



2012

VÝROČNÍ ZPRÁVA
ANNUAL REPORT



2012

VÝROČNÍ ZPRÁVA
ANNUAL REPORT



Úvodní slovo předsedy představenstva / Foreword by the chairman of the board	06
Přehled činnosti společnosti / Overview of company activities	08
Předpokládaný vývoj společnosti a hlavní rizika / Envisaged company development and main risks	09
Vývoj výkonnosti společnosti / Growth in company productivity	10
Hospodářské postavení společnosti / Economic status of company	11
Konsolidovaný výkaz zisku a ztráty	12
Konsolidovaná rozvaha	14
Významné události v roce 2012 / Major events in 2012	16
Společenská odpovědnost / Společenská odpovědnost	18
Nejdůležitější projekty roku 2012 / Major projects in 2012	20
Aktivity v oblasti životního prostředí / Environmental activities	22
Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje / Research and development activities	23
Aktivity v oblasti cestovního ruchu / Activities in tourism	24
Úspěchy a ocenění v roce 2012 / Successes and awards in 2012	25
Rozvoj a podpora zaměstnanců / Employee development and support	26
Kontakt / Contacts	28



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

Rok 2012 byl v západním světě obdobím recese způsobené rozvleklou dluhovou krizí. Evropa zmítaná nerozhodností, zda má i nadále šetřit nebo krizi řešit dalšími dluhy, nepřesvědčila svět o své síle a je stále nerozhodná. Na pokraj bankrotu se dostal Kypr a stále se čeká na další státy především z jižního uskupení EU, které dluhovou krizi neustojí. Česká vláda, poté co téměř zastavila svoji investiční aktivitu, v závěru roku začala přehodnocovat svoji strategii úspor za každou cenu. Nicméně stavební trh v ČR již popáté za sebou meziročně poklesl. Konkurenční boj a cenová válka stavebních firem se přenesla do úrovně nabízených podnákladových cen a celý stavební trh „lapal po dechu“. Mnoho menších i větších firem tuto situaci nepřestalo a zanikly. Jedinou pozitivní zprávou uplynulého roku bylo zjištění, že končící mayský kalendář dnem 21. 12. 2012 neznamenal pro lidstvo konec světa, takže nahromaděné problémy ve světové ekonomice budou muset lidé postupně vyřešit sami.

2012 in the Western world was a period of recession caused by the continuing debt crisis. Europe, wracked with indecision over whether to continue with cuts or deal with the crisis through further debt, could not convince the world of its strength and remains undecided. Cyprus got to the brink of bankruptcy, and further crises are expected in further, mainly southern, EU states. After virtually ceasing its investment activities, the Czech government began reassessing its strategy of cuts at any price at the end of the year. Nevertheless, the construction market fell for the fifth year in a row. Competition and price wars between construction companies have resulted in below cost prices, with the whole market gasping for breath and no light at the end of the tunnel. The only positive news last year was that the end of the Mayan Calendar on 21 December 2012 wasn't the end of the world for humankind, so we're going to have to take time to work through the problems which have built up in the world economy ourselves.

I přes výše uvedené ekonomické souvislosti se Trigemě v roce 2012 podařilo udržet obrat skupiny na úrovni cca 1 miliardy korun. Pokles zisku souvisel s poklesem marží v celém stavebnictví a s krátkodobým útlumem aktivit v oblasti rezidenčního developmentu, kdy na přechodnou dobu poklesl zájem klientů o nové byty. Tento jev byl v závěru roku vystřídán (ve srovnání s předchozími dvěma lety) silným zájmem o nové a cenově dostupnější bydlení.

Despite the economic situation, in 2012 Trigema succeeded in keeping Group revenues at a level of approx. 1 billion crowns. The fall in profits relates to the falling profit margin throughout the construction industry, as well as the short-term reduction in activities in residential development, when clients' interest in new apartments fell temporarily. At the year end, this phenomenon was replaced (in comparison with the previous two years) by massive interest in new and more affordable homes.

I v minulém roce platilo, že nejvýznamnějším zdrojem naší práce jsou naše vlastní investiční (developerské) akce. V roce 2012 jsme dokončili rekonstrukci Hotelu Monínec v hodnotě téměř 100 mil. Kč a v červnu jsme nový hotel uvedli do provozu. V rezidencích jsme dokončili a vyprodali mimořádně povedený komorní projekt Rezidence 3D v Modřanech, za který jsme obdrželi 3. místo v soutěži BEST OF REALTY 2012. Rozběhlý Vědeckotechnický park v Rostokách u Prahy obdržel Zlatý certifikát od společnosti TUV SUD hodnotící environmentální parametry budovy. Uskutečnili jsme novou akvizici do rezidenčního projektu v Letňanech a v druhé polovině roku jsme zahájili první etapu stavby pod názvem 2Barevné Letňany. V Hostivaři jsme zahájili stavbu bytového domu o 50 bytových jednotkách, které je jedním z mála rezidenčních projektů v Praze realizovaných formou družstevního vlastnictví. V průběhu roku 2012 jsme dokončili přípravné práce na již druhém vědeckotechnickém parku v Rostokách.

The greatest source of our work continues to come from our own investments (developments). In 2012, we completed the renovation of Hotel Monínec at a value of almost 100m CZK, and the new hotel began operating in June 2012. In the residential field, we completed and sold the exceptional small-scale R3D project in Modřany, for which we achieved 3rd place in the BEST OF REALTY 2012 competition. The now running Science and Technology Park in Rostoky u Prahy was awarded the Gold Certificate by TUV SUD in assessing the building's



environmental properties. We realised a new acquisition for our residential project in Letňany, and during the second half of the year we began the first construction phase under the name 2BL. In Hostivař, we began construction of an apartment building with 50 apartment units which is one of only a small number of residential projects in Prague undertaken using a co-operative ownership format. During 2012, we completed preparation work for our second science and technology park in Roztoky.

Stavaři kromě staveb developerských projektů do skupiny, pracovali na sanaci a zateplení bytových domů, rekonstrukcích objektů a novostavbách hal. Z nejpovedenějších staveb bych rád zmínil novostavbu haly pro společnost Driessen a rekonstrukci systémové fasády pro Komerční banku v Plzni, rekonstrukci haly v Rudníku a rekonstrukci diplomatické rezidence v Praze.

