



Výroční zpráva Annual report 2023

trigema

Developing Independence

Obsah

Table of Contents

Úvodní slovo předsedy představenstva <i>Foreword by the chairman of the board</i>	9	Aktivní projekty <i>Active projects</i>	46
Vize, hodnoty a strategie <i>Vision, values and strategy</i>	10	Projekty v přípravě <i>Projects in preparation</i>	56
Přehled činností společnosti <i>Overview of company activities</i>	12	Stavebnictví <i>Building</i>	62
Předpokládaný vývoj společnosti a hlavní rizika <i>Envisaged company development and main risks</i>	16	Volný čas <i>Leisure</i>	74
Finance	18	Rizikový kapitál <i>Venture capital</i>	82
Hospodářské postavení společnosti <i>Economic situation of company</i>	21	ESG	86
Vývoj výkonnosti společnosti <i>Growth in company productivity</i>	22	Aktivity v oblasti životního prostředí <i>Environmental activities</i>	90
Konsolidovaný výkaz zisku a ztráty <i>Consolidated income statement</i>	24	Společenská odpovědnost <i>Social responsibility</i>	92
Konsolidovaná rozvaha <i>Consolidated balance sheet</i>	26	Rozvoj a podpora zaměstnanců <i>Employee development and support</i>	98
Dluhopisy <i>Bonds</i>	28	Úspěchy a ocenění <i>Successes and awards</i>	106
Finanční rizika <i>Financial risks</i>	29	Vedení skupiny <i>Group Management</i>	108
Vývoj hospodaření skupiny <i>The development of the group'</i>	31	Struktura skupiny <i>Group structure</i>	124
Trigema Development	32	Významné následné události <i>Significant subsequent events</i>	125
Developer of Different	35	Kontakty <i>Contacts</i>	126
Real Estate	36	Účetní závěrka a zpráva auditora <i>Financial statements and Auditor's report</i>	127
Rental	39	Zpráva o vztazích <i>Report on Relations</i>	128
Realizované projekty <i>Completed projects</i>	40		

Máme odvahu jít vlastní cestou,
bez ohledu na to, kam jde většina.
Děláme velké věci a měníme zažité 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 energie
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.*



Marcel Soural

Vážení klienti,
partneři, kolegové a přátelé,

stává se neveselou tradicí, že ohlédnutí za uplynulým rokem začne povzdechem nad jeho nestabilitou a nepředvídatelným vývojem situace ve světě. První ochromení celého světa přinesla globální pandemie COVID-19, která nás všechny zaskočila a donutila nás přizpůsobit se novým podmínkám. Jen, co jsme se začali zotavovat, přišel hned z kraje roku 2022 s únorovým útokem na Ukrajinu další velký otřes. Tento konflikt nejenže znovu zamíchal kartami globální politiky a ekonomiky, ale přímo ovlivnil i náš obor.

Rok 2023 byl tak nejen pro naši společnost další výzvou, kterou jsme čelili s odhodláním a respektem k okolnostem, které nás obklopovaly. V kontextu pokračujícího konfliktu na Ukrajině a rostoucích ekonomických obtíží spojených s inflací a vysokými úrokovými sazbami, čelila naše společnost několika nelehkým výzvám.

Vysoké úrokové sazby zpomalily dynamiku na trhu s nemovitostmi, což mělo negativní dopad nejen na bytovou výstavbu, ale také na samotné prodeje bytů. Tyto faktory vytvářely prostředí ekonomické nejistoty, které nás vyzývalo k opatrnosti a strategickému plánování.

Nicméně, navzdory těmto obtížím, jsme dosáhli slušných hospodářských výsledků. Díky odhodlané práci našich zaměstnanců a pevnému vedení jsme byli schopni se přizpůsobit měnícím se podmínkám a dosáhnout stability a růst našeho podnikání.

Děkujeme vám všem za vaši podporu a důvěru, se kterou jste s námi zvládli náročné období posledních let a s veškerou pokorou pevně věřím, že rok 2024 prolomí tuto triádu.

Dear clients,
partners, colleagues and friends

It is becoming an unfortunate tradition that we begin our look back at the past year lamenting its instability and the unpredictable developments occurring in the world. The COVID-19 pandemic represented the first time the entire world was brought to paralysis, catching us all by surprise and forcing us to adapt to new conditions. But just as we were beginning to recover, 2022 gave us another great shock in the February attack on Ukraine. This conflict not only reshuffled the cards of global politics and economics, but also had a direct impact on our own field of work.

So 2023 represented another challenge for our company and for others, one we faced with determination and respect for the circumstances around us. In the context of the ongoing conflict in Ukraine and the growing economic difficulties associated with inflation and high interest rates, our company faced some daunting challenges.

High interest rates slowed momentum in the real estate market, having a negative impact on residential construction and beyond, and also on actual apartment sales. These factors created an environment of economic uncertainty which required us to be cautious and plan strategically.

But despite these difficulties, we achieved good economic results. Thanks to the dedicated work of our employees and strong leadership, we were able to adapt to changing conditions and achieve stability and growth in our business.

We want to thank you all for your support and trust in us which has guided us through the difficult period of recent years, and we humbly and firmly believe that 2024 will mark a turning point.

Praha 28. června 2024
Prague 28 June 2024

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 nepřeberné 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 vyvinula 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.

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 zažitě 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.

V loňském roce jsme se proto rozhodli věnovat se novému konceptu, který jsme nazvali Developer of Different. Při jeho definici jsme vycházeli z toho, co nás odlišuje od ostatních. Tím je propojení třech základních principů, ze kterých vycházíme v každém našem projektu. Těmi principy jsou: originální architektura. Někdy skrytě nápaditá, jindy odvázná a hravá, ale vždycky vedoucí k přemýšlení. Pokora k místům, kde stavíme a působíme. Myslíme na udržitelnost a uvědomujeme si vlastní zodpovědnost ke krajině. A do třetice chytré technologie, které jsou v našich projektech standardem. Sým obyvatelům usnadňují každodenní život a zároveň svou maximální efektivností dělají domov více udržitelnější bez kompromisů.

V roce 2023 jsme zároveň představili novou ESG strategii, v rámci které jsme si stanovili ještě zodpovědnější zacházení se zdroji, které máme k dispozici. Udržitelnější metody využíváme jak interně při denodenní práci v našich kancelářích, tak při stavbách našich projektů. Tak abychom mohli tvořit co nejlepší místa pro život.

We live in a rapidly changing time: at a time when as humanity we are at the peak of our progress and our own strength. It is a time which offers countless opportunities and experiences of every kind. A time when it really is true to say that “nothing is impossible”. At the same time, however, it is an extremely fragile time, and we are faced with rapid advancements in progress, human strength and ego.

Since 1994, when Trigema was founded, times and their needs have evolved and continue to do so, as do society’s frame of mind and paradigm. Our clients’ values are also changing, as are our clients themselves. And Trigema is also changing and evolving. But our values always remain the same.

One of the most important values we cherish is having the courage to do things differently. We go our own way, the path we are convinced is the right one, regardless of where the majority is headed. We break tired 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 we want to leave it behind us for future generations. We believe in courage, imagination and dreams.

Last year, we decided to focus on a new concept, which we named Developer of Different. We based the definition of this on what makes us different from others. Specifically, this is bringing together three basic principles which all our projects are based on. These principles are: original architecture. Sometimes subtly inventive, sometimes bold and playful, but always thought-provoking. A respect for the places where we build and operate. We are conscious of sustainability and are aware of our own responsibility towards the landscape. And thirdly, smart technologies, which come as standard in our projects. We make daily life easier for our residents while also making the home more sustainable without compromise through maximum efficiency.

In 2023, we also launched a new ESG strategy, in which we set out to be even more responsible with the resources we have available to us. We are utilizing more sustainable methods both internally in day-to-day work in our offices, and also in the construction of our projects, in order that we can create the best possible places to live.

Přehled činností skupiny

Overview of company activities

I v roce 2023 jsme pokračovali ve své misi: budovat nejen kvalitní nemovitosti, ale také vytvářet lepší prostředí pro život a práci našich klientů. Ryze česká investiční skupina Trigema se rozšiřuje do nových oblastí, podporuje inovativní projekty a hledá nekonvenční cesty v developmentu a stavebnictví. Trigema se nadále rozvíjí a diverzifikuje své aktivity. Kromě tradiční developerské rezidenční výstavby se zaměřujeme na nové oblasti, jako jsou nemovitostní fondy, rizikový kapitál a volný čas. Naše stavební firma se stále více angažuje ve výstavbě administrativních a průmyslových budov, rekonstrukcích a zatepleních projektů, a poskytuje tak komplexní služby svým klientům.

Svou odvahu a inovativní přístup demonstrovala Trigema i v roce 2023. Překračujeme hranice běžného bydlení a propojujeme architekturu s uměním, vytváříme unikátní a inspirativní místa pro život, která rezonují nejen s našimi klienty, ale i s celou společností. Společně s naším startupem Flat Zone a Dataligence jsme se zapojili do projektu vytvoření nejtransparentnější datové základny v Česku, abychom zlepšili dostupnost informací a transparentnost v oblasti nemovitostí.

Naše skupina, sestavená z téměř padesáti společností, je spojena společným cílem: vytvářet kvalitní a nadčasové produkty a služby. Spolupráce mezi našimi třemi hlavními pilíři – Real Estate Development, Trigema Building a Trigema Rental – umožňuje maximálně využít potenciál našich projektů. Centrální podpora poskytovaná mateřskou společností Trigema a.s. zajišťuje efektivní fungování celé skupiny. Trigema aktivně hledá investiční příležitosti, které mají smysl nejen pro nás, ale i pro celou společnost.

Podporujeme nové projekty a startupy spojené se stavebnictvím, realitami a dalšími oblastmi naší činnosti. Naše investice do analytické Společnosti pro cenové mapy a spolupráce na projektu datové základny jsou příkladem našeho dlouhodobého závazku vytvářet pozitivní změny v oboru.

Rok 2023 byl pro Trigemu rokem dalšího růstu a inovací. Jsme hrdí na naše dosavadní úspěchy a těšíme se na budoucnost plnou nových výzev a příležitostí. Děkujeme našim klientům, partnerům a zaměstnancům za jejich důvěru a podporu. Společně pokračujeme v budování lepších míst pro život a práci.

Our mission continued in 2023: to build not only high quality real estate, but also to create a better environment for our clients to live and work in. Trigema is a 100% Czech investment group and we are expanding into new areas, supporting innovative projects and seeking unconventional routes within development and construction. Trigema continues to develop and diversify its activities. In addition to traditional residential construction, we are focusing on new areas, such as real estate funds, venture capital and leisure. Our construction business is increasingly involved in the construction of administrative and industrial buildings, renovations and insulation projects, and thus provides a comprehensive service to its clients.

Trigema demonstrated its courage and innovative approach in 2023. We're breaking the boundaries of ordinary housing, connecting architecture and art, creating unique and inspiring places to live which resonate not just with our clients, but with society as a whole. Alongside our start-up Flat Zone and Dataligence, we are involved in a project to create the most transparent database in Czechia in order to improve information accessibility and transparency in real estate.

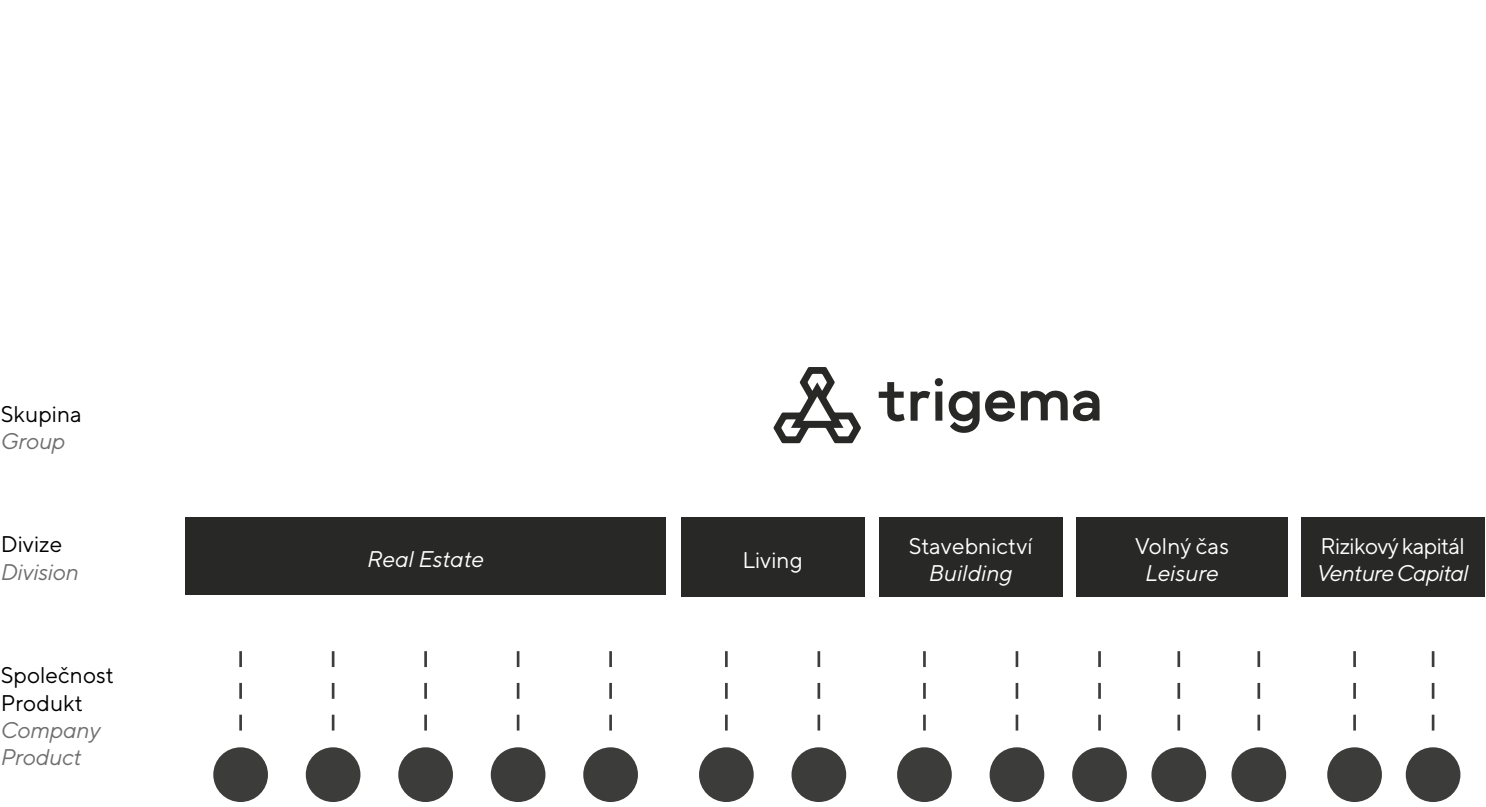
Our group, comprising almost fifty companies, is united by a shared goal: to create high quality and timeless products and services. Co-operation between our three cornerstones – Real Estate Development, Trigema Building and Trigema Rental – allows us to make maximum potential of our projects. The central support provided by our parent company, Trigema a.s., ensures the efficient operation of the entire group. Trigema is actively seeking investment opportunities which make sense not just for us, but also for the whole of society.

We support new projects and start-ups related to construction, real estate and the other areas we do business in. Our investment in the Transaction Price Map Association and our co-operation on the database project are examples of our long-term commitment to create positive change in the industry.

2023 was a year of further growth and innovation for Trigema. We are proud of our achievements to date, and we look forward to a future full of new challenges and opportunities. We would like to thank our clients, partners and employees for their trust and support. Together, we are continuing to build better places to live and work.

Struktura holdingu

Holding structure



Mateřská společnost Trigema a.s.	Trigema Facility s.r.o.	VTP Roztoky a.s.
Trigema Real Estate a.s.	Trigema Rental a.s.	Trigema Startup a.s.
Trigema Development s.r.o.	Trigema Rental Lihovar s.r.o.	FLAT ZONE s.r.o.
Trigema Real Estate Finance a.s.	Servis bytových domů s.r.o.	Dataligence s.r.o.
Trigema Projekt Beta a.s.	Trigema Smart byty s.r.o.	Trigema Energy a.s.
Trigema Projekt Kappa s.r.o.	Trigema Projekt JRM s.r.o.	PV Roztoky s.r.o.
Trigema Projekt Skvrňany s.r.o.	Trigema Projekt Nusle s.r.o.	
Trigema Projekt s.r.o.	Projekt Rokycanská s.r.o.	Údaje o organizačních složkách
Trigema Projekt Fragment s.r.o.	Trigema Leisure a.s.	v zahraničí: Společnost Trigema
Trigema Stodůlky a.s.	Monínec, s.r.o.	a.s. nemá organizační složku
Trigema Projekt Omega s.r.o.	Gemarest s.r.o.	v zahraničí.
Trigema Projekt Braník a.s.	Zámek Jetřichovice s.r.o.	Information about business
Trigema Projekt Smíchov s.r.o.	Resorts Jetřichovice s.r.o.	units abroad: Trigema a.s.
Butovice Centrum s.r.o.	Vinařství Veselí nad Moravou s.r.o.	has no business units abroad.
Trigema Projekt Řeporyje s.r.o.	Samoty s.r.o.	
Paprsek Property s.r.o.	Rokytnice Property s.r.o.	
Lihovar Property s.r.o.	Rokytnice a.s.	
Lihovar Property Střed s.r.o.	Trigema Investment a.s.	
Trigema Textilka Rokytnice s.r.o.	Trigema Investment Finance a.s.	
Trigema Building a.s.	Trigema Smart s.r.o.	
Trigema Service a.s.	Monínec Property s.r.o.	

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 Covid 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. Válečný stav trval i v roce 2023, situace na trzích se nicméně do určité míry stabilizovala.

Trh s novými byty se vrací na úroveň před krizí, meziročně se prodalo o třetinu více. Celý loňský rok se pražský trh s novými byty vyznačoval pozvolným růstem poptávky a z nejčerstvějších dat z rezidenčního trhu vyplývá, že se prodeje vrací na úroveň před pandemií. Celkem se v loňském roce v hlavním městě prodalo 4 000 nových bytů, a to je ve srovnání s rokem 2022 nárůst o 29 %. Zvýšená poptávka je především důsledkem stabilizace ekonomické situace a důvěry v její další pozitivní vývoj. Inflace se stabilně snižuje a probouzí se také hypoteční trh. Podle aktuálních informací ČBA Hypomonitor úroková sazba nových hypoték v prosinci poklesla na 5,65 %, pozitivní signál vyslala s koncem roku také Česká národní banka, která snížila základní úrokovou sazbu na 6,75 %. Na růst poptávky měly vliv i dočasné prodejní pobídky, marketingové bonusy, zaváděcí ceny v nově spuštěných projektech a snížení sazby DPH z 15 na 12 % u bytů do 120 m², které někteří prodejci promítli do cen ještě před koncem roku. Vzhledem k dalšímu očekávanému uvolňování podmínek pro získání hypoték a postupnému snižování úrokových sazeb se dá i v letošním roce očekávat vyšší zájem o nové bydlení v Praze.

Oživení trhu s novými byty je citelné od druhé poloviny loňského roku. Po období vyčkávání vnímáme návrat

kupujících k novým bytům jako bezpečné investici a roste počet hypotekárních klientů, čemuž pomáhá už zcela zřejmé uvolňování hypotečních podmínek a nižší sazby. Aktivní jsou i institucionální investoři, kteří budují svá portfolia nájemního a družstevního bydlení. V prodeji nových bytů se tedy vracíme k tradičnímu tržnímu tempu.

Nabídka se po celý loňský rok pohybovala na dlouhodobém průměru kolem 5 tisíc bytů, aby se ale pražský trh dostatečně saturoval, musela by se nabídka alespoň zdvojnásobit a pravidelně doplňovat novými rezidenčními projekty. Loni se však na trh dostalo ve srovnání s dlouhodobým průměrem přibližně o třetinu projektů méně. Malý příliv nových bytových jednotek proto není dobrou zprávou pro další vývoj na trhu s novými byty. Pokud v příštím roce nedojde k naplnění potřeb nového stavebního zákona, nemůžeme očekávat výraznější pozitivní vývoj v podobě rychlejších stavebních řízení, následné doplnění nabídky a dlouhodobě udržitelný a předvídatelný vývoj koncových cen. Zprávy z trhu navíc predikují, že nás v příštích deseti letech čeká další výrazný globální růst cen nemovitostí. Podle studie organizací ifo Institute a Institute for Swiss Economic Policy (IWP) bude průměrné roční nominální tempo růstu činit 9 %. Bydlení nicméně stále zůstává základní lidskou potřebou, kterou je třeba zajistit, neočekáváme tedy, že by se rezidenční trh výrazněji ochladil. Na potenciální rizika jsme však připraveni a hledáme cesty, jak jim předejít. V letošním roce mezi ně patří zejména stagnace na trhu prodeje. I proto jsme připravili několik variant splátkových kalendářů, které našim klientům pomohou s financováním nového bydlení. Zároveň jsme připravili 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 2020. And just when society seemed to be able to work with the Covid virus, another blow came in February 2022. Russia's aggression towards Ukraine shook society itself and radically shuffled the cards of world events. And of course, it also had a devastating impact on the construction and real estate market. The war continued through 2023, although the market situation did stabilize to some extent.

The new apartments market is returning to pre-crisis levels, with a third more being sold year-on-year. All last year, the Prague new apartments market was characterized by a gradual increase in demand, and the latest data from the residential market shows sales returning to pre-pandemic levels. In total, 4,000 new apartments were sold in the capital last year, representing a growth of 29 % compared to 2022. This increased demand is mainly the result of a stabilized economic situation and confidence in its further positive development. Inflation is steadily decreasing, and the mortgage market is also reviving. According to the latest ČBA Hypomonitor information, new mortgage interest rates fell in December to 5.65 %, while the Czech National Bank also sent out a positive signal at the end of the year by lowering the base interest rate to 6.75 %. Temporary sales incentives, marketing bonuses, special prices on newly launched projects and the VAT rate being reduced from 15 % to 12 % for apartments up to 120 m², which some sellers reflected in prices before the end of the year, also had an impact on the increase in demand. Considering the further anticipated easing of mortgage conditions and a gradual fall in interest rates, greater interest in new accommodation in Prague can also be expected this year.

This revival of the new apartments market has been evident since the second half of last year. Following a period of waiting, we see people returning to the

purchase of new apartments as a safe investment, while the number of mortgage clients is increasing, helped by the now evident easing of mortgage conditions and lower interest rates. Institutional investors are also active, building their portfolios of rental and co-operative homes. As such, we are returning to the traditional market pace in terms of the sale of new apartments.

Throughout last year, sales stayed around the long-term average of around 5 thousand apartments, but in order to sufficiently saturate the Prague market, supply would have to at least double and be regularly supplemented by new residential projects. Last year, however, around a third fewer projects were launched on the market compared to the long-term average. This weak supply of new residential units is not good news for further development of the new apartments market. Unless the needs for a new building act are met next year, we cannot expect further significant positive development in terms of faster planning and construction procedures, replenishment of supply and long-term sustainable and predictable end prices. Furthermore, market reports predict that we will see further significant worldwide growth in real estate prices in the next ten years. According to a study by the ifo Institute and the Institute for Swiss Economic Policy (IWP), the average nominal growth rate will come to 9 %. But housing remains a basic human need which must be provided, and so we do not expect the residential market to cool significantly. However, we are prepared for potential risks and we have been looking for ways to avoid them. This year, these include stagnation in the sales market especially, which is why we have prepared a number of repayment schedule options to help our clients fund their new homes. We have also focused greater attention on our offer for investors, and prepared several investment offer options.

In order to eliminate the risk of the unavailability of construction materials and postponement of construction deadlines, we are working to develop alternative technical solutions to avoid difficulties with materials shortages, and we are seeking routes to greater automation and robotization in the Czech construction industry.

