetní závěrka k 31.12.2013

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

za období od 1.1.2013 do 31.12.2013

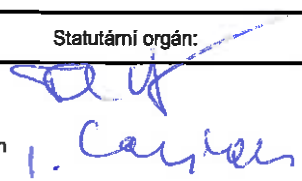
Trianon Building Prague s.r.o.

Datum sestavení: 30.4.2014

Statutární orgán:

Filip Kubricht

Wolfgang Lunardon

Handwritten signatures in blue ink, one above the name Filip Kubricht and one above the name Wolfgang Lunardon.

Řádek	Běžné období			Minulé období
	Brutto	Korekce	Netto	Netto
AKTIVA CELKEM	1 338 141	-129 857	1 208 284	1 146 674
B. Dlouhodobý majetek	1 063 486	-129 857	933 629	961 625
I. Dlouhodobý nehmotný majetek	71	-1	70	0
6 Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	71	-1	70	0
II. Dlouhodobý hmotný majetek	1 063 415	-129 856	933 559	961 625
1 Pozemky	150 102		150 102	150 102
2 Stavby	873 238	-100 321	772 917	794 103
3 Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	40 075	-29 535	10 540	16 739
7 Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0		0	681
C. Oběžná aktiva	252 812	0	252 812	139 301
III. Krátkodobé pohledávky	497	0	497	1 704
1 Pohledávky z obchodních vztahů	63		63	5
6 Stát - daňové pohledávky	0		0	1 651
7 Krátkodobé poskytnuté zálohy	434		434	48
IV. Krátkodobý finanční majetek	252 315	0	252 315	137 597
2 Účty v bankách	252 315		252 315	137 597
D. Časové rozlišení	21 843	0	21 843	45 748
I. 1 Náklady příštích období	20 787		20 787	40 714
3 Příjmy příštích období	1 056		1 056	5 034

Řádek	Běžné období	Minulé období
PASIVA CELKEM	1 208 284	1 146 674
A. Vlastní kapitál	320 462	474 298
I. Základní kapitál	320 000	320 000
1 Základní kapitál	320 000	320 000
II. Kapitálové fondy	0	149 210
2 Ostatní kapitálové fondy	0	149 210
III. Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku	2 367	2 049
1 Zákonný rezervní fond / Nedělitelný fond	2 367	2 049
IV. Výsledek hospodaření minulých let	2 721	-3 322
1 Nerozdělený zisk minulých let	6 043	0
2 Neuhrazená ztráta minulých let	-3 322	-3 322
V. Výsledek hospodaření běžného účetního období	-4 626	6 361
B. Cizí zdroje	887 815	672 339
II. Dlouhodobé závazky	878 955	658 761
1 Závazky z obchodních vztahů	13	13
3 Závazky - podstatný vliv	0	647 104
5 Dlouhodobé přijaté zálohy	23 659	4 280
6 Vydané dluhopisy	849 000	0
10 Odložený daňový závazek	6 283	7 364
III. Krátkodobé závazky	8 860	13 578
1 Závazky z obchodních vztahů	1 853	8 240
7 Stát - daňové závazky a dotace	1 418	854
8 Krátkodobé přijaté zálohy	325	0
10 Dohadné účty pasivní	5 264	4 484
C. Časové rozlišení	7	37
2 Výnosy příštích období	7	37

Řádek	Běžné období	Minulé období
II. Výkony	128 274	121 542
1 Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	128 274	121 542
B. Výkonová spotřeba	-58 568	-56 259
1 Spotřeba materiálu a energie	-14 986	-14 687
2 Služby	-43 582	-41 572
+ Přidaná hodnota	69 706	65 283
D. Daně a poplatky	-102	-50
E. Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	-27 060	-27 114
IV. Ostatní provozní výnosy	9	44
H. Ostatní provozní náklady	-626	-15 084
* Provozní výsledek hospodaření	41 927	23 079
X. Výnosové úroky	8	111
N. Nákladové úroky	-36 258	-25 664
XI. Ostatní finanční výnosy	21 331	66 549
O. Ostatní finanční náklady	-32 715	-52 850
* Finanční výsledek hospodaření	-47 634	-11 854
Q. Daň z příjmů za běžnou činnost	1 081	-4 864
1 Daň z příjmů za běžnou činnost (splatná)	0	52
2 Daň z příjmů za běžnou činnost (odložená)	1 081	-4 916
** Výsledek hospodaření za běžnou činnost	-4 626	6 361
*** Výsledek hospodaření za účetní období	-4 626	6 361
Výsledek hospodaření před zdaněním	-5 707	11 225

Trianon Building Prague s.r.o.

