



Výroční zpráva Annual report 2024

trigema

**Developer
of Different**

Obsah

Table of Contents

Úvodní slovo předsedy představenstva <i>Foreword by the chairman of the board</i>	9
Vize, hodnoty a strategie <i>Vision, values and strategy</i>	10
Přehled činností společnosti <i>Overview of company activities</i>	12
Struktura holdingu <i>Holding structure</i>	14
Předpokládaný vývoj společnosti a hlavní rizika <i>Envisaged company development and main risks</i>	16
Finance	20
Hospodářské postavení společnosti <i>Economic situation of company</i>	23
Vývoj výkonnosti společnosti <i>Growth in company productivity</i>	24
Konsolidovaný výkaz zisku a ztráty <i>Consolidated income statement</i>	26
Konsolidovaná rozvaha <i>Consolidated balance sheet</i>	28
Konsolidovaný výkaz o peněžních tocích <i>Cash flow statement</i>	30
Výkaz o změnách vlastního kapitálu <i>Statement of changes in equity</i>	32
Vývoj hospodaření skupiny <i>The development of the Group</i>	36
Dluhopisy <i>Bonds</i>	38
Finanční rizika <i>Financial risks</i>	40
Trigema Development	42
Developer of Different	45
Real Estate	46
Rental	49

Realizované projekty <i>Completed projects</i>	50
Aktivní projekty <i>Acitive projects</i>	56
Projekty v přípravě <i>Projects in preparation</i>	67
Stavebnictví <i>Building</i>	79
Volný čas <i>Leisure</i>	92
Rizikový kapitál <i>Venture capital</i>	104
ESG	106
Aktivity v oblasti životního prostředí <i>Environmental activities</i>	110
Uhlíková stopa skupiny <i>Group carbon footprint</i>	112
Společenská odpovědnost <i>Social responsibility</i>	114
Nadační fond Trigema rodiny Souralových <i>Trigema Endowment Fund of the Soural Family</i>	116
Rozvoj a podpora zaměstnanců <i>Employee development and support</i>	122
Úspěchy a ocenění <i>Successes and awards</i>	132
Vedení skupiny <i>Group Management</i>	134
Výkonný management skupiny <i>Group executive management</i>	146
Následné události <i>Significant subsequent events</i>	151
Kontakty <i>Contacts</i>	154
Účetní závěrka a zpráva auditora <i>Financial statements and auditor's report</i>	155
Zpráva o vztazích <i>Report on relations</i>	156

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

Úvodní slovo předsedy představenstva
Foreword by the chairman

Vážení klienti,
partneři, kolegové a přátelé,

rok 2024 pro nás znamenal pozitivní obrát a oživení na realitním trhu. Po uplynulém období nejistot, souvisejících nejprve s globální pandemií a následně konfliktem na Ukrajině, se developerský trh v České republice začal opět stabilizovat a zejména v Praze jsme zaznamenali výrazný nárůst poptávky po novém bydlení. Silný zájem kupujících převyšoval stagnující nabídku, což vedlo k pokračujícímu růstu cen. Tento vývoj šel ruku v ruce s oživením hypotečního trhu, kde objem nových úvěrů významně vzrostl v návaznosti na očekávané snižování úrokových sazeb.

Jednou z největších výzev však zůstává legislativní prostředí a povolovací procesy nové výstavby. Přes původní očekávání přinesla snaha o digitalizaci stavebního řízení další zhoršení situace, a Česká republika tak nadále patří mezi země s nejpomalejším schvalovacím řízením v Evropě.

V Trigemě jsme ve druhé polovině roku zaznamenali nárůst prodejů, který se pozitivně odrazil i na našich obchodních výsledcích – prodali jsme přibližně 200 bytů. Současně pokračujeme v rozvoji našeho nájemního portfolia, kterému věnujeme stále větší pozornost. V souladu s dlouhodobou strategií plánujeme do roku 2030 vybudovat portfolio 1000 nájemních bytů, které si ponecháme ve vlastnictví a budeme je dlouhodobě pronajímat. Přestože návratnost těchto projektů dosahuje 20 až 25 let, považujeme tento směr za klíčový pro stabilitu našeho podnikání a vytváření trvalých hodnot. Již v roce 2024 jsme dosáhli plné obsazenosti našeho prémiového projektu Fragment v Karlíně a úspěšně jsme zahájili pronájem jednotek v projektu Lihovar.

Stabilitu a výkonnost všech oblastí našeho podnikání potvrdil i nezávislý znalecký ústav, který k 31. prosinci 2024 provedl valuaci celé skupiny a ocenil ji na více než 5 miliard Kč po očištění o všechny cizí zdroje.

Těchto výsledků a ocenění jsme dosáhli díky vysokému nasazení našich zaměstnanců a strategickému vedení zaměřenému na dlouhodobé cíle. Děkujeme vám za důvěru a podporu. Věříme, že rok 2025 nám přinese další příležitosti a úspěchy, na které budeme moci v dalších letech navázat.

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

Praha 30. července 2025
Prague 30 July 2025

*Dear clients,
partners, colleagues and friends,*

The year 2024 represented for us a positive turnover and revival in the real-estate market. After the past period of uncertainties, connected at first with the global pandemic and then the conflict in Ukraine, the developer market in the Czech Republic began to stabilize again and a significant increase in demand for new housing was noticed, especially in Prague. The strong interest from purchasers exceeded the stagnating supply, which caused a continuing growth in prices. This development went hand-in-hand with the revival of the mortgage market, where the volume of new loans significantly increased in connection with an expected decrease in interest rates.

The legislative environment and permitting processes for new construction remain one of the greatest challenges. Despite the original expectations, the efforts towards digitalization of construction proceedings worsened the situation, and the Czech Republic thus still belongs among those countries with the slowest approval proceedings in Europe.

At Trigema, the volume of sales increased in the second half of the year, and this increase was positively reflected in our business results – we sold approximately 200 apartments. We continue to develop our rental portfolio, to which we constantly pay greater attention. In compliance with the long-term strategy, we plan to build a portfolio of 1,000 rental apartments by 2030, and we will keep these apartments in our possession and rent them for a long time. Despite the fact that the recoverability of these projects is 20 – 25 years, we consider this a key direction for the stability of our business and creation of permanent values. In 2024 we achieved full occupancy of our premium project Fragment in Karlín, and we successfully commenced leasing the units in the Lihovar project.

The stability and effectiveness of all areas of our business was also confirmed by an independent expert institute, which valued the whole group as of 31 December 2024, and valued it for more than CZK 5 billion, after it was cleansed from all liabilities.

We have achieved these results thanks to the great efforts of our employees and a strategic management focused on long-term objectives. We thank you for your confidence and support. We believe that 2025 will bring us further opportunities and success, that we will be able to continue in the upcoming years.

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 vyvinuly a dále vyvíjí, stejně jako společenská nálada a paradigma. Mění se i hodnoty a přání našich klientů a konečně mění se i klienti samotní. A mění a vyvíjí se i Trigema. Co však zůstává stejné, jsou naše hodnoty.

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 zažité 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 roce 2023 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 tří základních principů, ze kterých vycházíme v každém našem projektu. Těmi principy jsou: originální architektura. Někdy skrytě nápaditá, jindy odvážná 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. Svým uživatelům usnadňují každodenní život a zároveň svou maximální efektivností dělají domov udržitelnější bez kompromisů.

I v loňském roce jsme se soustředili také na naše cíle definované ve strategii udržitelnosti, v rámci které jsme si stanovili ještě zodpovědnější zacházení se zdroji, které máme k dispozici. Udržitelnější metody využíváme jak interně při dennodenní 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 “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.

In 2023, 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 the last year we focused on our objectives defined in the sustainability strategy, within 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

Rok 2024 byl pro naši skupinu výzvou, ale zároveň i příležitostí znovu prokázat svou odvahu a inovativní přístup. Jako ryze česká investiční skupina se širokým záběrem činností se dlouhodobě snažíme vytvářet nejen stavby, ale i projekty s přidanou hodnotou – místa, kde lidé chtějí žít, pracovat a kam se rádi vracejí. Hledáme cesty, jak prostřednictvím developmentu a stavebnictví vytvářet prostor pro rozvoj i nastavování nových trendů. Přestože je naší klíčovou oblastí developerská rezidenční výstavba, rozvíjíme i nové segmenty – nemovitostní fondy, rizikový kapitál a oblast volného času. Naše stavební společnost se čím dál více angažuje ve výstavbě administrativních a průmyslových budov, při rekonstrukcích i zateplování objektů, a poskytuje tak klientům komplexní stavební služby.

Naši vizí je překračovat hranice běžného bydlení a propojovat architekturu s uměním. Chceme vytvářet jedinečná a inspirativní místa pro život, která rezonují nejen s našimi klienty, ale i s širší veřejností. Usilujeme o to být odborníky v oboru, poskytovat kvalitní informace a špičkové služby. I proto jsme se společně s naším startupem Flat Zone zapojili do projektu vytvoření nejtransparentnější datové základny v České republice, který si klade za cíl zlepšit dostupnost informací a zvýšit transparentnost v oblasti nemovitostí. Investice do analytické společnosti pro cenové mapy a spolupráce na budování datové základny jsou příkladem našeho dlouhodobého závazku přinášet pozitivní změny v oboru.

Významným mezníkem roku 2024 bylo také strategické zaměření na rozvoj naší dceřiné společnosti Trigema Leisure, jejímž prostřednictvím budujeme rozsáhlé rekreační resorty s bohatou nabídkou aktivit a služeb, do nichž se návštěvníci rádi vracejí.

Skupina Trigema, složená z téměř padesáti společností, je propojena společným cílem – vytvářet kvalitní a nadčasové produkty a služby. Synergie mezi čtyřmi hlavními pilíři – Real Estate Development, Trigema Building, Trigema Rental a Trigema Leisure – nám umožňuje efektivně využívat potenciál každého projektu.

Centrální podpora zajišťovaná mateřskou společností Trigema a.s. přispívá k hladkému fungování celé skupiny. Aktivně vyhledáváme investiční příležitosti, které dávají smysl nám, ale i společnosti jako celek. Podporujeme nové projekty a startupy v celku stavebnictví, nemovitostí, volnočasových aktivit i dalších sfér naší činnosti.

Rok 2024 pro nás znamenal další posun kupředu – jak z hlediska růstu, tak i v oblasti inovací a strategického rozvoje. Získané zkušenosti, nové spolupráce i úspěšně realizované projekty posílily naši pozici na trhu a zároveň otevřely nové směry pro budoucnost. Velmi si vážíme důvěry, kterou nám projevilí naši klienti a partneři, i nasazení našich zaměstnanců, kteří jsou klíčovým pilířem našeho úspěchu. S odhodláním i vizí pokračujeme v naplňování našeho poslání – tvořit hodnotná, funkční a inspirativní místa, která přinášejí trvalý přínos lidem i prostředí, ve kterém žijeme.

2024 was a challenge for our group but also an opportunity to show again our courage and innovative approach. As a 100% Czech investment group with a wide scope of activities, we strive to create not only buildings but projects with added value – places where people want to live and work and where they like to return to. We seek ways to create space for the development and set new trends through development and building industry. Despite the fact that developing residential buildings is our key area, we also develop new segments – real estate funds, venture capital and leisure. Our construction business is increasingly involved in the construction of administrative and industrial buildings, reconstructions and insulation of buildings and thus provides comprehensive building services to its clients.

Our vision is to break the boundaries of ordinary housing, connecting architecture and art. We want to create unique and inspiring places to live which resonate not just with our clients but society as a whole. We strive to be experts in our field, to provide high quality information and first-rate services. Therefore, alongside our start-up Flat Zone, 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.

A strategic focus on the development of our subsidiary Trigema Leisure was an important milestone of 2024, through which we are building extensive recreation resorts, offering lots of activities and services to which visitors like to return.

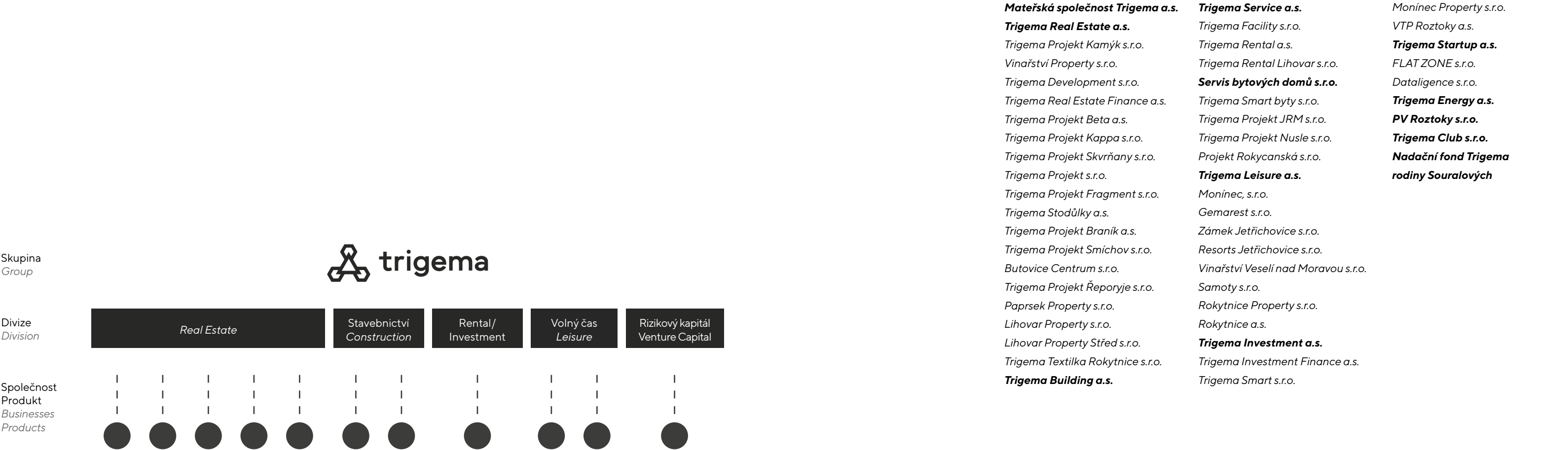
Our group, comprising almost fifty companies, is united by a shared goal: to create high-quality and timeless products and services. Co-operation between our four cornerstones – Real Estate Development, Trigema Building, Trigema Rental and Trigema Leisure – allows us to realize the maximum potential of our projects.

The central support provided by our parent company, Trigema a.s., ensures the efficient operation of the entire group. We actively seek investment opportunities that 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, leisure-time activities and the other areas we do business in.

2024 meant for us a further move forward – both in terms of growth and in the field of innovations and strategic development. The experience obtained, new cooperation and successfully completed projects strengthened our position on the market and opened new directions for the future. We appreciate very much the confidence on the part of our clients and partners as well as the efforts of our employees, who are a key pillar of our success. With determination and vision, we continue to fulfill our mission – to create valuable, functional and inspiring places that bring a permanent contribution to people and the environment we live in.

Struktura holdingu

Holding structure



Předpokládaný vývoj a hlavní rizika

Envisaged company development and main risks

Začátek dvacátých let tohoto století se nesl a stále nese ve znamení řady za sebou rychle přicházejících krizí různého charakteru. Díky rychlosti, s jakou se svět mění, a vzájemné provázanosti států v oblasti ekonomiky mají tyto krize navíc zpravidla globální dopad. Nejinak tomu je i v případě nemovitostního trhu, který je silně závislý na ceně peněz a tržním poptávkovém sentimentu. Rok 2024 však znamenal pro naši skupinu návrat k lepším časům.

Trh s novými byty v roce 2024 pokračoval ve výrazném oživení z druhé poloviny roku předcházejícího, kdy se naplno projevil pokles úrokových sazeb u hypotečních úvěrů a zejména faktor odložené poptávky z posledních dvou let. Na pražském trhu se během roku 2024 prodalo 7 200 bytů, což znamenalo nejen nárůst o 80 % meziročně, ale také téměř vyrovnání rekordního roku 2021 (7 450 bytů). Pražský trh se nyní stabilizoval na prodejích kolem 1 850 bytů kvartálně.

Zvýšená poptávka je především důsledkem stabilizace ekonomické situace, pokračujícího snižování základní úrokové sazby ze strany ČNB, které pokračovalo celý rok 2024, a důvěry v další pozitivní vývoj ekonomiky. Hypoteční banky v celém roce 2024 poskytly úvěry v objemu 228 mld. Kč, což znamená nárůst o 83 %

v porovnání s rokem 2023, který tak kopíruje růst objemu prodaných bytů v novostavbách. Na konci roku 2024 se podle statistiky Hypomonitor nabízely hypoteční úvěry v průměru se sazbou 5,22 %, přičemž cena skutečně poskytnutých úvěrů se pohybuje na úrovni 4,80 %. ČNB také dále uvolnila pravidla pro poskytování těchto úvěrů. Vzhledem k pokračujícímu nedostatku povolovaných projektů už v průběhu roku 2024 opět začala poptávka výrazně převyšovat nabídku bytů v novostavbách, což platí zejména pro pražský developerský trh. Převís poptávky nad nabídkou se opět projevil v dalším nárůstu cen nemovitostí, která v Praze meziročně vzrostla o 10 % na 157 tis. Kč/m².

Kromě uspokojení potřeby bydlení, která je stále primárním důvodem koupě nových bytů, vnímáme stále silnou poptávku po bytech coby bezpečné investici, přičemž je stále silná poptávka také ze strany nemovitostních fondů a dalších institucionálních investorů budujících svá portfolia nájemního a družstevního bydlení. I z tohoto důvodu poptávce nadále dominují dispozice 1 + kk a 2 + kk, které tvoří 73 % poptávky po nových bytech a jsou nejvhodnější alternativou pro nájemní bydlení.

Nabídka se po celý rok stabilizovala na dlouhodobém průměru kolem 5 700 bytů, aby se ale pražský trh dostatečně satureoval, musela by se nabídka alespoň zdvojnásobit a pravidelně doplňovat novými rezidenčními projekty. Od roku 2006 vznikl nedostatečným povolováním projektů v Praze deficit téměř 90 000 nových bytů. Malý příliv nových bytových jednotek proto není dobrou zprávou pro další vývoj na trhu s novými byty. V roce 2024 se navíc nepovedlo odstranit problémy se zaváděním nového stavebního zákona a také se o 5 let odložila digitalizace povolovacího procesu, což nadále povede k paralýze dotčených orgánů státní správy a urychlení povolování nových projektů. 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. 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.

Za výraznou výzvu pro developerský trh i státní správu v budoucnosti považujeme stárnutí bytového fondu, zejména panelákových sídlišť ze 70. a 80. let minulého století. Tyto nemovitosti nejen neplní moderní kritéria úspornosti spotřeby energií, ale také se blíží ke konci své očekávané životnosti. Jen v Praze v těchto domech žijí desítky tisíc lidí, jejichž bytovou situaci bude potřeba v následujících letech vyřešit.

A number of various crises were quickly coming one after the other at the beginning of the twenties of this century. Thanks to the speed with which the world is changing and the mutual economic interconnection of states, such crises have, as a rule, a global impact. The same happens in the real estate market, which strongly depends on the price of money and the market demand sentiment. 2024, however, meant a return to better times for our group.

The new apartments market continued in 2024 in a noticeable revival from the second half of the preceding year, when interests rates for mortgage loans fully dropped, as well as, in particular, the factor of postponed demand from the most recent two years. On the Prague market, 7,200 were sold in 2024, which represented not only an increase by 80% in year-on-year terms, but almost equalized the record from 2021 (7,450 apartments). The Prague market has now stabilized in sales of about 1,850 apartments per quarter.

The increase in demand is mainly a consequence of stabilization of the economic situation, a continuing decrease in the basic interest rate on the part of the Czech National Bank when it continued for all of 2024, as well as confidence in a further positive development of the economy. In all of 2024, the mortgage bank provided loans in a volume of CZK 228 billion, which means an increase of 83%

in comparison with 2023, and thus copies the increase in the volume of apartments sold in new constructions. At the end of 2024, mortgage loans were offered according to the statistical data of Hypomonitor, with a rate of 5.22% on average and the price of the loans actually provided was about 4.80%. The Czech National Bank also loosened the rules for providing such loans. With regard to the continuing lack of permitted projects, the demand in the course of 2024 again began to significantly exceed the supply of apartments in new constructions, which applies in particular to the Prague developer market. The excess of demand over supply was again proved by the further increase in real estate prices, which increased by 10% to CZK 157,000/m2 on a year-on-year basis.

In addition to the satisfaction of housing needs, which is still a primary reason for purchasing new apartments, we perceive the constantly strong demand for apartments as a safe investment, and there is also strong demand on the part of real estate funds and other institutional investors building their portfolios of rental and cooperative housing. Also for this reason, 1+kk – 2+kk layouts dominate the demand, where such layouts constitute 73% of the demand for new apartments and are the most suitable alternative to rental housing.

For the whole year, sales stayed around the long-term average of around 5,700,000 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. Since 2006, a deficit of almost 90,000 new apartments arose by insufficient permission of projects in Prague. This weak supply of new residential units is not good news for further development of the new apartments market. In 2024, it was impossible to eliminate problems with the introduction of a new building act, and digitalization of the permitting process was postponed by five years, which will lead to paralyls of the relevant state administrative authorities and speeding up of permissions for new projects. Furtherore, reports from the market 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

Institute for Swiss Economic Policy (IWP), the average nominal growth rate will amount to 9%. But housing remains a basic human need, which must be provided, and so we do not expect the residential market would cool significantly. However, we are prepared for potential risks and we have been looking for ways to avoid them. This is why we have prepared a number of repayment schedule options to help our clients to fund their new homes. We have also focused greater attention on our offers for investors and prepared several investment offer options with materials shortages, and we are seeking routes to greater automation and robotization in the Czech construction industry.

We consider the aging of the apartment fund as a significant challenge for the developer market and the state administration in the future, in particular the panel housing estate from the 70 and 80 of the last century. Such real estate not only does not fulfil the modern criteria of economy of energy consumption, but also approaches the end of its expected life. Only in Prague, tens of thousands of people live in such houses, and their housing situation will have to be resolved in the upcoming years.

Finance



Jsme připraveni
na velké změny
a akceleraci.
*Success drives us
to further growth.*

Hospodářské postavení společnosti

*Economic situation
of the company*

2 009 309

Obrat *Turnover*

144 569

HV před zdaněním *Earnings before tax*

560 263

EBITDA *Consolidated EBITDA*

1 919 529

Vlastní kapitál *Equity*

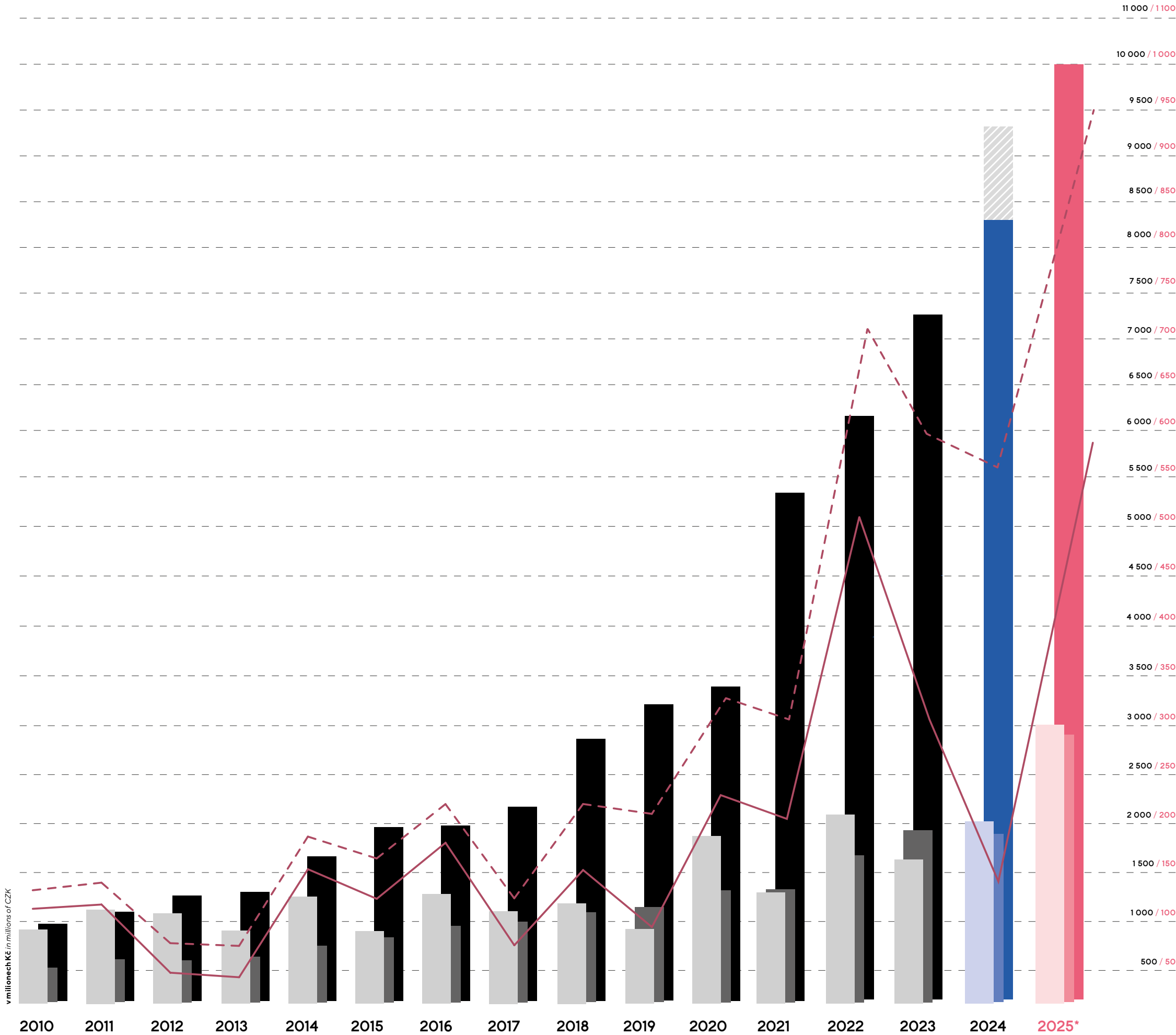
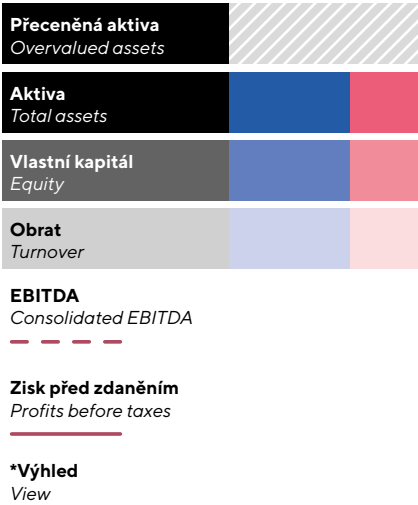
8 303 858