Finance



Úspěchy jsou pro
nás impulsem
k dalšímu růstu.
*Success drives us
to further growth.*

Hospodářské postavení společnosti *Economic situation of company*

1 646 596

Obrat *Turnover*

312 605

HV před zdaněním *Earnings before interest*

598 028

EBITDA *Consolidated EBITDA*

1 864 700

Vlastní kapitál *Equity*

7 320 547

Aktiva *Total assets*



Vývoj výkonnosti společnosti

Growth in company productivity

Aktiva

Total assets

Vlastní kapitál

Equity

Obrat

Turnover

EBITDA

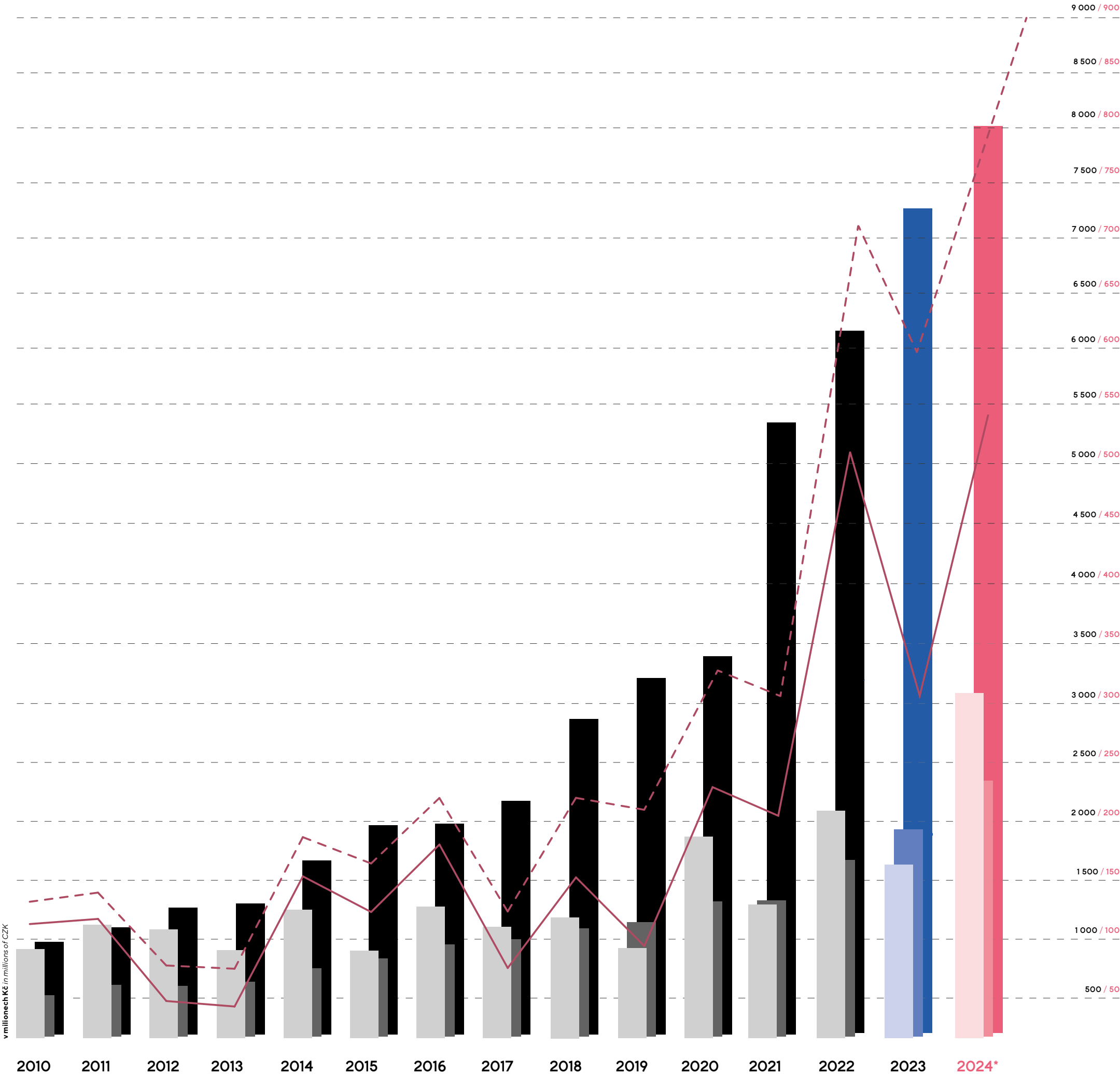
Consolidated EBITDA

Zisk před zdaněním

Profits before taxes

*Výhled

View



Konsolidovaný výkaz zisku a ztráty

Consolidated income statement

Za rok končící 31. prosince 2023
For the year ended 31 December 2023

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 2023
31 December 2023

Datum sestavení účetní závěrky
Date of financial statement
28. června 2024
28 June 2024

Výroční zpráva 2023
Annual report

	2023	2022
I. Tržby z prodeje výrobků a služeb Revenue from products and services	1 571 231	2 051 008
II. Tržby za prodej zboží Goods revenue	902	772
A. Výkonová spotřeba Cost of sales	1 516 824	1 343 218
B. Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-) Change in inventory of own production (+/-)	-731 623	97 550
C. Aktivace (-) Own work capitalised (-)	-90 790	-298 527
D. Osobní náklady Personnel expenses	248 934	216 925
E. Úpravy hodnot v provozní oblasti Adjustments relating to operating activities	68 290	39 809
III. Ostatní provozní výnosy Other operating revenues	13 780	102 375
F. Ostatní provozní náklady Other operating expenses	20 027	80 391
Zúčtování kladného konsolidačního rozdílu Settlement of the positive consolidation difference	24 513	10 672
* Konsolidovaný provozní výsledek hospodaření Consolidated operating net income	529 738	664 117
IV. Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly Revenue from fixed financial assets – shares	0	0
G. Náklady vynaložené na prodané podíly Cost of equity investments sold	0	0
V. Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku Revenue from other fixed financial assets	0	0
H. Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem Costs related to other fixed financial assets	0	0
VI. Výnosové úroky a podobné výnosy Interest revenue and similar revenue	40 212	19 872
I. Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti Adjustment of values and reserves in the financial sphere	0	0
J. Nákladové úroky a podobné náklady Interest expense and similar expense	226 701	157 202
VII. Ostatní finanční výnosy Other financial revenue	20 471	10 881
K. Ostatní finanční náklady Other financial expenses	51 115	4 508
* Konsolidovaný finanční výsledek hospodaření Consolidated net income	-217 133	-130 957
** Konsolidovaný výsledek hospodaření před zdaněním Consolidated net income before tax	312 605	533 160
L. Daň z příjmů za běžnou činnost Income tax	83 525	94 567
L. 1. – splatná – current	85 602	101 347
L. 2. – odložená – deferred	-2 077	-4 325
** Konsolidovaný výsledek hospodaření po zdanění Profit (loss) after tax (+/-)	229 080	438 593
M. Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-) Transfer of shares in the net income to partners (+/-)	0	0
*** Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období bez podílu ekvivalence Profit (loss) for the accounting period (+/-)	229 080	438 593
z toho: Kons. výsledek hospodaření za účetní období bez menšinových podílů If this: Consolidated net income for the accounting period excluding minority shares	228 338	441 055
Menšinový výsledek hospodaření běžného účetního období Minority net income for the current accounting period	742	-2 462
Podíl na výsledku hospodaření v ekvivalenci Share in the net income in valuables	0	0
**** Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období (+/-) Consolidated net income for the accounting period (+/-)	228 338	441 055
* Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII. Net turnover for the accounting period = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	1 646 596	2 184 908

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 2023
As at 31 December 2023

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 2023
31 December 2023

Datum sestavení účetní závěrky
Date of financial statement
28. června 2024
28 June 2024

Výroční zpráva 2023
Annual report

	31. prosince 2023	31. prosince 2022
AKTIVA TOTAL ASSETS	7 320 547	6 126 522
A. Pohledávky za upsaný základní kapitál Subscribed legal capital receivable	0	0
B. Dlouhodobý majetek Fixed assets	3 322 009	2 917 641
B.I. Dlouhodobý nehmotný majetek Intangible fixed assets	74 294	37 886
B.II. Dlouhodobý hmotný majetek Tangible fixed assets	3 061 918	2 669 445
B.III. Dlouhodobý finanční majetek Long-term investments	0	0
B.IV. Konsolidační rozdíl Consolidation difference	185 797	210 310
B.V. Cenné papíry a podíly v ekvivalenci Investments in associates	0	0
C. Oběžná aktiva Current assets	3 528 513	3 083 142
C.I. Zásoby Inventories	2 912 670	2 178 721
C.II. Pohledávky Receivables	237 293	329 623
C.II.1. Dlouhodobé pohledávky Long-term receivables	47 303	62 475
C.II.2. Krátkodobé pohledávky Short-term receivables	189 990	267 148
C.III. Krátkodobý finanční majetek Short-term financial assets	0	199 544
C.IV. Peněžní prostředky Cash	378 550	375 254
D Časové rozlišení Deferrals	470 025	125 739
PASIVA TOTAL EQUITY AND LIABILITIES	7 320 547	6 126 522
A. Vlastní kapitál Equity	1 864 700	1 668 554
A.I. Základní kapitál Share capital	600 000	600 000
A.II. Kapitálové fondy Capital contributions	2 269	6 745
A.III. Fondy ze zisku Reserve funds	0	0
A.IV. Konsolidovaný výsledek hospodaření minulých let Consolidated retained earnings	1 034 093	620 754
A.IV.1. Konsolidovaný výsledek hospodaření minulých let Consolidated retained earnings	1 061 306	727 910
A.IV.2. Jiný konsolidovaný výsledek hospodaření minulých let Consolidated financial results from previous years	-27 213	-107 156
A.V. Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období Consolidated result for the financial year	228 338	441 055
A.V.1. Konsolidovaný výsledek hospodaření za úč. období bez menšin. podílů Consolidated profit (loss) for the current period net of minority interests	228 338	441 055
A.V.2. Podíl na výsledku hospodaření v ekvivalenci Share on profit (loss) of associates	0	0
A.VI. Konsolidační rezervní fond Consolidated reserve fund	0	0
A.VII. Rozhodnuto o zálohách na výplatu podílu na zisku /-/ Decision concerning deposits on payment of shares in the profit /-/	0	0
B.+C. Cizí zdroje Liabilities	5 390 257	4 421 730
B. Rezervy Provisions	84 446	97 287
C. Závazky Liabilities	5 305 811	4 324 443
C.I. Dlouhodobé závazky Long-term liabilities	4 077 670	2 319 590
C.II. Krátkodobé závazky Short-term liabilities	1 228 141	2 004 853
D. Časové rozlišení Accruals and deferrals	49 756	21 144
E. Menšinový vlastní kapitál Minority interests	15 834	15 094
E.I. Menšinový základní kapitál Minority share capital	10 790	10 790
E.II. Menšinové kapitálové fondy Minority capital contributions	9 900	9 902
E.III. Menšinové fondy ze zisku včetně nerozděleného zisku a neuhrazené ztráty minulých let Minority reserve funds and retained earnings and unrecovered losses from previous years	-5 598	-3 136
E.IV. Menšinový výsledek hospodaření běžného účetního období Minority profit (loss) for the current period	742	-2 462

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



Vývoj hospodaření skupiny

The development of the group's economy

Skupina stabilně v posledních 15 letech každoročně generuje kladný výsledek hospodaření, s meziročními výkyvy v úrovni obratu i zisku, reflektujícími povahu hlavní činnosti skupiny, kterou je výstavba a prodej bytů a rodinných domů. Dlouhodobě pozitivní hospodaření skupiny se projevuje také v konstantním navýšování hodnoty aktiv skupiny a vlastního kapitálu, což umožňuje skupině další růst, který zejména vod roku 2021 všech ohledech významně zrychlil.

V roce 2023 se v konsolidovaném hospodářském výsledku skupiny projevilo rozhodnutí orientovat svou činnost částečně na výstavbu nájemního bydlení. Dokončení a aktivace projektu Fragment, určeného pro dlouhodobý pronájem a nikoli prodej, mělo vliv na pokles obratu v porovnání s rokem 2022 na 1,5 mld. Kč, zároveň se však projevilo v růstu konsolidovaných aktiv na 7,3 mld. Kč.

V loňském roce skupina generovala tržby zejména z prodeje bytů ve Skvrňanech a první etapě projektu Lihovar na pražském Smíchově. Pokles tržeb z přímého prodeje bytů se projevil naplno také v nižším provozním výsledku hospodaření a také čistém konsolidovaném zisku skupiny.

The group has been steadily generating a positive economic result every year for the last 15 years, with year-to-year fluctuations in turnover and profit levels, reflecting the nature of the group's main activity, which is the construction and sale of apartments and family houses. The long-term positive group results have impact in the constant increase in the value of the group's assets and equity, which enables the group's further growth, which has significantly accelerated in all respects, especially in the years since 2021.

In 2023, the group's consolidated financial result reflected the decision to orient its activities partly to rental housing. The completion and activation of the Fragment project, intended for long-term lease and not sale, affected the decrease in turnover compared to 2022 to CZK 1.5 billion, but in the same time, it comes with the growth of consolidated assets to CZK 7.3 billion.

Last year, the group generated revenue mainly from apartments in Skvrňany and the first stage of the Lihovar project in Prague's Smíchov. The decrease in the net revenue from direct sales of apartments was fully reflected in the lower operating result of the economy as well as the net consolidated profit of the group.

Dluhopisy

Bonds

Dne 20. června 2023 byla vydána nová emise dluhopisů TRIGEMA REF 8,75/28 v celkové jmenovité hodnotě 500 mil. Kč s možností navýšení této částky až do výše 700 mil. Kč. Dluhopisy aranžovala J&T Banka, a.s., která také celou emisi na primárním trhu v průběhu roku 2023 upsala. Dluhopisy jsou kótovány a obchodovány na Regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha a.s.

Dne 19. prosince 2023 došlo k řádnému splacení druhé emise dluhopisů společnosti Trigema Real Estate Finance a.s. (člen skupiny Trigema) vydané v roce 2018 v rámci dluhopisového programu. Jednalo se o pětileté dluhopisy s fixním úrokovým výnosem 5,10 % p.a. v celkovém objemu 500 milionů korun. Výtěžek emise byl použit na financování developerských projektů skupiny Trigema. Dluhopisy byly obchodovatelné na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha. Manažerem emise a administrátorem emise i dluhopisového programu byla UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

Ukazatel finanční zadluženosti Ručitele (Trigema Real Estate a.s.) ke dni 31. prosince 2023 činil 77,62 % a výše vlastního kapitálu činila 1 210 468 tis. Kč.

A new issue of TRIGEMA REF 8,75/28 bonds was Released on 20 June 2023 with a total nominal value of CZK 500 million and the option of increasing this amount to up to CZK 700 million. The bonds were arranged by J&T Banka, 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.

On 19 December 2023, the second issue of Trigema Real Estate Finance a.s. (Trigema Group member) bonds, issued in 2018 under the bond programme, was duly redeemed. These were five-year bonds with a fixed interest rate of 5.10 % p.a. to a total volume of 500 million Czech crowns. The proceeds from the issue were used to finance Trigema Group's development projects. The bonds were tradable on the Prague Stock Exchange's regulated market. The issue manager and issue and bond programme administrator was UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

The financial indebtedness ratio of the Guarantor (Trigema Real Estate a.s.) as of 31 December 2023 was 77.62 % and the level of equity was CZK 1,210,468,000 CZK.

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 přebytké likvidity.

The Group monitors Information about price, credit and liquidity risks and risks related to cash flow, which the accounting unit is subject to 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 uses financial derivatives to hedge risks and minimize 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 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 publicly available data for evaluation.

Liquidity risk

Liquidity risk is the risk that the Group will get into difficulties in the 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 crown (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 rates. In order to limit interest risks, which are linked to the payment of interest from accepted bank loans, the Group uses hedging derivatives (interest swaps). The term "Group" refers to the entire Trigema conglomerate.

Development



Tvoříme výjimečný prostor
pro výjimečné osobnosti.
*We create exceptional spaces
for exceptional people.*

Developer of Different

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 výjimečnými.

Tím prvním je architektura ve spojení s uměním. Architekturu vnímáme jako signál doby, chceme ji posouvat kupředu, stavět odvážné a inspirativní projekty, které zanechají svědectví o současné epoše a zároveň budou poselstvím pro další generace. Druhým principem, na kterém stavíme, je udržitelnost. Cítíme odpovědnost ke krajině i místům, kde působíme, stejně jako ke komunitám, kterých se svou činností dotýkáme.

Třetím principem developmentu v našem pojetí jsou chytré technologie. Jejich sílu využíváme jak při stavbě našich projektů, tak i v samotných bytech, aby dennodenně zlepšovaly život jejich obyvatelům. Každý náš projekt představuje nový způsob, jak zažít bydlení ve městě jinak. Při jejich tvorbě se snažíme jít za hranice „pouhého“ bydlení. Nevznikají tak jen obytné komplexy, ale promyšlené prostory, které mění charakter čtvrtí.

Our core values include the courage to take our own path, despite convention. That's why last year our work was focused on three basic principles, which we are convinced make our projects exceptional.

The first is architecture combined with art. We see architecture as a signal of the time, and we want to move it forwards, building bold and inspiring projects which will leave a testimony to the current era while also representing a message for future generations. The second principle we build on is sustainability. We feel responsibility for the landscape and the places where we operate, and also for the communities which our activities affect.

The third principle of development as we see it is smart technologies. We harness their power in both the construction of our projects and in the apartments themselves, in order to improve the lives of their residents every day. Each of our projects represents a new way to experience living in the city differently. In creating them, we strive to go beyond the framework of "mere" housing. So we don't create just residential complexes, but rather thoughtful spaces which transform the character of their neighbourhoods.



Real Estate

Rezidenční development byl i v roce 2023 naším hlavním zaměřením. Soustředili jsme se na to, abychom pro naše klienty budovali místa, která pro ně budou domovem bez kompromisů. Ať jsou kýmkoliv.

V loňském roce jsme prodali 223 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.

Intenzivně pracujeme na nové rezidenční čtvrti LIHOVAR na Smíchově, kde jsme v závěru loňského roku dokončili hrubou stavbu první etapy. Smíchov právě stojí na začátku velké revitalizační éry a během příštích let se z něj díky řadě navazujících developerských projektů, rozvoji infrastruktury a zásadnímu zklidnění dopravy stane jedna z nejatraktivnějších pražských lokalit. Cihlové fasády LIHOVARU, ikonický komín, kterému přibude v budoucnu i dvojče, a pilové střechy budou vítat všechny návštěvníky přijíždějící do Prahy z jihu.

Na Stodůlkách jsme pokračovali s výstavbou rezidenčního projektu Paprsek, který stihl v loňském roce získat i svá první ocenění a stal se vítězným Realitním projektem roku 2023 i vítězem v kategorii Cena veřejnosti. Projekt přináší moderní koncept bydlení a kombinuje 290 sluncem zalitých bytů s podloubím, kde se nachází obchody, restaurace a autentické kavárny.

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. 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 continued to be our main focus in 2023. We concentrated on building places for our clients to call home without compromises. Whoever they are.

Last year, we sold 223 apartments in Prague and Plzeň. Additionally, with an eye on our future portfolio of strategic investments, we are developing commercial developments and rental and coliving home projects which will be a trend in the coming years.

We are working hard on the new LIHOVAR residential district in Smíchov, where we completed the rough construction of Phase 1 at the end of last year. Smíchov now stands at the beginning of a major revitalization era, and in the coming years, thanks to a series of follow-up development projects, infrastructure expansion and major traffic easing, Smíchov will become one of the most attractive neighbourhoods in Prague. LIHOVAR's brick facades, iconic chimney which will in future have a twin, and the saw-tooth roofs will welcome all visitors arriving in Prague from the south.

At Stodůlky, we have continued with the construction of Paprsek, which won its first awards last year, coming top in the Real Estate Project of the Year 2023 and also winning the Public Award category. The project features a modern living concept and combines 290 sun-drenched apartments with an arcade housing stores, restaurants and authentic cafés.

Last year, we were also involved in a number of specialist projects which aimed to describe the current situation on the residential housing market, to look at the development of the residential market and to convey this information to the media and the public. As in previous years, we participated in specialist workshops, conferences and also our own press conferences, where we provided analyses of the residential market using Flat Zone and Dataligence data analyses.

I nájemní domov
je ten skutečný a váš.
*Even a rental home
is your home.*

Rental

Rok 2023 byl rokem nové kapitoly nájemního bydlení – rokem Fragmentu. Originální stavba, která od počátku vzniká jako symbióza mezi architekturou, uměním a rezidenčním developmentem, je po šesti a půl letech dokončená. Ve spolupráci s architektonickým studiem Qarta architektura a umělcem Davidem Černým vznikl unikátní nájemní dům, který se rychle po dokončení stal domovem pro 240 lidí 22 národností, ale také novou ikonou Karlína.

Za netradiční fasádou stavby vytvořenou z dynamicky členěných rozpixelovaných bloků je k dispozici 140 designově zařízených bytů k pronájmu. Kolaudace stavby probíhala postupně v průběhu prvního a druhého čtvrtletí roku 2023. Tři měsíce po poslední kolaudaci bylo tolik zájemců o bydlení ve Fragmentu, že jsme spustili pořadník pro zájemce. Ve stejnou dobu Fragment zabodoval ve všech architektonických soutěžích, od realitních Oscarů Best of Realty, kde získal hned dvě ocenění, až po ocenění ve Stavbě roku.

Po Fragmentu budou následovat i další projekty, v rámci kterých budeme část bytů převádět do našeho fondu nájemního bydlení. Ten by měl do roku 2030 čítat zhruba 1 000 nájemních bytů s celkovou investicí kolem třinácti miliard korun. Týká se zejména bytů v projektech LIHOVAR na pražském Smíchově, Paprsek ve Stodůlkách, Invalidovně v Karlíně a Top Tower na Nových Butovicích.

Poslední dva jmenované projekty, Invalidovna a Top Tower, přinesou 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 možnost využít velkorysé společné prostory, kuchyně či obýváky, společenské místnosti, knihovnu či fitness.

The year 2023 was the year of a new chapter in rental housing – the year of Fragment. This original building, which has been a symbiosis between architecture, art and residential development since its inception, is now complete after six and a half years. In collaboration with the Qarta architecture studio and artist David Černý, a unique rental building was created, which quickly became home to 240 people of 22 nationalities, as well as a new icon of Karlín.

Behind the building's unconventional façade made of dynamically segmented pixellated blocks, 140 designer furnished apartments are available for rent. The building's final living approval process took place in stages during the first and second quarter of 2023. Three months after the final approval, there were so many people interested in living in Fragment that we started a waiting list for those interested. At the same time, Fragment scored in every architectural competition, from the Best of Realty Oscars, where it won two awards, to the Building of the Year award.

Fragment will be followed by other projects in which we will transfer part of the apartments to our rental housing fund. By 2030, this should comprise around 1,000 rental apartments with a total investment of around CZK 13 billion. This mainly concerns flats in the LIHOVAR project in Prague's Smíchov district, Paprsek in Stodůlky, Invalidovna in Karlín and Top Tower in Nové Butovice.

The latter two projects, Invalidovna and Top Tower, will bring the Western phenomenon of co-living to the Czech Republic, representing small-size full-value rental apartments that will be adapted so that the tenant can find everything he needs in a small space, but at the same time tenants will have the opportunity to make use of generous common areas, kitchens and living rooms, lounges, a library and gym facilities.



Realizované projekty

Completed projects

FRAGMENT, Praha 8

Fragment je architektonicky unikátní projekt nájemního bydlení zasazený do neoriginálnější pražské čtvrti Karlín a navržený ateliérem Qarta ve spolupráci s Davidem Černým. Kolaudace probíhala postupně od počátku roku 2023 až do června 2023. Většina ze 140 bytů měla už v té době své nájemce a Fragment tak 3 měsíce po kolaudaci zavedl pořadník pro zájemce o bydlení v této ikonické stavbě.

Na podzim loňského roku pak získal celou řadu významných ocenění, mimo jiné v soutěži realitních Oscarů Best of Realty, kde získal ocenění hned ve dvou kategoriích. Fragment se stal vítězným větším rezidenčním projektem i environmentální stavbou roku. Koncem roku jsme projekt začali přihlašovat také do prestižních zahraničních soutěží.

www.frgmnt.cz

LIHOVAR I. etapa, Praha 5

LIHOVAR je prvním projektem nové oblasti Smíchov Riverside, lemující levý břeh Vltavy. Nová rezidenční čtvrť se už z dálky hlásí ikonickými továrními komíny, pilovou střechou a fasádami z červených cihel. První etapa projektu je v současné době dokončena a zkolaudována. Celý areál tří bloků nabídne byty s dispozicemi od malých 1 + kk až po velkorysé 5 + kk, včetně nadstandardních dispozic či bydlení v penthousu. LIHOVAR nabízí vlastní bydlení i pronájem, obojí v té nejvyšší kvalitě a standardu.

V rámci první etapy je rezidentům i široké veřejnosti k dispozici školka, škola, bistro, prodejna smíšeného zboží a služby kadeřníka a manikérky. Součástí druhé etapy bude parter a dvě podlaží věnované společenskému životu a gastro zážitkům. Kromě celé řady restaurací a kaváren v jednom z největších pražských foodmarketů nabídne LIHOVAR na 4500 metrech čtverečních i supermarket a další lokální obchody a služby. Neopakovatelné výhledy na celou Prahu přinese komín Erektus s unikátní vyhlídkou na panorama Prahy. Poslední etapa bude charakteristická obytným komínem.

www.lihovar.cz

FRAGMENT, PRAGUE 8

Fragment is an architecturally-unique project of rental living set within Prague’s original Karlín neighbourhood, and designed by Qarta studio in co-operation with David Černý. Final approval was progressively granted from early 2023 to June 2023. Most apartments already had tenants at that time, and so 3 months after receiving final approach, Fragment started a waiting list for those interested in living in this iconic building.

It then received a number of major awards in autumn last year, including the Best of Realty Oscars, where it won in two categories. Fragment won the larger residential project and environmental building of the year awards. At the end of the year, we also registered the project for prestigious international competitions.

www.frgmnt.cz

LIHOVAR Phase I, Prague 5

LIHOVAR is the first project in the new Smíchov Riverside area, flanking the left bank of the Vltava River. The new residential neighbourhood makes its presence known from afar with its iconic factory chimneys, sawtooth roof and red brick facades. The first phase of the project is currently completed and approved. The entire complex of three blocks will offer apartments with layouts ranging from small studio apartments to generous 4-bedroom apartments, including superior layouts and penthouse apartments. LIHOVAR offers top accommodation and rental opportunities, of the highest quality and standards.

The first phase provides residents and the general public with a nursery, school, bistro, convenience store and hairdresser and manicurist services. The second phase will include a parterre and two floors dedicated to community life and dining experiences. In addition to a range of restaurants and cafes in one of Prague's largest foodmarkets, LIHOVAR will provide a supermarket and other local shops and services across 4,500 square metres. The Erektus chimney with a unique view of the whole Prague panorama will offer unforgettable views of the city. The last stage will feature characteristic apartments within the chimney.

