



**Výroční zpráva**  
**Annual report**  
**2022**

**trigema**

# Developing Independence

---



# Obsah

## Table of Contents

---

<b>Úvodní slovo předsedy představenstva</b> <i>Foreword by the chairman of the board</i>	9	<b>Aktivní projekty</b> <i>Active projects</i>	58
<b>Vize, hodnoty a strategie</b> <i>Objectives and strategy</i>	12	<b>Stavebnictví</b> <i>Building</i>	82
<b>Přehled činností společnosti</b> <i>Overview of company activities</i>	14	<b>Volný čas</b> <i>Leisure</i>	100
<b>Předpokládaný vývoj společnosti a hlavní rizika</b> <i>Envisaged company development and main risks</i>	20	<b>Rizikový kapitál</b> <i>Venture capital</i>	112
<b>Finance</b>	24	<b>ESG</b>	118
<b>Hospodářské postavení společnosti</b> <i>Economic status of company</i>	29	<b>Aktivita v oblasti životního prostředí</b> <i>Environmental activities</i>	122
<b>Vývoj výkonnosti společnosti</b> <i>Growth in company productivity</i>	30	<b>Společenská odpovědnost</b> <i>Social responsibility</i>	124
<b>Konsolidovaný výkaz zisku a ztráty</b> <i>Consolidated income statement</i>	32	<b>Rozvoj a podpora zaměstnanců</b> <i>Employee development and support</i>	132
<b>Konsolidovaná rozvaha</b> <i>Consolidated balance sheet</i>	34	<b>Úspěchy a ocenění</b> <i>Successes and awards</i>	140
<b>Dluhopisy</b> <i>Bonds</i>	36	<b>Vedení skupiny</b> <i>Group Management</i>	144
<b>Finanční rizika</b> <i>Financial risks</i>	38	<b>Struktura skupiny</b> <i>Group structure</i>	157
<b>Trigema Development</b>	40	<b>Významné následné události</b> <i>Material subsequent events</i>	158
<b>Developer of Different</b>	44	<b>Kontakty</b> <i>Contacts</i>	160
<b>Real Estate</b>	46	<b>Účetní závěrka a zpráva auditora</b> <i>Financial statements and auditor's report</i>	162
<b>Realizované projekty</b> <i>Projects realized</i>	52	<b>Zpráva o vztazích</b> <i>Report on relations</i>	164



Máme odvahu jít vlastní cestou,  
bez ohledu na to, kam jde většina.  
Děláme velké věci a měníme zažitá stereotypy,  
protože odlišnost je vývoj a vývoj posouvá lidstvo dopředu.  
Stavíme rezidenční i nájemní projekty, které jsou jiné.

Hrajeme si s architekturou a propojujeme ji s uměním.  
Překračujeme hranice, zkoušíme nevyzkoušené.  
Myslíme na udržitelnost a uvědomujeme si vlastní  
zodpovědnost k místům, kde působíme.  
Využíváme chytré technologie, které šetří energii  
i domácí úspory. Jsme Trigema.

*We have the courage to go our own way,  
no matter where the majority goes.  
We do great things and change stereotypes,  
because difference is evolution and evolution moves  
humanity forward. We build residential and rental  
projects that are different.*

*We play with architecture and combine it with art.  
We cross borders, try the untested. We think about  
sustainability and are aware of our own responsibility  
to the places where we work.  
We use smart technologies that save energy  
and save money at home. We are Trigema.*





Vážení klienti, partneři, kolegové a přátelé,

dne 24. února 2022 nás ruská agrese vůči Ukrajině donutila pootočít perimetr našeho vlastního vnímání a nazírání na svět. Hned ve druhém měsíci loňského roku se západní svět tak, jak ho známe, vychýlil ze své rovnováhy. Válka na Ukrajině, kterou Rusko nepochopitelně rozpoutalo, ovlivnila dění na celém světě. Způsobila nejrychleji rostoucí uprchlickou krizi na území Evropy od konce druhé světové války a zásadně dopadla na celosvětovou ekonomiku.

V Česku prudce vzrostla inflace, spotřebitelské ceny a ceny energií. Podle Českého statistického úřadu ceny elektřiny meziročně vzrostly o 36,4 %, zemního plynu o 87 %, vodného o 16,3 %, stočného o 30,3 % a tepla a teplé vody o 44,7 %. Drahé energie se negativně promítly do situace ve všech oblastech hospodářství i veřejné sféry a společně s inflací a zdražováním měly často drtivý dopad na české domácnosti.

Dopadů války na Ukrajině nebyl ušetřen ani realitní trh, který se vlivem několika věcí chytil do cenové pasti. Kvůli inflaci a rychle rostoucím sazbám klesala poptávka po novém bydlení a média predikovala i významný pokles cen. Tomu ale nedaly prostor bezprecedentně rostoucí finanční náklady na stavební materiály, práce, energie a úrokové sazby.

Kromě špatných zpráv se však v loňském roce našly i ty dobré: 1. Silní hráči na trhu své projekty nezastavili, měli je dobře připravené a naplánované. Na první pohled to nemusí být zřejmé, ale je to dobrá zpráva především pro trh. Lidé totiž musí někde bydlet, krize nekříže. A navíc, za rok či za dva, až sazby opět klesnou, poptávka

po vlastním bydlení opět dramaticky vzroste. Pokud by se loni přestalo stavět, co by se v případě budoucí vysoké poptávky a minimální nabídky asi stalo s trhem?

Druhou pozitivní informací, kterou loňský rok přinesl, je skutečnost, že byt stále zůstává komoditou, do které je bezpečné uložit své úspory. Vložené prostředky totiž neztrácejí na své hodnotě, jsou chráněné před inflací a přináší vyšší výnosy, než je tomu u řady finančních produktů. Jak potvrdil i rok 2022, nemovitosti navíc svoji hodnotu z dlouhodobého hlediska neustále zhodnocují.

Nelehký loňský rok jasně a bez příkras poukázal na věci, které jsou důležité. Jednou z těch zásadních, ať už v byznysu nebo v jakémkoliv jiném rozhodování, je zachovat chladnou hlavu. Nenechat se ovládnout emocemi. Ostatně, v investování víc než kde jinde platí, že peníze se posouvají od netrpělivých k trpělivým. Zároveň se ukázalo, že podstatnější než načasování investice je investiční disciplína.

Další ze zásadních věcí, které rok 2022 posunul výrazně kupředu, je všeobecná udržitelnost. O té se mluví už několik let, ale přesto byl loňský rok přelomový. Válka na Ukrajině nám totiž ukázala, co znamená solidarita, jak nejistá je domnělá spravedlnost a jak křehká je západní civilizace.

Západní kultura sice zažívala poslední desetiletí nebývalou materiální prosperitu, ale vždy byl blahobyt na úkor někoho a něčeho jiného. Rok 2022 nám všem ukázal, že máme možnost to změnit. Otázkou je, jestli této příležitosti dokážeme využít. Pevně věřím, že ano.

*Dear Clients, Partners, Colleagues and Friends,*

*On 24 February 2022, Russian aggression against Ukraine forced us to adjust the boundaries of our own perception and view of the world. The Western world as we know it lost its balance in just the second month of last year. The war in Ukraine that Russia has incomprehensibly unleashed has affected events all around the world, causing the fastest growing refugee crisis in Europe since the end of World War II and having a major impact on the global economy.*

*In the Czech Republic, inflation, consumer prices, and energy prices have risen sharply. According to the Czech Statistical Office, electricity prices rose by 36.4 per cent year-on-year, natural gas by 87 per cent, water charges by 16.3 per cent, sewage charges by 30.3 per cent, and heat and hot water by 44.7 per cent. Expensive energy has negatively impacted on the situation in all areas of the economy and public life and, together with inflation and price rises, has often had a crushing impact on Czech households.*

*Neither have the consequences of the war in Ukraine spared the real estate market, which was caught in a price trap by several factors. Inflation and rapidly-rising rates saw demand for new housing decline, with the media even predicting a significant drop in prices. And there was no let-up, due to the unprecedented rise in the financial costs of building materials, work, energy, and interest rates.*

*There was some good news last year to accompany the bad, however: 1. Strong players on the market did not bring their projects to a standstill – they had them well-prepared and planned. This may not be obvious at first glance, but this is good news, particularly for the market. People have to live somewhere, crisis or no crisis. Moreover, in a year or two, when rates fall again, the demand for one's own housing will again rise dramatically. If construction had come to a halt last year, what would happen to the market in the event of high demand and minimal supply in the future?*

*The second piece of positive information that last year brought is the fact that apartments remain a commodity in which it is safe to invest your savings. The funds invested do not lose their value – they are protected from inflation and bring higher returns than many financial products. Moreover, as confirmed by 2022, real estate continues to appreciate in value over the long run.*

*The last, difficult year clearly highlighted the things that are important, warts and all. One of the most important aspects, whether in business or in any other decision you might take, is to keep a cool head. Not letting yourself be dominated by emotions. After all, money moves from the impatient to the patient in investment more than anywhere else. At the same time, it proved to be the case that keeping discipline in investment is more important than the timing of the investment itself.*

*One of the key things that moved significantly forward in the year 2022 was sustainability as a whole. We have been talking about it for several years now, but last*

*year really was a breakthrough. The war in Ukraine has shown us what solidarity means, how insecure our perceived justice is, and how fragile is Western civilisation.*

*Western culture has experienced unprecedented material prosperity over the past decades, but that prosperity has always come at the expense of someone else and something else. The year 2022 showed us all that we have the chance to change that. The question is whether we can take the opportunity. I firmly believe so.*

**Praha 30. června 2023**

Prague 30 June 2023



Ing. Marcel Soural  
předseda představenstva, generální ředitel  
Chairman of the Board, CEO

# Vize, hodnoty a strategie

## Objectives and strategy

---

Žijeme ve velmi rychle se proměňující době. V době, kdy jsme jako lidstvo na vrcholu pokroku i vlastních sil. V době, která nabízí nepřehledné množství možností a zážitků všeho druhu. V době, kdy beze zbytku platí, že „nic není nemožné“. Zároveň je to doba nesmírně křehká, kdy stojíme tváří v tvář nekontrolovatelně rychlému pokroku, lidské síle a egu.

Od roku 1994, kdy Trigema vznikla, se doba i její aktuální potřeby vyvinuly a dále vyvíjí, stejně jako společenská nálada a paradigma. Mění se i hodnoty a přání našich klientů a konečně, mění se i klienti samotní. A mění a vyvíjí se i Trigema. Co však zůstává stejné, jsou naše hodnoty.

V naší DNA je zakódovaná nezávislost, stejně jako sounáležitost s ostatními. Když je třeba, neváháme těm, kteří se ocitli v nouzi, pomoci. Záleží nám na tom, aby naše práce vedla k rozvoji celé společnosti, kterou chceme naší činností pozitivně ovlivňovat. Naším posláním je tvořit lepší místo pro život. Od něj neustupujeme ani v těžkých chvílích a neustále hledáme cesty, jak toto poslání naplňovat.

Jednou z našich dalších důležitých hodnot je odvaha dělat věci jinak. Jdeme svou vlastní cestou, o které jsme přesvědčeni, že je správná, bez ohledu na to, kam jde většina. Měníme zažitá stereotypy bez ohledu na konvence. Věříme, že odlišnost je vývoj a vývoj posouvá lidstvo kupředu. Věříme, že architektura podává svědectví doby a chceme ho tady zanechat pro budoucí generace. Věříme v odvahu, fantazii a sny.

*We live in rapidly-changing times, times when we, as humanity, are at the peak of our advancement and our own strength. Times that offer countless possibilities and experiences of all kinds. Times when it really is true*

*to say that “nothing is impossible.” At the same time, though, these are extremely fragile times, when we are faced with uncontrollably rapid advancement, human strength, and ego.*

*Since 1994, when Trigema was founded, the times and their needs have evolved, and continue to do so, as do the social mood and paradigm. Our clients' values and wishes are changing, as are the clients themselves. And Trigema too is changing and evolving. Our values, however, remain the same.*

*Independence is encoded in our DNA, but on the flip side so is solidarity. When necessary, we do not hesitate to help those in need. It is important to us that our work leads to the development of society as a whole, and we want to positively influence that society in our activities. Our mission is to create a better place in which to live. We do not back down from this even during the hard times, and we are constantly looking for ways of accomplishing this mission.*

*One of the most important values we cherish is having the courage to do things differently. We go our own way, which we believe to be the right path, no matter where the majority is headed. We change stereotypes regardless of convention. We believe that difference is evolution, and evolution moves humanity forward. We believe that architecture bears witness to the times and want to leave it behind us for future generations. We believe in courage, imagination, and dreams.*

# Přehled činností skupiny

## Overview of company activities

---

Jsme ryze česká investiční skupina a baví nás neustále objevovat nová pole působnosti. Budujeme nové obchodní příležitosti, podporujeme inovativní projekty a rozšiřujeme profil celé skupiny i své zaměření za hranice developmentu a stavebnictví do dalších oblastí: rizikový kapitál a volný čas.

Soustředíme se na to, co je skutečně důležité.

Naší doménou zůstává developerská rezidenční výstavba, a proto rádi hledáme nové cesty a možnosti developmentu, třeba i ty dosud nevyzkoušené. Máme odvahu jít svou vlastní cestou a měnit status quo v bydlení a vnímání domova.

Věříme, že vývoj znamená růst. Vymýšlíme nové projekty, které mají smysl nejen pro nás, ale i pro společnost.

Podstatou naší práce je budovat místa, kde naši klienti najdou svůj domov. Bezpečná místa, kde mohou být sami sebou, kde mohou žít, růst a plnit všechny své sny. Naší misí je vytvářet lepší prostor pro život.

Naše projekty přesahují oblast „pouhého“ bydlení, propojují architekturu s uměním a místa se životy svých obyvatel. Naše stavby jsou osobité, odvážné

a originální, jejich ambicí je inspirovat i budoucí generace. Stavíme však s rozmyslem a pokorou k místům, kde působíme, a myslíme na udržitelnost, která je nedílnou součástí veškerého našeho konání. Rádi dáváme nový život starým opuštěným areálům.

Svým zaměřením však už mnoho let široce přesahujeme „pouhou“ rezidenční výstavbu a zaměřujeme se i na výstavbu administrativních a průmyslových staveb, snižování energetické náročnosti budov nebo realizaci opláštění. Společnou developersko-stavební aktivitou postupně vytváříme portfolio nemovitostí napříč segmenty a následně tyto budovy pronajímáme partnerům, kteří dokážou maximálně vytěžit jejich potenciál. Naše synergie pochází ze vzájemné spolupráce našich tří hlavních pilířů: Real Estate Development, Trigema Building a Trigema Rental. Uprostřed těchto pilířů stojí mateřská skupina Trigema, která poskytuje podporu všem interním procesům.

Součástí našich projektů jsou i projekty nájemní, které dávají svým nájemníkům radost z volnosti a podporují svobodu v životě i v byznysu.

Z našich developerských záměrů se postupem času stávají i samostatné provozy v oblastech zábavy



a volného času, které uspokojují přirozenou lidskou potřebu prožít svůj život také mimo domov a práci. Investujeme tam, kde vidíme příležitost i smysl nejen pro nás samotné, ale i pro celou společnost, a aktivně vyhledáváme investice do nově vznikajících projektů či startupů spjatých se stavebnictvím, realitami nebo s dalšími oblastmi naší působnosti. I proto jsme ve druhé polovině roku 2022 majetkově vstoupili do analytické Společnosti pro cenové mapy. Společně s naším startupem Flat Zone chceme vytvořit nejtransparentnější datovou realitní základnu v Česku.

Všechna odvětví, kterým se věnujeme, pojí naše odbornost i nezdolná snaha o kvalitní a nadčasové produkty či služby s jasnou koncepcí, které reflektují naše hodnoty a opírají se o naše mnohaleté zkušenosti.

V současné době představuje Trigema skupinu okolo padesáti společností uspořádaných do holdingové struktury s vlastním kapitálem cca 1,8 mld. Kč. Mateřská společnost Trigema a.s. poskytuje celé skupině centrální účetnictví, personalistiku, kontroling, IT služby a marketing a další podpůrné služby.

*We are a 100% Czech investment group that enjoys continually discovering new fields of activity. We build new business opportunities, support innovative projects, and expand the profile of the group as a whole, and*

*indeed our own area of focus, beyond the boundaries of development and construction into other areas: real estate funds, venture capital, and leisure.*

*We focus on what is really important.*

*Our domain is still residential development, so we are happy to look for new ways and new opportunities for development, even those that have not yet been tried. We have the courage to go our own way and change the status quo in housing, to change the way the home is perceived.*

*We believe that development means growth. We come up with new projects that make sense to us and to society.*

*The essence of our work is to build places that our clients can truly call home. Safe places where they can be themselves, where they can live, grow, and make all their dreams come true. Our mission is to create a better place in which to live.*

*Our projects go beyond "mere" housing, linking architecture with art and locations with the lives of those that live there. Our buildings are distinctive, bold, and original, their ambition to inspire future generations. However, we build with deliberation and humility for the places in which we work and think about*

*sustainability, which is an integral part of everything we do. We like breathing new life into old, abandoned grounds.*

*However, our focus has for many years now stretched far beyond "mere" residential construction, and we also concentrate on constructing office and industrial buildings, improving the energy performance of buildings, or applying cladding.*

*Through joint development and construction activity, we gradually build a portfolio of properties across the segments and then lease those buildings to partners who are able to maximise their potential. Our synergy comes from the mutual cooperation of our three main pillars: Real Estate Development, Trigema Building, and Trigema Rental. And acting as the foundation of these pillars is parent group Trigema, which provides support for all internal processes.*

*Our projects also include rental projects that provide their tenants with the joy of freedom and that promote independence in life and in business.*

*Over time, our development plans have led to separate entertainment and leisure venues, satisfying the natural human need to spend some of their lives away from home and work.*

*We invest wherever we see opportunity and meaning for ourselves and for society as a whole, and we actively seek investment in newly-emerging projects or startups in the construction industry, real estate, or other areas of our work. That is one reason why in the second half of 2022 we moved into the analytical Společnost pro cenové mapy (Price Map Company). Together with our Flat Zone startup, we want to create the most transparent real estate data base in the Czech Republic.*

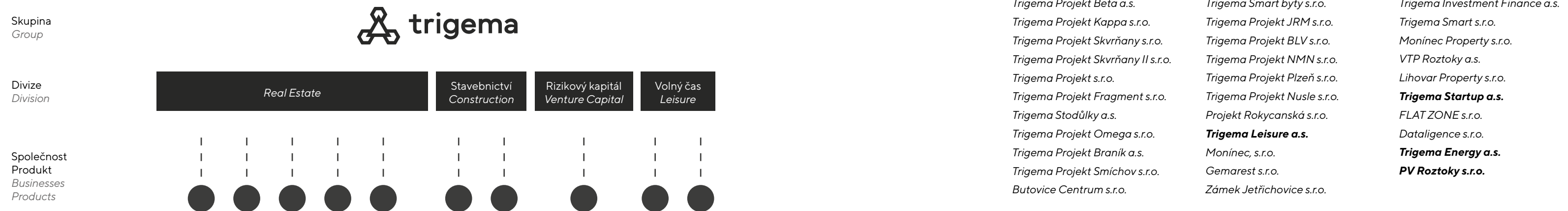
*All of the sectors in which we work are united by our expertise and relentless pursuit of quality, timeless products, or services with a clear concept that reflect our values and that are based on our many years of experience.*

*At present, Trigema is a group of around fifty companies, arranged in a holding structure, with equity of approximately CZK 1.8 billion. The parent company, Trigema a.s., provides the whole group with central accounting, human resources, controlling, IT services, marketing, and other support services.*



# Struktura holdingu

## Holding structure



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.

# Předpokládaný vývoj a hlavní rizika

## *Envisaged company development and main risks*

---

Od roku 2020 výrazně ovlivňovala naše podnikatelské aktivity koronavirová pandemie. Když se zdálo, že už s virem SARS-CoV-2 společnost umí fungovat, přišla v únoru 2022 další rána. Ruská agrese na Ukrajině otřásla nejen společností, ale i ekonomikou a radikálně zamíchala karty světového dění. A samozřejmě se fatálně dotkla i stavebního a realitního trhu. Abychom pochopili, co se vlastně na rezidenčním trhu v loňském roce událo, musíme se vydat na krátký exkurz do historie.

