



**2017**

VÝROČNÍ ZPRÁVA / ANNUAL REPORT

**2017**

VÝROČNÍ ZPRÁVA / ANNUAL REPORT



<b>01</b> ÚVODNÍ SLOVO PŘEDSEDY PŘEDSTAVENSTVA / FOREWORD BY THE CHAIRMAN OF THE BOARD  STR. 7	<b>02</b> VIZE, HODNOTY A STRATEGIE / OBJECTIVES AND STRATEGY  STR. 10	<b>03</b> PŘEHLED ČINNOSTÍ SPOLEČNOSTI / OVERVIEW OF COMPANY ACTIVITIES  STR. 11	<b>04</b> PŘEDPOKLÁDANÝ VÝVOJ SPOLEČNOSTI A HLAVNÍ RIZIKA / ENVISAGED COMPANY DEVELOPMENT AND MAIN RISKS  STR. 13	<b>05</b> VÝVOJ VÝKONNOSTI SPOLEČNOSTI / GROWTH IN COMPANY PRODUCTIVITY  STR. 19	<b>06</b> HOSPODÁŘSKÉ POSTAVENÍ SPOLEČNOSTI / ECONOMIC STATUS OF COMPANY  STR. 20
<b>07</b> KONSOLIDOVANÁ EBITDA / CONSOLIDATED EBITDA  STR. 21	<b>08</b> DLUHOPISY / BONDS  STR. 26	<b>09</b> TRIGEMA DEVELOPMENT  STR. 33	<b>10</b> REALIZOVANÉ PROJEKTY / PROJECTS REALIZED  STR. 36	<b>11</b> PROJEKTY V PRODEJI A PŘÍPRAVĚ / PROJECTS ON SALE AND PREPARATION  STR. 40	<b>12</b> STAVEBNICTVÍ / BUILDING  STR. 55
<b>13</b> CESTOVNÍ RUCH / TOURISM  STR. 65	<b>14</b> AKTIVITY V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE / RESEARCH AND DEVELOPMENT ACTIVITIES  STR. 69	<b>15</b> AKTIVITY V OBLASTI ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ / ENVIRONMENTAL ACTIVITIES  STR. 71	<b>16</b> TRIGEMA STARTUP  STR. 72	<b>17</b> SPOLEČENSKÁ ODPOVĚDNOST / SOCIAL RESPONSIBILITY  STR. 79	<b>18</b> ÚSPĚCHY A OCENĚNÍ / SUCCESSES AND AWARDS  STR. 83
<b>19</b> ROZVOJ A PODPORA ZAMĚSTNANCŮ / EMPLOYEE DEVELOPMENT AND SUPPORT  STR. 85	<b>20</b> VEDENÍ KONCERNU / CONCERN MANAGEMENT  STR. 89	<b>21</b> STRUKTURA KONCERNU / CONCERN STRUCTURE  STR. 96	<b>22</b> KONTAKTY / CONTACTS  STR. 98	<b>23</b> ZPRÁVA AUDITORA / AUDITOR'S REPORT  STR. 101	<b>24</b> VÝZNAMNÉ NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI / MATERIAL SUBSEQUENT EVENTS  STR. 104



# DEFINE A STRATEGIC OBJECTIVES AND STRATEGY



# 01

## ÚVODNÍ SLOVO PŘEDSEDY PŘEDSTAVENSTVA / FOREWORD BY THE CHAIRMAN OF THE BOARD

V uplynulém roce se Trigema soustředila na svůj další rozvoj snad nejvíce ve své historii. Jak v oblasti developmentu, tak stavební výroby, cestovního ruchu a dalších našich aktivit. Současně s tím jsme zvýšili úsilí o podnikání v oblasti start-upů, jehož výsledkem je první reálný projekt, který uvedeme na trh již v tomto roce.

Klíčovou oblastí zůstává pro Trigemu development. Výsledkem developerské práce jsou bytové domy Chytrého bydlení, které jsou v současnosti nabízeny už ve třech kvalitativních úrovních. A to jak v Praze, tak v Plzni. V hlavním městě i dalších větších městech Česka navíc připravujeme hned několik dalších projektů.

Vzhledem k velikosti a tím i finanční náročnosti jednotlivých projektů byl vloni zveřejněn záměr zřízení historicky prvního korporátního dluhopisového programu Trigemy. V rámci první vlny emise díky tomu investoři upsalí dluhopisy za téměř 450 milionů korun. Původní předpoklad přitom byl, že zájem investorů bude o mnoho nižší a bude se pohybovat jen okolo 300 milionů korun.

Dobrymi výsledky jsme se mohli pochlubit také v případě stavební výroby, kde jsme se zabývali nejen stavbami obytných budov, ale také rekonstrukcemi či zateplováním. Jedním z důkazů kvality naší práce je mimo jiné ocenění v soutěži Stavba roku.

Zlepšené ekonomické výsledky Areálu Monínec, které se opírají o nárůst návštěvnosti a tržeb, jsou výsledkem našich investičních aktivit z posledních měsíců. Nová technologie Snowfactory přilákala na Monínec desetitisíce nových zájemců. Dařilo se nám zde však i v ostatních ročních obdobích. Areál se stal díky tomu plnohodnotným místem pro trávení volného času po celý rok.

Over the past year Trigema devoted the most attention to its future development in its history – in the field of development and in the field of construction, tourism and its other activities. We have simultaneously increased our efforts to conduct business in the field of start-ups, which has resulted in the first feasible project, which we will introduce onto the market this year.

Development remains a key area for Trigema. The results of its development work are Smart Living apartment buildings, which are currently offered on three levels of quality, in Prague and in Plzeň. We are also preparing several other projects in the capital city and in other larger cities in the Czech Republic.

With regard to the size and therefore the financial demands of the individual projects, Trigema announced its plan to establish its historically first corporate bond programme last year. As a result investors subscribed bonds in the value of nearly 450 million CZK during the first bond issue phase. The original estimate was that investors would not show as much interest and would subscribe only around 300 million CZK.

We were also able to boast good results in the field of construction, where we were engaged not only in constructing residential buildings, but also carrying out modernisation and insulation work. The award we received in the Building of the Year competition is also evidence of the quality of our work.

The improved economic results of the Monínec Complex, which are based on a higher visiting rate and increased revenue, are the result of our investment activities in recent months. The new Snow Factory technology lured tens of thousands of new clients to Monínec. However, the complex was also successful during the rest of the year. As a result the complex has become a popular leisure time destination throughout the year.





Významnou podporu jsme věnovali vybraným projektům z oblasti společenské odpovědnosti. Vedle Centra Paraple, jemuž pomáháme už více než 15 let, jsou to především projekty a aktivity obecně prospěšné společnosti Czech Photo, která provozuje nové multikulturní Czech Photo Centre a organizuje soutěže Czech Press Photo a Czech Nature Photo.

Povědomí o značce Trigema rok od roku roste, jak potvrzují výzkumy. Vážíme si zároveň důvěry, kterou nám naši obchodní partneři každodenně projevují. Současně ale také reagujeme na aktuální vývoj na realitním a stavebním trhu, abychom v silné konkurenci obstáli také v následujících letech.

Oblastí, která je pro nás v současnosti velkou výzvou, je robotizace a automatizace stavební výroby. V tom spatřujeme významný potenciál. Už několik let je pro nás samozřejmostí, že moderní technologie využíváme ke spokojenosti zájemců o Chytré bydlení. V tuto chvíli nazrál čas, abychom se posunuli rovněž v tom, jak naše stavebnictví ještě více zefektivnit a zároveň dále zkvalitnit.

We also gave significant support to selected projects in the field of corporate social responsibility. As well as Centrum Paraple, which we have supported for over 15 years, we also mainly support the Czech Photo charitable trust's projects and activities. Czech Photo runs the new multicultural Czech Photo Centre and organizes the Czech Press Photo and Czech Nature Photo competitions.

Surveys confirm that awareness of the Trigema brand is rising year by year and we also appreciate the trust that our business partners express on a daily basis. At the same time however, we respond to current developments on the real estate and construction markets in order to succeed against the strong competition in oncoming years.

One of our greatest challenges at this time are robotisation and automation of construction and we believe that there is significant potential in these areas. We have been using modern technologies to assure the satisfaction of potential clients interested in Smart Living as a matter of course for several years now. The time has now arrived for us to push forward and make our construction activities even more effective and also continue to improve quality.

# 01

## ÚVODNÍ SLOVO PŘEDSEDY PŘEDSTAVENSTVA / FOREWORD BY THE CHAIRMAN OF THE BOARD

Praha, 21. června 2018  
/ Prague, 21 June 2018



MARCEL SOURAL  
předseda představenstva, generální ředitel  
/ Chairman of the Board, CEO

# 02

## VIZE, HODNOTY A STRATEGIE / OBJECTIVES AND STRATEGY

Trigema patří mezi developery, které zná stále více zájemců o nové bydlení. Díky tomu má povědomí o obchodní značce Trigema již okolo 35 procent všech současných zájemců o nové bydlení, jak také ukázal aktuální výzkum společnosti NMS Market Research. Výzkum byl prováděn v březnu 2018 na vzorku 300 respondentů.

Vážíme si důvěry, kterou v nás obchodní partneři vkládají. Naším cílem je dodávat nové byty, nebytové prostory či investiční celky té nejvyšší kvality. Díky tomu, že jsme na domácím trhu již téměř 25 let, stali jsme se už mezitím významným, spolehlivým a vyhledávaným partnerem pro tisíce našich odběratelů.

Jak v oblasti kvality vlastní architektury, tak uplatnění prvků robotiky a kybernetiky chceme naše projekty odlišit od těch ostatních. Do Prahy, případně dalších měst České republiky, hodláme vnést nové architektonické prvky, které připravované budovy a areály ozvláštní.

Důvěra je zavazující také ve vztahu k našim zaměstnancům, pro něž pravidelně připravujeme řadu vzdělávacích a dalších programů. Také proto je u nás mnoho těch, kteří v Trigemě pracují 10 a více let.

Do budoucnosti chceme v našem přístupu, který je založen na vyznávání hodnot důvěryhodnosti, důvěry a etiky pokračovat a dále jej rozvíjet. Jak směrem navenek, tak i dovnitř společnosti.

Trigema's latest reports show that the number of potential clients interested in new housing has increased. As a result, around 35 per cent of all current potential clients interested in new housing are aware of the Trigema brand, as demonstrated by the recent survey by the NMS Market Research Company. Research was conducted in March 2018 on a sample of 300 respondents.

We appreciate the trust that our business partners have in us. Our goal is to supply new apartments, commercial premises or investment wholes of the highest quality. Due to the fact that we have been active on the Czech market for nearly 25 years, we have become a significant, reliable and sought-after partner for thousands of our customers.

We want to distinguish our projects from others from the aspect of the quality of our own architecture and also through application of robotic and cybernetic elements. We intend to introduce new architectural elements, which will distinguish the planned buildings and complexes, to Prague and possibly other cities in the Czech Republic.

Trust is also binding in relation to our employees, for whom we regularly prepare a number of educational and other programmes. This is also why we have many employees who have worked for Trigema for 10 years or more.

In the future we want to continue our approach, which is based on acknowledgement of the values of integrity, trust and ethics, and continue to develop these values - outwardly and within the company.

Skupina Trigema je tvořena téměř padesáti společnostmi. Mateřská společnost Trigema a.s. poskytuje celé skupině centrální účetnictví, personalistiku, kontroling, IT služby a marketing. Jednotlivé dceřinné společnosti jsou uspořádané do holdingové struktury s vlastním kapitálem ve výši 0,8 mld. Kč.

/ The Trigema Group consists of nearly fifty companies. The Trigema a.s. parent company provides the entire group with central accounting, personnel management, controlling, IT services and marketing. Individual subsidiary companies are arranged into a holding structure with its own capital in the value of CZK 0.8 billion.

- development / development
- projektová činnost ve výstavbě / project activities in construction
- provádění staveb – zateplení, rekonstrukce, výstavba průmyslových, administrativních a bytových objektů  
/ building and construction – thermal insulation, renovation, construction of industrial, administrative and residential buildings
- správa nemovitostí / facility management
- služby v oblasti cestovního ruchu / tourism services
- provozování vědeckotechnických parků / science and technology parks operation
- realitní činnost / real estate services

# 03

## PŘEHLED ČINNOSTÍ SPOLEČNOSTI / OVERVIEW OF COMPANY ACTIVITIES

# 03

## PŘEHLED ČINNOSTÍ SPOLEČNOSTI / OVERVIEW OF COMPANY ACTIVITIES

Přehled společností skupiny / Overview of group companies:  
Mateřská společnost Trigema a.s. / Parent company, Trigema a.s.

PŘEHLED SPOLEČNOSTÍ SKUPINY / OVERVIEW OF GROUP COMPANIES:  
Mateřská společnost Trigema a.s. / Parent company, Trigema a.s.

Trigema Real Estate a.s.  
Trigema Development s.r.o.  
Trigema Projekt s.r.o.  
Trigema Projekt Kappa s.r.o.  
Trigema Projekt Lambda s.r.o.  
Trigema Projekt Tau s.r.o.  
Trigema Projekt Omega s.r.o.  
Trigema Projekt BLV s.r.o.  
Trigema Projekt CSV s.r.o.  
Trigema Projekt JRM s.r.o.  
Trigema Projekt KLR s.r.o.  
Trigema Projekt Plzeň s.r.o.  
Trigema Projekt NMN s.r.o.  
Trigema Projekt Stodůlky s.r.o.  
Trigema Stodůlky a.s.

Trigema Smart byty s.r.o.  
Trigema Smart s.r.o.  
Bytový dům Chlebovická a.s.  
VTP Žalov s.r.o.  
Trigema Real Estate Finance a.s.  
Trigema Building a.s.  
Building Moravia s.r.o.  
Black n' Arch, s.r.o.  
Servis bytových domů s.r.o.  
Trigema Projekt Delta a.s.  
Trigema Projekt Epsilon s.r.o.  
Bytové domy Letňany a.s.  
Trigema Travel a.s.  
Monínek s.r.o.  
Monínek Property s.r.o.

Zámek Jetřichovice s.r.o.  
Academic Hotel&Congress Centre a.s.  
Samoty s.r.o.  
Vinařství Veselí nad Moravou s.r.o.  
Trigema R&D a.s.  
PV Roztoky s.r.o.  
VTP Roztoky a.s.  
VTP Buštěhrad s.r.o.  
Trigema Facility s.r.o.  
Trigema Startup a.s.  
FLAT ZONE s.r.o.  
Trigema Investment a.s.  
Trigema Projekt Beta, a.s.

Údaje o organizačních složkách v zahraničí: Společnost Trigema a.s. nemá organizační složku v zahraničí.  
/ Information about business units abroad: Trigema a.s. has no business units abroad

Cena je jedním z hlavních důvodů, proč se v roce 2017 prodeje nových bytů v Praze propadly o více než tisíc jednotek. Ani další vývoj nelze v tomto směru spatřovat příliš optimisticky. Vliv zvyšujících se cen se s největší pravděpodobností proto také promítne i do výsledků za rok 2018. Ceny nových bytů rostou, protože se developerům nedaří na trh dodávat nové projekty. Důvodem je především nekvalitní legislativa, pomalá a mnohdy i málo vstřícná práce úřadů.

Nejistota na trhu však nevyplývá pouze z pomalé práce úřadů, ale i neexistence závazného dokumentu, jenž by další rozvoj Prahy upravoval. Nový Metropolitní plán, jenž má nahradit stávající územní plán z roku 1999, vzniká od roku 2012. Veřejné projednávání Metropolitního plánu s městskými částmi, státní správou a veřejností začalo na jaře roku 2018, aby tak dokument mohl platit nejpozději od 1. ledna 2023. Nicméně stávající aktuální verze Metropolitního plánu prozatím nenaplnuje očekávání odborné veřejnosti ani investorů. Plán je v řadě ustanovení nejednoznačný a dle mínění expertů tak nepovede ke zjednodušení a urychlení procesu povolování staveb.

Praha se postupně stává místem, které již na rezidenčním trhu nehraje dominantní roli. Počet prodaných bytů v regionech byl totiž vloni vyšší, než kolik jednotek se prodalo v hlavním městě. Oproti většině zemí je to paradoxně zcela obrácený trend, protože metropole zpravidla mají v prodejích hlavní slovo.

Price was one of the main reasons why sales of new apartments in Prague slumped by more than a thousand units in 2017. And forecasts regarding future development in this field are not optimistic. The influence of rising prices will most probably also be reflected in the results for 2018. Prices of new apartments are rising because developers are not managing to supply new projects to the market. This is mainly caused by poor quality legislation and the slow and frequently unenthusiastic work by authorities.

However, the uncertainty on the market is not only the result of slow work by authorities, but also the non-existence of a binding document, which would regulate the future development of Prague. Creation of the new Metropolitan Plan, which should replace the existing zoning plan dating from 1999, began in 2012. Public discussion of the Metropolitan Plan with city districts, the state administration and the public began in Spring 2018, so that the document will become valid by 1 January 2023 at the latest. However, the existing current version of the Metropolitan Plan does not yet meet the expectations of experts or investors. The plan is unclear in a number of provisions and, according to the opinions of experts, it will consequently not lead to simplification and acceleration of the process for permitting construction work.

Prague is gradually becoming a place, which no longer plays a dominant role on the residential market. The number of apartments sold in the regions was higher last year than the number of units sold in the capital city. Compared to most countries this is paradoxically the opposite trend, because metropolises usually play the starring role in sales.

# 04

## PŘEDPOKLÁDANÝ VÝVOJ SPOLEČNOSTI A HLAVNÍ RIZIKA / ENVISAGED COMPANY DEVELOPMENT AND MAIN RISKS

# 04

## PŘEDPOKLÁDANÝ VÝVOJ SPOLEČNOSTI A HLAVNÍ RIZIKA / ENVISAGED COMPANY DEVELOPMENT AND MAIN RISKS

Okolo některých větších měst, jako jsou právě Praha nebo i Brno, se bytové výstavbě v posledním období nebývale daří. Nejvíce z toho ve Středočeském kraji a v okolí Brna. Třetím obchodně nejsilnějším regionem je Plzeňský kraj. Právě zde chce také Trigema dále rozvíjet svoje aktivity, přestože hlavním trhem i nadále zůstává především hlavní město.