Aktiva *Total assets*



Vývoj výkonnosti společnosti

Growth in company productivity



Konsolidovaný výkaz zisku a ztráty

Consolidated income statement

Za rok končící 31. prosince 2024
For the year ended 31 December 2024

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:
31. prosince 2024
Balance sheet date:
31 December 2024

Datum sestavení účetní závěrky
30. července 2025
Date of financial statement
30 July 2025

Výroční zpráva 2024
Annual report

	1. 1. 2024 – 31. 12. 2024	1. 1. 2023 – 31. 12. 2023 (opraveno)
I. Tržby z prodeje výrobků a služeb Revenue from products and services	2 007 465	1 571 231
II. Tržby za prodej zboží Goods revenue	1 844	902
A. Výkonová spotřeba Cost of sales	1 696 376	1 516 824
B. Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-) Change in inventory of own production (+/-)	-469 971	-731 623
C. Aktivace (-) Own work capitalised (-)	-132 741	-90 790
D. Osobní náklady Personnel expenses	303 508	248 934
E. Úpravy hodnot v provozní oblasti Adjustments relating to operating activities	156 555	84 224
III. Ostatní provozní výnosy Other operating revenues	11 984	13 780
F. Ostatní provozní náklady Other operating expenses	47 509	20 027
Zúčtování záporného konsolidačního rozdílu Settlement of negative consolidation difference	7 135	0
Zúčtování kladného konsolidačního rozdílu Settlement of the positive consolidation difference	23 484	24 513
* Konsolidovaný provozní výsledek hospodaření Consolidated operating net income	403 708	513 804
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	26 279	40 212
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	261 381	226 701
VII. Ostatní finanční výnosy Other financial revenue	1 659	20 471
K. Ostatní finanční náklady Other financial expenses	25 696	51 115
* Konsolidovaný finanční výsledek hospodaření Consolidated net income	-259 139	-217 133
** Konsolidovaný výsledek hospodaření před zdaněním Consolidated net income before tax	144 569	296 671
L. Daň z příjmů za běžnou činnost Income tax	43 665	83 525
L. 1. – splatná – current	92 250	85 602
L. 2. – odložená – deferred	-48 585	-2 077
** Konsolidovaný výsledek hospodaření po zdanění Profit (loss) after tax (+/-)	100 904	213 146
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 (+/-)	100 904	213 146
z toho: Kons. výsledek hospodaření za účetní období bez menšinových podílů If this: Consolidated net income for the accounting period excluding minority shares	101 610	212 404
Menšinový výsledek hospodaření běžného účetního období Minority net income for the current accounting period	-706	742
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 (+/-)	101 610	212 404
* 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.	2 009 309	0

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 2024
As at 31 December 2024

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:
31. prosince 2024
Balance sheet date:
31 December 2024

Datum sestavení účetní závěrky
30. července 2025
Date of financial statement
30 July 2025

Výroční zpráva 2024
Annual report

	31. prosince 2024	31. prosince 2023 (opraveno)
AKTIVA TOTAL ASSETS		
A. Pohledávky za upsaný základní kapitál Subscribed legal capital receivable	0	0
B. Dlouhodobý majetek Fixed assets	3 970 880	3 225 965
B.I. Dlouhodobý nehmotný majetek Intangible fixed assets	129 925	74 294
B.II. Dlouhodobý hmotný majetek Tangible fixed assets	3 749 230	3 078 097
B.III. Dlouhodobý finanční majetek Long-term investments	27 202	0
B.IV. Konsolidační rozdíl Consolidation difference	171 550	185 797
B.V. Záporný konsolidační rozdíl Negative consolidation difference	-107 027	-112 223
B.VI. Cenné papíry a podíly v ekvivalenci Investments in associates	0	0
C. Oběžná aktiva Current assets	4 089 478	3 528 513
C.I. Zásoby Inventories	2 820 850	2 912 670
C.II. Pohledávky Receivables	505 588	237 293
C.II.1. Dlouhodobé pohledávky Long-term receivables	49 163	47 303
C.II.2. Krátkodobé pohledávky Short-term receivables	456 425	189 990
C.III. Krátkodobý finanční majetek Short-term financial assets	0	0
C.IV. Peněžní prostředky Cash	763 040	378 550
D Časové rozlišení Deferrals	243 500	470 025
PASIVA TOTAL EQUITY AND LIABILITIES		
A. Vlastní kapitál Equity	1 919 529	1 752 220
A.I. Základní kapitál Share capital	800 000	600 000
A.II. Kapitálové fondy Capital contributions	99 030	2 269
A.III. Fondy ze zisku Reserve funds	0	0
A.IV. Konsolidovaný výsledek hospodaření minulých let Consolidated retained earnings	918 889	937 547
A.IV.1. Konsolidovaný výsledek hospodaření minulých let Consolidated retained earnings	1 048 672	1 061 306
A.IV.2. Jiný konsolidovaný výsledek hospodaření minulých let Consolidated financial results from previous years	-129 783	-123 759
A.V. Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období Consolidated result for the financial year	101 610	212 404
A.V.1. Konsolidovaný výsledek hospodaření za úč. období bez menšin, podílů Consolidated profit (loss) for the current period net of minority interests	101 610	212 404
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	6 028 919	5 406 693
B. Rezervy Provisions	62 455	84 446
C. Závazky Liabilities	5 966 464	5 322 247
C.I. Dlouhodobé závazky Long-term liabilities	4 493 462	4 094 106
C.II. Krátkodobé závazky Short-term liabilities	1 473 002	1 228 141
D. Časové rozlišení Accruals and deferrals	347 013	49 756
E. Menšinový vlastní kapitál Minority interests	8 397	15 834
E.I. Menšinový základní kapitál Minority share capital	10 692	10 790
E.II. Menšinové kapitálové fondy Minority capital contributions	0	9 900
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	-1 589	-5 598
E.IV. Menšinový výsledek hospodaření běžného účetního období Minority profit (loss) for the current period	-706	742
Podpisový záznam statutárního orgánu konsolidující účetní jednotky Signature specimen of the statutory body of the consolidating accounting unit		
		

Konsolidovaný výkaz o peněžních tocích

Consolidated cash flow statement

K 31. prosinci 2024
As at 31 December 2024

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:
31. prosince 2024
Balance sheet date:
31 December 2024

Datum sestavení účetní závěrky
30. července 2025
Date of financial statement
30 July 2025

	31. prosince 2024	31. prosince 2023
P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období Balance of funds and monetary equivalents at the beginning of the accounting period	378 550574 798
	Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti Cash flows from core gainful activities	00
Z:	Účetní zisk nebo ztráta z provozní činnosti před zdaněním Accounting profit or loss from operational activities before tax	403 708513 804
A.I.	Úpravy o nepeněžní operace Adjustments by non-monetary operations	180 186112 590
A.I.1.	Odpisy stálých aktiv Depreciation of fixed assets	169 32896 329
A.I.2.	Změna stavu: Change:	8 94015 078
A.I.2.3.	rezerv a opravných položek v provozní oblasti of reserves and adjustments in operational area	8 94015 078
A.I.3.	Zisk(-) ztráta(+) z prodeje stálých aktiv Profit(-) loss(+) from sales of fixed assets	-1 060-192
A.I.4.	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace Potential adjustments by other non-monetary operations	2 9781 375
A.*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu Net cash flow from operational activities before tax and changes to working capital	583 894626 394
A.II.	Změna potřeby pracovního kapitálu Change of working capital needed	-133 133-1 141 728
A.II.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti, aktivních dohadných účtů a časového rozlišení Change of receivables from operating activities, active estimated accounts and accruals and deferrals	-53 899-259 313
A.II.2.	Změna stavu kr. závazků z provozní činnosti, pasivních dohadných účtů a časového rozlišení Change of short-term liabilities from operating activities, passive estimated accounts and accruals and deferrals	388 349-150 579
A.II.3.	Změna stavu zásob Change in the balance of inventories	-467 583-731 836
A.**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním Net cash flow from operating activities before tax	450 761-515 334
A.III.	Zaplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků Interests paid except for capitalized interests	-264 416-206 803
A.IV.	Přijaté úroky Interests received	26 27940 744
A.V.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a doměrky daně za minulá období Paid income tax for ordinary activities and extra tax payable for past periods	-115 245-99 799
A.VI.	Ostatní finanční příjmy a výdaje Other financial income and expenses	-6 442-5 933
A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti Net cash flow from operational activities	90 937-787 125
	Peněžní toky z investiční činnosti Cash flows from investment activities	00
B.I.	Nabytí stálých aktiv Acquisition of fixed assets	-347 975-507 148
B.I.1.	Nabytí dlouhodobého hmotného majetku Acquisition of long-term tangible assets	-287 829-407 576
B.I.2.	Nabytí dlouhodobého nehmotného majetku Acquisition of long-term intangible assets	-32 944-44 501
B.I.3.	Nabytí dlouhodobého finančního majetku Acquisition of long-term financial assets	-27 202-55 071
B.II.	Příjmy z prodeje stálých aktiv Income from fixed assets sold	2 313269
B.II.1.	Příjmy z prodeje dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku Income from sales of long-term tangible and intangible assets	2 313269
B.***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti Net cash flow from investment activities	-345 662-506 879
	Peněžní toky z finančních činností Cash flow from financial activities	00
C.I.	Změna stavu dlouhodobých, popř. krátkodobých závazků z finanční oblasti Change of long-term or short-term liabilities from financial area	668 8251 125 475
C.II	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky Impacts of changes to equity on funds	-29 610-27 719
C.II.6.	Vyplacené podíly na zisku včetně zaplacené srážkové daně a tantiémy Paid profit shares including paid withholding tax and emoluments	-29 610-27 719
C.***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti Net cash flow relating to financial activities	639 2151 097 756
F.	Čisté zvýšení nebo snížení peněžních prostředků Net increase or decrease of funds	384 490-196 248
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období Monetary funds and monetary equivalents at the end of accounting period	763 040378 550

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



Konsolidovaný výkaz o změnách vlastního kapitálu

Consolidated statement of changes in equity

K 31. prosinci 2024
As at 31 December 2024

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:
31. prosince 2024
Balance sheet date:
31 December 2024

Datum sestavení účetní závěrky
30. července 2025
Date of financial statement
30 July 2025

	Základní kapitál Registered capital	Ostatní kapitálové fondy Other capital contributions	Oceňovací rozdíly z přec. majetku a závazků Revaluation of assets and liabilities	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-) Retained profits or accumulated losses (+/-)	Jiný výsledek hospodaření minulých let Other retained earnings		Výsledek hospodaření běžného účetního období Profit (loss) for the current period	A. Vlastní kapitál celkem A. Equity total	Menšinový základní kapitál Minority registered capital	Menšinové kapitálové fondy Minority capital contributions	Menšinové fondy ze zisku včetně nerozděleného zisku a neuhrazené ztráty minulých let Minority contribution from the profit (loss) including retained profits or accumulated losses (+/-)	Menšinový výsledek hospodaření běžného účetního období Minority profit (loss) for the current period	E. Menšinový vlastní kapitál celkem E. Minority equity total
Zůstatek k 1.1.2024 (opraveno) Balance as at 1.1.2024 (revised)	600 000	0	2 269	1 061 306	-123 759		212 404	1 752 220	10 790	9 900	-5 598	742	15 834
Převod výsledku hospodaření Transfer of the profit (loss) of prior year period	0	0	0	152 048	11 143		-163 191	0	0	0	742	-742	0
Převod opravy chyb roku 2023 Transfer of the correction of the year 2023	0	0	0	0	-15 934		15 934	0	0	0	0	0	0
Zvýšení základního kapitálu Increase in registered capital	200 000	0	0	-134 853	0		-65 147	0	0	0	0	0	0
Příplatek mimo základní kapitál Contribution made outside registered capital	0	100 000	0	0	0		0	100 000	0	0	0	0	0
Tantiémy Tantiems	0	0	0	-9 610	0		0	-9 610	0	0	0	0	0
Podíly na zisku Dividends	0	0	0	-20 000	0		0	-20 000	0	0	0	0	0
Změna reálné hodnoty zajišťovacích instrumentů Change in fair value of hedging instruments	0	0	-4 099	0	0		0	-4 099	0	0	0	0	0
Dopad změny reálné hodnoty zajišťovacích instrumentů na odloženou daň Effect of change in fair value of hedging instruments on deferred tax	0	0	860	0	0		0	860	0	0	0	0	0
Ostatní Other	0	0	0	-219	-1 233		0	-1 452	-98	-9 900	3 267	0	-6 731
Výsledek hospodaření za běžný rok Profit (loss) for the current period	0	0	0	0	0		101 610	101 610	0	0	0	-706	-706
Zůstatek k 31.12.2024 Balance as at 31.12.2024	800 000	100 000	-970	1 048 672	-129 783		101 610	1 919 529	10 692	0	-1 589	-706	8 397

	Základní kapitál Registered capital	Ostatní kapitálové fondy Other capital contributions	Oceňovací rozdíly z přec. majetku a závazků Revaluation of assets and liabilities	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-) Retained profits or accumulated losses (+/-)	Jiný výsledek hospodaření minulých let Other retained earnings		Výsledek hospodaření běžného účetního období Profit (loss) for the current period	A. Vlastní kapitál celkem A. Equity total	Menšinový základní kapitál Minority registered capital	Menšinové kapitálové fondy Minority capital contributions	Menšinové fondy ze zisku včetně nerozděleného zisku a neuhrazené ztráty minulých let Minority contribution from the profit (loss) including retained profits or accumulated losses (+/-)	Menšinový výsledek hospodaření běžného účetního období Minority profit (loss) for the current period	E. Menšinový vlastní kapitál celkem E. Minority equity total
Zůstatek k 31.12.2022 Balance as at 31.12.2022	600 000	0	6 745	727 910	-107 156		441 055	1 668 554	10 790	9 902	-3 136	-2 462	15 094
Oprava chyb minulých let Correction of prior period errors	0	0	0	0	-80 612		-15 934	-96 546	0	0	0	0	0
Zůstatek k 1.1.2023 (opraveno) Balance as at 1.1.2023 (revised)	600 000	0	6 745	727 910	-187 768		425 121	1 572 008	10 790	9 902	-3 136	-2 462	15 094
Převod výsledku hospodaření Transfer of the profit (loss) of prior year period	0	0	0	361 112	79 943		-441 055	0	0	0	-2 462	2 462	0
Převod opravy chyb roku 2022 Transfer of the correction of the year 2022	0	0	0	0	-15 934		15 934	0	0	0	0	0	0
Tantiémy Tantiems	0	0	0	-7 719	0		0	-7 719	0	0	0	0	0
Podíly na zisku Dividends	0	0	0	-20 000	0		0	-20 000	0	0	0	0	0
Změna reálné hodnoty zajišťovacích instrumentů Change in fair value of hedging instruments	0	0	-5 455	0	0		0	-5 455	0	0	0	0	0
Dopad změny reálné hodnoty zajišťovacích instrumentů na odloženou daň Effect of change in fair value of hedging instruments on deferred tax	0	0	979	0	0		0	979	0	0	0	0	0
Ostatní Other	0	0	0	-219	0		0	0	0	-2	0	0	-2
Zaokrouhlení Rounding	0	0	0	0	0		0	3	0	0	0	0	0
Výsledek hospodaření za běžný rok (před opravou) Profit (loss) for the current period (before correction)	0	0	0	0	0		228 338	228 338	0	0	0	742	742
Oprava chyb roku 2023 Correction of prior period errors 2023	0	0	0	0	0		-15 934	-15 934	0	0	0	0	0
Zůstatek k 31.12.2023 (opraveno) Balance as at 31.12.2023 (revised)	600 000	0	2 269	1 061 306	-123 759		212 404	1 752 220	10 790	9 900	-5 598	742	15 834

Vývoj hospodaření skupiny

The development of the group's economy

Skupina Trigema stabilně v historii každoročně generuje kladný výsledek hospodaření a nejinak tomu bylo i v roce 2024. Meziroční výkyvy v úrovni obratu i zisku reflektují povahu hlavní činnosti skupiny, kterou je výstavba a prodej bytů a komplexů rodinných domů velkého rozsahu, kde jeden projekt svoji výstavbou zasahuje i do tří účetních období, přičemž obrat a zisk skupina generuje až na základě vkladů kupních smluv do katastru nemovitostí. Dlouhodobě pozitivní hospodaření skupiny se projevuje také v konstantním navyšování hodnoty aktiv skupiny a vlastního kapitálu, což umožňuje skupině další růst.

Konsolidovaný hospodářský výsledek roku 2024 tvořila zejména 1. etapa projektu Lihovar na Smíchově – celá etapa byla úspěšně zkolaudovaná a téměř všechny jednotky prodány a předány klientům. Pozitivní dopad měl také doprodej bytů v plzeňské městské části Skvrňany. Negativně se v hospodaření na druhou stranu promítlo jednak rozhodnutí skupiny posunout kolaudaci a zahájení předávání prodaných jednotek v projektu Paprsek na pražských Stodůlkách do prvního čtvrtletí roku 2025 a také rozhodnutí ponechat si 64 bytů v 1. etapě projektu Lihovar pro nájemní bydlení ve skupině. Tato rozhodnutí měla negativní dopad do obratu (2 009 mil. Kč), který přesto v porovnání s rokem 2023 vykázal nárůst, a čistého zisku (144,6 mil. Kč), který naopak značně poklesl. Rozhodnutí o posunu kolaudace projektu Paprsek se pozitivně projeví

v hospodaření roku 2025. Skupině v loňském roce díky značné rozestavěnosti (Paprsek, zahájení 2. etapy projektu Lihovar) a přidání dalších bytů do portfolia nájemního bydlení nadále rostl objem aktiv, která v porovnání s rokem 2023 vzrostla o další více než 1 mld. Kč.

Koncem loňského roku také skupina přistoupila k rozhodnutí o změně standardu vykazování svého hospodaření – počínaje rokem 2025 bude konsolidovaná závěrka skupiny Trigema sestavována podle Mezinárodních standardů účetního výkaznictví (IFRS). Toto rozhodnutí považujeme za další přirozený krok ve vývoji skupiny reflektující naše ambice v budování vlastního portfolia nájemního bydlení, přinášející větší transparentnost konsolidovaných výkazů, které budou zohledňovat skutečnou tržní hodnotu aktiv skupiny, a v neposlední řadě posilující relevanci skupiny na kapitálovém trhu.

Trigema Group has been steadily generating a positive economic result every year, and the same was true in 2024. Year-to-year fluctuations in turnover and profit levels reflect the nature of the group's main activity, which is the construction and sale of apartments and family houses, where one project is reflected even in three accounting periods, and the turnover and profit are generated by the Group on the basis of entries of purchase agreements into the cadastral register. The long-term positive group results have an impact in the constant increase in the value of the group's assets and equity, which enables the group's further growth.

In 2024, the group's consolidated financial result consisted in particular of the 1st stage of the Lihovar project in Smíchov – the whole stage was successfully finally approved, and almost all units were sold and handed over to clients. The sale of apartments at the Pilsen municipal quarter Skvrňany also had a positive impact. On the other hand, the business activities were negatively reflected in the group's decision to move the final approval and commencement of handing over sold units in the Paprsek project in Prague's Stodůlky to the first quarter of 2025, and also the decision to keep 64 apartments in the 1st stage of the Lihovar project for rental housing in the Group. These decisions had a negative impact on the turnover (CZK 2,009 bil.), which nevertheless increased in comparison with 2023, and net profit

(CZK 105.7 bil.), which on the contrary significantly dropped. The decision on the movement of the Paprsek project will positively appear in the 2025 operating results.

Due to a great volume of unfinished projects (Paprsek or commencement of the 2nd stage of Lihovar) and the addition of adding further apartments into the portfolio of rental housing, the volume of assets, in comparison with 2023, further grew, when such assets increased by more than CZK 1 billion.

At the end of the last year, the Group also decided to change the standard of reporting its business results – commencing in 2025, the consolidated financial statements of Trigema Group will be compiled in accordance with the International Financial Reporting Standards (IFRS). We consider this decision as a further natural step in the development of the Group, reflecting our ambitions in building our own portfolio of rental housing, bringing greater transparency of consolidated statements, which will take into consideration the actual market value of the group's assets and, last but not least, the strengthening relevance of the Group on the capital market.

Dluhopisy

Bonds

Dne 24. ledna 2024 došlo v souladu s prospektem dluhopisu TRIGEMA REF8,75/28 k navýšení emise o 200 mil. Kč na maximální částku 700 mil. Kč.

Dne 17. října 2024 byla vydána nová emise dluhopisů TRIGEMA REF7,35/29 v celkové jmenovité hodnotě 500 mil. Kč s možností navýšení této částky až do výše 1 000 mil. Kč. Jednalo se o první zelenou emisi v historii skupiny a také první, ke které Trigema přizvala dva vedoucí spolumanažery – Československou obchodní banku a Komerční banku. Původně plánovaný objem emise 500.000.000 Kč byl velmi rychle vyprodán, v kooperaci s oběma bankami následně došlo k rozhodnutí navýšit emisi na maximální objem ještě během veřejné nabídky primárního úpisu. Dluhopisy jsou kótovány a obchodovány na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha a.s.

Dne 29. listopadu 2024 došlo ke splacení jistiny dluhopisu TRIGEMA REF5,10/25 ve výši 300 mil. Kč, včetně alikvotního úrokového výnosu.

Jednalo se o pětileté dluhopisy s fixním úrokovým výnosem 5,10 % p.a. v celkovém objemu 300 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 J&T Banka, a.s.

Ukazatel finanční zadluženosti ručitele (Trigema Real Estate a.s.) ke dni 31. prosince 2024 činil 76,37 % a výše vlastního kapitálu činila 1 237 952 tis. Kč.

A new issue of TRIGEMA REF8,75/28 bonds was released on 24 January 2024, and this amount was increased by CZK 200 bil. to the maximum amount of CZK 700 bil.

On 17 October 2024, there was a new issue of TRIGEMA REF7,35/29 bonds in the total nominal value of CZK 500 bil., with the possibility of increasing this amount up to CZK 1,000 bil. This was the first green emission in the group's history and also the first one to which Trigema invited two head joint managers – Československá obchodní banka and Komerční banka. The originally planned volume of the issue of CZK 500,000,000 sold out very quickly; in cooperation with both banks, a decision was made to increase the issue to the maximum volume during the public offering of the primary subscription. The bonds are quoted and traded on the Regulated Market of the Prague Stock Exchange (Burza cenných papírů Praha a.s.).

On 29 November 2024, the principal of bond TRIGEMA REF5,10/25 in the amount of CZK 300 bil. was paid up, including a pro rata interest revenue.

These were five-year bonds with a fixed interest rate of 5.10 % p.a. to a total volume of 300 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 administrator was J&T Banka, a.s.

The financial indebtedness ratio of the Guarantor (Trigema Real Estate a.s.) as of 31 December 2024 was 76.37 % and the level of equity was CZK 1,237,952,000.

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, 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 expected 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 context, 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 2024 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 170 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.

Na projektu nové rezidenční čtvrti LIHOVAR na Smíchově jsme v uplynulém roce intenzivně pracovali a úspěšně dokončili první etapu – Sever. Smíchov se právě nachází na začátku významné etapy proměny a revitalizace, díky které se během pár let stane – i díky navazujícím developerským projektům, rozvoji infrastruktury a plánovanému zklidnění dopravy – jednou z nejatraktivnějších lokalit Prahy. Na sklonku loňského roku tento projekt navíc získal 1. místo v soutěži Best of Realty v kategorii Nájemního bydlení. Porota ocenila zejména naši odvahu a vizi propojit moderní rezidenční zástavbu mezi dvěma rušnými městskými tepnami – a tím přirozeně přispět k dalšímu rozvoji celého Smíchova.

Na Stodůlkách jsme finalizovali stavbu projektu Paprsek, který tvoří šest architektonicky výrazných bytových sekcí o výšce až 13 podlaží. Inspirací pro urbanistické i architektonické řešení byly severské země – výsledkem je promyšlená kombinace kvalitního bydlení a praktických prvků každodenního městského života.

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 2024. We concentrated on building places for our clients that they can call home, without compromises. Whoever they are.

Last year we sold 170 apartments in Prague and Pilsen. Additionally, with an eye on our future portfolio of strategic investments, we are developing commercial developments and rental and co-living home projects which will be a trend in the coming years.

We are working hard on the new LIHOVAR residential district in Smíchov and we successfully completed Phase 1 – North. Smíchov now stands at the beginning of a major revitalization era 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. At the end of the last year, this project moreover won first place in the Best of Realty competition in the category of rental housing. The jury appreciated in particular our courage and vision to interconnect modern residential buildings between two busy city roads – and thus naturally contribute to the further development of all of Smíchov.

At Stodůlky, we have completed the construction of the Paprsek project, which consists of six architectonically noticeable apartment sections with a height of up to 13 floors. We were inspired by Northern countries to create urbanistic and architectonic solutions – resulting in an elaborated combination of high-quality housing and practical elements of everyday city life.