IČ: 26504006

Praha 4, Antala Staška 2027/79

**PŘEHLED O ZMĚNÁCH
VLASTNÍHO KAPITÁLU**
za období od 1.1.2013 do 31.12.2013
v celých tisících CZK

	Základní kapitál a vlastní akcie	Emisní ážio	Fondy z přecenění a přepočtů	Ostatní kapitálové fondy	Rezervní fond	Ostatní fondy ze zisku	Nerozdělené výsledky hospodaření	Celkem
Stav k 31.12.2011	320 000	0	0	176 325	2 049	0	-3 322	495 052
Transakce s vlastníky celkem	0	0	0	-27 115	0	0	6 361	-20 754
Dividendy / podíly na zisku	0	0	0	-27 115	0	0	0	-27 115
Výsledek hospodaření za běžné období	0	0	0	0	0	0	6 361	6 361
Čistě nerealizované zisky (ztráty) celkem	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2012	320 000	0	0	149 210	2 049	0	3 039	474 298
Transakce s vlastníky celkem	0	0	0	-149 210	318	0	-4 944	-153 836
Změna základního kapitálu	0	0	0	0	318	0	-318	0
Ostatní	0	0	0	-149 210	0	0	0	-149 210
Výsledek hospodaření za běžné období	0	0	0	0	0	0	-4 626	-4 626
Čistě nerealizované zisky (ztráty) celkem	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2013	320 000	0	0	0	2 367	0	-1 905	320 462

PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

za období od 1.1.2013 do 31.12.2013

Trianon Building Prague s.r.o.

1 Popis účetní jednotky

Firma:	Trianon Building Prague s.r.o.
IČ:	26504006
Založení / Vznik:	Společenská smlouva / Zakladatelská listina byla podepsána dne 17.12.2001, zápis do obchodního rejstříku proběhl dne 9. ledna 2002
Sídlo:	Praha 4, Antala Staška 2027/79
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným
Spisová značka:	Oddíl C, vložka 86315 obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze
Účetní období:	1. leden až 31. prosinec 2013
Předmět podnikání:	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb zajišťujících řádný provoz nemovitostí, bytů a nebytových prostor

1.1 Osoby podílející se více jak 20% na základním kapitálu účetní jednotky

Jméno / Firma	Podíl v %	
	Běžné období	Minulé období
Union Investment Real Estate GmbH Spolková republika Německo	0,0	100,0
REICO investiční společnost České spořitelny, a.s. jednající na účet ČS nemovitostního fondu, otevřeného podílového fondu REICO, investiční společnosti České spořitelny, a.s.	100,0	0,0

1.2 Změny a dodatky provedené v uplynulém účetním období v obchodním rejstříku

Dne 9. dubna 2013 došlo ke změně sídla společnosti na Antala Staška 2027/79, Krč, 140 00 Praha 4. Dále došlo ke změně jediného společníka a ke změnám jednatelů.

1.3 Popis organizační struktury

Společnost nemá žádné zaměstnance. Veškeré činnosti společnosti jsou zajišťovány dodavatelským způsobem.

1.4 Statutární orgány v průběhu účetního období

Jméno	Funkce	Od (datum)	Do (datum)
Alexander Eggert	jednatel	1.1.2013	27.3.2013
Matthias Rudolf Gerloff	jednatel	1.1.2013	7.2.2013
Andreas Katzur	jednatel	1.1.2013	27.3.2013
Marc Gärtner	jednatel	1.1.2013	27.3.2013
Cathrin Schwarz	jednatel	1.1.2013	27.3.2013
Tatiana Nógliová	jednatel	27.3.2013	16.9.2013
Filip Kubricht	jednatel	27.3.2013	31.12.2013
Wolfgang Lunardon	jednatel	16.9.2013	31.12.2013

Statutárním orgánům nebyly v roce 2013 vypláceny žádné odměny.