In addition to constructing development projects in groups, our builders have worked on the restoration and insulation of apartment buildings, building renovations and the building of factories. Some of the construction work I am most proud of includes construction of a factory for Driessen in Pilsen, renovation of the facade system for Komerční banka (also in Pilsen), the factory renovation in Rudník and the diplomatic residence renovation in Prague.

Naše strategie do dalšího období se nemění. Reinvestujeme veškerý zisk společnosti do nových projektů a nových akvizic. Investujeme do kvalitních a moderních technologií, které nám umožňují vylepšovat naše procesy a produkty pro naše zákazníky. Vybíráme si zaměstnance výhradně výkonné, produktivní a loajální.

Our strategy in the period to come has not changed. We'll be reinvesting all company profits into new projects and new acquisitions. We invest in quality modern technologies which allow us to improve processes and products for our customers. We only select employees who are able, productive and loyal.

Děkuji spolupracovníkům zaměstnaným v Trigemě a ve všech jejích dceřiných společnostech za pracovitost, odpovědnost a tah na bránu. Stejně tak chci poděkovat i našim externím spolupracovníkům, klientům a investorům. Těšíme se na společnou práci v následujících letech.

I'd like to thank my co-workers employed by Trigema and all its subsidiaries for their hard work, duty and drive. I'd also like to thank our external partners, clients and investors. I look forward to working together in the years to come.

Marcel Soural

předseda představenstva, generální ředitel / Chair of the Board, General Manager





PŘEHLED ČINNOSTI SPOLEČNOSTI / OVERVIEW OF COMPANY ACTIVITIES

Skupina Trigema byla k 31.12.2012 tvořena 20 společnostmi, které se zabývají těmito činnostmi / As of 31 December 2012, Trigema Group was made up of 20 companies performing the following activities:

- development / development
- projektová činnost ve výstavbě / project activities in construction
- provádění staveb – zateplení, rekonstrukce, výstavba průmyslových, administrativních a bytových objektů / building and construction – thermal insulation, renovation, construction of industrial, administrative and residential buildings
- správa nemovitostí / správa nemovitostí
- facility management / facility management
- provozování hotelu a kongresového centra / hotel and congress centre operation
- provozování sportovního střediska / sports centre operation
- provozování vědeckotechnického parku / science and technology park operation
- realitní činnost / real estate services

Přehled společností skupiny / Overview of group companies:

Mateřská společnost Trigema a.s. / Parent company, Trigema a.s.

Ostatní společnosti / Other companies:

Trigema Building a.s.	Academic Hotel & Congress Centre a.s.
Trigema Development s.r.o.	Bytové domy Letňany a.s.
Trigema Facility s.r.o.	Monínec s.r.o.
Trigema Projekt Alfa s.r.o.	Samoty s.r.o.
Trigema Projekt Beta a.s.	Servis bytových domů s.r.o.
Trigema Projekt Delta a.s.	VTP Roztoky a.s.
Trigema Projekt Epsilon s.r.o.	PV Roztoky s.r.o.
Trigema Projekt Gama s.r.o.	Marve s.r.o.
Trigema Projekt s.r.o.	Marve Beta s.r.o.
Trigema Real Estate a.s.	



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

Trigema, která původně vznikla jako stavební společnost, směřuje do víceoborového seskupení firem zaměřených na development, stavební činnost, realitu a cestovní ruch. Neuzavírá se jakýmkoliv novým myšlenkám růstu a směru, který z ní vytvoří významného hráče na středoevropském trhu. V plánu je expanze společnosti prostřednictvím akvizic.

Firemní strategie se nemění. Vychází z přesných plánů a rozpočtů, které jsou hlavním předpokladem efektivní produkce i schopnosti pružně reagovat na rychle se měnící podmínky na trhu. Veškerý zisk společnosti bude reinvestován do nových projektů.

Přestože realizaci této strategie nepomáhá chaotická daňová politika vlády, která svým lavírováním vnáší příliš mnoho nepředvídatelných faktorů do dlouhodobě plánovaných projektů, v minulosti se nám vždy podařilo plnit vytčené cíle.

Hlavním rizikovým faktorem společným pro všechny aktivity skupiny Trigema je aktuální ekonomická situace v České republice i v celé Evropě. Stavebnictví se propadá již několikátým rokem, výstavba a prodej nových bytů se v nejlepším případě teprve odráží ode dna stejně jako cestovní ruch a kongresová turistika. Navzdory všem těmto rizikům se společnost Trigema snaží udržet celkový zisk na úrovni roku 2012, rozšiřovat svou působnost a investovat do dalších oblastí.

Trigema, originally set up as a construction company, is heading towards becoming a multiple-field group of companies focused on development, building activities, realty and travel. We won't close off any new ideas for growth or direction which would help make us a major player on the Central European market. We plan to expand the company through acquisitions.

The company strategy remains the same. This comes out of exact plans and budgets which are the key foundation for effective production and the ability to respond flexibly to rapidly changing market conditions. All company profits will be reinvested in new projects.

Although the government's chaotic tax policy has not helped in the implementation of our strategy, with its dithering bringing too many unforeseeable factors into projects which are planned over the long term, we have always succeeded in achieving the goals we have set out in the past.