Last year we were also involved in a number of specialist projects which aimed to describe the current situation on the residential housing market, look at the development of the residential market and convey such 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.

Nájemní byty s vizí. *Rental apartments with a vision.*



Rental

Rok 2024 byl pro nás rokem potvrzení. Potvrzení stability, síly a relevance našeho přístupu k nájemnímu bydlení. Projekt Fragment, naše vlajková loď, která propojuje architekturu, umění a každodennost, si udržel téměř stoprocentní obsazenost. Stal se nejen domovem, ale i symbolem. Jeho kvalita a výjimečnost byly oceněny i na mezinárodní scéně – v rámci z prestižní soutěže v Londýně si odnesl čtyři ocenění a čtyři nominace na světové finále.

V dubnu jsme úspěšně završili první etapu projektu Lihovar, který navazuje na industriální charakter Smíchova a transformuje jej v moderní městskou čtvrť s duší. Část bytových jednotek je určena pro nájemní bydlení a dosáhla plné obsazenosti během několika měsíců. V dalších dvou letech zde vznikne výjimečný rezidenční blok, který se stane dalším charakterotvorným prvkem Prahy. Lihovar ale není jen o bydlení – nabídne služby, které vytvoří živoucí komunitní zónu. Spojujeme gastronomii, pohyb a kulturu. Fitness centrum, kvalitní obchody, bistro scéna i pečlivý výběr nájemců – to vše je součástí našeho cíle redefinovat pojem „nájemní bydlení“.

Fragment i Lihovar přitahují obyvatele z celé Evropy i mimo ni. Fragment dnes hostí nájemníky z 29 různých zemí, Lihovar z 19. Naše projekty tak nejsou jen o místě k životu – jsou o setkávání kultur a životních stylů.

Naše ambice zůstávají neměnné: do roku 2030 vytvořit síť 1 000 nájemních bytů napříč různými segmenty. Celkový investiční rámec tohoto záměru dosahuje 13 miliard korun.

Jedním z klíčových milníků této vize bude projekt Invalidovna, který propojí klasické nájemní bydlení s konceptem co-livingu. Třešničkou bude Top Tower – budova, která se po dokončení stane nejvyšší v České republice. Bude to architektonický statement i městotvorný zásah, který posune latku zase o kus výš.

The year 2024 was for us the year of confirmation. Confirmation of stability, strength and the relevance of our approach to rental housing. The project Fragment, our flagship, which connects architecture, art and everydayness, has maintained almost 100% occupancy. It has become not only a home but also a symbol. Its quality and extraordinariness were valued on an international stage – at a prestigious competition in London it obtained four awards and four nominations for the world finals.

In April, we successfully completed the first phase of the Lihovar project, which is a follow-up to the industrial character of Smíchov and transforms it into a modern municipal neighbourhood with a soul. A part of the apartments is intended for rental housing and it achieved full occupancy in several months. In two more years, an extraordinary residential block will be built here and will become another character-creating element of Prague. Lihovar, however, does not only relate to housing – it will offer services that will create a living community zone. We combine gastronomy, movement and culture. A gym, high-quality shops, bistro stage and a careful selection of tenants – all that is a part of our objective to redefine the term “rental housing”.

Both Fragment and Lihovar attract inhabitants from all of Europe and beyond. Fragment today hosts tenants from 29 various countries, Lihovar from 19. Our projects thus do not relate to a place for living – they focus on the meeting of cultures and lifestyles.

Our ambitions have remained unchanged: to create a network of 1,000 rental apartments across various segments by 2030. The total investment framework of this plan amounts to CZK 13 billion.

The Invalidovna project, which will connect classic rental housing with the co-living concept, will be one of the key milestones of this vision. The Top Tower will be icing on the cake – a building that after it is completed will become the highest in the Czech Republic. It will be an architectonic statement as well as city – shaping intervention, which will move the bar a little higher again.

Realizované projekty

Completed projects

Fragment, Praha 8

Fragment je architektonicky unikátní projekt nájemního bydlení zasazený do neoriginálnější pražské čtvrti Karlín, 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, 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 Quarta studio in cooperation with David Černý. The final approval was progressively granted from early 2023 to June 2023. Most of the 140 apartments already had tenants at that time, and so three months after receiving final approval, Fragment started a waiting list for those interested in living in this iconic building.

It then received a number of major awards in autumn of 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 1+kk apartments to generous 5+kk 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, bistro, convenience store and hairdresser and manicurist services. The second phase wil include a parterre and two floors dedicated to community life and dining experiences. In addition to a range of restaurants and cafés 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



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 2024 jsme projekt úspěšně dokončili, což bylo závěrečně stvrzeno i kolaudací v roce 2025.

www.paprsek.trigema.cz

Dueta Kamýk, Praha 12

Projekt polyfunkčního domu Dueta Kamýk v těsné blízkosti kamýckého lesa nabídne zájemcům celkem 160 bytů. Srdcem budovy bude dvoupodlažní parter, ve kterém je mimo jiné počítáno s moderním fitness centrem i obchodem s potravinami. Samozřejmostí je dostatečný počet parkovacích stání, kočárkárna/kolárna i myčka na kola a psy. Dueta Kamýk chce vnést do charakteru Prahy 12 pohodlí, moderní služby a příjemnou atmosféru pro život. Celý projekt by měl být dokončen v roce 2027.

www.dueta.trigema.cz

Lihovar II. a III. etapa, Praha 5

Na výstavbu první etapy LIHOVARU navazuje výstavba druhé i třetí etapy. Druhá etapa 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. Třetí, a tedy poslední blok, je nejjižněji orientovaný a vytváří onu pomyslnou jižní bránu do města. I v rámci této etapy vznikne komín, který bude obytný a stejně jako v něm najdete širokou škálu bytů i v samotné budově s pilovou střechou, která bude taktéž součástí posledního bloku výstavby. Celý developerský projekt by měl být dokončen v roce 2027 s celkovým počtem 546 bytů.

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 1+kk to generous 4+kk 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 2024, we completed the rough construction of the project, which was completed in late 2025.

www.paprsek.trigema.cz

Dueta Kamýk, Prague 12

The project of the multifunctional house Dueta Kamýk in the close vicinity of Kamýcký forest will offer in total 160 apartments to interested future tenants. The heart of the building will be a two-storey parterre, in which a modern gym and food shop are planned. A sufficient number of car parks, pram and bicycle rooms as well as a bicycle and dog washroom are a matter of course. Dueta Kamýk wants to add comfort, modern services and a pleasant atmosphere for living to the character of Prague 12. The whole project is supposed to be completed in 2027.

www.dueta.trigema.cz

Lihovar phase II and III, Prague 5

The construction of the first phase of LIHOVAR will be followed by the construction of the second and third phase. The second phases 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. The third, i.e. the last block, is the most oriented towards the south and creates an imaginary southern gate to the city. Also during this phase, a residential chimney will emerge, and in it you will find a large range of apartments in the building with a sawtooth roof, which also forms a part of the last construction block. The whole developer project is supposed to be completed in 2027 with a total of 546 apartments.

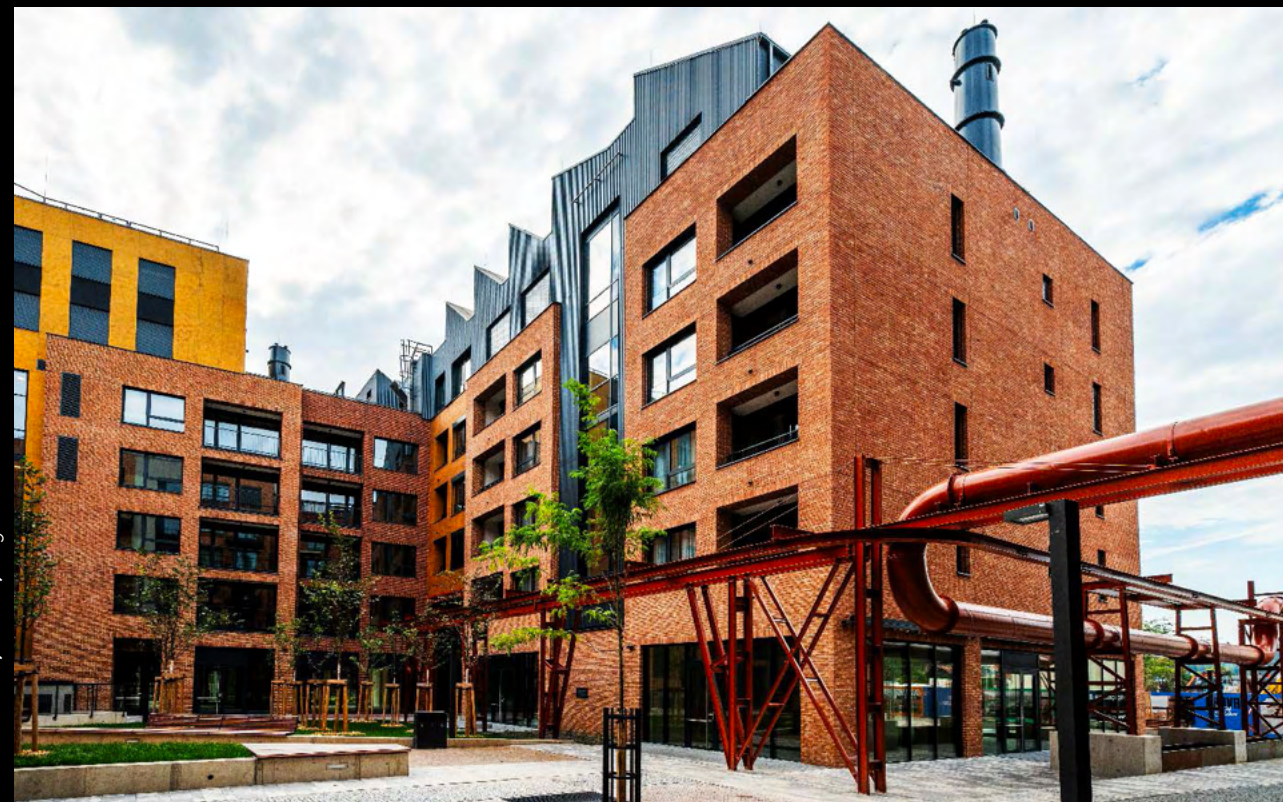
www.lihovar.cz



Lihovar Smíchov, Praha 5; Prague 5



Lihovar Smíchov, Praha 5; Prague 5



Lihovar Smíchov, Praha 5; Prague 5





Dueta Kamýk, Praha 12; Prague 12



Dueta Kamýk, Praha 12; Prague 12



Dueta Kamýk, Praha 12; Prague 12



Projekty v přípravě

Projects in preparation

Top Tower, Praha 13

Top Tower je co-livingový rezidenční projekt nájemního bydlení s originálním rukopisem Davida Černého v podobě vaku lodi opřené o 111 metrů vysokou věž. Top Tower, který vyroste v Nových Butovicích nabídne 270 colivingových 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.

Textilka SEBA, Rokytnice nad Jizerou

S plánovaným rozvojem Rokytnice nad Jizerou vznikne podél Huťského potoka nový projekt v areálu bývalé tkalcovny Seba, který se bude skládat z aparthotelového komplexu a rezidenční části.

Hlavní budova hotelu vznikne na místě původní tkalcovny a nabídne 165 hotelových pokojů včetně kongresového sálu, restaurace, vodního a saunového světa. Skrze „Tkalcovské“ náměstí na něj budou navazovat 4 apartmánové domy, které rozšíří nabídku hotelu až o dalších 95 apartmánů. Rezidenční část nabídne 231 bytů umístěných v 10 bytových domech. Projekt mimo jiné nabídne i komerční jednotky, živé vnitrobloky a množství přírodních herních prvků.

Metro Invalidovna, Praha 8

V pražském Karlíně, přímo u metra Invalidovna, vyroste v průběhu následujících let přibližně 480 bytů nájemního charakteru a přibližně 3 400 metrů čtverečních retailových ploch. Součástí projektu je takéž 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, II. etapa

Kolem vinařství Dog in Dock postupně vzniká jedinečný areál s cílem vytvořit přístav, do kterého se budou s radostí vracet nejen milovníci vína. Na první etapu projektu, v jejímž rámci vzniklo prémiové apartmánové ubytování a stylové bistro, naváže výstavba samotného vinařství a rekonstrukce historické budovy oranžerie v přilehlém parku. Nová etapa přinese kompletní zázemí pro výrobu vína, restauraci s venkovním posezením i další luxusní apartmány. Chybět nebudou ani prostory pro odpočinek – součástí areálu bude relaxační wellness a velkorysá střešní terasa s výhledem na přístav a zámecký park. Projekt počítá také se společenským sálem určeným pro svatby, oslavy a konference.

Metro Nové Butovice, Praha 13

V okolí stávajícího východního vestibulu stanice metra B Nové Butovice připravujeme projekt, jehož cílem je propojit blízké okolí stanice a proměnit ho v centrum moderní a reprezentativní metropolitní čtvrti.

Součástí nové koncepce budou multifunkční sály, maloobchodní plochy i coworkingové prostory. Vznikne rovněž pobytová zóna doplněná o sportovní vyžití a kavárnu. Speciálním prvkem projektu bude kreativní centrum FabLab – laboratoř s edukativním a tvůrčím zaměřením, která podpoří inovace a spolupráci napříč komunitami.

Díky pestré funkční skladbě vytvoříme nový destinační bod, který nabídne atraktivní prostředí pro práci, odpočinek i setkávání.

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 living 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 a viewing platform for the public, stores and other premises, plus 24h underground parking for the public.

Textilka SEBA, Rokytnice nad Jizerou

With the planned development of Rokytnice nad Jizerou, a new project of the former weaving mill Seba will be built alongside Hutský brook at the premises of the former weaving mill Seba, which will consist of an aparthotel complex and a residential part.

The main hotel building will be built at the place of the original weaving mill and will offer 165 hotel rooms, including a congress hall, restaurant and water and sauna world. Through the “Weaving” square, 4 apartment houses will be connected with it, which will extend the offer of the hotel by up to 95 further apartments. The residential part will offer 231 apartments located in ten apartment houses. The project will inter alia offer commercial units, lively inner blocks and a lot of natural gaming elements.

Metro Invalidovna, Prague 8

Approximately 480 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 Prague’s Karlín. The project also involves creating new public space and modifying the appearance of the surroundings of the metro lobby itself.

Samoty resort, Železná Ruda

Samoty resort lies in the middle of the beautiful Šumava (Bohemian Forest) countryside to 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 lift for kids 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, phase II

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. Construction of the winery itself and reconstruction of the historical building of the orangery in the adjacent park will follow after the first stage of the project, within the framework of which premium apartment accommodation and a stylish bistro were built. The new stage will bring complete facilities for the production of wine, a restaurant with outdoor get – together facilities, and other luxurious apartments. Space for rest will not be missing – the resort will also include a relaxation wellness centre and a generous roof terrace with a view of the harbour and the castle

park. The project also plans a social hall intended for weddings, celebrations and conferences.

Metro Nové Butovice, Prague 13

In the vicinity of the existing eastern vestibule of the metro B station Nové Butovice, we are preparing a project aimed at interconnecting the near surroundings of the station and converting it into the centre of a modern and representative metropolitan neighbourhood.

The new concept will include mutipurpose halls and retail space, as well as co-working areas. A zone for sports activities and a café will also be built. The creative centre FabLab – a laboratory with an educational and creative focus – will be a special element of this project; the lab will support innovations and cooperation across communities.

Thanks to the varied functional composition, we will create a new destination point, which will offer an attractive environment for work, rest and get-together meetings.

Top Tower, Praha 13, Prague 13



Textilka Seba, Rokytnice nad Jizerou; Textile Seba, Rokytnice nad Jizerou



Textilka Seba, Rokytnice nad Jizerou; Textile Seba, Rokytnice nad Jizerou



Metro Invalidovna, Praha 8; Prague 8



Metro Invalidovna, Praha 8; Prague 8



Metro Nové Butovice, Praha 13; Prague 13



Vinařství Dog in Dock II. etapa; Dog in Dock Winery phase II



Metro Nové Butovice, Praha 13; Prague 13



Vinařství Dog in Dock II. etapa; Dog in Dock Winery phase II



Stavebnictví *Building*



Stavíme na pevných
základech zkušeností,
odpovědnosti a inovací.
*We build on a solid
foundation of experience,
responsibility and innovation*

Stavebnictví *Building*

Trigema Building je jedním z klíčových stavebních pilířů naší skupiny. Už více než 28 let formuje české stavebnictví – precizně, spolehlivě a s respektem k prostředí, ve kterém staví. I v roce 2024 potvrdila svou roli jako stabilní partner pro veřejné instituce, komerční investory i vlastní developerské projekty mateřské společnosti.

V loňském roce jsme dosáhli obratu přes 2 miliardy Kč a pokračovali v cestě, na které propojujeme kvalitu s udržitelností a inovací. Jsme nositelem čtyř klíčových certifikací – ISO 9001, 14001, 45001 a 27001 – které jsou pro nás závazkem ke každodenní odpovědné praxi.

Ve stavebnictví nehledáme zkratky, ale nové cesty. Digitalizace procesů, rozvoj prefabrikace a technologická preciznost jsou pro nás standardem, nikoli budoucností. Prefabrikované koupelny jsme v roce 2024 úspěšně integrovali do výstavby Apartmánů ve Veselí nad Moravou a v příštím roce je plánujeme i pro druhou etapu LIHOVARU a projekt Dueta Kamýk.

Mezi klíčové interní projekty roku 2024 patřil polyfunkční areál Paprsek ve Stodůlkách, který jsme připravili ke kolaudaci. Pokračovali jsme rovněž ve výstavbě rozsáhlého a architektonicky výrazného komplexu LIHOVAR. Oba projekty jsou důkazem, že výstavba nemusí být jen funkční, ale i inspirativní.

Za naším úspěchem stojí lidé. Jejich zkušenost, odbornost a každodenní nasazení tvoří základ důvěry, na které stavíme. Tým Trigema Building vede Radim Šponar, předseda představenstva a výkonný ředitel, který vnáší do stavebnictví dlouhodobou vizi i osobní odpovědnost.

Trigema Building is one of the key construction pillars of our group. For more than 28 years it has been shaping the Czech building industry – precisely, reliably and with respect to the environment in which it builds. In 2024 it also confirmed its role as a stable partner for public institutions, commercial investors and proprietary developer projects of the parent company.

This year, we generated turnover of more than CZK 2 billion and continued to combine quality with sustainability and innovation. We received four key certifications – ISO 9001, 14001, 45001 and 27001 – which are an obligation for us for everyday responsible practice.

In the building industry, we do not seek shortcuts but rather new ways. Digitalization of processes, development of prefabrication and technological precision are standard for us, not future plans. We successfully integrated prefabricated bathrooms in 2024 into the construction of apartments in Veselí nad Moravou, and in the next year we plan them for the second phase of the LIHOVAR and Dueta Kamýk projects.

Key internal projects of 2024 include the multifunctional Paprsek site in Stodůlky, which we prepared for final approval. We also continued in the construction of the large and architecturally noticeable complex LIHOVAR. Both projects provide give evidence that construction need not only be functional but also inspiring.

Our success is achieved thanks to people. Their experience, expertise and everyday efforts are the basis of the confidence on which we build. The Trigema Building team is managed by Radim Šponar, chairman of the board and executive director, who brings long-term vision and personal responsibility into the building industry.





Nejdůležitější stavební zakázky

Most important construction projects

Rozšíření kapacity MŠ Lipence

V roce 2024 jsme zahájili výstavbu nové mateřské školy v pražských Lipencích. Projekt je koncipován jako dvouetapová stavba, která zajistí plynulé navázání nového provozu na stávající zázemí a zároveň citlivě nahradí dosavadní nevyhovující budovu. V první fázi vzniknou dvě třetiny učeben a zcela nová provozní kuchyně. Po jejich dokončení dojde k přesunu stávajícího provozu do nových prostorů a následné demolici původní školky. Navazující druhá etapa pak přinese výstavbu poslední části, která propojí celý areál do jednoho funkčního a architektonicky soudržného celku. Dokončení první etapy plánujeme na konec roku 2025, celý komplex by měl být uveden do provozu v březnu 2027.

Rekonstrukce stacionáře – VFN Praha

V roce 2024 jsme se pustili do citlivé rekonstrukce barokního objektu z let 1715–1725, který se nachází v srdci Pražské památkové rezervace – oblasti zapsané na Seznam světového dědictví UNESCO. Rekonstrukční práce, které jsme zahájili 2. září 2024, probíhají s maximálním respektem k historickému charakteru stavby. V průběhu roku jsme odstranili vybrané konstrukce, založili výtahovou šachtu a realizovali betonáže nových stěn. Zároveň jsme dokončili hrubé svislé konstrukce a provedli

sanaci stropů, včetně výměny poškozených prvků za nové ocelové nosníky. Projekt představuje jedinečné propojení historické hodnoty s moderními technickými řešeními, která stavbě vdechnou nový život při zachování její původní autenticity.

Mateřská škola Čáslav formou Design & Build

V roce 2024 jsme úspěšně realizovali výstavbu nové mateřské školy v Čáslavi formou Design & Build, tedy metodou, která propojuje projektování a samotnou realizaci do jednoho uceleného procesu. Na projektovou fázi, zahájenou již v roce 2023, plynule navázala samotná stavba – probíhala od listopadu 2024 do února 2025.

Výsledkem je moderní jednopodlažní pasivní budova s nosnou konstrukcí z monolitického betonu. Na první pohled zaujme organicky tvarovanou střechou evokující vlny. Budova je opatřena provětrávanou fasádou, která spolu se zelenou střechou podtrhuje její udržitelný charakter.

Nová školka nabídne zázemí pro 68 dětí ve třech třídách a je vybavena vlastní kuchyní i venkovní učebnou. Provozní efektivitu zajišťuje kombinace tepelného čerpadla, plynového kotle a vzduchotechnických jednotek. Veškeré technologie i bezpečnostní prvky jsou spravovány

inteligentním systémem Loxone, který přispívá k vysokému uživatelskému komfortu i energetické úspornosti.

Novostavba prodejny PENNY Chodov

V Chodově u Karlových Varů jsme postavili novou prodejnu Penny Market po požáru starého objektu v roce 2022. Budova má nízkou energetickou náročnost, využívá odpadní teplo z chladicích boxů a fotovoltaiku o výkonu 99 kWp. Kromě prodejní plochy 20 × 45 m zahrnuje sklad, zázemí zaměstnanců a místnost pro dopékání pečiva. V roce 2023 jsme dokončili založení, skelet a sítě. V roce 2024 pak střechu, technologie, zateplení, zázemí, chodníky, parkoviště a sadové úpravy. Prodejna byla otevřena v červnu 2024.

Terminál I Letiště Vaclava Havla Praha

Podílíme se na rekonstrukci administrativní budovy ve středu Terminálu 1 na Letišti Václava Havla v Praze a opravě přilehlého střešního pláště o ploše cca 9 000 m². Budova má železobetonový monolitický skelet se 2 podzemními a 6 nadzemními podlažími. V roce 2024 jsme dokončili sanace statických prvků, vyměnili kompletní systém TZB a zahájili povrchové úpravy. Dokončili jsme obvodový plášť nad střechou terminálu a společně s investorem

revidovali projekt nového střešního pláště, jehož realizace je plánována na rok 2025.

NG1 simulátor

Ve vojenském prostoru letiště Pardubice jsme dokončili dvoupodlažní budovu pro výuku a výcvik pilotů s částečným kancelářským zázemím. V přízemí jsou simulační centra a učebny, v patře kanceláře s kuchyňkami a terasami. Stavba je zděná s prefabrikovanými stropy a plochou střechou s kačírkem. Fasáda kombinuje kontaktní zateplovací systém a provětrávané perforované plechy. Součástí projektu bylo přeložení sítí, nové komunikace a parkoviště. Instalace simulátorů je plánována na první čtvrtletí 2025, po níž začne výcvik pilotů.

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. V roce 2023 jsme dokončili hrubou stavbu. V roce 2024 jsme realizovali vnitřní technologie zajišťující komfortní klima a bezpečnost, dokončili omítky, podlahy, obklady, zateplení fasády a okolní chodníky. Na konci roku probíhala měření a příprava dokumentace ke kolaudaci, která byla úspěšně vydaná v únoru 2025. Od března 2025 probíhá předávání bytů klientům.

www.paprsek.trigema.cz

První etapa areálu vinařství Dog in Dock, Veselí nad Moravou

V roce 2024 jsme pro naši sesterskou společnost úspěšně dokončili I. etapu areálu Dog in Dock, jehož součástí jsou prémiové apartmány a výběrové bistro. Na první etapu naváže výstavba samotného vinařství a rekonstrukce historické budovy oranžerie v přílehlém parku.

www.dogindock.cz

Lihovar, Praha 5

Po úspěšné realizaci první etapy výjimečného rezidenčního projektu Lihovar byla zahájena realizace druhé etapy, která navazuje na budoucí

lávkou pro pěší spojující protější břeh Vltavy. Použitými materiály a tvary navazuje na předešlou realizaci s doplněnými ocelovými prvky zastřešeného parteru. Etapu podtrhne zrekonstruovaný komín s výtahem, který přinese nevšední výhled na panorama Prahy. Nově navržené obytné komínové těleso vystupující nad obytným blokem odkazuje na historii zastavěného území. Dokončený rezidenční soubor nabídne byty velikostí od 1 + kk až po 5 + kk včetně nadstandardních dispozic, které budou určeny jak k pronájmu, tak pro prodej. Součástí 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 a její stavba bude probíhat souběžně s druhou etapou.

www.lihovar.cz

Extension of the capacity of the nursery in Lipence

In 2024, we commenced construction of a new nursery in Prague's Lipence. The concept of the project is a two-phase construction, which will ensure a smooth connection of the new operation to the existing facilities and, at the same time, sensitively replace the existing unsatisfactory building. In the first phase, two-thirds of the schoolrooms will be built and a brand new operational kitchen. After they are completed, transfer to the new premises will occur and the original nursery will then be demolished. In the following second stage, the last part will be built, which will interconnect the whole premises into a single functional and architecturally coherent unit. We plan to complete the first stage by the end of 2025, and the whole complex should be put into operation in March 2027.