1.5 Způsob jednání za společnost

Jménem společnosti jednají vždy dva jednatelé společně.

1.6 Prokura

Prokuristé k 31. prosinci 2013 nebyli jmenováni.

2 Účetní metody a obecné účetní zásady

Účetnictví společnosti je vedeno a účetní závěrka byla sestavena v souladu s platnými českými účetními předpisy, tedy se zákonem o účetnictví (563/1991 Sb.), vyhláškou provádějící tento zákon (500/2002 Sb.) a Českými účetními standardy pro podnikatele (sada 001 – 023).

Společnost ve svém výkazu zisku a ztráty zobrazuje výnosy jako kladné hodnoty a náklady jako záporné hodnoty.

Pokud není uvedeno jinak, jsou údaje v této účetní závěrce vyjádřeny v tisících korunách českých (Kč).

Účetní závěrka byla sestavena za předpokladu neomezeného trvání účetní jednotky.

2.1 Přehled významných účetních pravidel a postupů

2.1.1 Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek

Dlouhodobým nehmotným či hmotným majetkem se rozumí majetek, jehož doba použitelnosti je delší než jeden rok a jehož ocenění v jednotlivém případě je vyšší než je uvedeno v následující tabulce:

	Vykázán v rozvaze	Vykázán v nákladech běžného období*)	Technické zhodnocení
Dlouhodobý nehmotný majetek	> 60 tis. Kč	> 1 tis. Kč	> 40 tis. Kč
Dlouhodobý hmotný majetek	> 40 tis. Kč	> 1 tis. Kč	> 40 tis. Kč

Dlouhodobým nehmotným majetkem se rozumí, kromě jiného, nehmotné výsledky vývoje s dobou použitelnosti delší než jeden rok, tyto se aktivují pouze v případě využití pro opakovaný prodej. Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje, SW a ocenitelná práva vytvořená vlastní činností pro vlastní potřebu se neaktivují. Oceňuje se vlastními náklady nebo reprodukční pořizovací cenou, je-li nižší.

Dlouhodobý nehmotný či hmotný majetek je oceněn následujícím způsobem:

- nakoupený dlouhodobý majetek je oceněn pořizovací cenou sníženou o oprávkou a případné opravné položky vyjadřující ztrátu ze snížení hodnoty.

Veškeré výpůjční náklady jsou zaúčtovány do výsledovky v období, v němž vznikají.

Technické zhodnocení, pokud převýšilo u jednotlivého majetku v úhrnu za účetní období částku uvedenou v tabulce výše, zvyšuje pořizovací cenu dlouhodobého hmotného majetku.

Pořizovací cena dlouhodobého hmotného majetku, s výjimkou pozemků a nedokončených investic, je odpisována po dobu odhadované životnosti majetku následujícím způsobem:

	Metoda odpisování	Počet let / %
Budovy	lineární	60 let
Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	lineární	5 - 10 let
Fit outy		odepisují se po dobu nájmu

2.1.2 Pohledávky

Pohledávky jsou oceňovány

- při vzniku jmenovitou (nominální) hodnotou, následně sníženou o příslušné opravné položky k pochybným a nedobytným částkám

V případě postupného splácení pohledávky je v rozvaze odděleně vykázána část splatná do jednoho roku a část splatná nad jeden rok.

Opravné položky k pohledávkám jsou tvořeny podle jejich stáří po datu splatnosti.

2.1.3 Závazky

Závazky jsou zaúčtovány ve jmenovité (nominální) hodnotě. V případě postupného splácení závazku je v rozvaze odděleně vykázána část splatná do jednoho roku a část splatná nad jeden rok.

2.1.4 Úvěry

Úvěry jsou zaúčtovány ve jmenovité (nominální) hodnotě.

V případě postupného splácení úvěru je v rozvaze odděleně vykázána část splatná do jednoho roku a část splatná nad jeden rok.

Vydané dluhopisy jsou účtovány ve jmenovité (nominální) hodnotě. Amortizace je účtována přes náklady příštích období.

2.1.5 Rezervy

Rezervy jsou vytvářeny k pokrytí budoucích rizik a výdajů, u nichž je znám účel, je pravděpodobné, že nastanou, avšak není jistá částka nebo datum, v němž budou plněny.