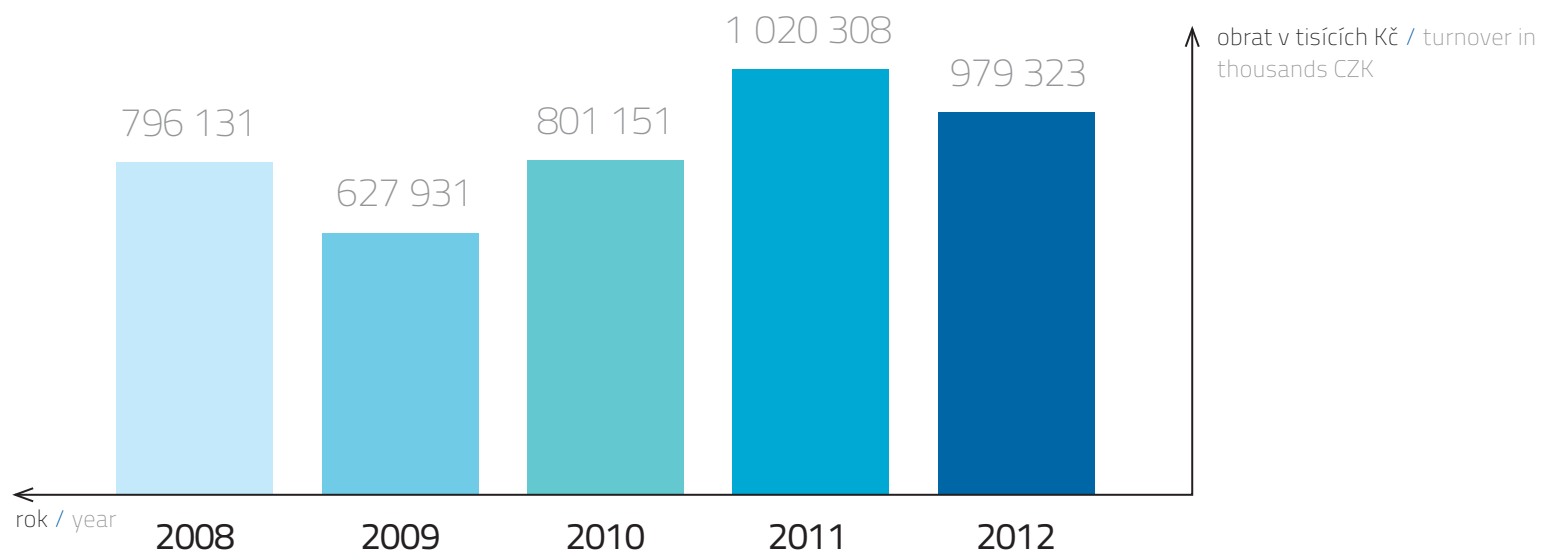
The main shared risk factor for all of Trigema Group's activities is in the current economic climate here in the Czech Republic and Europe as a whole. The building industry has been contracting for a number of years, and the construction and sale of new apartments is at best only just recovering from its lowest point, as are the travel and congress tourism industries. In spite of all these risks, Trigema will strive to keep its total profit at the level of 2012, extend its scope of activities and invest in new areas.



VÝVOJ VÝKONNOSTI SPOLEČNOSTI / GROWTH IN COMPANY PRODUCTIVITY

Společnost Trigema působí na trhu v ČR již od roku 1994. Po dobu své existence dosáhla renomé stabilní a spolehlivé firmy. V roce 2011 poprvé přesáhl konsolidovaný obrat společnosti hranici jedné miliardy korun, a i když se této mety v roce 2012 nepodařilo znovu dosáhnout, je Trigema i nadále zdravou a perspektivní společností.

Trigema has been operating on the Czech market since 1994. Over this time, we have become renowned as a stable and reliable company. 2011 was when our consolidated turnover first exceeded a level of one billion crowns, and although we didn't succeed in achieving this figure again in 2012, Trigema remains a company in good health and with a bright future.

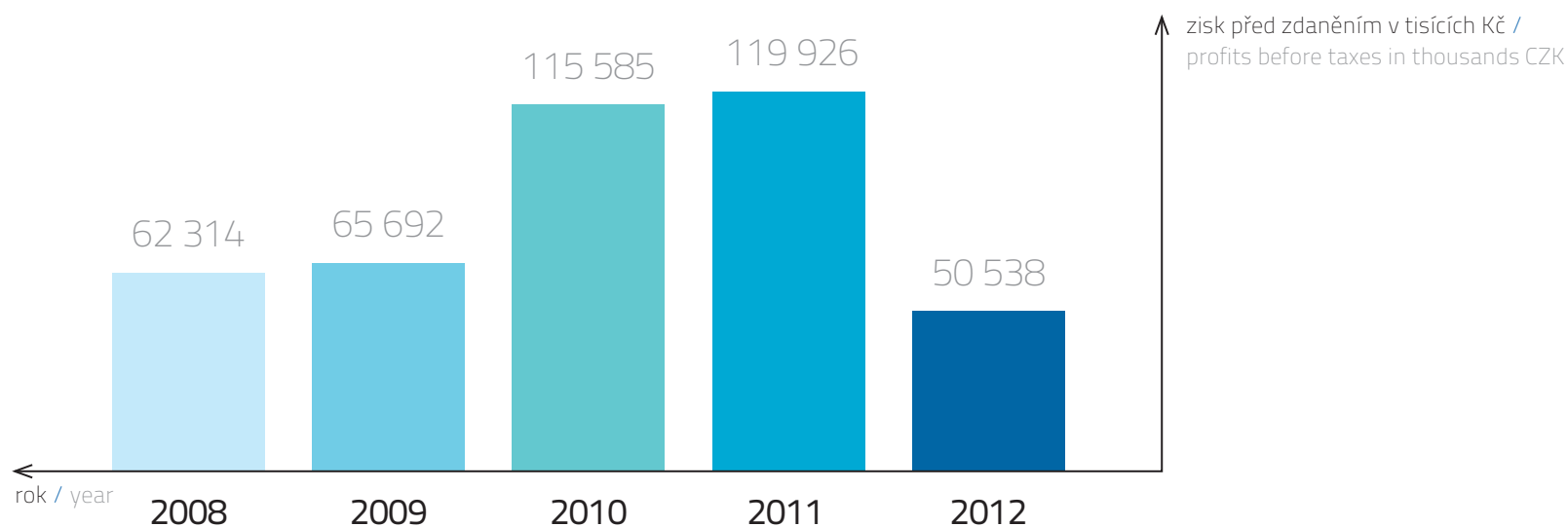




HOSPODÁŘSKÉ POSTAVENÍ SPOLEČNOSTI / ECONOMIC STATUS OF COMPANY

Trigema patří mezi přední pražské developery a řadí se mezi největší developerské společnosti. Její analýzy pražského developerského trhu slouží jako podklad pro články v masových médiích a jsou hojně citovány. Dceřiná společnost Trigema Building obsadila v celorepublikovém žebříčku stavebních firem TOP Stav 59. místo podle obrátu a 41. místo podle rentability tržeb.

Trigema is one of Prague's leading developers, positioned between the largest developers. Its analyses of the Prague development market are used as the basis for articles in the mass media and are often quoted. Our subsidiary, Trigema Building, attained 59th position according to turnover and 41st position according to sales profitability in the countrywide construction company ranking, TOP Stav.





KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY (za rok končící 31. prosince 2012)

Konsolidační celek : TRIGEMA
Konsolidující účetní jednotka: TRIGEMA a.s.
Sídlo konsolidující účetní jednotky: Bucharova 2641/14 158 00 Praha 5
Identifikační číslo konsolidující účetní jednotky: 614 66 123
Právní forma konsolidující účetní jednotky: Akciová společnost
Rozvahový den: 31. prosince 2012
Datum sestavení účetní závěrky: 12. června 2013

		2012	2011
I.	Tržby za prodej zboží	438	3 229
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	205	1 888
+	Obchodní marže	233	1 341
II.	Výkony	934 931	977 623
B.	Výkonová spotřeba	744 748	763 910
+	Přidaná hodnota	190 416	215 054
C.	Osobní náklady	86 899	88 037
D.	Daně a poplatky	1 999	2 498
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	16 176	15 133
	Zúčtování záporného konsolidačního rozdílu	0	0
	Zúčtování kladného konsolidačního rozdílu	7 300	7 300
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	31 041	28 345
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu	32 106	13 103
G.	Zvýšení (+) / snížení (-) rezerv a opravných položek v provozní oblasti	-1 056	-863
IV.	Ostatní provozní výnosy	8 653	4 629
H.	Ostatní provozní náklady	26 481	6 955

*	Konsolidovaný provozní výsledek hospodaření	60 205	115 865
VI.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	0	0
J.	Prodané cenné papíry a podíly	0	0
VII.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	0	0
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku	0	0
K.	Náklady z finančního majetku	0	0
IX.	Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů	0	0
L.	Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů	0	0
M.	Zvýšení (+) / snížení (-) rezerv a opravných položek ve finanční oblasti	0	0
X.	Výnosové úroky	3 799	4 362
N.	Nákladové úroky	14 222	7 332
XI.	Ostatní finanční výnosy	461	2 120
O.	Ostatní finanční náklady	2 738	1 501
*	Konsolidovaný finanční výsledek hospodaření	-12 700	-2 351
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost	12 076	27 039
Q.1.	- splatná	10 638	25 616
Q.2.	- odložená	1 438	1 423
**	Konsolidovaný výsledek hospodaření za běžnou činnost	35 429	86 475
XIII.	Mimořádné výnosy	0	0
R.	Mimořádné náklady	0	0
S.	Daň z příjmů z mimořádné činnosti	0	0
*	Konsolidovaný mimořádný výsledek hospodaření	0	0
***	Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období bez podílu ekvivalence	35 429	86 475
	z toho: Kons. výsledek hospodaření za účetní období bez menšinových podílů	38 462	92 877
	Menšinový výsledek hospodaření běžného účetního období	-3 033	-6 412
	Podíl na výsledku hospodaření v ekvivalenci	0	0
***	Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	38 462	92 877

Podpisový záznam statutárního orgánu konsolidující účetní jednotky:





KONSOLIDOVANÁ ROZVAHA (k 31. prosinci 2012)

Konsolidační celek :	TRIGEMA
Konsolidující účetní jednotka:	TRIGEMA a.s.
Sídlo konsolidující účetní jednotky:	Bucharova 2641/14 158 00 Praha 5
Identifikační číslo konsolidující účetní jednotky:	614 66 123
Právní forma konsolidující účetní jednotky:	Akciová společnost
Rozvahový den:	31. prosince 2012
Datum sestavení účetní závěrky:	12.června 2013

		31. prosince 2012	31. prosince 2011
	AKTIVA	1 146 064	965 833
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	0	0
B.	Dlouhodobý majetek	625 154	541 733
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	4 113	6 608
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	576 222	489 053
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	37 519	31 472
B.IV.	Kladný konsolidační rozdíl	7 300	14 600
B.V.	Záporný konsolidační rozdíl	0	0
B.VI.	Cenné papíry a podíly v ekvivalenci	0	0
C.	Oběžná aktiva	514 537	417 063
C.I.	Zásoby	197 369	57 828
C.II.	Dlouhodobé pohledávky	57 434	54 041
C.III.	Krátkodobé pohledávky	141 224	119 769
C.IV.	Krátkodobý finanční majetek	118 510	185 425
D.I.	Časové rozlišení	6 373	7 037

	PASIVA	1 146 064	965 833
A.	Vlastní kapitál	480 923	454 777
A.I.	Základní kapitál	301 500	247 500
A.II.	Kapitálové fondy	0	0
A.III.	Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku	51 166	47 128
A.IV.	Konsolidovaný výsledek hospodaření minulých let	89 795	67 262
A.V.	Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období	38 462	92 887
A.V.1.	Konsolidovaný výsledek hospodaření za úč. období bez menšin. podílů	38 462	92 887
A.V.2.	Podíl na výsledku hospodaření v ekvivalenci	0	0
A.VI.	Konsolidační rezervní fond	0	0
B.	Cizí zdroje	635 804	481 400
B.I.	Rezervy	1 749	3 700
B.II.	Dlouhodobé závazky	198 044	142 541
B.III.	Krátkodobé závazky	317 279	194 097
B.IV.	Bankovní úvěry a výpomoci	118 732	141 062
C.I.	Časové rozlišení	5 978	4 138
D.	Menšinový vlastní kapitál	23 359	25 518
D.I.	Menšinový základní kapitál	28 977	28 977
D.II.	Menšinové kapitálové fondy	0	0
D.III.	Menšinové fondy ze zisku včetně nerozděleného zisku a neuhrazené ztráty minulých let	-2 585	2 953
D.IV.	Menšinový výsledek hospodaření běžného účetního období	-3 033	-6 412

Podpisový záznam statutárního orgánu konsolidující účetní jednotky:	
---	---



VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI V ROCE 2012 / MAJOR EVENTS IN 2012