Bude-li trend úbytku prodaných nových bytů ve větších městech pokračovat, dopadne to negativně na kvalitu života v metropoli. Jedním z problémů je mimo jiné pak rovněž to, jak obě velká města dokážou absorbovat každodenně příjíždějící spoluobčany. Například v hlavním městě tvoří kapacita P+R parkovišť jen malý zlomek z celkového počtu osob, které do Prahy cestují. V současnosti je v hlavním městě k dispozici na P+R parkovištích okolo 3 tisíc míst, každodenně sem však dojíždí za prací a nákupy zhruba 150 až 170 tisíc lidí, jak dokládají čísla Českého statistického úřadu.

Navíc snaha České národní banky o další restriktci přístupu k hypotékám může v příštích letech nahrávat těm, kteří nemají dostatek vlastních prostředků a rozhodují se mezi nájemním a vlastním bydlením. Je možné, že se zájem částečně přesune právě do nájemního bydlení. Tradice vlastnického bydlení je však v Česku stále mimořádně silná a rozhodnutí České národní banky to pravděpodobně zcela zásadně nezmění.

Neuspokojivá situace panuje rovněž v oblasti stavební výroby, pro níž je příznačný nedostatek stavebních kapacit. Dalším omezujícím faktorem je fakt, že velká část veřejných investorů při výběru stavebních dodavatelů upřednostňuje nabídky s nejnižší cenou, aniž by zohledňovali kvalitativní hlediska jednotlivých firem.

Residential development has recently been unusually successful in the areas around some of the bigger cities, such as Prague and even Brno. Mostly in the Central Bohemian Region and in the area around Brno. The third strongest region from the sales aspect is the Plzeň Region. This is where Trigema would like to develop its activities, in spite of the fact that the capital city in particular remains the crucial market.

If the falling trend in sales of new apartments in bigger cities continues, this will have a negative impact on the quality of life in the metropolis. One issue is also the ability of both large cities to absorb the daily influx of fellow citizens. For example, the capacity of P+R car parks in the capital city is just a small fraction of the total number of people travelling to Prague. There are currently around 3 thousand parking places available in P+R car parks in the capital city, while approximately 150 to 170 thousand people travel to the city every day for work and shopping, as is demonstrated by the numbers of the Czech Statistical Institute.

Furthermore, the efforts of the Czech National Bank to further restrict access to mortgages may play into the hands of people who do not have enough of their own funds and are deciding whether to rent or purchase their own housing. It is possible that interest will be partially transferred to rental accommodation. However, the tradition of owning a house flat is extraordinarily strong in the Czech Republic and the Czech National Bank's decision will probably not change this significantly.

The situation in the field of construction, which is distinguished by the shortage of construction capacities, is also unsatisfactory. Another limiting factor is the fact that a great number of investors prefer bids with the lowest price when choosing construction work suppliers, without taking the qualitative aspects offered by individual companies into consideration.

**FINANCE**





12,5

MILIARDY KČ PŘIPRAVOVANÝCH INVESTIC  
BILLIONS CZK IN PLANNED INVESTMENTS

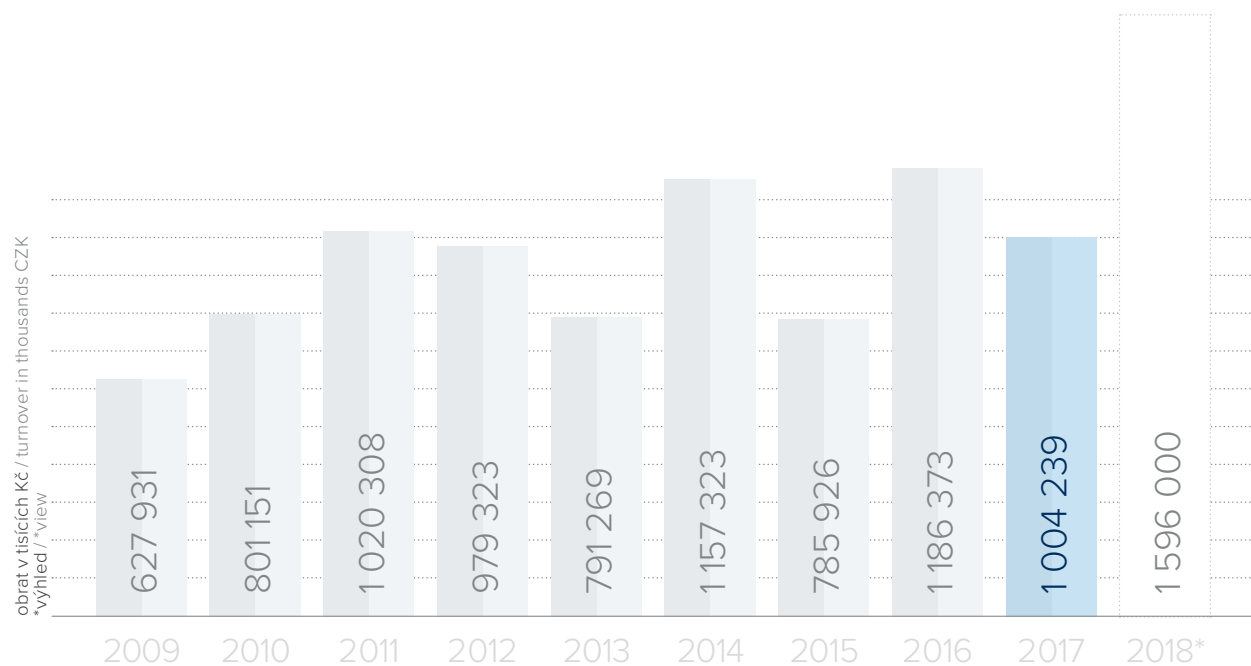


Rok 2017 byl pro koncern Trigema ve znamení přípravy nových projektů, rozjezdu několika nových dceřinných společností a nastavení optimální strategie pro další období. To bylo mimo jiné způsobeno aktuálním stavem legislativy a rezervovaným přístupem řady městských částí k novým projektům. To vše mělo vliv na celkové hospodářské výsledky společnosti. Pozitivní dopad všech vnitřních změn se projeví ve středně a dlouhodobém horizontu fungování celého koncernu.

For Trigema, 2017 was in the spirit of preparation of new projects, establishment of several new subsidiary companies and configuration of the optimum strategy for coming periods. This was also caused by the current situation concerning the legislation and the reserved attitude of a number of city districts regarding new projects. This all affected the company's overall economic results. The positive impact of all intra-company changes will be manifested in the medium and long-term horizon of the entire Group's operation.

# 05

## VÝVOJ VÝKONNOSTI SPOLEČNOSTI / GROWTH IN COMPANY PRODUCTIVITY

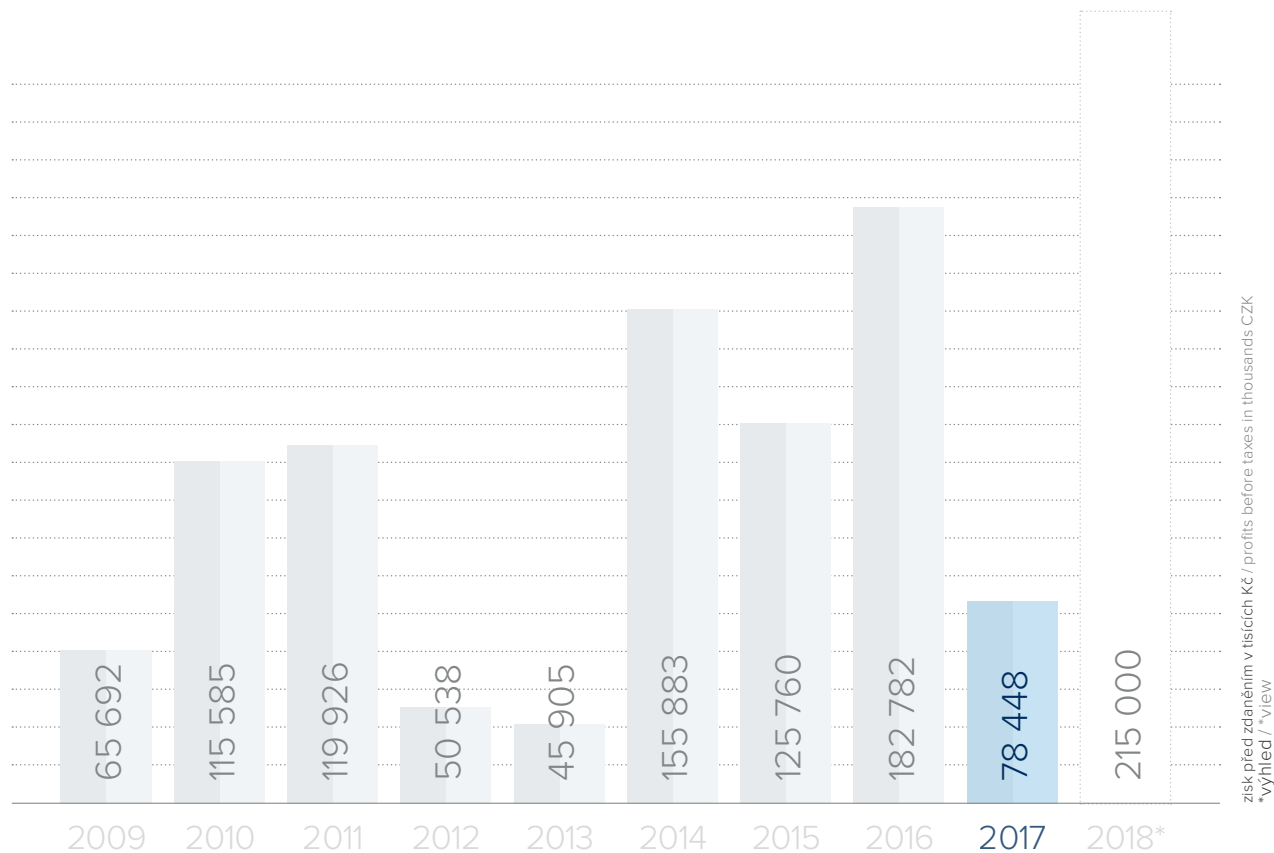


# 06

## HOSPODÁŘSKÉ POSTAVENÍ SPOLEČNOSTI / ECONOMIC STATUS OF COMPANY

Strategické změny v chodu společnosti Trigema se odrazily rovněž v ukazatelích, které charakterizují její hospodářské postavení.

Strategic changes to the operation of the Trigema Company were also reflected in indicators characterising its economic status.

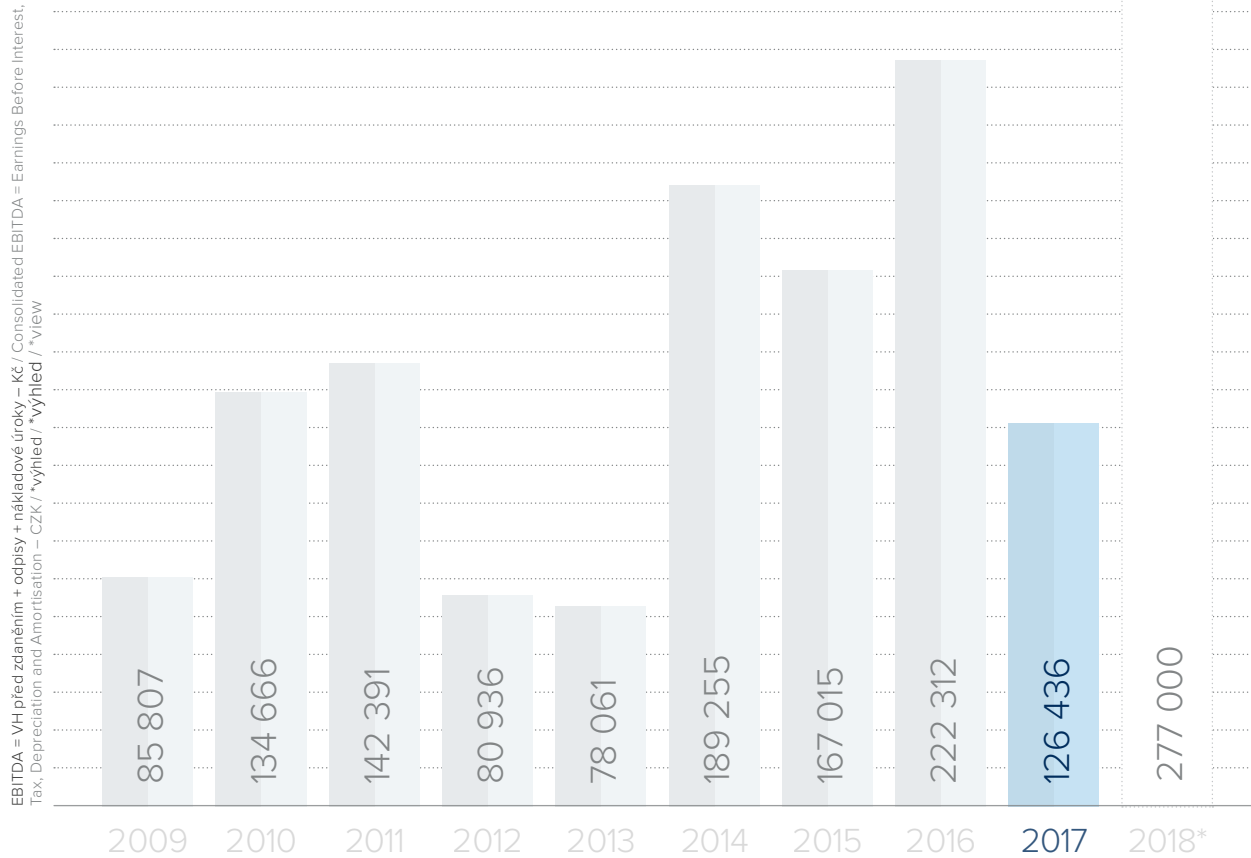


Fázové posuny u jednotlivých projektů, které vyplývají z podstaty celého oboru developmentu, ale i účetní a legislativní požadavky spojené s provozem firmy se v uplynulém roce promítly také do provozní výkonnosti společnosti.

The phases of progress of individual projects, which arise from the nature of the entire development sector and also from accounting and legislative requirements related to operation of the company, were also reflected in the company's operating performance in the past year.

# 07

## KONSOLIDOVANÁ EBITDA / CONSOLIDATED EBITDA



# 07

## KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2017

Konsolidační celek:  
TRIGEMA

Konsolidující účetní jednotka:  
Trigema a.s.

Sídlo konsolidující účetní jednotky:  
Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 – Stodůlky

Identifikační číslo konsolidující účetní jednotky:  
614 66 123

Právní forma konsolidující účetní jednotky:  
Akciová společnost

Rozvahový den:  
31. prosince 2017

Datum sestavení účetní závěrky:  
21. června 2018

		2017	2016
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	977 662	1 116 460
II.	Tržby za prodej zboží	2 104	3 121
A.	Výkonová spotřeba	672 989	748 922
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	40 034	217 138
C.	Aktivace (-)	-96	-130 306
D.	Osobní náklady	127 427	120 492
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	28 273	21 162
III.	Ostatní provozní výnosy	22 841	14 061
F.	Ostatní provozní náklady	33 343	3 753
	Zúčtování záporného konsolidačního rozdílu	0	0
	Zúčtování kladného konsolidačního rozdílu	809	809
*	<b>Konsolidovaný provozní výsledek hospodaření</b>	<b>99 828</b>	<b>201 672</b>
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly	0	1 401
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	660	1 001
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	0	0
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	0	0
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	1 603	1 230
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	0	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	19 715	18 368
VII.	Ostatní finanční výnosy	29	100
K.	Ostatní finanční náklady	2 637	2 252
*	<b>Konsolidovaný finanční výsledek hospodaření</b>	<b>-21 380</b>	<b>-18 890</b>
**	<b>Konsolidovaný výsledek hospodaření před zdaněním</b>	<b>78 448</b>	<b>182 782</b>
L.	Daň z příjmů za běžnou činnost	18 907	35 098
L. 1.	– splatná	18 527	33 220
L. 2.	– odložená	380	1 878
**	<b>Konsolidovaný výsledek hospodaření po zdanění</b>	<b>59 541</b>	<b>147 684</b>
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	0	0
***	<b>Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období bez podílu ekvivalence</b>	<b>59 541</b>	<b>147 684</b>
	z toho: Kons. výsledek hospodaření za účetní období bez menšinových podílů	59 845	147 659
	Menšinový výsledek hospodaření běžného účetního období	-304	25
	Podíl na výsledku hospodaření v ekvivalenci	0	0
****	<b>Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období (+/-)</b>	<b>59 845</b>	<b>147 659</b>
*	<b>Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.</b>	<b>1 004 239</b>	<b>1 186 373</b>

Podpisový záznam statutárního orgánu  
konsolidující účetní jednotky:



07

CONSOLIDATED  
INCOME STATEMENT

FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2017

		2017	2016
I.	Product and service revenue	977 662	1 116 460
II.	Goods revenue	2 104	3 121
A.	Production consumption	672 989	748 922
B.	Changes in value to produced stock (+/-)	40 034	217 138
C.	Activation (-)	-96	-130 306
D.	Payroll	127 427	120 492
E.	Adjustment of values in the operating sphere	28 273	21 162
III.	Other operating revenue	22 841	14 061
F.	Other operating costs	33 343	3 753
	Settlement of the negative consolidation difference	0	0
	Settlement of the positive consolidation difference	809	809
*	<b>Consolidated operating net income</b>	<b>99 828</b>	<b>201 672</b>
IV.	Revenue from fixed financial assets - shares	0	1 401
G.	Costs expended on sold shares	660	1 001
V.	Revenue from other fixed financial assets	0	0
H.	Costs related to other fixed financial assets	0	0
VI.	Interest received and similar revenue	1 603	1 230
I.	Adjustment of values and reserves in the financial sphere	0	0
J.	Cost interest and similar costs	19 715	18 368
VII.	Other financial revenue	29	100
K.	Other financial costs	2 637	2 252
*	<b>Consolidated net income</b>	<b>-21 380</b>	<b>-18 890</b>
**	<b>Consolidated net income before tax</b>	<b>78 448</b>	<b>182 782</b>
L.	Income tax on activities	18 907	35 098
L. 1.	– due	18 527	33 220
L. 2.	– deferred	380	1 878
**	<b>Consolidated net income after tax</b>	<b>59 541</b>	<b>147 684</b>
M.	Transfer of shares in the net income to partners (+/-)	0	0
***	<b>Consolidated net income for the accounting period without shares in valuables</b>	<b>59 541</b>	<b>147 684</b>
	If this: Consolidated net income for the accounting period excluding minority shares	59 845	147 659
	Minority net income for the current accounting period	-304	25
	Share in the net income in valuables	0	0
****	<b>Consolidated net income for the accounting period (+/-)</b>	<b>59 845</b>	<b>147 659</b>
*	<b>Net turnover for the accounting period = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.</b>	<b>1 004 239</b>	<b>1 186 373</b>