Reconstruction of the care centre – VFN Prague

In 2024, we launched a sensitive reconstruction of a Baroque building from 1715 - 1725, which is situated in the heart of the Prague Monuments Reservation, an area entered in the list of worldwide heritage of UNESCO. The reconstruction works that we commenced on 2 September 2024 take place with the maximum respect towards the historical character of the building. During the year, we removed selected

constructions, founded a lift shaft and covered new walls with concrete. We also completed rough vertical constructions and performed reconstruction of ceilings, including the exchange of damaged elements for new steel beams. The project represents a unique combination of historical value with modern technical solutions, which will breathe new life into the construction while preserving its original authenticity.

Nursery Čáslav in the form of Design&Build

In 2024, we successfully completed construction of a new nursery in Čáslav in the form of Design & Build, i.e. a method which combines projecting and realization into a single compact process. The construction itself followed from the project phase commenced as early as 2023 - the construction took place from November 2024 until February 2025.

The result is a modern one-storey passive building with a supporting construction from monolithic concrete. The construction attracts attention at first sight by its organically shaped wave-evoking roof. The building has a ventilated facade, which together with a green roof emphasizes its sustainable character.

The new nursery will offer facilities for 68 children in three schoolrooms and is equipped with its own kitchen and outdoor schoolroom. The operational

effectivity is ensured by a combination of a heat pump, gas boiler and air-conditioning units. All technologies and safety elements are managed by the smart system Loxone, which contributes to the high user comfort and energy economy.

New building of the PENNY shop in Chodov

We built a new Penny Market shop in Chodov near Karlovy Vary after the fire in the old building in 2022. The building has low energy-saving demands, uses waste heat from cooling boxes and photovoltaic with an output of 99 kWp. Besides the sales area of 20 × 45 m, it includes a warehouse, employee facilities and a room for the completion of baking bakery products. In 2023, we completed the foundation, skeleton and networks. In 2024, we completed the roof, technologies, insulation, facilities, pavements, parking and park landscaping. The shop was opened in June 2024.

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 Airport in Prague, with an area of approximately 9,000 m². The building has a reinforced concrete monolithic frame, two storeys below ground and six above ground. In

2024, we completed reconstruction of static elements, replaced the complete TZB system and commenced surface landscaping. We completed the peripheral shell above the terminal roof and, together with the investor, we revised the project of the new roof shell, the realization of which is planned for 2025.

NG1 simulator

In the military area of Pardubice airport, we completed a two-storey building for the education and training of pilots with partial office facilities. On the ground floor, there are simulation centres and classrooms, and on the second floor there are offices with kitchenettes and terraces. The building is made of bricks with prefabricated ceilings and a flat roof with pebbles. The facade combines a contact system for thermal insulation with ventilated perforated metal plates. The project included the relocation of networks, new roads and a car park. Installation of simulators is planned for the first quarter of 2025 and thereafter pilot training will begin.

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. In 2023, we completed the rough construction.

In 2024, we realized inner technologies ensuring climate comfort and safety, completed plastering, floors, cladding, facade thermal insulation and surrounding pavements. At the end of the year, measuring took place and documentation was prepared for final approval, which was successfully issued in February 2025. Since March 2025, apartments are beinghanded over to clients.

www.paprsek.trigema.cz

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

In 2024, we successfully completed Phase 1 of the Dog in Dock site for our sister company. Premium apartments and an exclusive bistro form a part of the site. 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

After the successful completion of the first phase of the extraordinary residential project Lihovar, the realization of the second phase was commenced. It follows the future footbridge connecting the opposite bank of the Vltava River. The materials used and shapes follow from the preceding realization, with supplemented steel elements of the roofed parterre. This phase will be emphasized by a reconstructed

chimney with an elevator, which will provide an extraordinary view of the Prague panorama. The newly designed residential chimney body above the residential block refers to the history of the built-up area. The completed residential set will offer apartments sized from 1+kk to 5+kk, including above-standard layouts, which will be intended for rent as well as for sale. A parter and two storeys for social life and gastro experiences will be included. In addition to a whole number of restaurants and cafés in one of the biggest Prague foodmarkets, LIHOVAR will offer a supermarket and other local shops and services at 4,500 square metres. Unrepeatable views of all of Prague will be provided by the Erektus chimney, with a unique vew of the Prague panorama. The last phase will be characterised by a residential chimney, and its construction will take place in parallel with the second phase.

www.lihovar.cz

Paprsek, Praha 13; Prague 13



Aredí vinařství ve Veselí nad Moravou - ubytování
Accommodation apartments in Veselí nad Moravou



Lihovar Smíchov, Praha 5; Prague 5



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



Novostavba prodejny Penny Chodov
New Penny store building, Chodov



Mateřská škola Čáslav
Kindergarten Čáslav



NGI Simulátor
NGI Simulator



Vyhlašeni soutěže Stavba roku 2024
Announcement of the Stavba roku 2024 competition



Volný čas

Leisure

Proměň svůj volný čas
v dokonalé zážitky.
*Turn your time
into perfect experiences.*



Volný čas

Leisure

Areál Monínec Sedlec–Prčice

Monínecký areál zahájil zimní sezónu opět jako jeden z prvních lyžařských areálů v Čechách. Využití recyklovaného sněhu, který díky osvědčené technologii Snowstorage přečkal letní měsíce, už dnes není novinkou, ale standardní součástí našich příprav na sezónu. Tato udržitelná metoda nám umožňuje plánovat zahájení provozu s jistotou a snižovat energetickou náročnost technického zasněžování. Uskladnit a znovu využít loňský sníh nám na Monínci umožní 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 nebo v italských či rakouských Alpách. Zakrytí umožňuje uchovat více než polovinu všeho sněhu. Díky 100% jistotě sněhu tak navíc může Areál Monínec naplánovat otevření zimní sezóny na 15. listopadu. Letní sezóna v areálu Monínec byla v roce 2024 perfektní. Odstartovala v květnu otevřením oblíbených sportovních aktivit pro děti i dospělé. V červenci jsme oslavili 30 let Monínce velkolepou párty, které se zúčastnilo až 1500 návštěvníků. Díky atraktivní nabídce aktivit, vylepšenému zázemí a silnému zájmu návštěvníků patřila sezóna 2024 z hlediska tržeb mezi nejúspěšnější za poslední roky.

V roce 2025 plánujeme rozsáhlé investice, které výrazně promění podobu celého areálu. Návštěvníci se mohou těšit na zásadní změny jak z hlediska vizuální identity, tak i komfortu v místě. Chystáme modernizaci hotelu a apartmánů, rozšíření nabídky letních i zimních aktivit a investice do nových technologií, které opět prodlouží zimní sezónu na Monínci. Cílem je posunout celý resort na vyšší úroveň a nabídnout návštěvníkům ještě kvalitnější zážitky po celý rok.

moninec.nhr.cz

Nahoru Resort Rokytnice, Rokytnice nad Jizerou

Rok 2024 byl pro náš skiareál Rokytnice nad Jizerou přelomový. Skiareál Rokytnice nad Jizerou prošel rozsáhlým rebrandingem a od konce letní sezóny nese nový název Nahoru Resort Rokytnice. Nešlo přitom pouze o změnu loga a vizuální identity – proměna zasáhla i způsob, jakým návštěvníci vnímají celý resort.

Nově nastavená orientace na svahu, čistší prostředí bez vizuálního smogu i modernizovaný e-shop pro nákup permic přinesly návštěvníkům komfort, jednoduchost i výhodnější ceny při včasném nákupu. Permice lze nyní pořídit předem, online a rychle. Nový vizuální styl byl přijat s velkým zájmem veřejnosti a přirozeně zapadl do atmosféry Krkonoš.

Nahoru Resort Rokytnice aktuálně nabízí 11 sjezdovek různých obtížností, které uspokojí jak začátečníky, tak zkušené lyžaře. Dominantou areálu je nejvýše položená sedačková lanovka v České republice, která

pohodlně dopraví lyžaře až na Lysou horu do výšky 1 310 m n. m. – odtud se otevírají nejen nádherné výhledy, ale také perfektně upravené sjezdovky. Největší investice roku směřovaly do technologií, které výrazně zlepšily celkový zážitek z lyžování. Pořídili jsme tři zařízení SnowFactory – inovativní italské technologie na výrobu sněhu, které umožňují zasněžování i při teplotách až do +15 °C. Díky tomu garantujeme kvalitní sněhové podmínky téměř za každého počasí. Perfektní úpravu svahů pak zajišťují nové, vysoce výkonné rolby Prinoth LEITWOLF , které poskytují komfortní a bezpečný povrch po celý den.

Součástí proměny je i nové Bistro Dog in Dock, které nabízí občerstvení a odpočinek přímo na svahu – s výhledem, chutí a pohodou. Zároveň do Krkonoš přináší atmosféru z jižní Moravy, kde se nachází naše vinařství Dog in Dock.

Rebrand vdechl areálu nový život a otevřel cestu k budování skutečně moderního horského resortu, který nezapomíná na přírodu – zbavili jsme se vizuálního smogu a nechali tak vyniknout krásu okolní krkonošské krajiny.

Z hlediska tržeb se rok 2024 zařadil mezi úspěšné zimní sezóny.

V následujících letech plánujeme rozsáhlé investice nejen do dalšího rozvoje lyžařského areálu, ale i do celé lokality v Rokytnici nad Jizerou. Tyto kroky budou směřovat ke zlepšení kvality lyžování, rozšíření služeb a zvýšení komfortu pro všechny návštěvníky.

Naší vizí je vytvořit z Rokytnice celoroční horské středisko s moderní infrastrukturou a respektem k přírodě.

rokytnice.nhr.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 je místo, kam se vydáte nejen za vínem, ale i za přírodními krásami, za kulturou, koncerty a dobrým jídlem. Je ideální destinací pro setkání s přáteli, na prodloužený víkend v apartmánech nebo rodinnou oslavu v zrekonstruované historické oranžerii a přilehlém parku. Apartmány i bistro zakotvené v přístavu už jsou v provozu naplno. V roce 2026 bude zahájena druhá etapa výstavby, jejíž součástí bude prémiové ubytování, výroba vína i wellness. Její dokončení je plánováno na rok 2028. Přijďte si užít jedinečné ubytování, výborné jídlo a pohodovou atmosféru u vody.

dogindock.cz

Areál 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 Snowtorage technology for winter. It is not a novelty today, but a standard part of our preparations for the season. This sustainable method enables us to plan commencement of the operation with certainty and decrease the energy demands of the use of technical snow. Special fabric is used for storing and recycling snow at Momínec, which is also used to prevent glaciers from melting. The objective of the snow recycling is optimization of the operation and, at the same time, it is a step towards 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 will allow for the retention of more than half of all the snow. Since we can be 100% assured of the snow, Monínec Resort can plan to open the winter season on 15 November. The summer season in the Monínec Resort was perfect in 2024. It started in May by starting popular sports activities for children and adults. In July, we celebrated 30 years of Moninec with a grandiose party, which was attended by 1,500 visitors. Thanks to an attractive offer of activities, improved facilities and strong interest on the part of the visitors, the 2024 allow for the retention of the most successful in the last years in terms of sales.

in 2025, we plan massive investments, which will noticeably transform the look of the whole resort.

Visitors can look forward to fundamental changes from the viewpoint of the visual identity as well as comfort at the place itself. We plan modernization of the hotel and apartments as well as winter activities and investments into new technologies, which will prolong the winter season in Monínec. Our objective is to move the whole resort to a higher level and offer even better experiences for the whole year.

moninec.nhr.cz

Nahoru Resort Rokytnice,
Rokytnice nad Jizerou

The year 2024 was a turning point for our ski resort Rokytnice nad Jizerou. It underwent extensive rebranding and has had a new name, Nahoru Resort Rokytnice, since the end of the summer season. Since not only the logo and visual identity were changed, the transformation also changed how visitors perceive the whole resort.

The newly set orientation on the slope, cleaner environment without visual smog and refurbished e-shop for purchasing ski passes brought comfort, simplicity and more advantageous prices for visitors in case of timely purchase. Ski passes can now be obtained in advance, online and quickly. The new visual style was accepted with great interest from the public and naturally fits in with the atmosphere of the Krkonoše mountains.

Nahoru Resort Rokytnice currently offers 11 pistes of various difficulties, and they will satisfy both beginners and experienced skiers. The dominant feature of the resort is that it has a chairlift available, which will bring

skiers at Lysá mountain to a height of 1,310 m above sea level. The chairlift is situated at the highest place in the Czech Republic, with not only wonderful views but also perfectly tended pistes.

The biggest investments of the year were focused on technologies that noticeably improved the overall experinece of skiing. We acquired three SnowFactory mechanisms – innovative Italian technologies for the production of snow, which allow for the use of technical snow even with temperatures of up to +15 °C. Therefore we guarantee high-quality snow conditions in almost any weather. The perfect tended slopes are ensured by new high-quality and highly efficient snow cats Prinoth LEITWOLF, which provide a comfortable and safe surface for the whole day.

The transformation also includes a new Bistro Dog in Dock, which offers refreshment and rest directly on the slopes – with a view, taste and peace. It brings the atmosphere of southern Moravia to the Krkonoše Mountains, where our winery Dog in Dock is located.

The rebrand breathed new life into the resort and opened the way to building a really modern mountain resort, which does not forget about nature – we got rid of visual smog and let the beauty of the surrounding Krkonoše countryside become apparent.

In terms of sales, 2024 was one of the most successful winter seasons.

For the coming years, we plan extensive investments into further development of not only the ski resort but also the whole locality of Rokytnice nad Jizerou. Such

steps will be focused on improving the comfort of all visitors. Our vision is to create a year-round mountain resort with modern infrastructure and respect for nature.

rokytnice.nhr.cz

Dog in Dock winery,
Veselí nad Moravou

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 are already in operation. In 2026, the second phase of construction will commence, including premium accommodation, wine production and wellness centre. Its completion is planned for 2028. Come and enjoy unique accommodation, excellent food and a peaceful atmosphere near the water.

dogindock.cz

Správný lyžař ví,
kam na svah

Výroční zpráva 2024
Annual report

nahoru

nhr.cz

Resort
Rokytnice

Nahoru Resort Rokytnice, Rokytnice nad Jizerou



Nahoru Resort Monínec, Sedlec-Prčice



Nahoru Resort Rokytnice, Rokytnice nad Jizerou



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



Rizikový kapitál

Venture capital

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



Rizikový kapitál

Venture capital

Rok 2024 znamenal zásadní posun pro společnosti Flat Zone a Dataligence, které upevnily svou pozici lídra v oblasti datové analýzy realitního trhu. Díky získání nových klientů z řad bank, pojišťoven i developerů a rozšíření spolupráce s institucemi jako Česká bankovní asociace či Česká asociace pojišťoven se naše analýzy stávají uznávaným a důvěryhodným zdrojem informací.

Významného rozvoje dosáhly i naše B2B a B2C aplikace. Flat Zone Studio získalo nové funkce pro hlubší analýzy trhu a historické reporty, díky čemuž se podařilo klientům dodat vyšší přidanou hodnotu. Naším cílem je v průběhu času umožnit sledovat vývoj na nemovitostním trhu ve větším kontextu a hloubce než v kterékoliv konkurenční aplikaci. Díky tomu, že jsme v ČR jediný soukromý subjekt, který data z katastru nemovitostí odebírá v kompletním formátu se všemi informacemi, nám to umožňuje unikátní přístup k datům a poskytujeme tak nejpřesnější datové výstupy na trhu.

V segmentu B2B jsme dále rozvíjeli Valuátor 3. generace – nástroj, který většina bank a pojišťoven používá k okamžitému online ocenění bytů. Novinkou byla rozšířená verze Valuátor PRO pro collateral managery. V roce 2025 plánujeme rozšíření i na rodinné domy.

Na poli B2C zaznamenala výrazný růst asset management platforma HYPOX. Ta pomáhá běžným uživatelům vyhodnocovat data z trhu a spravovat realitní portfolio. HYPOX používá více než 10 000 uživatelů, z nichž přes sto má placené tarify. Měsíčně systém ocení přes 120 000 nemovitostí.

Klíčovým milníkem pro rok 2025 je fúze obou firem, v rámci níž se obě společnosti Dataligence a FlatZone spojí a budou pokračovat pod společnou hlavičkou FlatZone. Organizačně se obě společnosti spojily již v roce 2024 a vznikla tak jednotná datová platforma.

Spojením Flat Zone a Dataligence vznikne nejrobustnější datová platforma v ČR. Náš cíl do budoucna je dále posilovat tržní standardy, podporovat transparentnost a přinášet inovace, které digitalizují realitní trh.

The year 2024 meant a fundamental move for FlatZone and Dataligence, which strengthened their position as a leader in the field of data analyses of the real estate market. Thanks to the fact that they obtained new clients such as banks, insurance companies and developers, and an extension of their cooperation with institutions such as Česká bankovní asociace and Česká asociace pojišťoven, our analyses have become a respected and credible source of information.

Our B2B and B2C applications have also developed significantly. Flat Zone Studio obtained new functions for deeper market analyses and historical reports, and thanks to this a higher added value was provided to clients. Our objective in the course of time is to allow for monitoring of the development of the real estate market in a greater context and depth than in any competitive application. The fact that we are the only private entity in the Czech Republic which obtains data from the cadastral register in a complete format with all information allows us unique access to data, and we thus provide the most precise data outputs on the market.

In the B2B segment, we further developed a third-generation valuator – a tool used by most banks and insurance companies for immediate

online valuation of apartments. The extended version Valuator PRO for collateral managers was a novelty. In 2025, we plan to extend this to family houses.

In the field of B2C, the asset management platform HYPOX noticeably grew. The platform helps common users to evaluate data from the market and to administer the real estate portfolio. HYPOX is used by more than 10,000 users, and more than one hundred of them use paid tariffs. The system evaluates more than 120,000 pieces of real estate per month.

A merger of the two companies is a key milestone for 2025; within the framework of the merger, Dataligence and FlatZone will merge and will continue under the joint head FlatZone. In terms of organization, the two companies merged in 2024 and a uniform data platform was thus established.

The most robust data platform in the Czech Republic will be created by the merger of Flat Zone and Dataligence. Our objective for the future is to continue to strengthen market standards, support transparency and bring innovations that digitalize the real estate market.

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, rekonstruuje, 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 2024 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 2024 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 constructions. The basic differences of our projects are 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.

Uhlíková stopa skupiny

Group carbon footprint

2023

3 150,12
Celkové emise společnosti v tCO₂e
Total company emissions in tCO₂e

11,93
Průměrné emise na zaměstnance v tCO₂e
Average emissions per employee in tCO₂e

1,91
Emise v tCO₂e na 1 mil. CZK obratu
Emissions in tCO₂e per 1m CZK of turnover

Uhlíková stopa ve scope 1 a scope 2 v porovnání s rokem 2024 vzrostla. Hlavním důvodem zvýšení celkového produkovaného objemu CO₂e, zejména tvořeného nárůstem emisí z vlastní činnosti, je růstm objemu aktiv ve vlastní správě – zejména lyžařský areál v Rokytnici (akvizice na konci 2023) a nájemní projekty Fragment a Lihovar (od data plného uvedení do provozu a plné obsazenosti objektů), které se naplno projevíly v roce 2024. Naším dlouhodobým cílem je snižovat relativní objem emisí a stavět energeticky úsporné objekty, v jednotlivých letech ale může podíl emisí proti obratu a počtu zaměstnanců vykazovat nerovnováhy v závislosti na dokončování našich projektů.

The carbon footprint in scope 1 and scope 2 increased in comparison with 2024. The main reason for the increase in the total produced CO₂e volume, consisting in particular from an increase of emissions from our own activities, is an increase in the volume of assets managed by us - in particular the ski resort in Rokytnice (acquisition at the end of 2023) and the rental projects Fragment and Lihovar (from the date when they were put in to full operation and from the date of full occupancy of the buildings), which fully appeared in 2024. Our long-term objective is to decrease the relative volume of emissions and build energy-saving buildings, but in individual years the share of emissions against the turnover and number of employees may reveal an imbalance depending on the completion of our projects.

2024

4 243,68
Celkové emise společnosti v tCO₂e
Total company emissions in tCO₂e

14,79
Průměrné emise na zaměstnance v tCO₂e
Average emissions per employee in tCO₂e

2,11
Emise v tCO₂e na 1 mil. CZK obratu
Emissions in tCO₂e per 1m CZK of turnover

Emise na 1 zaměstnance (t CO₂e)*

Emissions per employee (t CO₂e)*

*Počítáno s 264 zaměstnanci v roce 2023 a 287 zaměstnanci v roce 2024

*Expected 264 employees in 2023 and 287 employees in 2024



Emise na 1 milion CZK obratu (t CO₂e)**

Emissions for 1 million CZK in turnover (t CO₂e)**

**Počítáno s obratem 1,65 mld. Kč v roce 2023 a 2,01 mld. Kč v roce 2024

**Estimated turnover of CZK 1.65 billion in 2023 and CZK 2.01 billion in 2024



Elektřina se zárukou původu

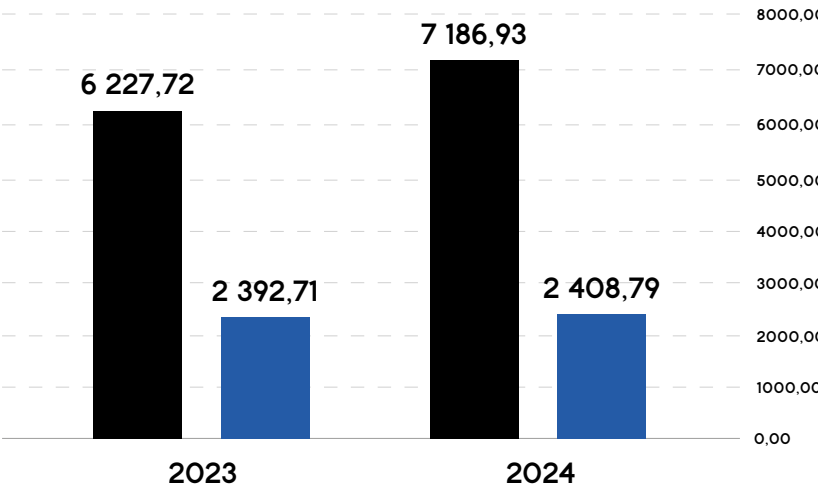
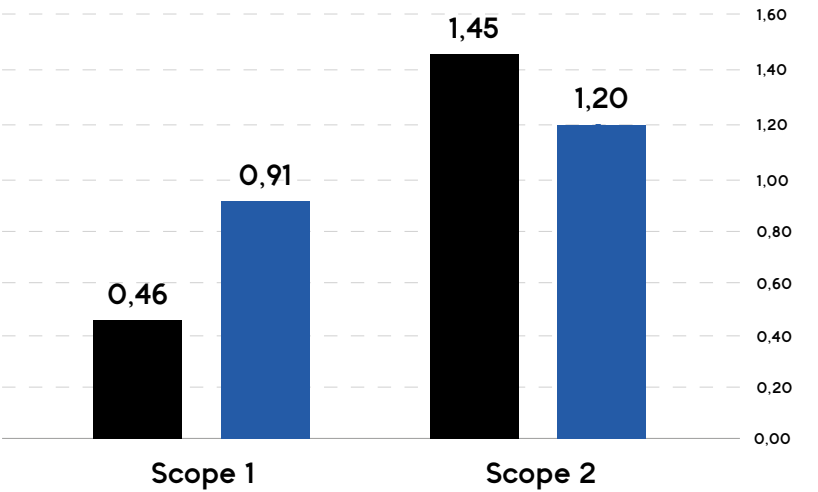
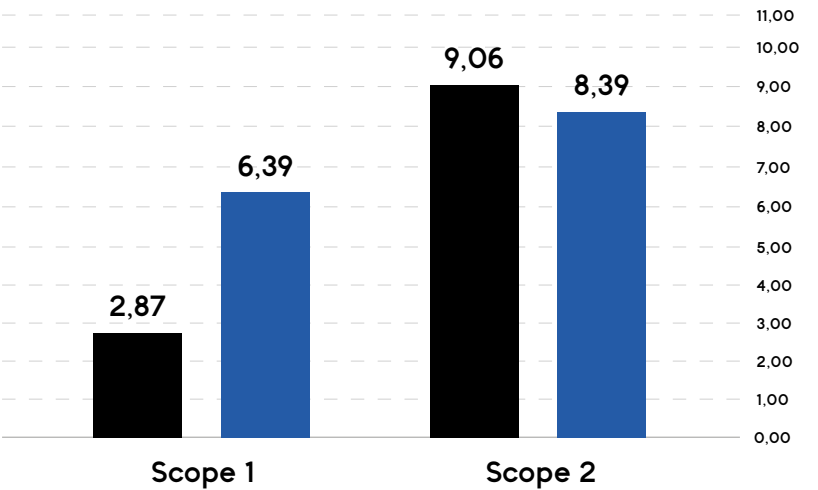
Electricity with a guarantee of origin

Podíl nakupované elektřiny se zárukou původu na celkové spotřebě meziročně stoupl z 0,45 % na 7,69 %.

The share of electricity purchased with a guarantee of origin in total consumption increased year-on-year from 0.45% to 7.69%.

Spotřeba elektrické energie (MWh)
Electricity consumption (MWh)

Celkové emise tCO₂e
Total emissions tCO₂e



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 we 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 .



Nadační fond Trigema rodiny Souralových

Trigema Endowment Fund of the Soural family

Společenská odpovědnost je pro nás přirozenou součástí podnikání. V dubnu 2024 jsme tento závazek přetvořili do konkrétní podoby založením Nadačního fondu Trigema rodiny Souralových. Jeho vznik navazuje na více než dvacetiletou tradici podpory projektů, které rozvíjejí kulturu, komunitní život i společenskou solidaritu.