- 3.1.2012** Zahájení provozu nových webových stránek www.trigema.cz
Operation of new website, www.trigema.cz, begins
- 18.1.2012** Byla podepsána smlouva o pronájmu části Vědeckotechnického parku Roztoky české dceřiné společnosti koncernu Eaton – Eaton Elektrotechnika, s.r.o.
A leasing contract is signed for a section of Roztoky Science and Technology Park with Eaton Corporation's Czech subsidiary – Eaton Elektrotechnika, s.r.o.
- 23.2.2012** V kongresovém centru Academic v Roztokách uskutečnilo slavnostní vyhodnocení roku 2011 v holdingové skupině Trigema.
Academic Congress Centre in Roztoky is host to a celebration and assessment of 2011 for the Trigema holding group.
- 6.4.2012** Byl prodán poslední volný byt v projektu Barevné Letňany.
The last available apartment in the Barevné Letňany project is sold.
- 15.5.2012** Byl zahájen prodej I. etapy nového projektu 2Barevné Letňany.
Sales of the first phase of the new project, 2Barevné Letňany, begins.
- 25.5.2012** Oslava 18. narozenin společnosti Trigema v Žižkovském divadle Járy Cimrmana.
Celebration of Trigema's 18th anniversary in the Jára Cimrman Theatre in Žizkov.
- 28.5.2012** Navýšení základního kapitálu Trigema a.s. o 54 miliónů na 301 500 000,- Kč. Navýšení základního kapitálu Trigema Building a.s. o 23 miliónů na 40 000 000 Kč.
Trigema a.s.'s registered capital increases by 54 million to 301 500 000 CZK. Trigema Building a.s.'s registered capital increases by 23 million to 40 000 000 CZK.
- 4.6.2012** Navýšení základního kapitálu společnosti Monínec s.r.o. o 20 miliónů na 79 137 000 Kč.
Monínec s.r.o.'s registered capital increases by 20 million to 79 137 000 CZK.
- 10.6.2012** Slavnostní otevření nového Hotelu Monínec.
Official opening of the new Hotel Monínec.
- 13.6.2012** Slavnostní zahájení provozu nového pracoviště Výzkumného centra spalovacích motorů a automobilů Josefa Božka ve Vědeckotechnickém parku v Roztokách.
Official opening of the new Josef Božek Research Centre of Engine and Automotive Engineering site in the Science and Technology Park in Roztoky.
- 15.6.2012** Hotel a kongresové centrum Academic v Roztokách se stal vítězem středočeské části soutěže Czech Hotel Awards v kategorii kongresových hotelů.
Academic Hotel and Congress Centre wins the Central Bohemia section of the Czech Hotel Awards in the Congress Hotel category.
- 1.7.2012** Zahájení výstavby developerského projektu 2Barevné Letňany.
Construction of the 2Barevné Letňany development project begins.
- 20.7.2012** Zahájení výstavby bytového domu pro Stavební bytové družstvo Pokrok v Chudenické ulici v Praze 10.
Construction of the apartment building for Pokrok Co-operative Building Society in Chudenická street, Prague 10 begins.



- Úprava grafické identity společnosti. **22.8.2012**
Adjusting the graphic identity of the company.
- Kolaudace Rezidence 3D v pražských Modřanech. **20.9.2012**
Final inspection approval for Residence 3D in Modřany, Prague.
- Budova vědecko-technického parku VTP Roztoky získala zlatý certifikát SCoRE (Sustainability Certification of Real Estate), který hodnotí tzv. trvalou udržitelnost budov, tedy souběžně hodnotí environmentální, sociální a ekonomické vlastnosti stavby. **2.10.2012**
Roztoky's Science and Technology Park building acquires a gold SCoRE certificate (Sustainability Certification of Real Estate), which evaluates the sustainability of the building, i.e. concurrently assessing the building's environmental, social and economic properties.
- Společnost Trigema je jedním z partnerů soutěže a výstavy CZECH PRESS PHOTO 2012. Cenu Trigema získal Ondřej Prosický. **16.10.2012**
Trigema is one of the partners of the CZECH PRESS PHOTO 2012 competition and exhibition. Ondřej Prosický receives the Trigema prize.
- Předání šeku na 850 000 Kč ve prospěch Centra Paraple. **28.10.2012**
Cheque handed over to Centrum Paraple – 850 000 CZK.
- Cena architektů v soutěži Realitní projekt roku 2012 v regionu Praha 9 za projekt 2Barevné Letňany. **2.11.2012**
Architect's Award in the Realty Project of the Year 2012 competition in the Prague 9 region for the 2Barevné Letňany project.
- Třetí místo projektu Rezidence 3D v soutěži Best of Realty – Nejlepší z realit. **8.11.2012**
The Residence 3D project achieves third position in the Best of Realty competition.
- Novým členem představenstva společnosti Trigema Building a.s. se stal Petr Bělina. **3.12.2012**
Petr Bělina becomes a new board member of Trigema Building a.s.
- Chystaný projekt Park vědy Roztoky získal dotaci ve výši 159 miliónů korun v rámci pokračování II. výzvy programu Prosperita, operační program Podnikání a inovace. **5.12.2012**
The planned Roztoky Science Park acquires a grant of 159 million crowns as part of the second call for the Enterprise and Innovation Operational Programme's Prosperity programme.
- Novým jednatelem společnosti Trigema Facility s.r.o. se stal David Folda. **10.12.2012**
David Folda becomes new executive director of Trigema Facility s.r.o.
- Zahájení zimní sezóny ve středisku Monínec. **12.12.2012**
Winter season in Monínec resort begins.
- Společnosti Trigema byla internetovým portálem BYDLENÍ.CZ udělena cena FAIR BYDLENÍ. Tuto cenu získávají firmy z různých oblastí bydlení, kterým je společný smysl pro kvalitu a které svými marketingovými aktivitami a působením na trhu přispívají k dobré pověsti svého oboru a k podnikatelské etice. **18.12.2012**
Trigema is awarded the FAIR BYDLENÍ award by the website BYDLENÍ.CZ. This award is received by companies working within various aspects of residential living which share a sense of quality and whose marketing activities and operations on the market contribute to the good reputation of the field and to business ethics.



SPOLEČENSKÁ ODPOVĚDNOST / SOCIAL RESPONSIBILITY

Ve své pozici rostoucí a prosperující firmy nezapomíná Trigema ani na potřebné. Ať už jde o sociálně a zdravotně znevýhodněné spoluobčany, či zvířectvo, snaží se společnost pomoci těm, kteří se bez pomoci neobejdou. Kromě finančních darů pomáhá společnost také svými službami i úpravou pracovních postupů.

In its position as a growing and prospering company, Trigema will never forget about those in need. Whether it's our fellow citizens disadvantaged by social circumstances or their own health, or animals, we always strive to help those who cannot do without it. As well as donating money, we also help through our services and amendments to work processes.

Centrum Paraple

Hlavním příjemcem naší podpory je obecně prospěšná společnost Centrum Paraple, která pomáhá lidem po úrazu míchy k návratu do života. Trigema se každoročně zúčastňuje charitativního Běhu pro Paraple a v rámci dobročinné akademie Zdeňka Svěráka věnovala organizace šek na 850 000 Kč.

The main beneficiary of our support is the Public Benefit Corporation, Centrum Paraple, which helps people with spinal injuries get back their life. Every year, Trigema takes part in the charitable Paraple Run, and donated a cheque for 850 000 CZK to the organisation as part of the 'Dobročinná akademie' charity broadcast.



