

2018

VÝROČNÍ ZPRÁVA / ANNUAL REPORT

01

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

STR. 7

02

VIZE, HODNOTY
A STRATEGIE
/ OBJECTIVES
AND STRATEGY

STR. 10

03

PŘEHLED ČINNOSTÍ
SPOLEČNOSTI
/ OVERVIEW OF COMPANY
ACTIVITIES

STR. 11

04

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

STR. 13

05

VÝVOJ VÝKONNOSTI
SPOLEČNOSTI
/ GROWTH IN COMPANY
PRODUCTIVITY

STR. 17

06

HOSPODÁŘSKÉ
POSTAVENÍ SPOLEČNOSTI
/ ECONOMIC STATUS
OF COMPANY

STR. 18

07

KONSOLIDOVANÁ
EBITDA
/ CONSOLIDATED
EBITDA

STR. 19

08

DLUHOPISY
/ BONDS

STR. 25

09

TRIGEMA
DEVELOPMENT

STR. 29

10

REALIZOVANÉ PROJEKTY
/ PROJECTS REALIZED

STR. 32

11

PROJEKTY
V PRODEJI A VE VÝSTAVBĚ
/ PROJECTS ON SALE
AND CONSTRUCTION

STR. 36

12

STAVEBNICTVÍ
/ BUILDING

STR. 51

13

CESTOVNÍ RUCH
/ TOURISM

STR. 59

14

AKTIVITY V OBLASTI
VÝZKUMU A VÝVOJE
/ RESEARCH AND
DEVELOPMENT ACTIVITIES

STR. 62

15

AKTIVITY V OBLASTI
ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ
/ ENVIRONMENTAL
ACTIVITIES

STR. 63

16

TRIGEMA STARTUP

STR. 65

17

SPOLEČENSKÁ
ODPOVĚDNOST
/ SOCIAL RESPONSIBILITY

STR. 71

18

ÚSPĚCHY A OCENĚNÍ
/ SUCCESSES
AND AWARDS

STR. 75

19

ROZVOJ A PODPORA
ZAMĚSTNANCŮ
/ EMPLOYEE
DEVELOPMENT
AND SUPPORT

STR. 77

20

VEDENÍ KONCERNU
/ CONCERN MANAGEMENT

STR. 82

21

STRUKTURA KONCERNU
/ CONCERN STRUCTURE

STR. 89

22

KONTAKTY
/ CONTACTS

STR. 93

23

ZPRÁVA AUDITORA
/ AUDITOR'S REPORT

STR. 97

24

VÝZNAMNÉ
NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI
/ MATERIAL
SUBSEQUENT EVENTS

STR. 100



VIZE, HODNOTY A STRATEGIE
/ OBJECTIVES AND STRATEGY

05

VÝVOJ VÝKONNOSTI
SPOLEČNOSTI
/ GROWTH IN COMPANY
PRODUCTIVITY

STR. 17

06

HOSPODÁŘSKÉ
POSTAVENÍ SPOLEČNOSTI
/ ECONOMIC STATUS
OF COMPANY

STR. 18

07

KONSOLIDOVANÁ
EBITDA
/ CONSOLIDATED
EBITDA

STR. 19

08

DLUHOPISY
/ BONDS

STR. 25

09

TRIGEMA
DEVELOPMENT

STR. 29

10

REALIZOVANÉ PROJEKTY
/ PROJECTS REALIZED

STR. 32

11

PROJEKTY
V PRODEJI A VE VÝSTAVBĚ
/ PROJECTS ON SALE
AND CONSTRUCTION

STR. 36

12

STAVEBNICTVÍ
/ BUILDING

STR. 51

13

CESTOVNÍ RUCH
/ TOURISM

STR. 59

14

AKTIVITY V OBLASTI
VÝZKUMU A VÝVOJE
/ RESEARCH AND
DEVELOPMENT ACTIVITIES

STR. 62

15

AKTIVITY V OBLASTI
ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ
/ ENVIRONMENTAL
ACTIVITIES

STR. 63

16

TRIGEMA STARTUP

STR. 65

17

SPOLEČENSKÁ
ODPOVĚDNOST
/ SOCIAL RESPONSIBILITY

STR. 71

18

ÚSPĚCHY A OCENĚNÍ
/ SUCCESSES
AND AWARDS

STR. 75

19

ROZVOJ A PODPORA
ZAMĚSTNANCŮ
/ EMPLOYEE
DEVELOPMENT
AND SUPPORT

STR. 77

20

VEDENÍ KONCERNU
/ CONCERN MANAGEMENT

STR. 82

21

STRUKTURA KONCERNU
/ CONCERN STRUCTURE

STR. 89

22

KONTAKTY
/ CONTACTS

STR. 93

23

ZPRÁVA AUDITORA
/ AUDITOR'S REPORT

STR. 97

24

VÝZNAMNÉ
NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI
/ MATERIAL
SUBSEQUENT EVENTS

STR. 100

01

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

Rok 2018 pro nás byl především obdobím, kdy jsme úspěšně dokončili hned několik našich rezidenčních projektů – bytový dům v ulici Jeremiášova na Lužinách, Boleveckou v Horních Měcholupech, Čistovickou v Řepích a plzeňskou Kollárovu nebo i první výsledek spolupráce s Davidem Černým a jeho týmem, kterým bylo otevření robotického informačního centra/robotické vinárny Cyberdog.

Díky Cyberdogu se Trigema navíc dostala do povědomí nejen domácích, ale i zahraničních médií, což mimo jiné taky znamenalo, že jsme se objevili v The New York Times, Washington Post, The Sydney Morning Herald nebo německém Die Welt.

Navzdory těmto úspěchům to byl rok úporný. Proces povolání staveb v ČR a především v Praze se definitivně zadrhl. A změna k lepšímu bude o urputné práci a dlouhodobých změnách, a to především ve vztahu mezi samosprávou a státní správou. Není totiž normální, aby se stavba v Praze připravovala a povolovala 8 let i více! Takže na pražském rezidenčním trhu pokračoval boj o razítka a získávání potřebných povolení ke stavbám. Každodenně jsme proto byli nuceni vymýšlet nové taktiky a postupy, jak docílit jediného – přiblížit se k tomu, abychom mohli konečně začít stavět a prodávat naše další připravované projekty. Nutno zároveň poznamenat, že jsme v tom nebyli sami. Všichni ostatní hráči na trhu měli v uplynulých dvaceti měsících bohužel obdobné zkušenosti.