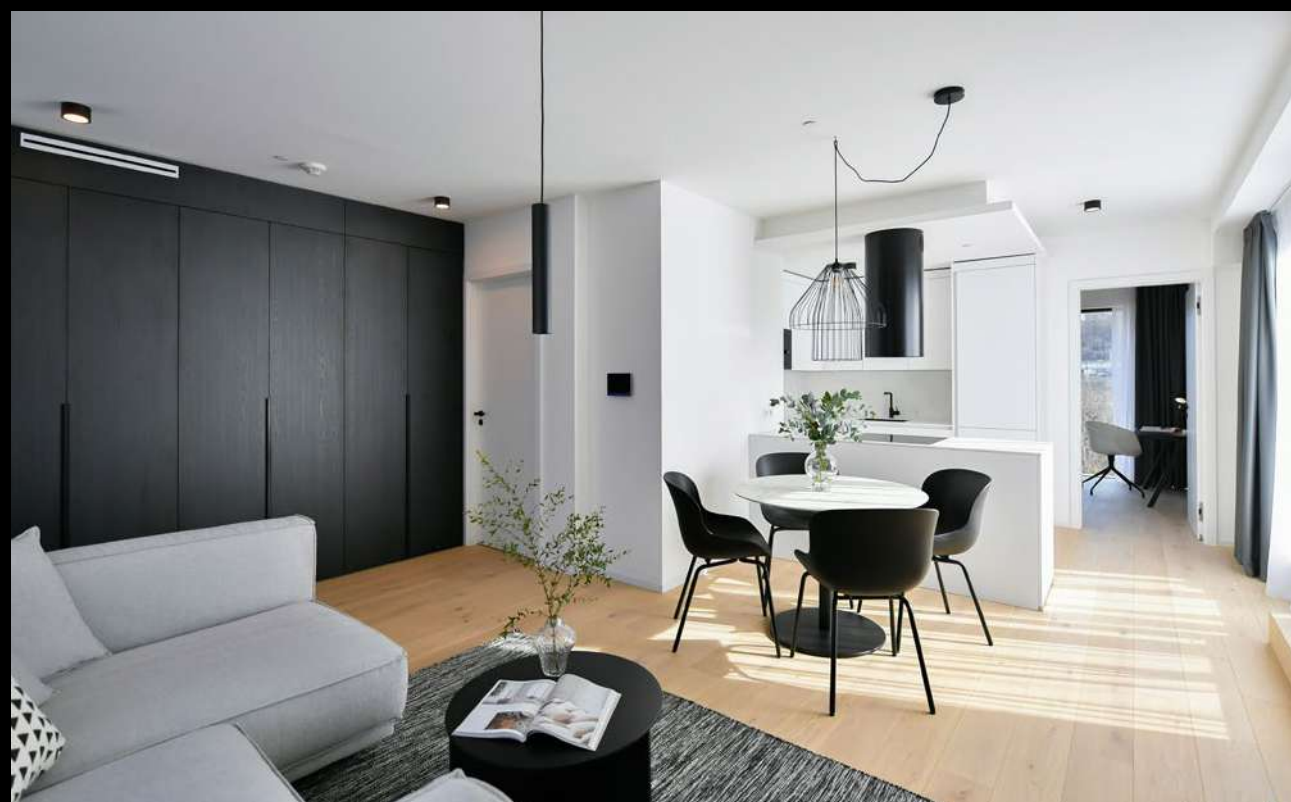
www.lihovar.cz



Fragment, Praha 8, Prague 8



Lihovar, Smíchov, Praha 5, Prague 5



Aktivní projekty

Active projects

Paprsek, Praha 13

Nový rezidenční projekt Paprsek přináší moderní koncept bydlení do pražských Stodůlek a kombinuje 290 sluncem zalitých bytů s podloubím, kde se nachází obchody, restaurace a autentické kavárny. Dispozice bytů v Paprsku se pohybují od 1 + kk až po velkorysé 4 + kk s terasami a balkony orientovanými jižním směrem. Mezi samotnými bytovými domy pak vzniknou rovněž relaxační zelené zóny. Celkovou svěžest areálu pak doplňuje ikonický Centrální park, který se nachází v bezprostřední blízkosti nového areálu. Součástí bytů v projektu Paprsek je inteligentní ovládání domácností. V roce 2023 jsme dokončili hrubou stavbu projektu, který bude dokončen na konci roku 2024.

www.paprsek.trigema.cz

Vinařství Dog in Dock, Veselí nad Moravou

Kolem vinařství Dog in Dock postupně vzniká areál s cílem vytvořit přístav, do kterého se budou vždy rádi vracet nejen milovníci vína. Areál Dog in Dock bude místo, kam se návštěvníci vydají nejen za vínem, ale i za přírodními krásami, za kulturou, koncerty a dobrým jídlem. Stane se ideální destinací pro setkání s přáteli, na prodloužený víkend v Apartmánech nebo rodinnou

oslavu. Na první etapu naváže výstavba samotného vinařství a rekonstrukce historické budovy Oranžerie v přilehlém parku. Koncem roku 2023 jsme dokončili hrubou stavbu Apartmánů, které byly dokončeny v květnu roku 2024. Současně s nimi bude otevřeno také Bistro.

www.dogindock.cz

LIHOVAR II. etapa, Praha 5

Na výstavbu první etapy LIHOVARU naváže výstavba druhé etapy. Ta bude charakteristická samostatným městským blokem, který kombinuje komerční a rezidenční objekty spolu s kvalitním městským prostorem i v zastřešeném vnitrobloku. Budou zde dvě podzemní podlaží s parkováním a technickým zázemím, komerční parter – místy dvoupodlažní, šest nadzemních rezidenčních podlaží. Střecha je pobytová. Zachován bude bývalý komín, který bude sloužit jako vyhlídková věž. V rámci poslední etapy vznikne také komín nový, který bude obytný. Výstavba druhé etapy bude dokončena v roce 2026.

www.lihovar.cz

PAPRSEK, Prague 13

The new Paprsek residential project brings a modern concept of living to Prague's Stodůlky and combines 290 sun-drenched apartments with an arcade, where shops, restaurants and authentic cafés are located. The sizes of the apartments at Paprsek range from studios to generous 3-bed apartments with south-facing terraces and balconies. Relaxing green zones will also be created between the apartment buildings themselves. The overall fresh feel of the site is complemented by the iconic Central Park, which is located in the immediate vicinity of the new site. The apartments in the Paprsek project include smart home controls. In 2023, we completed the rough construction of the project, which completed in late 2024.

www.paprsek.trigema.cz

DOG IN DOCK WINERY

Veselí nad Moravou

The area around the Dog in Dock winery is gradually being developed with the aim of creating a harbour to which wine lovers and others will always be happy to return. The Dog in Dock site will be a place where visitors will come not only for wine, but also for natural beauty, culture, concerts and good food. It will become the perfect destination for a get-together with friends, a long weekend in apartments or a family celebration. The first phase will be followed by the construction of the winery itself and the renovation of the historic Orangery

building in the adjacent park. In late 2023, we completed the rough construction of the Apartments, which will be completed in May 2024. The Bistro will open at the same time.

www.dogindock.cz

LIHOVAR Phase II, Prague 5

The construction of the first phase of LIHOVAR will be followed by the construction of the second phase. This will be characterised by a separate city block, combining commercial and residential buildings together with high quality urban space in a covered courtyard. There will be two underground storeys with parking and technical facilities, a commercial parterre – in some places two storeys high, and six residential storeys above ground. The roof is habitable. The former chimney will be preserved and will serve as a lookout tower. A new chimney will also be built as part of the final phase, which will contain apartments. Construction of the second phase will be completed in 2026.

www.lihovar.cz



LIHOVAR Smíchov, Praha 5; Prague 5



LIHOVAR Smíchov, Praha 5; Prague 5







PAPRSEK Stodůlky, Praha 13, Prague 13



PAPRSEK Stodůlky, Praha 13, Prague 13

Projekty v přípravě

Projects in preparation

Kamýk, Praha 12

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

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

Na malé užité 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 pražském Karlíně, přímo u metra Invalidovna, vyrostе 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

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 bezpočtu sportovních aktivit.

Vinařství Dog in Dock, Veselí nad Moravou

Kolem vinařství Dog in Dock postupně vzniká areál s cílem vytvořit přístav, do kterého se budou vždy rádi vracet nejen milovníci vína. Areál Dog in Dock bude místo, kam se návštěvníci vydají nejen za vínem, ale i za přírodními krásami, za kulturou, koncerty a dobrým jídlem. Stane se ideální destinací pro setkání s přáteli, na prodloužený víkend v Apartmánech nebo rodinnou oslavu. Na první etapu, v rámci které vzniklo apartmánové ubytování a Bistro, naváže výstavba samotného vinařství a rekonstrukce historické budovy Oranžerie v přilehlém parku.

Kamýk, Prague 12

The Kamýk multipurpose building project provides 154 apartments and around 170 parking spaces, as well as commercial premises for a modern supermarket, 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, revitalizing 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

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 a large common area, 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

Approximately rental apartments and around 3,400 square metres of retail space are to be built in the coming years right next to Invalidovna metro station in Karlín, Prague. The project also involves creating new public space and modifying the appearance of the surroundings of the metro lobby itself.

Samoty resort, Železná Ruda

Areál Samoty lies in the middle of the beautiful Šumava (Bohemian Forest) 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 destination, 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 the many sports activities available.

Dog in Dock winery, Veselí nad Moravou

The area around the Dog in Dock winery is gradually being developed with the aim of creating a harbour to which wine lovers and others will always be happy to return. The Dog in Dock site will be a place where visitors will come not only for wine, but also for natural beauty, culture, concerts and good food. It will become the perfect destination for a get-together with friends, a long weekend in apartments or a family celebration. The first phase during which apartment accommodation and a Bistro constructed will be followed by the construction of the winery itself and the renovation of the historic Orangery building in the adjacent park.

TOP TOWER, Praha 13, Prague 13



KamiK, Praha 12, Prague 12



Metro Invalidovna, Praha 8; Prague 8



Metro Invalidovna, Praha 8; Prague 8



Stavebnictví *Building*



Naším posláním je stavět
místa pro společnost.
*It is our mission to build
places for the community.*



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. Rok 2023 byl pro Trigema Building i přes nutnost vypořádat se s dozvuky pandemické situace a válečnou situací na Ukrajině velmi úspěšný – došlo k nárůstu obrátu a hospodářského výsledku. Rozrostly se i řady našich kolegů. Získali jsme prověrku NBÚ na stupeň důvěrné a certifikát NATO, čímž jsme oprávněni realizovat strategické státní zakázky. Přijali jsme také nové standardy BOZP. Trigema Building staví celé portfolio pozemního stavitelství. Zakázky realizuje jak pro ostatní členy skupiny, tak pro celou řadu veřejných a soukromých investorů. V průběhu roku 2023 se jako v předchozích letech soustředila na získávání nových zakázek, stejně jako na realizaci těch získaných z předchozích období. Z nových interních zakázek šlo o projekt nového polyfunkčního areálu Paprsek v pražských Stodůlkách. Pro mateřskou společnost jsme zároveň zahájili výstavbu ubytovacích Apartmánů ve Veselí nad Moravou a Bistra. V rámci stavby Apartmánů jsme pro vyšší kvalitu i rychlost výstavby zvolili prefabrikované koupelny, jejichž vyžití plánujeme také pro výstavu druhé etapy projektu LIHOVAR. Pokračovali jsme ve výstavbě areálu LIHOVAR na pražském Smíchově. Z nových externích zakázek jsme zahájili výstavbu Terminálu I. pražského letiště, mateřské školy Čáslav v režimu design & build a Penny Marketu v Chodově. Dokončili jsme výstavbu SSHR Kostelec a Jičín pro tradičního partnera, dále jsme dokončili na území Prahy dva parkovací domy – v Čelákovících a na ulici Petržilkova v Nových Butovicích. Parkovací dům Petržilkova byl oceněn v soutěži Stavba roku 2023 za architektonické pojetí stavby. Dále jsme pokračovali ve výstavbě kanceláří Laboratory Imaging Systems a spolupráce nadále pokračovala v podpoře stabilního investora TTC.

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. 2023 was a successful year for Trigema Building, despite the need to deal with the aftershocks of the pandemic and the war in Ukraine – there was an increase in turnover and profit. The ranks of our colleagues also grew in number. We obtained clearance at “confidential” level from the Czech National Security Authority, and a NATO certificate, authorizing us to carry out strategic government contracts. We also adopted new occupational health and safety standards. Trigema Building builds structures across the entire civil engineering portfolio. We carry out contracts for other Group members and for a range of public and private investors. During 2023, as in previous years, we focused on gaining new contracts, and also executing those taken on in previous periods. Our new internal contracts included the new multipurpose Paprsek project in Stodůlky, Prague. We also began construction of accommodation apartments in Veselí nad Moravou and the Bistro for our parent company. In building these apartments, we chose prefabricated bathrooms to ensure higher quality and building speed, and this is something we plan to continue during the second phase of the LIHOVAR project. We also continued construction of the LIHOVAR site in Smíchov, Prague. In terms of new external contracts, we began construction of Terminal I Prague Airport, Čáslav preschool in design and build mode, and Penny Market in Chodov. We completed the construction of SSHR Kostelec and Jičín for a traditional partner, and we also completed two multi-storey car parks – in Čelákovice and on Petržilkova street in Nové Butovice. The Petržilkova multi-storey car park received an award in the Building of the Year 2023 competition for the building’s architectural design. We also continued the construction of the Laboratory Imaging Systems offices, with co-operation continuing with the support of TTC as a stable investor.

Nejdůležitější stavební zakázky

Most important construction projects

Paprsek, Praha 13

Nový rezidenční projekt Paprsek přináší moderní koncept bydlení do pražských Stodůlek a kombinuje 290 sluncem zalitých bytů s podloubím, kde se nachází obchody, restaurace a autentické kavárny. Dispozice bytů v Paprsku se pohybují od 1 + kk až po velkorysé 4 + kk s terasami a balkony orientovanými jižním směrem. Mezi samotnými bytovými domy pak vzniknou rovněž relaxační zelené zóny. Celkovou svěžest areálu pak doplňuje ikonický Centrální park, který se nachází v bezprostřední blízkosti nového areálu. Součástí bytů v projektu Paprsek je inteligentní ovládání domácností. V roce 2023 jsme dokončili hrubou stavbu projektu, který bude dokončen na konci roku 2024.

www.paprsek.trigema.cz

První etapa areálu vinařství Dog in Dock, Veselí nad Moravou

Koncem roku 2023 jsme dokončili hrubou stavbu Apartmánů, které byly dokončeny v květnu roku 2024. Současně s nimi bylo otevřeno také Bistro. Na první etapu naváže výstavba samotného vinařství a rekonstrukce historické budovy Oranžérie v přilehlém parku.

www.dogindock.cz

LIHOVAR, Praha 5

LIHOVAR je prvním projektem nové oblasti Smíchov Riverside lemující levý břeh Vltavy. Nová rezidenční čtvrť se už z dálky hlásí ikonickými továrními komíny, pilovou střechou a fasádami z červených cihel. První etapa projektu je v současné době dokončena a zkolaďována. Celý areál tří bloků nabídne byty s dispozicemi od malých 1 + kk až po velkorysé 5 + kk, včetně nadstandardních dispozic či bydlení

v penthousu. LIHOVAR nabízí vlastní bydlení i pronájem, obojí v té nejvyšší kvalitě a standardu. Součástí druhé etapy bude parter a dvě podlaží věnované společenskému životu a gastro zážitkům. Kromě celé řady restaurací a kaváren v jednom z největších pražských foodmarketů nabídne LIHOVAR na 4500 metrech čtverečních i supermarket a další lokální obchody a služby. Neopakovatelné výhledy na celou Prahu přinese komín Erektus s unikátní vyhlídkou na panorama Prahy. Poslední etapa bude charakteristická obytným komínem.

www.lihovar.cz

Terminál I Letiště Václava Havla Praha

Podílíme se na rekonstrukci administrativní budovy ve středu Terminálu 1 a opravě přilehlého střešního pláště na Mezinárodním letišti Václava Havla v Praze. Konstrukčně se jedná o železobetonový monolitický skelet o 2 podzemních a 6 nadzemních podlažích. V principu dochází k odstranění původního vybavení, nenosných částí, rozvodů TZB, a tedy zachování pouze kostry nosného systému. Následně se realizují nové konstrukce včetně střešního pláště a LOP, rozvody TZB a také finální vybavení. Zázemí zde nalezne jednak vedení Letiště Praha a.s. a dále pak například externí nájemci nebo dočasné pracoviště řízení letového provozu pro výjimečné situace. Nelze také opomenout opravu přilehlého střešního pláště na Terminálu 1, kde na ploše cca 9 000 m² dochází k výměně celého souvrství. Termínově je zakázka

koncipována od konce roku 2023 do 2. kvartálu roku 2025.

Parkovací dům Petržálkova

P+R Nové Butovice na místě původního povrchového parkoviště v docházkové vzdálenosti metra B, stanice Nové Butovice, je příkladem zhodnocení brownfieldu v organismu metropole. Nový objekt s kapacitou 380 parkovacích stání nabízí 200 v celoměstském systému P+R a 180 rezidentům. Přes 3,5násobné navýšení kapacity původních parkovacích ploch je celek překvapivě drobná stavba s hravou fasádou z hliníkových lamel. Pocit lehkosti podporují na maximum snížená horizontální čela železobetonových stropních desek, subtilní zaoblené pilíře i obě představená levitující schodiště. Bezpečnostní výplně z nerezových sítí jsou na hranici viditelnosti, rizalit s výtahy je provozně pro snadnou orientaci jasně oddělen. Střecha s extenzivní zelení je vstřícná k výhledům z okolních domů. Překvapením je pak materiálová čistota industriálního interiéru s podlahami poprvé v Praze v barvách nového grafického manuálu hlavního města a s autorsky originálním černobílým zvýrazněním hran pilířů. P+R Nové Butovice je designově výrazné dílo v minimalistickém střihu, vzor spolupráce ve veřejné správě i klíč k vytvoření nové kvality městské části.

Parkovací dům Čelákovice

Zástupcům Čelákovic jsme na podzim 2023 předali dokončený P+R parkovací dům. Ten je umístěn na strategickém místě hned vedle vlakového nádraží pro

lepší dojíždění do Prahy vlakem. Dům je navržen jako ocelový třípodlažní skelet, částečně krytý dřevěnými lamelami. Nový parkovací dům má kapacitu 97 aut, z toho pět míst je pro zdravotně postižené a dvě pro elektromobily. V domě jsou i místa pro jízdní kola. Kromě samotného parkovacího domu došlo k úpravě přednádražního prostoru. Vznikl nový chodník mezi nádražím a parkovacím domem, přibýly stojany na kola nebo stání K+R. Úpravou prošla také autobusová zastávka u nádraží, zastavují u ní všechny tři městské linky. Město dalo obnovit i historický křížek nedaleko nádraží, který stojí v místě původního rozcestí.

Paprsek, Prague 13

The new Paprsek residential project brings a modern concept of living to Prague's Stodůlky and combines 290 sun-drenched apartments with an arcade, where shops, restaurants and authentic cafés are located. The sizes of the apartments at Paprsek range from studios to generous 3-bed apartments with south-facing terraces and balconies. Relaxing green zones will also be created between the apartment buildings themselves. The overall fresh feel of the site is complemented by the iconic Central Park, which is located in the immediate vicinity of the new site. The apartments in the Paprsek project include smart home controls. In 2023, we completed the rough construction of the project, which will be completed in late 2024.

www.paprsek.trigema.cz

First Phase, Dog in Dock winery site, Veselí nad Moravou

In late 2023, we completed the rough construction of the Apartments, which completed in May 2024. The Bistro opened at the same time. Phase 1 will be followed by construction of the winery itself, and renovation of the historic Orangery building in the adjacent park.

www.dogindock.cz

LIHOVAR, Prague 5

LIHOVAR is the first project in the new Smíchov Riverside area, flanking the left bank of the Vltava River. The new residential neighbourhood makes its presence known from afar with its iconic factory chimneys, sawtooth roof and red brick facades. The first phase of the project is currently completed and approved. The entire complex of three blocks will offer apartments with layouts ranging from small studio apartments to generous 4-bedroom apartments, including superior layouts and penthouse apartments. LIHOVAR offers top accommodation and rental opportunities, of the highest quality and standards. The second phase will include a parterre and two floors dedicated to community life and dining experiences. In addition to a range of restaurants and cafes in one of Prague's largest foodmarkets, LIHOVAR will provide a supermarket and other local shops and services across 4,500 square metres. The Erektus chimney with a unique view of the whole Prague panorama will offer unforgettable views of the city. The last stage will feature characteristic apartments within the chimney.

www.lihovar.cz

Terminal I

Václav Havel Airport Prague

We are involved in the renovation of the administrative building in the centre of Terminal 1 and the repair of the adjacent roof cladding at Václav Havel International Airport in Prague. In terms of structure, this comprises a reinforced concrete monolithic frame with two storeys below ground and 6 above ground. The principle is to remove the original equipment, non-load-bearing parts, HVAC distribution systems, and thus preserve only the skeleton of the supporting system. Subsequently, new structures including the roof cladding and LOP, the HVAC distribution and the final equipment are implemented. The premises will be used by the management of Prague Airport a.s. and also, e.g., external tenants and a temporary workplace for air traffic control operations in exceptional circumstances. We will also be repairing the adjacent roof cladding at Terminal 1, where the entire assemblage is being replaced. The contract is planned for the period from the end of 2023 until the second quarter of 2023.

Petržálkova multi-storey car park

P+R Nové Butovice, at the site of an originally single-level car park in walking distance of Metro B station Nové Butovice, is an example of the valorisation of a brownfield site within the city. The new building contains 380 parking spaces, 200 for use within the city-wide P+R system and 180 for use by residents. Despite a 3.5-fold increase in the capacity of the original parking spaces, the building is surprisingly small, with a playful façade of aluminium strips. The sense of lightness is enhanced by the horizontal

faces of the reinforced concrete slabs lowered to the maximum, the subtle rounded pillars and the two pre-set levitating staircases.

The stainless steel mesh inside can just be seen, and the bay with the lifts is operationally clearly separated for easy orientation. The roof with extensive greenery is conducive to views from the surrounding houses. The material purity of the industrial interior is a surprise with floors in the colours of the new graphic manual of the capital city and with original black and white highlighting of the pillar edges for the first time in Prague.

P+R Nové Butovice is a distinctive work of design in a minimalist style, a model of cooperation in public administration and the key to creating a new quality of the city district.

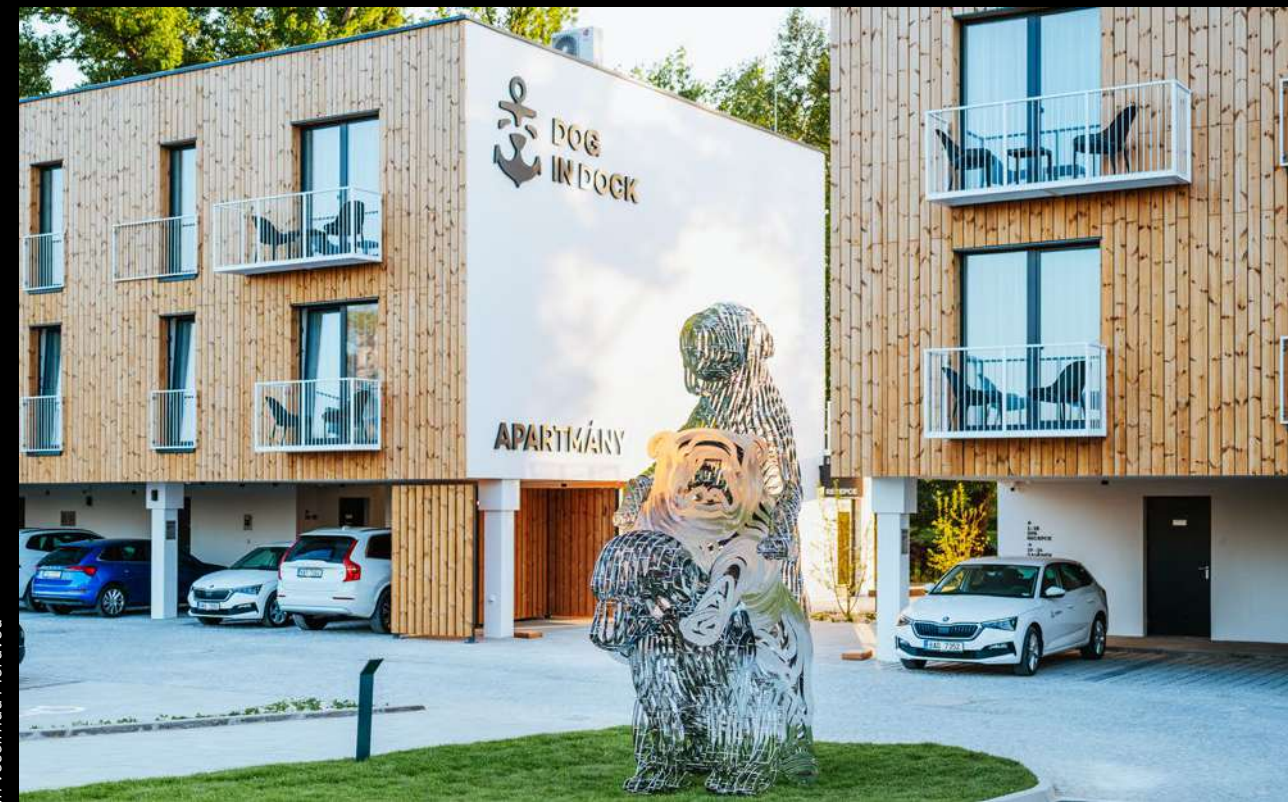
Čelákovice multi-storey car park

In autumn 2023, we handed over the completed P+R multi-storey car park to Čelákovice councillors. It is strategically located next to the train station to ensure better commuting to Prague by train.

Paprske, Praha 13, Prague 13



Areal vinařství Veselí nad Moravou - ubytování, Accommodation apartments
in Veselí nad Moravou



LIHOVÁŘ Smíchov, Praha 5, Prague 5



Terminal I, Letiště Václava Havla Praha,
Terminal I Václav Havel Airport Prague



Parkovací dům Petřilkova, Petřilkova multi-storey car park



SSHR



Parkovací dům Čelákovice, Čelákovice multi-storey car park



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



Volný čas

Leisure

Rozrůstáme se
do Krkonoš i na Moravu.
*Expanding to the Krkonoše
Mountains and to Moravia.*



Volný čas

Leisure

Areál Monínec Sedlec-Prčice

Monínecký areál zahájil zimní sezónu opět jako jeden z první lyžařských areálů v Čechách. Novinkou zimní sezóny bylo využití recyklovaného sněhu, který díky unikátní technologii Snowstorage přečkal letní měsíce do zimní sezóny. Po uplynulé zimní sezóně jsme se rozhodli uskladnit zbylý přírodní a technický sníh na příští zimu. Opakovaná recyklace sněhu je krokem k udržitelnost i úspoře energií. Uskladnit a znovu využít loňský sníh nám na Monínci umožňuje speciální textilie, která se používá proti tání ledovců. Cílem recyklace sněhu je optimalizace provozu, zároveň je to krok směrem k udržitelnosti. Technika skladování sněhu na sjezdovkách, jejímž autorem je Norwegian Snow Consulting, se už několik let úspěšně používá ve Skandinávii, ve Švýcarsku a v italských či rakouských Alpách. Zakrytí umožní uchovat více než polovinu všeho sněhu, a to až 5 sezon za sebou. Díky 100% jistotě sněhu tak navíc může Areál Monínec naplánovat otevření zimní sezóny na přesné datum. Co se týče letní sezóny, ta odstartovala v květnu 2023 a co do tržeb byla srovnatelně úspěšná jako zimní sezóna.

moninec.cz

Resort Rokytnice, Rokytnice nad Jizerou

Portfolio volnočasových aktivit investiční skupiny Trigema se v roce 2023 rozrostlo o krkonošský skiareál Rokytnice nad Jizerou. Od dosavadního majitele TJ Spartak Rokytnice jsme koupili 100% podíl. Trigema tak získala dvě čtyřsedačkové lanové dráhy a 10 lyžařských vleků. V příštích letech budeme investovat do rozvoje lyžařského areálu a celé lokality. Investice by měly vést ke zlepšení kvality lyžování a zvýšení komfortu služeb. Koupě skiareálu Rokytnice

nad Jizerou je příležitostí, která perfektně zapadá do naší vize dále rozvíjet jeden z našich investičních pilířů. Budováním míst pro zážitky a trávení volného času se věnujeme více než 15 let a být součástí jednoho z největších lyžařských center v Krkonoších byla naší obrovskou motivací.

skiareal-rokytnice.cz

Vinařství Dog in Dock, Veselí nad Moravou

Vinařství Dog in Dock se zrodilo z čirého nadšení pro kvalitní víno a chuti sdílet ho s každým, kdo jej ocení. Filozofií vinařství je výroba vína v harmonii s přírodou s použitím těch nejmodernějších technologií, které jsou co nejšetrnější k hroznům. Zároveň vychází z dlouholeté vinařské tradice na Moravě. Kolem vinařství postupně vzniká areál s cílem vytvořit přístav, do kterého se budou vždy rádi vracet nejen milovníci vína. Areál Dog in Dock bude místo, kam se vydáte nejen za vínem, ale i za přírodními krásami, za kulturou, koncerty a dobrým jídlem. Stane se ideální destinací pro setkání s přáteli, na prodloužený víkend v Apartmánech nebo rodinnou oslavu v zrekonstruované historické Oranžerii a přilehlém parku. Ubytování v apartmánech a bistro zakotvené v přístavu otevřou už na jaře příštího roku a další atraktivní místa v areálu budou v dalších letech postupně přibývat.

dogindock.com

Monínec resort Sedlec-Prčice

The resort in Monínec was once again one of the first ski resorts in Bohemia to begin the winter season. New this season was the use of recycled snow, which was kept over the summer months using the unique Snowstorage technology for winter. wFollowing the last winter season, we decided to store the remaining natural and technical snow for the following winter. Recycling snow is a step towards achieving sustainability and energy savings. We were able to store and reuse last year's snow at Monínec by using a special fabric, which is also used to prevent glaciers from melting. The goal of recycling snow is to optimize operations, while also helping to achieve sustainability. The technology for storing snow on the pistes, conceived by Norwegian Snow Consulting, has been used successfully for several years in Scandinavia, Switzerland and in the Italian and Austrian Alps. The cover enables more than half of all the snow to be preserved for us to five seasons in a row. Furthermore, since we can be 100% assured of snow, Monínec Resort can be opened on a specific planned date. In regard to the summer season, this launched in May 2023 and was comparably successful in terms of sales to the winter season.

moninec.cz

Resort Rokytnice, Rokytnice nad Jizerou

The portfolio of leisure activities of the Trigema investment group expanded in 2023 to include the Krkonoše ski resort of Rokytnice nad Jizerou. We bought 100% of the shares from the previous owner TJ Spartak Rokytnice. Trigema has thus acquired two four-seat chairlifts and 10 surface lifts. In the coming

years, we will invest in the development of the ski area and the whole locality. This investment should lead to an improvement in the quality of skiing and an increase in the comfort of services. The purchase of the Rokytnice nad Jizerou ski resort is an opportunity that fits perfectly into our vision to further develop one of our investment cornerstones. We have been building places for adventure and leisure for more than 15 years, and being part of one of the largest ski centres in the Krkonose Mountains was a huge motivation for us

skiareal-rokytnice.cz

Dog in Dock winery, Veselí nad Moravou

The Dog in Dock winery was born out of sheer enthusiasm for quality wine and a desire to share it with everyone who appreciates it. The winery's philosophy is to produce wine in harmony with nature using the latest technologies which are as gentle as possible to the grapes. It is also based on the long tradition of winemaking in Moravia. The area around the Dog in Dock winery is gradually being developed with the aim of creating a harbour to which wine lovers and others will always be happy to return. The Dog in Dock site will be a place where visitors will come not only for wine, but also for natural beauty, culture, concerts and good food. It will become the perfect destination for a get-together with friends, a long weekend in apartments or a family celebration within the renovated historical Orangery and adjacent park. Accommodation in apartments and the bistro anchored at the harbour will open next spring. Further attractive places will be progressively added to the site in the coming years.

dogindock.com



Resort Rokytnice, Rokytnice nad Jizerou



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



Resort Rokytnice Rokytnice nad Jizerou



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



Rizikový kapitál *Venture capital*

Bez dat nelze učinit
správná rozhodnutí.
*You can't make the right
decision without data.*



Rizikový kapitál

Venture capital

Flat Zone

Flat Zone si i v roce 2023 upevnila svou pozici jako inovativní hráč na trhu s daty a analýzami v oblasti rezidenčního developmentu. V průběhu roku jsme pokračovali v geografické expanzi, zlepšili produkt a navázali spolupráci s mnoha novými klienty.