Signature specimen of the statutory body  
of the consolidating accounting unit:

Consolidated Group:  
TRIGEMAConsolidating entity:  
Trigema a.s.Registered office for consolidating entity:  
Bucharova 2641/14, 158 00 Prague 5 – StodůlkyIdentity number of consolidating entity:  
614 66 123Legal form of consolidating entity:  
Joint-stock companyBalance sheet date:  
31 December 2017Date of financial statement:  
21 June 2018



07

KONSOLIDOVANÁ  
ROZVAHA

K 31. PROSINCI 2017

Konsolidační celek:  
TRIGEMAKonsolidující účetní jednotka:  
Trigema a.s.Sídlo konsolidující účetní jednotky:  
Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 – StodůlkyIdentifikační číslo konsolidující účetní jednotky:  
614 66 123Právní forma konsolidující účetní jednotky:  
Akciová společnostRozvahový den:  
31. prosince 2017Datum sestavení účetní závěrky:  
21. 6. 2018

		31. prosince 2017	31. prosince 2016
	<b>AKTIVA</b>	<b>2 104 259</b>	<b>1 899 646</b>
<b>A.</b>	<b>Pohledávky za upsaný základní kapitál</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>B.</b>	<b>Dlouhodobý majetek</b>	<b>1 001 741</b>	<b>823 195</b>
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	3 283	2 359
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	835 114	811 169
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	103 000	8 000
B.IV.	Kladný konsolidační rozdíl	60 344	1 667
B.V.	Záporný konsolidační rozdíl	0	0
B.VI.	Cenné papíry a podíly v ekvivalenci	0	0
<b>C.</b>	<b>Oběžná aktiva</b>	<b>1 071 807</b>	<b>1 042 626</b>
C.I.	Zásoby	470 556	444 142
C.II.	Pohledávky	212 202	164 096
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	0	0
C.IV.	Peněžní prostředky	389 049	434 388
<b>D.I.</b>	<b>Časové rozlišení</b>	<b>30 711</b>	<b>33 825</b>
	<b>PASIVA</b>	<b>2 104 259</b>	<b>1 899 646</b>
<b>A.</b>	<b>Vlastní kapitál</b>	<b>876 300</b>	<b>830 184</b>
A.I.	Základní kapitál	553 500	553 500
A.II.	Kapitálové fondy	-4 169	-11 700
A.III.	Fondy ze zisku	0	0
A.IV.	Konsolidovaný výsledek hospodaření minulých let	267 124	140 725
A.V.	Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období	59 845	147 659
A.V.1.	Konsolidovaný výsledek hospodaření za úč. období bez menšin. podílů	59 845	147 659
A.V.2.	Podíl na výsledku hospodaření v ekvivalenci	0	0
A.VI.	Konsolidační rezervní fond	0	0
A.VII.	Rozhodnuto o zálohách na výplatu podílu na zisku +/-	0	0
<b>B.+C.</b>	<b>Cizí zdroje</b>	<b>1 188 997</b>	<b>1 009 446</b>
B.	Rezervy	16 436	25 233
C.	Závazky	1 172 561	984 213
C.I.	Dlouhodobé závazky	795 864	653 703
C.II.	Krátkodobé závazky	376 697	330 510
<b>D.</b>	<b>Časové rozlišení</b>	<b>24 362</b>	<b>36 497</b>
<b>E.</b>	<b>Menšinový vlastní kapitál</b>	<b>14 600</b>	<b>23 519</b>
E.I.	Menšinový základní kapitál	14 895	18 887
E.II.	Menšinové kapitálové fondy	9	9 938
E.III.	Menšinové fondy ze zisku včetně nerozděleného zisku a neuhrazené ztráty minulých let	0	-5 331
E.IV.	Menšinový výsledek hospodaření běžného účetního období	-304	25

Podpisový záznam statutárního orgánu  
konsolidující účetní jednotky:


07

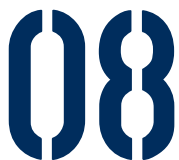
CONSOLIDATED  
BALANCE SHEET

AS AT 31 DECEMBER 2017

Consolidated Group:  
TRIGEMAConsolidating entity:  
Trigema a.s.Registered office for consolidating entity:  
Bucharova 2641/14, 158 00 Prague 5 – StodůlkyIdentity number of consolidating entity:  
614 66 123Legal form of consolidating entity:  
Joint-stock companyBalance sheet date:  
31 December 2017Date of financial statement:  
21 June 2018

		31 December 2017	31 December 2016
	<b>TOTAL ASSETS</b>	<b>2 104 259</b>	<b>1 899 646</b>
<b>A.</b>	<b>Subscribed legal capital receivable</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>B.</b>	<b>Fixed assets</b>	<b>1 001 741</b>	<b>823 195</b>
B.I.	Intangible fixed assets	3 283	2 359
B.II.	Tangible fixed assets	835 114	811 169
B.III.	Long-term investments	103 000	8 000
B.IV.	Goodwill on consolidation	60 344	1 667
B.V.	Negative goodwill on consolidation	0	0
B.VI.	Investments in associates	0	0
<b>C.</b>	<b>Current assets</b>	<b>1 071 807</b>	<b>1 042 626</b>
C.I.	Inventories	470 556	444 142
C.II.	Receivables	212 202	164 096
C.III.	Short-term receivables	0	0
C.IV.	Finances	389 049	434 388
<b>D.I.</b>	<b>Accruals and deferrals</b>	<b>30 711</b>	<b>33 825</b>
	<b>TOTAL EQUITY AND LIABILITIES</b>	<b>2 104 259</b>	<b>1 899 646</b>
<b>A.</b>	<b>Equity</b>	<b>876 300</b>	<b>830 184</b>
A.I.	Share capital	553 500	553 500
A.II.	Capital contributions	-4 169	-11 700
A.III.	Reserve funds	0	0
A.IV.	Consolidated retained earnings	267 124	140 725
A.V.	Consolidated profit (loss) for the current period	59 845	147 659
A.VI.	Consolidated profit (loss) for the current period net of minority interests	59 845	147 659
A.VI.1.	Share on profit (loss) of associates	0	0
A.VI.2.	Consolidated reserve fund	0	0
A.VII.	Decision concerning deposits on payment of shares in the profit +/-	0	0
<b>B.+C.</b>	<b>Liabilities</b>	<b>1 188 997</b>	<b>1 009 446</b>
B.	Provisions	16 436	25 233
C.	Long-term liabilities	1 172 561	984 213
C.I.	Short-term liabilities	795 864	653 703
C.II.	Bank loans and overdrafts	376 697	330 510
<b>D.</b>	<b>Accruals and deferrals</b>	<b>24 362</b>	<b>36 497</b>
<b>E.</b>	<b>Minority interests</b>	<b>14 600</b>	<b>23 519</b>
E.I.	Minority share capital	14 895	18 887
E.II.	Minority capital contributions	9	9 938
E.III.	Minority reserve funds and retained earnings	0	-5 331
E.IV.	Minority profit (loss) for the current period	-304	25

Signature specimen of the statutory body  
of the consolidating accounting unit:



## DLUHOPISY / BONDS

V květnu 2017 Trigema zveřejnila svůj záměr zřízení korporátního dluhopisového programu, který skončil v první polovině prosince 1. fází úpisu pilotní emise. Po necelých dvou týdnech od zahájení nabídky upsali investoři k datu emise dluhopisy za 407,28 milionů korun.

Původní cíl společnosti byl přitom vydat dluhopisy za 300 milionů korun, nicméně s ohledem na zájem investorů se objem nakonec navýšil. Prostředky budou využity výhradně na financování real estatových aktivit skupiny.

Jednalo se o tříleté dluhopisy s pohyblivým úrokovým výnosem odvozeným od 6měsíčního PRIBORu a navýšeným o marži 2,95 %. Kuponová sazba pro první výnosové období je 3,79 % p.a.

Dluhopisy jsou obchodovatelné na Burze cenných papírů Praha. Manažerem transakce byla UniCredit Bank. Další emise v rámci dluhopisového programu připadá v úvahu na konec roku 2018.

In May 2017 Trigema published its plan to establish a corporate bond programme, the first phase of subscription to the pilot issue ended in the first half of December. Just under two weeks from the time the offer was launched, investors subscribed bonds for 407.28 million CZK as of the date of issue.

The company's original goal was to issue bonds for 300 million CZK, but this volume was increased as a result of the interest expressed by investors. The funds will be used explicitly for financing the Group's real estate activities.

This concerned three-year bonds with a variable interest yield derived from the 6-month PRIBOR and increased by a mark-up of 2.5%. The coupon rate for the first yield period is 3.79% p.a.

Bonds can be traded on the Prague Stock Exchange and the transaction was managed by UniCredit Bank. Additional issue of bonds within the terms of the bond programme will be possible at the end of 2018.

**DEVELOPMENT**





25. 1. 2017 / V prostorech pražského Andels Hotel proběhla společná tisková konference se společnostmi Skanska Reality a Central Group, kde jsme zástupcům téměř dvaceti domácích agentur a médií představili aktuální situaci na realitním trhu a výhled do roku 2017.

/ A joint press conference with the Skanska Reality and Central Group companies took place on the premises of Andels Hotel, where we presented the current situation on the real estate market and a forecast for 2017 to representatives of nearly twenty Czech agencies and the media.



27. 2. 2017 / Odstartovaly práce na stavbě bytového domu JRM Lužiny. Začalo se s hloubením jámy a byl spuštěn provoz on-line kamery, díky níž mohla veřejnost sledovat, jaký bude další průběh stavby.

/ Work on construction of the JRM Lužiny apartment building began. The work commenced with excavation work and launch of operation of an on-line camera through which the public could monitor the progress of the work.

23.–26. 3. 2017 / Nejpokročilejší systém virtuální reality jsme představili na našem stánku v rámci veletrhu For Habitat 2017. Ve spolupráci se Studiem neoVISUAL si tak mohli zájemci vyzkoušet komplexní virtuální procházku interiérem zatím nepostaveného bytu na projektu CLB@Letňany.

/ We presented the most advanced virtual reality system at our stand within the terms of the For Habitat 2017 trade fair. In cooperation with the neoVISUAL Studio potential clients were able to take a complex virtual walk through the interior of an apartment in the CLB@Letňany project, which has not yet been constructed.



1. 4. 2017 / Byla zahájena výstavba projektu KLR@Plzeň. Na pozemku proběhla pilotáž, ale také třeba instalace webkamery. Již v této době bylo prodáno 25 % ze všech nabízených bytů.

/ Construction of the KLR@Plzeň project commenced. Pilots were installed on the land-plots and a web-camera was also installed. 25 % of all the available apartments have been sold at this time.



25. 4. 2017 / Druhé setkání s novináři proběhlo v Rezidenci Ostrovní, aby vyhodnotilo, jaké bylo z pohledu domácího trhu s bydlením první čtvrtletí. Díky tomu, že se Trígema v oblasti analýz začala zaměřovat také na nájemní bydlení, byla rovněž prezentována data za tento segment.

/ The second meeting for newspaper reporters took place at Residence Ostrovní, in order to evaluate the first quarter from the aspect of the Czech housing market. Thanks to the fact that Trígema has also started to focus on rental housing in the field of analysis, data about this segment was also presented.



30. 6. 2017 / Během prvního pololetí se v prvním mimopražském regionu dramaticky zvýšil prodej nových bytů. Zatímco za celý předchozí rok se na Plzeňsku prodalo 250, jen za prvních šest měsíců dalšího roku to bylo dohromady již okolo 600 jednotek. Plzeňským kraj patří z pohledu celé ČR k nejvíce se rozvíjejícím trhům s novou bytovou výstavbou.

/ During the first half of the year, new apartment sales rose dramatically in the first region outside Prague. While 250 units were sold in the Plzeň region throughout the entire preceding year, a total of around 600 units were sold during just the first six months of the following year. In the context of the entire Czech Republic, the Plzeň Region is one of the fastest growing new residential construction markets.

26. 7. 2017 / Zhodnocení toho, jaký byl vývoj na domácím bytovém trhu ve druhém kvartálu, přinesl Kulatý stůl společnosti Trígema. Ten byl určený zástupcům nejvýznamnějších médií. Součástí akce bylo rovněž představení vývoje secondhandového bydlení.

/ Evaluation of development on the Czech residential market during the second quarter was the result of the Trígema Company's round table. This was intended for representatives of the most significant media. The event also included a presentation of development trends in the second-hand housing market.



8. 8. 2017 / Projekt CSV@Řepy byl nominován v soutěži Realitní projekt roku 2017 mezi dalšími cca 40 stavbami od jiných developerů.

/ The CSV@Řepy project was nominated in the Real Estate Project 2017 competition, along with another approx. 40 buildings by other developers.





31. 8. 2017 / Bytový areál SMART Byty, jenž dohromady nabídl téměř 300 bytů, se kompletně vyprodal. Jeho první etapa se přitom vyprodala ještě před samotnou kolaudací. Zájemci si mohli vybírat byty od 1+kk do 6+kk.  
/ The SMART apartments complex, which offered nearly 300 flats in total, has been completely sold out. Its first phase was sold out before the occupancy permit was issued. Potential clients could choose flats with a layout ranging from 1 room + kitchenette to 6 rooms + kitchenette.



27. 9. 2017 / Trigema získala do portfolia další developerský projekt, tentokrát v Praze v Holešovicích v ulici Na Maninách. Jedná se o šesti-podlažní projekt bytového domu s pravomocným stavebním povolením. Projekt nabídne více než 30 bytových jednotek a komerční prostory.  
/ Trigema acquired another developer project for its portfolio, this time in Prague in Holešovice on Na Maninách Street. This is a six-floor project for an apartment building with a legally effective building permit. The project will offer over 30 residential units and commercial premises.

11. 9. 2017 / Bytový dům CHYTRÉ BYDLENÍ CLB@Letňany byl kolaudován. Současně s tím byl téměř vyprodán. Výstavba byla zahájena v roce 2015 na podzim. Práce na hrubé stavbě pak trvaly další rok. Bytový dům nabídl celkem 75 bytů a komerční prostory.  
/ The SMART LIVING CLB@Letňany apartment building was issued its occupancy permit. At the same time the project was practically sold out. Construction commenced in 2015 in autumn and work on the rough structure lasted another year. This apartment block offered a total of 75 flats and commercial premises.



2. 10. 2017 / Podařilo se podepsat akvizici projektu Zlatý Lihovar, který leží v Praze na Smíchově. Cílem projektu bude zrehabilitovat místní areál bývalého lihovaru. Po dokončení výstavby projekt nabídne více než 600 bytových jednotek s výhledem na řeku Vltavu, Pražský hrad a Vyšehrad.  
/ Acquisition of the Zlatý Lihovar project was successfully signed. This project is located in Prague in Smíchov. The purpose of this project will be to renovate the local complex of a former distillery. After construction of the project is completed it will offer over 600 residential units with a view of the Vltava River, Prague Castle and Vyšehrad.



5. 10. 2017 / Z celkových 52 přihlášených prací se projekt SMART Byty stal vítězem kategorie Cena časopisu Stavitel soutěže Stavba roku. Projekt se zároveň dostal do užší nominace 15 nejlepších projektů Stavby roku.  
/ The SMART apartment project beat 52 competitors to win the Stavitel magazine award category in the Building of the Year competition. The project was also nominated for the 15 best Building of the Year projects.



25. 10. 2017 / Čtvrté setkání s novináři se v Rezidenci Ostrovní uskutečnilo na konci října. Předznamenalo celkové roční výsledky bytového trhu, tedy prohlubující se rozdíl mezi relativně vysokou poptávkou obyvatelstva po novém bydlení a omezenou nabídkou, způsobenou zejména pomalým povolováním nových projektů ze strany úřadů.  
/ The fourth meeting with newspaper reporters at Rezidence Ostrovní took place at the end of October. The overall annual results on the residential market were indicated, i.e. the growing difference between the population's relatively high demand for new housing and the limited offer, caused chiefly by the protracted permission of new projects by the authorities.

30. 10. / Zkolaudován byl první prémiový bytový projekt Chytrého bydlení společnosti Trigema. Poté byl následně uveden do oficiálního prodeje. Na přípravě bytového domu CSV@Řepy, který nabídl 24 jednotek, se podílela studia OOOOX a ADNS. Stavba pětipodlažního bytového začala v roce 2016 v létě.  
/ The first premium Smart Living residential project by the Trigema Company received its occupancy permit. It was then officially put on sale. The OOOOX and ADNS studios were involved in preparation of the CSV@Řepy apartment building, which offered 24 units. Construction of the five-floor apartment building began in 2016 in the summer.



11. 12. 2017 / Do portfolia Trigemy přibyl další rozvojový areál, který bude přeměněn v komplex nabízející stovky nových bytů. Jedná se o areál Papírny, druhý plzeňský projekt společnosti.  
/ Another development centre, which will be transformed into a complex offering hundreds of new flats, was added to the Trigema portfolio. This concerns the Papírny Complex, the company's second project in Plzeň.



2500

BYTŮ V PŘIPRAVOVANÝCH PROJEKTECH  
APARTMENTS IN PLANNED PROJECTS





Development patří již několik let mezi klíčové oblasti společnosti Trigema. Hlavní je zaměření na rezidenční development, které se přitom opírá o prověřený koncept Chytrého bydlení. Důkazem je nejen řada již zrealizovaných, ale i mnoho aktuálních a připravovaných projektů. Na našem kontě je už více než 1 600 prodaných bytů jak v hlavní město, tak v Plzni.

V portfoliu společnosti je však také hotel a kongresové centrum v Roztokách. V roce 2006 zde byl dokončen Vědeckotechnický park určený pro výzkum a vývoj spalovacích motorů, alternativních zdrojů energie a trvale udržitelné mobility. Jeho následovník Park Vědy Roztoky byl dostavěn roku 2014.