Kromě developerské činnosti jsme se věnovali dalším našim aktivitám a projektům. Na Monínci jsme díky týmu Josefa Dresslera otevřeli nový bikový Family Trail a především pak dokončili rekonstrukci penzionu Nová Javorka. Zapomenout nelze ani na zahájení užší spolupráce se společností Intersport, jejíž půjčovna a servis lyží i kol byla na Monínci nově otevřena.

The year 2018 was primarily the year when we successfully completed several of our residential projects – an apartment building in Jeremiášova Street in Lužiny, Bolevecká in Horní Měcholupy, Čistovická in Řepy and Kollárova in Plzeň or even the first result of cooperation with David Černý and his team by opening the Cyberdog robotic information centre/robotic wine bar.

In addition, thanks to Cyberdog, Trigema has brought itself to the attention of both domestic and foreign media, which has also meant that we have appeared in The New York Times, the Washington Post, The Sydney Morning Herald and the German Die Welt.

Despite these achievements, it was a tough year. The process of permitting construction projects in the Czech Republic, and especially in Prague, has definitely been blocked. Any change for the better will require tough work and long-term changes, especially in the relationship between self-governments and the state government. It is not normal that the preparation and permission process for a building in Prague takes 8 years or even more! So, the struggle for stamps and obtaining necessary building permits continued in the Prague residential market. Therefore, every day we were forced to invent new tactics and procedures to achieve the single thing - to move closer to a moment when we can finally start construction and selling our next upcoming projects. It should also be noted that we have not been alone in this. Unfortunately, all other market players have had similar experiences over the past 12 months.

In addition to our development activities, we focused on our other activities and projects. Thanks to the team of Josef Dressler, we opened a new bike Family Trail in Monínec and, above all, completed the reconstruction of the Nová Javorka guesthouse. Nor can we forget the start of closer cooperation with Intersport, which has opened a new rental and service ski and bike shop in Monínec.



01

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

Trigema Building mimo jiné dokončila přístavbu základní školy Tupolevova v pražských Letňanech, kde bylo vytvořeno 11 nových a dvě zrekonstruované třídy základní školy. Kvalita odvedené práce zde byla podle investora vysoce nadstandardní.

Podařilo se nám rovněž rozjet projekt vlastní značky vín Dog in Dock, které jsme začali veřejně nabízet a zároveň i náš první startupový projekt Flat Zone, tedy agregátor nových realitních nemovitostí využívající data z našich developerských analýz.

I podpora neziskových činností nezůstala opomíjena. Čím dál více lidí si naši firmu vybaví díky činnosti Czech Photo Centre v Nových Butovicích, podpory fotografických soutěží Czech Press Photo a Czech Nature Photo, ale i třeba dlouholeté podpory Centra Paraple.

Poděkování patří všem, kteří nám k tomu dopomohli.

Among other things, Trigema Building completed the extension of the Tupolevova Elementary School in Letňany, Prague, where 11 new and two renovated elementary school classes were created. According to the investor, the quality of the work done was highly above standard.

We also managed to start a project of our own brand of wines, Dog in Dock, which we started to offer publicly and also our first start-up project called Flat Zone, which is an aggregator of new real estate properties using data from our development analyses.

Also, the support for non-profit activities has been important. Ever more people might recall our company thanks to the activities of Czech Photo Centre in Nové Butovice, support of Czech Press Photo and Czech Nature Photo competitions, as well as long-term support of the Paraple Centre.

Thanks a lot to all who helped us to do so.

Praha, 26. června 2019
/ Prague, 26 June 2019



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

02

VIZE, HODNOTY A STRATEGIE / OBJECTIVES AND STRATEGY

Trigema dlouhodobě potvrzuje, že patří mezi přední domácí developery. Na kontě máme již více než 1 600 postavených a prodaných bytů, mnoho odborných ocenění a stovky spokojených obchodních partnerů i samotných zaměstnanců. Není taky náhodou, že jsme členy řady profesních sdružení a že patříme k těm, kteří jsou pro odborná i všeobecná média jedním z nejčastějších zdrojů informací, komentářů a dat o bytovém trhu.

Rozhodně však neusínáme na vavřínech. Díky využití nových technologií a postupů, neotřelým nápadům a důrazu na kvalitní provedení našich staveb měníme architektonickou podobu našich měst a zlepšujeme pohled na development. Zároveň s tím kultivujeme veřejný prostor našich projektů. Za to vše jsme někdy také označováni za jednoho z nejosvědčenějších subjektů domácího developerského trhu.

Těší nás, že uvedený přístup funguje již téměř 25 let. Budeme v ní pokračovat i další čtvrtstoletí.

Trigema has been proving in the long-term period that it is one of the leading domestic developers. We already have built and sold over 1,600 apartments, we have got lots of professional awards and hundreds of satisfied business partners as well as employees. Nor it is coincidence that we are members of a number of professional associations and that we belong to the most common sources of information, commentary and housing market data both for professional and general media.

But we certainly don't rest on our laurels. Thanks to using new technologies and procedures, fresh ideas and an emphasis on the quality of our construction design we have been changing the architectural appearance of our cities and improving the view of development. At the same time, we cultivate the public space of our projects. Thanks to all of that this we have been sometimes also referred to as one of the most enlightened entities in the domestic development market.

We are pleased by the fact that this approach has been working for almost 25 years. This is the clear proof of our journey.

Skupina Trigema je tvořena téměř padesáti společnostmi. Mateřská společnost Trigema a.s. poskytuje celé skupině centrální účetnictví, personalistiku, kontroling, IT služby a marketing. Jednotlivé dceřiné společnosti jsou uspořádané do holdingové struktury s vlastním kapitálem téměř 1 mld. Kč. / The Trigema Group consists of nearly fifty companies. The parent company Trigema a.s. provides the whole group with central accounting, HR, controlling, IT services and marketing. Individual subsidiaries are organized into a holding structure with the equity of almost CZK 1 billion.