Ceny novostaveb v posledních sedmi letech vzrostly o 130 %. Jejich růst byl ovlivněn vícero faktory, tím nejdůležitějším však byla nerovnováha mezi příliš nízkou nabídkou a příliš vysokou poptávkou, kterou v covidových letech ještě více poháněla ekonomická nejistota, obavy z inflace a znehodnocení peněz a snaha lidí uložit své úspory do bezpečné investice. To všechno vedlo v roce 2021 k vyprodání téměř celé nabídky a k eskalaci cenového růstu.

Rok 2022 změnil všechno. Od 24. února 2022 se západní Evropa začala potýkat s nepředvídatelnou situací, o které bylo jasné jenom to, že kromě lidských srdcí otřese i cenami úplně všeho. Stalo se tak záhy. Evropská unie během dvou týdnů musela změnit veškerou svou hospodářskou i energetickou politiku a v reakci na válku na Ukrajině zdražilo prakticky okamžitě skoro všechno: dramaticky vzrostly ceny pohonných hmot, stavebních materiálů i dopravy a dlouho na sebe nenechala čekat ani eskalace cen dalších vstupů nebo stavebních prací. Kromě toho se nejdůležitější stavební materiály staly ze dne na den nedostatkovým zbožím. Chyběla

ocel, železo, dřevo a mnoho dalších komodit. Invaze navíc otřásla i dodavatelskými řetězci, které se ještě nevzpamatovaly z covidové pandemie, zvýšila náklady a prodloužila dodávky.

Kromě dopadů války se na českém trhu odehrávaly ještě dva zásadní jevy, které přímo ovlivnily vývoj realitního trhu. Tím prvním jevem byla inflace, tím druhým zdražení hypoték.

Na straně nákladů přinesl tento nečekaně namíchaný koktejl developerům ohromné zvýšení finančních nákladů. Eskalovaly ceny materiálů i prací, stejně jako ceny pozemků. Zvýšily se finanční a režijní náklady spojené s přílišnou byrokracií a pomalými povolovacími procesy. Projevil se nedostatek lidských zdrojů ve stavebnictví, ještě více podpořený konfliktem na Ukrajině. Trojnásobně vzrostly úrokové sazby.

Na straně prodeje to nevypadalo o mnoho optimističtěji. Za celý loňský rok se v Praze prodalo 3 100 nových bytů, což byl oproti roku 2021 zhruba 60% propad prodeje. Pokud bychom srovnali loňský rok s rokem 2020, šlo by o 47% propad prodeje. Důvody lze jednoznačně hledat za zdražením hypoték, ke kterému přistoupila v reakci na inflaci Česká národní banka, a do hry zasáhlo také zpřísnění pravidel pro samotné získání hypoték. Pokles prodeje totiž prakticky kopíroval křivku poklesu hypoték.

I přesto všechno však existovaly i optimistické zprávy. Tou hlavní byl (a je) fakt, že nový byt stále zůstává jednou z nejbezpečnějších investic, do které lze

uložit úspory a ochránit je tak před inflací. Tou další je skutečnost, že zájem o nové bydlení v Česku stále přetrvává a rok 2022 tak lze vnímat spíše jako rok odloženého kupního rozhodnutí na dobu, kdy se situace více stabilizuje a klesnou úrokové sazby. Odliv klientů s hypotékami by navíc mohl do jisté míry kompenzovat zájem institucionálních investorů a rozvoj nájemního bydlení. Oživení prodejů je pak možné tušit i kvůli stále vysoké inflaci, která prostředky na bankovních účtech rychle znehodnocuje.

Právě kvůli výše zmíněným věcem i skutečnosti, že bydlení stále zůstává základní lidskou potřebou, kterou je třeba zajistit, neočekáváme, že by rezidenční trh výrazněji ochladl. Na potenciální rizika jsme však připraveni a hledáme cesty, jak jim předejít. V letošním roce mezi ně patří zejména stagnace na trhu prodejů. I proto jsme připravili několik variant splátkových kalendářů, které našim klientům pomohou s financováním nového bydlení. Zároveň jsme věnovali pozornost i nabídce pro investory a připravili jsme několik možností investičních nabídek. Abychom eliminovali rizika nedostupnosti stavebních materiálů a posouvání termínů staveb, pracujeme na přípravě alternativních technických řešení, která by předešla potížím s nedostatkem materiálů, a hledáme cesty k větší automatizaci a robotizaci v českém stavebnictví.

*The coronavirus pandemic significantly affected our business activities from the year 2020. And just when society seemed to be able to work with the SARS-CoV-2 virus another blow came in February 2022. Russia's aggression in Ukraine has shaken society itself and the economy, and radically mixed up the cards*

*of world events. And of course, it also fatally affected the construction and real estate market. To understand what actually happened in the residential market last year, we need to take a short trip back into history.*

*The prices of new-builds have risen by 130% over the past seven years. This rise stemmed from several factors, the most important being the imbalance between too low a level of supply and too high a level of demand, which in the Covid years was further driven by economic uncertainty, fears of inflation, the depreciation of money, and people making efforts to invest their savings somewhere safe. All of this led to almost the entire supply selling out in 2021 and to an escalation in price growth.*

*The year 2022 changed everything. Since 24 February 2022, Western Europe has had to grapple with an unpredictable situation in which all that is clear is that the only thing to quake apart from human hearts would be the prices of absolutely everything. It all happened so fast. Within two weeks, the European Union had to change its entire economic and energy policy, and almost everything became more expensive overnight as a result of the war in Ukraine: fuel, building materials and transport prices rose dramatically, and it did not take long for the prices of other input or construction work to escalate. What is more, the most important building materials became scarce goods overnight too. There was a shortage of steel, iron, wood, and many other commodities. The invasion also shook supply chains that had not yet recovered from the COVID-19 pandemic, increased costs, and prolonged delivery times.*

*And on top of the war, two other fundamental and interconnected factors combined on the Czech market to directly influence the development of the real estate market. The first was inflation, the second the rise in mortgage prices.*

*On the cost side, this unexpected cocktail brought developers a tremendous increase in financial expenses. The prices of materials and work and the price of land all rocketed. Financial costs and overheads have risen as a result of too much bureaucracy and permit processes that take too long. There was a shortage of human resources in the construction industry, further exacerbated by the conflict in Ukraine. Interest rates have tripled.*

*The outlook on the sales side has not been much more optimistic. In the whole of last year, 3,100 new apartments were sold in Prague, a decrease in sales of around 60% in comparison with 2021. Or, if we compare last year with 2020, a 47% drop in sales. The reasons for this can clearly be found in the rise in mortgage prices that the Czech National Bank introduced in response to inflation, while the tightening of rules for actual profit from mortgages also entered the game. The drop in sales was practically a carbon copy of the mortgage drop curve.*

*There was, however, some optimistic news as well. The main thing was (and is) the fact that a new apartment is still one of the safest investments in which to put savings and protect them from inflation. Another is the fact that interest in new housing in the Czech Republic persists, and the year 2022 can be seen rather as a year*

*of postponing the decision to buy to a time when the situation has stabilised and interest rates have fallen. Moreover, the outflow of clients with mortgages could be compensated for, to at least some extent, by the interest of institutional investors and the development of rental housing. The recovery of sales might also be expected due to still-high inflation, which quickly depreciates funds in bank accounts.*

*It is precisely because of the above-mentioned factors, and the fact that housing remains a basic human need, that we do not expect the residential market to cool down significantly. However, we are prepared for potential risks and are looking at ways of preventing them. This year they primarily include stagnation on the sales market, and this is why we have come up with several alternative payment schedules to help our clients finance new housing. At the same time, we looked at what we have to offer investors and came up with several options for investment. In order to eliminate the risk of unavailability of building materials and prolonged construction deadlines, we are working on the preparation of alternative technical solutions that would prevent the difficulties associated with the lack of materials, and are looking for ways to bring greater automation and robotisation to the Czech construction industry.*



# Finance





Trigema upevnila  
své postavení stabilní  
investiční skupiny.  
*Trigema consolidates  
its position as a stable  
investment group.*

2 184 908

Obrat *Turnover*

533 160

HV před zdaněním *Earnings before interest*

703 926

EBITDA *Consolidated EBITDA*

1 668 554

Vlastní kapitál *Equity*

6 126 522

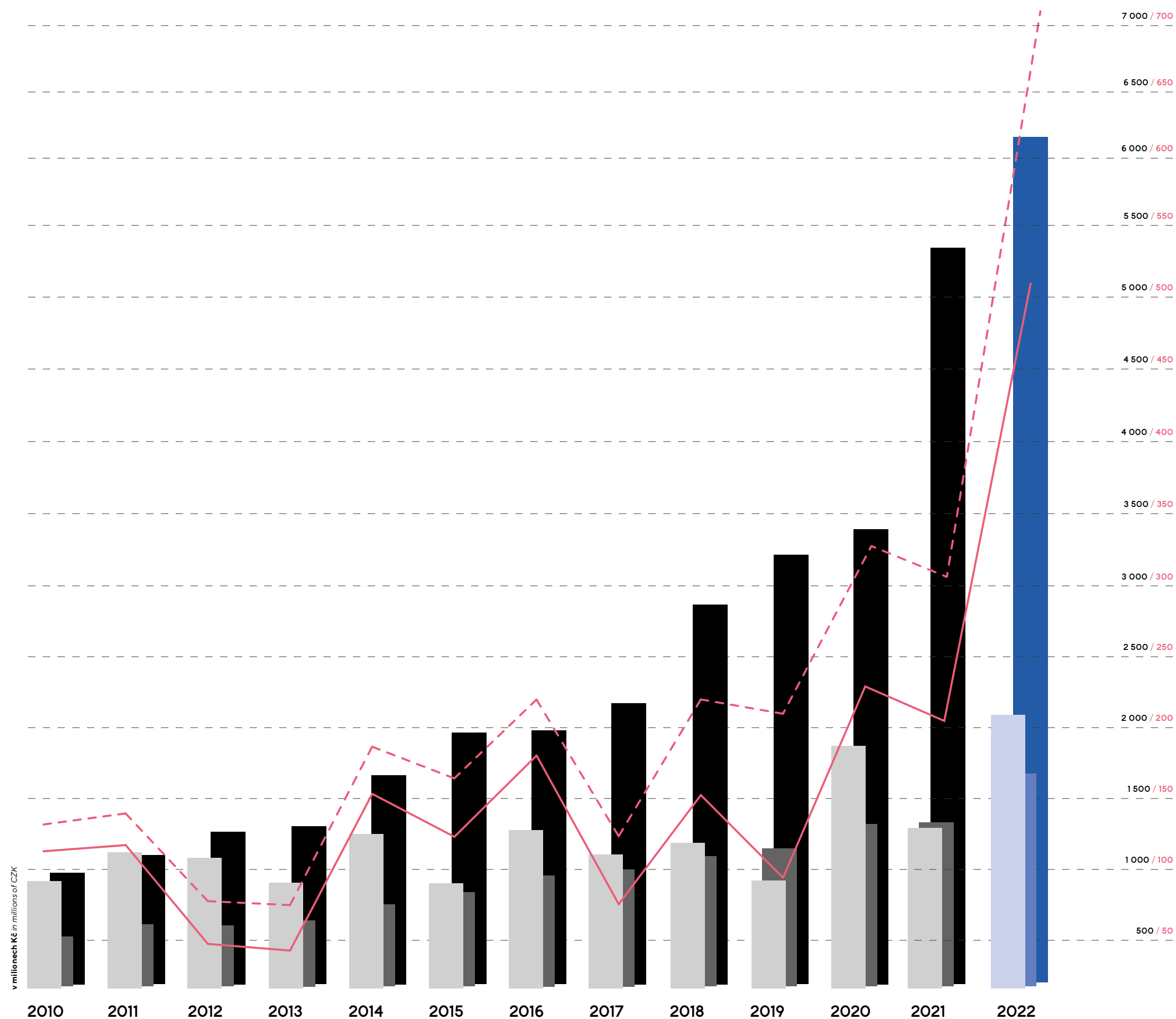
Aktiva *Total assets*

**Hospodářské  
postavení společnosti**  
*Economic status  
of company*

---

# Vývoj výkonnosti společnosti

## Growth in company productivity





# Konsolidovaný výkaz zisku a ztráty

## Consolidated income statement

Za rok končící 31. prosince 2022  
For the year ended 31 December 2022

Konsolidační celek  
Consolidated Group  
**TRIGEMA**

Konsolidující účetní jednotka  
Consolidating entity  
**Trigema a.s.**

Sídlo konsolidující účetní jednotky  
Registered office for consolidating entity  
**Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 – Stodůlky**

Identifikační číslo konsolidující účetní jednotky  
Identity number of consolidating entity  
**614 66 123**

Právní forma konsolidující účetní jednotky  
**Akciová společnost**  
Legal form of consolidating entity  
Joint-stock company

Rozvahový den  
Balance sheet date  
**31. prosince 2022**  
31 December 2022

Datum sestavení účetní závěrky  
Date of financial statement  
**30. červen 2023**  
30 June 2023

	2022	2021
<b>I. Tržby z prodeje výrobků a služeb</b> Revenue from products and services	<b>2 051 008</b>	1 277 321
<b>II. Tržby za prodej zboží</b> Goods revenue	<b>772</b>	468
<b>A. Výkonová spotřeba</b> Cost of sales	<b>1 343 218</b>	1 373 577
<b>B. Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)</b> Change in inventory of own production (+/-)	<b>97 550</b>	-587 200
<b>C. Aktivace (-)</b> Own work capitalised (-)	<b>-298 527</b>	-21 704
<b>D. Osobní náklady</b> Personnel expenses	<b>216 925</b>	194 311
<b>E. Úpravy hodnot v provozní oblasti</b> Adjustments relating to operating activities	<b>39 809</b>	35 102
<b>III. Ostatní provozní výnosy</b> Other operating revenues	<b>102 375</b>	30 032
<b>F. Ostatní provozní náklady</b> Other operating expenses	<b>80 391</b>	19 613
Zúčtování záporného konsolidačního rozdílu Settlement of the negative consolidation difference	-	-
Zúčtování kladného konsolidačního rozdílu Settlement of the positive consolidation difference	<b>10 672</b>	14 591
<b>* Konsolidovaný provozní výsledek hospodaření</b> Consolidated operating net income	<b>664 117</b>	279 531
<b>IV. Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly</b> Revenue from fixed financial assets – shares	-	4 898
<b>G. Náklady vynaložené na prodané podíly</b> Cost of equity investments sold	-	-
<b>V. Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku</b> Revenue from other fixed financial assets	-	-
<b>H. Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem</b> Costs related to other fixed financial assets	-	-
<b>VI. Výnosové úroky a podobné výnosy</b> Interest revenue and similar revenue	<b>19 872</b>	262
<b>I. Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti</b> Adjustment of values and reserves in the financial sphere	-	-
<b>J. Nákladové úroky a podobné náklady</b> Interest expense and similar expense	<b>157 202</b>	77 926
<b>VII. Ostatní finanční výnosy</b> Other financial revenue	<b>10 881</b>	1 907
<b>K. Ostatní finanční náklady</b> Other financial expenses	<b>4 508</b>	3 279
<b>* Konsolidovaný finanční výsledek hospodaření</b> Consolidated net income	<b>-130 957</b>	-74 138
<b>** Konsolidovaný výsledek hospodaření před zdaněním</b> Consolidated net income before tax	<b>533 160</b>	205 393
<b>L. Daň z příjmů za běžnou činnost</b> Income tax	<b>94 567</b>	42 600
<b>L. 1. – splatná – current</b>	<b>101 347</b>	46 926
<b>L. 2. – odložená – deferred</b>	<b>-6 780</b>	-4 325
<b>** Konsolidovaný výsledek hospodaření po zdanění</b> Profit (loss) after tax (+/-)	<b>438 593</b>	162 792
<b>M. Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)</b> Transfer of shares in the net income to partners (+/-)	-	-
<b>*** Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období bez podílu ekvivalence</b> Profit (loss) for the accounting period (+/-)	<b>438 593</b>	162 792
<b>z toho: Kons. výsledek hospodaření za účetní období bez menšinových podílů</b> If this: Consolidated net income for the accounting period excluding minority shares	<b>441 055</b>	161 601
<b>Menšinový výsledek hospodaření běžného účetního období</b> Minority net income for the current accounting period	<b>-2 462</b>	1 191
<b>Podíl na výsledku hospodaření v ekvivalenci</b> Share in the net income in valuables	-	-
<b>**** Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období (+/-)</b> Consolidated net income for the accounting period (+/-)	<b>441 055</b>	161 601
<b>* Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.</b> Net turnover for the accounting period = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	<b>2 184 908</b>	1 314 888

Podpisový záznam statutárního orgánu konsolidující účetní jednotky:  
Signature specimen of the statutory body of the consolidating accounting unit:

# Konsolidovaná rozvaha

## Consolidated balance sheet

K 31. prosinci 2022

As at 31 December 2022

Konsolidační celek

Consolidated Group

TRIGEMA

Konsolidující účetní jednotka

Consolidating entity

Trigema a.s.