V různých fázích přípravy jsou bytové projekty, které nabídnou v následujících letech až okolo 2 500 bytů. Vedle toho chystáme 15 000 m<sup>2</sup> obchodních ploch a dalších 33 000 m<sup>2</sup> prostor, jež budou určeny pro logistiku. Rok 2017 byl tedy pro společnost Trigema přelomový zejména tím, že se v jeho průběhu připravoval rekordní počet nových projektů.

Development has been the Trigema Company's key sphere of activities for several years. The company mainly focuses on residential development, which is based on the tried and tested Smart Living concept. This is evidenced not only by the number of realized projects, but also by the many current and planned projects. We have over 1,600 sold flats to our account, in the capital city and in Plzeň.

However, the company's portfolio also includes hotel and congress centre in Roztoky. The Science-Technological Park was completed here in 2006. This is intended for research and development of combustion engines, alternative power sources and permanently sustainable mobility. Its successor, Science Park Roztoky, was completed in 2014.

Residential projects, which will offer up to around 2,500 apartments in oncoming years, are in various phases of preparation. We are also planning 15,000 m<sup>2</sup> of sales areas and another 33,000 m<sup>2</sup> of areas that will be intended for logistics. 2017 was therefore a turning point for the Trigema Company, particularly due to the fact that a record number of new projects were prepared during this year.



## DEVELOPMENT



Chytré bydlení je prověřený koncept bydlení společnosti Trigema, který se opírá o několik základních atributů. Je to především důraz na ekologické a energetické aspekty bydlení, na moderní technologie, zdraví a bezpečí uživatelů, ale i dostatek služeb na dosah. Důležitým kritériem je rovněž optimální cena nabízeného bytu.

Rok 2017 byl z pohledu Chytrého bydlení přelomový v tom, že se poprvé začaly zájemcům nabízet nové byty v kategorii Premium. Tato kategorie tak vhodně doplnila základní úroveň Chytrého bydlení a její nadstavbu v podobě Chytrého bydlení Plus. Díky tomu se uvedený koncept dostal nově do povědomí širšího okruhu těch, kteří touží po novém bydlení.

Prémiový bytový dům Chytré bydlení CSV@Řepy je výjimečný nejen díky svému architektonickému konceptu a vnitřnímu vybavení, ale také skutečnosti, že leží přímo ve vilové čtvrti Prahy 6. Zahájení prodeje na tomto projektu bylo načasováno až na dobu, kdy byl celý bytový dům dostavěn. Díky tomu však také mohlo dojít ke skloubení vnitřní podoby interiéru s celkovým architektonickým záměrem.

Celkově se v roce 2017 nabízely byty Chytrého bydlení na sedmi bytových projektech. V Praze se jednalo o bytové domy SMART Byty, CLB@Letňany, BLV@Horní Měcholupy, JRM@Lužiny, CSV@Řepy a nově i NMN@Holešovice. V případě regionálních projektů to pak byla KLR@Plzeň.

Smart living is the Trigema Company's tried and tested residential concept, which is based on several basic attributes. These are chiefly emphasis on the ecological and energy aspects of housing, on modern technologies, the health and safety of users, and also on sufficient services within reach. The optimum price of the offered apartments is also another criterion.

From the aspect of Smart living, 2017 was a turning point due to the fact that potential clients were offered new apartments in the Premium category for the first time. This category was consequently an appropriate supplement to the basic Smart living category and the higher quality Smart living Plus category. Thanks to this, a broader range of people who desire new housing became aware of the aforementioned concept.

The premium Smart Living CSV@Řepy apartment building is exceptional not only thanks to its architectural concept and interior furnishings, but also due to the fact that it is located within the villa district of Prague 6. Sale in this project was scheduled for when the entire apartment building was completed which meant that the appearance of the interiors could be coordinated with the overall architectural plan.

In total Smart living apartments were offered in a total of seven residential projects in 2017. In Prague this concerned Smart living apartment buildings: CLB@Letňany, BLV@Horní Měcholupy, JRM@Lužiny, CSV@Řepy and newly also NMN@Holešovice, and also KLR@Plzeň as a regional project.



TRIGEMA CHYTRÉ BYDLENÍ  
/ TRIGEMA SMART LIVING

# 10

## REALIZOVANÉ PROJEKTY / REALIZED PROJECTS

### CSV@ŘEPY

Stavba byla zahájena v roce 2016 na místě, kde byl předtím původní nevyužívaný objekt bowlingové hery. Dokončena byla v létě 2017. Celkové investiční náklady činily 120 milionů korun. Projekt, jehož součástí jsou ve vyšších patrech rozlehlé terasy s výhledem, je zařazen do kategorie Chytré bydlení Premium. Díky tomu mohou majitelé mimo jiné využít individuální klimatizaci, inteligentní ovládání bytu a kamerový systém u vchodů, v garážové hale a sklepích. V domě je 24 bytů a 32 garážových stání.

/ Construction commenced in 2016 on a site that was originally the location of an unused bowling and gambling club building. Work was completed in the summer of 2017. Total investment costs were 120 million CZK. The project, which included extensive terraces with a view on the upper floors, is classified in the Premium Smart living category. As a result owners have access to individual air-conditioning, intelligent apartment controls and a camera system at the entrance, in the garage and in the cellars. There are 24 apartments in the building and 32 garage parking spaces.

[www.csv-byty.cz](http://www.csv-byty.cz)





# 10

## REALIZOVANÉ PROJEKTY / REALIZED PROJECTS

CLB@LETŇANY

Bytový dům CLB@Letňany se začal stavět v roce 2015. Dokončen byl na začátku podzimu 2017. Projekt je v kategorii Chytré bydlení, díky čemuž nabízí mimo jiné izolační plastová okna s trojskly a nucené větrání v podobě individuální rekuperace. Bytový dům CLB@Letňany je viditelný již z dálky. Z vyšších pater tohoto 14podlažního objektu je výhled jak na centrum Prahy, tak směrem do Středočeského kraje. V domě je celkem 75 bytů.

/ Construction of the CLB@Letňany apartment building commenced in 2015. Work was completed at the beginning of autumn 2017. The project is classified in the Smart living category, as a result of which it also offers insulating triple-glazed plastic windows and forced ventilation in the form of individual recuperation. The CLB@Letňany apartment building is visible from a distance. The upper floors of this fourteen-floor building afford a view of the centre of Prague and also of the Central Bohemian Region. There are a total of 75 apartments in the building.

[www.clb-byty.cz](http://www.clb-byty.cz)

# 10

## REALIZOVANÉ PROJEKTY / REALIZED PROJECTS

### BLV@HORNÍ MĚCHOLUPY

Nový bytový dům ve stylovém oranžovo-šedém kabátu, jenž vychází z konceptu Chytré bydlení společnosti Trigema, nabízí bohaté spektrum velikostí i vybavení bytů. Celkově dům nabídl 67 bytových jednotek. Na podzim 2017 byla dokončena výstavba celého domu. Stavba projektu začala v létě roku 2016.

/ The new apartment building has a stylish orange and grey exterior and is based on the Trigema Company's Smart living concept. It offers a wide range of apartment sizes and furnishings. Construction of the entire building was completed in autumn 2017. The building offered a total of 67 residential units. Construction work on the project began in the summer of 2016.

[www.blv-byty.cz](http://www.blv-byty.cz)





# 10

## REALIZOVANÉ PROJEKTY / REALIZED PROJECTS

KLR@PLZEŇ

Bytový dům KLR@Plzeň je zasazen do ulice Kollárova, jen necelých 500 m od Velké Synagogy, jedné z dominant Plzně. Jedná se o první projekt Chytrého bydlení mimo hlavní město. Výstavba byla zahájena na podzim roku 2016, celkové dokončení stavby je naplánováno na léto 2018. První regionální projekt Trigemy nabídnul zájemcům ke koupi dohromady 82 bytových jednotek. / The KLR@Plzeň apartment building is located on Kollárova Street, just under 500 m from the Large Synagogue, one of the dominant points of Plzeň. This is the first Smart Living project outside the capital city. Construction was commenced in autumn 2016, and completion is planned for the summer of 2018. Trigema's first regional project offered potential clients a total of 82 residential units. Construction work commenced in autumn 2016, completion of the rough structure is planned for the summer of 2018.

[www.klr-byty.cz](http://www.klr-byty.cz)



# 11

## PROJEKTY V PRODEJI / PROJECTS ON SALE

### NMN@HOLEŠOVICE

Bytový dům NMN@Holešovice po dokončení nabídne 32 bytů. Jednotlivé byty budou ve velikostech od 1+kk do 4+kk. Ke každému z nich bude balkón. Dům bude v kategorii Chytré bydlení Plus, což například znamená, že součástí vybavení bude nucené větrání v podobě rekuperace vzduchu a možnost inteligentního ovládání bytů. V přízemí domu se počítá také se dvěma komerčními prostory o celkové výměře okolo 200 m<sup>2</sup>.

/ The NMN@Holešovice apartment building will offer 32 apartments after it is completed. The individual apartments will range in size from 1 room + kitchenette to 4 rooms + kitchenette. Each of the apartments will also have a balcony. The building will be in the Smart living Plus category, which means for example that the apartments will be equipped with forced ventilation in the form of air recuperation and the option of intelligent apartment controls. Two commercial areas of a total area of around 200 m<sup>2</sup> are also planned on the ground floor.

[www.na-maninach.cz](http://www.na-maninach.cz)



# 11

## PROJEKTY V PŘÍPRAVĚ / PLANNED PROJECTS

### BRANÍK

V projektu bude zhruba 125 bytů a 16 řadových domů a dále zhruba 750 m<sup>2</sup> obchodních ploch, které budou umístěny v přízemí bytových domů. Areál vznikne podél Vrbovy ulice. Zástavba se směrem od této ulice směrem k potoku bude postupně snižovat a pokračovat dvou-podlažními řadovými rodinnými domy, jejichž pozemky přímo navazují na zeleň biokoridoru na hranici území.

/ The project will include approximately 125 apartments and 16 terraced houses, and also approximately 750 m<sup>2</sup> of sales area, which will be located on the ground floors of the apartment buildings. The complex will be constructed along Vrbová Street. The development will be gradually lower and lower in height in the direction away from this street towards the stream and will continue as two-floor family terraced houses, the land of which will adjoin the vegetation of the bio-corridor at the edge of this area.



# 11

## PROJEKTY V PŘÍPRAVĚ / PLANNED PROJECTS

### KAMÝK

Bytový projekt, jehož součástí je 193 bytových jednotek, doplní 2 400 m<sup>2</sup> obchodních ploch a veřejný prostor určený občanům Prahy 12. Soulad s územním plánem byl ze strany Hlavního města deklarován vydáním závazného stanoviska. Kladné stanovisko vydal i městský orgán pro územní plánování IPR.

/ The residential project, which includes 193 residential units, will be supplemented by 2,400 m<sup>2</sup> of sales area and public areas intended for the citizens of Prague 12. Compliance with the zoning plan was confirmed by the Capital City of Prague by issue of a binding statement. The IPR, the city body for regional planning, also issued a positive statement.



# 11

## PROJEKTY V PŘÍPRAVĚ / PLANNED PROJECTS

### NOVODVORSKÁ



Komplex, který nabídne 123 bytů a 1 150 m<sup>2</sup> obchodních ploch, bude umístěný do lokality Prahy 4 Novodvorská. Jedná se o oblast, která je charakteristická relativně rozsáhlou stávající zástavbou, ale také místem, které nabízí celou řadu obchodů a provozoven služeb.

/ The complex, which offers 123 apartments and 1,150 m<sup>2</sup> of sales areas, will be situated in Prague 4 Novodvorská. This is an area that is distinguished by its relatively extensive existing development, but is also a location that offers a range of shops and services.

# 11

## PROJEKTY V PŘÍPRAVĚ / PLANNED PROJECTS

### STODŮLKY

Cílem projektu, jenž nabídne okolo 277 bytových jednotek a 2 800 m<sup>2</sup> obchodních ploch, je kultivace neutešeného stavu části oblasti Šostakovičova náměstí v Praze 13. Jedná se o vytvoření veřejných zelených ploch, širší a kvalitnější nabídky služeb a bytové funkce. To vše doplní další možnosti parkování v lokalitě. Projekt, který je ve smyslu prostorové i funkční regulace v souladu s původním návrhem Jihozápadního Města, vhodně zapadne do lokality a nabídne stovky nových bytů.

/ The goal of the project, which will offer around 277 residential units and 2,800 m<sup>2</sup> of sales areas, is cultivation of the dismal condition of part of the Šostakovičovo náměstí area in Prague 13. This concerns creation of public green areas and a broader and higher-quality offer of services and residential functions. All this will be supplemented by additional parking opportunities in the area. The project, which complies with the original proposal by the South-West City from the aspect of spatial and functional regulation, will fit into the location and offer hundreds of new apartments.



# 11

## PROJEKTY V PŘÍPRAVĚ / PLANNED PROJECTS

### NOVÁ INVALIDOVNA / NEW INVALIDOVNA

Navrhovaný bytový dům se nachází naproti budově Invalidovny na Praze 8. Z urbanistického hlediska navazuje na blokovou zástavbu vytvořením dvou hmot – polouzavřeného bloku v nejširším místě parcel. Dotváří tak tento veřejný prostor a komunikuje s ním. Dům je tvarován společně se sochami známého umělce Davida Černého, které jsou součástí veřejného prostoru a plynule na něj navazují. Projekt zahrnuje zhruba 140 bytů a dále pak také 2 250 m<sup>2</sup> obchodních ploch.

/ The proposed apartment building is located opposite the Invalidovna building in Prague 8. From the city planning aspect it continues block development by creating two objects – a semi-enclosed block at the widest point of the land-plots. As a result it completes this public area and communicates with it. The building is shaped to comply with statues by renowned artist David Černý, which are part of the public space, and merge with them smoothly. The project includes approximately 140 apartments and also 2,250 m<sup>2</sup> of sales areas.



# 11

## PROJEKTY V PŘÍPRAVĚ / PLANNED PROJECTS

### SMÍCHOV

Výsledkem regenerace jižní části areálu bývalého lihovaru na pražském Smíchově bude okolo 540 bytů s výhledem na Vltavu, Pražský hrad a Vyšehrad. Součástí projektu budou i obchody, restaurace, kavárny. Několik historických prvků, jako je původní komín a objekt bývalé varny, zde zůstanou zachovány. Areál se rozprostírá na ploše na 2,2 hektaru. Obchodní plochy zahrnou celkově zhruba 5 400 m<sup>2</sup>.

/ The result of restoration of the southern part of a former distillery complex in Smíchov in Prague will be around 600 apartments with a view of the Vltava River, Prague Castle and Vyšehrad. The project will include shops, restaurants and coffee shops. Several historic elements, such as the original chimney and the former brew-house building, will be preserved. The complex covers an area of 2.2 hectares. Sales areas cover approximately 5,400 m<sup>2</sup>.



# 11

## PROJEKTY V PŘÍPRAVĚ / PLANNED PROJECTS

### CYBER DOG

Vědeckotechnologické vzdělávací robotické centrum, které se stane součástí nového bulváru v Praze 13. Tento neziskový projekt bude informovat o novinkách z oblasti kybernetiky a robotiky. Jeho součástí bude také vinárna s robotickou obsluhou. Další z projektů, na nichž se podílí studio Davida Černého Black n' Arch. Dokončení a otevření v říjnu 2018.

/ A science-technological, educational robotic centre, which will become part of the new boulevard in Prague 13. This non-profit project will provide information about innovations in the field of cybernetics and robotics and will include a wine bar with robotic service. Another project, which David Černý's Black n' Arch studio is involved in. Opening is planned on October 2018.





# 11

## PROJEKTY V PŘÍPRAVĚ / PLANNED PROJECTS

### VINAŘSTVÍ VESELÍ NAD MORAVOU / VESELÍ NAD MORAVOU WINERY

Ve Veselí nad Moravou se připravuje projekt středně velkého vinařství, který bude v těsné blízkosti Bařova kanálu, a to včetně ubytovacích kapacit, restaurace a kongresového centra. Nový areál by měl být turistickým cílem, kde by se navíc pořádaly ukázky vinohradnictví a výroby vína či sommeliérské kurzy. V podhůří Bílých Karpat by se pak mělo postupně vysadit okolo 20 hektarů nových vinic. Díky tomu se očekává, že každoroční produkce vína bude až v počtu 150 tisíc lahví. Místní nová restaurace pak pojme zhruba 100 míst, ubytovací zařízení 100. Stejný počet osob pojme i kongresový sál.

/ A project for a medium-large winery in Veselí nad Moravou, which will be right next to the Bařa Canal, including accommodation capacities, a restaurant and a congress centre, is being prepared. The new complex should be a tourist destination, where demonstrations of vineyard management, wine production and sommelier courses will also be held. Around 20 hectares of new vineyards will consequently be gradually planted in the foothills of the White Carpathian Mountains. It is therefore expected that the annual production of wine will total 150 thousand bottles. The new local restaurant will offer seating for approximately 100 guests and the accommodation facility will have room for 100 guests. The congress hall will have the same capacity.



# 11

## PROJEKTY V PŘÍPRAVĚ / PLANNED PROJECTS

PŘESTAVBA PENZIONU JAVORKA  
A PŘÍSTAVBA RESTAURACE M2  
/ CONVERSION OF THE JAVORKA GUESTHOUSE AND  
CONSTRUCTION OF THE RESTAURANT M2 ANNEX

Původní dřevěná budova penzionu, s 65 lůžky, se začal postupně připravovat na svou přeměnu, aby vyhovoval nárokům na kvalitní ubytování 21. století. Nová podoba penzionu se bude nacházet jen několik desítek metrů od Hotelu Monínec. Samotná realizace přestavby probíhá v roce 2018. Dalším z projektů, jehož smyslem je zkvalitnění služeb na Monínci, je přístavba budovy M2. Výsledkem těchto aktivit bude lepší zázemí pro návštěvníky. Realizace přístavby je naplánována na rok 2018.

/ The original wooden guesthouse building, which offered 65 beds, is gradually being prepared for its transformation so that it meets requirements for 21<sup>st</sup> century high-quality accommodation. The newly transformed guesthouse will be located just tens of metres from the Monínec Hotel. This modernisation work is taking place in 2018. Another project, the purpose of which is to improve services at Monínec, is construction of an annex to the M2 building. These activities will result in better facilities for visitors. Construction work is planned for 2018.