Czech Press Photo

Podporu kultury z našich řad reprezentuje náš pravidelný sponzoring soutěže Czech Press Photo, v jejímž rámci se pravidelně vyhlašuje „Cena společnosti Trigema“ za nejpůsobivější fotografii nebo sérii fotografií živé přírody.

Promotion of culture represents our regular sponsorship Czech Press Photo competition, in which the regularly give „Price of Trigema“ for the most impressive photo or series of photos of wildlife.



Basketbal – ČVUT Praha

Dlouhodobě podporujeme basketbalový oddíl Stavební fakulty ČVUT Praha částkou, která kryje zhruba polovinu ročního rozpočtu oddílu.

We are the long-term supporter of the basketball team of the Faculty of Technical University in Prague, our amount covers almost half of the annual budget.





Vánoční dárky / Christmas gifts

Trigema realizovala charitativní projekt „Vánoční dárky“. Oslovila své obchodní partnery a nabídla jim výběr z několika možných dárků. Jednou z možností bylo vzdát se dárku a ušetřené peníze použít ve prospěch charity. Díky tomu v předvánočním čase předala společnost finanční příspěvek na sedlo pro hippoterapii postiženého Honzíka, obdarovat Café Rozmar, které zaměstnává mladé lidi po odchodu z dětských domovů a usnadňuje jim start do života, a prostřednictvím Armády spásy rozdat tři sta porcí polévky pražským bezdomovcům.

Trigema implemented their 'Christmas gifts' charity project. We contacted our business partners and offered them a choice of a number of gifts, one of which was to waive their gift and instead give the money to charity. As a result, we donated money towards a hippotherapy saddle for Honzík, a boy with disabilities, towards Café Rozmar which employs young people who have left children's homes to ease them into their new life, and with the help of the Salvation Army we served up three hundred portions of soup to the homeless in Prague.



NEJDŮLEŽITĚJŠÍ PROJEKTY ROKU 2012 / MAJOR PROJECTS IN 2012

Stejně jako v předcházejících letech hledala společnost i v roce 2012 nové projekty a příležitosti. A tak bylo v uplynulém roce realizováno několik opravdu významných a rozsáhlých počínů. Ty nejdůležitější z nich naleznete zde.

As in previous years, we strived to find new projects and opportunities during 2012. As such, we implemented a number of truly important large projects over the past year. The most significant of them are found here.

Rezidence 3D

Zatím nejluxusnější bytový projekt v historii Trigemy byl v roce 2012 dokončen v pražských Modřanech. Komorní projekt s pouhými 29 byty umístěnými ve třech domech vzbudil zaslouženou pozornost i přes poměrně vysoké ceny se jej v době ekonomické krize podařilo úspěšně prodat.

The most luxurious apartment project in the history of Trigema so far was completed in 2012 in Modřany, Prague. This small-scale project with just 29 apartments located in three buildings aroused deserved interest, and despite the relatively high prices they were successfully sold in a period of economic crisis.



Hala Driessen / Driessen hall

Pro společnost Driessen jsme v Plzni postavili novou výrobní halu o rozměrech 90 x 30 m. Na halu navazuje dvoupodlažní administrativní budova.

We built a new factory hall in Pilsen of size 90 x 30 m for Driessen. A two-storey administrative building is connected to the hall.



Hotel Monínek

Na místě odborářské rekreační chaty z osmdesátých let minulého století vznikl moderní tříhvězdičkový hotel s 80 lůžky, restaurací, bazénem a saunou.

A modern three-star hotel with 80 beds, restaurant, pool and sauna arose on the site of trade union holiday cottages from the 1980s.





Rezidence Mickiewiczova / Residence Mickiewiczova

Další z řady náročných rekonstrukcí historických vil, které slouží jako diplomatická sídla.

Another challenging renovation of a historic villa used as a diplomatic mission.



Bytový dům Ovčí hájek / Apartment building Ovčí hájek

Největší akce Trigemy Building v segmentu zateplování budov za rok 2012. Rozsáhlý bytový blok poblíž stanice metra Nové Butovice dostal nový kabát a výrazně vystupuje z okolní panelákové šedi.

Trigema Building's largest building insulation project in 2012. This large apartment block near Nové Butovice metro station received a new coat and now stands out from the surrounding grey concrete apartment buildings.



2Barevné Letňany

V roce 2012 byla zahájena výstavba dalšího rezidenčního projektu s názvem 2Barevné Letňany. Ten navazuje na velice úspěšný projekt Barevné Letňany. Zaměření na moderní byty v nízkoenergetickém standardu se ukázalo jako správná volba. Projekt se těší přízni zákazníků a většina bytů je již prodána.

Construction of another residential project known as 2Barevné Letňany began in 2012. This is a continuation of the very successful Barevné Letňany project. Its focus on modern apartments to an energy-efficient standard has been shown as the right choice. The project has won plaudits from customers and most apartments have already been sold.



AKTIVITY V OBLASTI ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ / ENVIRONMENTAL ACTIVITIES

Společnost Trigema je držitelem certifikátu, který osvědčuje, že zavedla a udržuje systém environmentálního managementu podle ČSN EN ISO 14001. Při všech svých činnostech se společnost snaží chovat šetrně k životnímu prostředí. V bytové výstavbě přešla společnost na nízkoenergetický standard.

Vznik nebezpečného odpadu na stavbách je minimalizován optimalizací využití lepidel, těsnících materiálů, omítkových, stěrkových a spárovacích hmot, atd. Likvidaci nebezpečných odpadů provádějí specializované firmy.

Společnost Trigema Building mj. reaguje na skutečnost, že zateplování domů znamená úbytek příležitostí pro hnízdění ptáků. Zejména se to projevilo na poklesu počtu pražských rorýsů. Proto se Trigema Building zařadila mezi firmy, které provádějí zateplování budov na základě doporučení České společnosti ornitologické a aktivně pomáhají při ochraně rorýsů na realizovaných stavbách (ve spolupráci s projektanty, investory a úřady).

Trigema holds a certificate which attests that it has implemented and continues to maintain an environmental management system in accordance with the ČSN EN ISO 14001 standard. In all our activities, we strive to minimise our environmental impact. We now implement an energy-efficient standard in our apartment buildings.

Hazardous waste on building sites is minimised by the optimal use of glues, sealants, plasters, coatings and grouts etc. Specialised companies dispose of hazardous waste produced.