Nadační fond jsme založili s vizí dlouhodobé a koncepční podpory hodnot vycházejících z filozofie společnosti Trigema, která svoji developerskou činnost prezentuje pod heslem ART LIVING. Chceme tak utvářet kvalitní prostředí pro život – od umění a vzdělání až po ochranu přírody. Věříme, že právě propojení architektury, kultury a společenské odpovědnosti může vytvářet silné, odvážné a živé prostředí.

Prostřednictvím fondu pokračujeme v dlouhodobé podpoře Czech Photo, Dejvického divadla a kulturního prostoru Játka 78. Již přes dvě dekády je naší srdcovou záležitostí také partnerství s Centrem Paraple – organizací, která pomáhá lidem s poškozením míchy vyrovnat se s novou životní situací a vrátit se zpět do aktivního a důstojného života.

Věříme, že smysluplná podpora má mít dlouhodobý charakter a jasný směr. Proto připravujeme i nové programy, mezi nimiž bude od roku 2025 také stipendijní podpora pro mladé umělce a tvůrce. Prostřednictvím fondu chceme systematicky rozvíjet iniciativy, které propojují kreativitu, lidskost a odpovědnost – a pomáhají tak vytvářet prostředí, v němž má každý člověk dostatek prostoru pro důstojný a plnohodnotný život.

Social responsibility is a natural part of our business. In April 2024, we transformed this obligation into a concrete form by establishing the Trigema Endowment Fund of the Soural family.

Its establishment follows from the more than twenty years of tradition of supporting projects that develop culture, community life and social solidarity.

We have established the endowment fund with a vision of long-term and conceptual support for values based on the philosophy of Trigema, which presents its developer activities under the slogan ART LIVING. We thus wish to create a quality environment for living – from art and education to the protection of nature. We believe that a combination of architecture, culture and social responsibility can create a strong, courageous and lively environment.

Through the fund, we continue the long-term support of Czech Photo, Dejvice Theater and culture space Játka 78. For more than two decades, the partnership with Centrum Paraple has been close to our hearts – Centrum Paraple is an organization which helps people with a damaged spinal cord to come to terms with their new life situation and return to an active and dignified life.

We believe that reasonable support should be long-term in nature and should have a clear direction. Therefore we are preparing new programs including, from 2025, a scholarship for young artists and creators. Through the fund, we want to systematically develop initiatives that combine creativity, humanity and responsibility – and thus help to create environment in which every person has enough room for a dignified and full-fledged life.



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 žurnalismu 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 happeniny. Jatka78 podporujeme od roku 2017, baví a těší nás sledovat nevšední pojetí

a propagaci nových uměleckých směrů, o které se snaží, a zároveň nesmírně tvůrčí a živou uměleckou atmosféru, jež v celém prostoru panuje.

jatka.cz

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 filozofii 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, rozprodát 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 a 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, rocks overlooking rivers, the most beautiful South Bohemian village in a 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

Jsmе fanoušky a podporovatelі 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 jsmе i podporovatelі 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 jsou způsobeny 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.

clovekvtisni.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 hrdoostí 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.

clovekvtisni.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, and 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.



Ceremoniál Czech Nature Photo



Czech Photo

Rozvoj a podpora zaměstnanců

Employee development and support

Rovný přístup ke všem zaměstnancům, podpora odborného růstu a otevřená komunikace tvoří základ firemní kultury ve skupině Trigema. Pravidelně vyhodnocujeme spokojenost našich kolegů a nasloucháme jejich zpětné vazbě. Usilujeme o zlepšování pracovních podmínek i o rozšiřování nabídky benefitů. Rozvoj a vzdělávání zaměstnanců zůstává naší dlouhodobou prioritou, stejně jako motivace k odpovědnému přístupu a udržitelnému životnímu stylu.

Po úspěšné implementaci vzdělávací platformy Seduo v roce 2023 jsme i v roce 2024 umožnili neomezený přístup ke všem kurzům. Do vzdělávání se aktivně zapojilo přes 70 % zaměstnanců. V rámci Trigema Akademie pokračovala interní školení zaměřená na hardskills (např. SAP, Outlook, Excel) i technické dovednosti (např. Dalux, Bílá kniha). Vybraní zaměstnanci absolvovali školení Copilot, probíhala příprava školení první pomoci a obsluhy AED. V souvislosti s přechodem na novou IT infrastrukturu byli všichni zaměstnanci proškoleni v nových systémech. Součástí rozvoje byly i individuální kurzy (soft skills, odborná školení, konference) a exkurze u dodavatelů stavebních technologií. Samozřejmostí zůstává jazyková výuka.

Stejně pestrá jako nabídka vzdělávání je i paleta benefitů. V roce 2024 mezi ně patřila i nadále například Multisport karta, Edenred karta na stravenky a nákupy, dva sick days, flexibilní pracovní doba, zaměstnanecké dárky, zvýhodněné bankovní produkty a pojištění, výhodné volání pro zaměstnance i jejich rodiny, interní e-shop s víny. Stejně tak mohli zaměstnanci využívat i věrnostní benefity – penzijní připojištění / DIP, týden dovolené navíc pro HPP na dobu neurčitou, dárky k životním a pracovním výročím.

I přes již pestrou nabídku benefitů jsme je v roce 2024 dále rozšířili. Tradičně jsme navýšili hodnotu stravenek a nově zavedli možnost pravidelného odběru čerstvého ovoce na pracovištích. Zaměstnanci si navíc mohou po zkušební době zvolit, zda budou čerpat příspěvek na penzijní připojištění, nebo na doplňkové individuální penzijní spoření (DIP).

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.

After the successful implementation of the Seduo training platform in 2023, we enabled unrestricted access to all courses in 2024. More than 70% of employees actively joined educational activities. Within the framework of Trigema Academy, internal training continued, focused on hard skills (such as SAP, Outlook or Excel) as well as technical skills (such as Dalux or Bílá kniha). Selected employees completed Copilot training, and first aid and AED operation training was prepared. In connection with the transfer to a new IT infrastructure, all employees were trained in new systems. The development also included individual courses (soft skills, specialist training or conferences) and excursions to building technologies suppliers. Language learning is also important.

As with our range of education on offer, the range of benefits at Trigema Group is varied indeed. In 2024, the benefits included for example Multisport card, Edenred card for meal vouchers and shopping, the option of taking up to two sick days per year, flexible working hours, employee gifts, cheaper bank products and insurance, discounted calls for employees and their family members, and an internal e-shop with wines. Employees were also able to draw on loyalty benefits – supplemental pension scheme/ DIP, a week’s extra leave for full-time employees on an open contract, plus gifts for important birthdays and work anniversaries.

Despite the already varied offer of benefits, we further increased the volume of benefits in 2024. Traditionally, we increased the value of meal vouchers and newly introduced the possibility to regularly have fresh fruits at the workplaces. Moreover, employees can choose after the trial period whether they will receive the contribution to a supplementary pension scheme or individual supplementary pension savings (DIP).

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

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



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



Vyhlašování soutěže IPAX v Londýně
Announcement of the IPAX competition in London



Vyhlašování soutěže Best Of Realty 2024
Announcement of the Best of Realty 2024 competition



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



Běh pro Paraple, Malesický park
Umbrella Run, Malesický Park



Vánoční večírek; Christmas party



Kulaté stoly - tisková konference
Round tables - press conference



Vánoční večírek; Christmas party



Vánoční večírek; Christmas party



Tridekáda: 30th Anniversary Celebration of Trigema



Tridekáda: 30th Anniversary Celebration of Trigema



Tridekáda: 30th Anniversary Celebration of Trigema



Tridekáda: 30th Anniversary Celebration of Trigema



Úspěchy a ocenění

Successes and awards

IPAX

Fragment získal prestižní ocenění na International Property Awards v Londýně, odkud si odnesl hned tři ceny za nejlepší projekt v České republice. Tento úspěch výrazně posílil jeho pozici na české i mezinárodní scéně. Jako navazující ocenění v evropském kole byl následně Fragment vyhodnocen jako Best Apartment/Condominium. Stal se tedy nejlepším evropským projektem ve své kategorii! Ocenění za nejlepší developerský marketing v Evropě zároveň získala i agentura Henceforth., která byla autorem názvu a vizuální identity projektu.

Best of Realty

Na podzim roku 2024 jsme s naším dalším výjimečným projektem Lihovar – I. etapa, blok Sever zvítězili v prestižní soutěži Best of Realty, známé jako „realitní Oscari“. V kategorii Nájemní bydlení jsme získali prvenství zejména za odvážné umístění mezi dvěma rušnými komunikacemi, ale také za jeho urbanistickou a architektonickou kvalitu a důsledné zaměření na udržitelnost.

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.

IPAX

Fragment obtained a prestigious award at the International Property Awards in London, where it won three awards for the best project in the Czech Republic. This success significantly strengthened its position both nationally and internationally. As a follow-up award in the European round, Fragment was evaluated as the Best Apartment/Condominium. It thus became the best European project in its category! The award for the best developer marketing in Europe was also obtained by Henceforth agency, which was the author of the name and visual identity of the project.

Best of Realty

In autumn 2024, we won the pretigious competition Best of Realty, known as the “real-estate Oscars” with our further extraordinary project – Lihovar – Phase I, block North. In the category of Rental Housing, we won first place in particular for its courageous location between two busy roads, but also for its city planning and architectural quality and consistent focus on sustainability.

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 field of real estate in the regional area were announced at the CEEQA 2024 gala in Warsaw, Real Estate Project of the Year 2024.

CIJ Awards

Fragment also obtained further awards – in the competition SIJ Awards it won two awards – it became the Best Residential Development with more than 60 apartments and Best Architectural Development of the Year.

Vedení skupiny

Group Management



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 předsedou představenstva Trigemy 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 the 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 the Czech Chamber of Authorised Engineers and Technicians active in construction.*



Karel Branda (*1964), místopředseda představenstva, jednatel společnosti 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 Trnice – 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 Trnice – Eurocast and Vodohospodářské stavby Ústí nad Labem. From 2007 until mid-2021, he was Chairman of the Board of a 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 a 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 (*1978), člen představenstva, výkonný ředitel společnosti 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 jejím předsedou představenstva a výkonným ředitelem. 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.*



*Ondřej Beneš (*1984), člen představenstva a strategický obchodní ředitel společnosti Trigema a.s. Vystudoval Vysokou školu ekonomickou v Praze, obor Mezinárodní obchod, a svou expertizu si dále rozšířil na prestižní IMD Business School v Lausanne, kde absolvoval program Skanska Top Executive. Ve skupině Trigema působí od roku 2024, kam nastoupil s více jak 14letou zkušeností v oblasti rezidenčního developmentu. Své profesní směřování spojil dlouhodobě se společností Skanska Residential, kde posledních sedm let působil jako ředitel akvizic a business developmentu. V Trigemě má na starosti tvorbu a realizaci dlouhodobé obchodní koncepce skupiny. Zodpovídá za řízení prodeje a marketingu, propojování dat napříč firmou, včetně vedení BI týmu. Jeho úkolem je analýza tržních příležitostí a strategický rozvoj obchodního potenciálu skupiny.*

Ondřej Beneš (1984), Member of the Board and Strategic Commercial Director of Trigema a.s. He studied at the University of Economics in Prague, subject International Trade, and extended his expertise at the prestigious IMD Business School in Lausanne, where he studied the program Skanska Top Executive. He has worked in Trigema Group since 2024, to which he joined with more than 14 years of experience in the field of residential development. He joined his long-term professional career with Skanska Residential, where he worked as Director of Acquisition and Business Development for the most recent seven years. In Trigema, he is responsible for the creation and realization of the long-term business concept of the Group. He is responsible for management of sales and marketing and data connection across the company, including management of the BI team. His task is to analyze market opportunities and strategic development of the business potential of the Group.

Výkonný management skupiny v roce 2024

Group Executive Management in 2024



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, FCCA
člen představenstva
finanční ředitel Trigema a.s.



Ing. Ondřej Beneš
člen představenstva
strategický obchodní ředitel 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.
Není součástí konsolidačního celku



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



Ing. Marek Jedlička
jednatel Black n' Arch s.r.o.
Není součástí konsolidačního celku



Ing. René Roštejnský
předseda představenstva
Resortu Rokytnice



Filip Braun
člen představenstva
provozní ředitel Resortu Rokytnice



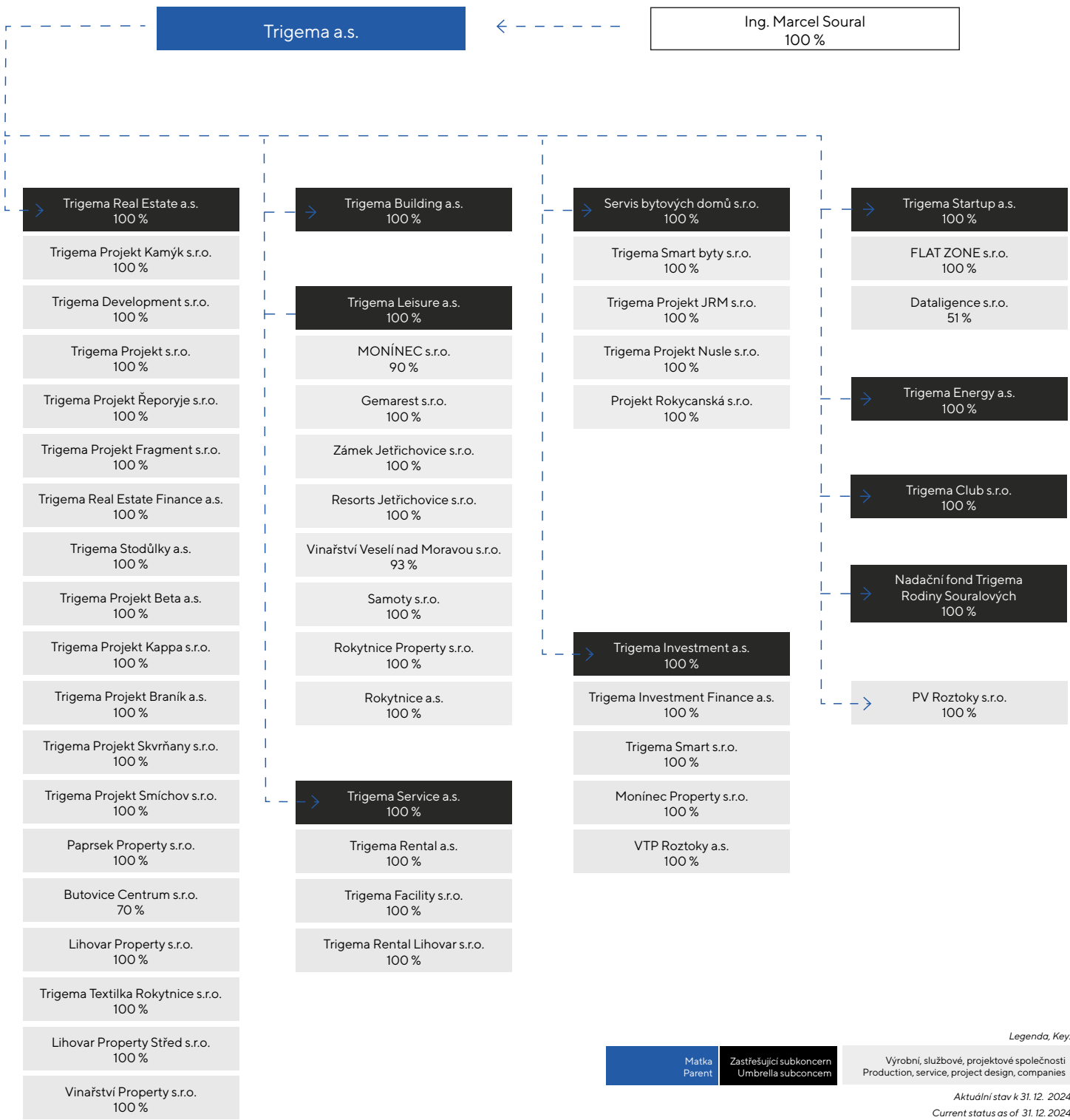
Jaroslav Krejčí ml.
jednatel, výkoný ředitel
Monínek s.r.o.



Tomáš Zbořil
jednatel a enolog vinařství Dog in Dock



Ing. Lucia Macková
jednatelka vinařství Dog in Dock



Následné události

Subsequent events

K 1. lednu 2025 došlo k převodu vlastnického práva k podílu v PV Roztoky s.r.o. a novým jediným společníkem se stal Eaton Elektrotechnika s.r.o. Následně došlo ke stejnému datu k zápisu nového společníka do obchodního rejstříku.

Dne 27. ledna 2025 došlo ke splacení jistiny dluhopisu TRIGEMA REFVAR/25 ve výši 400 mil. Kč, včetně úrokového výnosu za dané období.

V únoru 2025 byla přejmenována společnost Trigema Projekt Omega s.r.o. na Trigema Projekt Kamýk s.r.o. a v této společnosti realizovaný projekt získal pravomocné stavební povolení. Dále byl v únoru úspěšně zkolaudován projekt PAPRSEK Stodůlky realizovaný společností Trigema Stodůlky a.s.

K 28. únoru 2025 byl z funkce člena představenstva odvolán Ing. Michal Netolický. Tato změna byla do OR zanesena dne 12. března 2025. K 1. březnu 2025 byl do funkce člena představenstva jmenován Ing. Ondřej Beneš. Tato změna byla do OR zapsána dne 12. března 2025.

Od března 2025 došlo ke splátkám úvěru ve společnosti Trigema Stodůlky a.s. ve výši 735 000 tis. Kč, naopak ve společnosti Trigema Projekt Fragment s.r.o. byl na začátku dubna načerpán úvěr ve výši 8 000 tis. eur.

Dne 2. června 2025 došlo k převodu majetku společnosti Dataligence s.r.o. na společnost FLAT ZONE s.r.o. zápisem obchodní přeměny fúzí do veřejného rejstříku. Rozhodný den fúze byl stanoven na 1. ledna 2025.

Dne 3. června 2025 došlo ke změně jména obchodní firmy na Trigema Finance a.s.

Dne 10. června 2025 rozhodl jediný akcionář při působnosti valné hromady o vrácení příplatku mimo základní kapitál ve výši 100 mil. Kč jedinému akcionáři.

Dne 16. června 2025 byl společností Znalecká kancelář RSM CZ a.s. vydán znalecký posudek č. 024349/2025, vydaný pro potřeby stanovení hodnoty souboru akcií společnosti Trigema a.s., reflektující tržní hodnotu majetku a aktivit všech společností ve skupině Trigema. Znalecká kancelář ocenila substanční metodou majetek skupiny po očistění o závazky na hodnotu 5,016 mld. Kč. Toto ocenění je neauditované.

Dne 30. června 2025 byly formou notářského zápisu sestaveny nové stanovy společnosti. V rámci stanov došlo ke změně struktury akcií, která je od uvedeného data následující:

57 ks akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 2 500 000,- Kč, Akcie třídy H, s kterými jsou spojena práva dle čl. 5 odst. 2 písm. a) stanov. K zcizení nebo zatížení akcie se vyžaduje souhlas valné hromady společnosti.

35 ks akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 000 000,- Kč, Akcie třídy H, s kterými jsou spojena práva dle čl. 5 odst. 2 písm. a) stanov. K zcizení nebo zatížení akcie se vyžaduje souhlas valné hromady společnosti.

10 ks akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 250 000,- Kč, Akcie třídy H, s kterými jsou spojena práva dle čl. 5 odst. 2 písm. a) stanov. K zcizení nebo zatížení akcie se vyžaduje souhlas valné hromady společnosti.

28 ks akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 10 000 000,- Kč, Akcie třídy H, s kterými jsou

spojena práva dle čl. 5 odst. 2 písm. c) stanov. K zcizení nebo zatížení akcie se vyžaduje souhlas valné hromady společnosti.

8 ks akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 10 000 000,- Kč, Akcie třídy A, s kterými jsou spojena práva dle čl. 5 odst. 2 písm. b) stanov. K zcizení nebo zatížení akcie se vyžaduje souhlas valné hromady společnosti.

26 ks akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 10 000 000,- Kč, Akcie třídy B, s kterými jsou spojena práva dle čl. 5 odst. 2 písm. c) stanov. K zcizení nebo zatížení akcie se vyžaduje souhlas valné hromady společnosti.

Dne 30. června 2025 došlo na základě rozhodnutí jediného akcionáře při působnosti valné hromady ke vkladu 4 ks akcií třídy H ve jmenovité hodnotě 2 500 000 Kč, 35 ks akcií třídy H ve jmenovité hodnotě 1 000 000 Kč, 8 akcií třídy A ve jmenovité hodnotě 10 000 000 Kč a 26 ks akcií třídy B ve jmenovité hodnotě 10 000 000 Kč do Soural Trust, svěřenecký fond.

Dne 30. června došlo na základě Smlouvy o poskytnutí nepeněžitého příplatku mimo základní kapitál společnosti ke vkladu 4 ks akcií třídy H ve jmenovité hodnotě 2 500 000 Kč, 35 ks akcií třídy H ve jmenovité hodnotě 1 000 000 Kč, 8 ks akcií třídy A ve jmenovité hodnotě 10 000 000 Kč a 26 ks akcií třídy B ve jmenovité hodnotě 10 000 000 Kč do společnost Trigema Group a.s.

As of 1 January 2025, the title to the share in PV Roztoky s.r.o. was transferred and Eaton Elektrotechnika s.r.o. became the new sole participant. Subsequently, the new participant was entered into the Companies Register as of the same date.

On 27 January 2025, the principal of TRIGEMA REFVAR/25 bond was paid up in the amount of CZK 400 bil., including the interest revenue for the relevant period.

In February 2025, Trigema Projekt Omega s.r.o. was renamed Trigema Projekt Kamýk s.r.o., and the project completed in this company obtained a legally-binding construction permit. The project PAPRSEK Stodůlky completed by Trigema Stodůlky a.s. was successfully finally approved.

As of 28 February 2025, Ing. Michal Netolický was dismissed from his position as a Member of the Board. This change was deleted from the Companies Register on 12 March 2025. As of 1 March 2025, Ing. Ondřej Beneš was appointed as a Member of the Board. This change was entered into the Companies Register on 12 March 2025.

Since March 2025, installments of the loan in Trigema Stodůlky a.s. in the amount of CZK 350,000 were repaid, and on the contrary a loan in the amount of CZK 8,000,000 was drawn at the beginning of April in Trigema Projekt Fragment s.r.o.

On 2 June 2025, the assets of Dataligence s.r.o. were transferred to FLAT ZONE s.r.o. by entry of the business transformation by merger into a public register. The merger decisive day was 1 January 2025.

On 3 June 2025, there was a change of the business name to Trigema Finance a.s.

On 10 June 2025, the sole shareholder exercising the powers of the General Meeting decided on returning a contribution outside the registered capital in the amount of CZK 100 bil to the sole shareholder.

On 16 June 2025, the expert office Znalecká kancelář RSM CZ a.s. issued expert opinion No. 024349/2025, which was issued for determination of the value of a set of shares in Trigema a.s., reflecting the market value of the assets and activities of all companies in Trigema Group. The expert office valued the market value of the assets and activities of all companies in Trigema Group at CZK 5.16 mil. by the substantive method after deducting liabilities. This valuation is not audited.

On 30 June 2025, the new company Statutes were compiled in the form of a notarial record. Within the framework of the Statutes, the structure of shares changed as follows from said date:

57 registered shares in the nominal value of CZK 2,500,000, H class shares in the form of share certificates with which rights pursuant to Article 5, paragraph 2, letter a) of the Statutes are attached. Alienation or encumbering of shares must be approved by the company General Meeting.

35 registered shares in the amount of CZK 1,000,000, H class shares in the form of share certificates with which rights pursuant to Article 5, paragraph 2, letter a) are attached. Alienation or encumbering of shares must be approved by the company General Meeting.

10 registered shares in the nominal value of CZK 250,000 in the form of share certificaates, H class shares with which rights pursuant to Article 5, paragraph 2, letter a) of the Statutes are attached. Alienation or encumbering of shares must be approved by the company General Meeting. 28 registered shares in the nominal value of CZK 10,000,000, H class shares with which rights purusant to Article 5, paragraph 2, letter c) of the Statutes are attached. Alienation or encumbering of

shares must be approved by the company General Meeting.

8 registered shares in the nominal value of CZK 10,000,000, A class shares with which rights pursuant to Article 5, paragraph 2, letter b) of the Statutes are attached. Alienation or encumbering of shares must be approved by the company General Meeting.

26 registered shares in the nominal value of CZK 10, 000,000, B class shares with which rights pursuant to Article 5, paragraph 2, letter c) of the Statutes are attached. Alienation or encumbering of shares must be approved by the company General Meeting.

On 30 June 2025, 4 H class shares in the nominal value of CZK 2,500.000, 35 H class shares in the nominal value of CZK 1,000,000, 8 A class shares in the nominal value of CZK 10,000,000 and 26 B class shares in the nominal value of CZK 10,000,000 were contributed on the basis of a decision of the sole shareholder exercising the powers of the General Meeting; the shares were contributed to Soural Trust, trust fund.

On June 30, based on the Agreement on the Provision of a Non-Monetary Contribution Outside the Registered Capital of the Company, a contribution was made to Trigema Group a.s. consisting of 4 class H shares with a nominal value of CZK 2,500,000 each, 35 class H shares with a nominal value of CZK 1,000,000 each, 8 class A shares with a nominal value of CZK 10,000,000 each, and 26 class B shares with a nominal value of CZK 10,000,000 each.