# 11

## PROJEKTY V PŘÍPRAVĚ / PLANNED PROJECTS

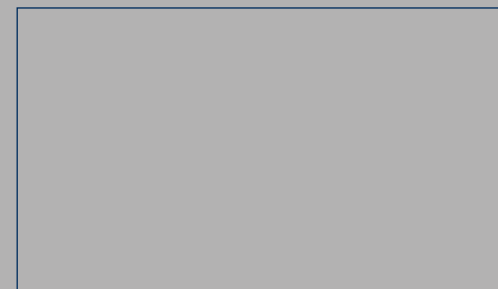
### SAMOTY

Na jihovýchodě šumavské Železné Rudy, kde je v současnosti provozován malý lyžařský areál, se připravuje rozvoj rodinného skiareálu.

/ Development of a family ski-complex is being planned in the south-east of Železná Ruda, in Šumava, which can be used year-round.



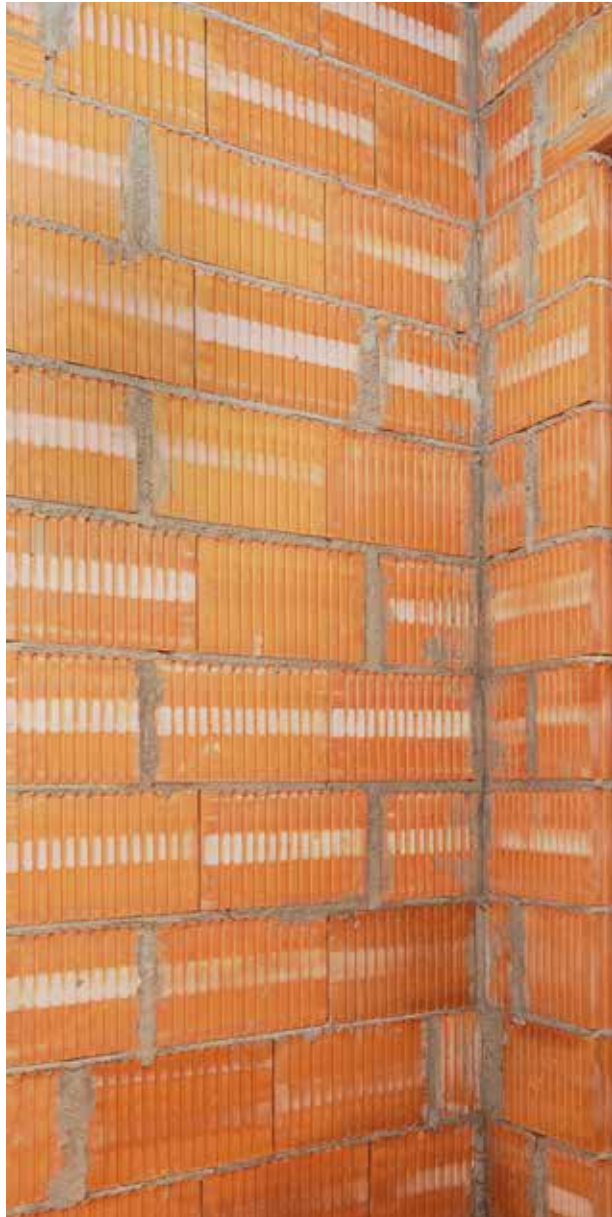
**OSTATNÍ OBORY**  
**OTHER FIELDS**





626

MIL. KČ OBRAT STAVEBNÍ VÝROBY  
MILLIONS CZK OF TURNOVER IN CONSTRUCTION



Oblastí stavební výroby se Trigema zabývá již od roku 1994. V současnosti se věnuje především stavbě bytových domů, rekonstrukcím bytových i komerčních prostor, zateplením panelových domů a opláštěním průmyslových hal.

Jedním z důkazů vysoké kvality prováděných prací je členství v řadě prestižních profesních sdružení, ale i fakt, že se můžeme pochlubit několika certifikáty a oceněními, jako jsou například soutěže Stavba roku a další.

STAVEBNÍ ÚPRAVY PANELOVÝCH DOMŮ PRAHA 3  
UL. JESENIOVA A OSTROMEČSKÁ  
Realizace: 09/2016–07/2017

ZATEPLENÍ BYTOVÉHO DOMU  
SUCHÝ VRŠEK 2134–2138  
Realizace: 04/2017–07/2017

REKONSTRUKCE KOMERČNÍ BANKY PÍSEK  
Realizace: 06/2017–12/2017

REKONSTRUKCE POBOČKY KOMERČNÍ BANKY  
ČESKÉ BUDĚJOVICE  
Realizace: 09/2016–06/2017

REKONSTRUKCE PROSTOR SPOLEČNOSTI WANZL  
Realizace: 02/2017–08/2017

REKONSTRUKCE DOMU TŘEBONICKÁ  
Realizace: 06/2017–11/2017

REKONSTRUKCE ČSOB PLZEŇ  
Realizace: 04/2017–01/2018

Trigema has been active in the field of construction since 1994. It is currently chiefly engaged in construction of apartment buildings, modernisation of residential and commercial areas, insulation of panel buildings and cladding industrial sheds.

The company's membership in a number of prestigious professional associations and also the fact that we can boast several certificates and awards, such as the Building of the Year award and others, is evidence of the high quality of the work we perform.

BUILDING MODIFICATIONS TO PANEL HOUSES IN PRAGUE 3  
ON JESENIOVA AND OSTROMEČSKÁ STREETS  
Realization: 09/2016–07/2017

INSULATION OF THE APARTMENT BUILDING  
AT SUCHÝ VRŠEK 2134–2138  
Realization: 04/2017–07/2017

MODERNISATION OF KOMERČNÍ BANKA PÍSEK  
Realizace / Realization: 06/2017–12/2017

MODERNISATION OF THE KOMERČNÍ BANKA  
BRANCH IN ČESKÉ BUDĚJOVICE  
Realizace / Realization: 09/2016–06/2017

MODERNISATION OF THE WANZL COMPANY'S PREMISES  
Realization: 02/2017–08/2017

MODERNISATION OF A HOUSE ON TŘEBONICKÁ  
Realization: 06/2017–11/2017

MODERNISATION OF ČSOB PLZEŇ  
Realization: 04/2017–01/2018

# 12

STAVEBNICTVÍ  
/ BUILDING



# 12

## NEJDŮLEŽITĚJŠÍ STAVEBNÍ PROJEKTY / THE MOST IMPORTANT CONSTRUCTION PROJECTS

### REKONSTRUKCE KOMERČNÍ BANKY PÍSEK / MODERNISATION OF KOMERČNÍ BANKA PÍSEK

Ve čtyřech etapách probíhala od poloviny dubna do konce listopadu rekonstrukce pobočky Komerční banky. Součástí prací byla mimo jiné demontáž původních vnitřních prvků a technologií, změna dispozice interiéru, realizace nových rozvodů, obkladů, omítek, malby a podhledů, ale i například řízení a koordinace celé řady přímých dodávek určených pro banku, jako byly kamerové systémy, projektory, prokládací boxy a nábytek.

/ Modernisation of the Komerční Banka branch in Písek took place in four phases from the middle of April to the end of November. The work also included disassembly of the original interior elements and technologies, changes to the layout of the interior, execution of new mains, tiling, plaster, paint and false ceilings, and also management and coordination of a number of direct deliveries intended for the bank, such as camera systems, projectors, partitioning stalls and furniture.



# 12

## NEJDŮLEŽITĚJŠÍ STAVEBNÍ PROJEKTY / THE MOST IMPORTANT CONSTRUCTION PROJECTS

BYTOVÝ DŮM JESENIOVA  
/ APARTMENT BUILDING ON JESENIOVA

Od konce roku 2016 až do března následujícího roku probíhala realizace zateplení bytového domu, který stojí v ulici Jeseniova. Náročnost projektu byla dána mimo jiné i tím, že práce probíhaly během zimního období. Investorem byla Městská část Praha 3.

/ Insulation of the apartment building located on Jeseniova Street took place from the end of 2016 until March of the following year. This project was also complicated because the work took place during the winter season. City District Prague 3 was the investor in this work.



# 12

## NEJDŮLEŽITĚJŠÍ STAVEBNÍ PROJEKTY / THE MOST IMPORTANT CONSTRUCTION PROJECTS

### REKONSTRUKCE ČSOB PLZEŇ / MODERNISATION OF ČSOB PLZEŇ

Rekonstrukce objektu Československé obchodní banky v Plzni probíhala od dubna až do podzimu a zahrnovala například úpravu vnitřních dispozic, klimatizace, vzduchotechniky, osvětlení i zavěšené fasády. Instalací vnějších žaluzií se nově lépe reguluje vnitřní teplota a dochází k výrazným úsporám nejen za topení, ale i za dochlazování v letních měsících. Zároveň byla použita izolační skla. Díky tomu se v budově výrazně snížila úroveň uhlíkové stopy a došlo celkově k výrazné úspoře nákladů za energie. Celková investice dosáhla výše 77 milionů korun.

/ Modernisation of the Československá obchodní banka building in Plzeň took place from April until autumn and included for example modification of the interior layout, air-conditioning, lighting and the suspended façade. Installation of exterior blinds means that the internal temperature is easier to regulate and results in significant savings for heating and also for cooling in the summer months. Insulating glass was also used. As a result, the building's carbon footprint will be significantly reduced and significant savings in energy costs were also made. Total investments reached 77 million CZK.



# 12

## NEJDŮLEŽITĚJŠÍ STAVEBNÍ PROJEKTY / THE MOST IMPORTANT CONSTRUCTION PROJECTS

REKONSTRUKCE POBOČKY KOMERČNÍ BANKY  
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH  
/ MODERNISATION OF THE KOMERČNÍ BANKA  
BRANCH IN ČESKÉ BUDĚJOVICE



Památkově chráněný objekt, kde sídlí pobočka českobudějovické Komerční banky, prošel rekonstrukcí, jejímž výsledkem je obnovená podoba exteriéru a vnitřních prostor. Práce, které realizovala společnost Trigema Building, probíhaly od září roku 2016 až do června 2017. Stavební činnost spojená s rekonstrukcí budovy, která je umístěna v samém centru jihočeské metropole v ulici Krajinská, se realizovala za provozu pobočky banky jak v denních, tak i některých nočních hodinách.

/ This protected building, which houses the Komerční bank branch in České Budějovice, underwent modernisation resulting in restoration of the exterior and interior. The work realised by the Trigema Building Company took place from September 2016 until June 2017. The construction activities related to modernisation of the building, which is located in the centre of the South Bohemian metropolis on Krajinská Street, were realised during operation of the bank branch during the day and occasionally at night.



Společnost Trigema Building se od podzimu rozšířila navíc o projekční a architektonické studio Black n' Arch, které vede známý výtvarník David Černý společně s architektem Tomášem Císařem. Tým Black n' Arch chce přinášet do současné architektury nové prvky. Opírá se přitom o invenci, která nebývá pro mnoho stávajících studií samozřejmostí, zároveň ale také o dostatek profesních zkušeností díky práci na řadě jiných projektů jak u nás, tak v zahraničí.

K projektům, na nichž studio během prvního období pracovalo, patřily například projekty Nová Invalidovna, Cyber Dog, Lihovar Smíchov a další. Studio Black n' Arch, které disponuje týmem zhruba deseti specialistů, zajišťuje primárně aktivitu pro koncern Trigema. Vedle toho však může nabízet své služby i dalším subjektům jak v České republice, tak jinde ve světě.

The Trigema Building Company was expanded by the Black n' Arch project design and architectural studio, which is headed by well-known artist David Černý together with architect Tomáš Císař. The Black n' Arch team intends to introduce new elements into contemporary architecture, which will distinguish the planned buildings and complexes. It bases its ideas on invention, which is not a matter of course for many existing studios, and also on sufficient professional experiences thanks to work on a number of other projects in this country and abroad.

The projects on which the studio worked during the first phase include for instance the New Invalidovna, Cyber Dog, Smíchov Distillery and other projects. The Black n' Arch Studio, which has a team of approximately ten specialists, assures primary activities for the Triema Concern. However, it also offers its services to other subjects in the Czech Republic and elsewhere in the world.

# 12

BLACK N' ARCH



Black n' Arch, s.r.o.

600

MILIONŮ KČ PŘIPRAVOVANÝCH INVESTIC V CESTOVNÍM RUCHU  
MILLIONS CZK IN THE PLANNED INVESTMENT IN TOURISM



4. 3. 2017 / V Areálu Moníneck vyvrcholila série snowboardových a freeskí předváděcích akcí a závodů Just Ride! Winter 2017. V rámci programu, jenž byl pro veřejnost zdarma, si mohli účastníci otestovat nejnovější snowboardové a freeskí vybavení nebo si díky školeným trenérům jízdu vyzkoušet.  
/ The Just Ride! Winter 2017 series of snowboard and freeskí demonstration events and races culminated at the Moníneck Complex. During this programme, which was free to the public, participants were able to test the newest snowboards and freeskí equipment or try it in practice under the supervision of trained instructors.



8. 4. 2017 / Na Monínici skončila zimní lyžařská sezóna. Ta potvrdila zvýšený zájem o lyžování, které na konci roku odstartovalo spuštění nové technologie zasněžování Snowfactory.  
/ Ski season ended on 8. 4. 2018 at Moníneck. Number of incoming guests continued to grow due to the launch of Snowfactory in the end of 2016.

12. 4. 2017 / Byla založena společnost Vinařství Veselí nad Moravou, která si klade za cíl vybudování nového areálu, který vyrostе u Baťova kanálu a dále pak uvedení nových značek vín na trh.  
/ The Veselí nad Moravou Winery Company was established, the goal of which is to establish a new complex, which will be constructed by the Baťa Canal, and also introduction of new wine brands onto the market.



30. 4. 2017 / Na Monínici byla zahájena letní sezóna. Otevření následovalo po dokončení úprav místního bikeparku.  
/ The summer season was opened at Moníneck. The opening followed completion of modifications to the local bikepark.



27.–28. 5. 2017 / V Areálu Moníneck a blízkém okolí proběhly závody Predator Race Drill a Predator Race Brutal. Nejobtížnější závod pak následoval v neděli, kdy se na Monínici poprvé uskutečnil Predator Race Masakr, jenž na trati dlouhé 30 kilometrů obsahoval hned 30 různých překážek. Predator Race Brutal a Predator Race Masakr tvořili zároveň kvalifikačními kláními pro mistrovství Evropy v překážkových závodech.  
/ The Predator Race Drill and Predator Race Brutal events took place at the Moníneck Complex and in the surrounding area. The most difficult race followed on Sunday when the Predator Race Massacre took place at Moníneck for the first time. This offered a 30-kilometre route with 30 various obstacles. The Predator Race Brutal and Predator Race Massacre events were also qualification events for the European Obstacle Race Championships.



18. 6. 2017 / Křest knihy Rok s retrievem, nové disciplíny psa Ruperta, ukázky psích profesionálů a pro děti Výstava psů všech plemen – dítě a pes. To vše bylo na programu dalšího ročníku akce Moníneck patří psům. Vyvrcholením dne bylo pokoření rekordu, kolik psů se vejde na sníh vytvořený na Monínici mimo zimní období.  
/ Christening of the book titled "A Year with a Retriever", Rupert the dog's new competitions, demonstrations by dog professionals and an All-Breed Show – children and their dogs for children. All this was on the programme of this year's "Moníneck Belongs to the Dogs" event. The day culminated with a record-breaking number of dogs getting into the pile of snow created at Moníneck outside the winter season.

28. 9. 2017 / Areál Moníneck spustil provoz nové tří kilometrové bikové trati, která je určena především začátečníkům. Trať otevřel dvojnásobný mistr světa v biketrailu Josef Dressler, jehož tým se na vybudované trati sám podílel.  
/ The Moníneck Complex launched operation of the new three-kilometre bike route, which is mainly intended for beginners. The route was opened by two-times world biketrail champion Josef Dressler, whose team was involved in construction of the route.



26. 10. 2017 / Hotelová sjezdovka na Monínici se pro veřejnost otevřela již ve čtvrtek 26. října. Moníneck se tak stal prvním místem v Česku, kde byla zahájena lyžařská sezóna.  
/ The hotel ski run at Moníneck was opened to the public on Thursday 26 October. Moníneck consequently became the first place in the Czech Republic to open the skiing season.







Společnost Trigema vstoupila v roce 2007 do oblasti kongresové turistiky a cestovního ruchu. Postavila hotel a kongresové centrum Academic v Roztokách a rovněž zrekonstruovala a zmodernizovala sportovní areál na Monínci, v němž je většinovým vlastníkem a provozovatelem. Právě do středočeského areálu investovala Trigema v posledních několika letech stovky milionů korun, díky čemuž se zlepšuje nabídka služeb a aktivit, které Monínec celoročně návštěvníkům nabízí.

#### MONÍNEC

V průběhu roku 2017 se v areálu zdokonalil například kamerový systém, který dokumentuje zejména okolí místní lanové dráhy. K dispozici je navíc nově dalších 70 parkovacích míst a občerstvení u dolní stanice kotvy, která je na hlavní monínecké sjezdovce.

Hotelová sjezdovka byla v roce 2017 poprvé spuštěna 26. října a Hlavní v polovině listopadu. Technologie zasnežování Snowfactory potvrdila jak během první startovací, tak i druhé zimní sezóny, která začala na podzim 2017, že dokáže zajistit kontinuální lyžování vždy až do začátku dubna. Prostřednictvím této technologie, která umožňuje produkovat sníh i v době, kdy jsou venkovní teploty nad nulou, se podařilo docílit stavu, kdy byly obě monínecké sjezdovky pokryty souvislou vrstvou sněhu po dobu zhruba pěti měsíců.

Díky faktu, že je Monínec již několik let areálem s celoročním provozem, tvoří značnou část místních návštěvníků také ti, kteří dávají přednost cyklistice. Právě pro ně byla v září zprovozněna zhruba tří kilometrová trať, která je určena pro celou rodinu. Jejím autorem je Michal Severa a další lektoři z týmu Josefa Dresslera, dvojnásobného mistra světa v biketrailu.

The Trigema Company entered the sector of congress tourism and tourism in 2007. It built the Academic Hotel and Congress Centre in Roztoky and also renovated and modernized the sports complex at Monínec, of which it is the majority owner and operator. The Trigema Company has invested hundreds of millions of CZK in this Central Bohemian complex, as a result of which it has improved the range of services and activities that Monínec offers visitors year-round.