Tyto společnosti jsou zaměřeny na následující druhy činností:

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

PŘEHLED ČINNOSTÍ SPOLEČNOSTI / OVERVIEW OF COMPANY ACTIVITIES

03

PŘEHLED ČINNOSTÍ SPOLEČNOSTI / OVERVIEW OF COMPANY ACTIVITIES

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

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

Trigema Development s.r.o.	Trigema Projekt Omega s.r.o.	Zámek Jetřichovice s.r.o.
Trigema Projekt BLV s.r.o.	Trigema Projekt První s.r.o.	Resorts Jetřechovice s.r.o.
Trigema Smart s.r.o.	Trigema Projekt Braník a.s.	Vinařství Veselí nad Moravou s.r.o.
Trigema Projekt KLR s.r.o.	Trigema Building a.s.	Samoty s.r.o.
Trigema Projekt Žalov s.r.o.	Building Moravia s.r.o.	Academic Hotel&Congress Centre a.s.
Trigema Projekt CSV s.r.o.	Black n' Arch, s.r.o.	Trigema Service a.s.
Trigema Projekt Plzeň s.r.o.	Servis bytových domů s.r.o.	Trigema Facility s.r.o.
Trigema Projekt NMN s.r.o.	Bytové domy Letňany a.s.	Trigema StartUp a.s.
Trigema Real Estate Finance a.s.	Trigema Projekt Epsilon s.r.o.	FLAT ZONE s.r.o.
Trigema Real Estate a.s.	Trigema Projekt Delta a.s.	Trigema Investment a.s.
Trigema Projekt Lambda s.r.o.	Trigema Smart byty s.r.o.	Trigema Projekt Beta, a.s.
Trigema Projekt Kappa s.r.o.	Bytový dům Chlebovická a.s.	VTP Roztoky a.s.
Trigema Projekt s.r.o.	Trigema Travel a.s.	PV Roztoky s.r.o.
Trigema Projekt Tau s.r.o.	Monínec s.r.o.	VTP Buštěhrad s.r.o.
Trigema Projekt JRM s.r.o.	Gemarest s.r.o.	
Trigema Stodůlky a.s.	Monínec Property s.r.o.	

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

Komplikované povolovací procesy a opatření České národní banky, která od října 2018 zpřísnila podmínky pro poskytnutí hypotečních úvěrů, se odrazila v celkové situaci na trhu s novými byty. Meziročně se počet prodaných bytů v Praze snížil o 9 procent na 5 000 jednotek. V regionech se prodalo 4 440 nových bytů, tedy o zhruba tisíc méně než v předchozím roce.

Zároveň s tím však průběžně rostou ceny pozemků a stavebních prací a materiálů. Například ceny za projekty s povolením, které zaručují dobrou dostupnost do centra hlavního města, vzrostly za posledních 5 let podle odhadů až o 50 %. Podíl nákladů na stavební práce představuje zhruba 60 % celkových nákladů na projekt. Zdražování v oblasti stavební výroby je způsobeno zejména nedostatkem kvalifikovaných pracovníků i stavebních materiálů. Neustále se navíc v čase prohlubuje.

To vše se vedle dalších faktorů, jako jsou například odvod daně z přidané hodnoty, odráží v celkové ceně za prodaný byt. Ke konci roku 2018 se tato cena v Praze pohybovala již na úrovni převyšující 101 000 korun na m². To způsobuje, že se pro část zájemců stává v metropoli nové bydlení již cenově nedostupným.

Podle některých expertů může znamenat tlak na růst cen novostaveb přesun zájmu do segmentů staršího a nájemního bydlení. Proti tomu však hovoří zejména argument, že zvýšená poptávka v obou těchto segmentech vyvolá další vlnu zdražování, což může ochladit i trh s těmito typy nemovitostí.

Zároveň s tím je třeba vnímat aktuální ekonomickou realitu, která je charakteristická zpomalováním jak světové, tak domácí ekonomiky.

Aktuálním problémům se snaží Trigema předcházet širokým spektrem připravovaných projektů a zvýšeným úsilím v oblasti akvizicních a obchodních aktivit.

Difficult permission processes and measures of the Czech National Bank, which in October 2018 tightened the conditions for granting mortgage loans, were reflected in the overall situation in the new apartments market. On the year-to-year basis, the number of apartments sold in Prague decreased by 9 percent to 5,000 units. 4440 new apartments were sold in the regions, i.e. about one thousand less than in the previous year.

At the same time, however, prices of lands and construction works and materials have been constantly rising. For example, according to estimates, prices for projects with permits that guarantee a good access to the capital city centre, have increased by up to 50% over the past 5 years. The share of construction work costs corresponds to about 60% of the total project cost. The rise in construction output prices is mainly due to a lack of skilled workers and construction materials. Moreover, this disproportion has continued to grow in time.

All this, in addition to other factors, such as the value added tax, is reflected in the total price of the sold apartment. By the end of 2018, this price in Prague was already above the level of CZK 101,000 per m². This causes new housing in Prague to become inaccessible for a part of potential customers.

According to some experts, the pressure on new-building price increase may result in the shift of interest to segments of older and rental housing. However, the argument that increased demand in both of these segments will cause another wave of price rises, which may also cool down the market for these types of properties, is particularly contradictory.

At the same time, it is necessary to perceive the current economic reality, which is characterized by slowing of both the world and the domestic economy.

Trigema is trying to prevent current problems by a wide range of upcoming projects and increased efforts in the area of acquisition and business activities.



01

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

STR. 7

02

VIZE, HODNOTY
A STRATEGIE
/ OBJECTIVES
AND STRATEGY

STR. 10

03

PŘEHLED ČINNOSTÍ
SPOLEČNOSTI
/ OVERVIEW OF COMPANY
ACTIVITIES

STR. 11

FINANCE

09

TRIGEMA
DEVELOPMENT

STR. 29

10

REALIZOVANÉ PROJEKTY
/ PROJECTS REALIZED

STR. 32

11

PROJEKTY
V PRODEJI A VE VÝSTAVBĚ
/ PROJECTS ON SALE
AND CONSTRUCTION

STR. 36

12

STAVEBNICTVÍ
/ BUILDING

STR. 51

13

CESTOVNÍ RUCH
/ TOURISM

STR. 59

14

AKTIVITY V OBLASTI
VÝZKUMU A VÝVOJE
/ RESEARCH AND
DEVELOPMENT ACTIVITIES

STR. 62

15

AKTIVITY V OBLASTI
ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ
/ ENVIRONMENTAL
ACTIVITIES

STR. 63

16

TRIGEMA STARTUP

STR. 65

17

SPOLEČENSKÁ
ODPOVĚDNOST
/ SOCIAL RESPONSIBILITY

STR. 71

18

ÚSPĚCHY A OCENĚNÍ
/ SUCCESSES
AND AWARDS

STR. 75

19

ROZVOJ A PODPORA
ZAMĚSTNANCŮ
/ EMPLOYEE
DEVELOPMENT
AND SUPPORT

STR. 77

20

VEDENÍ KONCERNU
/ CONCERN MANAGEMENT

STR. 82

21

STRUKTURA KONCERNU
/ CONCERN STRUCTURE

STR. 89

22

KONTAKTY
/ CONTACTS

STR. 93

23

ZPRÁVA AUDITORA
/ AUDITOR'S REPORT

STR. 97

24

VÝZNAMNÉ
NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI
/ MATERIAL
SUBSEQUENT EVENTS