Sídlo konsolidující účetní jednotky

Registered office for consolidating entity:

Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 – Stodůlky

Identifikační číslo konsolidující účetní jednotky

Identity number of consolidating entity:

614 66 123

Právní forma konsolidující účetní jednotky

Akciová společnost

Legal form of consolidating entity:

Joint-stock company

Rozvahový den

Balance sheet date:

31. prosince 2022

31 December 2022

Datum sestavení účetní závěrky

Date of financial statement

30. červen 2023

30 June 2023

Výroční zpráva 2022

Annual report

	31. prosince 2022	31. prosince 2021
<b>AKTIVA TOTAL ASSETS</b>	<b>6 126 522</b>	<b>5 485 302</b>
<b>A. Pohledávky za upsaný základní kapitál</b> <i>Subscribed legal capital receivable</i>	<b>-</b>	<b>91</b>
<b>B. Dlouhodobý majetek</b> <i>Fixed assets</i>	<b>2 917 641</b>	<b>2 198 519</b>
<b>B.I. Dlouhodobý nehmotný majetek</b> <i>Intangible fixed assets</i>	<b>37 886</b>	<b>3 398</b>
<b>B.II. Dlouhodobý hmotný majetek</b> <i>Tangible fixed assets</i>	<b>2 669 445</b>	<b>2 015 853</b>
<b>B.III. Dlouhodobý finanční majetek</b> <i>Long-term investments</i>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>B.IV. Kladný konsolidační rozdíl</b> <i>Positive consolidation difference</i>	<b>210 310</b>	<b>179 268</b>
<b>B.V. Záporný konsolidační rozdíl</b> <i>Negative goodwill on consolidation</i>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>B.VI. Cenné papíry a podíly v ekvivalenci</b> <i>Investments in associates</i>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>C. Oběžná aktiva</b> <i>Current assets</i>	<b>3 083 142</b>	<b>3 177 664</b>
<b>C.I. Zásoby</b> <i>Inventories</i>	<b>2 178 721</b>	<b>2 372 568</b>
<b>C.II. Pohledávky</b> <i>Receivables</i>	<b>329 623</b>	<b>272 925</b>
<b>C.II.1. Dlouhodobé pohledávky</b> <i>Long-term receivables</i>	<b>62 475</b>	<b>24 696</b>
<b>C.II.2. Krátkodobé pohledávky</b> <i>Short-term receivables</i>	<b>267 148</b>	<b>248 228</b>
<b>C.III. Krátkodobý finanční majetek</b> <i>Short-term financial assets</i>	<b>199 544</b>	<b>-</b>
<b>C.IV. Peněžní prostředky</b> <i>Cash</i>	<b>375 254</b>	<b>532 171</b>
<b>D.I. Časové rozlišení</b> <i>Deferrals</i>	<b>125 739</b>	<b>109 028</b>
<b>PASIVA TOTAL EQUITY AND LIABILITIES</b>	<b>6 126 522</b>	<b>5 485 302</b>
<b>A. Vlastní kapitál</b> <i>Equity</i>	<b>1 668 554</b>	<b>1 364 850</b>
<b>A.I. Základní kapitál</b> <i>Share capital</i>	<b>600 000</b>	<b>600 000</b>
<b>A.II. Kapitálové fondy</b> <i>Capital contributions</i>	<b>6 745</b>	<b>4 122</b>
<b>A.III. Fondy ze zisku</b> <i>Reserve funds</i>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>A.IV. Konsolidovaný výsledek hospodaření minulých let</b> <i>Consolidated retained earnings</i>	<b>620 754</b>	<b>599 127</b>
<b>A.IV.1. Konsolidovaný výsledek hospodaření minulých let</b> <i>Consolidated retained earnings</i>	<b>727 910</b>	<b>599 127</b>
<b>A.IV.2. Jiný konsolidovaný výsledek hospodaření minulých let</b> <i>Consolidated financial results from previous years</i>	<b>-107 156</b>	<b>-</b>
<b>A.V. Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období</b> <i>Consolidated result for the financial year</i>	<b>441 055</b>	<b>161 601</b>
<b>A.V.1. Konsolidovaný výsledek hospodaření za úč. období bez menšin. podílů</b> <i>Consolidated profit (loss) for the current period net of minority interests</i>	<b>441 055</b>	<b>161 601</b>
<b>A.V.2. Podíl na výsledku hospodaření v ekvivalenci</b> <i>Share on profit (loss) of associates</i>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>A.VI. Konsolidační rezervní fond</b> <i>Consolidated reserve fund</i>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>A.VII. Rozhodnuto o zálohách na výplatu podílu na zisku /-/</b> <i>Decision concerning deposits on payment of shares in the profit /-/</i>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>B.+C. Cizí zdroje</b> <i>Liabilities</i>	<b>4 421 730</b>	<b>4 084 983</b>
<b>B. Rezervy</b> <i>Provisions</i>	<b>97 287</b>	<b>36 386</b>
<b>C. Závazky</b> <i>Liabilities</i>	<b>4 324 443</b>	<b>4 048 597</b>
<b>C.I. Dlouhodobé závazky</b> <i>Long-term liabilities</i>	<b>2 319 590</b>	<b>2 070 913</b>
<b>C.II. Krátkodobé závazky</b> <i>Short-term liabilities</i>	<b>2 004 853</b>	<b>1 977 684</b>
<b>D. Časové rozlišení</b> <i>Accruals and deferrals</i>	<b>21 144</b>	<b>27 204</b>
<b>E. Menšinový vlastní kapitál</b> <i>Minority interests</i>	<b>15 094</b>	<b>8 265</b>
<b>E.I. Menšinový základní kapitál</b> <i>Minority share capital</i>	<b>10 790</b>	<b>10 692</b>
<b>E.II. Menšinové kapitálové fondy</b> <i>Minority capital contributions</i>	<b>9 902</b>	<b>26</b>
<b>E.III. Menšinové fondy ze zisku včetně nerozděleného zisku a neuhrazené ztráty minulých let</b> <i>Minority reserve funds and retained earnings and unrecovered losses from previous years</i>	<b>-3 136</b>	<b>-3 644</b>
<b>E.IV. Menšinový výsledek hospodaření běžného účetního období</b> <i>Minority profit (loss) for the current period</i>	<b>-2 462</b>	<b>1191</b>

Podpisový záznam statutárního orgánu konsolidující účetní jednotky  
Signature specimen of the statutory body of the consolidating accounting unit



# Dluhopisy

## Bonds

---

V roce 2022 byly vyplaceny řádně a v termínech splatné závazky majitelům dluhopisů.

Dne 27. ledna 2022 byla vydána nová emise dluhopisů TRIGEMA REF VAR/25 v celkové jmenovité hodnotě 400 mil. Kč s možností navýšení této částky. Dluhopisy aranžovala ČSOB, a.s., která také celou emisí na primárním trhu upsala. Dluhopisy jsou kótovány a obchodovány na Regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha a.s.

Ukazatel finanční zadluženosti Ručitele (Trigema Real Estate a.s.) činil ke dni 31. prosince 2022 75,07 % a výše vlastního kapitálu činila 1 058 397 000 Kč.

*Liabilities due to bondholders were duly and timely paid in 2022.*

*A new issue of TRIGEMA REF VAR/25 bonds was released in 27 January 2022, with a total nominal value of CZK 400 million, and the possibility of increasing*

*this amount. The bonds were arranged by ČSOB, a.s., which also underwrote the entire issue on the primary market. The bonds are quoted and traded on the Regulated Market of the Prague Stock Exchange.*

*The financial indebtedness ratio of the Guarantor (Trigema Real Estate a.s.) as at 31 December 2022 was 75.07 % and the level of equity was CZK 1,058,397,000 Kč.*

# Finanční rizika

## Financial risks

Skupina monitoruje informace o cenových, úvěrových a likvidních rizicích a rizicích souvisejících s tokem hotovosti a řídí finanční rizika, která souvisejí s operacemi skupiny.

Finanční rizika zahrnují tržní rizika (včetně měnového rizika, rizika změny peněžních toků v důsledku změny úrokových sazeb a cenového rizika), úvěrová rizika a rizika likvidity.

Skupina používá finanční deriváty k zajištění rizik a minimalizaci jejich dopadů. Používání finančních derivátů se řídí zásadami skupiny, které schvaluje představenstvo a které obsahují písemně stanovená pravidla pro řízení měnového rizika, úrokového rizika, úvěrového rizika, dále principy používání derivátových a nederivátových finančních nástrojů a investování přebytkové likvidity.

*Information about price, credit and liquidity risks and risks related to cash flow, which the accounting unit is subject to The Group monitors and controls financial risks related to the Group's operations.*

*Financial risks include market risks (including currency risks, the risk of changes to cash flow as a result of changes to interest rates, and price risks), credit risks and liquidity risks.*

*The group use financial derivatives to hedge risks and minimise their impact. Use of financial derivatives is governed by the Group's principles, which are approved by the Board of Directors, and which contain the written rules for controlling currency risks, interest risks, credit risks, and also the principles for using derivative and non-derivative financial instruments and investment of surplus liquidity.*

### Úvěrové riziko

Úvěrové riziko zohledňuje riziko, že smluvní strana nedodrží své smluvní závazky, v důsledku čehož skupina utrpí ztrátu. Skupina přijala zásadu, že bude obchodovat jen s důvěryhodnými smluvními partnery a že podle potřeby musí získat dostatečnou zástavu či ručení jako prostředek ke zmírnění rizika finanční ztráty v důsledku nedodržení závazků. Skupina vstupuje do transakcí pouze se subjekty s vyšším hodnocením. Skupina při hodnocení využívá svou vlastní obchodní evidenci, hodnocení svých největších zákazníků a jiné veřejně dostupné údaje.

### Riziko likvidity

Riziko likvidity je riziko, že se skupina dostane do potíží s plněním povinností spojených se svými finančními závazky, které se vypořádají prostřednictvím peněz nebo jiných finančních aktiv. Skupina dbá standardně na to, aby měla dostatek hotovosti a aktiv s krátkodobou splatností k okamžitému použití na krytí očekávaných provozních nákladů, a to včetně splácení finančních závazků.

### Měnové riziko

Skupina čelí riziku nepříznivého vývoje kurzu CZK vůči EUR vzhledem k alokaci části úvěrového zatížení skupiny do cizí měny, které čerpá od věřitele nebo je věřiteli splácí. K omezení měnových rizik, která jsou spojena s krytím dluhové služby v cizí měně společnost částečně používá zajišťovací instrumenty (měnové swapy). Skupinou se v tomto textu rozumí celý subkonzern Trigema.

### Úrokové riziko

Skupina je vystavena riziku změn úrokových sazeb. K omezení úrokových rizik, která jsou spojena s platbami úroků z přijatých bankovních úvěrů, skupina používá zajišťovací deriváty (úrokové swapy). Skupinou se v tomto textu rozumí celý subkonzern Trigema.

### Credit risks

*Credit risk takes into consideration the fact that the contracting party fails to adhere to its contractual obligations, as a result of which the Group suffers*

*losses. The Group has implemented the principle that it will only trade with trustworthy contractual partners and that it must receive sufficient security or guarantee, if necessary, as a means to moderate the risk of financial losses due to failure to fulfil obligations. The group only enters into transactions with subjects with a higher rating. The group uses its own business records, evaluation by its biggest customers and other publically available data for evaluation.*

### Liquidity risk

*Liquidity risk is the risk that the Group will get into difficulties in performance of duties related to its financial obligations, which are settled by means of money or other financial assets. The group makes sure, as standard, to have sufficient cash and assets with short payment deadlines for immediate use for covering unexpected operating costs, including payment of financial obligations.*

### Currency risk

*The group faces the risk of adverse exchange rate developments of the Czech koruna (CZK) against the euro (EUR) due to the allocation of a portion of its debt burden in foreign currency, which it borrows from or repays to creditors. To mitigate the currency risks associated with servicing debt in a foreign currency, the company partially uses hedging instruments such as currency swaps. In this text, the term "group" refers to the entire Trigema conglomerate..*

### Interest risk

*The Group is exposed to the risk of changes to interest rate. In order to limit interest risks, which are linked to payment of interest from accepted bank loans, the Group uses hedging derivatives (interest swaps). Term the Group means the whole Trigema concern.*

# Development





Máme odvahu jít  
svou vlastní cestou.  
*We have the courage  
to go our own way.*

# Developer of Different

V loňském roce jsme se rozhodli věnovat se novému konceptu, který jsme nazvali Domov pro vše, čím jsme. Při jeho definici jsme vycházeli z našeho „chytrého bydlení“ a kladli jsme si otázku, co vlastně znamená domov. Domov je podle nás místo, kde můžeme být sami sebou. Takoví, jací jsme. Místo, kde můžeme snít, uskutečnit i ty nebláznivější nápady, prostor, kde můžeme být šťastní, když to vyjde, a smutní, když to nevyjde. Domov je místo, kde se můžeme stát filmovou hvězdou nebo třeba objevit svět za zrcadlem. Domov je zkrátka místo, pro všechno, čím jsme.

Aby byl domov pro naše klienty právě takovým místem, tak ve stavbách, které stavíme, propojujeme tři základní principy: 1. Originální architekturu. Někdy skrytě nápaditou, jindy odvážnou a hravou, ale vždycky vedoucí k přemýšlení. 2. Pokoru k místům, kde stavíme a působíme. Myslíme na udržitelnost a uvědomujeme si vlastní zodpovědnost ke krajině. A za 3. chytré technologie, které jsou v našich projektech standardem. Svým majitelům šetří čas i finanční prostředky a zároveň fungují na principech udržitelnosti a zodpovědné spotřeby

V loňském roce jsme si ještě více uvědomili, jak je důležité a nezbytné zacházet zodpovědně se zdroji, které máme k dispozici. I proto jsme se rozhodli, že v následujícím roce 2023 detailněji rozpracujeme naši

ESG strategii na další roky a budeme se této oblasti ještě intenzivněji věnovat. Tak, abychom mohli tvořit co nejlepší místa pro život.

Mezi naše základní hodnoty patří odvaha jít vlastní cestou, konvencím navzdory. I proto jsme se v loňském roce ve své práci soustředili na tři základní principy, o kterých jsme přesvědčeni, že činí naše projekty odlišnými.

## Propojení architektury a umění

Architekturu vnímáme jako signál doby, chceme ji posouvat kupředu, stavět odvážné a inspirativní budovy, které zanechají svědectví o současné epoše a zároveň budou poselstvím pro další generace.

## Udržitelnost

Vážíme si života na naší planetě a uvědomujeme si rizika, která mohou nastat. Cítíme velkou odpovědnost ke krajině i místům, kde působíme, stejně jako ke komunitám, kterých se svou činností dotýkáme.

## Chytré technologie

Jejich sílu využíváme jak při stavbě našich projektů, tak i v samotných bytech, protože víme, že se dokážou postarat o domácnost, ušetřit energie i rodinný rozpočet.

*We therefore decided last year to focus on a new concept, which we called A Home For Everything We Are. When defining the concept, we used our “smart living” as the launchpad and asked ourselves what “home” really means. Our view is that home is a place where we can be ourselves. The way we truly are. A place where we can dream, bring even the craziest ideas to fruition, a place where we can be happy when it works out, and sad when it doesn’t. Home is a place where we can be a movie star, or maybe discover the world beyond the mirror. Home is a place for everything we are.*

*To make sure a home is just such a place for our clients, we combine three basic principles in the buildings we construct: 1. Original architecture. Sometimes secretly imaginative, sometimes bold and playful, but always thought-provoking. 2. Humility towards the places where we build and work. We think about sustainability and are aware of our own responsibility to the landscape. And third of all, the smart technology that is a standard element of our projects. It saves time and money for the owners and at the same time works on the principles of sustainability and non-waste.*

*What is more, last year we became even more aware of the importance and necessity of dealing responsibly with the resources at our disposal. That is why we*

*decided to elaborate our ESG strategy for the coming years in detail in the year 2023 and to focus on this area even more. So that we can create the best possible places to live.*

*Our core values include the courage to go our own way, in spite of the conventions. That is why we focused on three basic principles that we believe make our projects distinctive and different in our work last year.*

## Interconnecting architecture and art

*We see architecture as a sign of the times. We want to move it forward, build bold and inspirational projects that bear witness to the current age, and at the same time acts as a message for future generations.*

## Sustainability

*We value life on our planet and are aware of the risks that might arise. We feel great responsibility towards the landscape and the places in which we work, and towards the communities we touch.*

## Smart technologies

*We use their power in the construction of our projects and in the apartments themselves, because we know that they can take care of the household, save energy and the family budget.*



# Real Estate

Rezidenční development byl i v roce 2022 naším hlavním zaměřením. Soustředili jsme na to, abychom pro naše klienty budovali místa, kde najdou opravdový domov – bezpečný prostor, kousek vlastního světa, kde je možné být sám sebou, prožívat všechny emoce a plnit si všechny své sny.

V loňském roce jsme prodali 301 bytů v Praze a Plzni. Vedle toho s ohledem na budoucí portfolio strategických investic rozvíjíme i stavby komerčního charakteru a projekty nájemního a colivingového bydlení, které budou trendem následujících let.

V průběhu roku jsme pokračovali ve výstavbě stávajících projektů, kterými byl plzeňský rezidenční areál Bydlení Skvrňany, který vyhrál první místo v soutěži Rezidenční projekt roku v Plzeňském kraji, a projektu nájemního bydlení FRAGMENT.

Nově jsme zahájili výstavbu nové čtvrti LIHOVAR na pražském Smíchově, která nabídne na cca 535 bytů, a spolu s tím jsme otevřeli i předprodej prvních bytových jednotek. I LIHOVAR získal první místo v soutěži Rezidenční projekt roku, tentokrát v lokalitě Prahy 5.

Prestížního ocenění se pak dostalo i dalšímu našemu projektu – Rezidenčnímu areálu Bydlení Bráník. Ten na „českých realitních Oskarech“, v soutěži Best of Realty, získal druhé místo.

V areálu LIHOVAR jsme na začátku loňského roku zahájili rekonstrukci památkově chráněné budovy Varny, kterou jsme na konci roku úspěšně dokončili a zkolaudovali. Kromě toho jsme zahájili i výstavbu polyfunkčního areálu PAPRSEK v pražských Stodůlkách, který nabídne 271 bytů a přízemní parter s obchody a službami.

I v loňském roce jsme se zapojili do řady odborných projektů, jejichž smyslem bylo popsat aktuální situaci na trhu s rezidenčním bydlením, podívat se na vývoj rezidenčního trhu a zprostředkovat tyto informace médiím a veřejnosti. V polovině roku jsme navíc úspěšnou akvizicí získali podíl v klíčové společnosti CenovaMapa.org (později Dataligence) zabývající se daty o nemovitostech. Díky synergii s naším datovým startupem Flat Zone tak mohl vzniknout největší český transparentní poskytovatel dat o nemovitostech. Stejně jako v předchozích letech jsme se účastnili odborných workshopů, konferencí i našich vlastních tiskových konferencí, na kterých jsme se věnovali analýzám rezidenčního trhu, při kterých jsme využívali datových analýz Flat Zone a Dataligence.

*Residential development was our main focus in 2022. We concentrated on building places for our clients that they can truly call home – a safe space, a piece of their own world where it is possible to be themselves, experience all emotions, and make all their dreams come true.*

*Last year, we sold 301 apartments in Prague and Pilsen. On top of that, and with regard to the future portfolio of strategic investments, we are also developing commercial buildings and rental and co-living housing projects, set to be one of the trends in coming years.*

*We continued building work on existing projects during the year, meaning the Bydlení Skvrňany residential complex in Pilsen, which won first place in the Residential Project of the Year in the Pilsen Region competition, and the FRAGMENT rental housing project.*

*We recently started constructing the new LIHOVAR district in Prague-Smichov, which will offer around 535 apartments, and together with this we launched the presale stage for the first apartments. LIHOVAR also took first place in the Residential Project of the Year competition, although this time in Prague 5.*

*Another of our projects – the Bydlení Bráník Residential Complex – also won a prestigious award: second place in the “Czech Real Estate Oscars”, the Best of Realty competition.*

*We launched the reconstruction of the listed Varna building within the LIHOVAR complex at the beginning of last year, successfully completing it and begin given official approval for occupancy at the end of the year. What is more, we also started constructing the multifunctional PAPRSEK complex in Prague-Stodůlky, which will offer 271 apartments and a ground floor with shops and services.*

*Last year, we were also involved in a number of professional projects aimed at describing the current situation on the residential housing market, looking at the development of the residential market, and communicating this information to the media and the public. Then, in the middle of the year, we successfully acquired a stake in key company CenovaMapa.org (later Dataligence), which deals with real estate data, and as a result of synergy with our Flat Zone data startup created the largest transparent Czech provider of real estate data. As in previous years, we attended specialised workshops and conferences and arranged our own press conferences, where we focused on residential market analyses using Flat Zone and Dataligence data analyses.*





Přepisujeme kapitolu  
nájemního bydlení v Čechách.  
*We're rewriting the chapter  
on rental housing  
in the Czech Republic.*

# Rental

Stoupající ceny nemovitostí zvyšují zájem o nájemní bydlení. Byty k pronájmu hledají stále více i náročnější klienti, kteří volí nájemní bydlení primárně pro pohodlí a nezávislost. A my jim jdeme s našimi projekty vstříc.

Naším prvním projektem prémiového nájemního bydlení je karlínský FRAGMENT, ve kterém nabízíme 140 nevšedních a plně vybavených bytů k pronájmu s dispozicemi od 1+kk až po velkorysé mezonety se střešními terasami. Svým propojením umění a designu jak v exteriérech, tak v interiérech, přidanými službami a vysokým standardem široce přesahuje hranici „obyčejného“ rezidenčního bydlení a je vlajkovou lodí našeho konceptu Developer Of Different, který představuje snoubení architektury, umění, technologií a udržitelnosti.

Po FRAGMENTU budou následovat i další projekty, v rámci kterých budeme část bytů převádět do našeho portfolia nájemního bydlení. Ten by měl do roku 2029 čítat zhruba 1 000 nájemních bytů s celkovou investicí kolem třinácti miliard korun. Týká se zejména bytů v projektech Lihovar na pražském Smíchově a Top Tower na Nových Butovicích.

Top Tower přinese do České republiky západní fenomén co-livingu, představující malometrážní nájemní plnohodnotné byty, které budou uzpůsobeny tak, že v nich nájemce na malém prostoru najde vše potřebné, ale zároveň budou mít nájemci možnost využít velkorysé společné prostory, kuchyně či obývací, společenské místnosti, knihovnu či fitness.

Kromě designově vybavených bytů využívající nejmodernější technologické vybavení pro maximální komfort nájemců, se nájemní bydlení v našich bytech ponese po vzoru FRAGMENTU ve znamení naprostého pohodlí a žádných starostí spojených s domácností. Nájemci budou využívat nejen služeb recepce a správy objektu, ale i obstarání dalších potřeb, jako je běžná údržba bytu, větší opravy, úklid nebo třeba doručování zásilek.