#### MONÍNEC

During 2017 for example the camera system, which chiefly documents the area surrounding the local chairlift was perfected. There are also another 70 new parking places and refreshments at the lower station of the T-bar tow, which is on the main ski-run at Monínec.

In 2017 hotel ski-run was opened for the first time on 26 October and the main ski-run was opened in the middle of November. The Snow factory snow making system confirmed that it is capable of assuring uninterrupted skiing conditions always until the beginning of April, both during the initial and during the second winter season, which began in autumn 2017. This technology can be used to produce snow even when outdoor temperatures are above zero, and was used to achieve a state when both ski-runs on Monínec were covered by a continuous layer of snow for a period of approximately five months.

Thanks to the fact that Monínec has been a complex with year-round operation for several years, a significant number of local visitors also prefer cycling. And a roughly three-kilometre long route intended for the entire family was opened for these visitors in September. Michal Severa and other lecturers form the team of Josef Dressler, the two-times world biketrail champion, are the authors of this route.

# 13

CESTOVNÍ RUCH  
/ TOURISM





#### ACADEMIC

V portfoliu společnosti Trigema je dále také Hotel Academic, který leží v Roztokách v blízkosti hlavního města. Hotel nabízí ubytování v pěti desítkách klimatizovaných a komfortně vybavených pokojů. Nechybí ani konferenční prostory a restaurace.

#### CYBER DOG

V roce 2017 začaly přípravy pro vznik technologického informačního robotického centra Cyber Dog, které se stane součástí nového bulváru v Praze 13. Další z projektů, na nichž se podílí studio Black n' Arch pod vedením Davida Černého.

#### SAMOTY

Z pohledu aktivit Trigemy v oblasti cestovního ruchu nelze navíc opominout projekt volnočasového Areálu Samoty, jehož nová podoba se připravuje pro šumavskou Železnou Rudu.

#### VINAŘSTVÍ VE VESELÍ NAD MORAVOU

Novým projektem je středně velké vinařství, které se připravuje ve Veselí nad Moravou. Bude v těsné blízkosti Bařova kanálu, a to včetně ubytovacích kapacit, restaurace a kongresového centra. Nový areál by měl být turistickým cílem, kde by se navíc pořádaly ukázky vinohradnictví a výroby vína či sommelierské kurzy. V podhůří Bílých Karpat by se pak mělo postupně vysadit okolo 20 hektarů nových vinic. Přípravy a realizaci projektu má na starosti společnost Vinařství Veselí and Moravou, která vznikla přímo jako projekt společnosti Trigema Travel.

#### ACADEMIC

The Trigema Company's portfolio also includes the Academic Hotel located in Roztoky near the capital city. The hotel offers accommodation in fifty air-conditioned and luxuriously furnished rooms. It also includes conference areas and a restaurant.

#### CYBER DOG

Preparations for creation of the Cyber Dog technological information robotic centre, which will become part of the new boulevard in Prague 13, began in 2017. Another project in which the Black n' Arch Studio, led by David Černý, is involved in.

#### SAMOTY

In relation to the Trigema Company's activities in the field of tourism we must also mention the project for the Samoty Leisure Complex, the new appearance of which is being prepared for Železná Ruda in Šumava.

#### WINERY IN VESELÍ NAD MORAVOU

A medium large winery, which is being planned in Veselí nad Moravou, is a new project. It will be right next to the Bařa Canal, and will include accommodation capacities, a restaurant and congress centre. The new complex should be a tourist destination, where demonstrations of vineyard management and wine production or sommelier courses will also be held. Around 20 hectares of new vineyards will gradually be planted in the foothills of the White Carpathian Mountains. The Veselí nad Moravou Winery Company, which originated as a project of Trigema Travel, assures preparation and realization of the project.

# 13

CESTOVNÍ RUCH  
/ TOURISM



Okolo 32 tisíc m<sup>2</sup> ploch vědeckotechnických center, které jsou určeny k víceoborovému využití, je v současnosti v portfoliu Trigemy. Jedná se o dva areály – Vědeckotechnický park Rožtoky a Park vědy Rožtoky.

Investiční náklady na výstavbu obou areálů dosáhly dohromady necelé miliardy korun. Zatímco Vědeckotechnický park Rožtoky hostí ve značné míře inovátory věnující se výzkumu a vývoji spalovacích motorů, Park vědy je orientovaný na výzkum a vývoj elektromotorů pro automobily a motorů s alternativními pohony.

Vedle celé řady prestižních komerčních nájemců, jako jsou například společnosti TÜV SÜD Czech, Eaton Elektrotechnika, Struers a další, Trigema v rámci těchto areálů spolupracuje s Českým vysokým učením technickým i jeho vysokoškolským ústavem UCEED. Ústav pro výzkum spalovacích motorů Fakulty strojní ČVUT je hlavním nájemcem VTP Rožtoky.

Díky zkušenostem a know-how v oblasti provozování vědeckotechnických center tak Trigema zajišťuje služby vysoké kvality, které splňují nároky a přání svých partnerů a nájemců.

Další informace o činnosti a zaměření těchto aktivit společnosti Trigema získáte na adrese [www.vedecke-parky.cz](http://www.vedecke-parky.cz).

The Trigema portfolio also currently includes around 32 thousand m<sup>2</sup> of science-technological areas, which are intended for multi-sector use. This concerns two complexes – Science Technical Park Rožtoky and Science Park Rožtoky.

Investment costs for construction of both complexes totalled nearly a billion CZK. While the Science-technical Park in Rožtoky hosts innovators engaged in research and development of combustion engines for the most part, the Science Park focuses on research and development of electric engines for vehicles and alternative fuel engines.

As well as a number of prestigious commercial tenants, such as the TÜV SÜD Czech, Eaton Elektrotechnika, Struers and other companies, Trigema also collaborates with the Czech Technical University and its UCEED university institute within the scope of these complexes. The Institute for research of combustion engines of the Faculty of Mechanical Engineering at the Czech Technical University is the primary tenant of VTP Rožtoky.

Thanks to its experience and know-how in the field of operation of science technological centres, Trigema also assures high-quality services, which meet the requirements and needs of its partners and tenants.

For more information about the activities and specialisation of these activities by Trigema, visit [www.vedecke-parky.cz](http://www.vedecke-parky.cz).

# 14

## AKTIVITY V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE / RESEARCH AND DEVELOPMENT ACTIVITIES



Hlavní plocha

 utlum	 ekonom	 komfort	 odrazos
 100%	 30%	 sv OFF	 60%

Ekologie a úspora energie jsou jedním z typických znaků konceptu Chytrého bydlení společnosti Trigema. K několika-násobnému snížení nákladů za spotřebu energií i množství škodlivých emisí CO<sub>2</sub> dochází díky zateplení a energetické náročnosti budov, které jsou ve standardech skupiny B.

Optimálnímu nakládání s energiemi pomáhají rovněž vhodné dispozice bytů a udržování efektivních poměrů obytných ploch a společných prostor. Díky tomu nemají bytové domy Chytrého bydlení například příliš dlouhé společné chodby a další prostory, které všichni dohromady využívají. Návrhy bytových domů proto také architektonicky respektují požadavky pro optimální energetické využití budovy, a to zejména s ohledem na tvary těchto budov.

Při stavbách se používají přírodní materiály, které omezují pravděpodobnost vzniku plísní a jiných zdraví závadných mikroorganismů. Standardem jsou také izolační okenní trojskla – další z příležitostí, které v konečném důsledku vedou k energetické šetrnosti nového bydlení. Součástí systému energetických úspor je také silná tepelná izolace na obvodové konstrukci každého z bytových domů.

Jednou z podstatných součástí Chytrého bydlení jsou navíc rekuperační jednotky a systémy inteligentního ovládání jednotlivých bytů.

Důkazem, jak velký důraz klade Trigema na oblast životního prostředí, je rovněž členství v České radě pro šetrné budovy. Ta integruje společnosti a organizace z různých sektorů ekonomiky tak, aby byly budovy a urbanistické celky navrhovány, vystavěny, renovovány a provozovány v souladu se zdravým, prosperujícím a environmentálně i společensky ohleduplným prostředím. Výsledkem uvedených snah jsou šetrné budovy zaručující vyšší produktivitu práce a zdravé a pohodlné prostředí. Takové budovy díky tomu nespotřebávají více energie, než kolik samy vyprodukují.

Ecology and energy savings are one of the typical traits of the Trigema Company's Smart living concept. Costs for energy consumption and the volume of harmful CO<sub>2</sub> emissions are reduced multiple times as a result of insulation and the power requirements of buildings that meet group B standards.

Appropriate use of energy is also assisted by the suitable layout of apartments and maintenance of an effective ratio between residential areas and common areas. As a result Smart living apartment buildings do not have unnecessarily large common corridors or other areas, used by everyone. This is why the design of apartment buildings also architecturally respects the requirements for optimum energy use, particularly with regard to the shapes of these buildings.

We use natural materials during construction, which limit the probability of mould and other harmful micro-organisms. Insulating triple-glazing is also a standard – another opportunity that leads to energy savings in the new housing. The energy savings system also includes thick heat insulation on the perimeter structure of each apartment building.

Some of the key elements of the Smart living system are recuperation units and systems for intelligent control of individual apartments.

Membership in the Czech Green Building Council is also proof of the enormous emphasis that Trigema places on the environmental aspect. This associate companies and organisations from various sectors of economics so that buildings and city planning units are designed, built, modernised and operated in compliance with a healthy, prospering, environmentally and socially friendly environment. The result of the aforementioned efforts is environmentally friendly buildings guaranteeing higher work productivity and a healthy and comfortable environment. Such buildings consequently do not use more energy than they produce.



# 16

## STARTUP

flatzone<sup>o</sup>

Trigema se snaží vytvářet zázemí pro ty, kteří něco umí a uvažují nad tím začít podnikat. Pomáhá perspektivním projektům, které mají další potenciál.

O tom, že se nejedná o prázdná slova, svědčí třeba také příprava projektu Flat Zone, které byly zahájeny již v průběhu roku 2017. Jedná se o zcela nový produkt, jenž do budoucnosti pomůže lidem s hledáním bydlení a se vším ostatním spojeným s nemovitostmi. Společnost Flat Zone byla založena 14. 12. 2017.

Na trhu se vyskytuje mnoho inzertních realitních portálů. V poslední době se také objevily pokusy vytvořit pokročilejší agregátory, které v sobě zahrnují nabídky všech zmíněných realitních portálů na jednom místě. Zatím žádný však neposkytoval ucelenou nabídku všech nemovitostí na trhu.

Flat Zone je v tomto ohledu první výjimkou. Dokáže vyhledávat ve více než 95 % všech novostaveb na trhu celé České republiky a k tomu navíc přidává také již vyzkoušený model secondhandových a nájemních agregátorů.

Portál nechce zůstat pouze u vyhledávání, ale v budoucnu poskytne komplexní škálu služeb spojených s bydlením.

Obdobným typům projektů, které jsou spojeny s oblastí nemovitostí, developmentu, stavebnictví či cestovního ruchu, Trigema poskytuje jak počáteční kapitál, tak vlastní prostory a další služby a výhody. Ať již například v oblasti marketingové, ekonomické, tak právní.

Trigema endeavours to create facilities for capable people who are considering launching their own business activities. It helps perspective projects, which have further potential.

The fact that these are not just empty words, is proven by preparation of the Flat Zone project, which was launched in 2017. This is a completely new product, which will help people search for accommodation in the future and with everything else related to real property. The Flat Zone Company was established on 14 December 2017.

There are many real property advertising portals on the market. Attempts to create more advanced aggregators, which include offers from all the aforementioned real property portals in one place, have also appeared recently.

In this respect Flat Zone is the first exception. It is capable of searching over 95 % of all new-builds on the market throughout the Czech Republic and it adds the tested second-hand and rental aggregator model to this.

The portal aspires to be more than just a search engine, it will provide a complex range of services linked to housing in the future.

Trigema provides similar types of projects, which are linked to the sectors of real property, development, construction or tourism, with the initial capital and also premises and other services and advantages, regardless of whether this concerns marketing, economic or legal fields.

**LIDÉ A ODPOVĚDNOST  
PEOPLE AND  
RESPONSIBILITY**





26. 2. 2017 / Vyšlo první číslo nového magazínu 3GEMA, které přineslo informace o Areálu Monínec, aktuálních projektech společnosti Trigema, ale i třeba o galerii Czech Photo Centre. Magazín je určen návštěvníkům Monínce, zájemcům o byty Chytrého bydlení a vybraným obchodním partnerům koncernu.

/ The first issue of the 3GEMA Magazine was published. It provided information about the Monínec Complex and also about the Czech Photo Centre gallery for example. The magazine is intended for visitors to Monínec, potential clients interested in Smart living and the Group's selected business partners.



21. 3. 2017 / Dva dny plné snowboardingu a zábavy pro děti z dětského domova v Dolních Počernicích bylo přichystáno v Areálu Monínec v rámci akce The Chill Foundation. Přestože se okolní příroda již zelenala, monínecké svahy byly díky nové technologii Snowfactory zasněženy. Areál Monínec poskytl dětem zázemí nejen pro jízdu na snowboardu, ale i vlastní ubytovací kapacity. / Two days full of snowboarding and entertainment for children from the children's home in Dolní Počernice were prepared at the Monínec Complex in relation to The Chill Foundation event. Even though the surrounding landscape was already turning green, the slopes on Monínec were covered in snow thanks to the new Snow Factory technology. The Monínec Complex provided the children with facilities not only for snowboarding, but also accommodation capacities.

29. 3. 2017 / Trigema se představila na veletrhu pracovních příležitostí iKariéra, jenž se konal v prostorech ČVUT v Praze. Veletrh pracovních příležitostí iKariéra na ČVUT je součástí série pracovních veletrhů po celé ČR. Pořadatelem je studentská organizace IAESTE Czech Republic, která zde působí díky dobrovolné práci studentů.

/ Trigema introduced itself at the iKariéra job fair, which was held on the premises of the Czech Technical University in Prague. The iKariéra job fair at the Czech Technical University is part of a series of job fairs throughout the Czech Republic. It is organized by the IAESTE Czech Republic student organization, which is active here thanks to volunteer work by students.



29. 3. 2017 / Vyhodnocení uplynulého roku Trigemy proběhlo za účasti zaměstnanců v prostorech centra La Fabrika. Večer moderoval Jan Kraus, který zpovídal vybrané členy vedení firmy.

/ Trigema evaluated the elapsed year with the participation of employees at the La Fabrika centre. The evening was hosted by Jan Kraus, who interviewed selected members of the company's management.



2.–11. 4. 2017 / Ve dvou bžích proběhl teambuilding zaměstnanců Trigemy v Areálu Monínec. Setkání se zaměřilo na posílení týmové spolupráce, nechyběly ale ani workshopy zaměřené na zdokonalení vlastních dovedností každého, kdo ve společnosti pracuje.

/ Teambuilding for Trigema employees took place at the Monínec Complex in two phases. The event focused on reinforcing teamwork, and included workshops specialising in perfecting the skills of everyone working at the company.



27. 5. 2017 / Trigema oslavila v prostorech své společnosti 23 let od svého založení. Původně stavební firma se postupně vyprofilovala v jednoho z důležitých hráčů domácího development. Stavebnictví však zůstává věrná i nadále.

/ Trigema celebrated 23 years since its establishment at its premises. The company, which was formerly a construction firm, has gradually profiled itself as a major player in Czech development. However, it remains loyal to construction to this day.

18. 6. 2017 / Tým zaměstnanců Trigemy opět podpořil Centrum Paraple, když se na pražském Vítkově zúčastnil běhu tohoto sdružení a současně jeho zástupce předal šek na 50 tisíc korun.

/ The Trigema employee team against supported Centrum Paraple when it participated in the run for this association at Vítkov in Prague and its representatives handed over a cheque for 50 thousand CZK.



22. 6. 2017 / V pražském Podolí proběhnu další ročník tradičního závodu Dračích lodí, ve kterém již od roku 2005 soutěží týmy zaměstnanců vybraných stavebních a developerských firem. Mezi účastníky byly vedle zaměstnanců Trigemy tentokrát například také týmy společností Geosan, Subterra či Hochtief.

/ Another year of the traditional Dragon Boat race took place in Podolí in Prague. Teams of employees from selected construction and development companies have competed in this race since 2005. As well as employees of Trigema, this year's competitors also included teams from the Geosan, Subterra and Hochtief companies.





3. 8. 2017 / Trigema postavila svou vizi na lidech a jejich domovech. Právě pro ně byla přichystána první hromadná snídáně, která nabízí prostor pro sdílení a poznávání. Snídáně se od té doby vždy konají u příležitosti vydání zaměstnaneckého interního magazínu OKO bulvár.

/ Trigema based its concept on people and their homes. The first joint breakfast, which offers an opportunity to share and getting to know each other, was intended for them. Since then these breakfasts are always held on the occasion of the publishing of the employees' tabloid OKO in-house magazine.



7. 9. 2017 / Další z tradičních setkání zaměstnanců Trigemy proběhlo v září v krčském areálu Chateau St. Havel. Na účastníky, mezi nimiž nechyběli ani rodinní příslušníci Trigemáků včetně dětí, čekala celá řada zajímavých atrakcí – například zahradní hry, pohádková cesta, skákací hrad, malování na obličej nebo i soutěž ve skládání zahradního lehátka. Nechyběl samozřejmě ani raut a hudba.

/ Another traditional gathering of Trigema employees took place in September at the Chateau St. Havel complex in Krč. There were a number of interesting attractions planned for participants, including the family members of Trigema employees – for example garden games, a fairy-tale course, a bouncy castle, face-painting or a competition in folding a garden deckchair. And of course there was also a buffet and music.

21. 9. 2017 / Fotografií roku pilotního ročníku soutěže Czech Nature Photo se stal snímek Stanislava Macíka "V očekávání noci". Ten rovněž uspěl v kategorii Savci. Nejlepší snímky živé přírody domácích autorů vybrala odborná porota ze 3 140 přihlášených fotografií.

/ Stanislav Macík's photo titled "Awaiting the night" won photograph of the year during the pilot year of the Czech Nature Photo competition. It also won the Mammal category. The best photos of live nature by Czech authors were selected by an expert jury from 3,140 submitted photographs.