Amongst other things, Trigema Building is acting on the fact that the insulation of buildings means a reduction in nesting opportunities for birds. This has resulted in a reduction of the number of swifts in Prague particularly. As such, Trigema Building has joined the list of those companies which undertake building insulation on the basis of the recommendations of the Czech Society for Ornithology, and we actively help protect swifts in our construction work (in collaboration with designers, investors and authorities).





AKTIVITY V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE / RESEARCH AND DEVELOPMENT ACTIVITIES

Oblast výzkumu a vývoje podporuje společnost Trigema nepřímo – je investorem a provozovatelem Vědeckotechnického parku v Roztokách, v němž nájemci provádějí výzkum celospolečenského významu. Konkrétně se jedná o rozvíjení nových systémů pohonu a přenosu mechanické energie na kola vozidel a pro vyšší účinnost a menší zatížení životního prostředí. V přípravě je projekt dalšího vědeckotechnického parku, který bude zaměřen na vývoj elektromotorů.

Trigema supports research and development indirectly – we are the investor and operator of the Science and Technology Park in Roztoky, whose tenants undertake research of importance to society. Specifically, this involves the development of new propulsion systems and mechanic energy transfer to vehicle wheels for greater efficiency and a reduced environmental impact. A further science and technology park is being planned, which will be focused on electric motor development.





AKTIVITY V OBLASTI CESTOVNÍHO RUCHU / ACTIVITIES IN TOURISM

Samostatnou kapitolou činností skupiny Trigema je působení v oblasti kongresové turistiky a cestovního ruchu. Od roku 1997 je v provozu kongresové centrum a hotel Academic v Roztokách u Prahy, který nabízí konferenční prostory s celkovou kapacitou až 300 míst. Všechny tyto prostory jsou vybaveny moderní kongresovou technikou a hotel poskytuje kompletní konferenční servis. Jeho ubytovací kapacita čítá 121 lůžek.

Trigema rovněž prostřednictvím dceřiné společnosti Monínec s.r.o. provozuje sportovní areál s celoročním provozem na Monínci. Jeho součástí je nový tříhvězdičkový hotel Monínec s 84 lůžky, restaurací a bazénem. Další ubytovací kapacity nabízí areál ve skiapartmánech a v typických horských boudách. V zimní sezóně je v provozu více než kilometr dlouhá sjezdovka s umělým zasněžováním a večerním osvětlením, obsluhovaná čtyřsedačkovou lanovkou a vlekem. V areálu je dále samoobslužná restaurace a kongresový sál pro 200 osob. V létě je v areálu či blízkém okolí k dispozici řada sportovních aktivit jako tenis, golf a další. Velmi oblíbené jsou cyklotrasy v okolí Monínce.

A separate chapter of the Group Trigema is activities in the field of congress tourism and tourism. The Hotel and Congress Centre Academic Roztoky has been open since 1997 and offers conference facilities with a total capacity of 300 seats. The Hotel is equipped with modern conference technology and provides complete hotel conference service. Accommodation capacity is 121 beds.

Trigema also has opened the new sports center with year-round operation at Monínec. The complex includes a new three-star hotel Monínec with 84 beds, a restaurant and swimming pool. Other accommodation offers apartments in typical mountain huts. In the winter season there are more than a kilometer long ski slope with artificial snowmaking and night lighting. There is also a buffet restaurant and a conference hall for 200 people. In summer the area offers a range of sporting activities such as tennis, golf and more. Very popular are cycling around Monínec.





ÚSPĚCHY A OCENĚNÍ V ROCE 2012 / SUCCESSES AND AWARDS IN 2012

Jednotlivé společnosti holdingové skupiny Trigema se pravidelně účastní nejrůznějších odborných soutěží, při kterých bývají často oceňováni. V následujícím přehledu uvádíme nejvýznamnější úspěchy za minulý rok:

Companies within Trigema's holding group regularly take part in various specialist competitions at which they often receive awards. The following overview presents last year's major successes:

Czech Hotel Awards 2012

Hotel Academic se stal vítězem středočeské části soutěže Czech Hotel Award v kategorii kongresových hotelů.

Hotel Academic won the Central Bohemia section of the Czech Hotel Awards in the Congress Hotel category.

Best of Realty

Developerský projekt Rezidence 3D, který Trigema dokončila v pražských Modřanech, získal 3. místo v prestižní soutěži Best of realty – Nejlepší z realit.

The Rezidence 3D development project, which Trigema completed in Modřany, Prague, attained third place in the prestigious Best of Realty competition.

Realitní projekt roku / Realty Project of the Year

Jiný developerský projekt Trigemy, 2Barevné Letňany, získal Cenu architektů v soutěži Realitní projekt roku 2012.

Another Trigema development project, 2Barevné Letňany, won the Architect's Award in the Realty Project of the Year 2012 competition.

Podnikatelský projekt roku / Entrepreneurial Project of the Year

Vědeckotechnickému parku Roztoky bylo v průběhu roku 2012 uděleno 2. místo v soutěži Podnikatelský projekt roku, kterou pořádala agentura Czechinvest.

Roztoky Science and Technology Park was awarded second place in 2012 in the Entrepreneurial Project of the Year competition run by the CzechInvest agency.

Cena FAIR BYDLENÍ / Price FAIR BYDLENÍ

Společnost Trigema získala cenu FAIR BYDLENÍ. Toto ocenění získávají firmy z různých oblastí bydlení, kterým je společný smysl pro kvalitu a které svými marketingovými aktivitami a působením na trhu přispívají k dobré pověsti svého oboru a k podnikatelské etice.

The company Trigema was awarded the FAIR BYDLENÍ. This award is received by companies working within various aspects of residential living which share a sense of quality and whose marketing activities and operations on the market contribute to the good reputation of the field and to business ethics.



ROZVOJ A PODPORA ZAMĚŠTNANCŮ / EMPLOYEE DEVELOPMENT AND SUPPORT

Počet zaměstnanců holdingu Trigema v roce 2012 dosáhl hodnoty 155 osob, z toho bylo 93 mužů a 62 žen. Společnost Trigema si je vědoma, že největší potenciál každé společnosti představují její zaměstnanci. Proto záměrně vyhledává zaměstnance aktivní, loajální a výkonné. Svým zaměstnancům pak nabízí celou škálu výhod a benefitů a aktivně tak napomáhá jejich profesnímu rozvoji.