Největším posunem minulého roku bylo spuštění analytické aplikace Flat Zone Studio v plné šíři na slovenském trhu. Díky tomu jsme umožnili celému místnímu rezidenčnímu segmentu nahlédnout do detailních statistik aktuálního trhu s nemovitostmi a jeho historického vývoje od roku 2021. Spustili jsme novou databázi připravovaných rezidenčních projektů v Česku i na Slovensku, díky níž jsou naši klienti schopni lépe předpovídat konkurenci a efektivně hledat akviziční příležitosti. Do stávající aplikace jsme integrovali mnoho nových funkcí, jako jsou detailnější pohledy na data, možnost exportu reportů do PDF nebo automatické přepočítávání dat, což šetří čas při analýze.

Ke konci roku jsme ve vyhledávači novostaveb Flat Zone spustili novou funkci, kterou jsme na trhu představili jako první v České republice. Jedná se o digitalizaci nákupního procesu novostaveb. U všech projektů Trigemy jsme uživatelům umožnili snadné uzavření rezervační smlouvy z pohodlí domova do zhruba 15 minut. Tím se přibližujeme našemu cíli digitalizovat proces koupě nemovitosti.

Dataligence

Společnost Dataligence si dále upevnila pozici ve finančním a bankovním sektoru jako spolehlivý partner pro přesná data o transakcích. Jako jediný soukromý subjekt na českém trhu odebírá od katastru nemovitostí komplexní data, díky nimž je možné informace o nemovitostech očistit o skutečnosti, které transakce značně zkreslují. Prohloubila spolupráci s českými i zahraničními bankami, navázala nové spolupráce s pojišťovnami a nadále zlepšovala produkt Valuátor, prostřednictvím kterého proběhlo za rok 2023 neuvěřitelných 200 000 valuací.

Dalším významným milníkem pro Dataligence bylo spuštění asset management platformy Hypox, díky níž si každý uživatel může zdarma ohodnotit své nemovitosti, zanalyzovat své portfolio a najít nové příležitosti k investici. Jedná se o další část procesu koupě nemovitostí, kterou se nám podařilo digitalizovat a zpřístupnit veřejnosti. Platforma získala velký mediální ohlas a v prvních několika měsících zaznamenala registraci tisíců uživatelů.

Spojením Flat Zone a Dataligence pod jeden holding vznikla nejrobustnější datová platforma v Česku o rezidenčním trhu a možnost urychlené digitalizace nemovitostního trhu. Všichni v týmu pracujeme usilovně na nových inovacích a již se těšíme, až vám je budeme moci ukázat.

Flat Zone

In 2023, Flat Zone consolidated its position as an innovative player in the residential development data and analytics market. Over the course of the year, we continued our geographic expansion, improved our product and partnered with many new clients.

The biggest development last year was the full launch of the Flat Zone Studio analytics app on the Slovak market. This enabled the entire local residential segment to gain insight into detailed statistics on the current real estate market and its historical development from 2021 onwards. We launched a new database of upcoming residential projects in Czechia and Slovakia, through which our clients can better predict the competition and effectively find acquisition opportunities. We integrated many new functions into the existing app, such as more detailed data views, the option of exporting reports in PDF format, and automatic data recalculation, saving analysis time.

Towards the end of the year, we launched a new feature in the Flat Zone new-build search engine, as the first to do so in the Czech Republic. Specifically, this was the digitalization of the purchase process for new-builds. For all Trigema projects, we made it easy for users to conclude a reservation contract from the comfort of their own home in about 15 minutes. This brings us closer to our goal of digitizing the property purchase process

Dataligence

Dataligence has further strengthened its position in the financial and banking sector as a reliable partner for accurate transaction data. As the only private entity on the Czech market, it receives comprehensive data from the Land Registry, which allows it to cleanse real estate information of facts that significantly distort transactions. The company has deepened its cooperation with Czech and foreign banks, established new collaborations with insurance companies and continued to improve its Valuator product, through which an incredible 200,000 valuations were carried out in 2023.

Another major milestone for Dataligence was the launch of the Hypox asset management platform, which allows any user to value their properties for free, analyse their portfolio and find new investment opportunities. This is another part of the property buying process that we have managed to digitise and make accessible to the public. The platform has gained great media coverage and has seen thousands of users register in the first few months.

The merger of Flat Zone and Dataligence under one umbrella has created the most robust data platform in the Czech Republic on the residential market and the opportunity for accelerated digitization of the real estate market. All of us in the team are working hard on new innovations and are looking forward to showing them to you.

ESG

Strategie udržitelnosti
a podpory na míru
našim hodnotám.
*A sustainability and support
strategy tailored to our values.*



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 výzvám 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 Environmental (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 Social (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 Governance (G). Náš přístup k zaměstnancům odráží firemní kultura i společné vize. Naše vnitrofiremní 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 deal with it through a unified and clear ESG strategy.

We have been carrying out specific projects and measures within individual ESG pillars for many years now. Under Point Environmental (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 at locations with excellent transport access and civic amenities. We also view the use of brownfield sites as making great sense.

Under Point Social (S) , too, as an investment group we feel the responsibility that we bear, and like to help where help is needed. We support non-profit organizations and communities in the places where we work. We also adhere to the principles of fairness and sustainability in Point Governance (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 to ensure they are satisfied. We educate our colleagues, support them in the development of their expertise, and strive 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 environmentálně šetrný způsob života našich zaměstnanců i zákazníků. V roce 2023 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, renovating, running a sports centre or growing grapes. Together with our employees, we share a single goal: specifically a high 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 we 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 we 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 amongst our employees and customers. We focused even more on the principles of sustainability and environmental friendliness in our business in 2023 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 those of others in terms of their exceptional architecture, which we combine with art and in doing so enrich the public space, the smart technologies that we use both in the construction process itself and within the homes themselves, and the sustainability and positive impact of all our buildings on the environment. We have been striving to achieve sustainability and environmental quality in our business for many years now, starting by building homes within Energy Group B (energy-saving buildings) back in 2012, and moving this standard forward with each passing project. Improving the energy performance of buildings is one of our main priorities, with our eye on achieving 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.

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 our regular support for Centrum Paraple, Czech Photo, the Toulava region, Dejvice Theatre, Jatek78 and the Czech University of Life Sciences' volleyball team.

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

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

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, jenž v celém prostoru panuje.

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.

dejvickedivadlo.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

Naši 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 vracet i za desítky let. Zříceniny a tvrze na kopcích a skalách nad řekou, nejkrásnější jihočeské vesnice ve stylu rozmařilého selského baroka, okouzlující města Tábor a Bechyně či široké spektrum dalších příležitostí pro trávení volného času jsou tím, co může Toulava svým návštěvníkům nabídnout.

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.

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 a broad range of photography, hold exhibitions nationally and internationally, and demonstrate the power of photography. It also aims to help bring various groups of people together through understandable visual communication, and 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

Art

Czech Press Photo

Since 2017, we've been supporting the Czech Press Photo charity, which runs a prestigious photography contest each year. The Czech Press Photo showcases contemporary photojournalism and is a platform for publicizing 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

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 Jatka78 since 2017 and we enjoy the unconventional concept and the 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.

jatka.cz

Dejvice Theatre

We see theatre as one of the most important of arts, a way of imitating the world. That's why we've been supporting Prague's Dejvice Theatre since 2014. Since it was founded, this theatre has built up a reputation as one of the most sought-out and most-visited of Czech theatres, with a distinct viewpoint and renowned actors.

dejvickedivadlo.cz

Life

Centrum Paraple

Every year, the Czech Republic sees almost 200 new wheelchair users. 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.

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 perhaps in decades to come. Ruined castles and forts on the tops of hills, and rocks overlooking rivers, the most beautiful South Bohemian village in rural Baroque style, the enchanting towns of Tábor and Bechyně and a wide range of other opportunities for spending your leisure time are what Toulava can offer its visitors.

toulava.cz



Architecture

Residential development means much more to us than just constructing buildings, selling them and making money. We aim to build structures that we and the entire community can be proud of. We strive to create buildings that have a positive impact on the lives of local residents.

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](#)

Pomoc tam, kde je potřeba

Člověk v tísni

Sounáležitost a solidarita jsou hodnotami, které uctíváme. Bolest a neštěstí jiných se nás hluboce dotýkají, 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](#)

Zaměstnanecké sbírky

Kolegialita a sounáležitost

Každoročně dáváme všem našim kolegům dárek k narozeninám a s ním i možnost se tohoto dárku vzdát a jeho hodnotu věnovat na dobročinné účely. Každoročně naši zaměstnanci s hrdotí 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.

Sport

ČZU Prague Volley Team

We are 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.

[vk-lvipraha.cz](#)

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 caused by a natural disaster or by the human hand. That's why we've been making donations through People in Need collections for almost ten years during natural and other disasters, such as the earthquakes in Haiti and Japan, the tornado in South Moravia, and the war in Ukraine in 2022.

[clovekvtsni.cz](#)

Employee donations

Collegiality and belonging

Every year, we give all our colleagues a gift for their birthday, and they have the opportunity to give this up and instead donate its value to charity. Every year, our employees proudly contribute tens of thousands of crowns to specific people or non-profit organizations which need help. These donations have been given, for example, to the organizations Cesta domů, the Rudná retirement home, the Invisible Exhibition to help the blind. In 2022, we also celebrated Trigema's birthday by donating to Elpida, an organization dedicated to helping the elderly. 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.



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 2023 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, přípravaře 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 2023 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 dodatekové 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 the 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 we 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 implemented the Seduo training platform at the company in 2023, which our employees were able to use to enrol on all courses available without restriction. Courses in Seduo were very successful at the company – 81 % of students involved themselves in education, taking 1,146 courses, studying for 803 hours and at a cost of 1.2 million CZK. Each student attended an average of 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 and what are known as White Papers, and so on.

We held two teambuilding events which focused on development of team co-operation and communication. During the year, for example, training was provided in MS Project for chief site managers, preparation workers, and project managers (a group of about 40 employees), regular internal training was provided in Excel, SAP, Outlook, etc., individual training was provided in a range of public courses according to the specific needs of the employee (soft skills, professional training, conferences), while excursions also took place to suppliers of building materials and technologies.

Language learning is also important. As with our 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 to do so. In addition to the general benefits, which in 2023 included the Multisport card, language course options, use of the Edenred payment card both as meal vouchers and shopping, the option of taking up to two sick days per year, employee gifts, flexible working hours, discounted wines from our in-house online store, cheaper bank products and insurance, plus discounted calls for employees and family members, our employees were also able to draw on loyalty benefits. Last year, these included, for example, the option of making use of a supplemental pension scheme, a week's extra leave for full-time employees on an open contract, plus gifts for important birthdays and work anniversaries.

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

Dračí lodě, Botel Racek, Praha-Podolí; Dragon boats, Botel Racek Praha-Podolí



**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**



Běh pro Paraple, Malesický park: Run for Paraple, Malesický park



Vánoční večírek I.: Christmas party I.



Běh pro Paraple, Malesický park: Run for Paraple, Malesický park



Vánoční večírek I.: Christmas party I.



Tisková konference k analýze realitního trhu za 2Q 2023.
Press conference on real estate market analysis for 2Q 2023



Vyhlašování soutěže Best of Realty 2023.
Announcement of the Best of Realty 2023 competition



Setkání ARTN ve Fragmentu, ARTN meeting in Fragment



Vyhlašování soutěže CEEQA ve Varšavě.
Announcement of the CEEQA competition in Warsaw



Úspěchy a ocenění

Successes and awards

Stavba roku 2023

V rámci soutěže Stavba roku 2023 získal projekt Fragment cenu za architektonické pojetí a realizaci stavby s využitím BIM modelu. Mimo úspěšné tažení nové ikony Karlína máme ale i další oceněnou stavbu. Parkovací dům P+R v našich domovských Nových Butovicích získal mezi 38 nominovanými stavbami z celé republiky ocenění za architektonické pojetí. P+R domy jsou primárně praktickým řešením nedostatku parkovacích kapacit, ale mohou být i architektonicky působivé. Což je i případ PD Petržilkova s fasádou z hliníkových lamel.

Best of Realty

Prestížní soutěž Best of Realty – Nejlepší z realit ocenila v roce 2023 unikátní nájemní dům Fragment, a to hned ve dvou kategoriích. Fragment se stal vítězným větším rezidenčním projektem i environmentální stavbou roku. Projekt Fragment Karlín získal vítězné ocenění v kategorii Větších rezidenčních projektů za výjimečnou architekturu, kvalitní zpracování, promyšlené detaily a inteligentní technologie řízení celého domu i jednotlivých bytových jednotek. Porota také ocenila, že bytový dům osazený zajímavými uměleckými díly obohatil mapu pražských architektonických počínů přitahujících pozornost nejen domácích, ale i zahraničních návštěvníků metropole.

Fragment se stal také environmentálním projektem roku. Porota ocenila, že je příkladnou ukázkou využití inovativních řešení a komplexního přístupu k realizaci udržitelné rezidenční budovy. Budova plnohodnotně využívá provozní BIM model.

CEEQA

Fragment získal nejvyšší ocenění a stal se rezidenční stavbou roku CEEQA, která jsou považována za jedno z nejprestižnějších ocenění v oblasti nemovitostí ve střední a východní Evropě (CEE). Výjimečné projekty, společnosti a profesionálové v oboru nemovitostí v této regionální oblasti byli vyhlášeni na galavečeru CEEQA 2024 ve Varšavě.

CIJ Awards

Fragment získal také další ocenění – v soutěži CIJ Awards získal hned 2 ocenění – stal se Best Residential Development with more than 60 apartments a Best Architectural Development of the Year.

Realitní projekt roku 2023

Nový rezidenční projekt PAPRSEK Stodůlky získal hned dvě ocenění v soutěži Realitní projekt roku 2023, a to v kategorii Cena veřejnosti na Praze 5 i cenu Absolutního vítěze v této kategorii.

Building of the Year 2023

The Fragment project was awarded the prize for architectural concept and building implementation using BIM in the Stavba roku (Building of the Year) 2023 competition. As well as the success of Karlín’s new icon, we have another winning building. The P+R multi-storey car park in our own Nové Butovice district was amongst the 38 nominated buildings from across the country awarded for architectural concept. P+R multi-storey car parks are primarily a practical solution to a lacking of parking capacity, but they can also be impressive from an architectural standpoint. This is the case for the Petržilkova building with its aluminium slat façade.

Best of Realty

In 2023, the prestigious Best of Realty competition awarded the unique Fragment rental building in two categories. Fragment was the winner of the Larger Residential Project and Environmental Building of the Year categories. The Fragment Karlín project won the award in the Larger Residential Project category for its exceptional architecture, quality workmanship, thoughtful details and intelligent management technology for the entire building and individual units. The jury also appreciated the fact that the apartment building, equipped with interesting works of art, has enriched the map of Prague’s architectural achievements, attracting the attention of both domestic

and foreign visitors to the city. Fragment also won Environmental Project of the Year. The jury appreciated it as an exemplary example of how to utilize innovative solutions and having a comprehensive approach to the implementation of a sustainable residential building. The building makes full use of an operational BIM model.

CIJ Awards

Fragment also won other awards – in the CIJ Awards it received two prizes – winning Best Residential Development with more than 60 apartments and Best Architectural Development of the Year.

CEEQA

Fragment won the highest award and became the CEEQA Residential Building of the Year, considered one of the most prestigious real estate awards in Central and Eastern Europe (CEE). Outstanding projects, companies and real estate professionals in the regional area were announced at the CEEQA 2024 gala in Warsaw. Real Estate Project of the Year 2023

Real Estate Project of the Year 2023

The new PAPRSEK Stodůlky residential project won two awards in the Realitní projekt roku (Real Estate Project of the Year) 2023 competition, specifically winning the Public Award in Prague 5 and the Absolute Winner in that category.

Vedení skupiny

Group Management



Marcel Soural

Marcel Soural (*1965), předseda představenstva skupiny Trigema a.s. 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 and a leading figure in Czech developer field. He studied at the Faculty of Civil Engineering at the Czech Technical University in Prague, and after briefly working for construction companies in Germany and the Czech Republic, he co-founded the Trigema construction company with two partners in 1994. Over the years, the company expanded, becoming a major developer group with its own construction company and building administration and facility management company. Marcel Soural is currently the sole shareholder and Chairman of the Board of Trigema and the statutory body of all project companies. He is also a member of the Paraple Centrum's Supervisory Board, the administrative board of the Association for the Development of the Real Estate Market, and a member of the Czech Chamber of Authorised Engineers, Technicians active in construction.*



Karel Branda (*1964), místopředseda představenstva, jednatel Trigema Development s.r.o. 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 director of Trigema Development s.r.o.. 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. Prior to that, he worked for Klima Praha, Stapo Praha, Prefa Trmice – Eurocast and Vodohospodářské stavby Ústí nad Labem. From 2007 until mid-2021, he was Chairman of the Board of subsidiary, Trigema Building, and from 2014 to 2019 he was also Statutory Director of Trigema Building. In mid-2021, he transferred to the parent company, where he holds the role of Operations Director, and he also heads Project Implementation at subsidiary, Trigema Development.*



Jakub Korf

*Jakub Korf (*1986), člen představenstva skupiny Trigema a finanční ředitel společnosti Trigema. Vystudoval Fakultu informatiky a managementu na Univerzitě Hradec Králové. Ve skupině Trigema působí od roku 2022, kdy nastoupil na pozici finančního ředitele celé skupiny a stal se členem představenstva. Má za sebou dlouholeté zkušenosti v oblasti financí, poradenství a real estate – například v poradenské společnosti PricewaterhouseCoopers nebo na různých manažerských pozicích v CPI Property Group. Je členem Mezinárodní asociace certifikovaných účetních (ACCA). V Trigemě je zodpovědný za komplexní finanční řízení skupiny, externí financování a vztahy s investory.*

*Jakub Korf (*1986), Member of the Board of Directors of the Trigema Group, and Trigema Financial Director. He studied at the University of Hradec Králové's Faculty of Informatics and Management. He has worked at Trigema since 2022, when he became Financial Director for the entire group and joined the Board. He has many years of experience in finance, consultancy and real estate – such as having worked for consultants PricewaterhouseCoopers and at various management positions at CPI Property Group. He is a member of the Association of Chartered Certified Accountants (ACCA). He is responsible for the complete financial management of the group, external financing and relations with investors.*



Radim Šponar

Radim Šponar (*1978), člen představenstva, výkonný ředitel Trigema Building a.s. 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 and Executive Director of 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. He had previously 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. Within the company, he bears full responsibility for strategic management and development of the building division and the largest subsidiary, Trigema Building.*



Rudolf Kraina

Rudolf Kraina (*1982), člen představenstva skupiny Trigema, výkonný ředitel společnosti Trigema Rental. Vystudoval Fakultu stavebního inženýrství na Vysoké škole báňské v Ostravě. Ve skupině Trigema působí od roku 2021, kdy nastoupil jako jednatel společnosti Trigema Facility. Má za sebou dlouholeté zkušenosti u předních developerských společností – působil jako Head of Facility Management ve společnosti CPI Property Group nebo jako Managing Director ve společnosti Skanska Facility. V Trigemě je zodpovědný za pronájem a provoz všech nemovitostí skupiny.

*Rudolf Kraina (*1982), Member of the Board of Trigema Group, Executive Director of Trigema Rental. He studied at the Faculty of Civil Engineering at the Mining University in Ostrava. He has worked at Trigema since 2021, when he became Director at Trigema Facility. He has many years of experience in leading development companies – he was Head of Facility Management at CPI Property Group and Managing Director at Skanska Facility. At Trigema, he is responsible for the leasing and operation of all the Group's properties.*



Michal Netolický

*Michal Netolický (*1981), člen představenstva, ředitel datové analýzy a BI Trigema a.s. 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 byl v roce 2023 zodpovědný za brand management, marketing a prodej developerských projektů. Dále pak zodpovídal za marketingové aktivity dalších dceřiných společností, které působí v oblastech stavebnictví, facility managementu, cestovního ruchu a dalších. Ke konci roku 2023 se stal ředitel datové analýzy a Business Intelligence.*

*Michal Netolický (*1981), Member of the Board and Director of Data Analysis and BI at Trigema a.s.. He studied at the Faculty of Management at the University of Economics in Prague. He has worked at Trigema since 2010, where he joined following three years of experience in sales and marketing for a small business. He is also responsible for marketing activities within other subsidiaries in the fields of construction, facility management, travel and tourism, and others. He became Director of Data Analysis and Business Intelligence in late 2023.*

Výkonný management skupiny v roce 2023

Group Executive Management in 2023



Ing. Marcel Soural
předseda představenstva skupiny
Trigema a.s.



Ing. Karel Branda
místopředseda představenstva
jednatel Trigema Development s.r.o.



Ing. Radim Šponar
člen představenstva
výkonný ředitel Trigema Building a.s.



Ing. Rudolf Kraina
člen představenstva
výkonný ředitel Trigema Facility s.r.o.



Josef Moravec
místopředseda představenstva Trigema Building a.s.
ředitel přípravy staveb Trigema Building a.s.



Ing. Jan Krampla
vedoucí interního auditu
Trigema a.s.



Mgr. Daniela Čadková
vedoucí HR oddělení
Trigema a.s.



Ing. Jana Žežulková
vedoucí interiérové skupiny
Trigema Development s.r.o.



Ing. Jakub Korf
člen představenstva
finanční ředitel Trigema a.s.



Ing. Michal Netolický
člen představenstva
ředitel datové analýzy a BI Trigema a.s.



Vít Soural MSc.
jednatel FLAT ZONE s.r.o.
jednatel Dataligence s.r.o.



Ing. Milan Roček
jednatel Dataligence s.r.o.



Ing. Luděk Kadlíček
člen představenstva Trigema Building a.s.
výrobní ředitel Trigema Building a.s.



Erik Březina
ředitel realizace developerských
projektů Trigema Development s.r.o.



Ing. Daniel Jedlička
ředitel přípravy developerských
projektů Trigema Development s.r.o.



Lenka Vašutová
Head of Asset Management
Trigema Facility s.r.o.



Ing. Veronika Souralová
statutární ředitelka
Czech Photo o.p.s.



Ing. Michal Tota
člen dozorčí rady
ředitel IT Trigema a.s.



Ing. Tomáš Záhora
jednatel Black n' Arch s.r.o.



Mgr. Petra Holubová
ředitelka marketingu
Trigema a.s.



Ing. René Roštejnský
předseda představenstva
Resortu Rokytnice



Filip Braun
provozní ředitel Resortu Rokytnice



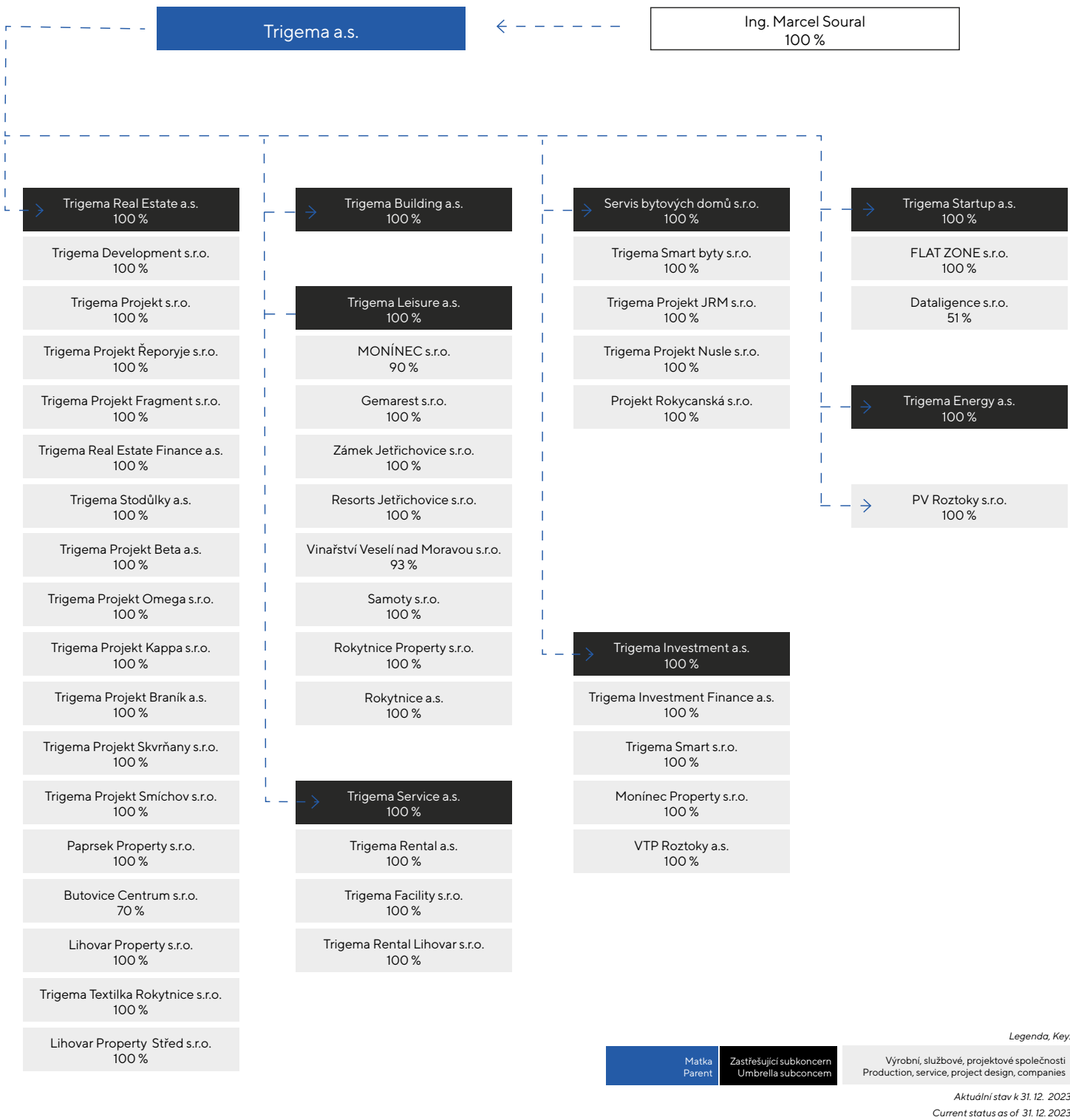
Jaroslav Krejčí ml.
výkonný ředitel
Moninec s.r.o.