*The rising prices of real property are resulting in growing interest in rental housing. Even discerning clients are increasingly seeking flats to rent and are looking for rental housing chiefly because of the comfort and independence it offers. And we intend to meet their demands with our projects.*

*The FRAGMENT project in Karlín is our first premium rental housing project and offers 140 unique and fully-furnished flats to rent, with layouts ranging from 1 room + kitchenette to generous duplex flats with roof terraces. The combination of art and design, in both the exterior and the interiors, the additional services and the high standards mean that these flats exceed the requirements of “normal” residential housing by far and are the flagship of our Developer Of Different concept, which unites architecture, art, technology and sustainability.*

*More projects will follow FRAGMENT and we will be transferring some of the flats from these projects to our rental housing fund. This fund should include approximately 1,000 rental flats by 2029, representing a total investment of around thirteen billion crowns. This particularly concerns flats in the Lihovar project in Smíchov in Prague and Top Tower in Nový Butovice.*

*Top Tower will bring the western phenomenon of co-living to the Czech Republic. This concept offers small fully-fledged rental flats, which will be adapted so that the tenant will have everything he needs within a small area, but will also have the opportunity to use the generous common areas, kitchens or living rooms, common rooms, a library or fitness gym.*

*As well as designer furnished flats utilising the most modern technological equipment for the tenants’ maximum comfort, rental accommodation in our flats will be along the lines of FRAGMENT, in the spirit of absolute comfort and none of the usual household worries. Tenants will be able to use not only reception and building management services, but also services meeting other needs, such as the usual maintenance of the flat, major repairs, cleaning or even delivery of mail.*



# Realizované projekty

## Realized projects

### Bydlení Bráník, Praha 4

V únoru 2020 jsme zahájili stavbu rezidenčního areálu v pražském Braníku, který jsme na konci roku 2021 stavebně dokončili.

Naproti Branickému náměstí tak vyrostl nový rezidenční areál se 137 byty v bytových domech, které mají maximálně 5 podlaží a každý z nich je vybavený balkonem či terasou. Areál doplnilo 15 řadových rodinných domů, které se výborně hodí především pro rodiny s dětmi, a nabízí zejména velkorysé prostory pro bydlení, stejně jako velké zahrady orientované jižním směrem, kde lze najít klid a oddech od ruchu velkoměsta.

Součástí areálu je kromě rezidenčních objektů také soukromý vnitroblok, množství venkovních zelených ploch, které navozují pocit klidu a odpočinku od velkoměstského ruchu, odpočinkové zóny, dětská hřiště a nadstandardní občanská vybavenost v šesti retailových jednotkách. Díky skvělé občanské vybavenosti je areál naprosto soběstačný. Kromě dostatku parkovacích míst pro rezidenty i návštěvníky pak noví majitelé bytů a domů ocenili i nadstandardní vybavení, jako je podlahové vytápění, rekuperace nebo inteligentní ovládání bytu.

Architektura projektu Bydlení Bráník pochází, stejně jako několik nově připravovaných rezidenčních projektů společnosti Trigema, z ateliéru QARTA a kombinuje v sobě čistotu linií, kvalitu použitých materiálů a napětí vyvolané kontrastem světlých a tmavých fasád.

**bydleni-branik.cz**

### Bydlení Skvrňany, Plzeň

Bydlení Skvrňany je plzeňský rezidenční projekt s 203 byty, z nichž většina je vybavena balkony, terasami či lodžiami, a 198 parkovacími místy.

V květnu 2022 jsme dokončili hrubou stavbu areálu, kolaudace všech bytových domů proběhla na začátku letošního roku. Ke konci roku 2022 byl celý projekt téměř vyprodán. Část rezidenčního areálu byla už v roce 2021 prodána investičnímu fondu Mint, který byty využil pro nájemní bydlení.

Projekt Bydlení Skvrňany je založený na jednoduché a přímočaré architektuře sedmi bytových šestipodlažních domů, které doplňuje soukromý zelený park. Ten bude fungovat nejen jako přírodní relaxační zóna, ale chce se stát i místem vzájemného setkávání

rezidentů, a tím i samotným srdcem celého areálu. Celý komplex bude ze severu ohraničený terénním valem, který jej současně ochrání před případnými vlivy z okolí a v zimě jej bude možné využít i jako sáňkovací kopec. Koncept doplňuje obslužná komunikace a systém technického vybavení.

Komplex Bydlení Skvrňany pochází z dílny ateliéru A.S.S.A. architekti a je ojedinělý zejména neobvyklým dispozičním řešením bytů, zvláště v domech 5 a 6, kdy princip modulů kombinuje výhody malých i velkých bytů. Celý areál je navržený tak, aby vynikla čistota a lehkost urbanistické architektury, která výborně doplňuje svěží duši mladé plzeňské čtvrti. Výstavba celého areálu byla dokončena na jaře 2023.

**byty-skrvnany.cz**

### Bydlení Bráník, Prague 4

We began construction of this residential complex in Braník, Prague, in February 2020, and construction was completed at the end of 2021.

A new residential complex has taken shape opposite Braník Square comprising 137 apartments in apartment buildings 5-storey high at most, each coming with a balcony or terrace. The site is completed with 15 terraced houses which provide excellent homes for families with kids, and generous accommodation space alongside large south-facing gardens where peace and quiet away from the bustle of the city can be enjoyed.

As well as the residential buildings, the complex also includes a private courtyard, a number of outdoor green areas evoking feelings of calm and relaxation from the city bustle, relaxation zones, a playground and premium amenities within six retail units. Thanks to the excellent amenities, the complex is entirely self-sufficient and there is actually no need to leave it. As well as plenty of parking spaces for residents and visitors, new apartment and house owners will

also appreciate the premium fixtures and fittings, such as underfloor heating, air recovery and smart apartment controls.

Bydlení Bráník's architecture, as for a number of Trigema's new residential projects, comes from the QARTA studio and combines clean lines, high quality materials and a tension induced by the contrast between light and dark facades.

**bydleni-branik.cz**

### Bydlení Skvrňany, Pilsen

Bydlení Skvrňany is a Plzeň residential project featuring 203 apartments, most of which come with balconies or terraces, and with 198 parking spaces.

Areál @Skvrňany is based on simple and straightforward architecture, seven six-storey apartment buildings, with buildings connected to each other via an underground carpark, and complemented by a private green park. This is designed not just as a natural relaxation zone, but also aims to be a venue for residents to meet up, making it also the very heart of the entire site. The entire complex will be edged by a land mound on the north, protecting it from any influences from its surroundings, and which can also be used in winter as a hill for sledging down. The concept also features a service road and technical equipment system.

The Bydlení Skvrňany complex comes from the A.S.S.A. architecti studio, and is unique in particular in its unconventional apartment layout, in particular in Buildings 5 and 6, where a modular principle combines the benefits of small and large apartments. The whole site is designed to emphasise the purity and lightness of its urban architecture, well complemented by the fresh young soul of this young Plzeň district. Construction of the entire site was completed in the spring of 2023.

**byty-skrvnany.cz**







Bydlení Bráňník, Praha 4, Prague 4



Bydlení Skvrňany Píseň, Píseň



# Aktivní projekty

## Active projects

### FRAGMENT, Praha 8

— ve výstavbě, v nabídce

Výstavbu projektu nájemního bydlení FRAGMENT jsme zahájili na podzim roku 2020 a během let 2021 a 2022 jsme ve stavbě pokračovali. Od července 2022 probíhalo postupné osazování domu sochami, které ke stavbě od počátku neodmyslitelně patřily. První víkend v říjnu 2022 pak byla dokončena instalace největší, 35tunové sochy.

Na konci roku 2022 jsme spustili první etapu předpronájmů, do které jsme zařadili menší množství jednotek. Zájem ze strany klientů byl velmi vysoký.

FRAGMENT je architektonicky unikátní projekt prémiového nájemního bydlení zasazený do vibrantní pražské čtvrti Karlín a navržený ateliérem

QARTA ve spolupráci s umělcem Davidem Černým. Nový projekt nabízí 140 plně vybavených bytů k pronájmu s dispozicemi od 1+kk až po velkorysé mezonety s vlastními střešními terasami. Podmanivou atmosféru projektu doplňují designově zařízené interiéry bytů s nadstandardním technologickým vybavením. Odpočinek od velkoměstského života pak zaručí okolní zeleň s klidovou zónou. Součástí nového areálu bude i 119 parkovacích míst v podzemních garážích.

Nájemníkům budou k dispozici i služby, které zaručí pohodlné a bezstarostné bydlení a na 2417 m<sup>2</sup> vznikne komerční parter s prémiovými retaily a službami.

Projekt vyniká i sofistikovaným technologickým vybavením: použita jsou zde například tepelná

čerpadla země–voda se soustavou 30 geotermálních vrtů o hloubce 180 metrů, vzduchotechnika s rekuperací, filtrací a úpravou vlhkosti a teploty přiváděného vzduchu, vytápění i chlazení bytů za využití aktivovaných podhledů, využití studniční a dešťové vody pro pokrytí provozní spotřeby (splachování toalet a zalévání zeleně) i chytré ovládání každé bytové jednotky. Vybavení všech bytů představuje i systém Smart home Loxone, který mimo jiné ovládá tepelnou pohodu, intenzitu větrání a předokenní rolety podle pokynů meteorologie.

Nový areál FRAGMENT zdaleka přesahuje hranice tradičního rezidenčního bydlení a je svěbytným uměleckým dílem, které vtiskává vlastní charakter do reálných životů svých obyvatel. Tím se stává jedinečným rezidenčním projektem užitého umění, s ambicí přepsat kapitolu nájemního bydlení v České republice.

[frgmt.cz](#)

### LIHOVAR Smíchov, Praha 5

— ve výstavbě, v prodeji

Na brownfieldu v místě jednoho z největších původních pražských lihovarů Fischl a synové jsme zahájili výstavbu nového rezidenčního komplexu LIHOVAR, který nabídne zhruba 535 bytů s dispozicemi od malých 1+kk až po luxusní velkorysé 5+kk se střešními terasami.

Naši vizí je vybudovat novou čtvrť, která svým konceptem široce překoná funkci bydlení. Chceme, aby se LIHOVAR stal originálním, inspirativním kulturním a společenským centrem s autentickou atmosférou po vzoru anglické čtvrti King's Cross. I proto bude nedílnou součástí LIHOVARU jeho vlastní foodmarket i multifunkční prostor pro pořádání kulturních a společenských akcí. Kulturním srdcem LIHOVARU se pak stane historická budova Varny, která se díky originálnímu, avšak citlivému architektonickému pojetí promění v pětipatrovou galerii Davida Černého s kavárnou.

Komplex sevřený ulicemi Nádražní a Strakonická bude tvořit soubor domů s cihlovými fasádami, z nichž některé budou vytištěny na 3D tiskárně. Architektura domů v sobě odráží hlubokou průmyslovou historii jižního

cípu Prahy 5. Odkazuje na starobylou zástavbu v centru Smíchova a zachovává jejího ducha, kterého originálně snoubí se současným myšlením a nejmodernějšími materiály.

Projektem nového LIHOVARU vybízíme mladou generaci k návratu k industriálním kořenům Smíchova. Mladí v tomto případě nedefinujeme věkem, ale neobyčejností uvažování a nezávislostí ducha, bez ohledu na datum narození.

Architektonický návrh revitalizace bývalého areálu Zlíchovského lihovaru zpracovává architektonická kancelář Black n' Arch. První etapa výstavby by podle plánů měla být dokončena na přelomu let 2023 a 2024.

[lihovar-smichov.cz](#)

### PAPRSEK Stodůlky, Praha 5

— ve výstavbě, v prodeji

Polyfunkční areál Paprsek v pražských Stodůlkách nabídne 271 bytů o dispozicích od 1+kk až po 4+kk a 2400 m<sup>2</sup> komerčních prostor v pateru projektu, které jsou připraveny pro místní obchody, provozovny a služby. Šestice bytových domů, které jsou tvořeny čistou linií pravouhlých tvarů, potřebným způsobem vymezuje prostor přirozeného pěšího bulváru, který do charakteru Stodůlek přinese hravou a živou náladu moderních newyorských ulic. Mezi jednotlivými domy pak vznikne klidný prostor s bohatou zelení pro odpočinek, setkávání či relaxaci.

Polyfunkční projekt navazuje na typickou urbanistickou atmosféru Stodůlek a rozvíjí její příběh směrem k modernímu a pospolitému životu, ve kterém mají lidé ve své bezprostřední blízkosti k dispozici všechno, co potřebují. Tomu nahrává i lokalita, která patří k nejlépe občanský vybaveným částem Prahy a díky metru je výborně dostupná.

V blízkosti nového areálu se navíc nachází ikonický Centrální park, který nabízí nepřehledné množství možností k aktivnímu trávení volného času, či dvě z nejkrásnějších pražských přírodních lokalit, jako stvořené k romantickým procházkám.

[bydleni-stodulky.cz](#)



## FRAGMENT, Prague 8

– under construction, on offer

We began constructing the FRAGMENT rental housing project in the autumn of 2020 and continued in 2021 and 2022. From July 2022, the building was gradually "planted" with the statues so inherent to the building from the very outset. Installation of the largest, 35-tonne statue was completed on the first weekend in October 2022.

We launched the first stage of pre-lease at the end of 2022, with only a few units up for grabs. The interest shown by clients was very high indeed.

FRAGMENT is an architecturally-unique premium rental housing project located in the vibrant Karlín district of Prague and designed by QARTA in cooperation with artist David Černý. The new project offers 140 fully equipped apartments for rent, ranging from studio apartment to generous maisonettes with private roof terraces. The captivating atmosphere of the project is complemented by the design-furnished interiors of the apartments and deluxe technology. The surrounding greenery and quiet zone, meanwhile, guarantee a break from city life. The new complex will also take in 119 parking spaces in underground garages.

[frgmt.cz](http://frgmt.cz)

Tenants will also be provided with services that guarantee comfortable and carefree living, with a commercial ground floor home to premium shops and services covering some 2,417 sqm.

The project also stands out for its sophisticated technology: for example, ground-water heat pumps with a system of 30 geothermal wells 180 metres deep, air conditioning with recuperation, filtration and treatment of the humidity and temperature of incoming air, the heating and cooling of apartments using activated ceilings, the use of well and rainwater to cover operational consumption (flushing toilets and watering greenery), and smart control of each and every apartment. The Smart home Loxone system is also a feature of all apartments, which, among other things, controls thermal comfort, the intensity of ventilation, and roller shutters in line with instructions from a weather station.

The new FRAGMENT complex goes far beyond the boundaries of traditional residential housing and is a distinctive work of art that stamps its own character on the real lives of its residents. This all makes it a unique residential applied arts project, one which wants to rewrite the chapter on rental housing in the Czech Republic.

## LIHOVAR Smíchov, Prague 5

– under construction, for sale

We began constructing the new LIHOVAR residential complex on a brownfield site that used to house one of the largest original Prague distilleries, Fischl and Sons. The project encompasses around 535 apartments ranging from small studio to luxurious, generous 5 rooms plus kitchenette and roof terrace.

Our vision is to build a new neighbourhood on a broad scale, one that goes beyond the function of mere housing. We want LIHOVAR to become an original, inspiring cultural and social hub with an authentic atmosphere, following the example of the King's Cross district in England. LIHOVAR will therefore have its own food market and a multifunctional space for organising cultural and social events at its heart. The cultural centre of LIHOVAR is the historic Varna building, an original but sensitive architectural concept seeing it transformed into the five-storey David Černý gallery and café.

The complex, enclosed by Nádražní and Strakonická streets, will consist of a set of buildings with brick facades, some of which will be printed on a 3D printer. The architecture of the buildings reflects the deep-rooted industrial history of the southern tip of Prague 5. It refers to the old development of the centre of Smíchov, preserving its spirit, but at the same time combining this with contemporary thinking and state-of-the-art materials in a highly-original way.

The new LIHOVAR project encourages the young generation to return to the industrial roots of Smíchov. Youth in this case is not defined by age, but by the extraordinary ability to reason and by independence of spirit, regardless of when you were born.

The architectural design for the revitalisation of the former Zlíchov distillery complex is being prepared by Black n' Arch architectural studio, under the creative guidance of artist David Černý. The first stage of construction could be completed according to plan at the end of 2023.

[lihovar-smichov.cz](http://lihovar-smichov.cz)

## PAPRSEK Stodůlky, Prague 5

– under construction, for sale

The multifunctional Paprsek complex in Prague-Stodůlky will offer 271 apartments ranging in size from studio to 4 rooms plus kitchenette and 2,400 sqm of commercial space on the ground floor of the project, ready for local shops, establishments, and services. The six apartment buildings, formed in a clean line of rectangular shapes, define the space of the natural pedestrian boulevard in the right way, bringing the playful and lively mood of modern New York streets to the character of Stodůlky. The quiet space with abundant greenery between the individual buildings is the ideal place to rest, meet people, or relax.

This multifunctional project builds on the typical urban atmosphere of Stodůlky, evolving to become a modern and social place for life in which people have everything they need in their immediate surroundings. The location plays its part, of course, being one of the best equipped parts of Prague in terms of civic amenities, and easily accessible by Metro.

The iconic Central Park, which offers an abundance of ways in which to actively spend your free time and home to two of the most beautiful natural locations in Prague, the ideal place for romantic walks, is also found in close proximity to the new complex.

[bydleni-stodulky.cz](http://bydleni-stodulky.cz)









FRAGMENT, Praha 8, Prague 8



Tvůrci projektu FRAGMENT: The creators of the FRAGMENT project  
Marcel Saura, David Wittassek, Jiří Rezek, David Černý



FRAGMENT - nájemní bydlení v Karlíně, Praha 8; Premium housing in Karlín, Prague 8





LIHOVÁŘ Smíchov, Praha 5; Prague 5



LIHOVÁŘ Smíchov, Praha 5; Prague 5





PAPRSEK Stodůlky, Praha 13, Prague 13



## Kamýk, Praha 12

– v přípravě

Projekt polyfunkčního domu Kamýk nabídne na 154 bytů a okolo 170 parkovacích míst, stejně jako komerční prostory pro moderní supermarket, místní lokální obchody, bistra či kavárny. Rezidenční areál Kamýk chce vnést do charakteru Prahy 12 pohodlí, moderní služby a příjemnou atmosféru pro život. Jeho cílem je i zkrášlit okolní prostor a zlepšit občanskou vybavenost v místě.

V tuto chvíli je náš projekt bytového domu Kamýk v souladu s územním plánem a získal souhlasné stanovisko odboru územního rozvoje MHMP.

## Top Tower, Praha 13

– v přípravě

Top Tower je co-livingový rezidenční projekt nájemního bydlení s originálním rukopisem Davida Černého v podobě vraku lodi opřeného o 111 metrů vysokou věž. Top Tower, který vyroste v Nových Butovicích nabídne 270 co-livingových bytů minimalistického bydlení s velkorysími společnými prostory.

Na malé užitné ploše nájemníci najdou důmyslně poskládané všechno, co potřebují k pohodlnému a bezstarostnému životu a velkorysé společné obývací prostory, prostory kuchyně, pracovny či fitness centra.

Kromě nájemního bydlení počítá projekt i s kancelářskými prostory, multifunkčním kulturním centrem propojeným s veřejně přístupnou střešní zahradou, s vyhlídkou pro veřejnost, s obchody a provozovnami a v podzemí pak i nonstop parkovištěm pro veřejnost.

## Metro Invalidovna, Praha 8

– v přípravě

V pražském Karlíně, přímo u metra Invalidovna, vyroste v průběhu následujících let přibližně 480 bytů nájemního charakteru a přibližně 3 400 metrů

čtverečních retailových ploch. Součástí projektu je taktéž úprava veřejného prostoru a podoba okolí samotného vestibulu metra.