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, 158 00 Praha 5 – Stodůlky
+ 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 Rostoky a.s.
Trigema Projekt Kappa s.r.o.	Monínec Property s.r.o.	PV Rostoky s.r.o.
Trigema Club s.r.o.	Trigema Projekt Fragment s.r.o.	Lihovar Property s.r.o.
Trigema Projekt s.r.o.	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 Jetřichovice s.r.o.	Nadační fond Trigema rodiny Suralových
Trigema Stodůlky a.s.	Samoty s.r.o.	Vinařství Property s.r.o.
Trigema Projekt Kamýk 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
Trigema sales centre
Bucharova 2641/14 (přizemí 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, 158 00 Praha 5 – Stodůlky, e-mail: info@blacknarch.cz, www.blacknarch.cz
- CZECH PHOTO o.p.s., Seydlerova 2835/4, 158 00 Praha 5 – Stodůlky, e-mail: cp@czechphoto, www.czechphoto.org
- Czech Photo Centre s.r.o., Seydlerova 2835/4, 158 00 Praha 5 – Stodůlky, 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 2024
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 2024 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 2024, konsolidovaného výkazu zisku a ztráty, konsolidovaného přehledu o změnách vlastního kapitálu a konsolidovaného přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. prosincem 2024 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 2024 a konsolidovaných nákladů a výnosů a konsolidovaného výsledku jejího hospodaření a konsolidovaných peněžních toků za rok končící 31. prosincem 2024 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 neodhalené 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.
- Naplánovat a provést skupinový audit tak, abychom získali dostatečné a vhodné důkazní informace o finančních údajích účetních nebo organizačních jednotek zahrnutých do Skupiny, které budou základem při utvoření si názoru na účetní závěrku skupiny. Zodpovídáme za řízení auditorských prací prováděných pro účely skupinového auditu, za dohled nad nimi a za jejich kontrolu. 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 2024, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze dne 30. července 2025

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

Ing. Pavel Dolák
Director
Evidenční číslo 2293

Trigema a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2024 (v tis. Kč)

Trigema a.s.

PŘÍLOHA

v konsolidované účetní závěrce
za rok končící 31. prosince 2024

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

Trigema a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2024 (v tis. Kč)

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 2024 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
- Oddělení Business intelligence

1.3. Orgány konsolidující společnosti k 31. prosinci 2024

Členové představenstva	Členové dozorčí rady
Ing. Marcel Soural (předseda)	Jitka Weissová (předseda)
Ing. Karel Branda (místopředseda)	Ing. Michal Tota
Ing. Radim Šponar	
Ing. Michal Netolický	
Ing. Jakub Korf	
Ing. Rudolf Kraina	

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

Změny v obchodním rejstříku

V roce 2024 byly do obchodního rejstříku (dále jen „OR“) zapsány níže uvedené změny:

K 8. červnu 2024 byl do funkce místopředsedy představenstva znovu jmenován Ing. Karel Branda, ke stejnému datu byl znovu jmenován Ing. Michal Netolický členem představenstva. Tyto změny byly do OR zapsány dne 17. června 2024. K 1. srpnu 2024 byl do funkce člena představenstva znovu jmenován Ing. Radim Šponar. Tato změna byla do OR zapsána 5. srpna 2024.

Dne 24. června 2024 došlo k rozhodnutí o zvýšení základního kapitálu společnosti Trigema a.s. o 200 000 tis. Kč na hodnotu 800 000 tis. Kč. Tato změna byla do OR zapsána 28. června 2024.

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 také „skupina“) za rok 2024 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.

Vzhledem ke změně stanovení čistého obratu podle novelizované vyhlášky pro účetní období začínající 1. ledna 2024 a později není čistý obrat za srovnávací období ve výkazu zisku a ztráty uveden.

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.

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 ovládání 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 s výjimkou uvedenou v bodě 4.

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 2024.

Trigema a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2024 (v tis. Kč)

Vylučované stavy všech společností zahrnutých do konsolidačního celku jsou za období od 1. ledna 2024 až 31. prosince 2024 s výjimkou společností založených nebo pořízených v roce 2024, tyto jsou za období od data založení/pořízení do 31. prosince 2024.. Z důvodu nevýznamnosti dopadu jsou stavy společnosti Rokytnice a.s. zahrnuty do konsolidačního celku za období 15 měsíců tj. od 1. října 2023 do 31. prosince 2024.

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 2024 ani k 31. prosinci 2023 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 konsolidující společností 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.

Trigema a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2024 (v tis. Kč)

4. Vymezení konsolidačního celku

Vymezení konsolidačního celku k 31. prosinci 2024

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
Bucharova 2641/14, 158 00				
Butovice centrum s.r.o.	140 98 741	Praha 5 - Stodůlky	70%	Trigema Real Estate a.s.
Bucharova 2641/14, 158 00				
Dataligence s.r.o.	241 60 130	Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Startup a.s.
Bucharova 2641/14, 158 00				
FLAT ZONE s.r.o.	066 82 634	Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Startup a.s.
Bucharova 2641/14, 158 00				
Gemarest s.r.o.	068 07 429	Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Leisure a.s.
Bucharova 2641/14, 158 00				
Lihovar Property s.r.o.	042 23 217	Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
Bucharova 2641/14, 158 00				
Lihovar Property Střed s.r.o.	213 62 882	Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
Bucharova 2641/14, 158 00				
Monínec Property s.r.o.	061 65 834	Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Investment a.s.
Monínec 7, 257 91 Sedlec - 86 323/95				
MONÍNEC s.r.o.	257 70 659	Prčice	915	Trigema Leisure a.s.
Bucharova 2641/14, 158 00				
Paprsek Property s.r.o.	174 18 151	Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
Bucharova 2641/14, 158 00				
Projekt Rokycanská s.r.o.	069 64 940	Praha 5 - Stodůlky	100%	Servis bytových domů s.r.o.
Bucharova 2641/14, 158 00				
PV Roztoky s.r.o.	241 45 505	Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema a.s.
Bucharova 2641/14, 158 00				
Resorts Jetřichovice s.r.o.	281 92 354	Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Leisure a.s.
Horní Rokytnice 702, 512 45				
Rokytnice a.s.	274 95 884	Rokytnice nad Jizerou	100%	Trigema Leisure a.s.
Bucharova 2641/14, 158 00				
Rokytnice Property s.r.o.	174 18 178	Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Leisure a.s.

Trigema a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2024 (v tis. Kč)

Samoty s.r.o.	241 20 341	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Leisure a.s.
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 Club s.r.o.	211 87 258	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 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 Kamýk s.r.o. (dříve 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 Kappa s.r.o.	029 21 529	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
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 Řeporyje s.r.o.	241 20 081	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.

Trigema a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2024 (v tis. Kč)

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 Rental Lihovar s.r.o.	212 49 768	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.
Trigema Textilka Rokytnice s.r.o.	211 65 238	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
Vinařství Property s.r.o.	216 72 890	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
Vinařství Veselí nad Moravou s.r.o.	06 007 791	Zámecká 1935, 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.

Trigema a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2024 (v tis. Kč)

Ovládané společnosti nezahrnuté do konsolidačního celku:

Ovládané společnosti	IČO	Sídlo společnosti	Podíl na ZK	Zakladatel
Nadační fond Trigema rodiny Souralových	213 62 866	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema a.s.

Společnost nebyla zahrnuta do konsolidačního celku z důvodu nevýznamnosti a nepodnikatelské činnosti tohoto subjektu.

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.

Trigema a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2024 (v tis. Kč)

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.
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.
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 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 Nusle s.r.o.	080 05 745	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Servis bytových domů s.r.o.

Trigema a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2024 (v tis. Kč)

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 Řeporyje 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.

Trigema a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2024 (v tis. Kč)

4.1. Změny v konsolidačním celku v průběhu roku 2024

Nově založené společnosti

V lednu 2024 byla založena společnost Trigema Club s.r.o. se sídlem Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 Stodůlky se 100% podílem společnosti Trigema a.s. Společnost Trigema a.s. následně v březnu 2024 založila Nadační fond Trigema (v prosinci 2024 přejmenován na Nadační fond Trigema rodiny Souralových) se sídlem Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 Stodůlky.

V lednu 2024 byla založena společnost Trigema Textilka Rokytnice s.r.o., v březnu 2024 společnost Lihovar Property Střed s.r.o. a v červnu 2024 společnost Vinařství Property s.r.o., všechny se sídlem Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 Stodůlky a 100% podílem společnosti Trigema Real Estate a.s.

V únoru 2024 byla založena společnost Trigema Rental Lihovar s.r.o. se sídlem Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 Stodůlky se 100% podílem společnosti Trigema Service a.s.

Nakoupené obchodní podíly

V prosinci 2024 společnost Trigema Startup a.s. dokoupila zbývajících 49% obchodní podíl ve společnosti Dataligence s.r.o.

Změny u konsolidovaných společností bez dopadu na strukturu konsolidačního celku

V červenci 2024 došlo ke změně sídla společnosti Vinařství Veselí nad Moravou s.r.o. z adresy Sokolovská 671, 698 01 Veselí nad Moravou na adresu Zámecká 1935, 698 01 Veselí nad Moravou.

4.2. 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.

4.3. 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.

Trigema a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2024 (v tis. Kč)

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.

Skupina 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.

Trigema a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2024 (v tis. Kč)

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 v pozici Jiné pohledávky respektive Jiné závazky. 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 společností 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 byty, vzhledem k tomu, že jsou tyto byty vykazovány rovněž na účtech zásob. Pozemky jsou

Trigema a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2024 (v tis. Kč)

oceňovány v pořizovací ceně, která zahrnuje cenu pořízení a vedlejší náklady s pořízením související s výjimkou pozemků pořízených v rámci akvizice nové společnosti skupinou jak popsáno níže.

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 skupina jednorázově 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 2024 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.

Trigema a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2024 (v tis. Kč)

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.

Skupina 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, vyplývající ze současných smluvních nebo mimosmluvních závazků v důsledku minulých událostí a je pravděpodobné, že k vyrovnání 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 vykazují v pozici Náklady příštích období a 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.

6 Oprava chyb minulých let

V roce 2024 skupina zjistila a opravila chybu (Oprava A) týkající se minulých účetních období, která spočívala v nesprávném vyhodnocení možnosti předkupního práva ve stanovení očekávané zůstatkové ceny dlouhodobého majetku a následném nesprávném nastavení doby odepisování tohoto majetku v minulých účetních obdobích u jedné z dceřiných společností. Skupina při úpravě neuvažuje daňový efekt roku 2023 z důvodu nevýznamnosti.

V rámci přípravy konsolidované závěrky za rok 2024 zpřesnila Skupina ocenění dlouhodobého majetku získaného v rámci akvizice jedné z dceřiných společností v roce 2023. Na základě externího posudku popsaného v bodě E.Další skutečnosti a následné interní analýzy došlo k úpravě ocenění tohoto majetku a následnému vykázání záporného konsolidačního rozdílu (Oprava B). Tento způsob zachycení považuje skupina za přesnější.

Z tohoto důvodu byly odpovídajícím způsobem opraveny srovnávací údaje za rok 2023, které se díky této opravě liší od údajů vykázaných v běžném období v účetní závěrce sestavené za rok 2023.

Opravy a jejich dopad na rozvahu a výkaz zisku a ztráty jsou vykázány v následující tabulce:

	31.12.2023			31.12.2023
Položka finančních výkazů	(vykázáno)	Oprava A	Oprava B	(opraveno)
Aktiva	7 320 547	-122 368	26 324	7 224 503
Dlouhodobý hmotný majetek	3 061 918	-122 368	138 547	3 078 097
Záporný konsolidační rozdíl	--	--	-112 223	-112 223
Pasiva	7 320 547	-122 368	26 324	7 224 503
Jiný konsolidovaný výsledek hospodaření minulých let	-27 213	-96 546	--	-123 759
Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období	228 338	-15 934	--	212 404
Vlastní kapitál celkem	1 864 700	-112 480	--	1 752 220
Dlouhodobé závazky celkem	4 077 670	-9 888	26 324	4 094 106
Odložená daň (závazek)	131 489	-9 888	26 324	147 925
Výkaz zisku a ztrát				
Úpravy hodnot v provozní oblasti	68 290	15 934	--	84 224
Konsolidovaný výsledek hospodaření po zdanění	228 338	-15 934	--	212 404

V roce 2024 je efekt opravy vykázán v řádku rozvahy „Jiný výsledek hospodaření minulých let“. Zároveň byly upraveny srovnatelné údaje i v příslušných bodech přílohy v účetní závěrce.

B. Doplnující informace k rozvaze a výkazu zisku a ztráty

1 Dlouhodobý majetek

1.1. Dlouhodobý nehmotný majetek

Dlouhodobý nehmotný majetek konsolidačního celku má následující strukturu:

Nedokončený dlouh. nehmotný majetek			
2024	Software		Celkem
Pořizovací cena			
Zůstatek k 1.1.2024	99 367	33 798	133 165
Přírůstky	2 383	30 561	32 944
Úbytky	-179	-	-179
Přeúčtování	319	32 909	33 228
Zůstatek k 31.12.2024	101 890	97 268	199 158
Oprávk			
Zůstatek k 1.1.2024	58 871	-	58 871
Odpisy	10 541	-	10 541
Oprávk k úbytkům	-179	-	-179
Přeúčtování	-	-	-
Zůstatek k 31.12.2024	69 233	-	69 233
Zůstatková hodnota k 1.1.2024	40 496	33 798	74 294
Zůstatková hodnota k 31.12.2024	32 657	97 268	129 925

Přírůstek nedokončeného dlouhodobého nehmotného majetku byl evidován ve společnosti Dataligence s.r.o. ve výši 18 850 tis. Kč a společnosti FLAT ZONE s.r.o. ve výši 11 711 tis. Kč. Přeúčtování ve výši 33 228 tis. Kč představuje reklasifikaci z nedokončeného dlouhodobého hmotného majetku ve společnosti FLAT ZONE s.r.o. a majetek ve výši 319 tis. Kč byl ve společnosti Trigema a.s. zařazen.

Nedokončený dlouh. nehmotný majetek			
2023	Software		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
Oprávk			
Zůstatek k 1.1.2023	47 910	-	47 910
Odpisy	10 961	-	10 961
Oprávk 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.

Trigema a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2024 (v tis. Kč)

1.2. Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobý hmotný majetek konsolidačního celku má následující strukturu:

2024	Pozemky	Stavby	Sam. movité věci a soubory mov. věci	Nedokončený dl. hmotný majetek	Poskyt. zálohy na dl. hmotný majetek	Pěstitelské celky	Celkem
Pořizovací cena							
Zůstatek k 1.1.2024	594 193	2 257 451	277 073	376 631	520	934	3 506 802
Přírůstky	4 516	9 620	67 310	202 335	3 782	-	287 563
Úbytky	-53	-	-6 422	-	-	-	-6 475
Převedení z nedokončené výroby	60 259	382 383	32 706	84 056	-	-	559 404
Přeúčtování	10 000	137 189	12 863	-193 314	-	-	-33 262
Zůstatek k 31.12.2024	668 915	2 786 643	383 530	469 708	4 302	934	4 314 032
Oprávký							
Zůstatek k 1.1.2024	-	334 896	93 809	-	-	-	428 705
Odpisy	-	89 024	53 408	-	-	4	142 436
Oprávký k úbytkům	-	-	-6 339	-	-	-	-6 339
Zůstatek k 31.12.2024	-	423 920	140 878	-	-	4	564 802
Zůstatková hodnota k 1.1.2024	594 193	1 922 555	183 264	376 631	520	934	3 078 097
Zůstatková hodnota k 31.12.2024	668 915	2 362 723	242 652	469 708	4 302	930	3 749 230

Trigema a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2024 (v tis. Kč)

V roce 2024 došlo k převedení vybraných jednotek včetně příslušenství vlastněných společností Trigema Projekt Smíchov s.r.o. z nedokončené výroby do dlouhodobého majetku a to v souvislosti se záměrem dlouhodobého pronájmu jednotek v tomto projektu oproti jejich prodeji v rámci běžného obchodního cyklu. Tento záměr byl spojený s prodejem daných jednotek do ostatních společností skupiny jak popsaná níže.

Zvýšení aktiv v položce Samostatné movité věci a soubory movitých věcí bylo způsobeno zejména pořízením majetku ve společnosti Rokytnice a.s. ve výši 51 693 a ve společnosti MONÍNEC s.r.o. ve výši 11 102 tis. Kč. Dále došlo k prodeji jednotek vč. vybavení mezi společnostmi Trigema Projekt Smíchov s.r.o. a společností Lihovar Property s.r.o. ve výši 32 706 tis. Kč, v jehož důsledku došlo v rámci skupiny k převedení z nedokončené výroby do majetku. Ve společnosti Vinařství Property s.r.o. došlo k zařazení majetku ve výši 12 863 tis. Kč.

Přírůstek u nedokončeného dlouhodobého majetku v roce 2024 představují především kapitalizované náklady spojené s výstavbou areálu ve společnosti Vinařství Veselí nad Moravou s.r.o. ve výši 78 123 tis. Kč, ve společnosti Trigema Projekt Kappa s.r.o. ve výši 48 057 tis. Kč, ve společnosti Rokytnice a.s. ve výši 28 867 tis. Kč a Trigema Projekt Beta s.r.o. ve výši 27 295 tis. Kč.

Převedení z nedokončené výroby u pozemků ve výši 42 173 tis. Kč vzniklo ve společnosti Lihovar Property s.r.o. a souvisí s nákupem jednotek vč. vybavení od společnosti Trigema Projekt Smíchov s.r.o. Společnost Trigema Projekt Smíchov s.r.o. také převedla z nedokončené výroby pozemky v hodnotě 18 086 tis. Kč. Ve společnosti Vinařství Property s.r.o. došlo k zařazení majetku ve výši 10 000 tis. Kč.

Převedení z nedokončené výroby u staveb ve výši 382 383 tis. Kč vzniklo ve společnosti Lihovar Property s.r.o. a souvisí s nákupem jednotek vč. vybavení od společnosti Trigema Projekt Smíchov s.r.o. Ve společnosti Vinařství Property s.r.o. došlo k zařazení majetku ve výši 135 551 tis. Kč.

Převedení z nedokončené výroby u nedokončeného dlouhodobého majetku ve výši 84 056 tis. Kč vzniklo ve společnosti Trigema Projekt Kappa s.r.o. a souvisí s nákupem jednotek od společnosti Trigema Projekt Smíchov s.r.o. Přeúčtování ve výši -33 228 tis. Kč představuje reklasifikaci do nedokončeného dlouhodobého nehmotného majetku ve společnosti FLAT ZONE s.r.o. Ve společnosti Vinařství Property s.r.o. došlo k zařazení majetku ve výši -158 415 tis. Kč.

K dlouhodobému majetku v zůstatkové hodnotě ve výši 158 494 tis. Kč existuje předkupní právo nájemníky daného majetku.

Dlouhodobý hmotný majetek je zatížený zástavním právem dle smlouvy o zástavě nemovitostí. 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.

Trigema a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2024 (v tis. Kč)

oceňovány v pořizovací ceně, která zahrnuje cenu pořízení a vedlejší náklady s pořízením související s výjimkou pozemků pořízených v rámci akvizice nové společnosti skupinou jak popsáno níže.

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 skupina jednorázově 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 2024 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.

Trigema a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2024 (v tis. Kč)

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.

Skupina 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, vyplývající ze současných smluvních nebo mimosmluvních závazků v důsledku minulých událostí a je pravděpodobné, že k vyrovnání 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 vykazují v pozici Náklady příštích období a 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.

6 Oprava chyb minulých let

V roce 2024 skupina zjistila a opravila chybu (Oprava A) týkající se minulých účetních období, která spočívala v nesprávném vyhodnocení možnosti předkupního práva ve stanovení očekávané zůstatkové ceny dlouhodobého majetku a následném nesprávném nastavení doby odepisování tohoto majetku v minulých účetních obdobích u jedné z dceřiných společností. Skupina při úpravě neuvažuje daňový efekt roku 2023 z důvodu nevýznamnosti.

V rámci přípravy konsolidované závěrky za rok 2024 zpřesnila Skupina ocenění dlouhodobého majetku získaného v rámci akvizice jedné z dceřiných společností v roce 2023. Na základě externího posudku popsaného v bodě E.Další skutečnosti a následné interní analýzy došlo k úpravě ocenění tohoto majetku a následnému vykázání záporného konsolidačního rozdílu (Oprava B). Tento způsob zachycení považuje skupina za přesnější.

Z tohoto důvodu byly odpovídajícím způsobem opraveny srovnávací údaje za rok 2023, které se díky této opravě liší od údajů vykázaných v běžném období v účetní závěrce sestavené za rok 2023.

Opravy a jejich dopad na rozvahu a výkaz zisku a ztráty jsou vykázány v následující tabulce:

	31.12.2023			31.12.2023
Položka finančních výkazů	(vykázáno)	Oprava A	Oprava B	(opraveno)
Aktiva	7 320 547	-122 368	26 324	7 224 503
Dlouhodobý hmotný majetek	3 061 918	-122 368	138 547	3 078 097
Záporný konsolidační rozdíl	--	--	-112 223	-112 223
Pasiva	7 320 547	-122 368	26 324	7 224 503
Jiný konsolidovaný výsledek hospodaření minulých let	-27 213	-96 546	--	-123 759
Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období	228 338	-15 934	--	212 404
Vlastní kapitál celkem	1 864 700	-112 480	--	1 752 220
Dlouhodobé závazky celkem	4 077 670	-9 888	26 324	4 094 106
Odložená daň (závazek)	131 489	-9 888	26 324	147 925
Výkaz zisku a ztrát				
Úpravy hodnot v provozní oblasti	68 290	15 934	--	84 224
Konsolidovaný výsledek hospodaření po zdanění	228 338	-15 934	--	212 404

V roce 2024 je efekt opravy vykázán v řádku rozvahy „Jiný výsledek hospodaření minulých let“. Zároveň byly upraveny srovnatelné údaje i v příslušných bodech přílohy v účetní závěrce.

B. Doplnující informace k rozvaze a výkazu zisku a ztráty

1 Dlouhodobý majetek

1.1. Dlouhodobý nehmotný majetek

Dlouhodobý nehmotný majetek konsolidačního celku má následující strukturu:

Nedokončený dlouh. nehmotný majetek			
2024	Software		Celkem
Pořizovací cena			
Zůstatek k 1.1.2024	99 367	33 798	133 165
Přírůstky	2 383	30 561	32 944
Úbytky	-179	-	-179
Přeúčtování	319	32 909	33 228
Zůstatek k 31.12.2024	101 890	97 268	199 158
Oprávk			
Zůstatek k 1.1.2024	58 871	-	58 871
Odpisy	10 541	-	10 541
Oprávk k úbytkům	-179	-	-179
Přeúčtování	-	-	-
Zůstatek k 31.12.2024	69 233	-	69 233
Zůstatková hodnota k 1.1.2024	40 496	33 798	74 294
Zůstatková hodnota k 31.12.2024	32 657	97 268	129 925

Přírůstek nedokončeného dlouhodobého nehmotného majetku byl evidován ve společnosti Dataligence s.r.o. ve výši 18 850 tis. Kč a společnosti FLAT ZONE s.r.o. ve výši 11 711 tis. Kč. Přeúčtování ve výši 33 228 tis. Kč představuje reklasifikaci z nedokončeného dlouhodobého hmotného majetku ve společnosti FLAT ZONE s.r.o. a majetek ve výši 319 tis. Kč byl ve společnosti Trigema a.s. zařazen.

Nedokončený dlouh. nehmotný majetek			
2023	Software		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
Oprávk			
Zůstatek k 1.1.2023	47 910	-	47 910
Odpisy	10 961	-	10 961
Oprávk 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.

Trigema a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2024 (v tis. Kč)

1.2. Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobý hmotný majetek konsolidačního celku má následující strukturu:

2024	Pozemky	Stavby	Sam. movité věci a soubory mov. věci	Nedokončený dl. hmotný majetek	Poskyt. zálohy na dl. hmotný majetek	Pěstitelské celky	Celkem
Pořizovací cena							
Zůstatek k 1.1.2024	594 193	2 257 451	277 073	376 631	520	934	3 506 802
Přírůstky	4 516	9 620	67 310	202 335	3 782	-	287 563
Úbytky	-53	-	-6 422	-	-	-	-6 475
Převedení z nedokončené výroby	60 259	382 383	32 706	84 056	-	-	559 404
Přeúčtování	10 000	137 189	12 863	-193 314	-	-	-33 262
Zůstatek k 31.12.2024	668 915	2 786 643	383 530	469 708	4 302	934	4 314 032
Oprávk							
Zůstatek k 1.1.2024	-	334 896	93 809	-	-	-	428 705
Odpisy	-	89 024	53 408	-	-	4	142 436
Oprávk k úbytkům	-	-	-6 339	-	-	-	-6 339
Zůstatek k 31.12.2024	-	423 920	140 878	-	-	4	564 802
Zůstatková hodnota k 1.1.2024	594 193	1 922 555	183 264	376 631	520	934	3 078 097
Zůstatková hodnota k 31.12.2024	668 915	2 362 723	242 652	469 708	4 302	930	3 749 230

Trigema a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2024 (v tis. Kč)

V roce 2024 došlo k převedení vybraných jednotek včetně příslušenství vlastněných společností Trigema Projekt Smíchov s.r.o. z nedokončené výroby do dlouhodobého majetku a to v souvislosti se záměrem dlouhodobého pronájmu jednotek v tomto projektu oproti jejich prodeji v rámci běžného obchodního cyklu. Tento záměr byl spojený s prodejem daných jednotek do ostatních společností skupiny jak popsána níže.

Zvýšení aktiv v položce Samostatné movité věci a soubory movitých věcí bylo způsobeno zejména pořízením majetku ve společnosti Rokytnice a.s. ve výši 51 693 a ve společnosti MONÍNEC s.r.o. ve výši 11 102 tis. Kč. Dále došlo k prodeji jednotek vč. vybavení mezi společnostmi Trigema Projekt Smíchov s.r.o. a společností Lihovar Property s.r.o. ve výši 32 706 tis. Kč, v jehož důsledku došlo v rámci skupiny k převedení z nedokončené výroby do majetku. Ve společnosti Vinařství Property s.r.o. došlo k zařazení majetku ve výši 12 863 tis. Kč.