Tomáš Zbořil
jednatel a enolog vinařství Dog in Dock



Ing. Lucía Macková
jednatelka vinařství Dog in Dock



Významné následné události

Significant subsequent events

Dne 28. června 2024 došlo k navýšení základního kapitálu společnosti Trigema a.s. o 200 000 tis. Kč na hodnotu 800 000 tis. Kč.

První etapa projektu LIHOVAR získala na začátku roku 2024 kolaudační souhlas sekcí 1-5. Celý areál tří bloků nabídne byty s dispozicemi od malých 1 + kk až po velkorysé 5 + kk, včetně nadstandardních dispozic či bydlení v penthousu.

Apartmánové ubytování a Bistro ve Veselí nad Moravou získaly na jaře 2024 kolaudační souhlas. První květnový týden tak byla otevřena první etapa areálu vinařství Dog in Dock. Součástí areálu je unikátní socha Davida Černého odkazující na název vinařství.

Navýšení emise dluhopisů TRIGEMA REF 8,75/28 o 200 mil. Kč z lednu 2024.

V lednu 2024 byly ve Skupině založeny společnosti Trigema Club s.r.o. a Trigema Textilka Rokytnice s.r.o., v únoru 2024 společnost Trigema Rental Lihovar s.r.o., v březnu 2024 byl založen Nadační fond Trigema a společnost Lihovar Property Střed s.r.o. a v červnu 2024 společnost Vinařství Property s.r.o.

On 28 June 2024, the share capital of Trigema a.s. was increased by 200,000 thousand CZK to the value of 800 000 thousand CZK.

Phase 1 of the LIHOVAR project received final occupancy approval for sections 1-5 in early 2024. The whole site of three blocks offers apartments sized from small studio apartments to generous 4-bedroom apartments, including premium layouts and penthouse homes.

The apartment accommodation and Bistro in Veselí nad Moravou received final occupancy approval in spring 2024. The first week of May thus saw the opening of Phase 1 of the Dog in Dock winery site. The site incorporates a unique David Černý statue referring to the winery's name.

The issue of TRIGEMA REF 8,75/28 bonds was increased by CZK 200 million in January 2024.

Trigema Club s.r.o. and Trigema Textilka Rokytnice s.r.o. were established in the Group in January 2024, Trigema Rental Lihovar s.r.o. was established in February 2024, Trigema Endowment Fund and Lihovar Property Střed s.r.o. were established in March 2024 and Vinařství Property s.r.o. was established in June 2024.

Kontakty

Contacts

Mateřská společnost Trigema a.s. sdružuje jednotlivé sesterské společnosti, které sídlí na této adrese:
The parent company Trigema a.s. associates different 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:
These comprise the following companies:

Trigema Development s.r.o.	Projekt Rokycanská s.r.o.	Trigema Facility s.r.o.
Trigema Smart s.r.o.	Trigema Projekt Braník a.s.	Trigema StartUp a.s.
Trigema Projekt Nusle s.r.o.	Trigema Real Estate Finance a.s.	FLAT ZONE s.r.o.
Trigema Projekt Smíchov s.r.o.	Trigema Building a.s.	Trigema Investment a.s.
Trigema Rental a.s.	Servis bytových domů s.r.o.	Trigema Projekt Beta a.s.
Trigema Rental Lihovar s.r.o.	Trigema Smart byty s.r.o.	Lihovar Property Střed s.r.o.
Trigema Real Estate a.s.	Gemarest s.r.o.	VTP Roztoky a.s.
Trigema Projekt Kappa s.r.o.	Monínec Property s.r.o.	PV Roztoky s.r.o.
Trigem Club s.r.o.	Trigema Projekt Fragment s.r.o.	Lihovar Property s.r.o.
Trigema Projekt s.r.o.	Trigema Projekt Řeporyje s.r.o.	Dataligence s.r.o.
Trigema Projekt JRM s.r.o.	Zámek Jetřichovice s.r.o.	Butovice centrum s.r.o.
Trigema Leisure a.s.	Resorts Jetřechovice s.r.o.	Nadační fond Trigema
Trigema Stodůlky a.s.	Samoty s.r.o.	Vinařství Property s.r.o.
Trigema Projekt Omega s.r.o.	Trigema Service a.s.	
Trigem Textilka Rokytnice s.r.o.	Trigema Projekt Skvrňany s.r.o.	
Trigema Energy a.s.	Rokytnice Property s.r.o.	
Trigema Investment Finance a.s.	Paprsek Property 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

- Monínec s.r.o., Monínec 7, 257 91 Sedlec–Prčice, tel.: +420 317 721 417, e-mail: info@moninec.cz, www.moninec.cz
- Vinařství Veselí nad Moravou s.r.o., Sokolovská 671, 698 01 Veselí nad Moravou, e-mail: info@dockindock.com, www.dogindock.com
- Rokytnice a.s., Horní Rokytnice 702, 512 45 Rokytnice nad Jizerou, tel.: +420 733 733 053, e-mail: info@skiroky.cz, www.skiareal-rokytnice.cz

Spolupracujeme:
We co-operate with:

- Black n’ Arch, s.r.o., Na Zlatě 2835/3, Stodůlky, 158 00 Praha 5, e-mail: info@blacknarch.cz, www.blacknarch.cz
- CZECH PHOTO o.p.s., Seydlerova 2835/4, Stodůlky, 158 00 Praha 5, e-mail: cp@czechphoto, www.czechphoto.org
- Czech Photo Centre s.r.o., Seydlerova 2835/4, Stodůlky, 158 00 Praha 5, e-mail: cp@czechphoto, www.czechphoto.org

Účetní závěrka

a zpráva auditora

Zpráva o vztazích

Financial Statements

and Auditor’s Report

on Relations

Konsolidovaná účetní závěrka k 31. prosinci 2023
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 2023 comprise an integral part of this Annual Report, and will be provided on request.

It concerns the following documents:

- *non-consolidated financial statements,*
- *consolidated financial statements,*
- *report on relations between connected parties.*



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 2023, konsolidovaného výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosincem 2023 a přílohy v konsolidované účetní závěrce, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. 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 2023 a konsolidovaných nákladů a výnosů a konsolidovaného výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. prosincem 2023 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 nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních



informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé 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 obdržených ostatních informacích 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 vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé 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 metod, 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 Skupina ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah konsolidované účetní závěrky, včetně přílohy, 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 Dolák je statutárním auditorem odpovědným za audit konsolidované účetní závěrky společnosti Trigema a.s. k 31. prosinci 2023, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze dne 1. července 2024

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

Ing. Pavel Dolák
Director
Evidenční číslo 2293



Výroční zpráva Annual report 2023

Trigema a.s.

Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 – Stodůlky

trigema.cz

trigema

Trigema a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2023 (v tis. Kč)

Trigema a.s.

PŘÍLOHA

v konsolidované účetní závěrce
za rok končící 31. prosince 2023

Název společnosti:	Trigema a.s.
Sídlo:	Praha 5 - Stodůlky, Bucharova 2641/14, PSČ 158 00
Právní forma:	Akciová společnost
IČO:	614 66 123

A. Obecné údaje a konsolidační pravidla

1. Údaje o konsolidující společnosti

Založení a charakteristika společnosti

Trigema a.s. („společnost“) je česká právnická osoba, akciová společnost, která byla založena 27. května 1994. Společnost je zapsána do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 12794.

Rozhodujícím předmětem podnikání konsolidující společnosti jsou následující činnosti:

- Činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence
- Činnosti zajišťování organizačních, ekonomických, účetních a právních služeb pro členy skupiny
- Správa majetku a jeho pronajímání členům skupiny i externím nájemcům

Další předměty podnikání konsolidující společnosti jsou následující činnosti:

- Projektová činnost ve výstavbě
- Provádění staveb, jejich změn a odstraňování
- Silniční motorová doprava – nákladní vnitrostátní provozovaná vozidly o největší povolené hmotnosti nad 3,5 tuny
- Hostinská činnost
- Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

1.1. Vlastníci konsolidující společnosti

Jediným akcionářem společnosti k 31. prosinci 2023 je Ing. Marcel Soural.

Sídlo společnosti:

Bucharova 2641/14

158 00 Praha 5 – Stodůlky

Česká republika

Identifikační číslo:

614 66 123

1.2. Organizační struktura konsolidující společnosti

Společnost je rozdělena do následujících oddělení:

- Oddělení vnitřního auditu
- IT oddělení
- Marketingové oddělení
- Účetní oddělení
- Controllingové oddělení
- Personální oddělení

1.3. Orgány konsolidující společnosti k 31. prosinci 2023

Členové představenstva

Ing. Marcel Soural (předseda)

Ing. Karel Branda (místopředseda)

Ing. Radim Šponar

Michal Netolický

Ing. Jakub Korf

Ing. Rudolf Kraina

Členové dozorčí rady

Jitka Weisssová (předseda)

Ing. Michal Tota

Za společnost jedná předseda představenstva samostatně nebo místopředseda představenstva společně s dalším členem představenstva.

Změny v obchodním rejstříku

V roce 2023 byly do obchodního rejstříku (dále jen „OR“) zapsány níže uvedené změny:

K 1. dubnu 2023 byl do funkce člena představenstva zapsán Ing. Jakub Korf. Tato změna byla do OR zapsána dne 1. dubna 2023. K 4. srpnu 2023 byl z funkce odvolán Ing. Michal Tota. Tato změna byla v OR vymazána dne 21. srpna 2023. K 4. srpnu 2023 byl do funkce člena představenstva zapsán Ing. Rudolf Kraina. Tato změna byla do OR zapsaná 21. srpna 2023. K 4. srpnu 2023 byla Jitka Weisssová jmenována předsedou dozorčí rady. K 4. srpnu 2023 byl Ing. Michal Tota jmenován členem dozorčí rady. Tyto změny byly zapsány do OR dne 21. srpna 2023.

2. Činnost společností skupiny

Rozhodujícím předmětem činnosti skupiny je:

- Development
- Projektová činnost ve výstavbě
- Provádění staveb – zateplení, rekonstrukce, výstavba průmyslových, administrativních a bytových objektů
- Správa nemovitostí

- Facility management
- Provozování hotelu a kongresového centra
- Provozování sportovních středisek
- Provozování vědeckotechnických parků
- Realitní činnost
- Pronájem nemovitostí

3. Konsolidační pravidla, systém konsolidace

Konsolidovaná účetní závěrka skupiny společností Trigema a.s. (dále „skupina“) za rok 2023 je sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o účetnictví („Vyhláška MF“) a Českými účetními standardy.

Rozsah konsolidace

Skupina konsolidovaných společností („konsolidační celek“ nebo „skupina“) je tvořena konsolidující společností Trigema a.s. a společnostmi konsolidovanými. Definice těchto společností je uvedena níže.

Poprvé byla konsolidovaná účetní závěrka za uvedený konsolidační celek sestavena za účetní období roku 2007.

Společnosti konsolidované

Konsolidovanou společností se pro účely konsolidace rozumí ovládaná a řízená společnost, v níž ovládající a řídící společnost vykonává rozhodující vliv prostřednictvím přímého nebo nepřímého uplatňování více než 50 % hlasovacích práv ovládané a řízené společnosti nebo prokazatelného ovládnutí operativních a strategických politik, a přitom konsolidující společnost je současně v dané společnosti akcionářem nebo společníkem.

Tyto společnosti jsou konsolidovány metodou plné konsolidace.

V konsolidované účetní závěrce jsou zahrnuty vedle konsolidující společnosti pouze ovládané a řízené společnosti, jelikož konsolidující společnost neuplatňuje podstatný vliv nad jinou společností, ani nevlastní jinou finanční investici.

Systém konsolidace

Konsolidovaná účetní závěrka je sestavena konsolidující společností systémem přímé konsolidace z údajů vycházejících z účetních závěrek konsolidující účetní jednotky a konsolidovaných účetních jednotek.

Účetní závěrky všech společností zahrnutých do konsolidace byly sestaveny k 31. prosinci 2023, kromě společnosti Rokytnice a.s., jejíž hospodářský rok skončil 30. září 2023.

Vylučované stavy všech společností zahrnutých do konsolidačního celku jsou za období od 1. ledna 2023 až 31. prosince 2023 s výjimkou společností založených nebo pořízených v roce 2023, tyto jsou za období od data založení/pořízení do 31. prosince 2023.

Metody konsolidace

Plná metoda konsolidace je použita při zahrnutí konsolidované účetní jednotky do konsolidované účetní závěrky.

Přepočet účetních závěrek v cizích měnách

K 31. prosinci 2023 ani k 31. prosinci 2022 není součástí konsolidačního celku žádná společnost s účetní závěrkou sestavenou v cizí měně.

Rozhodnutí k postupu konsolidace

- a) Při sestavení konsolidované rozvahy a konsolidovaného výkazu zisku a ztráty se vylučují vzájemné operace vztahující se k prodejm zásob a dlouhodobého majetku v rámci skupiny, pokud se jedná o významné částky.
- b) Konsolidační rozdíl vzniklý z důvodu odloženého daňového závazku nezohledněného v kupní ceně se odpisuje v souladu s odúčtováním této odložené daně. Společnost se domnívá, že tato metoda vede k věrnějšímu a poctivějšímu obrazu předmětu účetnictví a z tohoto důvodu se společnost odchyluje od metody stanovené Českými účetními standardy.

Ostatní konsolidační rozdíl vzniklý při nové akvizici je odpisován lineárně dle individuálně stanovené doby odepisování, maximálně 20 let.

Konsolidační rozdíl se zúčtovává do položky zúčtování aktivního konsolidačního rozdílu nebo zúčtování záporného konsolidačního rozdílu na vrub nákladů, resp. ve prospěch výnosů z běžné činnosti. Konsolidační rozdíly byly zjištěny jako rozdíl mezi pořizovací cenou podílových cenných papírů a vkladů konsolidované společnosti a jejich oceněním podle podílové účasti ovládající společnosti na výši vlastního kapitálu vyjádřeného reálnou hodnotou ke dni akvizice nebo ke dni dalšího zvýšení účasti (dalšího pořízení cenných papírů nebo vkladů). Za den akvizice se považuje datum, od něhož začíná ovládající společnost účinně uplatňovat příslušný vliv nad konsolidovanou společností.

- c) Při konsolidaci se vylučuje vliv přijatých a vyplacených dividend nebo podílů na zisku mezi konsolidujícími společnostmi a konsolidovanými společnostmi. Podíly na zisku přijaté od společností konsolidovaných plnou metodou se vylučují z konsolidovaného výkazu zisku a ztráty a o jejich výši se zvyšuje konsolidovaný výsledek hospodaření minulých let nebo konsolidační rezervní fond.

4. Vymezení konsolidačního celku

Vymezení konsolidačního celku k 31. prosinci 2023

Ovládající společnost	IČO	Sídlo společnosti
Trigema a.s.	614 66 123	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky

Ovládané společnosti zahrnuté do konsolidačního celku:

Ovládané společnosti	IČO	Sídlo společnosti	Podíl na ZK	Bezprostřední vlastník
Butovice centrum s.r.o.	140 98 741	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	70%	Trigema Real Estate a.s.
Dataligence s.r.o.	241 60 130	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	51%	Trigema Startup a.s.
FLAT ZONE s.r.o.	066 82 634	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Startup a.s.
Gemarest s.r.o.	068 07 429	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Leisure a.s.
Lihovar Property s.r.o.	042 23 217	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
Monínec Property s.r.o.	061 65 834	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Investment a.s.
MONÍNEC s.r.o.	257 70 659	Monínec 7, 257 91 Sedlec - Prčice	86 323/95 915	Trigema Leisure a.s.
Paprsek Property s.r.o.	174 18 151	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
Projekt Rokycanská s.r.o.	069 64 940	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Servis bytových domů s.r.o.
PV Roztoky s.r.o.	241 45 505	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema a.s.
Resorts Jetřichovice s.r.o.	281 92 354	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Leisure a.s.
Rokytnice a.s.	274 95 884	Horní Rokytnice 702, 512 45 Rokytnice nad Jizerou	100%	Trigema Leisure a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2023 (v tis. Kč)

		Bucharova 2641/14, 158 00		
Rokytnice Property s.r.o.	174 18 178	Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Leisure a.s.
		Bucharova 2641/14, 158 00		
Samoty s.r.o.	241 20 341	Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Leisure a.s.
		Bucharova 2641/14, 158 00		
Servis bytových domů s.r.o.	289 78 188	Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema a.s.
		Bucharova 2641/14, 158 00		
Trigema Building a.s.	276 53 579	Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema a.s.
		Bucharova 2641/14, 158 00		
Trigema Development s.r.o.	270 79 694	Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
		Bucharova 2641/14, 158 00		
Trigema Energy a.s.	083 07 245	Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema a.s.
		Bucharova 2641/14, 158 00		
Trigema Facility s.r.o.	256 54 926	Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Service a.s.
		Bucharova 2641/14, 158 00		
Trigema Investment a.s.	045 34 344	Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema a.s.
		Bucharova 2641/14, 158 00		
Trigema Investment Finance a.s.	087 15 343	Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Investment a.s.
		Bucharova 2641/14, 158 00		
Trigema Leisure a.s.	019 48 261	Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema a.s.
		Bucharova 2641/14, 158 00		
Trigema Projekt Beta a.s.	247 94 686	Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
		Bucharova 2641/14, 158 00		
Trigema Projekt Braník a.s.	278 75 750	Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
		Bucharova 2641/14, 158 00		
Trigema Projekt Fragment s.r.o.	042 93 959	Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
		Bucharova 2641/14, 158 00		
Trigema Projekt JRM s.r.o.	042 99 485	Praha 5 – Stodůlky	100%	Servis bytových domů s.r.o.
		Bucharova 2641/14, 158 00		
Trigema Projekt Kappa s.r.o.	029 21 529	Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
		Bucharova 2641/14, 158 00		
Trigema Projekt Nusle s.r.o.	080 05 745	Praha 5 - Stodůlky	100%	Servis bytových domů s.r.o.
		Bucharova 2641/14, 158 00		
Trigema Projekt Omega s.r.o.	053 83 137	Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
		Bucharova 2641/14, 158 00		
Trigema Projekt Řeporyje s.r.o.	241 20 081	Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2023 (v tis. Kč)

		Bucharova 2641/14, 158 00		
Trigema Projekt s.r.o.	276 18 269	Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Projekt Skvrňany s.r.o.	058 90 659	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Projekt Smíchov s.r.o.	017 85 451	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Real Estate a.s.	289 79 141	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema a.s.
Trigema Real Estate Finance a.s.	064 49 468	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Rental a.s.	090 43 799	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Service a.s.
Trigema Service a.s.	030 96 114	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema a.s.
Trigema Smart byty s.r.o.	241 76 648	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Servis bytových domů s.r.o.
Trigema Smart s.r.o.	063 00 049	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Investment a.s.
Trigema Startup a.s.	019 95 821	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema a.s.
Trigema Stodůlky a.s.	043 39 142	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
Vinařství Veselí nad Moravou s.r.o.	06 007 791	Sokolovská 671, 698 01 Veselí nad Moravou	14/15	Trigema Leisure a.s.
VTP ROZTOKY a.s.	274 43 396	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Investment a.s.
Zámek Jetřichovice s.r.o.	057 93 611	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Leisure a.s.

Vymezení konsolidačního celku k 31. prosinci 2022

Ovládající společnost	IČO	Sídlo společnosti
Trigema a.s.	614 66 123	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky

Ovládané společnosti zahrnuté do konsolidačního celku:

Ovládané společnosti	IČO	Sídlo společnosti	Podíl na ZK	Bezprostřední vlastník
Butovice centrum s.r.o.	140 98 741	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	70%	Trigema Real Estate a.s.
Dataligence s.r.o.	241 60 130	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	51%	Trigema Startup a.s.
FLAT ZONE s.r.o.	066 82 634	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Startup a.s.
Gemarest s.r.o.	068 07 429	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Leisure a.s.
Lihovar Property s.r.o.	042 23 217	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Investment a.s.
Monínek Property s.r.o.	061 65 834	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Investment a.s.
MONÍNEC s.r.o.	257 70 659	Monínek 7, 257 91 Sedlec - Prčice	86 323/95 915	Trigema Leisure a.s.
Paprsek Property s.r.o. (dříve Trigema Projekt Skrvňany II s.r.o.)	174 18 151	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
Projekt Rokycanská s.r.o.	069 64 940	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Servis bytových domů s.r.o.
PV Roztoky s.r.o.	241 45 505	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema a.s.
Resorts Jetřichovice s.r.o.	281 92 354	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Leisure a.s.
Rokytnice Property s.r.o.	174 18 178	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Leisure a.s.
Samoty s.r.o.	241 20 341	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Leisure a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2023 (v tis. Kč)

Servis bytových domů s.r.o.	289 78 188	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema a.s.
Trigema Building a.s.	276 53 579	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema a.s.
Trigema Development s.r.o.	270 79 694	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Energy a.s.	083 07 245	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema a.s.
Trigema Facility s.r.o.	256 54 926	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Service a.s.
Trigema Investment a.s.	045 34 344	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema a.s.
Trigema Investment Finance a.s.	087 15 343	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Investment a.s.
Trigema Leisure a.s.	019 48 261	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema a.s.
Trigema Projekt Beta a.s.	247 94 686	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Projekt BLV s.r.o.	284 35 591	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Servis bytových domů s.r.o.
Trigema Projekt Braník a.s.	278 75 750	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Projekt Fragment s.r.o.	042 93 959	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Projekt JRM s.r.o.	042 99 485	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Servis bytových domů s.r.o.
Trigema Projekt Kappa s.r.o.	029 21 529	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Projekt NMN s.r.o.	057 93 599	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Servis bytových domů s.r.o.
Trigema Projekt Nusle s.r.o.	080 05 745	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Servis bytových domů s.r.o.
Trigema Projekt Omega s.r.o.	053 83 137	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Projekt Plzeň s.r.o.	291 12 524	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Servis bytových domů s.r.o.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2023 (v tis. Kč)

Trigema Projekt Řeporyje s.r.o. (dříve Trigema Projekt Žalov s.r.o.)	241 20 081	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Projekt s.r.o.	276 18 269	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Projekt Skvrňany s.r.o.	058 90 659	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Projekt Smíchov s.r.o.	017 85 451	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Real Estate a.s.	289 79 141	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema a.s.
Trigema Real Estate Finance a.s.	064 49 468	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Rental a.s.	090 43 799	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Service a.s.
Trigema Service a.s.	030 96 114	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema a.s.
Trigema Smart byty s.r.o.	241 76 648	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Servis bytových domů s.r.o.
Trigema Smart s.r.o.	063 00 049	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Investment a.s.
Trigema Startup a.s.	019 95 821	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema a.s.
Trigema Stodůlky a.s.	043 39 142	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
Vinařství Veselí nad Moravou s.r.o.	06 007 791	Sokolovská 671, 698 01 Veselí nad Moravou	14/15	Trigema Leisure a.s.
VTP ROZTOKY a.s.	274 43 396	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Investment a.s.
Zámek Jetřichovice s.r.o.	057 93 611	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Leisure a.s.

4.1. Změny v konsolidačním celku v průběhu roku 2023

Nakoupené obchodní podíly

V září 2023 společnost Trigema Leisure a.s. koupila 100% obchodní podíl ve společnosti Rokytnice a.s.

Přeměny společností

V červenci 2023 došlo k fúzi společností Trigema Projekt BLV s.r.o., Trigema Projekt Plzeň s.r.o., Trigema Projekt NMN s.r.o. a Servis bytových domů s.r.o. sloučením s nástupnickou společností Servis bytových domů s.r.o. s rozhodným dnem fúze 1.1.2023.

Změny u konsolidovaných společností bez dopadu na strukturu konsolidačního celku

V únoru 2023 došlo k přejmenování společnosti Trigema Projekt Žalov s.r.o. na Trigema Projekt Řeporyje s.r.o.

Trigema Investment a.s. v dubnu 2023 prodala 100% obchodní podíl společnosti Lihovar Property s.r.o. v rámci konsolidačního celku Trigema do společnosti Trigema Real Estate a.s.

V dubnu 2023 došlo k přejmenování společnosti Trigema Projekt Skvrňany II s.r.o. na Paprsek Property s.r.o.

4.2. Změny v konsolidačním celku v průběhu roku 2022

Nově založené společnosti

V srpnu 2022 byla založena společnost Rokytnice Property s.r.o. se sídlem Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 Stodůlky se 100% podílem společnosti Trigema Leisure a.s. a společnost Trigema Projekt Skvrňany II s.r.o. (přejmenována na Paprsek Property s.r.o.) se sídlem Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 Stodůlky se 100% podílem společnosti Trigema Real Estate a.s.

Nakoupené obchodní podíly

V červenci 2022 společnost Trigema Startup a.s. koupila 51% obchodní podíl ve společnosti Společnost pro Cenové mapy ČR s.r.o., společnost byla následně přejmenována na Dataligence s.r.o.

Přeměny společností

V září 2022 došlo k fúzi společností Trigema Projekt CSV s.r.o., Trigema Projekt KLR s.r.o. a Servis bytových domů s.r.o. sloučením s nástupnickou společností Servis bytových domů s.r.o. s rozhodným dnem fúze 1.1.2022.

Prodané společnosti

V prosinci 2022 prodala společnost Trigema Real Estate a.s. svůj 100% podíl ve společnosti Nájemní byty Plzeň, s.r.o. mimo konsolidační celek.

Změny u konsolidovaných společností bez dopadu na strukturu konsolidačního celku

Trigema Real Estate a.s. v květnu 2022 prodala 100% obchodní podíl společnosti Lihovar Property s.r.o. (dříve VTP Buštěhrad s.r.o.) v rámci konsolidačního celku Trigema do společnosti Trigema Investment a.s.

V červenci 2022 došlo k přejmenování společnosti Trigema Travel a.s. na Trigema Leisure a.s.

V září 2022 prodala společnost Trigema Real Estate a.s. 100% obchodní podíl společností Projekt Rokycanská s.r.o. a Trigema Projekt Nusle s.r.o. v rámci konsolidačního celku Trigema do společnosti Servis bytových domů s.r.o.

4.3. Údaje účetních závěrek společností konsolidačního celku a konsolidační pravidla

Údaje účetních závěrek všech společností zahrnutých a nezahrnutých do konsolidačního celku jsou uloženy k dispozici v sídle konsolidující společnosti.

Konsolidační pravidla obsahující informace o způsobu transformace údajů individuálních účetních závěrek společností (zahrnutých do konsolidačního celku) do položek konsolidované účetní závěrky jsou uloženy k nahlédnutí v sídle konsolidující společnosti.

5 Účetní a oceňovací postupy

5.1. Dlouhodobý nehmotný majetek

Dlouhodobým nehmotným majetkem se rozumí majetek, jehož ocenění je vyšší než 60 tis. Kč v jednotlivém případě a doba použitelnosti je vždy delší než jeden rok.

Dlouhodobým drobným nehmotným majetkem se rozumí majetek, jehož ocenění je vyšší než 20 tis. Kč a nižší než 60 tis. Kč v jednotlivém případě a doba použitelnosti je vždy delší než jeden rok.