2.1.6 Přepočty údajů v cizích měnách na českou měnu

Účetní operace vyjádřené v cizích měnách jsou v průběhu roku zachyceny aktuálním kurzem České národní banky ke dni uskutečnění účetního případu.

K datu účetní závěrky jsou aktiva a závazky vyjádřené v cizí měně přepočtena kurzem České národní banky k datu, ke kterému je účetní závěrka sestavena.

Všechny kurzové zisky a ztráty z přepočtu peněžních aktiv, pohledávek a závazků jsou účtovány do výkazů zisku a ztráty.

2.1.7 Daně

Splatná daň

Splatná daň zahrnuje daň vypočtenou z daňového základu s použitím daňové sazby platné v běžném roce a veškeré doměrky a vratky za minulá období.

Odložená daň

Výpočet odložené daně je založen na závazkové metodě vycházející z rozvahového přístupu.

Účetní hodnota odložené daňové pohledávky je k datu účetní závěrky posuzována a snížena v rozsahu, v jakém již není pravděpodobné, že bude k dispozici dostatečný zdanitelný zisk, proti němuž by bylo možno tuto pohledávku nebo její část uplatnit.

Odložená daň je zaúčtována do výsledovky s výjimkou případů, kdy se vztahuje k položkám účtovaným přímo do vlastního kapitálu a kdy je také související odložená daň zahrnuta do vlastního kapitálu.

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou vzájemně započítány a v rozvaze vykázány v celkové netto hodnotě s výjimkou případů, kdy nelze některé dílčí daňové pohledávky započítávat proti dílčím daňovým závazkům.

2.1.8 Výnosy

Tržby jsou zaúčtovány k datu jejich uskutečnění (tj. poskytnutí služeb, náklady na provoz budovy jsou přeúčtovány nájemcům v době jejich vzniku) a jsou vykázány po odečtení slev a daně z přidané hodnoty.

Výnos z nájmu se uznává lineárně ve výkazu souhrnného výsledku po dobu nájmu. Přeúčtované poplatky za služby se vyúčtovávají v době, s níž souvisejí a jsou vykazovány brutto (výnosy z přefakturace nájemcům a náklady z přefakturace nájemcům).

2.1.9 Použití odhadů

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení společnosti používalo odhady a předpoklady, jež mají vliv na vykazované hodnoty majetku a závazků k datu účetní závěrky a na vykazovanou výši výnosů a nákladů za sledované období. Vedení společnosti stanovilo tyto odhady a předpoklady na základě všech jemu dostupných relevantních informací. Nicméně, jak vyplývá z podstaty odhadu, skutečné hodnoty v budoucnu se mohou od těchto odhadů odlišovat.

2.1.10 Změny účetních metod

Společnost v roce 2013 neprovedla žádné změny účetních metod.

3 Významné události mezi datem účetní závěrky a datem, ke kterému jsou výkazy schváleny k předání mimo účetní jednotku

Proti předchozím účetním obdobím nedošlo k žádným změnám. V souvislosti s emisí dluhopisů ze dne 20. prosince 2013 (viz níže bod B.II Dlouhodobé závazky) je účetní jednotka od následujícího účetního období, tj. 1. ledna 2014 povinna vést účetnictví a vykazovat výsledky hospodaření dle Mezinárodních účetních standardů IFRS přijatých v EU.

Aktiva

B. Dlouhodobý majetek

Pohyby dlouhodobého majetku jsou zobrazeny v tabulce Rozbor majetku na konci této části přílohy.

B.I Dlouhodobý nehmotný majetek

Zůstatek	Stav k 31.12.2013	70
	Stav k 31.12.2012	0

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2013	Netto hodnota k 31.12.2012
Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	70	0
Celkem	70	0

V roce 2013 byla do majetku zařazena ochranná známka ve výši 70 tis. Kč.

B.II Dlouhodobý hmotný majetek

Zůstatek	Stav k 31.12.2013	933 559
	Stav k 31.12.2012	961 625

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2013	Netto hodnota k 31.12.2012
Pozemky	150 102	150 102
Stavby	772 917	794 103
Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	10 540	16 739
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0	681
Celkem	933 559	961 625

Společnost má k 31.12.2013 majetek (pozemky a budovy) zatížen zástavním právem (rozbor majetku viz str. 15).