## Areál Samoty, Železná Ruda

– v přípravě

Areál Samoty leží uprostřed krásné šumavské přírody na jihovýchodě městečka Železná Ruda. Dnes na Samotách najdete pouze malý areál s kotvovým vlekem v délce 780 metrů, kratší dětský vlek s úchyty a pohyblivý koberec. Už brzy ale areál projde ultimátní proměnou a jeho ambicí je stát se vyhledávaným celoročním rodinným areálem, kde uprostřed uklidňující šumavské přírody najdete prostor pro odpočinek a relax od městského ruchu, turistiku a cykloturistiku i radost z pohybu u bezpečtu sportovních aktivit.

## Vinařství Dog in Dock, Veselí nad Moravou

– v přípravě

V srdci jižní Moravy, ve Veselí nad Moravou, připravujeme projekt kulturně–vzdělávacího vinařského areálu s kompletním vybavením a technologií. Součástí vinařství, které má v plánu ročně vyrábět na 200 000 lahví výhradně z moravských hroznů, bude i vzdělávací centrum, reprezentační a degustační prostory a ubytování pro téměř 100 hostů v apartmánových domech.

Celý areál chceme uchopit hravě a originálně a do Veselí by měl přinést náladu venkovských francouzských vinařství, které v sobě snoubí neobyčejnou atmosféru, naprostou kvalitu produktů od vína přes pečivo až po sýry a vynikající služby. Areál by se zároveň měl stát centrem pro pořádání svateb a oslav.

Projekt by měl přinést do lokality na 60 pracovních míst a jeho ambicí je vytvořit z Veselí nad Moravou turistickou metropoli, doslova hlavní město Baťova kanálu.

## Kamýk, Prague 12

– in preparation

*The Kamýk multipurpose building project provides 154 apartments and around 170 parking spaces, as well as commercial premises for a modern supermarket, local stores, bistros and cafés. The Kamýk residential complex aims to bring comfort, modern services and a pleasant atmosphere for life into the character of Prague 12. It also aims to make the surrounding space more attractive, revitalising the local park and square and improving local civic amenities.*

*Our Kamýk apartment building project is currently in line with the urban development plan and has received approval from Prague City Council's development department.*

## Top Tower, Prague 13

– in preparation

*Top Tower is a co-living residential rental home project featuring an original David Černý artwork in the form of a shipwreck leaning against a 111-metre tall tower. Top Tower, which is to take shape in Nové Butovice, will provide 270 co-living apartments featuring minimalist living with large common areas. Tenants will find everything they need for a comfortable and hassle-free life cleverly assembled over a small floor area, plus large common areas, kitchen areas, studies and gyms.*

*As well as rental homes, the project also incorporates office spaces, a multipurpose cultural centre connecting to a publicly accessible roof garden with viewing platform for the public, stores and other premises, plus 24h underground parking for the public.*

## Metro Invalidovna, Prague 8

– in preparation

*Approximately 480 rental apartments and around 3,400 sqm of retail space are to be built in the coming years right beside Invalidovna Metro station in Prague–*

*Karlín. The project also involves the treatment of public space and the appearance of the surroundings of the Metro lobby itself.*

## Samoty resort, Železná Ruda

– in preparation

*Areál Samoty lies in the middle of the beautiful Šumava countryside in the south east of the small town of Železná Ruda. Today, you will only find a small resort with a 780-metre long surface ski lift, small kid's lift with handles and a magic carpet. Soon, however, the resort will undergo a massive transformation, with the aim of becoming a sought-out year-round family designation, where in the middle of the peaceful Šumava countryside you will find a space to relax from the city bustle and enjoy hiking, cycling and exercise in general from plenty of sports activities available.*

## Dog in Dock winery, Veselí nad Moravou

– in preparation

*In the heart of South Moravia, in Veselí nad Moravou, we are setting up our cultural and educational winery project fully fitted out and with the latest technology. The winery, which aims to produce up to 200 thousand bottles exclusively produced from Moravian grapes, also incorporates an educational centre, representative and tasting spaces plus accommodation for almost 100 guests in the apartment building.*

*We aim to design the site in a playful and original way, bringing the atmosphere of rural French wineries to Veselí, marrying an unconventional atmosphere, absolutely top quality products from wine to bread and cheese, plus excellent services. The site should also become a centre for holding weddings and parties.*

*The project should provide 60 jobs for the area, and it aims to turn Veselí nad Moravou into a tourist metropolis, the main gateway to the Baťa Canal.*

[trigema.cz/pripravujeme](https://trigema.cz/pripravujeme)





TOP TOWER, Praha 13, Prague 13



Kamýk, Praha 12, Prague 12



Areál Samoty, Železná Ruda, Samoty resort, Železná Ruda





Metro Invaldovna, Praha 8; Prague 8



Vinařství Dog in Dock, Veselí nad Moravou; Dog in Dock winery

# Stavebnictví *Building*





Máme odvahu  
uskutečňovat velké vize.  
*We have the courage  
to achieve great visions.*



# Stavebnictví

## Building

---

Trigema Building je naší největší dceřinou společností a jednou z předních společností stavebního trhu. Mezi odborníky i na poli celonárodních soutěží je známá díky svým unikátním technologickým postupům, použití inovativních výrobků pro stavbu, originalitou a výjimečností staveb pro mateřskou společnost, originálně a citlivě vedenými rekonstrukcemi i přístupem k životnímu prostředí.

Trigema Building se už mnoho let nezaměřuje pouze na výstavbu administrativních a průmyslových staveb, zateplení a opláštění budov nebo rekonstrukci staveb. Zakázky realizuje jak pro ostatní členy skupiny, tak pro celou řadu veřejných a soukromých investorů. V průběhu roku 2022 se jako v předchozích letech soustředila na získávání nových zakázek, stejně jako na realizaci získaných z předchozích období.

Z nových interních zakázek šlo o projekt na rekonstrukci historické a památkově chráněné budovy bývalé varny lihu v areálu LIHOVAR Smíchov a o nový projekt polyfunkčního areálu Paprsek v pražských Stodůlkách. Pro mateřskou společnost jsme zároveň zahájili výstavbu ubytovacích apartmánů ve Veselí

nad Moravou. Dále jsme pokračovali ve výstavbě plzeňského rezidenčního areálu Skvrňany a stavebně jsme zahájili nový komplex LIHOVAR na pražském Smíchově.

Z nových externích zakázek jsme zahájili a na závěr roku i dokončili výstavbu haly SIM vrtulníkové platformy H-1 na 22. základně vrtulníkového letectva v Náměšti nad Oslavou, zahájili jsme projekt rekonstrukce a rozšíření kanceláří Laboratory Imaging Systems a stavebně jsme zahájili i projekt výstavby parkovacího domu v Čelákovících.

Zároveň jsme pokračovali v zakázkách z předchozích let: Dokončili jsme kompletní rekonstrukci bytového domu v Jaselské ulici v Praze a rekonstrukci SPA v hotelu Thermal. Pro slovinskou společnost FIBRAN jsme v polovině loňského roku dokončili výstavbu výrobního závodu a pokračovali jsme ve výstavbě parkovacího domu v Praze Nových Butovicích.

Potěšilo nás, že jsme v říjnu 2022 zvítězili v soutěži Stavba roku s naší rekonstrukcí Kulturního domu v Klášterci nad Ohří.

*Trigema Building is our largest subsidiary, a leading company on the construction market. It is known among experts and in national competitions for its special technological procedures, its use of innovative products for construction, the originality and uniqueness of buildings for the parent company, its original and sensitive reconstruction work, and its approach to the environment.*

*For many years now, Trigema Building has been focusing on more than just the construction of office and industrial buildings, insulating and cladding buildings, or reconstructing buildings. It carries out contracts for other members of the Group, and for a whole host of other public and private investors. In 2022, as in previous years, it concentrated on acquiring new contracts and on carrying out those previously acquired.*

*New internal contracts included a project for the reconstruction of the historic, listed building of a former distillery within the LIHOVAR Smíchov complex and the new Paprsek multifunctional complex in Prague-Stodůlky. At the same time, we started building accommodation apartments for the parent company in Veselí nad Moravou. Furthermore, we continued in the construction of the Skvrňany*

*residential complex in Pilsen and launched building work on the new LIHOVAR complex in Prague-Smíchov.*

*As far as new external contracts are concerned, we started, and at the end of the year completed, the construction of the SIM H-1 helicopter platform hall at the 22nd Helicopter Air Force Base in Náměšť nad Oslavou, we began the reconstruction and expansion of offices at Laboratory Imaging Systems, and we also started the construction of a multi-storey car park in Čelákovice.*

*At the same time, we continued working on contracts from previous years: we completed the full reconstruction of an apartment building in Jaselská Street in Prague and the reconstruction of the SPA at Hotel Thermal. We completed the construction of a production plant for Slovenian company FIBRAN in the middle of last year and continued in the construction of a multi-storey car park in Prague-Nové Butovice.*

*We were also delighted to win the Building of the Year competition in October 2022 with our reconstruction of the Culture Centre in Klášterec nad Ohří.*



# Nejdůležitější stavební zakázky

## *The most important construction projects*

---

### Bydlení Brâník, Praha 4

Jedna z našich velkých zakázek, kterou jsme na konci roku 2021 stavebně dokončili. Projekt Bydlení Brâník zahrnoval výstavbu 137 bytů v pětipodlažních bytových domech a 15 rodinných viladomů. Stavebně jsme areál dokončili na konci roku 2021, kolaudace proběhla na jaře 2022.

**[bydlení-branik.cz](#)**

### Bydlení Skvrňany, Plzeň

Bydlení Skvrňany je jedním z našich plzeňských rezidenčních projektů. Jde o areál s 203 byty a 230 parkovacími místy. Kolaudace části areálu proběhla v roce 2022, druhá část projektu byla zkolaudována v únoru 2023.

**[byty-skrvnany.cz](#)**

### Spa Hotel Thermal, Karlovy Vary

Rekonstrukce bazénové části a saunového světa v karlovarském hotelu Thermal a zároveň snížení energetické náročnosti komplexu byla další

z velkých zakázek Trigema Building. Stavební úpravy související se zateplením zahrnovaly například výměnu oken a dveří, zateplení teras a střech a opravu kovových konstrukcí, včetně nutných stavebních a dalších souvisejících prací. Kromě výše uvedených činností Trigema Building v hotelu Thermal prováděla i stavební úpravy bazénového komplexu s celkovou kapacitou 552 lidí. Součástí zakázky byly mimo jiné nová přístavba strojovny vzduchotechniky a především pak výměna bazénové vany venkovního bazénu, který byl rozdělený na dvě části. Hlavní část rekonstrukce byla zahájena na začátku roku 2021 a dokončena na konci roku 2022.

### Rekonstrukce bytového domu Jaselská, Praha 6

V květnu 2021 jsme zahájili kompletní rekonstrukci bytového domu v ulici Jaselská na Praze 6 pro investora Arcibiskupství pražské, kterou jsme

v únoru 2022 dokončili. Rekonstrukce objektu bytového domu v Jaselské po pečlivé přípravě spočívala v kompletní demontáži veškerých stropních konstrukcí a jejich výměny, kompletní sanaci značné vlhkosti suterénu, vnesení dalšího podstřešního podlaží, kompletní demontáže nosné střešní konstrukce a střešních tašek a nahrazení novým krovem a funkční střechou, kompletních výměn vnitřních i venkovních truhlářských prvků a po odborném vyhodnocení a konzultacích s památkáři i opravy a kompletní obnova jak dvorní, tak uliční části historické secesní fasády objektu a na ní umístěného uměleckého díla. Lze říci, že v jednu chvíli zůstalo z objektu jen nosné obvodové a vnitřní zdivo, jinak veškeré ostatní stavební prvky byly demontovány (vybourány) a nahrazeny novými.

### LIHOVAR Smíchov, Praha 5

Jeden z našich dosud největších stavebních a investičních projektů. Na Smíchově stavíme novou čtvrť s vlastním foodmarketem, multifunkčním eventovým prostorem a vlastní pětipatrovou galerií. Nový komplex situovaný mezi ulicemi Nádražní a Strakonická bude zahrnovat zhruba 535 bytů a cca 4 500 metrů čtverečních komerčních prostor.

**[lihovar-smichov.cz](#)**

### Musoleum, Smíchov, Praha 5

Kompletní rekonstrukce památkově chráněné historické budovy destilerie v projektu LIHOVAR Smíchov. Rekonstrukce nám trvala 10 měsíců a zahrnovala nejenom opravy interiéru objektu, včetně

nových omítek, stropů či schodišť, ale také sanace nosných konstrukcí. Po rekonstrukci vznikla v objektu nová pětipatrová galerie Davida Černého – nesoucí název Musoleum

**[musoleum.cz](#)**

### Ubytovací apartmány ve Veselí nad Moravou

Pro mateřskou společnost Trigema jsme zahájili výstavbu čtyř apartmánových domů, které budou sloužit jako ubytovací kapacity (nejen) pro budoucí kulturně vzdělávací areál Vinařství ve Veselí nad Moravou. Výstavba zahrnuje kompletně zařízené a vybavené apartmánové domy, které nabídnou celoroční ubytování pro hosty a turisty.

**[dogindock.com](#)**

### Administrativní budova pro Laboratory Imaging Systems

V roce 2022 jsme zahájili výstavbu administrativní budovy a rozšíření kanceláří Laboratory Imaging Systems. Dokončení je plánováno na čtvrtý kvartál roku 2023.

### Výrobní hala FIBRAN, Most

Výrobní areál pro slovínskou společnost FIBRAN v průmyslové zóně Joseph, Havraň u Mostu, jsme začali stavět na jaře 2021 a dokončili v květnu 2022. Jeho výstavba nám zabrala 13 měsíců čistého času. Výrobní závod FIBRAN se nachází v jižní části areálu strategické průmyslové zóny Joseph u Mostu. Celý komplex byl navržen pro účely výroby a skladování extrudovaného polystyrenu. Areál je rozdělen na výrobní část (výrobní

hala včetně výrobní technologie, skladovacích sil a zásobníků plynů), administrativní část (dvoupodlažní administrativní budova, vrátnice) a skladovací část (zpevněné skladové plochy otevřené i zastřešené). Součástí jsou i odpovídající technické a pomocné provozy a další zázemí jako areálové komunikace, hygienické zázemí pro řidiče, odstavné plochy pro čekající nákladní vozidla, parkování pro zaměstnance a návštěvníky, vodohospodářské objekty (např. retenční nádrže a přečerpávací stanice).

## Hala pro výcvik pilotů Náměšť nad Oslavou

Halu pro výcvik pilotů nových vrtulníků jsme začali stavět v květnu 2022 a v prosinci téhož roku jsme ji dokončili. Nová hala se nachází na základně vrtulníkového letectva v Náměšti Nad Oslavou a je určena pro umístění simulátorů AH-1Z Viper a UH-1Y Venom. Rovněž zahrnuje potřebné zázemí pro podporu simulačního výcviku létajícího a technického personálu na systému H-1.

## Parkovací dům Čelákovice

V roce 2022 jsme zahájili výstavbu P + R parkovacího domu v Čelákovících, kde vznikne záchytné parkoviště pro 97 automobilů, dva elektromobily a 5 míst pro hendikepované.

## Parkovací dům Nové Butovice, Praha 13

Na podzim 2021 jsme ve sdružení zahájili výstavbu nového parkovacího domu P + R v ulici Petržilkova.

Po jeho dokončení, které je plánováno v první polovině roku 2023, zde bude na šesti podlažích celkem 379 nových parkovacích stání. Větší část míst bude sloužit pro záchytné parkoviště P + R s možností přestupu na metro B ve stanici Nové Butovice. Zbýlá místa budou vyhrazena pro rezidenty městské části.

## Bydlení Brâník, Prague 4

*Another of our major contracts, one which we completed at the end of 2021. The Bydlení Brâník project involved the construction of 137 apartments in five-storey apartment buildings and 15 family villas. We completed the construction of the site at the end of 2021, final approval for occupancy being granted in the spring of 2022.*

**bydleni-branik.cz**

## Bydlení Skvrňany, Pilsen

*Bydlení Skvrňany is one of our residential projects in Pilsen. It is a complex that holds 203 apartments and 230 parking spaces. Final approval of occupancy for one part of the complex was granted in 2022, while the second part of the project was approved for occupancy in February 2023.*

**byty-skvrnany.cz**

## Spa Hotel Thermal, Karlovy Vary

*The reconstruction of the swimming pool area and sauna world at Hotel Thermal in Karlovy Vary, while improving the energy performance of the complex, was another of the major contracts at Trigema Building. Construction work relating to insulation*

*included, for example, the replacement of windows and doors, the insulation of terraces and roofs, and the repair of metal structures, including necessary construction and other related works. In addition to the above, Trigema Building also carried out construction modifications to the swimming pool complex (total capacity of 552 people) at Hotel Thermal. The contract included, for example, a new annexe to the air-conditioning engine room and, above all, replacement of the outdoor pool tub, which was divided into two parts. The main part of reconstruction work began at the beginning of 2021 and was completed at the end of 2022.*

## Reconstruction of apartment building in Jaselská Street, Prague 6

*In May 2021, we started work on the full reconstruction of an apartment building in Jaselská Street in Prague 6 for investor Arcibiskupství pražské (Prague Archbishopric), completing this in February 2022. The reconstruction of the apartment building in Jaselská street, after careful preparation work, involved the complete dismantling and replacement of all ceiling structures, complete remediation of the significant humidity in the basement, the introduction of another attic floor, complete dismantling of the load-bearing roof structure and roof tiles and replacement with a new roof truss and functional roof, complete replacement of internal and external joinery elements and, after professional evaluation and consultation with conservationists, repairs to and the complete renovation of both the courtyard and street-*

*facing parts of the historic Art Nouveau façade of the building, and the artwork on it. At one point, only the load-bearing circumferential and internal masonry remained of the building; otherwise all other building elements were dismantled (demolished) and replaced with new ones.*

## LIHOVAR Smíchov, Prague 5

*One of our biggest construction and investment projects to date. We are building a new district in Smíchov with its own food market, a multifunctional event space, and its own five-storey gallery. The new complex, located between Nádražní and Strakonická streets, will take in approximately 535 apartments and approximately 4,500 square metres of commercial space.*

**lihovar-smichov.cz**

## Musoleum, Smíchov, Prague 5

*Complete reconstruction of a listed, historic distillery building as part of the LIHOVAR Smíchov project. Reconstruction work took us 10 months and included repairs to the interior of the building, including new plaster, ceilings, and staircases, as well as the rehabilitation of supporting structures. After reconstruction, David Černý's new five-storey gallery – Musoleum – was created within the building.*

**musoleum.cz**

## Accommodation apartments in Veselí nad Moravou

*We began the construction of four apartment buildings for parent company Trigema, to be used*



as accommodation (not only) for the future Winery Cultural and Educational Complex in Veselí nad Moravou. Building work will result in fully-furnished and equipped apartment buildings that offer year-round accommodation for guests and tourists alike.

[dogindock.com](https://dogindock.com)

### Office building for Laboratory Imaging Systems

We began constructing an office building and enlarging the office space at Laboratory Imaging Systems in 2022. Completion is planned for the fourth quarter of 2023.

### FIBRAN production hall, Most

We began building a production complex for Slovenian company FIBRAN within the Joseph industrial zone, Havraň u Mostu, in the spring of 2021, completing it in May 2022. Construction took us 13 months of net time. The FIBRAN production plant is located in the southern part of the Joseph Strategic Industrial Zone near Most. The entire complex was designed for the production and storage of extruded polystyrene. The area is divided into a production section (production hall, including production technology, storage units, and gas storage tanks), an office section (two-storey office building, gatehouse), and a storage section (paved storage areas, open and roofed). Appropriate technical and auxiliary facilities, and other facilities such as on-site roads, sanitary facilities for drivers, parking areas for waiting

trucks, parking spaces for employees and visitors, water management facilities (e.g. retention tanks and pumping stations) are also included.

### Pilot training hall Náměšť nad Oslavou

We started building a training hall for the pilots of new helicopters in May 2022, completing it in December of the same year. The new hall is located at the helicopter base in Náměšť nad Oslavou and is designed for the placement of AH-1Z Viper and UH-1Y Venom simulators. It also includes the necessary facilities to support the simulation training of flying and technical personnel on the H-1 system.