11. 11. 2017 / Marcel Soural, předseda představenstva Trigema, se společně s manželkou Veronikou osobně zúčastnili přenosu pořadu České televize Hvězdy tančí pro Paraple, jenž proběhnul v prostorech Plzeňského pivovaru. V rámci večera věnovali Centru Paraple částku na provoz ve výši 850 000 korun.

/ Marcel Soural, chairman of the Board of Trigema and his wife Veronika, personally attended "The Stars Dance for Paraple", programme broadcast by Czech Television, which took place at the brewery in Plzeň. During the event they presented Centrum Paraple with a donation intended for its operation in the value of CZK 850,000.



21. 11. 2017 / V Brožíkově síni Staroměstské radnice byly vyhlášeny vítězné snímky a videa 23. ročníku soutěže Czech Press Photo. Fotografií roku se stal snímek Martina Bandžáka z agentury Magna Hizballáh, oslavující vítězství nad Izraelem. Mezinárodní porota hodnotila tentokrát práce více než 500 fotografů a dokumentaristů s celkovým počtem 7 333 snímků a videí.

/ The winning photos and videos of the 23<sup>rd</sup> year of the Czech Press Photo competition were announced in Brožík's Chamber at the old Town Hall. The photograph by Martin Bandžák from the Magna Hizballáh Agency, titled "Celebration of the victory over Israel!", won Photograph of the Year. The international jury evaluated the work of over 500 photographers and documentary authors, totalling 7,333 images and videos.



24. 11. 2017 / Trigema si odnesla ocenění ze soutěže Českých 100 nejlepších, když se zařadila mezi vybrané v kategorii Stavebnictví a doprava. Cílem projektu Českých 100 nejlepších je ocenit ty domácí firmy, jež dosahují vynikajících, mimořádných anebo pozitivně pozoruhodných výsledků.

/ Trigema received an award in the Czech 100 Best competition, when it was selected in the Construction and Transport category. The purpose of the Czech 100 Best project is to award the Czech firms that achieve excellent, extraordinary or positively remarkable results.

8. 12. 2017 / Hned 30 zaměstnanců Trigemy se vzdalo svého benefitu v podobě narozeninového dárku, díky čemuž se dala dohromady suma ve výši 15 tisíc korun. Uvedený obnos byl předán areálu Domova pro seniory v Rudné, aby byl použit na nákup rehabilitačních pomůcek pro venkovní hřiště, které se zde bude stavět.

/ Trigema employees surrendered their benefits in the form of a birthday gift, which resulted in a sum of 15 thousand CZK. The aforementioned amount was handed over to the Retirement Home in Rudná, to be used to purchase physiotherapy aids for the outdoor sports ground, which will be built here.



18. 12. 2017 / Vánoční večerek zaměstnanců Trigemy se nesl v uměleckém duchu. Účastníci se díky převlekům stylizovali do různých podob uměleckých profesí. Většina programu proto také celkem logicky probíhala v galerii Czech Photo Centre. Celou akci předznamenal představení firemní strategie Trigemy pro nejbližší období.

/ The Trigema employees' Christmas party was held in an artistic spirit. Participants wore fancy dress to transform themselves into various artistic professions. Most of the programme naturally took place at the Czech Photo Centre gallery. The entire event was preceded by the presentation of the Trigema Company corporate strategy for the oncoming period.



4

MILIONY KORUN ODPOVĚDNĚ INVESTOVANÝCH PROSTŘEDKŮ DO PROSPĚŠNÝCH PROJEKTŮ A AKCÍ  
MILLIONS CZK RESPONSIBLY INVESTED INTO CHARITABLE PROJECTS AND EVENTS



FOTO: Tomáš Lisý

Trigema vedle svých hlavních podnikatelských činností pomáhá již v řadě oblastí, kterým se dlouhodobě let věnuje. Jedná se o podporu projektů zaměřených na sociální služby, sport, kulturu, umění a další.

#### CENTRUM PARAPLE

V roce 2017 Trigema podpořila Centrum Paraple, které pomáhá lidem po poškození míchy zvládnout těžkou životní situaci a zlepšit jejich fyzický i psychický stav, další částkou ve výši téměř milion korun. Zaměstnanci koncernu se totiž v červnu zúčastnili Běhu pro Paraple, kde předali zástupcům centra šek ve výši 50 000 korun.

V listopadu pak společnost prostřednictvím Marcela Sourala, předsedy představenstva, věnovala centru na provoz hned 850 000 korun. Trigema podporuje Centrum Paraple dohromady již přes 15 let.

#### DOMOV SENIORŮ RUDNÁ

Dalším příkladem aktivního přístupu zaměstnanců Trigemy v oblasti CSR byla suma ve výši 15 000 korun, která byla mezi nimi vybrána, aby byl uvedený obnos použit na nákup rehabilitačních pomůcek pro venkovní hřiště, které se má stavět v areálu Domova pro seniory v Rudné u Prahy.

#### DEJVICKÉ DIVADLO

Koncern je současně také partnerem Dejvického divadla, které si za více než 25 let od svého založení vybudovalo pověst jednoho z nejvyhledávanějších a nejnavštěvovanějších českých divadel.

#### ČZU A ČVUT PRAHA

V oblasti sportu je to partnerství s volejbalovým týmem VolleyTeam ČZU Praha nebo basketbalovým týmem Stavební fakulty ČVUT Praha.

As well as its key business activities, Trigema also provides help in a number of areas, which it has been engaged in for many years. This concerns support of projects focusing on social services, sport, culture, art and others.

#### CENTRUM PARAPLE

In 2017 Trigema donated nearly one million CZK in support of Centrum Paraple, which helps people with damage to their spinal cord to manage difficult situations in life and improve their physical and mental condition. The Group's employees took part in the Run for Paraple in June where they presented representatives of the centre with a cheque for 50,000 CZK.

In November Marcel Soural, chairman of the board, donated 850,000 CZK to the centre for its operation on behalf of the company. Trigema has supported Centrum Paraple for a total of 15 years.

#### RETIREMENT HOME IN RUDNÁ

Another example of the active approach by Trigema employees in the field of CSR was the sum of 15,000 CZK, which they collected, to be used to purchase physiotherapy aids for the outdoor sports ground, which is to be built at the Retirement Home complex in Rudná by Prague.

#### DEJVICE THEATRE

The Group is also a partner to the Dejvice Theatre, which has established a reputation as one of the most popular and highly-visited Czech theatres over the 25 years since it was established.

#### CZECH UNIVERSITY OF LIFE SCIENCES AND CZECH TECHNICAL UNIVERSITY IN PRAGUE

In the field of sports the company has a partnership with the VolleyTeam of the Czech University of Life Sciences Prague and the basketball team of the Construction Faculty at Czech Technical University in Prague.

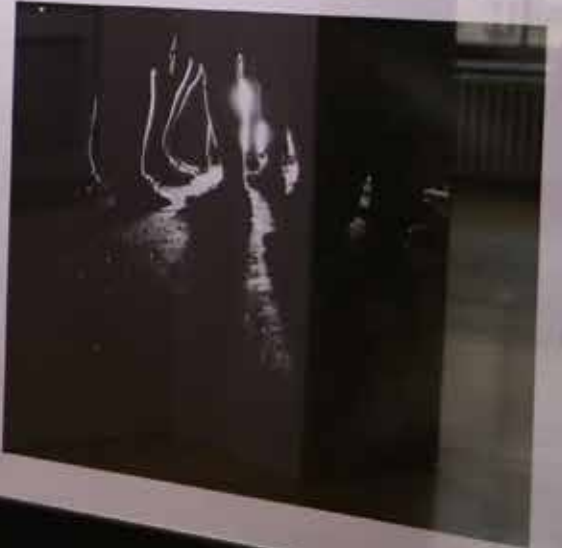
# 17

## SPOLEČENSKÁ ODPOVĚDNOST / SOCIAL RESPONSIBILITY





LIFESTYLE



## CZECH PHOTO

Výrazné pomoci se dočkala rovněž společnost Czech Photo, která organizuje prestižní soutěže o nejlepší fotografie Czech Press Photo a Czech Nature Photo. Kromě toho tato nezisková organizace provozuje galerii Czech Photo Centre, která je součástí areálu SMART vybudovaného právě díky Trigemě.

Trigema jednotlivé aktivity společnosti Czech Photo podporuje každoročně částkou ve výši 2,5 milionu korun. Je mimo jiné proto také generálním partnerem soutěže Czech Press Photo. Prostřednictvím finančního příspěvku Trigemy mohly vloni proběhnout obě zmiňované fotografické soutěže, kam autoři snímků a videí celkově zaslali okolo 10 tisíc příspěvků, ale také byl zajištěn provoz galerie, která přivítala necelých 20 výstavních projektů a celou řadu dalších akcí – například workshopů, kurzů a řízených prohlídek. Některé z výstavních projektů společnosti Czech Photo dokonce probíhaly i na dalších místech Česka, příkladem byly galerie v Příbrami, Hradci Králové, Valašském Meziříčí, Plzni a dalších městech.

## TOULAVA

Už několik let podporuje Trigema projekt Toulava, který zahrnuje oficiální turistickou oblast na pomezí jižních a středních Čech. Tento region se rozprostírá v širokém okolí města Tábor, které je jejím centrem, od Sedlčanska po Bechyňsko a Soběslavsko, od Milevska přes Jistebnicko po Mladovožicko. Součástí uvedené oblasti je rovněž Areál Monínec, který Trigema provozuje. Držitel zážitkové karty Toulavka může výhodně navštěvovat místní památky či muzea a nebo i ochutnat místní produkty, které získaly certifikaci Toulava – regionální produkt.

## CZECH PHOTO

The Czech Photo Company, which organizes the prestigious Czech Press Photo and Czech Nature Photo best photo competitions also received significant help. This non-profit organization also operates the Czech Photo Centre gallery, which is part of the SMART complex established thanks to Trigema.

Trigema supports the individual activities conducted by the Czech Photo Company by providing an annual donation of 2.5 million CZK. This is also why Trigema is the general partner of the Czech Press Photo competition. Both the aforementioned photographic competitions, to which authors of photographs and videos submitted around 10 thousand entries, were able to take place as a result of financial contributions from Trigema, which also enabled operation of the gallery, which welcomed nearly 20 exhibition projects and a number of other events – for example workshops, courses and managed shows. Some of the exhibition projects by the Czech Photo Company actually took place in other places in the Czech Republic, for example galleries in Příbram, Hradec Králové, Valašské Meziříčí, Plzeň and other towns and cities.

## TOULAVA

Trigema has been supporting the Toulava project for several years now. This project encompasses an official tourist area on the border between South and Central Bohemia. This region covers the broad area surrounding the city of Tábor, which is its centre, from the Sedlčany to the Bechyně and Soběslav regions, from the Milevsko region across the Jistbenice region, to the Mladá Vožice region. The aforementioned area includes the Monínec Complex, which Trigema operates. Holders of the Toulavka experience card can visit local monuments or museums or even taste local products, which have obtained Toulava – regional product certification, at a discount.

# 17

## SPOLEČENSKÁ ODPOVĚDNOST / SOCIAL RESPONSIBILITY





Společnost Trigema a její projekty jsou pravidelně oceňovány v rámci mnoha profesních a jiných soutěží. Opakovaně se Trigema umísťuje na předních příčkách takových soutěží, jako jsou například Best of Realty, Realitní projekt roku, Stavba roku či Fasáda roku. Ani rok 2017 nebyl výjimkou.

#### STAVBA ROKU

V silné konkurenci 52 přihlášených prací získal projekt Trigemy SMART Byty Cenu časopisu Stavitel soutěže Stavba roku. Ocenění převzal 5. října v pražské Betlémské kapli, kde se slavnostní vyhlášení výsledků konalo, Marcel Soural, předseda představenstva Trigemy, společně s architektem projektu Daniele Smitkou. SMART Byty se zároveň dostaly do užší nominace 15 nejlepších projektů Stavby roku. Nejedná se přitom o první úspěch SMART Bytů.

#### ČESKÝCH 100 NEJLEPŠÍCH

Trigema si v uplynulém roce odnesla zároveň ocenění ze soutěže Českých 100 nejlepších, když se zařadila mezi vybrané v kategorii Stavebnictví a doprava. Ocenění si 24. listopadu převzal Marcel Soural v prostorech Pražského hradu. Cílem projektu Českých 100 nejlepších je ocenit ty domácí firmy, jež dosahují vynikajících, mimořádných anebo pozitivně pozoruhodných výsledků.

#### ARTN

Trigema je zastoupena v Asociaci pro rozvoj trhu nemovitostí. V tomto prestižním sdružení je prostřednictvím Marce-la Sourala, reprezentována i ve správní radě. Dlouhodobě se tak podílíme na kultivaci a rozvoji celého nemovitostního trhu, včetně zlepšování vzdělanosti veřejnosti v oboru nemovitostí a zvyšování kvality vzdělávání v oboru nemovitostí. Pravidelně se v té souvislosti aktivně účastníme řady odborných setkání a přispíváme do obsahu publikace Trend Report, jež mapuje základní trendy trhu v uplynulém období.

The Trigema Company and its projects regularly receive awards within the scope of many professional and other competitions. Trigema has repeatedly placed in leading positions in competitions such as Best of Realty, Reality Project of the Year, Building of the Year or Façade of the Year. And 2017 was no exception.

#### BUILDING OF THE YEAR

Trigema's SMART Apartments beat the heavy competition of 52 nominated works to win the Stavitel magazine award in the Building of the Year competition. Marcel Soural, chairman of the Board of Trigema and project architect Daniel Smitka accepted the prize on 5 October in Bethlehem Chapel in Prague, where the award ceremony took place. SMART Apartments was also nominated as one of 15 best projects for Building of the Year. This is not the first success of SMART Apartments.

#### CZECH 100 BEST

In the past year Trigema has also been presented with an award in the Czech 100 Best competition, where it was selected in the Construction and Transport category. Marcel Soural accepted the award on 24 November at Prague Castle. The purpose of the Czech 100 Best project is to award Czech companies, which achieve excellent, extraordinary and positively remarkable results.

#### ARTN

Trigema is represented in the Association for Development of the Real Estate Market. It is represented by Marcel Soural in the Administrative Board of this prestigious association. We have consequently been involved in cultivation and development of the entire real property market, including improvement of the public education in the field of real property and improvement of quality, in the long-term. In relation to this we regularly actively attend a number of specialist meetings and contribute to the content of the Trend Report publication, which maps basic trends on the market in the elapsed period.

# 18

## ÚSPĚCHY A OCENĚNÍ / SUCCESSES AND AWARDS



34,1

VĚKOVÝ PRŮMĚR ZAMĚSTNANCŮ  
AVERAGE AGE OF EMPLOYEES

Už od svého počátku stojí Trigema na lidech. Na výběr nových spolupracovníků klademe velký důraz. Uvědomujeme si, že pouze zaměstnanci, kteří znají své kompetence a mají dostatek prostoru pro vlastní rozhodování, mohou přispět k rozvoji společnosti. Proto jsou pro nás osobnostní i profesní charakteristiky každého z členů týmu Trigemy tak důležité.

Každoročně připravujeme pro zaměstnance školení na profesní i osobnostní rozvoj. V rámci školení a teambuildingových akcí podporujeme otevřenou komunikaci a týmové myšlení jako jednu ze základních hodnot společnosti. Zaměřujeme se přitom na sdílení zkušeností v rámci společnosti.

Dalším z principů, z nichž vycházíme, je spravedlivé odměňování zaměstnanců dle náročnosti jejich pracovní pozice, přidělených zodpovědností a odvedeného výkonu v porovnání s dalšími pozicemi v rámci celé skupiny Trigema i v porovnání s dalšími společnostmi na trhu.

Do budoucna budeme posilovat naši pozici uznávané autority v oblasti rezidenčního developmentu. Budeme přitom pracovat na dalším zvyšování kvalitativní a odborné úrovně členů našeho týmu a jeho celkové stabilizaci.

Trigema has been founded on people since its very beginning. We place great emphasis on selection of new colleagues and we are aware that only employees who are aware of their competence and have enough space to make their own decisions can contribute to the company's development. This is why the personality and professional traits of each Trigema team member are so important to us.

We prepare training for the professional and character development for employees every year. Within the terms of training and teambuilding events we promote open communication and team thinking as one of the company's key values. During this we focus on sharing experience within the company.

Another principle we base our activities on is just remuneration of employees depending on how difficult their job is, their allocated responsibilities and their performance compared to other positions throughout the entire Trigema Group and in comparison with other companies on the market.

In the future we will reinforce our position as an acknowledged authority in the field of residential development. We will be working on further improving the qualitative and professional quality of our team members and on overall stabilisation of the team.

# 19

## ROZVOJ A PODPORA ZAMĚSTNANCŮ / EMPLOYEE DEVELOPMENT AND SUPPORT



**SKUPINA  
GROUP**





Koncern zastřešuje mateřská společnost Trigema a.s., která poskytuje celé skupině služby v oblasti centrálního účetnictví, personalistiky, kontrolingu, IT a marketingu. Management jednotlivých dceřiných společností koncernu, jenž se může opřít o mnohaleté zkušenosti z řídicí činnosti, se zaměřuje zejména na tyto oblasti: development, stavebnictví, facility management, cestovní ruch a věda a výzkum.

**Ing. Marcel Soural**  
předseda představenstva, generální ředitel holdingu  
/ Chairman of the Board Holding, CEO

**Ing. Karel Branda**  
statutární ředitel Trigema Building a.s.  
/ Statutory Director of Trigema Building a.s.  
jednatel Building Moravia s.r.o.  
/ Agent of Building Moravia s.r.o.

**Ing. Martin Malínský**  
člen představenstva a výkonný ředitel Trigema Real Estate a.s.  
/ Member of the Board and Executive Director of Trigema Real Estate a.s.  
jednatel Trigema Development s.r.o.  
/ Agent of Trigema Development s.r.o.

**Mgr. Ing. Jiří Polanský**  
člen představenstva Trigema a.s., finanční ředitel  
/ Trigema a.s., Member of the Board, Head of Finance

**Ing. Michal Netolický**  
marketingový ředitel Trigema a.s.  
/ Marketing Director of Trigema a.s.  
statutární ředitel Trigema Startup a.s.  
/ Statutory Director of Trigema Startup a.s.