C. Oběžná aktiva**C.III. Krátkodobé pohledávky**

Zůstatek	Stav k 31.12.2013	497
	Stav k 31.12.2012	1 704

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2013	Netto hodnota k 31.12.2012
Pohledávky z obchodních vztahů	63	5
Stát - daňové pohledávky	0	1 651
Krátkodobé poskytnuté zálohy	434	48
Celkem	497	1 704

Rozbor krátkodobých pohledávek dle data splatnosti

Skupina	Stav k 31.12.2013		Stav k 31.12.2012	
	Celková brutto hodnota	Opravná položka	Celková brutto hodnota	Opravná položka
Pohledávky před datem splatnosti	0	0	1 656	0
Po splatnosti do 3 měsíců	496	0	48	0
Po splatnosti od 3 do 6 měsíců	1	0	0	0
Celkem	497	0	1 704	0

C.IV. Krátkodobý finanční majetek

Zůstatek	Stav k 31.12.2013	252 315
	Stav k 31.12.2012	137 597

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2013	Netto hodnota k 31.12.2012
Účty v bankách	252 315	137 597
Celkem	252 315	137 597

D. Ostatní aktiva - přechodné účty aktiv**D.I. Časové rozlišení**

Zůstatek	Stav k 31.12.2013	21 843
	Stav k 31.12.2012	45 748

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2013	Netto hodnota k 31.12.2012
Náklady příštích období	20 787	40 714
Příjmy příštích období	1 056	5 034
Celkem	21 843	45 748

Náklady příštích období jsou tvořeny především časovým rozlišením amortizace diskontu vydaných dluhopisů ve výši 8 439 tis. Kč, dále předplaceným pojištěním ve výši 210 tis. Kč, odměnou za emisi dluhopisů ve výši 348 tis. Kč a provizí za zprostředkování nájemného ve výši 11 790 tis. Kč.

Příjmy příštích období tvoří rent free: dle uzavřených nájemních smluv je nájemné ve vybraných měsících snižené. Rozdíl mezi plným a sníženým nájemným z těchto měsíců společnost časově rozlišuje jako příjmy příštích období. Částka příjmů příštích období je časově rozpouštěna do výnosů po dobu pronájmu.

Pasiva

A. Vlastní kapitál

Zůstatek	Stav k 31.12.2013	320 462
	Stav k 31.12.2012	474 298

Položka rozvahy	Stav k 31.12.2013	Stav k 31.12.2012
Základní kapitál	320 000	320 000
Ostatní kapitálové fondy	0	149 210
Zákonný rezervní fond / Nedělitelný fond	2 367	2 049
Nerozdělený zisk minulých let	6 043	0
Neuhrazená ztráta minulých let	-3 322	-3 322
Výsledek hospodaření běžného účetního období	-4 626	6 361
Celkem	320 462	474 298

A.I. Základní kapitál

Společník	Výše podílu v %	Nominální hodnota	Nesplaceno	Datum splatnosti
REICO investiční společnost České spořitelny, a.s.	100,00%	320 000	0	
Celkem	100,00%	320 000	0	-

* Pohyby ve vlastním kapitálu

Pohyby vlastního kapitálu jsou zobrazeny ve Výkazu o změnách ve vlastním kapitálu.

Podílník společnosti rozhodl dne 20. prosince 2013 o výplatě kapitálových fondů ve výši 149 210 tis. Kč.

* Rozdělení hospodářského výsledku

Druh pohybu	Běžné období	Minulé období
Přiděl ze zisku do rezervního fondu	318	0
Přiděl ze zisku do fondu nerozdělených zisků minulých let	6 043	0
Převod ztráty do fondu neuhrazených ztrát minulých let	0	-3 322
Celkem rozdělený hospodářský výsledek*	6 361	-3 322

*Jedná se o hospodářské výsledky vytvořené v minulém a předminulém účetním období

B. Cizí zdroje**B.II. Dlouhodobé závazky**

Zůstatek	Stav k 31.12.2013	878 955
	Stav k 31.12.2012	658 761

Položka rozvahy	Stav k 31.12.2013	Stav k 31.12.2012
Závazky z obchodních vztahů	13	13
Závazky - podstatný vliv	0	647 104
Dlouhodobé přijaté zálohy	23 659	4 280
Vydané dluhopisy	849 000	0
Odložený daňový závazek	6 283	7 364
Celkem	878 955	658 761