Přírůstek u nedokončeného dlouhodobého majetku v roce 2024 představují především kapitalizované náklady spojené s výstavbou areálu ve společnosti Vinařství Veselí nad Moravou s.r.o. ve výši 78 123 tis. Kč, ve společnosti Trigema Projekt Kappa s.r.o. ve výši 48 057 tis. Kč, ve společnosti Rokytnice a.s. ve výši 28 867 tis. Kč a Trigema Projekt Beta s.r.o. ve výši 27 295 tis. Kč.

Převedení z nedokončené výroby u pozemků ve výši 42 173 tis. Kč vzniklo ve společnosti Lihovar Property s.r.o. a souvisí s nákupem jednotek vč. vybavení od společnosti Trigema Projekt Smíchov s.r.o. Společnost Trigema Projekt Smíchov s.r.o. také převedla z nedokončené výroby pozemky v hodnotě 18 086 tis. Kč. Ve společnosti Vinařství Property s.r.o. došlo k zařazení majetku ve výši 10 000 tis. Kč.

Převedení z nedokončené výroby u staveb ve výši 382 383 tis. Kč vzniklo ve společnosti Lihovar Property s.r.o. a souvisí s nákupem jednotek vč. vybavení od společnosti Trigema Projekt Smíchov s.r.o. Ve společnosti Vinařství Property s.r.o. došlo k zařazení majetku ve výši 135 551 tis. Kč.

Převedení z nedokončené výroby u nedokončeného dlouhodobého majetku ve výši 84 056 tis. Kč vzniklo ve společnosti Trigema Projekt Kappa s.r.o. a souvisí s nákupem jednotek od společnosti Trigema Projekt Smíchov s.r.o. Přeúčtování ve výši -33 228 tis. Kč představuje reklasifikaci do nedokončeného dlouhodobého nehmotného majetku ve společnosti FLAT ZONE s.r.o. Ve společnosti Vinařství Property s.r.o. došlo k zařazení majetku ve výši -158 415 tis. Kč.

K dlouhodobému majetku v zůstatkové hodnotě ve výši 158 494 tis. Kč existuje předkupní právo nájemníky daného majetku.

Dlouhodobý hmotný majetek je zatížený zástavním právem dle smlouvy o zástavě nemovitostí. 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.

Trigema a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2024 (v tis. Kč)

2023			Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	Nedokončený dl. hmotný majetek	Poskyt. zálohy na dlouh. hmotný majetek	Pěstitel -ské celky	
(Opraveno)*	Pozemky	Stavby					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	151 126	29 408	-	-	-	238 583
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	2 257 451	277 073	376 631	520	934	3 506 802
Oprávk							
Zůstatek k 1.1.2023	-	287 870	80 055	-	-	-	367 925
Odpisy	-	47 026	14 337	-	-	-	61 363
Oprávk k úbytkům	-	-	-583	-	-	-	-583
Přeúčtování	-	-	-	-	-	-	-
Zůstatek k 31.12.2023	-	334 896	93 809	-	-	-	428 705
Zůstatková hodnota k							
1.1.2023	518 851	804 800	77 629	1 372 548	1 115	934	2 775 877
Zůstatková hodnota k							
31.12.2023	594 193	1 922 555	183 264	376 631	520	934	3 078 097

* Opravy chyb minulých let jsou popsány v kapitole A v bodě 6 Oprava chyb minulých let.

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 151 126 tis. Kč.

Přírůstek samostatných movitých věcí a souborů movitých věcí byl způsoben zejména nákupem společnosti Rokytnice a.s., která eviduje položky v hodnotě 29 408 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 Kč.

Trigema a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2024 (v tis. Kč)

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 zatížený 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

	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	Pořízení dlouhodobého finančního majetku	Celkem
Počáteční zůstatek k 1.1.2024	-	-	-	-
Přírůstky	200	27 000	2	27 202
Úbytky	-	-	-	-
Přeúčtování	-	-	-	-
Konečný zůstatek k 31.12.2024	200	27 000	2	27 202

Poskytnuté zálohy souvisí s pořízením investice týkající se projektu Textilka Rokytnice.

2.2. Podíly v ovládaných společnostech nezahrnutých do konsolidačního celku

2024						
Majetkové účasti	Vlastnický podíl	Počet akcií	Nominální hodnota akcie v tis. Kč	Celkový zisk (+) ztráta (-) za rok 2024	Vlastní kapitál k 31.12.2024	Účetní hodnota
Nadační fond Trigema rodiny Souralových (*)	100%	--	--	--	--	200
Celkem majetkové účasti						200

(*) Jedná se o údaje z neauditovaných účetních závěrek k 31. prosinci 2024.

K 31. prosinci 2023 byly všechny ovládané osoby zahrnuty do konsolidačního celku.

Trigema a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2024 (v tis. Kč)

2.3. Konsolidační rozdíly

Změny v kladném konsolidačním rozdílu během účetního období:

	Kladný konsolidační rozdíl
Počáteční zůstatek k 1.1.2024	185 797
Přírůstek kladného konsolidačního rozdílu – lineární	9 237
Odpis kladného konsolidačního rozdílu – lineární	-11 939
Přírůstek kladného konsolidačního rozdílu – odložená daň	-
Odpis kladného konsolidačního rozdílu – odložená daň	-11 545
Konečný zůstatek k 31.12.2024	171 550

K 31.12.2024 je zůstatek konsolidačního rozdílu z nákupu společnosti Dataligence s.r.o. ve výši 47 426 tis. Kč, MONÍNEC s.r.o. ve výši 19 396 tis. Kč, Resorts Jetřichovice s.r.o. ve výši 835 tis. Kč a Vinařství Veselí nad Moravou s.r.o. ve výši 297 tis. Kč. Nejvýznamnější zaúčtované konsolidační rozdíly souvisejí především s akvizicemi společností Zlatý lihovar a.s. (nyní Trigema Projekt Smíchov s.r.o.) v hodnotě 87 518 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.

Přírůstek kladného konsolidačního rozdílu ve výši 9 237 tis. Kč souvisí s nákupem podílu ve společnosti Dataligence s.r.o. Odpis konsolidačního rozdílu z titulu odložené daně ve výši 10 960 tis. Kč souvisí s prodejem bytových a nebytových jednotek ve společnosti Trigema Projekt Smíchov s.r.o., zbývajících 585 tis. Kč vzniklo prodejem bytových jednotek ve společnosti Trigema Projekt Skvrňany s.r.o.

Změny v záporném konsolidačním rozdílu během účetního období:

	Záporný konsolidační rozdíl
Zůstatek k 1.1.2024 (opraveno) *	-112 223
Přírůstek záporného konsolidačního rozdílu – lineární	-1 939
Odpis záporného konsolidačního rozdílu – lineární	7 135
Konečný zůstatek k 31.12.2024	-107 027

* Oprava chyb minulých let je popsána v kapitole A v bodě 6 Oprava chyb minulých let.

K 31.12.2024 je zůstatek konsolidačního rozdílu z nákupu společnosti Rokytnice a.s. ve výši 107 027 tis. Kč.

Trigema a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2024 (v tis. Kč)

3 Zásoby

	Zůstatek k 31.12.2024	Zůstatek k 31.12.2023
Materiál	3 963	4 660
Nedokončená výroba a polotovary	2 807 954	2 846 335
Výrobky	7 365	60 052
Zvířata	39	39
Zboží	1 529	1 584
Celkem	2 820 850	2 912 670

Opravné položky k zásobám skupina v roce 2024 ani v roce 2023 netvořila.

V roce 2024 probíhala realizace výstavby projektů: LIHOVAR Smíchov (společnost Trigema Projekt Smíchov s.r.o.) a PAPRSEK Stodůlky (společnost Trigema Stodůlky a.s.).

V roce 2024 byla dokončena 1. etapa projektu LIHOVAR Smíchov a všechny jednotky byly do konce roku prodány. Úbytek nedokončené výroby způsobený dokončením a vyprodáním projektu LIHOVAR Smíchov byl však nahrazen nárůstem nedokončené výroby u téměř dokončeného projektu PAPRSEK Stodůlky.

V souvislosti s prodejem jednotek na projektu Bydlení Skvrňany došlo ke snížení na pozici Výrobky ve výši 53 096 tis. Kč.

Trigema a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2024 (v tis. Kč)

4 Pohledávky

4.1. Pohledávky dlouhodobé

Struktura dlouhodobých pohledávek konsolidačního celku:

	Zůstatek k 31.12.2024	Zůstatek k 31.12.2023
Obchodní vztahy	25 656	2 492
Dlouhodobé poskytnuté zálohy	2 785	2 693
Jiné pohledávky	20 722	42 118
Celkem dlouhodobé pohledávky	49 163	47 303

Jiné dlouhodobé pohledávky představují zejména poskytnuté půjčky třetím stranám. Ve společnosti Trigema Leisure a.s. se jedná o pohledávku ve výši 12 573 tis. Kč splatnou 31.12.2033 a úročenou sazbou 3M PRIBOR + 3,3% p.a. (k 31.12.2023: 11 175 tis. Kč), ve společnosti Trigema a.s. jsou pohledávky v celkové výši 6 722 tis. Kč, které jsou splatné v roce 2027 a úročené sazbou 1M PRIBOR + 2% p.a. (k 31.12.2023: 6 378 tis. Kč) a ve společnosti Trigema Building a.s. se jedná o pohledávku ve výši 0 tis. Kč splatnou 31.8.2025 a úročenou sazbou 1R PRIBOR + 2% p.a. (k 31.12.2023: 23 812 tis. Kč). Částka 23 812 tis. Kč z roku 2023 byla reklasifikována do Jiných krátkodobých pohledávek k 31. prosinci 2024.

4.2. Pohledávky krátkodobé

Struktura krátkodobých pohledávek konsolidačního celku:

	Zůstatek k 31.12.2024	Zůstatek k 31.12.2023
Obchodní vztahy	323 206	99 007
Stát – daňové pohledávky	-	1 738
Poskytnuté zálohy	61 886	49 282
Dohadné účty aktivní	55 389	38 701
Jiné pohledávky	35 643	17 382
Opravné položky	- 19 699	- 16 120
Celkem krátkodobé pohledávky	456 425	189 990

Dohadné účty aktivní představují zejména nevýúčtované služby za rok 2024 vůči nájemcům.

Trigema a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2024 (v tis. Kč)

Poskytnuté zálohy představují zejména zálohy na služby ve společnostech Trigema Building a.s. ve výši 28 353 tis. Kč (k 31.12.2023: 21 796 tis. Kč), MONÍNEC s.r.o. ve výši 4 666 tis. Kč (k 31.12.2023: 10 553 tis. Kč), Trigema a.s. ve výši 8 582 tis. Kč (k 31.12.2023: 9 148 tis. Kč), Rokytnice a.s. ve výši 2 494 tis. Kč (k 31.12.2023: 907 tis. Kč) a Trigema Stodůlky a.s. ve výši 4 425 tis. Kč (k 31.12.2023: 2 073 tis. Kč).

Jiné krátkodobé 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 31.12.2023: 0 tis. Kč), ve společnosti Trigema a.s. jsou pohledávky v celkové výši 5 429 tis. Kč, které jsou splatné 31.12.2025 a úročené sazbou 1R PRIBOR + 1 % p.a. (k 31.12.2023: 3 693 tis. Kč).

Ke dni 31.12.2024 jsou pohledávky z obchodních vztahů po splatnosti ve výši 54 360 tis. Kč, přičemž většina těchto pohledávek byla k datu sestavení účetní závěrky uhrazena. Po splatnosti déle než 180 dnů se evidují pohledávky ve výši 14 363 tis. Kč (k 31.12.2023: pohledávky po splatnosti ve výši 34 909 tis. Kč, po splatnosti déle než 180 dnů 18 073 tis. Kč).

5 Krátkodobý finanční majetek

Společnost k 31. prosinci 2024 ani 31. prosinci 2023 neevidovala žádný krátkodobý finanční majetek.

6 Peněžní prostředky

Pro účely sestavení přehledu o peněžních tocích jsou peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty definovány tak, že zahrnují peníze v pokladně, peníze na cestě, peníze na bankovních účtech a další finanční aktiva, jejichž ocenění může být spolehlivě určeno a která mohou být snadno přeměněna v peněžní prostředky. Zůstatek peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů je na konci účetního období následující:

	Zůstatek k 31.12.2024	Zůstatek k 31.12.2023
Peněžní prostředky v hotovosti	4 112	3 277
Peněžní prostředky v bance	758 928	375 273
Krátkodobý finanční majetek	-	-
Celkem	763 040	378 550

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.

V rámci přehledu o peněžních tocích skupina vykazuje nabytí dlouhodobého finančního majetku v čisté výši, tj. jako rozdíl mezi zaplacenou kupní cenou a hotovostí získanou v rámci akvizice.

Trigema a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2024 (v tis. Kč)

7 Opravné položky

Opravné položky ke krátkodobým pohledávkám	2024	2023
Zůstatek k 1.1.	16 120	3 712
Přírůstky	10 353	14 207
Úbytky	-6 774	-1 799
Zůstatek k 31.12.	19 699	16 120

Opravné položky k zásobám skupina v roce 2024 ani v roce 2023 netvořila.

8 Vlastní kapitál

Základní kapitál mateřské společnosti	
Zůstatek k 1. 1. 2024	600 000
57 kusů kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 2 500 tis. Kč	142 500
35 kusů kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 000 tis. Kč	35 000
42 kusů kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 10 000 tis. Kč	420 000
10 kusů akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 250 tis. Kč	2 500
20 kusů akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 10 000 tis. Kč	200 000
Zůstatek k 31. 12. 2024	800 000

V roce 2024 došlo ke zvýšení základního kapitálu mateřské společnosti o 200 000 tis. Kč na základě rozhodnutí o rozdělení výsledku hospodaření roku 2023.

K navýšení ostatních kapitálových fondů mateřské společnosti ve výši 100 000 tis. Kč došlo formou kapitalizace závazku za společníkem.

Oprava chyb minulých let je popsána v kapitole A v bodě 6 Oprava chyb minulých let.

Výsledek hospodaření mateřské společnosti ve výši 105 595 tis. Kč za rok 2024 byl rozhodnutím valné hromady ponechán na účtu nerozděleného zisku.

Trigema a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2024 (v tis. Kč)

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.

2024	Základní kapitál	Kapitálové fondy, Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	Neuhrazená ztráta minulých let	Výsledek hospodaření běžného účetního období	Celkem
Počáteční stav 1.1.2024	10 790	9 900	-5 598	742	15 834
Převod výsledku hospodaření	-	-	742	-742	-
Menšinový podíl MONÍNEC s.r.o.	-	-	-	-601	-601
Menšinový podíl Vinařství Veselí nad Moravou s.r.o.	-	-	-	-104	-104
Menšinový podíl Butovice centrum s.r.o.	-	-	-	-1	-1
Dataligence s.r.o.	-98	-9 900	3 267	-	-6 731
Konečný stav 31.12.2024	10 692	-	-1 589	-706	8 397

V roce 2024 došlo k nákupu zbývajicího podílu 49 % ve společnosti Dataligence s.r.o. V důsledku toho došlo k výraznému snížení menšinového vlastního kapitálu.

Trigema a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2024 (v tis. Kč)

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 výsledku hospodaření	-	-	-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

10 Rezervy

	Rezerva na garanční opravy	Rezerva na daň z příjmů	Ostatní rezervy	Celkem
Zůstatek k 1.1.2024	7 394	71 058	5 994	84 446
Tvorba	8 008	45 646	4 900	58 554
Čerpání	-7 394	-71 058	-2 093	-80 545
Zůstatek rezerv k 31.12.2024	8 008	45 646	8 801	62 455

V konsolidačním celku je tvořena rezerva na garanční opravy ve výši 8 008 tis. Kč (k 31.12.2023: 7 394 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 46 733 tis. Kč a výsledný závazek byl vykázán v položce Rezerva na daň z příjmů (2023 – 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). K 31.12.2024 je tvořena ostatní rezerva na DPH z darování komunikací ve výši 3 901 tis. Kč (k 31.12.2023: 4 657 tis. Kč) a rezerva na mzdové náklady ve výši 4 619 tis. Kč (k 31.12.2023: 1 337 tis. Kč).

Jiné rezervy podle zvláštních právních předpisů tvořeny nejsou.

Trigema a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2024 (v tis. Kč)

11 Závazky

11.1. Dlouhodobé závazky

Struktura dlouhodobých závazků konsolidačního celku:

	Zůstatek k 31.12.2024	Zůstatek k 31.12.2023 (opraveno)*
Emitované dluhopisy	1 700 000	1 200 000
Závazky k úvěrovým institucím	2 361 842	2 446 488
Dlouhodobé přijaté zálohy	27 731	21 987
Závazky z obchodních vztahů	116 878	116 117
Odložený daňový závazek (opraveno)*	100 897	147 925
Závazky ke společníkům	10 000	-
Jiné závazky	176 114	161 589
Celkem	4 493 462	4 094 106

* Oprava chyb minulých let je popsána v kapitole A v bodě 6 Oprava chyb minulých let.

Emitované dluhopisy

Emitentem všech dluhopisů je společnost Trigema Real Estate Finance a.s.

Dluhopis TRIGEMA REF7,35/29

Dluhopisy TRIGEMA REF7,35/29 (ISIN CZ0003565251) byly emitovány 17. října 2024 v celkové nominální hodnotě 1 000 000 tis. Kč (nominální hodnota dluhopisu je 10 tis. Kč). Jedná se o dluhopisy s pevným úrokovým výnosem 7,35 % p.a., splatným pololetně zpětně k 17.dubnu a 17.říjnu. Dluhopisy jsou splatné 17. října 2029. Transakční náklady na emisi byly 21 230 tis. Kč.

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. Dluhopisy byly upsány v celkové jmenovité hodnotě 700 000 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 23 271 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 byly předčasně splaceny dne 29. listopadu 2024. Transakční náklady na emisi byly 7 909 tis. Kč.

Trigema a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2024 (v 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. ve formě finanční záruky až do výše 2 000 000 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 2024 i k 31. prosinci 2024 splněny.

V případě neplnění kovenantů a nezjednání nápravy tak, aby Společnost definované kovenanty plnila v časovém rámci definovaném v dluhopisovém prospektu (equity cure), mají držitelé dluhopisů nárok požadovat jejich předčasné splacení. Toto opatření se týká všech aktuálně platných emisí.

Pro čtvrtou a pátou emisi vyplývá dle prospektu následující - Počínaje 2. výročím od Data emise (včetně) má Společnost právo předčasně zcela splatit všechny dosud nesplacené dluhopisy k jakémukoliv dni, přičemž toto právo může uplatnit pouze, pokud to oznámí Vlastníkům dluhopisů nejpozději 40(45) dní před příslušným Dnem předčasné splatnosti. Společnost je povinna splatit celou nesplacenou jmenovitou hodnotu Dluhopisů a příslušný úrokový výnos připadající na výši předčasně splácené jmenovité hodnoty Dluhopisů ke Dni předčasné splatnosti a mimořádný úrokový výnos. Společnost v současné době neuvažuje o předčasném splacení dluhopisů.

Pro šestou emisi vyplývá dle prospektu následující - Počínaje 4. výročím od Data emise (pouze k tomuto dni) má Společnost právo předčasně zcela splatit všechny dosud nesplacené dluhopisy, přičemž toto právo může uplatnit pouze, pokud to oznámí Vlastníkům dluhopisů nejpozději 40 dní před příslušným Dnem předčasné splatnosti. Počínaje 17. dubna 2029 (včetně) má Společnost právo předčasně splatit všechny dosud nesplacené dluhopisy, a to k jakémukoli dni. Společnost je povinna splatit celou nesplacenou jmenovitou hodnotu Dluhopisů a příslušný úrokový výnos připadající na výši předčasně splácené jmenovité hodnoty Dluhopisů ke Dni předčasné splatnosti a mimořádný úrokový výnos. Společnost v současné době neuvažuje o předčasném splacení dluhopisů.

Specifikace ostatních dlouhodobých závazků

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

Závazky ke společníkům představuje poskytnutá půjčka od akcionáře společnosti Trigema a.s. Půjčka je úročená sazbou 1R PRIBOR + 1 % p.a. (k 31.12.2023: 9,1 % p. a.) a je splatná k 31.12.2026 (k 31.12.2023: splatná k 31.12.2024).

Jiné závazky představují zejména přijatou úročenou půjčku ve společnosti Trigema Investment a.s. od třetí osoby v hodnotě 108 767 tis. Kč (k 31.12.2023 - 106 260 tis. Kč). Půjčka je úročená sazbou 2,5 % p. a. a je splatná v roce 2026. Dále závazek z titulu rámcové darovací smlouvy ve společnosti Trigema Leisure a.s. vůči třetí osobě v hodnotě 40 000 tis. Kč (k 31.12.2023 – 40 000 tis. Kč). Ve společnosti Dataligence s.r.o. dále úročené půjčky od třetí osoby v hodnotě 18 399 tis. Kč (k 31.12.2023 – 15 329 tis. Kč) úročené sazbou 1R PRIBOR + 1 % p.a. (k 31.12.2023 - 3M PRIBOR + 3,3 % p. a.), se splatností 31.12.2030 (k 31.12.2023 - splatnost 31.12.2025).

Trigema a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2024 (v tis. Kč)

11.2. Krátkodobé závazky

Struktura krátkodobých závazků konsolidačního celku

	Zůstatek k 31.12.2024	Zůstatek k 31.12.2023
Emitované dluhopisy	400 000	-
Závazky k úvěrovým institucím	103 411	100 718
Přijaté zálohy	244 618	264 861
Závazky z obchodních vztahů	457 352	353 915
Závazky ke společníkům	478	132 116
Závazky k zaměstnancům	13 691	21 019
Závazky ze sociálního a zdravotního zabezpečení	7 976	12 620
Stát - daňové závazky a dotace	20 398	-
Dohadné účty pasivní	194 682	209 422
Jiné závazky	30 396	133 470
Celkem	1 473 002	1 228 141

Emitované dluhopisy

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.

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. ve formě finanční záruky až do výše 2 000 000 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 2024 i k 31. prosinci 2024 splněny.

Specifikace ostatních krátkodobých závazků

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

Trigema a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2024 (v tis. Kč)

Přijaté zálohy představují především zálohy od zákazníků na bytové jednotky a garážová stání v rezidenčním projektu týkající se společnosti 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 2024. Nejvýznamnější hodnotu tvoří dohadné účty pasivní ve společnosti Trigema Building a.s. v hodnotě 101 637 tis. Kč (k 31.12.2023: 127 079 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 58 118 tis. Kč (k 31.12.2023: 53 964 tis. Kč).

Jiné závazky představují především přijatou platbu z úschovy ve výši 18 997 tis. Kč, dále pak závazek ve výši 9 000 tis. Kč z titulu platby části kupní ceny za zbývajíc část obchodního podílu Dataligence s.r.o. V roce 2023 představovaly jiné závazky zejména přijatou úročenou půjčku od třetí osoby ve společnosti Trigema Investment a.s. v hodnotě 120 000 tis. Kč, úročenou sazbou 5,86 % p. a. a splatnou k 2.1.2024.

Společnosti v rámci skupiny k 31. prosinci 2024 ani 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.

11.3. Závazky nevykázané v rozvaze

2024				
	Leasingové splátky celkem	Zaplaceno k 31.12.2024	Splatno do 1 roku	Splatno od 1 do 5 let
Pick Up Box	1 562	781	277	504
Celkem	1 562	781	277	504

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.

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.

Trigema a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2024 (v tis. Kč)

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 Kamýk s.r.o. (dříve Trigema Projekt Omega s.r.o.) dle Smlouvy o zastavení podílu společnosti Trigema Projekt Kamýk s.r.o. ve prospěch zástavního věřitele Československá obchodní banka, a.s., k zajištění pohledávek za dlužníkem Trigema Projekt Kamýk 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 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.

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 Lihovar Property s.r.o. ze dne 24. května 2024.

Zástavní právo k obchodnímu podílu společníka Trigema Real Estate a.s. ve prospěch zástavního věřitele Raiffeisenbank a.s. k zajištění dluhů společnosti Vinařství Property s.r.o. ze dne 17. září 2024.

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, vyplývající z úvěru ve výši 100 000 tis. Kč, splatného 19. července 2026.

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 povinností splatit úrokové výnosy a jmenovitou hodnotu dluhopisů. Ručitel dále poskytl finanční záruku až do výše 2 000 000 tis. Kč.

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.