Nakoupený dlouhodobý nehmotný majetek je oceněn pořizovacími cenami. Ocenění dlouhodobého nehmotného majetku vytvořeného vlastní činností zahrnuje přímé náklady, nepřímé náklady bezprostředně související s vytvořením majetku vlastní činností, popřípadě nepřímé náklady správního charakteru, pokud vytvoření majetku přesahuje období jednoho roku.

Reprodukční pořizovací cenou se oceňuje dlouhodobý nehmotný majetek nabytý darováním, dlouhodobý nehmotný majetek vytvořený vlastní činností, pokud je reprodukční pořizovací cena nižší než vlastní náklady, majetek nově zjištěný v účetnictví a vklad dlouhodobého nehmotného majetku s výjimkou případů, kdy vklad je oceněn podle společenské smlouvy nebo zakladatelské listiny jinak.

Dlouhodobý nehmotný majetek je účetně odpisován do nákladů po dobu, která pro jednotlivé skupiny majetku vychází z předpokládané doby životnosti příslušného majetku (18 měsíců až 6 let).

Dlouhodobý nehmotný majetek v pořizovací ceně od 10 tis. Kč do 20 tis. Kč není vykazován v rozvaze a je účtován do nákladů v roce jeho pořízení.

5.2. Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobým hmotným majetkem se rozumí majetek, jehož ocenění je vyšší než 80 tis. Kč, v jednotlivém případě a doba použitelnosti je vždy delší než jeden rok.

Dlouhodobým drobným hmotným majetkem se rozumí majetek, jehož ocenění je vyšší než 10 tis. Kč a nepřesahuje 80 tis. Kč, v jednotlivém případě a doba použitelnosti je vždy delší než jeden rok.

Nakoupený dlouhodobý hmotný majetek je oceněn pořizovacími cenami. Ocenění dlouhodobého hmotného majetku vytvořeného vlastní činností zahrnuje přímé náklady, nepřímé náklady bezprostředně související s vytvořením majetku vlastní činností, popřípadě nepřímé náklady správního charakteru, pokud vytvoření majetku přesahuje období jednoho roku.

Ocenění dlouhodobého majetku vlastní výroby zahrnuje přímý materiál, přímé mzdy a režijní náklady přímo spojené s jeho výrobou až do doby jeho aktivace.

Reprodukční pořizovací cenou se oceňuje dlouhodobý hmotný majetek nabytý darováním, dlouhodobý hmotný majetek bezúplatně nabytý na základě smlouvy o koupi najaté věci, majetek nově zjištěný v účetnictví a vklad dlouhodobého hmotného majetku s výjimkou případů, kdy vklad je oceněn podle společenské smlouvy nebo zakladatelské listiny jinak.

Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého majetku, s výjimkou technického zhodnocení do 80 tis. Kč, zvyšují jeho pořizovací cenu. Běžné opravy a údržba se účtují do nákladů.

Dle vyhlášky 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona 563/1991 Sb., o účetnictví jsou technickým zhodnocením zásahy do majetku uvedeného do užívání, které mají za následek změnu jeho účelu nebo technických parametrů, nebo rozšíření vybavenosti nebo použitelnosti majetku, včetně nástaveb, přístaveb a stavebních úprav, pokud vynaložené náklady dosáhnou ocenění:

Dlouhodobý nehmotný majetek ocenění vyšší než 60 tis. Kč.

Dlouhodobý drobný nehmotný majetek ocenění vyšší než 20 tis. Kč a nepřesahuje 60 tis. Kč.

Dlouhodobý hmotný majetek ocenění vyšší než 80 tis. Kč.

Dlouhodobý drobný hmotný majetek ocenění vyšší než 10 tis. Kč a nepřesahuje 80 tis. Kč.

U staveb se za technické zhodnocení považuje hodnotový limit 80 tis. Kč na jednu stavbu za jedno účetní období.

V případě technického zhodnocení majetku dochází k posouzení vlivu technického zhodnocení na dobu použitelnosti majetku a její případné prodloužení.

Odpisy jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a stanovené doby použitelnosti příslušného majetku.

Dlouhodobý majetek je účetně odpisován po dobu, která pro jednotlivé skupiny majetku vychází z předpokládané doby životnosti.

Dlouhodobý majetek	Metoda	Doba odepisování	
		Daňová	Účetní
Software	lineární	36 měsíců	36 měsíců
Stroje a zařízení odp. sk. 1	lineární	3 roky	5 let
Stroje a zařízení odp. sk. 2	lineární	5 let	5 a 10 let
Stroje a zařízení odp. sk. 3	lineární	10 let	20 a 30 let
Budovy a stavby odp. sk. 4	lineární	20 let	30 a 50 let
Budovy a stavby odp. sk. 5	lineární	30 let	50 let
Budovy a stavby odp. sk. 6	lineární	50 let	50 let
Dopravní prostředky a motorová vozidla	lineární	5 let	6 let
Inventář odp. sk. 2	lineární	5 let	10 let
Dlouhodobý drobný majetek (10 tis. až 80 tis. Kč)	lineární	2 roky	2 roky

Dlouhodobým drobným hmotným majetkem v operativní evidenci se rozumí majetek, jehož ocenění je vyšší než 1 tis. Kč a nepřesahuje 10 tis. Kč, v jednotlivém případě a doba použitelnosti je vždy delší než jeden rok. Dlouhodobý drobný hmotný majetek v operativní evidenci není vykazován v rozvaze a je účtován do nákladů v roce jejich pořízení.

Při zjištěném snížení ocenění hmotného dlouhodobého majetku, které nemá trvalý charakter, jsou tvořeny opravné položky. Hodnocení se provádí dle skutečné míry opotřebení a technického stavu majetku vzhledem k jeho využitelnosti. Opravné položky jsou tvořeny k majetku konsolidačního celku v případech snížení jeho ocenění v účetnictví na základě prováděných inventarizací.

5.3. Dlouhodobý finanční majetek

Dlouhodobý finanční majetek představují majetkové účasti v nekonsolidovaných ovládaných společnostech, které jsou oceněny pořizovací cenou zohledňující případné snížení hodnoty. Pořizovací cena zahrnuje přímé náklady související s pořízením dlouhodobého finančního majetku.

Jsou-li majetkové účasti nabyty protihodnotou za nepeněžitý vklad vložený do obchodní společnosti, jejich oceněním je cena nepeněžitého vkladu. V případě snížení hodnoty majetkových účastí jsou tvořeny opravné položky, a to individuálně za jednotlivé účasti.

Společnost vykazuje dlouhodobé poskytnuté půjčky jako součást dlouhodobého finančního majetku.

Půjčky a úvěry jsou účtovány v nominální hodnotě. Úroky z těchto úvěrů a půjček navyšují hodnotu finančních investic s výjimkou případů, kdy jsou tyto úroky spláceny průběžně.

5.4. Peněžní prostředky

Peněžní prostředky tvoří peněžní prostředky na bankovních účtech, termínovaných vkladech a v pokladnách.

5.5. Deriváty

Deriváty

V konsolidačním celku jsou evidovány zajišťovací deriváty (úrokové swapy) sloužící k omezení úrokových rizik spojených s platbami úroků z přijatých bankovních úvěrů. Zajišťovací deriváty jsou vykazovány v reálné hodnotě. Zajištění je plně v souladu se strategií společnosti pro řízení rizik. O všech transakcích souvisejících s úrokovými swapy je vedena dokumentace a efektivita jednotlivých transakcí je průběžně vyhodnocována.

Realizovaná část finančních derivátů je zahrnuta ve výsledku hospodaření v ostatních finančních nákladech a výnosech.

Zajišťovací účetnictví

V souladu s platnými účetními předpisy je v konsolidačním celku aplikováno zajišťovací účetnictví pro vykazování dopadů ze zajištění úrokových rizik, která vyplývají z budoucích peněžních toků plynoucích z úrokových plateb z přijatého bankovního úvěru (zajištění budoucích peněžních toků).

Při aplikaci zajišťovacího účetnictví společnosti postupují podle českého účetního standardu pro finanční instituce č. 110 Deriváty, tj. zajišťovací instrumenty jsou k rozvahovému dni vykazovány v reálné hodnotě a zisky (ztráty) z efektivní změny jejich reálných hodnot jsou zaúčtovány jako oceňovací rozdíl z přecenění majetku a závazků a jsou vykázány jako součást vlastního kapitálu, po zohlednění odloženého daňového efektu.

5.6. Zásoby

Nakupované zásoby jsou účtovány v pořizovacích cenách. Pořizovací cena zahrnuje veškeré náklady související s pořízením těchto zásob (zejména dopravné, clo atd.). Pro vyjádření úbytků nakoupených zásob se užívá vážený aritmetický průměr.

Zásoby nedokončené výroby se oceňují na bázi vlastních nákladů, které zahrnují cenu materiálu, práce a proporcionální část výrobních režijních nákladů podle stavu rozpracovanosti. Úbytek nedokončené výroby a hotových výrobků je oceňován standardními cenami.

Ocenění zásob, které mají dočasně sníženou hodnotu, se snižuje na základě provedené inventury prostřednictvím tvorby opravných položek. Opravné položky jsou vytvářeny v případech, kdy ocenění použité v účetnictví je vyšší než současná tržní hodnota příslušných zásob.

Společnost účtuje o developerské činnosti v oblasti oběžných aktiv – prostřednictvím účtu nedokončené výroby v průběhu výroby a prostřednictvím účtu hotových výrobků po jejím dokončení.

V pozici nedokončená výroba společnost vykazuje pozemky, které jsou určeny k prodeji společně s prodanými byty, vzhledem k tomu, že jsou tyto byty vykazovány rovněž na účtech zásob. Pozemky

jsou oceňovány v pořizovací ceně, která zahrnuje cenu pořízení a vedlejší náklady s pořízením související.

Jako součást nedokončené výroby se v průběhu výstavby vykazují náklady na provedenou developerskou činnost.

Nedokončená výroba a hotové výrobky obsahují byty ve výstavbě, které jsou oceňovány v cenách, které zahrnují cenu materiálu, práce a proporční část výrobních režijních nákladů podle stavu rozpracovanosti se oceňují přímými náklady a příslušným podílem výrobní a správní režie podle stavu rozpracovanosti.

Výdaje těchto zásob ze skladu jsou účtovány metodou pevných skladových cen, které jsou vypočítány podle podílu jednotlivých jednotek k celku.

Zásoby pořízené v rámci akvizice nové společnosti přeceňuje společnost k datu akvizice na reálnou hodnotu. Reálná hodnota je stanovena na základě interních ocenění.

5.7. Pohledávky

Pohledávky jsou vykázány v nominální hodnotě snížené o opravnou položku k pochybným pohledávkám. Opravné položky vyjadřují míru rizika ohrožení inkasa pohledávek.

Společnosti na základě vlastní analýzy platební schopnosti svých zákazníků stanoví individuální opravné položky k pochybným pohledávkám.

5.8. Najatý majetek

Pořizovací cena majetku získaného formou finančního nebo operativního leasingu není po dobu trvání leasingu aktivována, ale je účtována do nákladů rovnoměrně po celou dobu trvání leasingu. Budoucí splátky z finančního leasingu, které nejsou k datu účetní závěrky splatné, jsou vykázány v příloze ke konsolidované účetní závěrce, ale nejsou zachyceny v rozvaze. Při ukončení nájmu a uplatnění možnosti odkupu je předmět leasingu zařazen do majetku v kupní ceně.

5.9. Přepočty údajů v cizích měnách na českou měnu

Společnosti používají pro přepočet transakcí v cizí měně týdenní stanovený kurz ČNB, stanovený dle pátečního kurzu ČNB, který je pravidelně aktualizován v pondělí v 00.00 hod. K přecenění majetku a závazků k 31. prosinci 2023 použily společnosti kurz ČNB platný k tomuto datu.

V průběhu roku společnosti účtovaly pouze o realizovaných kurzových ziscích a ztrátách.

Všechna peněžní aktiva a pasiva vedená v cizích měnách byla přepočtena devizovým kurzem České národní banky k datu účetní závěrky. Všechny kurzové zisky a ztráty z přepočtu pohledávek a závazků jsou účtovány do výkazu zisku a ztráty.

5.10. Účtování nákladů a výnosů

Náklady a výnosy se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně a časově souvisejí. V souladu s principem opatrnosti společnosti účtují na vrub nákladů tvorbu rezerv a opravných položek na krytí všech rizik, ztrát a znehodnocení, která jsou ke dni sestavení účetní závěrky známa.

Tržby jsou zaúčtovány k datu doručení zboží nebo výrobků a jejich akceptace zákazníkem nebo k datu uskutečnění služeb a jsou vykázány po odečtení slev a daně z přidané hodnoty. Tržby jsou vykazovány v konsolidovaném výkazu zisku a ztráty jako „Tržby za prodej zboží“ nebo „Tržby z prodeje výrobků a služeb“. „Tržby za prodej zboží“ představují prodej nakoupeného zboží třetím stranám. „Tržby z prodeje výrobků a služeb“ zahrnují přímý prodej vlastních výrobků a služeb společností konsolidačního celku třetím stranám.

Společnost účtuje o výnosech z prodeje bytů v okamžiku podání příslušné kupní smlouvy na katastr nemovitostí.

Výnosy ze smluvních pokut jsou zaúčtovány do ostatních provozních výnosů k datu vzniku nároku na smluvní pokutu. Výnosy z titulu náhrad škody jsou zaúčtovány do ostatních provozních výnosů v okamžiku zaplacení. Pokud společnosti skupiny uplatňují nárok na náhradu škody (s výjimkou náhrad vyplývajících z pojistných smluv), ale náhrada škody ještě nebyla uhrazena, konsolidující účetní jednotka popíše tento uplatňovaný nárok na náhradu škody jako podmíněné aktivum v příloze ke konsolidované účetní závěrce (společnosti skupiny v individuální účetní závěrce) a nevykáže odpovídající výnos ve výkazu zisku a ztráty. Výnosy z náhrad, které vyplývají z pojistných smluv, jsou vykázány k datu přiznání nároku pojišťovací společností.

Servisní náklady související s provozem pronajímaných budov jsou na nájemce přefakturovány výsledkově, provozní náklady jsou zaúčtovány na pozici Výkonová spotřeba a související výnosy jsou vykázány v rámci Tržeb z prodeje výrobků a služeb.

5.11. Úvěry

Úvěry jsou vykazovány v nominální hodnotě. Za krátkodobý úvěr se považuje i část dlouhodobých úvěrů, která je splatná do jednoho roku od data konsolidované účetní závěrky.

5.12. Daň z příjmů

Daň z příjmů za dané období se skládá ze splatné daně a změny stavu v odložené dani. Splatná daň zahrnuje daň vypočtenou z daňového základu s použitím daňové sazby platné v běžném roce a veškeré doměrky a vratky za minulá období.

Odložená daň se vykazuje u všech dočasných rozdílů mezi účetní hodnotou aktiva nebo pasiva v rozvaze a jejich daňovou hodnotou s použitím očekávané daňové sazby platné pro následující období. Odložená daňová pohledávka je zaúčtována jen u těch společností konsolidačního celku, kde je pravděpodobné, že ji bude možné daňově uplatnit v následujících účetních obdobích. Odložená daň z titulu konsolidačních úprav je promítnuta jen v případě významnosti.

5.13. Rezervy

Společnosti tvoří rezervy za účelem a ve výši, která je v souladu se zákonem o rezervách. Dále tvoří ostatní rezervy na krytí rizik a ztrát. Rezervy se tvoří v případě, kdy existuje možnost budoucích výdajů společností konsolidačního celku, vyplývajících ze současných smluvních nebo mimosmluvních závazků v důsledku minulých událostí a je pravděpodobné, že k vyrovnaní těchto závazků budou vynaloženy prostředky společností, a přitom lze provést spolehlivý odhad částky závazků.

5.14. Významné odhady a předpoklady při sestavení konsolidované účetní závěrky

Při přípravě účetní závěrky používá vedení společnosti odhady a stanovuje předpoklady, které mají vliv na uplatnění účetních postupů a na výši majetku, závazků, výnosů a nákladů vykázaných v účetní závěrce. Tyto odhady a předpoklady vycházejí z historických zkušeností a různých dalších faktorů, které jsou považovány za přiměřené k datu sestavené účetní závěrky a jsou používány v situaci, kdy účetní hodnoty majetku a závazků nejsou zcela evidentní z jiných zdrojů nebo kdy existuje nejistota v uplatnění jednotlivých účetních politik. Skutečné výsledky se mohou lišit od odhadů. V běžném účetním období se odhady týkaly především ocenění dlouhodobého hmotného majetku, zásob a pohledávek z obchodního styku.

Odhady a předpoklady jsou průběžně revidovány. Úpravy účetních odhadů jsou zohledněny v období, ve kterém jsou tyto odhady revidovány, pokud se revize týká pouze daného účetního období, nebo v období revize a budoucích obdobích, pokud revize ovlivňuje současné i budoucí období.

5.15. Dotace

Dotace je zaúčtována v okamžiku jejího přijetí či nezpochybnitelného nároku na přijetí. Dotace přijatá na úhradu nákladů se účtuje do provozních nebo finančních výnosů. Dotace přijatá na pořízení dlouhodobého majetku včetně technického zhodnocení a na úhradu úroků zahrnutých do pořizovací ceny majetku snižuje pořizovací cenu nebo vlastní náklady na pořízení.

5.16. Emitované dluhopisy

Emitované dluhopisy jsou klasifikovány jako dluhové cenné papíry a při prvotním vykázání jsou oceněny cenou pořízení. Realizovaný diskont nebo prémie z jejich emise je pak lineárně časově rozlišován po dobu držby dluhového cenného papíru. Tato kategorie cenných papírů se k rozvahovému dni nepřeceňuje na reálnou hodnotu. Vedlejší pořizovací náklady související s emisí (zprostředkovatelské poplatky, právní služby aj) se časově rozlišují do doby splatnosti cenného papíru.

5.17. Následné události

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem podpisu konsolidované účetní závěrky, je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytly doplňující informace o skutečnostech, které existovaly k rozvahovému dni.

V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem podpisu konsolidované účetní závěrky došlo k významným událostem zohledňujícím skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze konsolidované účetní závěrky, ale nejsou zaúčtovány v konsolidovaných účetních výkazech.

B. Doplňující informace k rozvaze a výkazu zisku a ztráty

1 Dlouhodobý majetek

1.1. Dlouhodobý nehmotný majetek

Dlouhodobý nehmotný majetek konsolidačního celku má následující strukturu:

2023	Software	Nedokončený dlouh. nehmotný majetek	Celkem
Pořizovací cena			
Zůstatek k 1.1.2023	80 202	5 594	85 796
Přírůstky	16 297	28 204	44 501
Úbytky	-	-	-
Přeúčtování	2 868	-	2 868
Zůstatek k 31.12.2023	99 367	33 798	133 165
Oprávký			
Zůstatek k 1.1.2023	47 910	-	47 910
Odpisy	10 961	-	10 961
Oprávký k úbytkům	-	-	-
Přeúčtování	-	-	-
Zůstatek k 31.12.2023	58 871	-	58 871
Zůstatková hodnota k 1.1.2023	32 292	5 594	37 886
Zůstatková hodnota k 31.12.2023	40 496	33 798	74 294

Nárůst dlouhodobého nehmotného majetku v roce 2023 souvisel zejména se zařazením softwaru B2B Platforma a SW Zajišťování dat ve společnosti FLAT ZONE s.r.o. v hodnotě 13 008 tis. Kč.

Přírůstek nedokončeného dlouhodobého nehmotného majetku byl evidován zejména ve společnosti Dataligence s.r.o. ve výši 27 796 tis. Kč.

2022	Software	Nedokončený dlouh. nehmotný majetek	Celkem
Pořizovací cena			
Zůstatek k 1.1.2022	31 770	679	32 449
Přírůstky	48 432	4 915	53 347
Úbytky	-	-	-
Přeúčtování	-	-	-
Zůstatek k 31.12.2022	80 202	5 594	85 796
Oprávky			
Zůstatek k 1.1.2022	29 051	-	29 051
Odpisy	18 859	-	18 859
Oprávky k úbytkům	-	-	-
Přeúčtování	-	-	-
Zůstatek k 31.12.2022	47 910	-	47 910
Zůstatková hodnota k 1.1.2022	2 719	679	3 398
Zůstatková hodnota k 31.12.2022	32 292	5 594	37 886

Nárůst dlouhodobého nehmotného majetku v roce 2022 souvisel zejména s nákupem společnosti Dataligence s.r.o., ve které je zařazena aplikace Cenová mapa transakčních cen v hodnotě 32 857 tis. Kč. Dále došlo k zařazení softwaru B2B Platforma ve společnosti FLAT ZONE s.r.o. v hodnotě 11 907 tis. Kč.

1.2. Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobý hmotný majetek konsolidačního celku má následující strukturu:

2023	Pozemky	Stavby	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	Nedokončený dl. hmotný majetek	Poskyt. zálohy na dlouh. hmotný majetek	Pěstitel -ské celky	Celkem
Pořizovací cena							
Zůstatek k 1.1.2023	518 851	883 698	153 790	1 372 548	1 115	934	2 930 936
Přírůstky	-	164 218	94 425	81 158	-	-	339 801
Přírůstky z akvizice	58 049	244 050	156 498	-	-	-	458 597
Úbytky	-5	-	-668	-112	-	-	-785
Přeúčtování	17 298	1 058 409	118	-1 076 963	-595	-	-1 733
Zůstatek k 31.12.2023	594 193	2 350 375	404 163	376 631	520	934	3 726 816
Oprávký							
Zůstatek k 1.1.2023	-	183 383	78 108	-	-	-	261 491
Odpisy	-	31 092	14 337	-	-	-	45 429
Oprávký z akvizice	-	92 924	127 090	-	-	-	220 014
Oprávký k úbytkům	-	-	-583	-	-	-	-583
Přeúčtování	-	-	-	-	-	-	-
Zůstatek k 31.12.2023	-	307 399	218 952	-	-	-	526 351
Tvorba opravných položek	33 710	87 759	17 078	-	-	-	138 547
Zůstatková hodnota k							
1.1.2023	518 851	700 315	75 682	1 372 548	1 115	934	2 669 445
Zůstatková hodnota k							
31.12.2023	560 483	1 955 217	168 133	376 631	520	934	3 061 918

Zvýšení aktiv v položce Stavby bylo způsobeno zejména zařazením majetku ve společnosti Trigema Projekt Fragment s.r.o. ve výši 1 182 406 tis. Kč, z toho 1 024 217 tis. Kč bylo přeúčtováno z nedokončeného dlouhodobého hmotného majetku. Dalším významným přírůstkem byl majetek nakoupené společnosti Rokytnice a.s. ve výši 244 050 tis. Kč.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2023 (v tis. Kč)

Přírůstek samostatných movitých věcí a souborů movitých věcí byl způsoben zejména nákupem společnosti Rokytnice a.s., která eviduje položky v hodnotě 156 498 tis. Kč. Ve společnosti Trigema Projekt Fragment s.r.o. došlo k zařazení majetku ve výši 90 776 tis. Kč.

Přírůstek u nedokončeného dlouhodobého majetku v roce 2023 představují především kapitalizované náklady spojené s výstavbou areálu ve společnosti Vinařství Veselí nad Moravou s.r.o. ve výši 32 198 tis. Kč, ve společnosti Trigema Projekt Kappa s.r.o. ve výši 26 447 tis. Kč a Trigema Projekt Beta s.r.o. ve výši 15 511 tis. Kč.

Přírůstek pozemků ve výši 58 049 tis. Kč souvisí s nákupem společnosti Rokytnice a.s.

K dlouhodobému majetku v zůstatkové hodnotě ve výši 307 666 tis. Kč existuje předkupní právo nájemníky daného majetku.

Dlouhodobý hmotný majetek je zatížen zástavním právem dle smlouvy o zástavě nemovitosti. Důvodem je zajištění bankovních úvěrů na financování developerských projektů. Zástavní práva jsou blíže specifikována v bodě 11.3. Závazky nevykázané v rozvaze a bodě 13 Závazky k úvěrovým institucím.

			Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	Nedokon- čený dl. hmotný majetek	Poskyt. zálohy na dlouh. hmotný majetek	Pěstitel -ské celky	Celkem
2022	Pozemky	Stavby					
Pořizovací cena							
Zůstatek k 1.1.2022	510 010	808 133	148 510	783 300	520	934	2 251 407
Přírůstky	9 889	70 034	11 175	683 181	595	-	774 874
Úbytky	-1 048	-7 753	-5 895	-80 649	-	-	-95 345
Přeúčtování	-	13 284	-	-13 284	-	-	-
Zůstatek k 31.12.2022	518 851	883 698	153 790	1 372 548	1 115	934	2 930 936
Oprávky							
Zůstatek k 1.1.2022	-	160 503	75 051	-	-	-	235 554
Odpisy	-	24 047	8 950	-	-	-	32 997
Oprávky k úbytkům	-	-1 167	-5 893	-	-	-	-7 060
Přeúčtování	-	-	-	-	-	-	-
Zůstatek k 31.12.2022	-	183 383	78 108	-	-	-	261 491

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2023 (v tis. Kč)

Zůstatková hodnota k							
1.1.2022	510 010	647 630	73 459	783 300	520	934	2 015 853
Zůstatková hodnota k							
31.12.2022	518 851	700 315	75 682	1 372 548	1 115	934	2 669 445

Přírůstek u nedokončeného dlouhodobého majetku v roce 2022 představují především kapitalizované náklady spojené s projektem FRAGMENT Karlín (Trigema Projekt Fragment s.r.o.) v celkové hodnotě 515 656 tis. Kč, výstavba areálu ve společnosti Vinařství Veselí nad Moravou s.r.o. ve výši 64 187 tis. Kč, ve společnosti Zámek Jetřichovice s.r.o. ve výši 35 284 tis. Kč, Trigema Projekt Kappa s.r.o. ve výši 29 278 tis. Kč, MONÍNEC s.r.o. ve výši 16 099 tis. Kč, Trigema Projekt Beta s.r.o. ve výši 14 265 tis. Kč.

Přírůstek pozemků byl zejména ve společnosti Rokytnice Property s.r.o. ve výši 6 656 tis. Kč a ve společnosti Trigema Projekt Beta s.r.o. ve výši 2 333 tis. Kč.

Zvýšení aktiv v položce Stavby bylo způsobeno zejména zařazením majetku ve společnosti Trigema Projekt Smíchov s.r.o. ve výši 70 956 tis. Kč. Dále došlo k zařazení majetku ve společnosti Trigema a.s. ve výši 10 547 tis. Kč.

V souvislosti s prodejem obchodního podílu společnosti Nájemní byty Plzeň, s.r.o. došlo k úbytku nedokončeného dlouhodobého majetku ve výši 77 639 tis. Kč.

Dlouhodobý hmotný majetek je zatížen zástavním právem dle smlouvy o zástavě nemovitosti. Důvodem je zajištění bankovních úvěrů na financování developerských projektů. Zástavní práva jsou blíže specifikována v bodě 11.3. Závazky nevykázané v rozvaze a bodě 13 Závazky k úvěrovým institucím.

2 Dlouhodobý finanční majetek

2.1. Celkový přehled dlouhodobého finančního majetku

K 31. prosinci 2023 i 31. prosinci 2022 nebyl evidován žádný dlouhodobý finanční majetek.

2.2. Podíly v ovládaných společnostech nezahrnutých do konsolidačního celku k 31. prosinci 2023

Ke dni 31. prosinci 2023 a stejně tak k 31. prosinci 2022 byly všechny ovládané osoby zahrnuty do konsolidačního celku.