Dlouhodobé přijaté zálohy představují kauce od nájemníků. Vydané dluhopisy představují nominální hodnotu dluhopisů. 20. prosince 2013 společnost emitovala zajištěné dluhopisy s pevným úrokovým výnosem 2,964% p.a. v předpokládané jmenovité hodnotě emise do 849 000 tis. Kč splatné v roce 2018, ISIN CZ0003511107. Tyto dluhopisy byly přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha, a.s. dne 20. prosince 2013.

*** Rozbor dlouhodobých závazků dle data splatnosti**

Skupina	Stav k 31.12.2013	Stav k 31.12.2012
Od 1 do 5 let do splatnosti	878 955	658 761
Celkem	878 955	658 761

Rozbor odloženého daňového závazku je uveden v bobě Q.

B.III. Krátkodobé závazky

Zůstatek	Stav k 31.12.2013	8 860
	Stav k 31.12.2012	13 578

Položka rozvahy	Stav k 31.12.2013	Stav k 31.12.2012
Závazky z obchodních vztahů	1 853	8 240
Stát - daňové závazky a dotace	1 418	854
Krátkodobé přijaté zálohy	325	0
Dohadné účty pasivní	5 264	4 484
Celkem	8 860	13 578

Daňové závazky představují závazek z titulu DPH za měsíc prosinec 2013. Krátkodobé přijaté zálohy představují zálohu na nájemné. Dohadné účty pasivní tvoří zejména dohadné položky na služby spojené s pronájmem ve výši 2 262 tis. Kč (v roce 2012 ve výši 2 450 tis. Kč), poradenské služby ve výši 944 tis. Kč (v roce 2012 ve výši 234 tis. Kč), úroky z dluhopisů ve výši 769 tis. Kč (v roce 2012 ve výši 0 Kč) a vypořádání služeb k nájmu ve výši 1 289 tis. Kč (pro rok 2012 ve výši 1 800 tis. Kč).

*** Rozbor krátkodobých závazků dle data splatnosti**

Skupina	Stav k 31.12.2013	Stav k 31.12.2012
Závazky před datem splatnosti	8 510	6 405
Po splatnosti do 6 měsíců	240	7 173
Po splatnosti od 6 do 12 měsíců	110	0
Celkem	8 860	13 578

C. Ostatní pasiva - přechodné účty pasiv**C.I. Časové rozlišení**

Zůstatek	Stav k 31.12.2013	7
	Stav k 31.12.2012	37

Položka rozvahy	Stav k 31.12.2013	Stav k 31.12.2012
Výnosy příštích období	7	37
Celkem	7	37

Výnosy příštích období představují časové rozlišení nájemného.

Výkaz zisku a ztráty

II.1. Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb

Zůstatek	Stav k 31.12.2013	128 274
	Stav k 31.12.2012	121 542

Skupina	Stav k 31.12.2013	Stav k 31.12.2012
Nájemné, služby spojené s nájmem	128 274	121 542
Celkem	128 274	121 542

B.1. Spotřeba materiálu a energie

Zůstatek	Stav k 31.12.2013	14 986
	Stav k 31.12.2012	14 687

Druh nákladu	Stav k 31.12.2013	Stav k 31.12.2012
Materiál	1 236	754
Elektřina, teplo	12 956	13 193
Voda	794	740
Celkem	14 986	14 687

B.2. Služby

Zůstatek	Stav k 31.12.2013	43 582
	Stav k 31.12.2012	41 572

Druh nákladu	Stav k 31.12.2013	Stav k 31.12.2012
Právní poradenství	1 364	337
Ekonomické poradenství	857	1 036
Statutární audit	548	244
Zprostředkování nájmu	28 924	28 924
Úklidové práce	667	1 035
Property management	2 192	2 390
Ostraha	3 380	3 385
Likvidace odpadu	303	272
Údržba zeleně	140	200
Opravy a udržování	4 063	3 552
Ostatní služby	1 144	197
Celkem	43 582	41 572

D. Daně a poplatky

Zůstatek	Stav k 31.12.2013	102
	Stav k 31.12.2012	50

E. Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku

Zůstatek	Stav k 31.12.2013	27 060
	Stav k 31.12.2012	27 114

IV.-V. Ostatní provozní výnosy

Zůstatek	Stav k 31.12.2013	9
	Stav k 31.12.2012	44

Druh výnosu	Stav k 31.12.2013	Stav k 31.12.2012
Ostatní provozní výnosy	9	44
Celkem	9	44

Ostatní provozní výnosy představují zejména pojistné plnění.