STR. 100

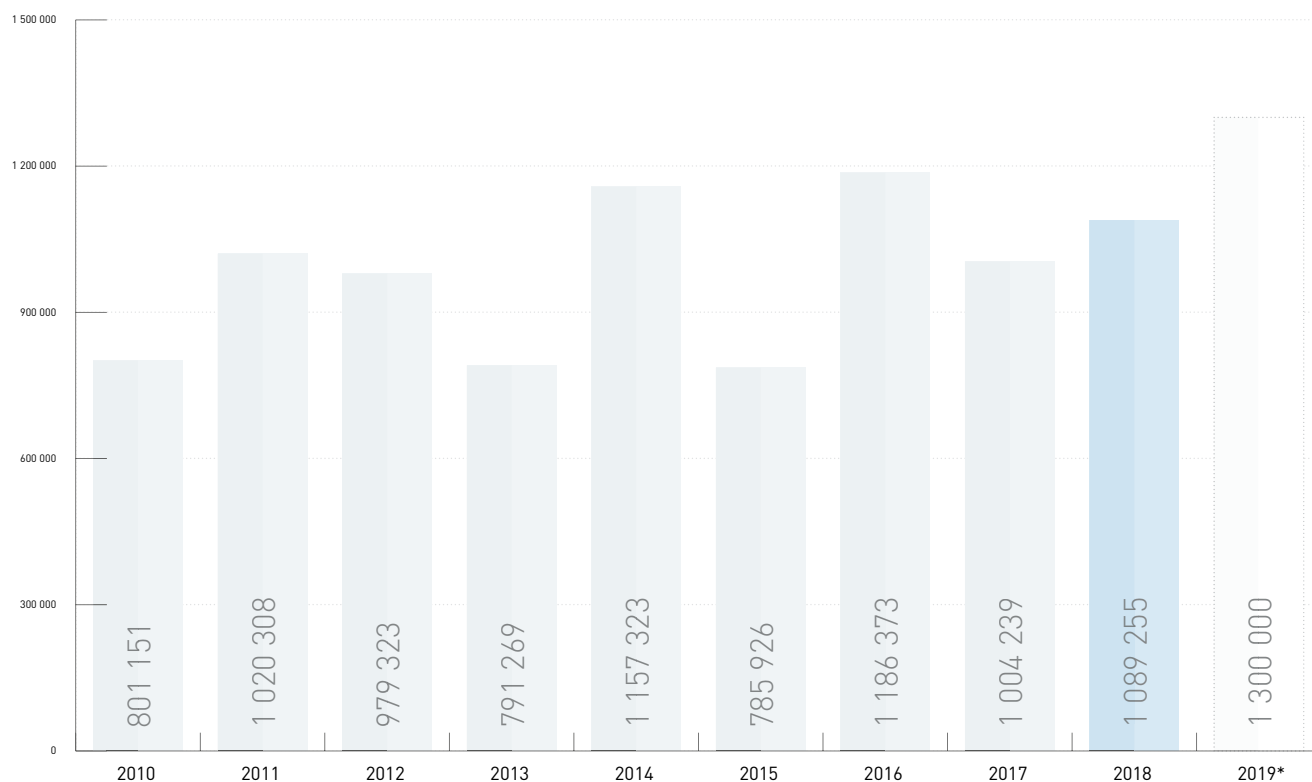


05

VÝVOJ VÝKONNOSTI SPOLEČNOSTI / GROWTH IN COMPANY PRODUCTIVITY

Meziroční vylepšení ekonomických výsledků koncernu Trigema potvrdilo, že se celá skupina řadí k předním podnikatelským subjektům, které v České republice působí. Jednotlivé ukazatele navázaly na dobré výsledky z většiny předchozích let a prokázaly současně dobrou kondici koncernu. Obrat se ve většině posledních let pohyboval okolo hranice jedné miliardy, nebo ji dokonce převyšoval.

The year-on-year improvement in Trigema's economic results confirmed that the whole group is one of the leading business entities operating in the Czech Republic. Individual indicators followed the good results of most of the previous years and indicated a good condition of the Group. In most of the past few years, sales have been around one billion, or even above.



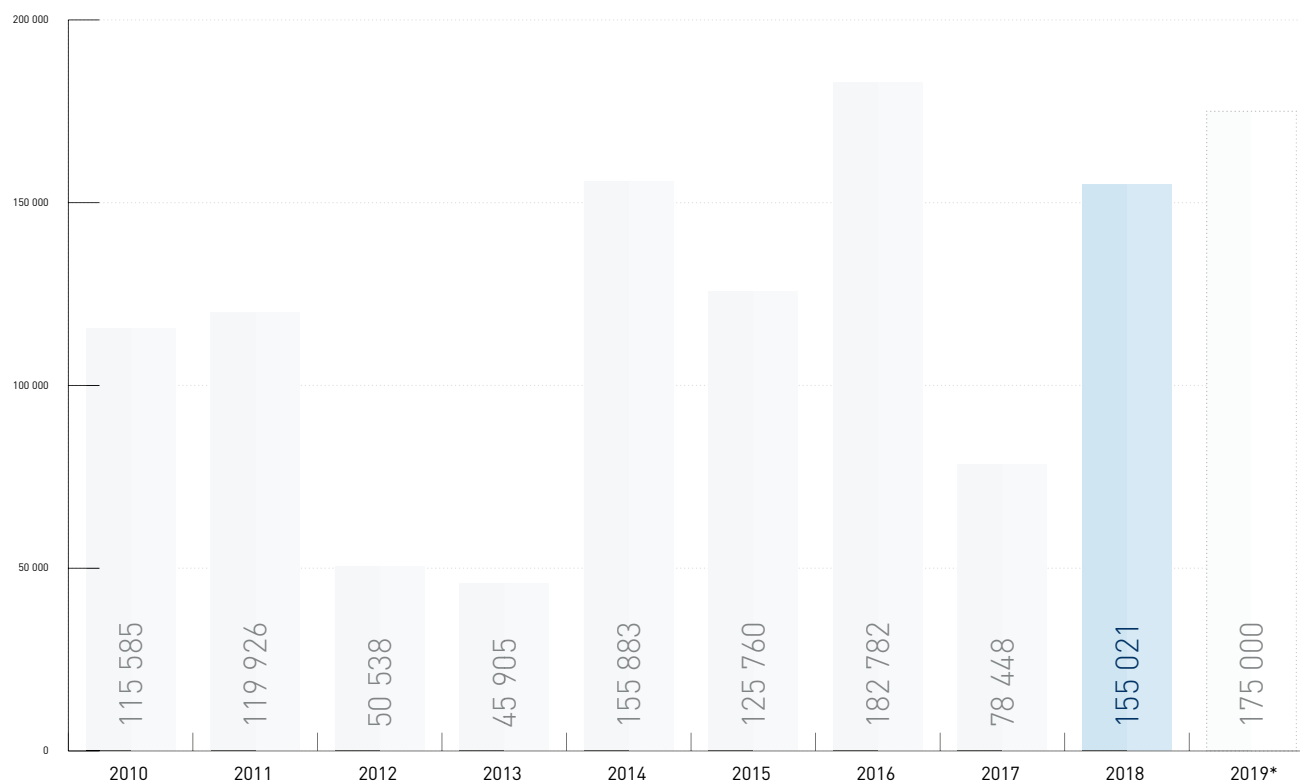
obrat v tisících Kč / turnover in thousands CZK
*výhled / *view