### Car park Čelákovice

In 2022, we began building work on the P + R car park in Čelákovice, creating an overflow car park for 97 cars, two electric cars, and 5 spaces for the handicapped.

### Multi-storey car park Nové Butovice, Prague 13

We began the construction of a new P + R multi-storey car park in Petržilkova Street in the autumn of 2021 as part of an association. After its completion, which is planned for the first half of 2023, there will be a total of 379 new parking spaces over six storeys. Most of the spaces will be used for the P + R overflow car park, with the option of transfers to Nové Butovice station on line B of the Metro. The remaining spaces will be reserved for residents of the city district.



Bydlení Bráňník, Praha 4, Prague 4



Bydlení Skvrňany, Plzeň, Pilsen



Spa Hotel Thermal, Karlovy Vary



Josefská, Praha 6, Prague 6







LIHOVAR Smíchov, Praha 5, Prague 5



Areál vlnařství Veselí nad Moravou - ubytování, Accommodation apartments  
in Veselí nad Moravou



MUSOLEUM, LIHOVAR Smíchov, Praha 5, Prague 5



Administrativní budova pro Laboratory Imaging Systems (LIM), Praha; Office building for  
Laboratory Imaging Systems Prague



Výrobní hala FIBRAN, Most; FIBRAN production hall, Most



Parkovací dům Čelákovice; Car park Čelákovice



Hala pro vycvičik pilotů, Náměšť nad Osavou; Pilot training hall, Náměšť nad Osavou



Parkovací dům Nové Butovice, Praha 13; Multi-storey car park Nové Butovice, Prague 13

# Volný čas

## *Leisure*





Měníme  
život v zážitek.  
We turn life into  
an experience.





# Volný čas

## Leisure

### Areál Monínec

Zimní sezonu 2021/2022 zahájil monínecký areál opět jako jeden z prvních v Česku. Začátek sezony byl ještě stále ve znamení protipandemických opatření. Kromě důsledné dezinfekce prostorů jsme museli kontrolovat bezinfekčnost našich klientů, zakrytí dýchacích cest ve vnitřních prostorách a při nákupu skipasů i certifikát o očkování. Letní sezona na Monínci začala 14. května 2022. Obsazenost byla podobně vysoká jako v roce předchozím, tržby byly dokonce ještě vyšší. Kromě lanové dráhy a plně vybaveného Aktivity parku jsme v loňském létě připravili každodenní animační programy pro děti, sledování noční oblohy, koncerty, filmové večery v letním kině nebo mezinárodní gastronomické dny zaměřené na nejrůznější světové kuchyně. Samozřejmostí byl i tentokrát skvěle upravený bikepark s rodinnou tratí Family Trail.

Velký úspěch měly i zvýhodněné balíčky pobytů – sedmidenní ubytování za cenu pěti nocí nebo balíček pěti nocí za cenu čtyř. Pro ty, kteří si chtěli dopřát volno uprostřed týdne, jsme měli připravený zvýhodněný balíček neděle–středa.

Zimní sezona 2022/2023 se nesla ve znamení změn. Zahájili jsme spolupráci s mezinárodním věrnostním programem Gopass, díky kterému si mohli lyžaři při nákupu online vybrat nejvýhodnější ceny skipasů a využít věrnostního programu, platícího v pěti zemích Evropy. Gopass zcela nahradil dosavadní skipasy a zákazníkům přinesl flexibilní ceny.

[moninec.cz](https://moninec.cz)

### Cyberdog

Technologicko-informační centrum Cyberdog, které je zároveň vinárnou s robotickou rukou, bylo v roce 2022 pro veřejnost uzavřeno a bylo využíváno pouze

k soukromým akcím. Na jaře 2022 zde například natáčela svůj videoklip pro soutěž Eurovize hudební skupina We Are Domi.

Jako příklad inovativního přístupu nejen v gastronomii se Cyberdog v loňském roce dostal do několika médií. Prostor mu věnoval například magazín Forbes, portál prague.eu nebo magazín Gastro & Hotel.

[cyber-dog.cz](https://cyber-dog.cz)

### Dog in Dock

Vinařství Dog in Dock se i v roce 2022 soustředilo na další rozvoj a posílení své značky nejen ve Veselí nad Moravou. Na velké společenské akce, jako byly například Festival Metronome, veletrh Wine Prague, Festiwall nebo několik pražských vinobraní, jsme vůbec poprvé poslali naše WINE TRUCKY. Na začátku května jsme opět zahájili sezonu s otevřením Batova kanálu. Nově jsme se přesunuli s WINE TRUCKEM přímo do veselského přístavu a ve spolupráci s bistro Na kolech jsme vytvořili DOCK. Podařilo se nám tak rozšířit nabídku vín i o občerstvení. Návštěvníky v průběhu prázdnin přilákalo i letní kino.

Velkým úspěchem bylo i několik ocenění našich vín v prestižních vinařských soutěžích. Hned 8 medailí získala naše vína v jedné z nejrenomovanějších soutěží Král vín. Velkou zlatou medaili získal Merlot 2019 a v kategorii velkých vín pak uspělo Sylvánské zelené 2019, které bylo taktéž oceněno zlatou medailí. Ve stejné soutěži jsme se navíc umístili na 8. místě ze 156 konkurentů v kategorii Nejúspěšnější vinařství. Z nominační výstavy Salon vín jsme si přivezli 3 zlaté medaile.

V loňském roce jsme sklidili zhruba 16 tun hroznů z vlastních vinohradů a prodali na 15 360 lahví.

[dogindock.com](https://dogindock.com)

### Monínec resort

The resort in Monínec was once again one of the first in the Czech Republic to begin the 2021/2022 winter season. The beginning of the season was, of course, still affected by anti-pandemic measures. In addition to the thorough disinfection of premises, we had to check that our clients were not infectious, that nose and mouth were covered inside the premises, and that visitors had a vaccination certificate when buying ski passes. The summer season in Monínec began on 14 May 2022. Occupancy levels were similarly high as in the previous year, while revenues were even higher. In addition to the cable car and fully-equipped Activity Park, last summer we prepared daily entertainment programmes for children, watching the night sky, concerts, film evenings at the open-air cinema, and international food days that focused on a variety of world cuisines. And, of course, there was also the well-treated bike park, Family Trail included.

Discounted accommodation packages were also a great success - seven days of accommodation for the price of five nights, or a five-night package for the price of four. And for those who wanted to take a break during the week, we also came up with a discounted Sunday-Wednesday package.

The 2022/2023 winter season was one of change. We began working with the international Gopass loyalty programme, thanks to which skiers can choose the best ski-pass prices when buying online and take advantage of a loyalty programme that is valid in five European countries. Gopass completely replaced existing ski passes and brought customers flexible prices..

[moninec.cz](https://moninec.cz)

### Cyberdog

The Cyberdog Technology and Information Centre, which is also a wine bar with a robotic arm, was closed to the public in 2022 and was only used for private

functions. In the spring of 2022, for example, music group We Are Domi came here to film its video for the Eurovision Song Contest.

Cyberdog featured in multiple media last year as an example of an innovative approach to the world of gastronomy and beyond. Forbes magazine, [prague.eu](https://prague.eu), and Gastro & Hotel magazine all gave it space.

[cyber-dog.cz](https://cyber-dog.cz)

### Dog in Dock

In 2022, the Dog in Dock winery focused on further developing and strengthening its brand in Veselí nad Moravou and further afield. For the very first time we sent our WINE TRUCKS to major social events, such as the Metronome Festival, Wine Prague Fair, Festiwall, or several Prague grape-harvest events. At the beginning of May, we again got the season up and running with the opening of Bata Canal. We also recently moved directly to the port of Veselí with our WINE TRUCK, creating Dock in collaboration with Bistro Na kolech. In doing so we were able to expand on our offer of wine to include refreshments. The open-air cinema also attracted visitors during the holidays.

The several awards that our wines won in prestigious wine competitions can also be regarded as considerable success. Our wines won 8 medals in one of the most renowned competitions of all, Král vín (King of Wines). Our Merlot 2019 won a Grand Gold Medal, while our Grüner Silvaner 2019 won a Grand Gold Medal in the Grand Wine category.

In the same competition, we were also ranked 8th out of 156 in the Most Successful Wineries category. We then brought 3 gold medals home from the Wine Salon nominating exhibition.

Last year we harvested around 16 tons of grapes from our own vineyards and sold around 15,360 bottles.

[dogindock.com](https://dogindock.com)



Cyberdog, Praha 13; Prague 13





Monínec, Sédlec-Prácheň, Monínec resort, Sédlec-Prácheň



Vinářství Dog in Dock, Veselí nad Moravou, Dog in Dock winery





# Rizikový kapitál

## *Venture capital*





Data jsou stavební  
kameny poznání.  
*Data are the building  
blocks of knowledge.*

# Rizikový kapitál

## Venture capital

### Flat Zone

Rok 2022 byl pro Flat Zone klíčový z hlediska upevnění pozice analytického nástroje Flat Zone Studio jako tržní standard pro developerské a investiční společnosti rezidenčního trhu. V průběhu roku jsme získali důvěru dalších 15 klientů a produkt se tak stal nejpoužívanějším analytickým nástrojem v segmentu developmentu v České republice. Jsme hrdí na to, že lidí jako Penta Real Estate, Crestyl Real Estate, JRD Development, KKCG Development, Daramis Residential nebo PSN nyní naše nástroje a data využívají k podpoře svých obchodních rozhodnutí.

Produkt se stále vyvíjí a díky skvělé zpětné vazbě od našich klientů jsme v minulém roce přidali funkce, které šetří čas nebo nabízejí nový pohled na data. Ke všem projektům jsme přidali desítky nových parametrů, umožnili jsme automatický přepočet cen dle jakékoliv interní metodiky, zveřejnili jsme data o připravovaných projektech ze stavebních úřadů a posílili jsme naši celkovou infrastrukturu k umožnění rychlejšího generování reportů. Také jsme posílili vývojový tým, což nám umožnilo zrychlení hledání a zařazování nových projektů do databáze a celkové datové pokrytí Slovenska.

Vyhledávač nových projektů je nyní aktivní v Česku i na Slovensku a díky svému pokrytí se jedná o jedinečný nástroj, který nemá v porovnání s jakýmkoliv jinými inzertními portály obdoby. Pokud si kdokoliv hledá nové bydlení na primárním trhu, pak najde kompletní a každodenně aktualizovanou nabídku právě na Flat Zone vyhledávači. Za minulý rok jsme potenciální kupce přesměrovali na detaily jednotek na stránkách developerů více než 200 000krát.

### Dataligence

Největší novinkou loňského roku byla akvizice většinového podílu Společnosti pro cenové mapy ČR. Získali jsme tak podíl v další klíčové společnosti zabývající se daty o nemovitostech a díky synergii vlastní datové základny, dat z Flat Zone a dat portálu CenovaMapa.org mohla vzniknout komplexní a největší platforma o realitních datech a ucelená základna pro digitalizaci realitního a hypotečního trhu obsahující data za posledních 25 let.

Naší vizí bylo a je zvýšit transparentnost dat na českém realitním trhu, která stále není vysoká, a zjednodušit uživatelům práci s těmito daty. Zároveň bylo naším záměrem vyjít vstříc stále větší poptávce klientů o datové analýzy a služby.

### Flat Zone

*The year 2022 was crucial for Flat Zone in terms of consolidating the position of the Flat Zone Studio analytical tool as the market standard for residential market developers and investment companies alike. We earned the trust of another 15 clients during the year, and the product became the most frequently-used analytical tool in the development segment in the Czech Republic. We are proud that leaders such as Penta Real Estate, Crestyl Real Estate, JRD Development, KKCG Development, Daramis Residential, and PSN now use our tools and data to support their business decisions.*

*The product is continually evolving, and thanks to great feedback from our clients, we added features last year that save time or offer a new perspective on data. We added dozens of new parameters to all projects, we enabled automatic price conversion according to any internal methodology, we published data from building authorities on upcoming projects, and we strengthened our overall infrastructure to facilitate the faster generation of reports. We also strengthened the development team, which allowed us to speed up the search for and inclusion of new projects in the database and overall data coverage of Slovakia.*

*The search engine for new projects is now active in the Czech Republic and Slovakia and thanks to its coverage is a unique tool that is unparalleled in comparison with any other advertising portals. Anyone*

*looking for new housing on the primary market will find a complete offer on the Flat Zone search engine, updated daily. Last year, we redirected potential buyers to the details of units on developers' websites more than 200,000 times.*

### Dataligence

*The biggest innovation to come last year was the acquisition of a majority share in Společnost pro cenové mapy ČR (Czech Price Map Company). We acquired a share in another key real estate data company and, thanks to the synergy of our own data bases, data from Flat Zone and CenovaMapa.org resulted in the creation of the largest comprehensive real estate data platform and a comprehensive base for digitising the real estate and mortgage markets, containing data for the last 25 years.*

*Our vision was and still is to increase the transparency of data on the Czech real estate market, which is still not great, and to simplify work with this data for users. At the same time, it was our intention to meet the growing demand among clients for data analysis and services.*

# ESG



# ESG

Strategie udržitelnosti byla vždy součástí našeho konání a podnikání. Udržitelnost je klíčovým prvkem pro přežití a prosperitu naší společnosti a my jsme si plně vědomi, že jako společnost i jako jednotlivci jsme součástí globálního ekosystému a že naše činnost má dopad na okolní svět. V době, kdy se naše planeta potýká s řadou ekologických problémů a lidstvo stojí před mnoha výzvami, se musíme i my postavit těmto výzvam a intenzivně hledat nové způsoby, jak přemýšlet a jednat. I proto jsme se v loňském roce rozhodli věnovat se tématu udržitelnosti naplno a zastřešit ho jednotnou a přehlednou ESG strategií.

V jednotlivých pilířích ESG už mnoho let realizujeme konkrétní projekty a opatření. V rámci bodu E je to například šetrné nakládání se zdroji za dodržení vysokých standardů kvality.

Naše stavby v oblasti E splňují vysoká kritéria. Využíváme kvalitní materiály a vybavení a zaměřujeme se na úspory ve spotřebách energií. Stavíme udržitelné budovy, využíváme BIM modelu a technologie Smart Home, které umožňují efektivní a šetrnou údržbu budov, stejně jako přináší výrazné úspory i konečným klientům a domácnostem.

K našim projektům přistupujeme s důrazem na polyfunkčnost celku. Záleží nám na tom, aby naše stavby nebyly pouhými místy k bydlení, ale chceme, aby šlo o místa, která se stanou živoucími centry nejen pro obyvatele projektu, ale i pro okolní rezidenty. Dbáme na udržitelné principy města a naše projekty stavíme na výborně dopravně dostupných a občansky vybavených místech. Velký smysl vidíme i ve využití brownfieldů.

I v rámci bodu S jako investiční skupina cítíme odpovědnost, kterou neseme. Pomáháme tam, kde je naší pomoci třeba, a podporujeme neziskové organizace a komunity v místech, kde působíme. Principy férovosti a udržitelnosti se pak řídíme i v bodu G. Náš přístup k zaměstnancům odráží firemní kultura i společné vize. Naše vnitřní politika řízení je nastavena transparentně, v naší DNA je zakódován rovný přístup ke všem zaměstnancům a snažíme se o jejich spokojenost. Naše kolegy vzděláváme, podporujeme v expertním rozvoji a snažíme se je motivovat k odpovědnému přístupu.

*A sustainability strategy has always been key to our actions and our business. Sustainability is a key element for the survival and prosperity of our society, and we are fully aware that we are all part of the global ecosystem as a society and as individuals, and that our actions have an impact on the world around us. At a time when our planet is facing so many environmental problems and humanity itself is faced with many challenges, we too must confront these challenges and intensively seek new ways of thinking and acting. That is why we decided last year to devote our full attention to sustainability and to cover it with a unified and clear ESG strategy.*

*We have been carrying out specific projects and measures within the individual pillars of the ESG for many years now. Under point E, for example, this involves the considerate handling of resources, while maintaining high standards of quality.*

*Our buildings meet high criteria in area E. We use quality materials and equipment and focus on energy savings. We build sustainable buildings, use the BIM model and Smart Home technologies that facilitate efficient and economical building maintenance, and bring significant savings to end clients and households.*

*We approach our projects with an emphasis on the multifunctionality of the whole. We want our buildings to be more than simply places in which to live - we want them to be places that will become living hubs for the residents of the project, and for surrounding residents. We adhere to the sustainable principles of the city and build our projects on locations with excellent transport access and civic amenities. We also view the use of brownfield sites as making great sense.*

*Even under point S, we as an investment group feel the responsibility that we bear, and like to help where our help is needed. We support non-profit organisations and communities in the places where we work. We also adhere to the principles of fairness and sustainability in point G, and our approach to employees reflects our corporate culture and shared vision. Our internal management policy is transparent, we have equal access to all employees encoded in our DNA, and we strive for their satisfaction. We educate our colleagues, support them in the development of their expertise, and try to motivate them to take a responsible approach.*



# Aktivity v oblasti životního prostředí

## *Environmental activities*

---

Principy udržitelnosti jsou našemu pojetí podnikání dlouhodobě blízké a řídíme se jimi. Stavíme na expertních znalostech, dlouhodobé zkušenosti a sounáležitosti našeho týmu.

Portfolio naší skupiny je různorodé, každý projekt je unikátní a ke každému projektu přistupujeme zodpovědně a s ohledem na jeho celkový kontext. Klademe důraz na kvalitu a vysoký standard kritérií udržitelnosti – ať stavíme, rekonstruujeme, provozujeme sportovní areál či pěstujeme vinnou révu. Společně se zaměstnanci sdílíme jeden cíl, a to kvalitní, nadčasový a ve všech ohledech udržitelný produkt s jasnou koncepcí, který reflektuje naše hodnoty a opírá se o naše mnohaleté zkušenosti.

V rámci našich staveb a projektů je pro nás zásadní kvalitní vybavení a zaměření na úspory ve spotřebách. Stavíme udržitelné budovy a při naší práci využíváme BIM model a technologie Smart Home, které umožňují efektivní údržbu budov a starají se o úsporný režim domácností našich klientů.

V našich projektech využíváme úsporné chladicí a topné systémy a udržitelné materiály. Jsme

průkopníky v oblasti moderních technologií a udržitelných postupů, které pomáhají snižovat spotřebu zdrojů a energií. Zároveň podporujeme odporujeme environmentálně šetrný způsob života našich zaměstnanců i zákazníků. V roce 2022 jsme se ve svém podnikání ještě více zaměřili na principy udržitelnosti a ekologičnosti. Začali jsme rozvíjet myšlenku udržitelného domova, který funguje jako bezpečné místo pro všechny emoce, prožitky a sny. Zároveň jsme začali tvořit koncept Developer of Different, developera, který má odvahu dělat věci jinak a stavět odvážné a udržitelné stavby. Základní odlišností našich projektů je výjimečná architektura, kterou propojujeme s uměním a obohacujeme tak veřejný prostor, chytré technologie, které využíváme jak v samotném procesu stavby, tak v domácnostech našich bytů, a udržitelnost a pozitivní vliv všech našich staveb na životní prostředí. O trvalou udržitelnost a kvalitu životního prostředí se v našem podnikání snažíme mnoho let. Už v roce 2012 jsme začali stavět domy v energetické skupině B (energeticky úsporné stavby) a s každým dalším projektem tento standard posouváme. Snižování energetické náročnosti budov je pro nás jednou z priorit směřující až k pasivním stavbám.