G.-I. Ostatní provozní náklady

Zůstatek	Stav k 31.12.2013	626
	Stav k 31.12.2012	15 084

Druh nákladu	Stav k 31.12.2013	Stav k 31.12.2012
Ostatní provozní náklady	626	15 084
Celkem	626	15 084

Ostatní provozní náklady představují zejména pojištění. V roce 2012 ostatní provozní náklady zahrnovaly především darování pozemku a částečné vyřazení budovy a zpevněné plochy.

IX.- **Finanční výnosy****XII.**

Zůstatek	Stav k 31.12.2013	21 339
	Stav k 31.12.2012	66 660

Druh výnosu	Stav k 31.12.2013	Stav k 31.12.2012
Výnosové úroky	8	111
Ostatní finanční výnosy	21 331	66 549
Celkem	21 339	66 660

Ostatní finanční výnosy představují kurzové zisky.

L.-P. Finanční náklady

Zůstatek	Stav k 31.12.2013	68 973
	Stav k 31.12.2012	78 514

Druh nákladu	Stav k 31.12.2013	Stav k 31.12.2012
Nákladové úroky	36 258	25 664
Ostatní finanční náklady	32 715	52 850
Celkem	68 973	78 514

Ostatní finanční náklady představují zejména kurzové ztráty a bankovní poplatky.

Q. Daň z příjmů za běžnou činnost

Zůstatek	Stav k 31.12.2013	-1 081
	Stav k 31.12.2012	4 864

Efektivní sazba daně z příjmů	Stav k 31.12.2013	18,9%
	Stav k 31.12.2012	43,3%

Rozbor daně z příjmů

	Základ daně	Daňový efekt
Zisk před zdaněním	-5 707	=
Daňová sazba aplikovatelná na tuzemské zisky	19%	-1 084
Daňové dopady z ostatních nedaňových nákladů	-71	-13
Daňové dopady z rozdílných daňových a účetních odpisů dlouhodobého majetku	-10 263	-1 951
Daňová ztráta běžného roku	16 041	3 048
Celkem	0	0

Rozbor odložené daně

Zdroje dočasných rozdílů	Rozdíl	Nezohledněná částka	Zohledněná částka
Rozdíl zůstatkových cen dlouhodobého majetku	-54 196	0	-54 196
Nevyčerpané daňové ztráty minulých let	5 085	0	5 085
Ztráta běžného roku	16 041	0	16 041
Celkem rozdíly	-33 070	0	-33 070
Sazba daně pro následující období			19%
Odložená pohledávka (+) / závazek (-) vztahující se k dočasným rozdílům			-6 283
Počáteční stav odložené daně (+ pohledávka; - závazek)			-7 364
Běžný náklad (+) / výnos (-) z odložené daně			-1 081
Výsledná odložená daňová pohledávka (+) / závazek (-)			-6 283

Položka	Vývoj v pořizovacích cenách				Vývoj oprávek a opravných položek				Netto		
	Stav k 31.12.2012	Přirůstky	Převody	Úbytky	Stav k 31.12.2013	Stav k 31.12.2012	Přirůstky	Převody	Úbytky	Stav k 31.12.2013	Stav k 31.12.2012
B.I.6.	0	71	0	0	71	0	1	0	0	70	0
B.I.	0	71	0	0	71	0	1	0	0	70	0
B.II.1.	150 102	0	0	0	150 102	0	0	0	0	150 102	150 102
B.II.2.	873 563	0	0	325	873 238	79 460	20 861	0	0	772 917	794 103
B.II.3.	40 075	0	0	0	40 075	23 336	6 199	0	0	10 540	16 739
B.II.7.	681	0	0	681	0	0	0	0	0	0	681
B.II.	1 064 421	0	0	1 006	1 063 415	102 796	27 060	0	0	933 559	961 625
B.III.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Celkem	1 064 421	71	0	1 006	1 063 486	102 796	27 061	0	0	933 629	961 625