Trigema a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2024 (v tis. Kč)

Dohoda o ručení č. PR/0001/NCINV/02/06165834 ze dne 20. března 2018, kdy Trigema a.s. ručí za závazky dlužníka Monínek 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 Monínek 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	Beneficiient
PRAGGO0063340	18.06.2024	15.01.2025	400	Městská část Praha 6,Praha 6
PRAGGO0039231	13.02.2020	13.2.2025	1 675	Obec Strančice
PRAGGO0039744	25.3.2020	25.3.2025	1 000	Městská část Praha 18
PRAGGO0041423	25.6.2020	27.5.2025	2 617	SOŠ a SOU dopravní Čáslav
PRAGGO0065525	11.11.2024	02.06.2025	3 340	Brněnské komunikace a.s.
PRAGGO0065807	26.11.2024	11.08.2025	1 000	Městská část Praha 22,Praha 114
PRAGGO0062509	29.04.2024	31.08.2025	2 075	Městská část Praha 18,Praha - Letňany
PRAGGO0065833	27.11.2024	12.09.2025	2 000	Město Česká Třebová,Česká Třebová
PRAGGO0045618	30.03.2021	09.04.2026	10 000	Město Čáslav,Čáslav
PRAGGO0064306	21.08.2024	30.04.2026	2 994	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
PRAGGO0046174	03.05.2021	01.05.2026	2 752	Dvořákovo gymnázium a Střední,Kralupy na
PRAGGO0047979	01.09.2021	01.09.2026	5 901	Správa státních hmotných rezerv,Praha 5
PRAGGO0048958	04.11.2021	03.11.2026	268	Město Horní Planá,Horní Planá
PRAGGO0057257	25.05.2023	31.12.2026	10 075	Mint Living Plzeň Skvrňany s.r.o.,Praha

Trigema a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2024 (v tis. Kč)

PRAGGO0052504	30.06.2022	23.04.2027	3 189	Arcibiskupství pražské,Praha, Hradčany
PRAGGO0052463	29.06.2022	09.05.2027	1 980	THERMAL-F, a.s.,Karlovy Vary
PRAGGO0052465	29.06.2022	13.06.2027	5 533	THERMAL-F, a.s.,Karlovy Vary
PRAGGO0049699	17.12.2021	17.06.2027	3 110	Město Klášterec nad Ohří,Klášterec nad O
PRAGGO0052508	30.06.2022	20.06.2027	7 776	Středočeské muzeum v Roztokách ,Roztoky
PRAGGO0056766	19.06.2023	23.06.2028	7 716	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
PRAGGO0060010	22.11.2023	18.09.2028	5 649	Laboratory Imaging s.r.o.
PRAGGO0059276	29.09.2023	29.09.2028	908	Správa státních hmotných rezerv,Praha 5
PRAGGO0059279	29.09.2023	29.09.2028	1 029	Správa státních hmotných rezerv,Praha 5
PRAGGO0059621	25.10.2023	09.10.2028	200	Město Čelákovice,Čelákovice
PRAGGO0063233	12.11.2024	19.06.2029	1 211	K+R Projekt s.r.o.,Radonice
PRAGGO0065732	21.11.2024	31.01.2030	400	Městská část Praha 6,Praha 6
PRAGGO0065282	12.11.2024	19.06.2034	1 816	K+R Projekt s.r.o.,Radonice

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:

2024				2023			
		Nominální částka k 31.12.2024 (v tis. Kč)	Reálná hodnota (v tis. Kč)			Nominální částka k 31.12.2023 (v tis. Kč)	Reálná hodnota (v tis. Kč)
Datum splatnosti	Měna			Datum splatnosti	Měna		
29.12.2028	CZK	61 583	2 198	29.12.2028	CZK	68 163	2 872
30.04.2029	CZK	198 750	-3 425	x	x	-	-
Celkem	x	260 333	-1 227	Celkem	x	68 163	2 872

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).

Odložená daňová pohledávka z derivátů ve výši 257 tis. Kč (k 31.12.2023: odložený daňový závazek 603 tis. Kč) je vypočten součinem reálné hodnoty zajišťujícího instrumentu a daňové sazby ve výši 21 % a proúčtován ve vlastním kapitálu – oceňovací rozdíl z přecenění majetku a závazků.

Trigema a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2024 (v tis. Kč)

Vzniklá pohledávka z přecenění zajišťovacích derivátů je vykázána jako jiná pohledávka v rámci dlouhodobých pohledávek ve výši 1 427 tis. Kč (k 31.12.2023: 753 tis. Kč) a krátkodobých pohledávek ve výši 771 tis. Kč (k 31.12.2023: 2 119 tis. Kč).

Vzniklý závazek z přecenění zajišťovacích derivátů je vykázán jako jiný závazek v rámci dlouhodobých závazků ve výši 2 952 tis. Kč (k 31.12.2023: 0 tis. Kč) a krátkodobých závazků ve výši 473 tis. Kč (k 31.12.2023: 0 tis. Kč).

Trigema a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2024 (v tis. Kč)

13 Závazky k úvěrovým institucím

Struktura závazků konsolidačního celku k úvěrovým institucím

2024							
Úvěr	Splatnost	Splátkový kalendář	Úrok. sazba	Splatno do 1 roku	Splatno od 1 do 5 let	Splatno v násled.	Celkem
VTP Roztoky a.s.	31.12.2028	k ultimu čtvrtletí dle smlouvy o úvěru	1M PRIBOR + 1,75 % p. a.	9 800	77 332	-	87 132
Trigema Smart s.r.o.	31.08.2027	čtvrtletní splátky	4,19 % p. a.	4 030	97 717	-	101 747
Monínec Property s.r.o.	30.06.2034	dílčí splátky	1M PRIBOR + 1,90 % p. a.	1 848	7 392	8 311	17 551
Trigema Projekt Fragment s.r.o.	30.11.2029	dílčí splátky	4,05/4,15 % p. a.	16 833	852 687	-	869 520
Monínec Property s.r.o.	30.09.2029	dílčí splátky	1M PRIBOR + 1,90 % p. a.	1 610	6 035	-	7 645
Trigema Stodůlky a.s.	30.09.2027	dílčí splátky	1M PRIBOR + 1,50 % p. a.	-	734 578	-	734 578
Úvěr Trigema Projekt Kamýk s.r.o. (dříve Trigema Projekt Omega s.r.o.)	14.11.2025	jednorázově	1M PRIBOR + 2,00 % p. a.	45 000	-	-	45 000
Trigema Projekt Smíchov s.r.o.	02.01.2026	jednorázově	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	2 780	-	6 800
Monínec s.r.o.	31.12.2032	dílčí splátky	1M PRIBOR + 1,90 % p. a.	1 000	4 000	2 858	7 858
Rokytnice a.s.	09.05.2025	dílčí splátky	-	908	-	-	908
Rokytnice a.s.	25.05.2031	dílčí splátky	1M PRIBOR + 2,30 % p. a.	3 036	12 144	4 254	19 434
Lihovar Property s.r.o.	30.04.2029	jednorázově	3M PRIBOR + 1,90 % p. a.	-	264 768	-	264 768
Vinařství Property s.r.o.	30.11.2039	dílčí splátky	3M PRIBOR + 2,5 % p.a.	2 770	11 077	27 461	41 308
Monínec s.r.o.	01.07.2029	dílčí splátky	2T PRIBOR + 0,76 % p.a.	2 258	14 742	-	17 000
Rokytnice a.s.	30.06.2025	dílčí splátky	1D PRIBOR + 1,7 % p.a.	7 298	-	-	7 298
Rokytnice a.s.	31.07.2034	dílčí splátky	1M PRIBOR + 2,30 % p. a.	3 000	14 544	19 581	37 125
Rokytnice a.s.	31.07.2034	není dočerpán	1M PRIBOR + 2,30 % p. a.	-	5 081	-	5 081
Celkem				103 411	2 299 377	62 465	2 465 253

Trigema a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2024 (v tis. Kč)

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
Monínek 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
Monínek 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
Monínek 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
Monínek 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

Trigema a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2024 (v tis. Kč)

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 31.12.2024 je následující:

Úvěr VTP Roztoky a.s.

Zástavní právo k nemovitostem a pozemkům

Zajištěn 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

Trigema a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2024 (v tis. Kč)

Dohoda o uznání dluhu

Zástavní právo k pohledávkám z bankovních účtů

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 Stodůlky a.s.

Zástavní právo k pozemkům

Zástavní právo k cenným papírům

Dohoda o ručení Trigema Real Estate a.s.

Úvěr Trigema Projekt Kamýk s.r.o. (dříve 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 Monínek s.r.o.

Zástavní právo k nemovitostem a pozemkům

Zástavní právo k movitým věcem

Zástavní právo k pohledávkám

Ručitelská prohlášení

Blankosměnka

Dohoda o podřízení

Trigema a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2024 (v tis. Kč)

Investiční úvěr Monínek s.r.o.

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

Úvěr Lihovar Property s.r.o.

Zástavní právo k nemovitostem

Zástavní právo k pohledávkám z nájmu

Zástavní právo k obchodnímu podílu

Zástavní právo k pohledávkám z bankovních účtů

Dohoda o ručení Trigema Real Estate a.s.

Dohoda o ručení Trigema Rental Lihovar s.r.o.

Úvěr Vinařství Property s.r.o.

Zástavní právo k nemovitostem

Zástavní právo k pohledávkám z bankovních účtů

Zástavní právo k obchodnímu podílu

Vinkulace pojistných plnění

Trigema a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2024 (v tis. Kč)

Ručitelské prohlášení Trigema a.s.

Investiční úvěr Monínec s.r.o.

Zástavní právo k nemovitostem

Zástavní právo k movitým věcem

Ručitelská prohlášení

Kontokorentní úvěr Rokytnice a.s.

Zástavní právo k nemovitostem

Investiční úvěr Rokytnice a.s.

Zástavní právo k nemovitostem

Zástavní právo k movitým věcem

Zástavní právo k akcií

Zástavní právo k pohledávkám

Ručitelské prohlášení

Vinkulace pojištění nemovitosti a movitých věcí

Investiční úvěr Rokytnice a.s.

Zástavní právo k nemovitostem

Zástavní právo k akcií

Zástavní právo k pohledávkám

Ručitelské prohlášení

Vinkulace pojištění nemovitosti

Trigema a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2024 (v tis. Kč)

14 Účty časového rozlišení

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

	Zůstatek k 31.12.2024	Zůstatek k 31.12.2023
Časové rozlišení aktivní		
Příjmy příštích období	77 202	332 766
Náklady příštích období	166 298	137 259
Celkem	243 500	470 025
Časové rozlišení pasivní		
Výnosy příštích období	343 496	49 102
Výdaje příštích období	3 517	654
Celkem	347 013	49 756

Příjmy příštích období v roce 2024 představují ve společnosti Trigema Stodůlky a.s. bytové jednotky, u kterých proběhl v roce 2024 návrh na vklad do katastru nemovitostí, ale předání a zaplacení proběhne v roce 2025. Příjmy příštích období v roce 2023 představují ve společnosti Trigema Projekt Smíchov s.r.o. 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 zejména časové rozlišení transakčních nákladů souvisejících s emisí dluhopisů společnosti Trigema Real Estate Finance a.s., a to ve výši 38 324 tis. Kč (k 31.12.2023: 21 410 tis. Kč) a dále časové rozlišení nákladů na marketing a zprostředkování prodeje, které souvisejí s projekty ve společnostech Trigema Stodůlky a.s., Trigema Projekt Kamýk s.r.o. a Trigema Projekt Smíchov s.r.o. (k 31.12.2023 i Trigema Projekt Skvrňany s.r.o.), a které se rozpouští do nákladů na základě prodeje daných projektů.

Výnosy příštích období se vztahují k přijatým platbám v souvislosti s prodejem souboru bytových jednotek ve společnosti Trigema Stodůlky a.s., u kterých je vklad do katastru nemovitostí a předání naplánováno v roce 2025.

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:

	2024	2023
Tržby z prodeje zboží	1 844	902
Tržby ze stavební činnosti	435 115	333 978
Tržby z hotelových služeb	172 201	79 618
Tržby z prodeje výrobků	1 105 961	963 077
Tržby z ostatních služeb	101 419	73 466
Tržby z nájmu	192 769	121 092
Celkem	2 009 309	1 572 133

V rámci tržeb z hotelových služeb jsou zahrnuty i tržby z jízdného na lanové dráze. Výrazný nárůst těchto tržeb byl způsoben rozšířením skupiny o společnost Rokytnice a.s. v září roku 2023.

Tržby z prodeje výrobků v roce 2024 představují tržby z prodeje bytových a nebytových jednotek z dokončených projektů Bydlení Skvrňany (Trigema Projekt Skvrňany s.r.o.), LIHOVAR Smíchov – 1. etapa (Trigema Projekt Smíchov s.r.o.) a PAPRSEK Stodůlky (Trigema Stodůlky a.s.). V roce 2023 se jednalo o tržby z prodeje bytových jednotek z dokončeného projektu Bydlení Skvrňany a LIHOVAR Smíchov – 1. etapa.

Tržby z ostatních služeb představují zejména služby k nájmu a poplatky za využití aplikací společností FLAT ZONE s.r.o. a Dataligence s.r.o.

Nárůst tržeb z nájmu v roce 2024 je způsoben zejména díky plné obsazenosti nájemního bydlení projektu FRAGMENT (Trigema Projekt Fragment s.r.o. dokončen v průběhu roku 2023) a dokončení nájemního bydlení projektu LIHOVAR Smíchov v průběhu roku 2024 (Lihovar Property s.r.o.).

16 Členění nákladů souvisejících s výkonovou spotřebou

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

	2024	2023
Náklady vynaložené na prodané zboží	1 518	879
Spotřeba materiálu a energie	168 169	147 614
Služby	1 526 689	1 368 331
Celkem	1 696 376	1 516 824

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

17 Ostatní provozní náklady a výnosy

Ostatní provozní výnosy ve výši 11 984 tis. Kč (2023: 13 780 tis. Kč) jsou tvořeny především náhradami škod ve výši 6 007 tis. Kč (2023: 1 124 tis. Kč), prodejem majetku ve výši 2 313 tis. Kč (2023: 269 tis. Kč) a smluvními pokutami ve výši 1 785 tis. Kč (2023: 10 769 tis. Kč).

Ostatní provozní náklady jsou evidovány ve výši 47 509 tis. Kč (2023: 20 027 tis. Kč) a jsou tvořeny zejména dary ve výši 11 599 tis. Kč (2023: 3 632 tis. Kč), pojištěním ve výši 6 469 tis. Kč (2023: 6 200 tis. Kč) a tvorbou rezerv ve výši 5 661 tis. Kč (2023: 2 670 tis. Kč).

18 Finanční náklady a výnosy

Výnosové úroky a podobné výnosy ve výši 26 279 tis. Kč (2023: 40 212 tis. Kč) tvoří zejména úroky z termínovaných vkladů ve výši 23 245 tis. Kč (2023: 35 447 tis. Kč).

Nákladové úroky a podobné náklady ve výši 261 381 tis. Kč (2023: 226 701 tis. Kč) jsou tvořeny úroky z emitovaných dluhopisů ve výši 119 840 tis. Kč (2023: 99 378 tis. Kč), úrokovými náklady z bankovních úvěrů ve výši 138 560 tis. Kč (2023: 107 939 tis. Kč) a dále úrokovými náklady z půjček od třetích stran ve výši 2 981 tis. Kč (2023: 19 377 tis. Kč).

Ostatní finanční výnosy a náklady představují zejména kurzové rozdíly.

19 Daň z příjmů

19.1. Splatná daň

Splatná daň ve výši 92 250 tis. Kč (rok 2023: 85 602 tis. Kč) představuje odhad daně za zdaňovací období 2024 ve výši 92 191 tis. Kč (rok 2023: 85 602 tis. Kč) a doměrek daně za rok 2023 ve výši 59 tis. Kč (2023: 0 tis. Kč).

19.2. Odložená daň

Odložená daň za zdaňovací období 2024 činí - 48 585 tis. Kč (rok 2023: - 2 077 tis. Kč) a v konsolidované rozvaze a v konsolidovaném výkazu zisku a ztrát je vykázána:

	Odložená daň.	
	Odložená daň, pohledávka (+) / závazek (-) k 31.12.2024	pohledávka (+) / závazek (-) k 31.12.2023 (opraveno)*
Dlouhodobý nehmotný majetek	-2 266	35
Dlouhodobý hmotný majetek (opraveno)*	-24 048	-42 845
Opravné položky k pohledávkám	3 882	3 492
Zásoby – přecenění při akvizici (viz bod 5.6)	-83 193	-109 490
Rezervy	2 652	1 775
Ostatní	-394	-892
Daňové ztráty	2 470	-
	-100 897	-147 925
Použitá sazba daně - tuzemsko	21 %	21 %

* Oprava chyb minulých let je popsána v kapitole A v bodě 6 Oprava chyb minulých let.

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*	
	2024	2023	2024	2023
Zaměstnanci	274	252	276 494	227 713
Členové řídících orgánů	13	12	27 014	21 221
Celkem	287	264	303 508	248 934

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

21 Informace o odměnách statutárním auditorům

	2024	2023
Odměny auditorům - povinný audit	2 640	2 300
Odměny auditorům - neauditorské služby	473	199
Celkem	3 113	2 499

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.

	31.12.2024	31.12.2023
Dlouhodobé pohledávky – jiné pohledávky (pohledávka vůči členům statutárních orgánů)	6 222	5 879
Krátkodobé pohledávky a ostatní aktiva	186 285	8 359
Dlouhodobé závazky – závazky ke společníkům	10 000	-
Krátkodobé závazky – závazky ke společníkům	3 663	132 193
	2024	2023
Prodej výrobků, zboží a služeb	234 015	6 130
Nákupy od spřízněných stran	6 354	2 377
Nákladové úroky	478	10 149

Krátkodobé pohledávky ve výši 149 918 tis. Kč představují pohledávku společnosti Trigema Projekt Smíchov s.r.o. vůči společnosti Marve Beta, s.r.o. z titulu prodaných bytových jednotek.

Tržby z prodeje výrobků v roce 2024 představují prodané bytové jednotky společnosti Marve Beta, s.r.o. a Soural Family Trust, soukromý svěřenský fond.

D. Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

Vedení nadále 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 201 mil. Kč, zejména z toho důvodu, že očekávané výnosy z prodeje zásob (bytů) časově neodpovídají splatnosti závazků.

Součástí krátkodobých závazků k 31.12.2024 jsou emitované dluhopisy v hodnotě 400 000 tis. Kč, které byly plně uhrazeny dne 27. ledna 2025.

Vedení neidentifikovalo tuto skutečnost jako událost a podmínku, která může významně zpochybnit schopnost nepřetržitého trvání účetní jednotky.

Vedení skupiny vzalo při posuzování schopnosti nepřetržitého trvání účetní jednotky v úvahu existující finanční podmínky a předpokládané plány pro peněžní toky. V současnosti plní skupina základní scénář, ve kterém má skupina Trigema zajištěny dostatečné pravidelné peněžní toky z prodeje developerských projektů, díky čemuž může podle potřeby skupiny poskytnout hotovost ve formě splacení poskytnutých půjček. Pozitivní výhled vedení skupiny podpořilo také předčasných splacením emise TRIGEMA REF5,10/25 v listopadu 2024.

Česká národní banka pokračuje s pozvolným snižováním referenční úrokové sazby. Další snižování bude záviset na datech z ekonomiky, zejména meziroční míry inflace a proinflačních tlacích. Meziroční inflace v květnu 2025 činila 2,5 %. Česká národní banka ve svých prognózách očekává, že inflace by se měla v roce 2025 držet lehce nad 2% cílem. Referenční úroková sazba by také měla pozvolně klesat a koncem roku 2025 se očekává ve výši 3,25 %. Pokračujícím, ačkoli pozvolným, snižováním sazeb dochází k oživení poptávky v ekonomice, a zároveň se snižujícími se sazbami na hypotečních úvěrech se již naplno projevilo oživení poptávky po vlastnickém bydlení v developerských projektech, které bylo patrné již během roku 2024 a pokračuje zvýšeným tempem i v prvním čtvrtletí roku 2025. Oba tyto faktory se výrazně pozitivně promítají do ekonomické kondice skupiny.

S ohledem na výše uvedené vedení společnosti nepředpokládá, že bude nezbytné realizovat alternativní scénáře vývoje. Alternativní scénáře mimo jiné zahrnují kroky směřující k optimalizaci předpokládaných peněžních toků skupiny Trigema v roce 2025 včetně plného využití předjednaných úvěrových linek, zpomalení nebo odložení realizace vybraných projektů nebo jejich prodej mimo skupinu Trigema.

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

- Skupina má silnou historii úspěšných emisí dluhopisů v minulosti (šest tranší v celkovém objemu 3 350 000 tis. Kč od roku 2017)
- Skupina generuje zisk – celkový zisk za účetní období činil 106 mil. Kč

Trigema a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2024 (v tis. Kč)

- Skupina plní a v minulosti vždy plnila podmínky vyplývající z emisních podmínek kovenantů
- Dne 27. ledna 2025 byla držitelům dluhopisů uhrazena jistina dluhopisu TRIGEMA REF VAR/25 (ISIN CZ0003537367) ve výši 400 000 tis. Kč, včetně úrokového výnosu za poslední období.

Tyto faktory dle názoru vedení podporují tvrzení, že společnost bude mít dostatek prostředků, aby mohla pokračovat ve své činnosti po dobu nejméně 12 měsíců od data účetní závěrky.

Trigema a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2024 (v tis. Kč)

E. Další skutečnosti

Významné následné události

K 1. lednu 2025 došlo převodu vlastnického práva k podílu v PV Roztoky s.r.o. a novým jediným společníkem se stal Eaton Elektrotechnika s.r.o. Následně došlo ke stejnému datu zápisu nového společníka do obchodního rejstříku.

Dne 27. ledna 2025 byla držitelům dluhopisů uhrazena jistina dluhopisu TRIGEMA REF VAR/25 (ISIN CZ0003537367) ve výši 400 000 tis. Kč, včetně úrokového výnosu za poslední období.

V únoru 2025 byla přejmenována společnost Trigema Projekt Omega s.r.o. na Trigema Projekt Kamýk s.r.o. a v této společnosti realizovaný projekt získal pravomocné stavební povolení. Dále byl v únoru úspěšně zkolaudován projekt PAPRSEK Stodůlky realizovaný společností Trigema Stodůlky a.s.

K 28. únoru 2025 byl z funkce člena představenstva odvolán Ing. Michal Netolický. Tato změna byla v OR vymazána dne 12. března 2025. K 1. březnu 2025 byl do funkce člena představenstva jmenován Ing. Ondřej Beneš. Tato změna byla do OR zapsána dne 12. března 2025.

Od března 2025 došlo ke splátkám úvěru ve společnosti Trigema Stodůlky a.s. ve výši 350 000 tis. Kč, naopak ve společnosti Trigema Projekt Fragment s.r.o. byl na začátku dubna načerpán úvěr ve výši 8 000 tis. EUR.

Dne 2. června 2025 došlo k převodu majetku společnosti Dataligence s.r.o. na společnost FLAT ZONE s.r.o. zápisem obchodní přeměny fúzí do veřejného rejstříku. Rozhodný den fúze byl stanoven na 1. ledna 2025.

Dne 3. června 2025 došlo k nabytí vlastnického práva Trigema a.s. ke 100 % akcií společnosti Trigema Investment Finance a.s. Ke stejnému datu zároveň došlo ke změně jména obchodní firma na Trigema Finance a.s.

Ke stejnému datu rozhodlo vedení Skupiny pro změnu struktury financování Skupiny a přechod na holdingové financování. Od roku 2025 budou všechny nové dluhopisové emise vydávány emitentem Trigema Finance a.s., který je 100 % vlastněn společností Trigema a.s.

Dne 10. června 2025 rozhodl jediný akcionář při působnosti valné hromady o vrácení příplatku mimo základní kapitál ve výši 100 mil. Kč jedinému akcionáři.

Dne 30. června 2025 byly formou notářského zápisu sestaveny nové stanovy společnosti. V rámci stanov došlo ke změně struktury akcií, která je od uvedeného data následující:

- 57 ks akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 2 500 000,- Kč, Akcie třídy H, s kterými jsou spojena práva dle čl. 5 odst. 2 písm. a) stanov. K zcizení nebo zatížení akcie se vyžaduje souhlas valné hromady společnosti.

Trigema a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2024 (v tis. Kč)

- 35 ks akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 000 000,- Kč, Akcie třídy H, s kterými jsou spojena práva dle čl. 5 odst. 2 písm. a) stanov. K zcizení nebo zatížení akcie se vyžaduje souhlas valné hromady společnosti.
- 10 ks akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 250 000,- Kč, Akcie třídy H, s kterými jsou spojena práva dle čl. 5 odst. 2 písm. a) stanov. K zcizení nebo zatížení akcie se vyžaduje souhlas valné hromady společnosti.
- 28 ks akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 10 000 000,- Kč, Akcie třídy H, s kterými jsou spojena práva dle čl. 5 odst. 2 písm. a) stanov. K zcizení nebo zatížení akcie se vyžaduje souhlas valné hromady společnosti.
- 8 ks akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 10 000 000,- Kč, Akcie třídy A, s kterými jsou spojena práva dle čl. 5 odst. 2 písm. b) stanov. K zcizení nebo zatížení akcie se vyžaduje souhlas valné hromady společnosti.
- 26 ks akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 10 000 000,- Kč, Akcie třídy B, s kterými jsou spojena práva dle čl. 5 odst. 2 písm. c) stanov. K zcizení nebo zatížení akcie se vyžaduje souhlas valné hromady společnosti.

Dne 16. června 2025 byl společností Znalecká kancelář RSM CZ a.s. vydán znalecký posudek č. 024349/2025, vydaný pro potřeby stanovení hodnoty souboru akcií společnosti Trigema a.s., reflektující tržní hodnotu majetku a aktivit všech společností ve skupině Trigema. Znalecká kancelář ocenila substanční metodou majetek skupiny po očištění o závazky na hodnotu 5 016 mil. Kč. Toto ocenění je neauditované.

Dne 30. června 2025 došlo na základě rozhodnutí jediného akcionáře při působnosti valné hromady ke vkladu 4 ks akcií třídy H ve jmenovité hodnotě 2 500 000 Kč, 35 ks akcií třídy H ve jmenovité hodnotě 1 000 000 Kč, 8 akcií třídy A ve jmenovité hodnotě 10 000 000 Kč a 26 ks akcií třídy B ve jmenovité hodnotě 10 000 000 Kč do Soral Trust, svěřenecký fond.

Dne 30. června došlo na základě Smlouvy o poskytnutí nepeněžitého příplatku mimo základní kapitál společnosti ke vkladu 4 ks akcií třídy H ve jmenovité hodnotě 2 500 000 Kč, 35 ks akcií třídy H ve jmenovité hodnotě 1 000 000 Kč, 8 akcií třídy A ve jmenovité hodnotě 10 000 000 Kč a 26 ks akcií třídy B ve jmenovité hodnotě 10 000 000 Kč do společnost Trigema Group a.s.

Trigema a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2024 (v tis. Kč)

K datu sestavení účetní závěrky nejsou vedení společnosti známy žádné další významné následné události, které by ovlivnily konsolidovanou účetní závěrku k 31. prosinci 2024.

V Praze dne 30. července 2025

Ing. Marcel Soral

předseda představenstva

Trigema a.s.



Výroční zpráva Annual report 2024

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

trigema