2.3. Konsolidační rozdíly

Změny v kladném konsolidačním rozdílu během účetního období:

	Kladný konsolidační rozdíl
Počáteční zůstatek k 1.1.2023	210 310
Přírůstek kladného konsolidačního rozdílu – lineární	-
Odpis kladného konsolidačního rozdílu – lineární	-11 939
Přírůstek kladného konsolidačního rozdílu – odložená daň	-
Odpis kladného konsolidačního rozdílu – odložená daň	-12 574
Konečný zůstatek k 31.12.2023	185 797

Nejvýznamnější zaúčtované konsolidační rozdíly souvisejí především s akvizicemi společností Zlatý lihovar a.s. (nyní Trigema Projekt Smíchov s.r.o.) v hodnotě 98 478 tis. Kč, společností Rezidence Lábkova s.r.o. (nyní Trigema Projekt Skvrňany s.r.o.) v hodnotě 585 tis. Kč a dále společností Invalidovna centrum s.r.o. a IMMORENT Orion, s.r.o. v hodnotě 16 078 tis. Kč. Konsolidační rozdíly vznikly z důvodu odloženého daňového závazku nezohledněného v kupní ceně.

Odpis konsolidačního rozdílu z titulu odložené daně ve výši 9 944 tis. Kč souvisí s prodejem bytových a nebytových jednotek ve společnosti Trigema Projekt Smíchov s.r.o., zbývajících 2 630 tis. Kč vzniklo prodejem bytových jednotek ve společnosti Trigema Projekt Skvrňany s.r.o.

Z titulu akvizice podílu ve společnosti Rokytnice a.s. nevznikl konsolidační rozdíl ve výkazech konsolidovaného celku.

K 31.12.2023 je zůstatek konsolidačního rozdílu z nákupu společnosti Dataligence s.r.o. ve výši 40 361 tis. Kč, MONÍNEC s.r.o. ve výši 20 584 tis. Kč, Trigema Stodůlky a.s. ve výši 8 498 tis. Kč, Resort Jetřichovice s.r.o. ve výši 897 tis. Kč a Vinařství Veselí nad Moravou s.r.o. ve výši 316 tis. Kč.

3 Zásoby

	Zůstatek k 31.12.2023	Zůstatek k 31.12.2022
Materiál	4 660	1 347
Nedokončená výroba a polotovary	2 846 335	2 015 822
Výrobky	60 052	160 141
Zvířata	39	39
Zboží	1 584	1 372
Celkem	2 912 670	2 178 721

Opravné položky k zásobám společnost v roce 2023 ani v roce 2022 netvořila.

V souladu s účetními metodami vykazuje společnost k 31. prosinci 2023 v pozici Zásoby úpravu ocenění na reálnou hodnotu u aktiv – pozemků, na kterých probíhá výstavba současných projektů. Zásoby zahrnují také pozemky, na kterých probíhá výstavba projektů. V souladu s účetními metodami jsou tyto pozemky pořízené v rámci akvizice nové společnosti přeceněny k datu akvizice na reálnou hodnotu.

V roce 2023 probíhala realizace výstavby projektů: LIHOVAR Smíchov (společnost Trigema Projekt Smíchov s.r.o.), Bydlení Skvrňany (společnost Trigema Projekt Skvrňany s.r.o.) a PAPRSEK Stodůlky (společnost Trigema Stodůlky a.s.).

V roce 2023 byl dokončen projekt Bydlení Skvrňany a zkolaudované jednotky jsou vykázány v pozici Výrobky. V roce 2022 byly na této pozici vykázány zkolaudované jednotky z částečně dokončeného projektu Bydlení Skvrňany.

4 Pohledávky

4.1. Pohledávky dlouhodobé

Struktura dlouhodobých pohledávek konsolidačního celku:

	Zůstatek k 31.12.2023	Zůstatek k 31.12.2022
Obchodní vztahy	2 492	16 262
Dlouhodobé poskytnuté zálohy	2 693	2 665
Jiné pohledávky	42 118	43 548
Odložená daňová pohledávka	-	-
Celkem dlouhodobé pohledávky	47 303	62 475

Jiné dlouhodobé pohledávky představují zejména poskytnuté půjčky třetím stranám. Ve společnosti Trigema Building a.s. se jedná o pohledávku ve výši 23 812 tis. Kč splatnou 31.8.2025 a úročenou sazbou 1R PRIBOR + 2% p.a. (k 31.12.2022: 23 812 tis. Kč), ve společnosti Trigema Leisure a.s. je pohledávka ve výši 11 175 tis. Kč splatná 31.12.2033 a úročená sazbou 3M PRIBOR + 3,3% p.a. (k 31.12.2022: 9 220 tis. Kč) a ve společnosti Trigema a.s. se jedná o pohledávky v celkové výši 6 378 tis. Kč, které jsou splatné v roce 2027 a úročené sazbou 1M PRIBOR + 2% p.a. (k 31.12.2022: 5 950 tis. Kč).

4.2. Pohledávky krátkodobé

Struktura krátkodobých pohledávek konsolidačního celku:

	Zůstatek k 31.12.2023	Zůstatek k 31.12.2022
Obchodní vztahy	99 007	150 737
Stát – daňové pohledávky	1 738	-
Poskytnuté zálohy	49 282	80 712
Dohadné účty aktivní	38 701	29 661
Jiné pohledávky	17 382	9 750
Opravné položky	- 16 120	- 3 712
Celkem krátkodobé pohledávky	189 990	267 148

Dohadné účty aktivní představují zejména nevyúčtované služby za rok 2023 vůči nájemcům.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2023 (v tis. Kč)

Poskytnuté zálohy představují zejména zálohy na služby a dodávky materiálu ve společnostech Trigema Building a.s. ve výši 21 796 tis. Kč (k 31.12.2022: 21 345 tis. Kč), MONÍNEC s.r.o. ve výši 10 553 tis. Kč (k 31.12.2022: 10 900 tis. Kč), Trigema a.s. ve výši 9 148 tis. Kč (k 31.12.2022: 6 265 tis. Kč) a Trigema Projekt Fragment s.r.o. ve výši 431 tis. Kč (k 31.12.2022: 31 205 tis. Kč).

Ke dni 31.12.2023 jsou pohledávky po splatnosti ve výši 34 909 tis. Kč, přičemž pohledávky ve výši 8 993 tis. Kč byly k datu sestavení účetní závěrky uhrazeny. Po splatnosti déle než 180 dnů se evidují pohledávky ve výši 18 073 tis. Kč (k 31.12.2022: pohledávky po splatnosti ve výši 29 818 tis. Kč, po splatnosti déle než 180 dnů 3 873 tis. Kč).

5 Krátkodobý finanční majetek

K 31. prosinci 2023 společnosti nevykazují žádný krátkodobý finanční majetek. K 31. prosinci 2022 byly v této pozici vykazovány směnky vůči bance v hodnotě 199 544 tis. Kč. Tyto směnky byly vyplaceny v roce 2023.

6 Peněžní prostředky

	Zůstatek k 31.12.2023	Zůstatek k 31.12.2022
Peněžní prostředky v hotovosti	3 277	1 938
Peněžní prostředky v bance	375 273	373 316
Celkem	378 550	375 254

Vedení skupiny při predikci vývoje a řízení cash flow na průběžné bázi vyhodnocuje ukládání peněžních prostředků na krátkodobé termínované vklady (over-night virtuální cash pooling). Peněžní prostředky v bance jsou uloženy na běžných bankovních účtech společností ve skupině.

7 Opravné položky

Opravné položky ke krátkodobým pohledávkám	2023	2022
Zůstatek k 1.1.	3 712	3 390
Přírůstky	14 207	1 736
Úbytky	-1 799	-1 414
Zůstatek k 31.12.	16 120	3 712

Opravné položky k zásobám společnost v roce 2023 ani v roce 2022 netvořila.

8 Vlastní kapitál

Vývoj vlastního kapitálu

2023	Základní kapitál	Oceňovací rozdíly z přecenění	Jiný	Nerozdělený zisk minulých let	Výsledek hospodaření	Celkem
			výsledek hospodaření minulých let		běžného účetního období	
Počáteční stav 1.1.2023	600 000	6 745	-107 156	727 910	441 055	1 668 554
Převod zisku	-	-	79 943	361 112	-441 055	-
Změna oceň. rozdílů z přecenění (deriváty)	-	- 5 455	-	-	-	-5 455
Dopad změny oceň. rozdílů z přecenění na odloženou daň	-	979	-	-	-	979
Výplata dividend	-	-	-	-20 000	-	-20 000
Výplata tantiém	-	-	-	-7 719	-	-7 719
Ostatní	-	-	-	3	-	3
Zisk za běžné období	-	-	-	-	228 338	228 338
Konečný stav 31.12.2023	600 000	2 269	-27 213	1 061 306	228 338	1 864 700

2022	Základní kapitál	Oceňovací rozdíly z přecenění	Jiný	Nerozdělený zisk minulých let	Výsledek hospodaření	Celkem
			výsledek hospodaření minulých let		běžného účetního období	
Počáteční stav 1.1.2022	600 000	4 122	-	599 127	161 601	1 364 850
Převod zisku	-	-	-	161 601	-161 601	-
Změna oceň. rozdílů z přecenění (deriváty)	-	3 237	-	-	-	3 237
Dopad změny oceň. rozdílů z přecenění na odloženou daň	-	-615	-	-	-	-615
Výplata dividend	-	-	-	-20 000	-	-20 000
Výplata tantiém	-	-	-	-5 628	-	-5 628

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2023 (v tis. Kč)

Dopad změny účetní politiky*	-	-	-107 156	-	-	-107 156
Ostatní	-	1	-	-7 190	-	-7 189
Zisk za běžné období	-	-	-	-	441 055	441 055
Konečný stav 31.12.2022	600 000	6 745	-107 156	727 910	441 055	1 668 554

*Skupina změnila k 1. lednu 2022 účetní politiku vyloučení výnosů a nákladů týkajících se development činnosti a poskytování realitních služeb mezi společnostmi v rámci Skupiny. Skupina do 31. prosince 2021 o vyloučení souvisejících vnitroskupinových výnosů, nákladů a marží neúčtovala z důvodu nevýznamnosti. Od 1. ledna 2022 Skupina změnila účetní politiku a provedla úplnou eliminaci vnitroskupinových výnosů, nákladů a marží týkajících se development činnosti a poskytování realitních služeb mezi společnostmi ve Skupině. Skupina přistoupila ke změně z důvodu nárustu objemu takto poskytované developerské a realitní činnosti, která by významným způsobem ovlivňovala konsolidovanou účetní závěrku. Vliv této změny týkající se minulých období ve výši 107 156 tis. Kč byl zaúčtován jako změna metody do Jiného výsledku hospodaření minulých let.

9 Menšinový vlastní kapitál

Menšinový vlastní kapitál je podíl menšinových vlastníků na vlastním kapitálu (tj. základním kapitálu, kapitálových fondech, ziskových fondech, nerozděleném, popř. neuhrazeném výsledku hospodaření minulých let a výsledku hospodaření běžného účetního období) ovládaných a řízených společností.

2023	Základní kapitál	Kapitálové fondy, Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	Neuhrazená ztráta minulých let	Výsledek hospodaření běžného účetního období	Celkem
Počáteční stav 1.1.2023	10 790	9 902	-3 136	-2 462	15 094
Převod ztráty	-	-	-2 462	2 462	-
Menšinový podíl MONÍNEC s.r.o.	-	-2	-	372	370
Menšinový podíl Vinařství Veselí nad Moravou s.r.o.	-	-	-	-127	-127
Menšinový podíl Butovice centrum s.r.o.	-	-	-	-2	-2
Dataligence s.r.o.	-	-	-	499	499
Konečný stav 31.12.2023	10 790	9 900	-5 598	742	15 834

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2023 (v tis. Kč)

2022	Kapitálové fondy, Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků				Výsledek hospodaření běžného účetního období	Celkem
	Základní kapitál		Neuhrazená ztráta minulých let			
Počáteční stav 1.1.2022	10 692	26	-3 644	1 191		8 265
Převod zisku	-	-	1 191	-1 191		-
Menšinový podíl MONÍNEC s.r.o.	-	-24	-	-194		-218
Menšinový podíl Vinařství Veselí nad Moravou s.r.o.	-	-	-	-213		-213
Menšinový podíl Butovice centrum s.r.o.	-	-	-	-1		-1
Dataligence s.r.o.	98	9 900	-683	-2 054		7 261
Konečný stav 31.12.2022	10 790	9 902	-3 136	-2 462		15 094

10 Rezervy

	Rezerva na garanční opravy	Rezerva na daň z příjmů	Ostatní rezervy	Celkem
Zůstatek k 1.1.2023	5 967	86 570	4 750	97 287
Tvorba	4 874	71 058	1 337	77 269
Čerpání	-3 447	-86 570	-93	-90 110
Zůstatek rezerv k 31.12.2023	7 394	71 058	5 994	84 446

V konsolidačním celku je tvořena rezerva na garanční opravy ve výši 7 394 tis. Kč (k 31.12.2022: 5 967 tis. Kč). Rezerva na garanční opravy je tvořena na základě analýzy historicky vynaložených nákladů na garanční opravy a s přihlédnutím ke skladbě záruk poskytnutých v běžném období.

Rezerva na daň z příjmů byla snížena o zaplacené zálohy na daň z příjmů ve výši 14 441 tis. Kč a výsledný závazek byl vykázán v položce Rezerva na daň z příjmů (2022 – rezerva na daň z příjmů byla snížena o zaplacené zálohy na daň z příjmů ve výši 14 763 tis. Kč a výsledný závazek byl vykázán v položce Rezerva na daň z příjmů. K 31.12.2023 je tvořena ostatní rezerva na DPH z darování komunikací ve výši 4 657 tis. Kč (k 31.12.2022: 4 750 tis. Kč) a rezerva na mzdové náklady ve výši 1 337 tis. Kč (k 31.12.2022: 0 tis. Kč).

Jiné rezervy podle zvláštních právních předpisů tvořeny nejsou.

11 Závazky

11.1. Dlouhodobé závazky

Struktura dlouhodobých závazků konsolidačního celku:

	Zůstatek k 31.12.2023	Zůstatek k 31.12.2022
Závazky z obchodních vztahů	116 117	98 133
Dlouhodobé přijaté zálohy	21 987	10 821
Jiné závazky	161 589	103 760
Emitované dluhopisy	1 200 000	700 000
Závazky k úvěrovým institucím	2 446 488	1 263 757
Odložený daňový závazek	131 489	143 119
Celkem	4 077 670	2 319 590

Specifikace závazků k úvěrovým institucím

Závazky k úvěrovým institucím jsou podrobně popsány v bodě 13 – Závazky k úvěrovým institucím.

Specifikace jiných závazků

Jiné závazky představují přijatou úročenou půjčku ve společnosti Trigema Investment a.s. od třetí osoby v hodnotě 106 260 tis. Kč (k 31.12.2022 - 103 760 tis. Kč). Půjčka je úročená sazbou 2,5 % p. a. a je splatná v roce 2026. Dále úročené půjčky ve společnosti Dataligence s.r.o. od třetí osoby v hodnotě 15 329 tis. Kč (k 31.12.2022 – 0 tis. Kč) úročené sazbou 3M PRIBOR + 3,3 % p. a., se splatností 31.12.2025.

Emitované dluhopisy

Dluhopis TRIGEMA REF8,75/28

Dluhopisy TRIGEMA REF8,75/28 (ISIN CZ0003550709) byly emitovány 20. června 2023 v celkové nominální hodnotě 500 000 tis. Kč (nominální hodnota dluhopisu je 10 tis. Kč) s možností navýšení až do výše nominální hodnoty 700 000 tis. Kč do 30. dubna 2024, přičemž možnost navýšení byla využita v lednu 2024. Ke konci roku 2023 byly upsány dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě 500 000 tis. Kč. Jedná se o dluhopisy s pevným úrokovým výnosem 8,75 % p.a., splatným jednou ročně zpětně k 20.červnu. Dluhopisy jsou splatné 20. června 2028. Transakční náklady na emisi byly 16 803 tis. Kč.

Dluhopis Trigema REF VAR/25

Dluhopisy Trigema REF VAR/25 (ISIN CZ0003537367) byly emitovány 27. ledna 2022 v celkové nominální hodnotě 400 000 tis. Kč (nominální hodnota dluhopisu je 10 tis. Kč) s možností navýšení až do výše nominální hodnoty 800 000 tis. Kč do 14. ledna 2023, přičemž možnost dalšího upsání nebyla využita. Jedná se o dluhopisy s pohyblivým úrokovým výnosem (6M PRIBOR + 2,3 % p.a.), splatným

pololetně zpětně k 27. červenci a 27. lednu. Dluhopisy jsou splatné 27. ledna 2025. Transakční náklady na emisi byly 9 939 tis. Kč.

Dluhopis TRIGEMA REF5, 10/25

Dluhopisy TRIGEMA REF5, 10/25 (ISIN CZ0003529554) byly emitovány 27. ledna 2021 v celkové nominální hodnotě 300 000 tis. Kč (nominální hodnota dluhopisu je 50 tis. Kč. Jedná se o dluhopisy s pevným úrokovým výnosem (5,10 % p.a.), splatným ročně zpětně k 27. lednu. Dluhopisy jsou splatné 27. ledna 2025. Transakční náklady na emisi byly 7 909 tis. Kč.

Transakční náklady jsou rozpouštěny rovnoměrně do nákladů po dobu splatnosti dluhopisů – viz bod 14 Účty časového rozlišení.

Dluhopisy jsou zajištěné ručením poskytnutým společností Trigema Real Estate a.s. a finanční zárukou od společnosti Trigema Real Estate a.s. až do výše 1 400 000 tis. Kč.

Vydané dluhopisy jsou předmětem kovenantů. Dle prospektu dluhopisů jsou ukazatele kovenantů počítány pravidelně k 30. červnu a 31. prosinci každého období na úrovni konsolidované účetní závěrky ručitele společnosti Trigema Real Estate a.s. Všechny ukazatele kovenantů byly k 30. červnu 2023 i k 31. prosinci 2023 splněny.

11.2. Krátkodobé závazky

Struktura krátkodobých závazků konsolidačního celku

	Zůstatek k 31.12.2023	Zůstatek k 31.12.2022
Emitované dluhopisy	-	500 000
Závazky z obchodních vztahů	353 915	435 974
Závazky ke společníkům	132 116	110 042
Závazky k zaměstnancům	21 019	11 148
Závazky ze sociálního a zdravotního zabezpečení	12 620	6 167
Stát - daňové závazky a dotace	-	542
Přijaté zálohy	264 861	475 124
Dohadné účty pasivní	209 422	156 220
Jiné závazky	133 470	141 204
Závazky k úvěrovým institucím	100 718	168 432
Celkem	1 228 141	2 004 853

Emitované dluhopisy*Dluhopis Trigema II. 5,10/2023*

Dluhopisy Trigema II. 5,10/2023 (ISIN CZ0003520603) byly emitovány 19. prosince 2018 v celkové nominální hodnotě 500 000 tis. Kč (nominální hodnota dluhopisu je 10 tis. Kč). Jedná se o dluhopisy s pevným úrokovým výnosem (5,10 % p.a.), splatným pololetně zpětně k 19. červnu a 19. prosinci. Dluhopisy byly splaceny dne 19. prosince 2023. Transakční náklady na emisi byly 11 541 tis. Kč.

Závazky ke společníkům představují nevyplacenou část dividend a půjčku poskytnutou od akcionáře společnosti Trigema a.s. Půjčka je úročená sazbou 9,1 % p. a. (k 31.12.2022: 8,6 % p. a.) a je splatná k 31.12.2024.

Přijaté zálohy představují především zálohy od zákazníků na bytové jednotky a garážová stání v rezidenčních projektech týkající se společností Trigema Projekt Smíchov s.r.o. a Trigema Stodůlky a.s. Dále pak zálohy na služby k nájmu ve společnostech Trigema Rental a.s., VTP ROZTOKY a.s., PV Roztoky s.r.o. a Trigema Smart s.r.o.

Dohadné účty pasivní představují dohady na předpokládané náklady roku 2023. Nejvýznamnější hodnotu tvoří dohadné účty pasivní ve společnosti Trigema Building a.s. v hodnotě 127 079 tis. Kč (k 31.12.2022: 53 304 tis. Kč), z čehož většina představuje dohadnou položku na nevyfakturované dodávky služeb. Dále dohadné účty pasivní tvoří dohadované úroky související s dluhopisy ve společnosti Trigema Real Estate Finance a.s. v hodnotě 53 964 tis. Kč (k 31.12.2022: 32 684 tis. Kč). Ve společnosti Trigema Projekt Fragment s.r.o. jsou tvořeny dohadné položky na nevyfakturované dodávky služeb ve výši 136 tis. Kč (k 31.12.2022: 40 326 tis. Kč).

Jiné závazky představují především přijatou úročenou půjčku od třetí osoby ve společnosti Trigema Investment a.s. v hodnotě 120 000 tis. Kč (2022 – 120 000 tis. Kč), úročenou sazbou 5,86 % p. a. (2022 – 2,5 % p. a.) a splatnou k 2.1.2024. V roce 2022 pak také závazek ve výši 20 000 tis. Kč z titulu doplatku kupní ceny za část obchodního podílu Dataligence s.r.o.

Společnosti v rámci skupiny k 31. prosinci 2023 neevidovaly žádné závazky po splatnosti. Za závazky po splatnosti nepovažují konsolidující společnosti závazky, u kterých je veden spor ohledně nedodělků či kvality provedených dodávek či poskytnutých služeb.

Závazky k úvěrovým institucím jsou podrobně popsány v bodě 13 – Závazky k úvěrovým institucím.

11.3. Závazky nevykázané v rozvaze**2023**

	Leasingové splátky celkem	Zaplaceno k 31.12.2023	Splatno do 1 roku	Splatno od 1 do 5 let
Pick Up Box	1 533	495	272	766
Celkem	1 533	495	272	766

Leasingové splátky ostatního majetku jsou součástí vykázaných závazků.

Smlouva na zpětný leasing 2 ks Pick Up Boxů je uzavřena v EUR, uvedené částky jsou přepočtené kurzem k rozvahovému dni.

2022

	Leasingové splátky celkem	Zaplaceno k 31.12.2022	Splatno do 1 roku	Splatno od 1 do 5 let
Pick Up Box	1 495	217	265	1 013
Celkem	1 495	217	265	1 013

V prosinci 2022 byl ukončen leasing reformu (leasingové splátky 2 259 tis. Kč) a reform byl na základě kupní smlouvy odkoupen. Leasingové splátky ostatního majetku jsou součástí vykázaných závazků. Dále byla v prosinci 2022 uzavřena smlouva na zpětný leasing 2 ks Pick Up Boxů, smlouva byla uzavřena v EUR.

Zástavní práva:

Zástavní právo na základě smlouvy o zástavě nemovitého majetku společnosti VTP ROZTOKY a.s. ve prospěch zástavního věřitele Komerční banky, a.s., k zajištění pohledávek za dlužníkem VTP ROZTOKY a.s. dle Smlouvy o zástavě obchodního podílu uzavřené mezi Trigema Investment a.s. a Komerční bankou, a.s. dne 12. října 2018.

Zástavní právo k obchodnímu podílu společníka Trigema Investment a.s. ve společnosti Trigema Smart s.r.o. dle Smlouvy o úvěru č. 2022009393 ve prospěch zástavního věřitele Československá obchodní banka, a. s., k zajištění existujících, budoucích a podmíněných peněžitých dluhů dlužníka Trigema Smart s.r.o. ze dne 21. září 2022.

Zástavní právo k obchodnímu podílu společníka Trigema Real Estate a.s. ve společnosti Trigema Projekt Omega s.r.o. dle Smlouvy o zastavení podílu společnosti Trigema Projekt Omega s.r.o. ve prospěch zástavního věřitele Československá obchodní banka, a.s., k zajištění pohledávek za dlužníkem Trigema Projekt Omega s.r.o. ze dne 29. listopadu 2021.

Zástavní právo k cenným papírům emitovaných společností Trigema Stodůlky a.s. ve prospěch zástavního věřitele Československá obchodní banka a.s., k zajištění pohledávek za dlužníkem Trigema Stodůlky a.s. ze dne 21. června 2023.

Zástavní právo k obchodnímu podílu společníka Trigema Real Estate a.s. ve prospěch zástavního věřitele Československé obchodní banky a.s. k zajištění existujících, budoucích a podmíněných peněžitých dluhů dlužníka Trigema Projekt Smíchov s.r.o. ze dne 15. ledna 2021.

Zástavní právo k obchodnímu podílu společníka Trigema Real Estate a.s. ve prospěch zástavního věřitele Československé obchodní banky a.s. k zajištění existujících, budoucích a podmíněných peněžitých dluhů dlužníka Trigema Projekt Smíchov s.r.o. k zajištění dluhů vyplývajících se smlouvy o úvěru až do výše 903 159 tis. Kč.

Ručení společnosti Trigema Real Estate a.s. ve prospěch společnosti Trigema Real Estate Finance a.s. z titulu emise dluhopisového programu. Ručitel se zavázal uspokojit veškeré dluhy emitenta související s dluhopisy, zejména povinnosti splatit úrokové výnosy a jmenovitou hodnotu dluhopisů. Ručitel dále poskytl finanční záruku až do výše 1 400 000 tis. Kč.

Zástavní právo k obchodnímu podílu společníka Trigema Real Estate a.s. ve prospěch zástavního věřitele České spořitelny, a.s. k zajištění veškerých existujících, budoucích, podmíněných i nepodmíněných peněžitých dluhů dlužníka Trigema Projekt Fragment s.r.o. ze dne 18. května 2021.

Smlouva o zřízení zástavního práva ke smlouvě o úvěru k nemovitostem společnosti Trigema Projekt Beta a.s., se sídlem Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5, IČO 247 94 686.

Smlouva o zřízení zástavního práva ke smlouvě o úvěru k nemovitostem společnosti Trigema Projekt Kappa s.r.o., se sídlem Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5, IČO 029 21 529.

Dohoda o ručení č. 7008004805 ze dne 30. května 2018, kdy Trigema a.s. ručí za závazky dlužníka MONÍNEC s.r.o. do výše 1 660 tis. Kč vůči věřiteli Raiffeisen – leasing, s.r.o. s trváním do 28. listopadu 2026.

Dohoda o ručení č. PR/0001/NCINV/02/06165834 ze dne 20. března 2018, kdy Trigema a.s. ručí za závazky dlužníka Monínece Property s.r.o. do výše dluhů specifikovaných ve smlouvě vůči věřiteli Raiffeisenbank a.s. s trváním do 30. června 2025.

Dohoda o ručení č. PR/0001/NCINV/01/06165834 ze dne 16. srpna 2018, kdy Trigema a.s. ručí za závazky dlužníka Monínece Property s.r.o. do výše dluhů specifikovaných ve smlouvě vůči věřiteli Raiffeisenbank a.s. s trváním do 30. září 2030.

Prohlášení o ručitelském závazku ze dne 29. března 2016, kdy Trigema a.s. ručí za závazky dlužníka MONÍNEC s.r.o. do výše 7 234 tis. Kč vůči věřiteli Raiffeisen – Leasing, s.r.o. s trváním do 25. března 2025.

Dohoda o ručení č. 0766/16/10926 ze dne 10. června 2016, kdy Trigema a.s. ručí za závazky dlužníka Trigema Building a.s. do výše 55 000 tis. Kč vůči věřiteli Československá obchodní banka, a.s. s trváním do 31. prosince 2036.