Položka: B.I. - Dlouhodobý nehmotný majetek

B.I.1. - Zřizovací výdaje

B.I.2. - Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje

B.I.3. - Software

B.I.4. - Ocenitelná práva

B.I.5. - Goodwill

B.I.6. - Jiný dlouhodobý nehmotný majetek

B.I.7. - Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek

B.I.8. - Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek

B.II. - Dlouhodobý hmotný majetek

B.II.1. - Pozemky

B.II.2. - Stavby

B.II.3. - Samostatné movité věci a soubory movitých věcí

B.II.4. - Přísutelské celky trvalých porostů

B.II.5. - Dospělá zvířata a jejich skupiny

B.II.6. - Jiný dlouhodobý hmotný majetek

B.II.7. - Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek

B.II.8. - Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek

B.II.9. - Oceňovací rozdíly k nabytému majetku

B.III. - Dlouhodobý finanční majetek

B.III.1. - Podíly - ovládaná osoba

B.III.2. - Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem

B.III.3. - Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly

B.III.4. - Půjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládaná osoba, podstatný vliv

B.III.5. - Jiný dlouhodobý finanční majetek

B.III.6. - Přizpůsobení dlouhodobý finanční majetek

B.III.7. - Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek

Příloha č. 2 – Zpráva jednatelů společnosti o vztazích mezi propojenými osobami

Z P R Á V A

jednatelů společnosti Trianon Building Prague s.r.o. o vztazích mezi propojenými osobami za období od 27. března 2013 do 31. prosince 2013

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, s.r.o.**, Praha 4, Antala Staška 2027/79, PSČ 14000, IČ: 27108619, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl C, vložka 96854.
- d) **Táborská 31 s.r.o.**, Praha 4, Antala Staška 2027/79, PSČ 14000, IČ: 02200848, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl C, vložka 216855.
- e) **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 B, vložka 50354.

II.

VZTAHY MEZI OVLÁDANOU OSOBOU A OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU

1. Způsob ovládání

ČS nemovitostní fond, otevřený podílový fond, REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s., která jedná na jeho účet, vlastní 100 % akcií ovládané osoby a tedy 100 % základního kapitálu.

2. Personální propojení

Oba jednatele společnosti jsou statutárním orgánem, nebo členem statutárního orgánu REICO investiční společnosti České spořitelny, a. s. a 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, s.r.o.	100,00 %
Táborská 31 s.r.o.	100,00 %

III.

ROZHODNÉ OBDOBÍ

Tato zpráva je zpracována za období od 27. března 2013 do 31. prosince 2013.

IV.

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

Smlouva o úvěru mezi REICO investiční společnost České spořitelny, a.s. jednající na účet ČS nemovitostního fondu, otevřený podílový fond, REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s. a Trianon Building Prague s.r.o. uzavřená dne 27. března 2013.

Smlouva byla realizovaná za obvyklých podmínek a za cenu obvyklou. Úvěr byl před koncem roku 2013 řádně splacen.

Smlouva o vyplňovacím právu směněném mezi REICO investiční společnost České spořitelny, a.s. jednající na účet ČS nemovitostního fondu, otevřený podílový fond, REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s. a Trianon Building Prague s.r.o. uzavřená dne 27. března 2013.

Smlouva byla realizovaná za obvyklých podmínek a sloužila k zajištění poskytnutého úvěru. Smlouva byla řádně splněna a pozbyla účinnosti před koncem roku 2013.

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

Ve sledovaném období nebyly uzavřeny smlouvy mezi uvedenými subjekty.

Společnosti nevznikla újma z výše uvedených uzavřených smluv.

V.

JINÁ 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 2014. Tato Zpráva bude součástí výroční zprávy ovládané osoby za rok 2013 jako její nedílná součást.

V Praze dne 31. března 2014



Ing. Filip Kubricht

jednatel



Wolfgang Lunardon Dipl.-Ing. Imm.-Oek. (ebs)

jednatel