*The sustainability principles that we pursue have long been part of our business concept. We build on the expertise, long-term experience, and solidarity of our team.*

*Our group portfolio is diverse, each project is unique, and we approach each project responsibly and with respect to its overall context. We place emphasis on quality and on maintaining a high standard of sustainability criteria – whether we are building, reconstructing, running a sports complex, or growing grapes. Together with our employees, we share a single goal: namely a quality and timeless product that is sustainable in all respects, with a clear concept that reflects our values and is based on our many years of experience.*

*Quality equipment and a focus on savings in consumption are essential to us in all our buildings and projects. We build sustainable buildings and use the BIM model and Smart Home technologies in our work, facilitating efficient building maintenance and making sure that our clients' homes are run economically.*

*We use economical cooling and heating systems and sustainable materials in our projects and are pioneers*

*of modern technologies and sustainable practices that help reduce resource and energy consumption. At the same time, we promote an environmentally-friendly way of life among our employees and customers. We focused even more on the principles of sustainability and environmental friendliness in our business in 2022 and began to develop the idea of a sustainable home that functions as a safe place for all emotions, experiences, and dreams. At the same time, we started creating the Developer of Different concept, meaning a developer that has the courage to do things differently and build bold and sustainable buildings. Our projects fundamentally differ from others in terms of their exceptional architecture, which we combine with art and in doing so enrich public space, the smart technologies that we use both in the construction process itself and in the households of our apartments, and the sustainability and positive impact of all our buildings on the environment. We have been striving for sustainability and environmental quality in our business for many years now, starting to build houses within energy group B (energy-saving buildings) back in 2012, and keep moving this standard forward with each passing project. Improving the energy performance of buildings is one of our main priorities, even going as far as passive buildings.*

# Společenská odpovědnost

## *Social responsibility*

---

Společenská odpovědnost a udržitelnost je a vždy byla součástí naší firemní DNA. Jako investiční skupina cítíme odpovědnost, kterou neseme, a rádi pomáháme tam, kde je naší pomoci třeba. V loňském roce jsme pokračovali v naší pravidelné podpoře Centra Paraple, společnosti Czech Photo, oblasti Toulava, Dejvického divadla, Jatek78 či volejbalového týmu ČZU.

V roce 2022 jsme pomocí potřebným oslavili i narozeniny Trigemy, kdy jsme finančně podpořili organizaci zabývající se pomocí seniorům Elpida. Zároveň nás silně zasáhla ruská agrese proti Ukrajině, ke které jsme nemohli zůstat neteční. Na transparentní účet Člověka v tísní jsme proto zaslali finanční prostředky na pomoc Ukrajině.

*Social responsibility and sustainability are and always have been part of our corporate DNA. As an investment group, we feel the responsibility that we bear, and like helping where our help is needed. Last year, we continued in our regular support of Centrum Paraple, Czech Photo, the Toulava area, Dejvice Theatre, Jatek78, and the Czech University of Life Sciences volleyball team.*

*We also celebrated Trigema's birthday in 2022 by financially supporting Elpida, an organisation dedicated to helping senior citizens.*

*At the same time, we were hit hard by Russian aggression against Ukraine, to which we could not remain oblivious. We therefore sent funds to the transparent account of the Člověk v tísní (People in Need) organisation to help Ukraine.*

# Společenská odpovědnost

## Social responsibility

### Filantropie

#### **Czech Photo, o.p.s.**

Dlouhodobě podporujeme obecně prospěšnou společnost Czech Photo, jejímž jsme generálním partnerem. Hlavním posláním a cílem obecně prospěšné společnosti Czech Photo je podporovat fotografii v širokém spektru, pořádat výstavy doma i v zahraničí, ukazovat, jakou sílu má fotografie. Pomocí srozumitelné vizuální komunikace propojovat různé skupiny obyvatel s uměním a vzdělávat společnost napříč generacemi. Šíře aktivit Czech Photo je rozsáhlá a činnost celého týmu se neustále rozrůstá.

[czechphoto.org](http://czechphoto.org)

### Oblast umění

#### **Czech Press Photo**

Od roku 2017 podporujeme obecně prospěšnou společnost Czech Photo, která každoročně pořádá prestižní fotografickou soutěž. Czech Press Photo je přehlídkou současného obrazového žurnalistu a platformou pro zveřejňování osobních svědectví fotografů. Jejím cílem je motivovat autory v každodenním stereotypu jejich práce k osobním pohledům, soutěž jim dává možnost zveřejňovat i to, co z nejrůznějších důvodů nenachází v médiích uplatnění. Od října roku 2016 spoluprodukuje Czech Photo Centre prostory, které jsme pomohli vytvořit a zrekonstruovat. Ty jsou moderním multifunkčním výstavním prostorem a vytváří uměleckou zónu mimo městské centrum. Jde o místo, kde se Pražané a další návštěvníci setkávají s díly předních českých i světových fotografů i se streetartovými instalacemi.

[czechphoto.org](http://czechphoto.org)

#### **Jatka78**

Jatka78 jsou divadelním sálem, malou scénou, tréninkovou halou, zkušebnou, galerií a barem & bistro. Jatka78 jsou místem s ideálními podmínkami pro nový cirkus, tanec, nonverbální, alternativní a loutkové divadlo. Je to prostor otevřený českým i zahraničním

souborům, uzpůsobený pro rezidenční projekty a představení, workshopy, konference, diskuze, přednášky, výstavy a happeningy. Jatka78 podporujeme od roku 2017, baví a těší nás sledovat nevdědní pojetí a propagaci nových uměleckých směrů, o které se snaží, a zároveň nesmírně tvůrčí a živou uměleckou atmosféru, jež v celém prostoru panuje.

[jatka.cz](http://jatka.cz)

#### **Dejvické divadlo**

Divadlo vnímáme jako jedno z nejdůležitějších umění, jako formu podobenství světa. I proto už od roku 2014 podporujeme pražské Dejvické divadlo. To si od svého založení vybudovalo pověst jednoho z nejvyhledávanějších a nejnavštěvovanějších českých divadel se zřetelným názorem a silnými hereckými osobnostmi.

[dejvicedivadlo.cz](http://dejvicedivadlo.cz)

### Oblast života

#### **Centrum Paraple**

Každý rok přibude v České republice téměř 200 vozíčkářů. Lidem ochrnutým po poranění míchy již od roku 1994 pomáhá Centrum Paraple. My pomáháme Centru Paraple od roku 1999, a to jak finančně, tak i materiálně. Podpora činnosti Centra se za tu dobu stala nedílnou součástí naší firemní kultury a vnímáme ji jako vzájemně obohacující.

### Oblast architektury a míst

#### **Toulava**

Naší filozofií je vytvářet lepší prostor pro život. I proto rádi objevujeme výjimečná místa a pomáháme jim k rozvoji. Toulava je projekt snažící se sjednotit rozmanité území uprostřed Čech a zasadit se o zachování zdejšího kraje, do něhož by se lidé mohli vrátit i za desítky let. Zříceniny a tvrze na kopcích a skalách nad řekou, nejkrásnější jihočeské vesnice ve stylu rozmařilého selského baroka, okouzující města Tábor a Bechyně či široké spektrum dalších příležitostí pro trávení volného času jsou tím, co může Toulava svým návštěvníkům nabídnout.

[toulava.cz](http://toulava.cz)



## Architektura

Oblast rezidenčního developmentu pro nás znamená mnohem víc, než jen postavit budovu namísto hmoty, rozprodat ji a vydělat peníze. Chceme stavět stavby, na které můžeme být hrdí nejen my, ale i celá společnost, stavby s přesahem do života místních obyvatel.

## Oblast sportu

### Volley Team ČZU Praha

Jsme fanoušky a podporovateli tradičního volejbalového klubu s více než dvacetiletou tradicí. Tato tradice se opírá především o kvalitní a dlouhodobou práci s dětmi a mladými lidmi, mládeží, na kterou byla činnost klubu vždy prioritně zaměřena. Kromě klubu Volley Team ČZU jsme i podporovateli basketbalového týmu Stavební fakulty ČVUT. [vk-lvipraha.cz](http://vk-lvipraha.cz)

## Pomoc tam, kde je potřeba

### Člověk v tísni

Sounáležitost a solidarita jsou hodnotami, které uctíváme. Bolest a neštěstí jiných se nás hluboce dotýká, ať je způsobeno přírodní katastrofou nebo lidskou rukou. Proto už téměř deset let finančně pomáháme prostřednictvím sbírek Člověka v tísni při živelních a dalších katastrofách, jako byla zemětřesení na Haiti a v Japonsku, tornádo na jižní Moravě nebo v roce 2022 válka na Ukrajině. [clovekvtsni.cz](http://clovekvtsni.cz)

## Zaměstnanecké sbírky

### Kolegialita a sounáležitost

Každoročně dáváme všem našim kolegům dárek k narozeninám a s ním i možnost se tohoto daru vzdát a jeho hodnotu věnovat na dobročinné účely. Každoročně naši zaměstnanci s hrdostí přispějí desítkami tisíc korun konkrétním lidem nebo neziskovým organizacím, které pomoc potřebují. Vybrané prostředky jsme věnovali například organizacím Cesta domů, Dům pro seniory v Rudné, Neviditelná výstava na pomoc nevidomým lidem. V roce 2022 jsme pomocí potřebným oslavili i narozeniny Trigemy, kdy jsme finančně podpořili organizaci Elpida zabývající se pomocí seniorům.

## Philanthropy

### Czech Photo, o.p.s.

*For many years, we have been supporting the Czech Photo charity, for which we are General Partner. The main mission and objective of the Czech Photo charity is to support photography within a broad spectrum, hold exhibitions at home and abroad, and demonstrate the power of photography, help to bring different groups of people together with art through understandable visual communication, and to educate society across the generations. The breadth of Czech Photo's activities is extensive, and the energy of the entire team continues to grow.*

[czechphoto.org](http://czechphoto.org)

## Art

### Czech Press Photo

*Since 2017, we have supported the Czech Photo charity, which runs a prestigious photography contest each year. The Czech Press Photo showcases contemporary photojournalism and is a platform for publicising photographers' personal testimonies. It aims to motivate photographers to take personal perspectives in their routine work, and the contest gives them the opportunity to publicise photos which for various reasons were not used in the media. Since October 2016, it jointly runs the Czech Photo Centre site, which we helped to create and renovate, representing a modern multipurpose exhibition space, creating an art zone outside the city centre. It is a venue where Prague citizens and other visitors can encounter the works of leading Czech and international photographers, and also street art installations.*

[czechphoto.org](http://czechphoto.org)

### Jatka78

*Jatka78 is a theatre hall, small-scale theatre space, practice hall, rehearsal room, gallery and bar & bistro. Jatka78 is a venue with the ideal conditions for new circus, dance, non-verbal, alternative and puppet theatre. It is a venue open to Czech and international troupes, adapted to residential projects and performances, workshops, conferences, discussions, lectures, exhibitions and happenings. We've been*



supporting Játka78 since 2017 and we enjoy the unconventional concept and promotion of new fields of art which it endeavours to achieve, as well as the truly creative and lively artistic atmosphere which the entire place exudes. [jotka.cz](http://jotka.cz)

#### **Dejvické divadlo**

We see theatre as one of the most important of arts, a way of illustrating the world. That's why we've been supporting Prague's Dejvické divadlo (Divadlo Theatre) since 2014. Since it was founded, this theatre has built up a reputation as one of the most sought-out and most-visited Czech theatres, with a distinct viewpoint and renowned actors. [dejvickedivadlo.cz](http://dejvickedivadlo.cz)

#### **Life**

##### **Centrum Paraple**

Every year sees almost 200 new wheelchair users in the Czech Republic. Centrum Paraple has been helping people paralysed through spinal cord injury since 1994, and we've been helping Centrum Paraple since 1999 in both financial and material terms. Over that time, our support for Centrum's activities has become an integral component of our own company culture, and we perceive it as mutually enriching. We think it is both meaningful and fulfilling to help people with spinal cord injuries to live full and independent lives, which is why we increased our donation last year from 850 thousand crowns to 1 million crowns.

#### **Architecture and places**

##### **Toulava**

It is our philosophy to create better spaces for living. That's why we love to discover exceptional places and help them to develop. Toulava is a project which aims to bring together a diverse area in the middle of Bohemia, and commit itself to preserve the local region, which people could return to even in decades to come. Ruined castles and forts on top of hills and on rocks overlooking rivers, the most beautiful South Bohemian village in lavish rural Baroque style, the enchanting towns of Tábora and Bechyně and a wide range of other opportunities for spending your leisure time are what Toulava can offer its visitors.

#### **Architecture**

The field of residential development means much more to us than just constructing buildings, selling them, and making money. We aim to build structures that we can be proud of, not only ourselves but also the entire community. We strive to create buildings that have a positive impact on the lives of local residents.

#### **Sport**

##### **CZU Prague Volley Team**

We're fans and supporters of this traditional volleyball club with over twenty years of tradition. This tradition is based in particular on high quality and long-term work with children and young people, something the club has always considered a priority. As well as the Czech University of Life Sciences' Volley Team, we also support the Czech Technical University Civil Engineering Faculty's basketball team.

#### **Help where it's needed**

##### **Člověk v tísni (People in Need)**

Fellowship and solidarity are values we cherish. The pain and misfortune of others moves us deeply, whether it is caused by a natural disaster or by human hand. That's why we've been making donations via Člověk v tísni for almost ten years during natural and other disasters, such as the earthquakes in Haiti and Japan, the tornado in South Moravia, or in 2022 during the war in Ukraine.

#### **Employee donations**

##### **Collegiality and belonging**

Every year, we give all our colleagues a gift for their birthday, and they have the opportunity to give up this gift and instead donate its value to charity. Every year, our employees proudly contribute tens of thousands of crowns to specific people or non-profit organisations which need help. Some of these donations have been given, for example, to the organisations Cesta domů, Dům pro seniory v Rudné (Retirement Home in Rudná), the Invisible Exhibition to help the blind. In 2022, we also celebrated Trigema's birthday by financially supporting Elpida, an organization dedicated to helping the elderly.



# Rozvoj a podpora zaměstnanců

## *Employee development and support*

Základem naší společnosti je pro nás rovný přístup ke všem zaměstnancům bez rozdílu. Dbáme na možnost zpětné vazby a pravidelného vyhodnocování spokojenosti zaměstnanců. Podporujeme kolegy v tom být odpovědnými odborníky ve své expertní oblasti. Neustále se snažíme o zlepšení pracovních podmínek a o rozšiřování nabídky benefitů. Rozvoj a vzdělávání zaměstnanců je pro Trigemu jednou z priorit, které věnujeme velkou pozornost. Zároveň se snažíme naše kolegy motivovat v odpovědném přístupu a v udržitelném životním stylu.

V roce 2022 jsme implementovali do společnosti vzdělávací platformu Seduo, na které mohli naši zaměstnanci bez omezení čerpat všechny nabízené kurzy. Kurzy na Seduu se ve firmě těšily velkému úspěchu – celkem se do vzdělávání zapojilo 81 % studentů, kteří si pustili 1 146 kurzů, prostudovali 803 hodin a 1,2 milionu korun. Každý student v průměru studoval 7,1 kurzu.

Kromě toho pokračoval i program pro top a střední management zaměřený na rozvoj leadershipu, kterého se zúčastnilo 22 manažerů. Zahájili jsme interní vzdělávací program Trigema Akademie, v rámci kterého zaměstnanci absolvovali např. školení Dalux nebo tzv. Bílé knihy atd. Realizovali jsme dva teambuildingy, které byly zaměřené na rozvoj

týmové spolupráce a komunikace. Během roku také proběhlo například školení MS Project pro hlavní stavbyvedoucí, stavbyvedoucí, přípraváře a projektové manažery (skupina zhruba 40 zaměstnanců), probíhala pravidelná interní školení v programech Excel, SAP, Outlook atd., individuální školení z nabídky veřejných kurzů podle konkrétních potřeb zaměstnance (soft skills, odborná školení, konference) i exkurze u dodavatelů stavebních materiálů a technologií.

Samozřejmostí je i jazyková výuka. Stejně jako nabídka vzdělávání je i nabídka benefitů ve skupině Trigema pestrá a v průběhu loňského roku jsme přemýšleli, jak a čím ji ještě doplnit. Kromě obecných benefitů, kterými v roce 2022 byly například Multisport karta, možnost jazykového vzdělávání, možnost využít platební kartu Edenred, a to jak na stravenky, tak na nákupy, možnost čerpat dva sick days za rok, zaměstnanecké dárky, flexibilní pracovní doba, zvýhodněný nákup vín na interním e-shopu, levnější bankovní produkty nebo pojištění či zvýhodněné volání pro zaměstnance i rodinné příslušníky, mohli naši zaměstnanci čerpat i věrnostní benefity. Mezi ty i loni patřila například možnost penzijního připojištění, týden dodatečné dovolené navíc pro pracovníky zaměstnané v HPP na dobu neurčitou, dárek při životním jubileu či při pracovním výročí.

*Equal access to all employees without distinction is one of the values on which our company is based. We care about feedback and regular evaluations of employee satisfaction, and we support our colleagues in being responsible specialists in their own field of expertise. We constantly strive to improve working conditions and broaden the range of benefits on offer. Employee development and education is a priority at Trigema, and one to which we pay great attention. At the same time, we try to motivate our colleagues to take a responsible approach and live a sustainable lifestyle.*

*We launched the Seduo training platform at the company in 2022, a place at which our employees can take all courses on offer without restrictions. Courses in Seduo were very successful at the company - 81% of students involved themselves in education, taking 1,146 courses, studying 803 hours, at a cost of 1.2 million CZK. On average, each student studied 7.1 courses.*

*On top of this, we continued the programme for top and middle management, focusing on the development of Leadership, with 22 managers taking part. We also launched an internal educational programme - Trigema Academy - as part of which employees completed, for example, training in Dalux or what are known as White Papers, and so on. We held two teambuilding events, which focused on the development of team cooperation and communication. During the year, for example, training was provided in MS Project for chief site managers, site managers, preparation workers, and project managers (a group of about 40 employees), regular internal was provided training in Excel, SAP,*

*Outlook, etc., individual training was given in a range of public courses according to the specific needs of the employee (soft skills, professional training, conferences), and excursions were made to suppliers of building materials and technologies.*

*And, of course, there is language learning. As with the range of education on offer, the range of benefits at Trigema Group is varied indeed. Nonetheless, we have over the past year been thinking about what to add, and how. In addition to general benefits, which in 2022 were, for example, a Multisport card, the option of learning a language, the possibility of using an Edenred payment card, both for meal vouchers and shopping, the possibility of taking two sick days a year, employee gifts, flexible working hours, discounted wines from the in-house e-shop, cheaper banking products or insurance, or discounted calls for employees and family members, our employees were also able to draw on loyalty benefits. Last year these included, for example, the possibility of supplementary retirement insurance, a week of additional leave for employees employed full-time for an indefinite period, and a gift on an important birthday, or indeed an anniversary at work.*



Společně tvoříme  
příběhy života.  
*Together we create  
stories of life.*



*Dračí loď, Botei Racek Praha Podolí; Dragon boats, Botei Racek Prague Podolí*



*Teambuilding I. na Moninci; Teambuilding in the Moninec resort*



*Komentovaná prohlídka výstavy Czech Press Photo pro zaměstnance v Národním Muzeu;*

*Guided tour of the Czech Press Photo exhibition for employees at the National Museum*



*Teambuilding II. na Moninci; Teambuilding in the Moninec resort*



Oslava 28. narozenin společnosti; Celebration of the company's 28th birthday



Vánoční večírek I.; Christmas party I.



Běh pro Paraple, Malesčický park; Run for Paraple, Malesčický park



Rezidenční areál Bydlení Bráník byl oceněn Best of Realty; The Bydlení Bráník residential was awarded Best of Realty contest

# Úspěchy a ocenění

## Successes and awards

### Stavba roku 2022

Kulturní dům v Klášterci nad Ohří, jehož kompletní rekonstrukci provedla Trigema Building, vyhrál v prestižní soutěži Stavba roku 2022 zvláštní cenu za veřejnou budovu s vysokým energetickým standardem. Unikátní přestavba historické budovy, za kterou stojí Trigema Building, trvala 15 měsíců a vyniká výjimečnou technickou náročností.

Nová stavba bývalou historickou budovu doslova pohltila. Vznikla totiž jejím obestavěním, kdy zůstala zachovaná schodiště, základní pilířový systém se proměnil ve vnitřní atrium a velkému sálu zůstal stejný poměr stran i výška. Zapracované do nového vzhledu jsou i původní plastiky a nová budova si tak zachovala genius loci původního historického domu. Součástí rekonstrukce byly i technologie, které snižují náklady na vytápění a ochlazování budovy. Dům je totiž proveden tak, aby reagoval na tělesné teplo přítomných návštěvníků. Náklady na elektřinu pak šetří fotovoltaická elektrárna na střeše budovy a dům využívá i dešťovou vodu k zalévání.