06

HOSPODÁŘSKÉ POSTAVENÍ SPOLEČNOSTI / ECONOMIC STATUS OF COMPANY

Zlepšené výsledky koncernu Trigema se promítly rovněž do Konsolidovaného výsledku hospodaření, jenž se meziročně zlepšil téměř dvojnásobně. Jedná se historicky o jeden z nejlepších výsledků tohoto ukazatele za celou dobu fungování společnosti.

The improved results of the Trigema Group were also reflected in the Consolidated Profit, which improved by almost twice on the year-to-year basis. It has been historically one of the best results of this indicator for the whole period of the company operation.



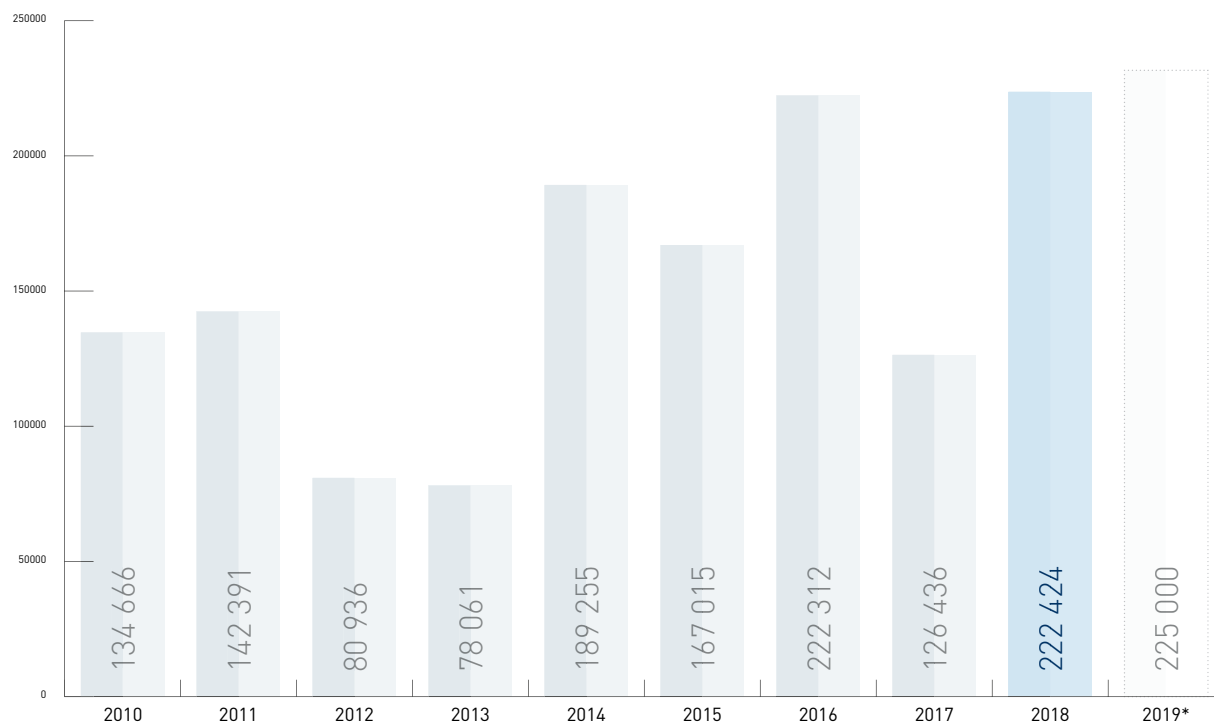
zisk před zdaněním v tisících Kč / profits before taxes in thousands CZK
*výhled / *view

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

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

07

KONSOLIDOVANÁ EBITDA / CONSOLIDATED EBITDA



EBITDA = VH před zdaněním + odpisy + nákladové úroky – KČ
Consolidated EBITDA = Earnings Before Interest, Tax, Depreciation and Amortisation – CZK
*výhled / *view

07

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ
ZISKU A ZTRÁTY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2018

20—

Konsolidační celek:
TRIGEMAKonsolidující účetní jednotka:
Trigema a.s.Sídlo konsolidující účetní jednotky:
Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 – StodůlkyIdentifikační číslo konsolidující účetní jednotky:
614 66 123Právní forma konsolidující účetní jednotky:
Akciová společnostRozvahový den:
31. prosince 2018Datum sestavení účetní závěrky:
26. června 2019