Prohlášení o ručitelském závazku ze dne 16.9.2020, kdy Trigema a.s. ručí za závazky dlužníka Trigema Investment a.s. do výše 250 000 tis. Kč vůči věřiteli Arcibiskupství pražské s trváním do 31.12.2030.

Smlouva o závazkovém limitu č. 0764/16/10926 z dne 10.6.2016 uzavřená s Československou obchodní bankou, a.s. za účelem vystavování příslibů s platností 1 roku a vystavování neplatebních záruk s platností do 5 let, celková výše závazkového limitu činí 340 000 tis. Kč.

Bankovní záruky poskytnuté třetím stranám:

Číslo záruky	Datum vystavení	Datum platnosti	Částka
PRAGGO0036090	25.7.2019	26.7.2024	1 597
PRAGGO0039231	13.2.2020	13.2.2025	1 675
PRAGGO0039744	25.3.2020	25.3.2025	1 000
PRAGGO0041423	25.6.2020	27.5.2025	2 617
PRAGGO0045618	30.3.2021	9.4.2026	10 000
PRAGGO0046174	3.5.2021	1.5.2026	2 752
PRAGGO0046840	9.6.2021	9.6.2026	198
PRAGGO0047979	1.9.2021	1.9.2026	5 901
PRAGGO0048958	4.11.2021	3.11.2026	268
PRAGGO0049699	17.12.2021	17.6.2027	3 110
PRAGGO0052463	10.5.2022	10.5.2027	1 908
PRAGGO0052465	14.6.2022	13.6.2027	5 533
PRAGGO0052504	26.3.2022	23.4.2027	3 189
PRAGGO0052508	21.6.2022	20.6.2027	7 776
PRAGGO0053135	18.8.2022	22.8.2024	5 322
PRAGGO0057257	1.6.2023	1.7.2027	10 075
PRAGGO0056766	19.6.2023	23.6.2028	7 716
PRAGGO0058129	12.7.2023	4.12.2024	2 200
PRAGGO0059279	29.9.2023	29.9.2028	1 029
PRAGGO0059276	29.9.2023	29.9.2028	908
PRAGGO0059621	25.10.2023	9.10.2028	200
PRAGGO0059834	7.11.2023	11.10.2026	5 732
PRAGGO0060010	22.11.2023	18.9.2028	5 649
PRAGGO0060399	15.9.2023	15.12.2024	4 000

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2023 (v tis. Kč)

PRAGGO0058153	13.7.2023	10.1.2024	1 000
PRAGGO0058467	4.8.2023	9.5.2024	1 700
PRAGGO0059329	2.10.2023	20.2.2024	3 000
PRAGGO0059331	2.10.2023	28.1.2024	10 000
PRAGGO0059529	15.10.2023	28.2.2024	140
PRAGGO0060285	6.12.2023	24.5.2024	1 000
PRAGGO0060473	15.12.2023	2.4.2024	2 000

12 Deriváty

K rozvahovému dni měla společnost otevřeny následující zajišťovací deriváty (úrokové swapy) sloužící k omezení úrokových rizik spojených s platbami úroků z přijatých bankovních úvěrů:

2023				2022			
Datum splatnosti	Měna	Nominální částka k 31.12.2023 (v tis. Kč)	Reálná hodnota (v tis. Kč)	Datum splatnosti	Měna	Nominální částka k 31.12.2022 (v tis. Kč)	Reálná hodnota (v tis. Kč)
29.12.2028	CZK	68 163	2 872	31.12.2028	CZK	74 463	7 917
29.09.2023	CZK	-	-	29.09.2023	CZK	19 179	377
30.06.2023	CZK	-	-	30.06.2023	CZK	2 829	32
Celkem	x	68 163	2 872	Celkem	x	96 471	8 326

Reálná hodnota zajišťovacích derivátů je v souladu s účetními postupy účtována jako oceňovací rozdíl z přecenění majetku ve vlastním kapitálu společnosti (zajištění budoucích peněžních toků).

Odložený daňový závazek z derivátů ve výši 603 tis. Kč (k 31.12.2022: 1 582 tis. Kč) je vypočten součinem reálné hodnoty zajišťujícího instrumentu a daňové sazby ve výši 21 % (v roce 2022: 19 %) a proúčtována ve vlastním kapitálu a v roce 2022 i v menšinovém vlastním kapitálu – oceňovací rozdíl z přecenění majetku a závazků.

Vzniklá pohledávka z přecenění zajišťovacích derivátů je vykázána jako jiná pohledávka v rámci dlouhodobých pohledávek ve výši 753 tis. Kč (k 31.12.2022: 4 565 tis. Kč) a krátkodobých pohledávek ve výši 2 119 tis. Kč (k 31.12.2022: 3 761 tis. Kč).

13 Závazky k úvěrovým institucím

Struktura závazků konsolidačního celku k úvěrovým institucím

2023

Úvěr	Splatnost	Splátkový kalendář	Úrok. sazba	Splatno do 1 roku	Splatno od 1 do 5 let	Splatno v násled. letech	Celkem
VTP Roztoky a.s.	31.12.2028	k ultimu čtvrtletí dle smlouvy o úvěru	1M PRIBOR + 1,75 % p. a.	9 400	87 746	-	97 146
Trigema Smart s.r.o.	31.08.2027	čtvrtletní splátky	4,19 % p. a.	3 956	99 889	-	103 845
Monínec Property s.r.o.	30.06.2024	dílčí splátky	1M PRIBOR + 1,90 % p. a.	19 432	-	-	19 432
Trigema Projekt Fragment s.r.o.	30.11.2029	dílčí splátky	4,05 % p. a.	12 746	64 584	668 614	745 944
Trigema Projekt Fragment s.r.o.	30.11.2029	dílčí splátky	4,15 % p. a.	2 094	10 609	109 831	122 534
Monínec Property s.r.o.	30.09.2029	dílčí splátky	1M PRIBOR + 1,90 % p. a.	1 610	6 442	1 204	9 256
Trigema Stodůlky a.s.	30.09.2027	dílčí splátky	1M PRIBOR + 1,50 % p. a.	-	433 401	-	433 401
Trigema Projekt Omega s.r.o.	15.11.2024	dílčí splátky	1M PRIBOR + 2,00 % p. a.	45 000	-	-	45 000
Trigema Projekt Smíchov s.r.o.	04.01.2025	dílčí splátky	1M PRIBOR + 2,00 % p. a.	-	194 500	-	194 500
Monínec s.r.o.	30.09.2026	dílčí splátky	1M PRIBOR + 1,90 % p. a.	4 020	6 800	-	10 820
Trigema Projekt Smíchov s.r.o.	30.06.2026	dílčí splátky	1M PRIBOR + 1,50 % p. a.	-	730 122	-	730 122
Monínec s.r.o.	31.12.2032	dílčí splátky	1M PRIBOR + 1,90 % p. a.	1 000	4 000	3 858	8 858
Rokytnice a.s.	09.05.2025	dílčí splátky	-	960	908	-	1 868
Rokytnice a.s.	25.05.2031	dílčí splátky	1M PRIBOR + 2,85 % p. a.	500	14 500	9 480	24 480
Celkem				100 718	1 653 501	792 987	2 547 206

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2023 (v tis. Kč)

2022

Úvěr	Splatnost	Splátkový kalendář	Úrok. sazba	Splatno do 1 roku	Splatno od 1 do 5 let	Splatno v násled. letech	Celkem
VTP Roztoky a.s.	31.12.2028	k ultimu čtvrtletí dle smlouvy o úvěru	1M PRIBOR + 1,75 % p. a.	9 000	32 500	64 875	106 375
Trigema Smart s.r.o.	31.08.2027	čtvrtletní splátky	4,19 % p. a.	3 858	101 283	-	105 141
PV Roztoky s.r.o.	30.09.2023	k ultimu čtvrtletí dle smlouvy o úvěru	3M PRIBOR + 1,80 % p. a.	17 833	-	-	17 833
Monínec Property s.r.o.	30.06.2024	dílčí splátky	1M PRIBOR + 1,90 % p. a.	1 904	19 432	-	21 336
Trigema Projekt Fragment s.r.o.	30.11.2029	dílčí splátky	4,05 % p. a.	7 544	30 591	402 517	440 652
Monínec Property s.r.o.	30.09.2029	dílčí splátky	1M PRIBOR + 1,90 % p. a.	1 610	6 442	2 814	10 866
Monínec s.r.o.	30.04.2023	417 tis. Kč měsíčně	1M PRIBOR + 3,00 % p. a.	834	-	-	834
Trigema Stodůlky a.s.	25.04.2023	jednorázově	1M PRIBOR + 2,00 % p. a.	119 000	-	-	119 000
Trigema Projekt Omega s.r.o.	15.11.2024	dílčí splátky	1M PRIBOR + 2,00 % p. a.	-	45 000	-	45 000
Trigema Projekt Smíchov s.r.o.	04.01.2025	dílčí splátky	1M PRIBOR + 2,00 % p. a.	-	194 500	-	194 500
Monínec s.r.o.	30.06.2023	305 tis. Kč měsíčně	1M PRIBOR + 2,10 % p. a.	1 829	-	-	1 829
Monínec s.r.o.	30.09.2026	dílčí splátky	1M PRIBOR + 1,90 % p. a.	4 020	10 820	-	14 840
Trigema Projekt Smíchov s.r.o.	30.06.2026	dílčí splátky	1M PRIBOR + 1,50 % p. a.	-	344 461	-	344 461
Monínec s.r.o.	31.12.2032	dílčí splátky	1M PRIBOR + 1,90 % p. a.	1 000	4 000	4 522	9 522
Celkem				168 432	789 029	474 728	1 432 189

Úvěry jsou poskytnuty v Kč, úvěr společnosti Trigema Projekt Fragment s.r.o. a Trigema Smart s.r.o. je poskytnut v EUR.

Společnost splňuje všechny smluvní závazky vyplývající ze smluv zajišťujících financování prostřednictvím bankovních úvěrů, přičemž některé z úvěrů jsou předmětem kovenantů.

Ručení je do výše bankovního úvěru uvedeného v tabulce.

Forma zajištění úvěrů k 31.12.2023 je následující:

Úvěr VTP Roztoky a.s.

Zástavní právo k nemovitostem a pozemkům

Zajištění blankosměnkou

Zástava obchodního podílu

Zástavní právo k pohledávce z veškerých nájemních smluv

Smlouva o ručení

Úvěr Trigema Smart s.r.o.

Zástavní právo k nemovitostem

Zástavní právo k pohledávce z veškerých nájemních smluv

Zástavní právo k obchodnímu podílu

Úvěr Monínek Property s.r.o.

Zástavní právo k pozemkům

Zástavní právo k pohledávce z pronájmu nebytových prostor

Zástava obchodního podílu

Ručitelské prohlášení společnosti MONÍNEC s.r.o.

Úvěr Trigema Projekt Fragment s.r.o.

Zástavní právo k pozemkům

Zástavní právo k cenným papírům Trigema Rental a.s.

Zástavní právo k obchodnímu podílu

Zástavní právo k movitým věcem (na vyžádání)

Zástavní právo k pohledávkám z nájmu

Vinkulace pojistných plnění

Dohoda o uznání dluhu

Zástavní právo k pohledávkám z bankovních účtů

Úvěr Monínek Property s.r.o.

Zástavní právo k pozemkům

Trigema a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2023 (v tis. Kč)

Zástavní právo k pohledávce z pronájmu nebytových prostor

Zástava obchodního podílu

Ručitelské prohlášení společnosti MONÍNEC s.r.o.

Úvěr Trigema Stodůlky a.s.

Zástavní právo k cenným papírům

Zástavní právo k pozemkům

Dohoda o ručení Trigema Real Estate a.s.

Úvěr Trigema Projekt Omega s.r.o.

Zástavní právo k pozemkům

Zástavní právo k obchodnímu podílu

Dohoda o ručení Trigema Real Estate a.s.

Úvěr Trigema Projekt Smíchov s.r.o.

Zástavní právo k pozemkům

Zástavní právo k obchodnímu podílu

Dohoda o ručení Trigema Real Estate a.s.

Investiční úvěr Monínec s.r.o.

Zástavní právo k nemovitostem a pozemkům

Zástavní právo k movitým věcem

Zástavní právo k pohledávkám

Ručitelská prohlášení

Blankosměnka

Dohoda o podřízenosti

Úvěr Trigema Projekt Smíchov s.r.o.

Zástavní právo k pozemkům

Zástavní právo k obchodnímu podílu

Dohoda o ručení Trigema Real Estate a.s.

Investiční úvěr Monínec s.r.o.

Trigema a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2023 (v tis. Kč)

Zástavní právo k nemovitosti

Zástavní právo k pohledávkám

Blankosměnka

Vinkulace pojištění nemovitosti

Investiční úvěr Rokytnice a.s.

Zástavní právo k movitým věcem

Směnka

Investiční úvěr Rokytnice a.s.

Zástavní právo k nemovitostem

Zástavní právo k obchodnímu podílu

Zástavní právo k pohledávkám

Blankosměnka

Zajišťovací převod vlastnického práva k movitým věcem

Vinkulace pojištění nemovitosti

14 Účty časového rozlišení

Společnost všeobecně respektuje zásadu věcné a časové souvislosti, z tohoto důvodu společnost účtovala na účty časového rozlišení.

	Zůstatek k 31.12.2023	Zůstatek k 31.12.2022
Časové rozlišení aktivní		
Příjmy příštích období	332 766	3 502
Náklady příštích období	137 259	122 237
Celkem	470 025	125 739
Časové rozlišení pasivní		
Výnosy příštích období	49 102	21 026
Výdaje příštích období	654	118
Celkem	49 756	21 144

Příjmy příštích období jsou zejména ve společnosti Trigema Projekt Smíchov s.r.o. a představují příjmy za bytové a nebytové jednotky, u kterých proběhl v roce 2023 návrh na vklad do katastru nemovitostí, ale předání a zaplacení proběhlo v roce 2024.

Náklady příštích období zahrnují časové rozlišení transakčních nákladů souvisejících s emisí dluhopisů společnosti Trigema Real Estate Finance a.s., a to ve výši 21 410 tis. Kč (k 31.12.2022: 13 225 tis. Kč) a dále zejména časové rozlišení nákladů na marketing a zprostředkování prodeje, které souvisejí s projekty ve společnostech Trigema Stodůlky a.s., Trigema Projekt Skvrňany s.r.o. a Trigema Projekt Smíchov s.r.o.

Výnosy příštích období představují zejména dopředu fakturované nájemné.

15 Členění tržeb z prodeje výrobků, služeb a zboží

Všechny tržby v konsolidačním celku byly realizovány v ČR.

Struktura tržeb za prodej zboží a výkonů za konsolidační celek po vyloučení vnitroskupinových transakcí:

	2023	2022
Tržby z prodeje zboží	902	772
Tržby ze stavební činnosti	333 978	389 438
Tržby z hotelových služeb	79 618	76 859
Tržby z prodeje výrobků	963 077	1 493 509
Tržby z ostatních služeb	73 466	23 680
Tržby z nájmu	121 092	67 522
Celkem	1 572 133	2 051 780

V rámci tržeb z hotelových služeb jsou zahrnuty i tržby z jízdného na lanové dráze.

Tržby z prodeje výrobků v roce 2023 představovaly tržby z prodeje bytových a nebytových jednotek z dokončených projektů Bydlení Skvrňany (Trigema Projekt Skvrňany s.r.o.) a LIHOVAR Smíchov – 1. etapa (Trigema Projekt Smíchov s.r.o.). V roce 2022 byly tržby z prodeje výrobků tvořeny prodejem bytových jednotek z dokončeného projektu Bydlení Braník (Trigema Projekt Braník a.s.).

Tržby z ostatních služeb představují zejména služby k nájmu.

Růst tržeb z nájmu je způsoben zejména dokončením a pronajmutím budovy FRAGMENT ve společnosti Trigema Projekt Fragment s.r.o.

16 Členění nákladů souvisejících s výkonovou spotřebou

Struktura nákladů souvisejících s výkonovou spotřebou za konsolidační celek po vyloučení vnitroskupinových transakcí:

	2023	2022
Náklady vynaložené na prodané zboží	879	707
Spotřeba materiálu a energie	147 614	157 918
Služby	1 368 331	1 184 593
Celkem	1 516 824	1 343 218

Služby představují především stavební práce poskytnuté dodavateli v rámci výstavby developerských projektů.

17 Ostatní provozní náklady a výnosy

Ostatní provozní výnosy ve výši 13 780 tis. Kč (2022: 102 375 tis. Kč) jsou tvořeny především smluvními pokutami ve výši 10 769 tis. Kč (2022: výnosy z prodeje podílu ve společnosti Nájemní byty Plzeň, s.r.o. ve výši 76 896 tis. Kč a prodejem majetku ve výši 15 255 tis. Kč).

Ostatní provozní náklady jsou evidovány ve výši 20 027 tis. Kč (2022: 80 391 tis. Kč) a jsou tvořeny zejména pojištěním ve výši 6 200 tis. Kč a dary ve výši 3 632 tis. Kč (2022: pokutami ve výši 24 054 tis. Kč, příspěvkem na rozšíření Domu dětí a mládeže - Praha 13 ve výši 10 000 tis. Kč, zůstatkovou cenou prodaného majetku ve výši 7 621 tis. Kč, pojištěním ve výši 6 720 tis. Kč, dary ve výši 5 877 tis. Kč a čistými aktivy prodané společnosti Nájemní byty Plzeň, s.r.o. ve výši 15 268 tis. Kč).

18 Finanční náklady a výnosy

Výnosové úroky a podobné výnosy ve výši 40 212 tis. Kč (2022: 19 872 tis. Kč) tvoří zejména úroky z termínovaných vkladů ve výši 35 447 tis. Kč (2022: 13 436 tis. Kč).

Nákladové úroky a podobné náklady ve výši 226 701 tis. Kč (2022: 157 202 tis. Kč) jsou tvořeny úroky z emitovaných dluhopisů ve výši 99 378 tis. Kč (2022: 72 167 tis. Kč), úrokovými náklady z bankovních úvěrů ve výši 107 939 tis. Kč (2022: 66 578 tis. Kč) a dále úrokovými náklady z půjček od třetích stran ve výši 19 377 tis. Kč (2022: 18 457 tis. Kč).

Ostatní finanční výnosy a náklady představují zejména kurzové rozdíly.

19 Daň z příjmů

19.1. Splatná daň

Splatná daň představuje odhad daně za zdaňovací období 2023 ve výši 85 602 tis. Kč (rok 2022: 101 347 tis. Kč).

19.2. Odložená daň

Odložená daň za zdaňovací období 2023 činí - 2 077 tis. Kč (rok 2022: - 6 780 tis. Kč) a v konsolidované rozvaze a v konsolidovaném výkazu zisku a ztrát je vykázána:

	Odložená daň. pohledávka (+) / závazek (-) k 31.12.2023	Odložená daň. pohledávka (+) / závazek (-) k 31.12.2022
Dlouhodobý nehmotný majetek	35	27
Dlouhodobý hmotný majetek	-52 733	-30 584
Opravné položky k dlouhodobému majetku	26 324	-
Opravné položky k pohledávkám	3 492	164
Zásoby – přecenění při akvizici	-109 490	-111 637
Rezervy	1 775	1 080
Pokuty	-289	-587
SWAPY	-603	-1 582
	-131 489	-143 119
Použitá sazba daně - tuzemsko	21 %	19 %

Pro kalkulaci odložené daně byla použita sazba daně z příjmů platná v období, ve kterém bude daňová pohledávka nebo závazek uplatněn.

Odložená daňová pohledávka je v rozvaze vykazována jako součást dlouhodobých pohledávek, odložený daňový závazek jako součást dlouhodobých závazků.

20 Analýza zaměstnanců a osobních nákladů

	Průměrný přepočtený počet		Mzdové náklady*	
	2023	2022	2023	2022
Zaměstnanci	252	209	227 713	198 471
Členové řídících orgánů	12	9	21 221	18 454
Celkem	264	218	248 934	216 925

* Mzdové náklady u členů řídících, kontrolních a správních orgánů představují odměny členům těchto orgánů z důvodů jejich funkce.

21 Informace o odměnách statutárním auditorům

	2023	2022
Odměny auditorům - povinný audit	2 300	2 000
Odměny auditorům - neauditorské služby	199	232
Celkem	2 499	2 232

C. Vztahy se spřízněnými osobami

Spřízněnými stranami ve vztahu ke skupině jsou pro účely konsolidované účetní závěrky považovány:

- nekonsolidované společnosti ovládané a řízené, spoluovládané a pod podstatným vlivem,
- společníci a akcionáři, kteří přímo nebo nepřímo mohou uplatňovat podstatný, společný nebo rozhodující vliv u společností konsolidačního celku,
- členové statutárních, dozorčích a řídících orgánů společností konsolidačního celku a osoby blízké těmto osobám,
- společnosti mimo konsolidační celek, ve kterých výše uvedené strany mají podstatný, společný nebo rozhodující vliv,
- společnosti mimo konsolidační celek, které mají společného člena vrcholového řízení s podniky konsolidačního celku,
- půjčky poskytnuté menšinovým akcionářům.

	31.12.2023	31.12.2022
Dlouhodobý finanční majetek – půjčky ve skupině mimo konsolidační celek (půjčka členům statutárních orgánů)	-	-
Dlouhodobé pohledávky – jiné pohledávky (pohledávka vůči členům statutárních orgánů)	5 879	5 450
Krátkodobé pohledávky a ostatní aktiva	8 359	2 451
Dlouhodobé závazky – závazky ke společníkům	-	-
Krátkodobé závazky – závazky ke společníkům	132 193	110 042

D. Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

Vedení nadále přiměřeně očekává, že skupina má odpovídající zdroje, aby mohla pokračovat ve své činnosti po dalších nejméně 12 měsících, a že použití předpokladu nepřetržitého trvání účetní jednotky zůstává při přípravě účetní závěrky vhodné.

Bez ohledu na výše uvedené překročily k datu sestavení účetní závěrky krátkodobé závazky (po odečtení nedokončené výroby) skupiny její krátkodobá aktiva (záporný pracovní kapitál), a to o 309 mil. Kč, zejména z toho důvodu, že očekávané výnosy z prodeje zásob (bytů) časově neodpovídají splatnosti závazků. K 31. prosinci 2023 navíc skupina eviduje v dlouhodobých závazcích dluhopisy v objemu 700 mil. Kč, které jsou splatné v horizontu 12 měsíců od data vydání této účetní závěrky (27. ledna 2025).

Vedení identifikovalo výše uvedené skutečnosti jako události a podmínky, které mohou významně zpochybnit schopnost nepřetržitého trvání účetní jednotky.

Na konci roku 2023 začala Česká národní banka po více než roce a půl s postupným snižování referenční úrokové sazby o 0,25 %, na které budou dle aktuálních predikcí navazovat agresivnější a výraznější poklesy na dalších měnově-politických zasedáních, v závislosti na datech z ekonomiky, zejména meziroční míry inflace a proinflačních tlacích. Meziroční inflace v květnu 2024 činila 2,6 %, čímž se výrazně přiblížila inflačnímu cíli ČNB a lze důvodně očekávat, že do konce roku 2024 poklesne postupně referenční úroková sazba pod hranici 4 %. Snižováním sazeb jednak dojde ke snížení náporu na obsluhu dluhové služby společnosti, a zároveň se snižujícími se sazbami na hypotečních úvěrech dojde k oživení poptávky po vlastnickém bydlení v developerských projektech, které je patrné již v posledních měsících roku 2023. Oba tyto faktory se výrazně pozitivně promítnou do ekonomické kondice skupiny.

Vedení skupiny vzalo při posuzování schopnosti nepřetržitého trvání účetní jednotky v úvahu existující finanční podmínky a předpokládané plány pro peněžní toky. Závěr vedení, že skupina je v dohledné budoucnosti schopná nepřetržitě trvat, vychází z předpokladu, že dojde k nové emisi dluhopisů, které budou využity k refinancování dluhopisů se splatností na začátku roku 2025. Nová emise dluhopisů v hodnotě 500 mil. Kč, s možností navýšení až do výše 1 000 mil. Kč, je plánovaná na říjen 2024.

Ve svém posouzení schopnosti nepřetržitého trvání účetní jednotky vedení zvážilo několik alternativních scénářů pro případ, že by výsledkem výše uvedené emise dluhopisů bylo nižší upsání, než je plánováno. Tyto scénáře mimo jiné zahrnují kroky směřující k optimalizaci předpokládaných peněžních toků společnosti v roce 2024 včetně plného využití předjednaných úvěrových linek, zpomalení nebo odložení realizace vybraných projektů nebo jejich prodej mimo skupinu Trigema. Alternativní scénáře zahrnují také dodatečné peněžní toky z mezipodnikových půjček poskytnutých Společností skupinou Trigema.

Při posouzení schopnosti skupiny nepřetržitě trvat zvážilo vedení skupiny i následující skutečnosti:

- Skupina má silnou historii úspěšných emisí dluhopisů v minulosti (pět tranší v celkovém objemu 2 350 000 tis. Kč od roku 2017)

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2023 (v tis. Kč)

- Skupina generuje zisk – celkový zisk za účetní období činil 229 mil. Kč (2022 – 439 mil. Kč)
- Skupina plní a v minulosti vždy plnila podmínky vyplývající z emisních podmínek kovenantů

Tyto faktory dle názoru vedení podporují tvrzení, že skupina bude mít dostatek prostředků, aby mohla pokračovat ve své činnosti po dobu nejméně 12 měsíců od data účetní závěrky. Vedení dospělo k závěru, že v důsledku široké škály možných závěrů, jež byly posuzovány při vytváření tohoto úsudku, nevzniká významná nejistota v souvislosti s událostmi nebo okolnostmi, které by mohly zásadním způsobem zpochybnit schopnost nepřetržitého trvání účetní jednotky.

E. Další skutečnosti

Významné následné události

Dne 28. června 2024 došlo k navýšení základního kapitálu společnosti Trigema a.s. o 200 000 tis. Kč na hodnotu 800 000 tis. Kč.

Dne 24.1.2024 došlo k navýšení emise dluhopisů TRIGEMA REF8,75/28 (ISIN CZ0003550709) v nominální hodnotě 200 000 tis. Kč.

Společnost Trigema a.s. založila v lednu 2024 společnost Trigema Club s.r.o., v březnu založila Nadační fond Trigema. Společnost Trigema Real Estate a.s. založila v lednu 2024 společnost Trigema Textilka Rokytnice s.r.o., následně v březnu společnost Lihovar Property Střed s.r.o. a v červnu společnost Vinařství Property s.r.o. Společnost Trigema Service a.s. založila v únoru společnost Trigema Rental Lihovar s.r.o.

Dne 2.1.2024 došlo ke splacení krátkodobého závazku ve výši 120 000 tis. Kč ve společnosti Trigema Investment a.s.

Společnost Vinařství Veselí nad Moravou s.r.o. uzavřela v únoru 2024 smlouvu o investičním úvěru.

Společnost Lihovar Property s.r.o. v květnu 2024 načerpala dlouhodobý investiční úvěr ve výši 264 768 tis. Kč, určený na pořízení nájemního bydlení v projektu Lihovar.

Po skončení účetního období do data účetní závěrky nenastaly žádné další události, které by ovlivnily konsolidovanou účetní závěrku k 31. prosinci 2023.

V Praze dne 28. června 2024



Ing. Marcel Soral

předseda představenstva

Trigema a.s.