Zaměstnanci procházejí systémem pravidelných školení. K proškolení části zaměstnanců jsou využívány dva vzdělávací programy financované z dotací ESF z Operačního programu Praha – Adaptabilita (OPPA). V rámci projektu 33079 v hodnotě téměř 2,8 mil. Kč bylo proškoleno 28 manažerů v rámci 10 denního manažerského cyklu a zároveň firma získala kvalitní know-how na školení budoucích manažerů.

Podstatnou část vzdělávacího programu tvořily interní kurzy. Úspěšně bylo proškoleno 18 interních lektorů, kteří se tak naučili profesionálně připravovat kurzy šité na míru firemním potřebám. Za dobu projektu se uskutečnilo 90 interních kurzů.

Hlavními tématy projektu 34377 v hodnotě téměř 1,8 mil. Kč jsou Týmová spolupráce, Organizace práce a Obchodní dovednosti. V rámci prohlubování obchodních dovedností proběhnou i školení v oblasti Vyjednávání a Komunikace s obtížnými klienty. Pro zaměstnance na pozici stavebních mistrů bylo připraveno školení Vedení lidí na stavbě. Program také zahrnuje kurzy pro rodiče na MD/RD. Do konce roku 2012 bylo proškoleno 22 zaměstnanců.

Here at Trigema, we know that the greatest potential of any company is represented by its employees. As such, we are careful to find employees who are active, loyal and productive. We offer our employees a whole range of benefits and perks, actively helping them in their professional development.

Employees participate in a regular training system. Two training programmes financed by ESF from the Operational Programme Prague – Adaptability (OPPA) are used for training a section of employees. 28 managers were trained within project 33079 at a value of almost 2.8m CZK in a 10-day management cycle, with the company also acquiring quality know-how for training future managers.

Internal courses make up a substantial part of the training programme. 18 internal teachers were successfully trained, learning how to plan courses in a professional manner tailored to specific company needs. 90 internal courses were held over the period of the project.

The main topic of project 34377, at a value of almost 1.8m CZK, is Teamwork, Organisation and Sales Skills. Training is also taking place in Negotiating and Communication with Difficult Clients to further improve sales skills. Training in Managing People at a Building Site was prepared for our construction foreman. The programme also includes courses for parents on parental leave. 22 employees had been trained by the end of 2012.



společná fotografie zaměstnanců / group photo of employees



KONTAKTY / CONTACTS

Centrála skupiny / Group headquarters:
Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5
tel.: +420 227 355 211, fax: +420 251 612 580
e-mail: trigema@trigema.cz

V centrále sídlí společnosti / Companies based at headquarters:

Trigema a.s.
Trigema Building a.s.
Trigema Development s.r.o.
Trigema Facility s.r.o.
VTP Roztoky a.s.
Bytové domy Letňany a.s.

Prodejní centrum Trigema / Trigema Sales Centre:
Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5
tel.: +420 227 355 277, fax: +420 227 355 259
e-mail: prodej@trigema.cz

Sportrelax centrum Monínec:
Monínec s.r.o.
Monínec 7, 257 91 Sedlec-Prčice
tel.: +420 739 118 651
e-mail: rezervace@moninec.cz

Hotel a kongresové centrum Academic Roztoky:
Academic Hotel & Congress Centre
Tyršovo náměstí 2222, 252 63 Roztoky
tel.: +420 242 448 111, fax: +420 242 448 112
e-mail: info@academic.cz

Vědeckotechnický park Roztoky:
Přílepská 1920, 252 63 Roztoky
tel. +420 246 003 500
e-mail: info@vtp-roztoky.cz
www.vtp-roztoky.cz



ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA
o auditu konsolidované výroční zprávy k 31.12.2012

Řídící společnost : **TRIGEMA a.s.**
Bucharova 2641/14
158 00 Praha 5
IČ: 614 66 123

Příjemce zprávy: Ing. Marcel S o u r a l
předseda představenstva

Účetní období: 1.1. - 31.12.2012

Ověření provedl: A & CE Auditoři a znalci Praha, spol. s r.o.
Bělehradská 17, 140 00 Praha 4
oprávnění KA ČR číslo 157
IČ: 44 96 50 95
zastoupená ředitelem společnosti
Ing. Rostislavem Otřísaalem, CSc.

Obsah:



Chlissal
.....
Příjemce
Odpovědnost auditora
Výrok auditora

Auditované přílohy: Konsolidovaná výroční zpráva k 31.12.2012

Zpráva nezávislého auditora
o auditu konsolidované výroční zprávy k 31.12.2012
pro představenstvo a akcionáře společnosti

Ověřili jsme soulad výroční zprávy konsolidačního celku **TRIGEMA a.s.** k 31.12. 2012 s konsolidovanou účetní závěrkou, která je obsažena v této výroční zprávě. Za správnost konsolidované výroční zprávy je zodpovědný statutární orgán řídící společnosti. Naším úkolem je vydat na základě provedeného ověření výrok o souladu konsolidované výroční zprávy s konsolidovanou účetní závěrkou.

Ověření jsme provedli v souladu s Mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. Tyto standardy vyžadují, aby auditor naplánoval a provedl ověření tak, aby získal přiměřenou jistotu, že informace obsažené v konsolidované výroční zprávě, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v konsolidované účetní závěrce, jsou ve všech významných ohledech v souladu s příslušnou konsolidovanou účetní závěrkou. Jsme přesvědčeni, že provedené ověření poskytuje přiměřený podklad pro vyjádření výroku auditora.

Výrok auditora

Podle našeho názoru jsou informace uvedené v konsolidované výroční zprávě konsolidačního celku **TRIGEMA a.s.** k 31.12.2012 ve všech významných ohledech v souladu s výše uvedenou konsolidovanou účetní závěrkou.

V Praze dne 20.června 2013



Chlissal
.....
A & CE Auditoři a znalci Praha, spol. s r.o.
Praha 4, Bělehradská 17
oprávnění KA ČR číslo 157
Ing. Rostislav O t ř í s a l, CSc.
auditor a jednatel společnosti

HOLDING TRIGEMA



DEVELOPMENT



nové byty v bytových domech
družstevní bydlení
komerční projekty

STAVEBNICTVÍ



administrativní a průmyslové novostavby
zateplování a revitalizace budov
rekonstrukce staveb

SPRÁVA BUDOV A FACILITY



technická a ekonomická správa SVJ
facility management

CESTOVNÍ RUCH



rekreační a sportovní areál
hotel a kongresové centrum
lyžařský areál



VĚDA A VÝZKUM



vědeckotechnický park
park vědy





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