		2018	2017
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	883 602	977 662
II.	Tržby za prodej zboží	1 821	2 104
A.	Výkonová spotřeba	594 078	672 989
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	92 061	40 034
C.	Aktivace (-)	-136 745	-96
D.	Osobní náklady	156 393	127 427
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	30 676	28 273
III.	Ostatní provozní výnosy	199 952	22 841
F.	Ostatní provozní náklady	149 366	33 343
	Zúčtování záporného konsolidačního rozdílu	0	0
	Zúčtování kladného konsolidačního rozdílu	8 586	809
*	Konsolidovaný provozní výsledek hospodaření	190 960	99 828
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly	0	0
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	0	660
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	0	0
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	0	0
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	3 797	1 603
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	0	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	36 727	19 715
VII.	Ostatní finanční výnosy	83	29
K.	Ostatní finanční náklady	3 092	2 637
*	Konsolidovaný finanční výsledek hospodaření	-35 939	-21 380
**	Konsolidovaný výsledek hospodaření před zdaněním	155 021	78 448
L.	Daň z příjmů za běžnou činnost	32 049	18 907
L. 1.	– splatná	33 522	18 527
L. 2.	– odložená	-1 473	380
**	Konsolidovaný výsledek hospodaření po zdanění	122 972	59 541
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	0	0
***	Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období bez podílu ekvivalence	122 972	59 541
	z toho: Kons. výsledek hospodaření za účetní období bez menšinových podílů	122 904	59 845
	Menšinový výsledek hospodaření běžného účetního období	68	-304
	Podíl na výsledku hospodaření v ekvivalenci	0	0
****	Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	122 904	59 845
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	1 089 255	1 004 239

Podpisový záznam statutárního orgánu
konsolidující účetní jednotky:


07

CONSOLIDATED
INCOME STATEMENT

FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2018

		2018	2017
I.	Product and service revenue	883 602	977 662
II.	Goods revenue	1 821	2 104
A.	Production consumption	594 078	672 989
B.	Changes in value to produced stock (+/-)	92 061	40 034
C.	Activation (-)	-136 745	-96
D.	Payroll	156 393	127 427
E.	Adjustment of values in the operating sphere	30 676	28 273
III.	Other operating revenue	199 952	22 841
F.	Other operating costs	149 366	33 343
	Settlement of the negative consolidation difference	0	0
	Settlement of the positive consolidation difference	8 586	809
*	Consolidated operating net income	190 960	99 828
IV.	Revenue from fixed financial assets - shares	0	0
G.	Costs expended on sold shares	0	660
V.	Revenue from other fixed financial assets	0	0
H.	Costs related to other fixed financial assets	0	0
VI.	Interest received and similar revenue	3 797	1 603
I.	Adjustment of values and reserves in the financial sphere	0	0
J.	Cost interest and similar costs	36 727	19 715
VII.	Other financial revenue	83	29
K.	Other financial costs	3 092	2 637
*	Consolidated net income	-35 939	-21 380
**	Consolidated net income before tax	155 021	78 448
L.	Income tax on activities	32 049	18 907
L. 1.	– due	33 522	18 527
L. 2.	– deferred	-1 473	380
**	Consolidated net income after tax	122 972	59 541
M.	Transfer of shares in the net income to partners (+/-)	0	0
***	Consolidated net income for the accounting period without shares in valuables	122 972	59 541
	If this: Consolidated net income for the accounting period excluding minority shares	122 904	59 845
	Minority net income for the current accounting period	68	-304
	Share in the net income in valuables	0	0
****	Consolidated net income for the accounting period (+/-)	122 904	59 845
*	Net turnover for the accounting period = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	1 089 255	1 004 239

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

Consolidated Group:
TRIGEMAConsolidating entity:
Trigema a.s.Registered office for consolidating entity:
Bucharova 2641/14, 158 00 Prague 5 – StodůlkyIdentity number of consolidating entity:
614 66 123Legal form of consolidating entity:
Joint-stock companyBalance sheet date:
31 December 2018Date of financial statement:
26 June 2019

07

KONSOLIDOVANÁ
ROZVAHA

K 31. PROSINCI 2018

22—

Konsolidační celek:
TRIGEMAKonsolidující účetní jednotka:
Trigema a.s.Sídlo konsolidující účetní jednotky:
Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 – StodůlkyIdentifikační číslo konsolidující účetní jednotky:
614 66 123Právní forma konsolidující účetní jednotky:
Akciová společnostRozvahový den:
31. prosince 2018Datum sestavení účetní závěrky:
26. června 2019

		31. prosince 2018	31. prosince 2017
	AKTIVA	2 842 965	2 104 259
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	1 148	0
B.	Dlouhodobý majetek	1 339 276	1 046 471
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	2 027	3 283
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	1 115 543	835 114
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	168 710	147 730
B.IV.	Kladný konsolidační rozdíl	52 996	60 344
B.V.	Záporný konsolidační rozdíl	0	0
B.VI.	Cenné papíry a podíly v ekvivalenci	0	0
C.	Oběžná aktiva	1 476 378	1 027 77
C.I.	Zásoby	630 334	470 556
C.II.	Pohledávky	181 870	167 472
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	55 980	25 974
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	125 890	141 498
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	0	0
C.IV.	Peněžní prostředky	664 174	389 049
D.I.	Časové rozlišení	26 163	30 711
	PASIVA	2 842 965	2 104 259
A.	Vlastní kapitál	973 790	876 300
A.I.	Základní kapitál	600 000	553 500
A.II.	Kapitálové fondy	-4 285	-4 169
A.III.	Fondy ze zisku	0	0
A.IV.	Konsolidovaný výsledek hospodaření minulých let	255 171	267 124
A.V.	Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období	122 904	59 845
A.V.1.	Konsolidovaný výsledek hospodaření za úč. období bez menšin. podílů	122 904	59 845
A.V.2.	Podíl na výsledku hospodaření v ekvivalenci	0	0
A.VI.	Konsolidační rezervní fond	0	0
A.VII.	Rozhodnuto o zálohách na výplatu podílu na zisku -/-	0	0
B.+C.	Cizí zdroje	1 829 568	1 188 997
B.	Rezervy	26 660	16 436
C.	Závazky	1 802 908	1 172 561
C.I.	Dlouhodobé závazky	1 469 794	795 864
C.II.	Krátkodobé závazky	333 114	376 697
D.	Časové rozlišení	22 693	24 362
E.	Menšinový vlastní kapitál	16 914	14 600
E.I.	Menšinový základní kapitál	16 536	14 895
E.II.	Menšinové kapitálové fondy	26	9
E.III.	Menšinové fondy ze zisku včetně nerozděleného zisku a neuhrazené ztráty minulých let	284	0
E.IV.	Menšinový výsledek hospodaření běžného účetního období	68	-304

Podpisový záznam statutárního orgánu
konsolidující účetní jednotky:


07

CONSOLIDATED
BALANCE SHEET

AS AT 31 DECEMBER 2018

Consolidated Group:
TRIGEMAConsolidating entity:
Trigema a.s.Registered office for consolidating entity:
Bucharova 2641/14, 158 00 Prague 5 – StodůlkyIdentity number of consolidating entity:
614 66 123Legal form of consolidating entity:
Joint-stock companyBalance sheet date:
31 December 2018Date of financial statement:
26 June 2019

		31 December 2018	31 December 2017
	TOTAL ASSETS	2 842 965	2 104 259
A.	Subscribed legal capital receivable	1 148	0
B.	Fixed assets	1 339 276	1 046 471
B.I.	Intangible fixed assets	2 027	3 283
B.II.	Tangible fixed assets	1 115 543	835 114
B.III.	Long-term investments	168 710	147 730
B.IV.	Goodwill on consolidation	52 996	60 344
B.V.	Negative goodwill on consolidation	0	0
B.VI.	Investments in associates	0	0
C.	Current assets	1 476 378	1 027 77
C.I.	Inventories	630 334	470 556
C.II.	Receivables	181 870	167 472
C.II.1.	Long-term receivables	55 980	25 974
C.II.2.	Short-term receivables	125 890	141 498
C.III.	Short-term financial assets	0	0
C.IV.	Cash and cash equivalents	664 174	389 049
D.I.	Accruals and deferrals	26 163	30 711
	TOTAL EQUITY AND LIABILITIES	2 842 965	2 104 259
A.	Equity	973 790	876 300
A.I.	Share capital	600 000	553 500
A.II.	Capital contributions	-4 285	-4 169
A.III.	Reserve funds	0	0
A.IV.	Consolidated retained earnings	255 171	267 124
A.V.	Consolidated profit (loss) for the current period	122 904	59 845
A.V.1.	Consolidated profit (loss) for the current period net of minority interests	122 904	59 845
A.V.2.	Share on profit (loss) of associates	0	0
A.VI.	Consolidated reserve fund	0	0
A.VII.	Decision concerning deposits on payment of shares in the profit -/-	0	0
B.+C.	Liabilities	1 829 568	1 188 997
B.	Provisions	26 660	16 436
C.	Liabilities	1 802 908	1 172 561
C.I.	Long-term liabilities	1 469 794	795 864
C.II.	Short-term liabilities	333 114	376 697
D.	Accruals and deferrals	22 693	24 362
E.	Minority interests	16 914	14 600
E.I.	Minority share capital	16 536	14 895
E.II.	Minority capital contributions	26	9
E.III.	Minority reserve funds and retained earnings	284	0
E.IV.	Minority profit (loss) for the current period	68	-304

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




08

DLUHOPISY / BONDS

Trigema prostřednictvím svého korporátního dluhopisového programu v roce 2018 vydala druhou emisi cenných papírů. V rámci veřejné nabídky, která probíhala v listopadu a prosinci, nabídla původně pětiletou emisi s předpokládaným objemem 450 milionů korun. Zájem investorů během pouhých čtrnácti dnech však více než dvojnásobně překročil tento objem. Výsledkem bylo nakonec rozhodnutí vydat dluhopisy za 500 milionů korun.

Většinu investorů tvoří klienti privátního bankovníctví a třetinu pak přímo finanční instituce. Prostředky z této emise Trigema použije na rezidenční projekty, jež aktuálně připravuje a jejichž výstavba se jak v Praze, tak mimo hlavní město zahajuje již v roce 2019. Zbývá část prostředků je určena pro nové akvizice projektů.

První emise dluhopisů společnosti Trigema proběhla na konci roku 2017. Institucionální investoři tehdy upsali dluhopisy za 450 milionů korun.

Through its corporate bond program Trigema issued a second issue of securities in 2018. Within the public offer, which took place in November and December, it originally offered a five-year issue with an estimated volume of CZK 450 million. However, the investors' interest was more than twice as high as this amount in just fourteen days. This resulted in the decision to issue bonds worth 500 million CZK.

The majority of investors are private banking clients, whereas one-third are directly financial institutions. The funds from this issue will be used by Trigema for residential projects that it has been currently preparing and the construction of which is being launched both in Prague and outside the capital city already in 2019. The remaining funds are intended for new project acquisitions.

The first issue of Trigema bonds took place at the end of 2017. At that time, institutional investors subscribed bonds for CZK 450 million.



01

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

STR. 7

02

VIZE, HODNOTY
A STRATEGIE
/ OBJECTIVES
AND STRATEGY

STR. 10

03

PŘEHLED ČINNOSTÍ
SPOLEČNOSTI
/ OVERVIEW OF COMPANY
ACTIVITIES

STR. 11

04

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

STR. 13

05

VÝVOJ VÝKONNOSTI
SPOLEČNOSTI
/ GROWTH IN COMPANY
PRODUCTIVITY

STR. 17

06

HOSPODÁŘSKÉ
POSTAVENÍ SPOLEČNOSTI
/ ECONOMIC STATUS
OF COMPANY

STR. 18

07

KONSOLIDOVANÁ
EBITDA
/ CONSOLIDATED
EBITDA

STR. 19

08

DLUHOPISY
/ BONDS

STR. 25

DEVELOPMENT

12

STAVEBNICTVÍ
/ BUILDING

STR. 51

13

CESTOVNÍ RUCH
/ TOURISM

STR. 59

14

AKTIVITY V OBLASTI
VÝZKUMU A VÝVOJE
/ RESEARCH AND
DEVELOPMENT ACTIVITIES

STR. 62

15

AKTIVITY V OBLASTI
ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ
/ ENVIRONMENTAL
ACTIVITIES

STR. 63

16

TRIGEMA STARTUP

STR. 65

17

SPOLEČENSKÁ
ODPOVĚDNOST
/ SOCIAL RESPONSIBILITY

STR. 71

18

ÚSPĚCHY A OCENĚNÍ
/ SUCCESSES
AND AWARDS

STR. 75

19

ROZVOJ A PODPORA
ZAMĚSTNANCŮ
/ EMPLOYEE
DEVELOPMENT
AND SUPPORT

STR. 77

20

VEDENÍ KONCERNU
/ CONCERN MANAGEMENT

STR. 82

21

STRUKTURA KONCERNU
/ CONCERN STRUCTURE

STR. 89

22

KONTAKTY
/ CONTACTS

STR. 93

23

ZPRÁVA AUDITORA
/ AUDITOR'S REPORT

STR. 97

24

VÝZNAMNÉ
NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI
/ MATERIAL
SUBSEQUENT EVENTS

STR. 100



09

DEVELOPMENT

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

Součástí některých rezidenčních projektů Chytrého bydlení jsou navíc komerční prostory, které jsou využívány zejména jako obchody a služby. Typickým příkladem je areál SMART u stanice metra Nové Butovice, kde ve dvou etapách vzniklo více než 20 komerčních jednotek.