### Best of Realty

Náš rodinný rezidenční areál Bydlení Bráňík získal druhé místo v prestižní soutěži Best of Realty – Nejlepší z realit v kategorii větší rezidenční projekt. Po projektu

„Nová Nuselská“, který loni získal první místo, je to pro nás už druhé vítězství v soutěži, která bývá nazývána „realitní Oskari“. Odborná porota ocenila u areálu Bydlení Bráňík zejména urbanistické a architektonické řešení projektu, za kterým stojí architektonické studio QARTA. Dalšími pozitivy při hodnocení byl přínos areálu místní lokalitě, kvalita realizace, aspekt udržitelnosti a ohleduplnosti projektu vůči životnímu prostředí i lidem, kteří v něm bydlí či pracují, i komerční úspěšnost celého projektu. Bytový areál Bydlení Bráňík jsme v létě 2022 kompletně vyprodali.

### TOP zaměstnavatelé roku 2022

V soutěži TOP zaměstnavatelé roku 2022 v kategorii Reality & Development jsme získali třetí místo a stali jsme se díky tomu jednou z nejvíce preferovaných společností v tomto oboru. Studie TOP Zaměstnavatelé je projektem Asociace studentů a absolventů, který probíhá mezi jedenácti tisíci studenty českých vysokých škol. Je realizován ve spolupráci s prestižní výzkumnou agenturou GfK, univerzitami, studentskými organizacemi a firemními partnery.

### Building of the year 2022

*The culture centre in Klášterec nad Ohří, fully reconstructed by Trigema Building, won the special prize for a public building with high energy standard in the prestigious Building of the Year 2022 competition. The unique reconstruction of this historic building, with Trigema Building behind it, lasted 15 months and stands out for its exceptional technical complexity.*

*The new building literally swallowed up the old historic building. This was done by enclosing it, whereby the preserved staircase remained, the basic pillar system was transformed into an internal atrium, and the same ratio of sides and height remained in the main hall. The original sculptures have been incorporated into the new look, and the new building has retained the genius loci of the original historic building. Reconstruction also involved technologies that reduce the cost of heating and cooling the building, because the building is now designed to respond to the body heat of its visitors. Savings are made to the cost of electricity by a photovoltaic power plant on the roof of the building, and the building also uses rainwater for watering.*

### Best of Realty

*Our Bydlení Bráňík family residential complex took second place in the prestigious Best of Realty*

*competition in the larger residential project category. Following on from the “Nová Nuselská” project, which won first place last year, this is our second major success in the competition, which is often referred to as the “Real Estate Oscars”. The expert jury mainly appreciated the urban and architectural design of the Bydlení Bráňík project, the work of the QARTA architecture studio. Other positive aspects in the evaluation were the contribution the site makes to the local area, the quality of execution, sustainability, the consideration the project has for the environment and the people who live or work there, and the commercial success of the entire project. We completely sold out the Bydlení Bráňík residential complex in the summer of 2022.*

### TOP Employers 2022

*We came third in the TOP Employers 2022 competition in the Reality & Development category, becoming one of the most preferred companies in the field. The TOP Employers study is the brainchild of the Association of Students and Graduates and involves eleven thousand students from Czech universities. It is carried out in cooperation with the prestigious GfK research agency, universities, student organisations, and corporate partners.*



**Kulturní dům v Kláštecku nad Ohří, Stavba roku 2022; Culture centre in Kláštec nad Ohří,  
Building of the Year 2022**



**Bydlení Bráník, 2. místo Best of Realty 2022; Bydlení Bráník, 2nd place in Best of Realty 2022**



## Vedení skupiny

### Group Management

---

K 31. srpnu 2022 byl z funkce člena představenstva odvolán Ing. Matěj Čížek. Ke stejnému období na vlastní žádost ukončil působení na pozici Finančního ředitele. Na stejné pozici jej v září nahradil Ing. Jakub Korf.

*On 31 August 2022, Ing. Matěj Čížek left his role as board member. At the same time and at his own request, he ended his role as Head of Finance. He was replaced in this position in September by Ing. Jakub Korf.*

V květnu 2022 nastoupil na nově vytvořenou pozici Strategického obchodního ředitele skupiny Luboš Králíček.

*Luboš Králíček began in the newly created role of Group Strategic Sales Manager in May 2022.*



Marcel Soural



Marcel Soural (\*1965), předseda představenstva skupiny. Přední osobnost v oblasti českého developmentu. 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 předseda představenstva Trigema a také statutárním orgánem všech projektových společností. Je též členem dozorčí rady Centra Paraple, správní rady Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí a členem ČKAIT činných ve výstavbě.

*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 Chairman of the Board of Trigema and also the statutory body of all project design companies. He is also a Member of the Supervisory Board of the Paraple Centre, 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.*



Karel Branda (\*1964), provozní ředitel a místopředseda představenstva skupiny Trigema. 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 do poloviny roku 2021 působil v roli předsedy představenstva dceřiné společnosti Trigema Building, od roku 2014 do roku 2019 pak současně jako statutární ředitel společnosti Trigema Building. V polovině roku 2021 přešel do mateřské společnosti, kde působí v roli provozního ředitele a v dceřiné developerské společnosti Trigema Development vede realizace projektů.

*Karel Branda (\*1964), Deputy Chairman of the Board and Operations Director, Trigema Group. He studied at the Czech Technical University's Civil Engineering Faculty. He has worked at Trigema since 1998, when he took on the role of Site Manager. Before that, he worked for Klima Praha, Stapo Praha, Prefa Trmice – Eurocast and Vodohospodářské stavby Ústí nad Labem. From 2007 until mid-2021, he was Chair of the Board of subsidiary, Trigema Building, and from 2014 to 2019 he was also Statutory Director for Trigema Building. In mid-2021, he transferred to the parent company, where he is Chief Operating Officer, and he heads project implementation for subsidiary, Trigema Development.*



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 developerských projektů. Dále pak zodpovídá 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.*



Michal Tota



Michal Tota (\*1976), člen představenstva a IT ředitel skupiny Trigema. Vystudoval strojní fakultu ČVUT v Praze. Ve skupině Trigema působí od roku 2003, kdy nastoupil na pozici IT ředitele a musel vybudovat kompletní IT tým. Za sebou měl tříletou praxi na pozici IT ředitele ve společnosti Mironet. Prvního února 2021 se stal členem představenstva skupiny Trigema. Ve společnosti je kompletně odpovědný za veškeré informační a telekomunikační technologie.

*Michal Tota (\*1976), Member of the Board and Head of IT for Trigema Group. He studied at the Mechanical Engineering Faculty of the Czech Technical University in Prague. He has worked within Trigema Group since 2003, when he joined as head of IT and had to build up the complete IT team. He had previously worked for Mironet for three years as Head of IT. On 1 February 2021, he became a member of the board of Trigema Group. He is fully responsible within the company for all information and telecommunication technology.*



Radim Šponar (\*1978), člen představenstva Trigema, výkonný ředitel společnosti Trigema Building. Vystudoval Vysokou školu báňskou – Technickou univerzitu Ostrava. Ve skupině Trigema působí od roku 2018, kdy nastoupil na pozici obchodního ředitele. Předtím působil ve společnostech Geosan Group jako regionální ředitel, Hochtief CZ jako výrobní ředitel a Subterra jako projektový manažer. V září 2020 se stal členem představenstva společnosti Trigema Building a v červnu 2021 předsedou představenstva a výkonným ředitelem Trigema Building. Ve společnosti je kompletně odpovědný za strategické řízení a rozvoj stavební divize a největší dceřiné společnosti Trigema Building.

*Radim Šponar (\*1978), Member of the Board, Trigema a.s. Executive Director, Trigema Building a.s. He graduated from the Mining University – Technical University of Ostrava. He has worked for the Trigema Group since 2018, when he joined as Head of Sales. Previously, he worked for Geosan Group as Regional Director, Hochtief CZ as Production Director and Subterra as Project Manager. In September 2020, he became a member of the board of Trigema Building, and in June 2021 Head of the Board and Executive Director of Trigema Building. He is fully responsible within the company for strategic management and development of the building division and the largest subsidiary, Trigema Building.*

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

**Ing. Karel Branda**  
místopředseda představenstva  
*Deputy Chairman of the Board*  
provozní ředitel Trigema a.s.  
*Operations Director, Trigema a.s.*

**Ing. Michal Netolický**  
člen představenstva Trigema a.s.  
*Member of the Board, Trigema a.s.*  
marketingový ředitel Trigema a.s.  
*Marketing Director, Trigema a.s.*

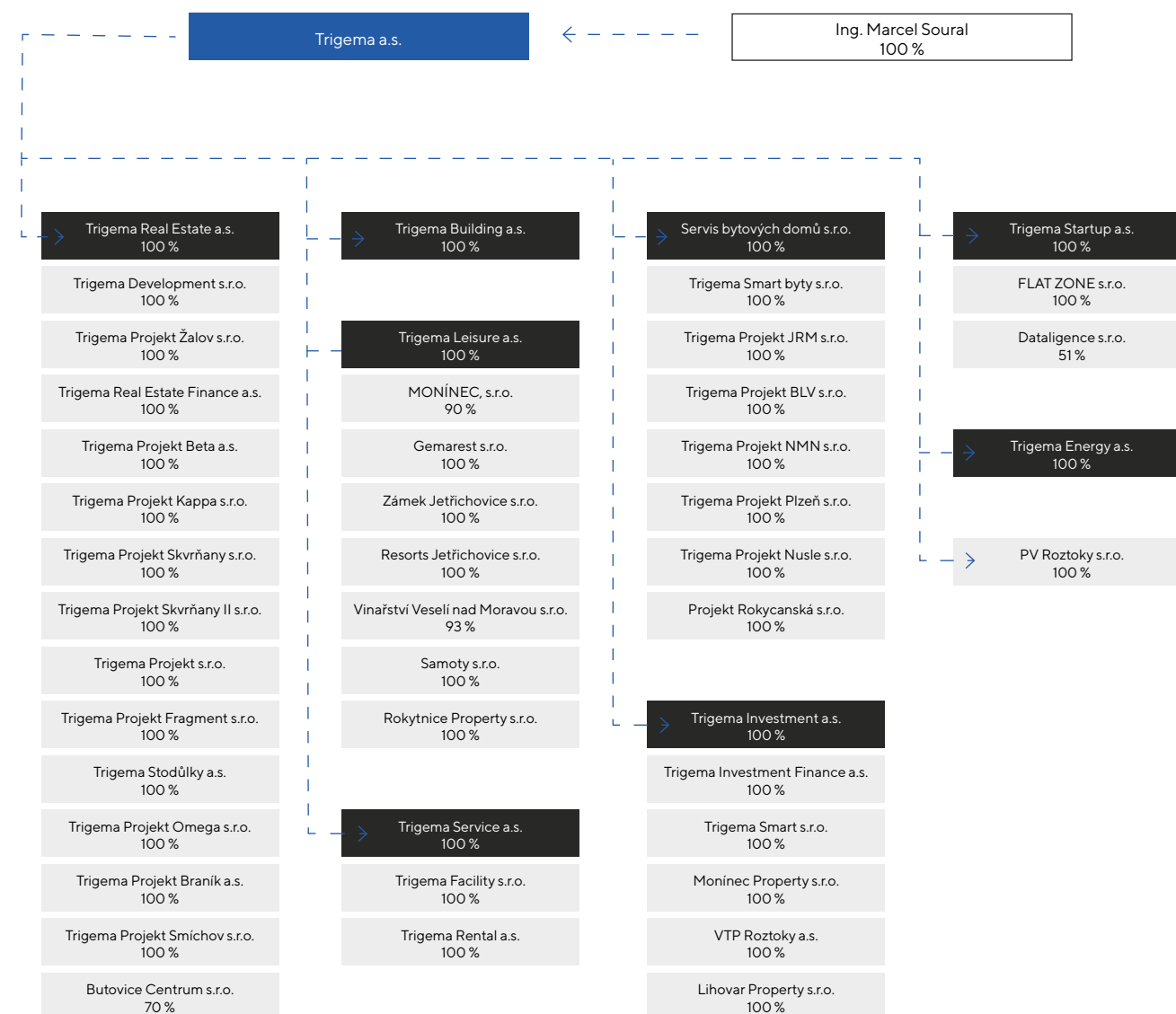
**Ing. Michal Tota**  
člen představenstva Trigema a.s.  
*Member of the Board, Trigema a.s.*  
ředitel IT Trigema a.s.  
*Head of IT, Trigema a.s.*

**Ing. Radim Šponar**  
člen představenstva Trigema a.s.  
*Member of the Board, Trigema a.s.*  
výkonný ředitel Trigema Building a.s.  
*Executive Director, Trigema Building a.s.*

**JUDr. Jitka Weissová**  
členka dozorčí rady Trigema a.s.  
*Member of the Supervisory of the Board, Trigema a.s.*

**Ing. Rudolf Kraina**  
člen představenstva Trigema Rental a.s.  
*Member of the Board, Trigema Rental a.s.*  
výkonný ředitel Trigema Facility a.s.  
*Executive Director, Trigema Facility a.s.*

**Josef Moravec**  
člen představenstva Trigema Building a.s.  
*Member of the Board, Trigema Building a.s.*  
ředitel přípravy Trigema Building a.s.  
*Director of Construction Readiness, Trigema Building a.s.*



**Legenda:**  
Matka Parent  
Zastřešující subkonzern Head of the concern  
Výrobní, službové, projektové společnosti Manufacturing, service, project design companies  
Aktuální stav k 30. prosinci 2022, Current state of 30 December 2022



## Významné následné události

*Significant  
subsequent events*

---

Československá obchodní banka, a. s., Praha 5, Radlická 333/150, jako administrátor emise dluhopisů TRIGEMA REF VAR/25, ISIN CZ0003537367, oznámila výplatu úrokového výnosu s pohyblivou úrokovou sazbou ve výši 6M PRIBOR + 2,3 % p. a. za výnosové období od 27. 7. 2022 do 26. 1. 2023, dne 27. 1. 2023. Rozhodný den: 27. 12. 2022. V souladu s emisními podmínkami byla výplata zajišťována bezhotovostně na účet vedený u banky v členském státě Evropské unie nebo jiném státě tvořícím Evropský hospodářský prostor podle pokynu doručeného nejpozději pět pracovních dnů před výplatou výnosu na adresu určené provozovny Administrátora.

Nájemní dům FRAGMENT na jaře 2023 získal kolaudační souhlas. Ikonický dům je výsledkem spolupráce skupiny Trigema s architektonickým studiem QARTA architektura a umělcem Davidem Černým.

*Československá obchodní banka, a. s., Praha 5, Radlická 333/150, as the administrator of the TRIGEMA REF VAR/25 bond issue, ISIN CZ0003537367, announced the payment of interest income with a floating rate of interest of 6M PRIBOR + 2.3% p. a. for the yield period from*

*27. 7. 2022 to 26. 1. 2023, on 27. 1. 2023. Record date: 27. 12. 2022. In accordance with the terms and conditions of issue, the payment was made by credit transfer to an account held with a bank in a Member State of the European Union or another state forming the European Economic Area, according to an instruction delivered not later than five business days before the payment of the yield to the address of the Administrator's designated establishment.*

*The FRAGMENT rental building obtained an occupancy permit in the spring of 2023. This iconic building is the result of cooperation between Trigema Group, QARTA architektura architecture studio, and artist David Černý.*



# Kontakty

## Contacts

---

Mateřská společnost 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:*

Explora Business Centre Bucharova 2641/14, Praha 5 – Stodůlky, 158 00

+ 420 227 355 211, trigema@trigema.cz, trigema.cz

Jedná se o následující společnosti:

*This applies to the following companies:*

Butovice Centrum s.r.o.	Trigema Energy a.s.	Trigema Projekt s.r.o.
Dataligence s.r.o.	Trigema Facility s.r.o.	Trigema Projekt Skvrňany s.r.o.
FLAT ZONE s.r.o.	Trigema Investment a.s.	Trigema Projekt Skvrňany II s.r.o.
Gemarest s.r.o.	Trigema Investment Finance a.s.	Trigema Projekt Smíchov s.r.o.
Lihovar Property s.r.o.	Trigema Leisure a.s.	Trigema Projekt Žalov s.r.o.
Monínec Property s.r.o.	Trigema Projekt Beta a.s.	Trigema Real Estate a.s.
Projekt Rokycanská s.r.o.	Trigema Projekt BLV s.r.o.	Trigema Real Estate Finance a.s.
PV Roztoky s.r.o.	Trigema Projekt Braník a.s.	Trigema Rental a.s.
Resorts Jetřichovice s.r.o.	Trigema Projekt Fragment s.r.o.	Trigema Service a.s.
Rokytnice Property s.r.o.	Trigema Projekt JRM s.r.o.	Trigema Smart byty s.r.o.
Samoty s.r.o.	Trigema Projekt Kappa s.r.o.	Trigema Smart s.r.o.
Servis bytových domů s.r.o.	Trigema Projekt NMN s.r.o.	Trigema Startup a.s.
Trigema a.s.	Trigema Projekt Nusle s.r.o.	Trigema Stodůlky a.s.
Trigema Building a.s.	Trigema Projekt Omega s.r.o.	VTP Roztoky a.s.
Trigema Development s.r.o.	Trigema Projekt Plzeň s.r.o.	Zámek Jetřichovice s.r.o.

Ostatní adresy společností a poboček skupiny:

*Other addresses of Group companies and branch offices:*

- Prodejní centrum společnosti Trigema  
Bucharova 2641/14 (přízemí budovy Explora Business Centre), 158 00 Praha 5, +420 800 340 350, prodej@trigema.cz
- Cyberdog, Seydlerova ulice, Stodůlky, 158 00 Praha 5, +420 770 199 899, info@cyber-dog.cz, cyber-dog.cz\*
- Restaurace TRIFOT, Seydlerova 2835/4, 158 00 Praha 13, +420 778 882 796, info@trifot.rest, trifot.rest\*
- Monínec s.r.o., Monínec 7, 257 91 Sedlec-Prčice, +420 317 721 417, info@moninec.cz, moninec.cz
- Vinařství Veselí nad Moravou s.r.o., Sokolovská 671, 698 01 Veselí nad Moravou, info@dogindock.com, dogindock.com

\* provozovna *commercial premises*



**Účetní závěrka  
a zpráva auditora**  
**Zpráva o vztazích**  
*Financial statements  
and auditor's report*  
*Report on relations*

---

Konsolidovaná účetní závěrka k 31. prosinci 2022  
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.

*The consolidated financial statements  
as of 31 December 2022 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.*



#### **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. („Společnost“) a jejích dceřiných společností (společně „Skupina“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z konsolidované rozvahy k 31. prosinci 2022, konsolidovaného výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosincem 2022 a přílohy v konsolidované účetní závěrce, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Skupině jsou uvedeny v bodě 1 přílohy v této konsolidované účetní závěrce.

Podle našeho názoru přiložená konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz konsolidovaných aktiv a pasiv Skupiny k 31. prosinci 2022 a konsolidovaných nákladů a výnosů a konsolidovaného výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. prosincem 2022 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 Skupině nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

### ***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.

Náš 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 (materiálním) nesouladu s konsolidovanou účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během auditu účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda



ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobitelné ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v 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 Skupině, 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 Skupina schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze v konsolidované účetní závěrce záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární orgán plánuje zrušení Skupiny nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Skupině 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 jednotlivě 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 uplatňovat 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 (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Skupiny 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 Skupiny 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 Skupiny nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Skupiny 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 skupinového auditu. Vyjádření výroku auditora zůstává naší výhradní odpovědností.


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

**Statutární auditor odpovědný za zakázku**

Ing. Pavel Kliment je statutárním auditorem odpovědným za audit konsolidované účetní závěrky společnosti Trigema a.s. k 31. prosinci 2022, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze, dne 30. června 2023

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

  
Ing. Pavel Kliment  
Partner  
Evidenční číslo 2145



# Výroční zpráva Annual report 2022

---

Trigema a.s.  
Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky  
trigema.cz

**trigema**