**Ing. Michal Tota**  
ředitel IT  
/ Head of IT

**Ing. Jan Krampala**  
vedoucí oddělení interního auditu  
/ Head of the in-house Audit Department

**Mgr. Daniela Čadková**  
vedoucí personálního oddělení  
/ Head of the HR Department

The Trigema a.s. parent company is head of the concern and provides the entire group with central accounting, personnel management, controlling, IT and marketing services. The management of individual subsidiary companies in the concern, which can base its activities on extensive managerial experience, chiefly focuses on the following areas: development, construction, facility management, tourism and science and research.

**Mgr. Petr Pospíšil**  
obchodní ředitel Trigema Development s.r.o.  
/ Trigema Development s.r.o., Head of Sales

**Ing. Adam Šachl**  
ředitel realizace projektů Trigema Development s.r.o.  
/ Project Realisation Director Trigema Development s.r.o.

**Petr Katrlík**  
vedoucí střediska Trigema Building a.s.  
/ Head of Production Trigema Building a.s.

**Petr Bělina**  
výrobní ředitel Trigema Building a.s.  
/ Production Manager of Trigema Building a.s.

**Ing. Marek Šumník**  
ředitel pro automatizaci a robotizaci Trigema Building a.s.  
/ Director for Automation and Robotisation Trigema Building a.s.

**Tomáš Sysel, DiS.**  
obchodní ředitel Trigema Building a.s.  
/ Trigema Building a.s., Head of Sales

**Ing. Václav Oudrán**  
ředitel pro centrální nákup Trigema Building a.s.  
/ Central purchasing Director Trigema Building a.s.

**Jaroslav Krejčí**  
jednatel MONÍNEC s.r.o. / MONÍNEC s.r.o, Executive  
statutární ředitel Academic Hotel & Congress centre a.s.  
/ Statutory Director of subholding Academic Hotel & Congress Centre a.s.

**MgA. David Černý**  
jednatel Black n' Arch  
/ Black n' Arch Agent

# 20

VEDENÍ KONCERNU  
/ CONCERN MANAGEMENT



## ING. MARCEL SOURAL

předseda představenstva, generální ředitel holdingu

/ Chairman of the Board Holding CEO

Marcel Soural (\*1965), předseda představenstva skupiny Trigema, přední osobnost v oblasti českého developementu. Vystudoval Stavební fakultu ČVUT v Praze a po krátkém působení ve stavebních firmách v Německu a v Čechách spoluzaložil se dvěma partnery v roce 1994 stavební společnost Trigema, která se během let rozvinula ve významnou developerskou skupinu s vlastní stavební společností a vlastní firmou na správu budov a facility management.

Marcel Soural je v současné době jediným akcionářem a generálním ředitelem skupiny Trigema a také statutárním orgánem všech projektových společností. Je též členem správní rady Centra Paraple, správní rady Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí, členem ČKAIT činných ve výstavbě a člen vědecké rady Stavební fakulty ČVUT.

Marcel Soural (\*1965), chairman of the board of the Trigema Group, a leading figure in the field of Czech development. He studied at the Faculty of Civil Engineering at the Czech Technical University in Prague and, after briefly working in construction firms in Germany and the Czech Republic, he co-founded the Trigema construction company with two partners in 1994. Over the years this company expanded into a major developer group with its own construction company and own building administration and facility management company.

Marcel Soural is currently the sole shareholder and CEO of the Trigema Group and also the statutory body of all project design companies. He is also a member of the Centrum Paraple administrative board, the administrative board of the Association for Development of the Real Property Market, and a member of the Czech Chamber of Authorised Engineers, Technicians active in construction and member of scientific board of the Faculty of Civil Engineering at the Czech Technical University in Prague.

# 20

VEDENÍ KONCERNU  
/ CONCERN MANAGEMENT

## ING. KAREL BRANDA

statutární ředitel Trigema Building a.s.  
/ Statutory Director of Trigema Building a.s.  
jednatel Building Moravia s.r.o.  
/ Agent of Building Moravia s.r.o.

Karel Branda (\*1964), statutární ředitel dceřiné společnosti Trigema Building. Vystudoval Stavební fakultu ČVUT. Ve společnosti Trigema působí od roku 1998, kdy nastupoval na pozici stavbyvedoucího. Předtím působil ve společnostech Klima Praha, Stapo Praha, Prefa Trmice – Eurocast a Vodohospodářské stavby Ústí nad Labem. Od roku 2007 je předsedou představenstva Trigema Building a od roku 2014 jejím statutárním ředitelem. Je zodpovědný za provozně-technickou oblast skupiny Trigema. Je také členem ČKAIT – autorizovaný inženýr v oboru vodohospodářské stavby.

/ Karel Branda (\*1964) is the statutory director of the subsidiary Trigema Building. He studied at the Faculty of Civil Engineering at the Czech Technical University in Prague. He has worked for the Trigema Company since 1998, when he started work as a construction manager. He previously worked for the Klima Praha, Stapo Praha, Prefa Trmice – Eurocast and Vodohospodářské stavby Ústí nad Labem companies. He has been chairman of the board of Trigema Building since 2007 and has been the company's statutory director since 2014. He is responsible for the Trigema Group's operating-technical activities. He is also a member of the Czech Chamber of Authorised Engineers – authorised engineer in the field of water management construction.





## ING. MARTIN MALÍNSKÝ

člen představenstva a výkonný ředitel Trigema Real Estate a.s.  
/ Member of the Board and Executive Director of Trigema Real Estate a.s.  
jednatel Trigema Development s.r.o.  
/ Agent of Trigema Development s.r.o.

Martin Malínský (\*1977), výkonný ředitel Trigema Real Estate vystudoval Stavební fakultu VUT v Brně se specializací na pozemní stavitelství. Poté v australském Sydney absolvoval studia e-commerce business na Windsor Institute Of Commerce. V roce 2004 nastoupil do společnosti Trigema Real, kde působil jako obchodní ředitel. Od ledna 2011 je jednatelem společnosti Trigema Development a od 2014 statutárním ředitelem subkoncernu Trigema Real Estate. Je zejména odpovědný za akvizice a řízení všech aktuálních developerských projektů. Zastupuje Trigemu i v rámci Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí, je členem ČKAIT – autorizovaný inženýr v oboru pozemních staveb.

/ Martin Malínský (\*1977) is the statutory director of Trigema Real Estate, he studied at the Faculty of Civil Engineering at the Brno University of Technology specialising in erection of buildings. He then studied e-commerce business in Sydney, Australia at the Windsor Institute Of Commerce. He started work for Trigema Real in 2004, where he worked as business director. He has been the agent of the Trigema Development Company since January 2011 and statutory director of the Trigema Real Estate sub-concern since 2014. He is particularly responsible for acquisitions and management of all current developer projects. He represents Trigema within the terms of the Association for Development of the Real Property Market and he is a member of the Czech Chamber of Authorised Engineers – an authorised engineer in the field of building structures.

## MGR. ING. JIŘÍ POLANSKÝ

člen představenstva Trigema a.s., finanční ředitel  
/ Trigema a.s., Member of the Board, Head of Finance

Jiří Polanský (\*1979), člen představenstva a finanční ředitel skupiny Trigema. Vystudoval Vysokou školu ekonomickou v Praze a následně právo na Západočeské univerzitě v Plzni. Po předchozí pětileté praxi v oblasti finančního kontrolingu a finančních analýz nastoupil do Trigemy na pozici ekonoma v roce 2010. Od roku 2011 zastává pozici člena představenstva mateřské společnosti a finančního ředitele skupiny se zodpovědností za kompletní finanční řízení.

/ Jiří Polanský (\*1979) is a member of the board and financial director of the Trigema Group. He studied at the University of Economics in Prague and subsequently studied law at the West Bohemian University in Plzeň. After acquiring five years experience in the field of financial controlling and financial analyses he started work for Trigema in the position of economist in 2010. He has been a member of the board of the parent company and financial director of the group, with responsibility for complete financial management, since 2011.





## ING. MICHAL NETOLICKÝ

marketingový ředitel Trigema a.s.  
/ Marketing Director of Trigema a.s.  
statutární ředitel Trigema Startup a.s.  
/ Statutory Director of Trigema Startup a.s.

Michal Netolický (\*1981), člen představenstva a marketingový ředitel skupiny Trigema. Vystudoval fakultu managementu Vysoké školy ekonomické v Praze. Ve společnosti Trigema působí od roku 2010, kam nastupoval s tříletou praxí z obchodu a marketingu v malé obchodní společnosti. Ve společnosti je zodpovědný za brand management, marketing a prodej developer-ských projektů. Dále pak za marketingové aktivity dalších dceřiných společností, které působí v oblastech stavebnictví, facility managementu, cestovního ruchu a dalších.

/ Michal Netolický (\*1981) is a member of the board and marketing director of the Trigema Group. He studied at the Faculty of Management at the University of Economics in Prague. He has worked for the Trigema Company since 2010, when he began work with three years of experience in business and marketing for a small business company. He is responsible for brand management, marketing and sales of developer projects at this company. Furthermore, the marketing activities of other subsidiary companies, where he is active in the field of construction, facility management, tourism and others.



# 21

## STRUKTURA KONCERNU / CONCERN STRUCTURE



KONCERN TRIGEMA / TRIGEMA CONCERN



### DEVELOPMENT

nové byty v bytových domech  
/ new apartments in apartment buildings  
družstevní bydlení / co-operative homes  
komerční projekty / commercial projects



### STAVEBNICTVÍ / CONSTRUCTION

administrativní a průmyslové novostavby  
/ new administrative and industrial buildings  
zateplování a revitalizace budov  
/ building insulation and revitalisation  
rekonstrukce staveb / building renovations



### SPRÁVA BUDOV A FACILITY / BUILDING MANAGEMENT AND FACILITIES

technická a ekonomická správa SVJ  
/ owners' Association technical  
and economic management  
facility management / facility management



### START UP

realitní vyhledávač / Real property search engine



### ARCHITEKTONICKÉ STUDIO / ARCHITECTURAL STUDIO



### VĚDA A VÝZKUM / SCIENCE AND RESEARCH

vědeckotechnická centra  
/ Science and Technology Centres



### CESTOVNÍ RUCH / TOURISM

rekreační a sportovní areál / recreation and sports centres / hotel a kongresové centrum / hotel and congress centres  
restaurace / restaurant / lyžařský areál / ski resorts / vinařství / winery / technologické informační centrum / technological information center

## STRUKTURA KONCERNU / CONCERN STRUCTURE





KONTAKTY  
/ CONTACTS

Mateřská Trigema a.s. sdružuje jednotlivé sesterské společnosti, které sídlí na této adrese:

The parent company, Trigema a.s., associates individual sister companies, which are based at the following address:

Bucharova 2641/14, Praha 5, 158 00 – 3. patro budovy Explora Jupiter / 3<sup>rd</sup> Floor of the Explora Jupiter building

tel.: + 420 227 355 211 / e-mail: trigema@trigema.cz / www.trigema.cz

JEDNÁ SE O NÁSLEDUJÍCÍ SPOLEČNOSTI / THIS APPLIES TO THE FOLLOWING COMPANIES:

Trigema Real Estate a.s.	Trigema Projekt Stodůlky s.r.o.	Monínec Property s.r.o.
Trigema Development s.r.o.	Trigema Stodůlky a.s.	Zámek Jetřichovice s.r.o.
Trigema Projekt s.r.o.	Trigema Smart byty s.r.o.	Samoty s.r.o.
Trigema Projekt Kappa s.r.o.	Trigema Smart s.r.o.	Trigema R&D a.s.
Trigema Projekt Lambda s.r.o.	Bytový dům Chlebovická a.s.	PV Roztoky s.r.o.
Trigema Projekt Tau s.r.o.	VTP Žalov s.r.o.	VTP Roztoky a.s.
Trigema Projekt Omega s.r.o.	Trigema Real Estate Finance a.s.	VTP Buštěhrad s.r.o.
Trigema Projekt BLV s.r.o.	Trigema Building a.s.	Trigema Facility s.r.o.
Trigema Projekt CSV s.r.o.	Servis bytových domů s.r.o.	Trigema Startup a.s.
Trigema Projekt JRM s.r.o.	Trigema Projekt Delta a.s.	FLAT ZONE s.r.o.
Trigema Projekt KLR s.r.o.	Trigema Projekt Epsilon s.r.o.	Trigema Investment a.s.
Trigema Projekt Plzeň s.r.o.	Bytové domy Letňany a.s.	Trigema Projekt Beta a.s.
Trigema Projekt NMN s.r.o.	Trigema Travel a.s.	

Na ostatních adresách sídlí následující společnosti koncernu.

/ The rest of the addresses are the seats of the following concern companies.

Prodejní centrum Chytrého bydlení společnosti Trigema

Bucharova 2641/14 (přízemí budovy Explora – Jupiter), 158 00 Praha 5, tel.: +420 800 340 350, e-mail: prodej@trigema.cz

Black n' Arch, s.r.o., Na Zlatě 2835/3, Stodůlky, 158 00 Praha 5, e-mail: info@blacknarch.cz, www.blacknarch.cz

Building Moravia s.r.o., Hybešova 985/30, Staré Brno, 602 00 Brno, tel.: +420 585 968 506,  
e-mail: info@building-moravia.cz, www.building-moravia.cz

Academic Hotel&Congress Centre a.s.

Tyršovo náměstí 2222, 252 63 Roztoky, tel.: +420 242 448 111, e-mail: info@academic.cz, www.academic.cz

Monínec s.r.o., Monínec 7, 257 91 Sedlec-Prčice, tel.: +420 317 721 417, e-mail: info@moninec.cz, www.moninec.cz

Vinařství Veselí nad Moravou s.r.o., Sokolovská 671, 698 01 Veselí nad Moravou, e-mail: info@dockindock.com,  
www.dockindock.com

**ZPRÁVA AUDITORA  
AUDITOR'S REPORT**



## ÚČETNÍ ZÁVĚRKA A ZPRÁVA O VZTAZÍCH

Konsolidovaná účetní závěrka k 31. prosinci 2017 je nedílnou součástí této výroční zprávy a poskytneme ji na vyžádání.

Týká se těchto dokumentů:

- Nekonsolidovaná účetní závěrka
- Konsolidovaná účetní závěrka
- Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami

## FINANCIAL STATEMENTS AND A REPORT ON RELATIONS

The consolidated financial statements as of 31 December 2017 is an integral part of this annual report and will be provided upon request.

It concerns the following documents:

- Non-consolidated financial statements
- Consolidated financial statements
- Report on relations

# 23

ZPRÁVA AUDITORA  
/ AUDITOR'S REPORT



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 pro akcionáře společnosti Trigema a.s.

### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky společnosti Trigema a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z konsolidované rozvahy k 31. prosinci 2017 a konsolidovaného výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosincem 2017 a přílohy v konsolidované účetní závěrce, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy v této konsolidované účetní závěrce.

Podle našeho názoru přiložené konsolidované účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31. prosinci 2017 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. prosincem 2017 v souladu s českými účetními předpisy.

### 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 konsolidované účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nazívisli 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.

### Ostatní informace

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

Naš výrok ke konsolidované účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem konsolidované účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiální) nesouladu s konsolidovanou účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během auditu konsolidované účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významné (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, jíž dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v konsolidované účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s konsolidovanou 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 obdržení ostatních informací žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

### Odpovědnost statutárního orgánu a dozorčí rady Společnosti za konsolidovanou účetní závěrku

Statutární orgán Společnosti odpovídá za sestavení konsolidované účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení konsolidované účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování konsolidované účetní závěrky je statutární orgán Společnosti povinen posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze v konsolidované účetní závěrce zležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použít předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované 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 dozorčí rada.

### Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že konsolidovaná 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 konsolidované účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivé nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé konsolidované účetní závěrky na jejím základě přijmou.

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti konsolidované



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, 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 v konsolidované účetní závěrce
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované 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 v konsolidované účetní závěrce, 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 konsolidované účetní závěrky, včetně příloh, a dále to, zda konsolidovaná účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.
- Získat dostatečné a vhodné důkazní informace o finančních informacích týkajících se účetních jednotek nebo podnikatelských činností v rámci skupiny s cílem vyjádřit výrok ke konsolidované účetní závěrce. Odpovídáme za řízení, dohled a provedení auditu skupiny. Vyjádření výroku auditora zůstává naší výhradní odpovědností.

Naši povinnost 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.



#### Statutární auditor odpovědný za zakázku

Ing. Pavel Kliment je statutárním auditorem odpovědným za audit konsolidované účetní závěrky společnosti Trigema a.s. k 31. prosinci 2017, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze, dne 21. června 2018

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

  
Ing. Pavel Kliment  
Partner  
Evidenční číslo 2145



# 24

## VÝZNAMNÉ NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI / SIGNIFICANT SUBSEQUENT EVENTS

8. 6. 2018 došlo ve společnosti Trigema a.s. ke změně v počtu členů představenstva z 3 na 5. Nově jsou členy představenstva pan Ing. Karel Branda, Ing. Martin Malínský a Ing. Michal Netolický. Ke dni 8. 6. 2018 zanikla funkce JUDr. Jitce Weissové.

Po rozvahovém dni byla schválena výplata dividend ve společnosti Trigema a.s. ve výši 20 mil., Trigema Facility s.r.o. ve výši 2,8 mil., VTP Roztoky a.s. ve výši 2,4 mil., Trigema Smart byty s.r.o. ve výši 9,5 mil., Trigema Projekt BLV s.r.o. ve výši 17,5 mil. a ve společnosti Bytový dům Chlebovická a.s. ve výši 25 mil. Kč.

On 8 June 2018 Trigema Company's board was increased from 3 to 5 members. Newly appointed members of the board are Ing. Karel Branda, Ing. Martin Malínský and Ing. Michal Netolický. Mrs Jitka Weissová resigned her position as of 8 June 2018

Payment of the following dividends at the following companies was approved after balance day: at Trigema a.s. in the value of 20 million, at Trigema Facility s.r.o. in the value of 2.8 million, at VTP Roztoky a.s. in the value of 2.4 million, at Trigema Smart byty s.r.o. in the value of 9.5 million, at Trigema Projekt BLV s.r.o. in the value of 17.5 million and at the Bytový dům Chlebovická a.s. Company in the value of 25 million CZK.



Trigema a.s. / Explora Business Centre – budova Jupiter / Bucharova 2641/14 / 158 00 Praha 5  
+420 227 355 211, +420 737 283 300 / info@trigema.cz / www.trigema.cz