V portfoliu společnosti je také Vědeckotechnický park Roztoky, který je určený pro výzkum a vývoj v oblasti spalovacích motorů, alternativních zdrojů energie a trvale udržitelné mobility. Sousedící Park vědy Roztoky navazuje na již vybudovaný Vědeckotechnický park. Je koncipován jako víceoborový areál, složený z kanceláří a výzkumných pracovišť, laboratoří v oblasti lehkého průmyslu. Zabývá se zejména hledáním nových možností v elektrotechnice.

The development has been one of Trigema's key areas for several years. The main focus is the residential development, which is based on the proven Smart Living concept. The proof is not only a number of already implemented, but also many current and upcoming projects. We sold more than 1,600 flats in our capital city and in Plzeň.

Some Smart Living concept residential projects include commercial premises that are mainly used as shops and services. A typical example is the SMART area near the Nové Butovice metro station, where more than 20 retail units were established in two stages.

The company's portfolio also includes the Roztoky Science and Technology Park, which is dedicated to R&D in the field of internal combustion engines, alternative energy sources and sustainable mobility. The neighbouring Roztoky Science Park builds on the already established Science and Technology Park. It is designed as a multidisciplinary area, consisting of offices and research centres and laboratories in the light industry. It deals mainly with finding new possibilities in the electrical engineering.



Chytré bydlení se stalo zavedeným a osvědčeným konceptem, který pro majitele a uživatele bytů představuje široké spektrum výhod. K základním benefitům patří důraz na bezpečí a zdraví, moderní technologie, příznivou a odpovídající cenu, ekologické a energetické standardy a dostatek služeb na dosah.

Celý koncept se od roku 2015 standardně nabízí hned ve třech základních úrovních. Vedle výchozí varianty je to nadstavba v podobě Chytrého bydlení Plus. Pro ty nejnáročnější je tu navíc Chytré bydlení Premium, které je v těch nejzajímavějších lokalitách s využitím nejvyšších pracovních postupů a materiálů.

V průběhu roku 2018 se realizovalo hned několik projektů Chytrého bydlení. V základní kategorii to byl bytový dům KLR@Plzeň. Na úrovni Plus to pak byly projekty NMN@Holešovice a JRM@Lužiny. Takové jednotky jsou již mimo jiné vybaveny vzduchotechnikou s rekuperací, přípravou pro inteligentní ovládání bytu nebo zděnými bytovými příčkami. K dalším standardům patří okna s trojskly, silná tepelná izolace obvodových stěn, vstupní dveře bezpečnostní třídy 3 a optické rozvody. Bytové domy Chytrého bydlení jsou v energetické třídě B.

Vedle realizace probíhala v tomto roce samozřejmě i příprava dalších bytových domů Chytrého bydlení, které budou nabízeny v různých kvalitativních úrovních.

Smart living has become an established and proven concept that offers a wide range of benefits to apartment owners and users. Major benefits include safety and health, modern technology, favourable and appropriate prices, environmental and energy standards and ample services at your fingertips.

Since 2015, the whole concept has been offered at three basic levels as a standard. In addition to the default variant, it is an upgrade in the form of Smart Living Plus. In addition, there is the Premium Smart living for the most demanding ones, which is in the most interesting locations using the superior work procedures and materials.

During 2018, several Smart Living concept projects were implemented. In the basic category it was the KLR@Plzeň. apartment building. At the Plus level, these projects included NMN@Holešovice and JRM@Lužiny projects. Such units are, among other things, equipped with air-conditioning with recuperation, preparation for intelligent control of the apartment or brick partition walls. Other standards include triple-glazed windows, strong thermal insulation for external walls, security class 3 entrance doors and optical wiring. Smart Living concept Residential Buildings are classified in the B Energy Class.

Of course, the preparation of other Smart Living concept Residential Houses took place this year; they will be offered in various quality levels.

10

REALIZOVANÉ PROJEKTY / REALIZED PROJECTS

KLR@Plzeň

První regionální developerský projekt Trigemy. Šestipatrový bytový dům CHYTRÉ BYDLENÍ KLR@Plzeň nabídnul 82 bytů od 1+kk až po 4+kk. Novostavba bytového domu, jejíž architektonický návrh pochází z dílny tamního studia AIP Plzeň, je ve tvaru L s decentní světlou fasádou, modrými a mléčně bílými balkony. Objekt je v energetické náročnosti třídy B, což značí, že budova je velmi úsporná. Parkování rezidentů je zajištěno jak prostřednictvím podzemních parkovacích stání pod domem, tak v sousedním samostatném domě. Projekt se realizoval v letech 2017 a 2018.

/ The Trigema's first regional development project. The six-storey apartment building SMART LIVING KLR@Plzeň offered 82 apartments from 1+kk to 4+kk. The new apartment house designed by the local AIP Plzeň studio, is L-shaped with a decent light façade, blue and milky white balconies. The building is in the energy class B, which means that the building is very economical. Resident parking is provided both by underground parking spaces under the house and in the neighbouring separate house. The project was implemented in 2017 and 2018.

www.klr-byty.cz



10

REALIZOVANÉ PROJEKTY / REALIZED PROJECTS

JRM@Lužiny

Pětipodlažní bytový dům JRM@Lužiny dohromady nabídnul 35 bytů ve velikosti od 1+kk do 4+kk. Byty jsou v kategorii Chytré bydlení Plus. Objekt je v energetické náročnosti třídy B, což značí, že budova je velmi úsporná. V posledním podlaží bytového domu jsou prostorné terasy, v nižších patrech na západní straně předsazené balkony s velkými prosklenými plochami. V přízemí jsou pak venkovní terasy a předzahrádky. Projekt se realizoval v letech 2017 a 2018.

/ The five-storey apartment house JRM@Lužiny together offered 35 apartments from 1+kk to 4+kk. Apartments are in the Smart Living Plus category. The building is in energy class B, which means that the building is very economical. On the last floor of the apartment building there are spacious terraces; advanced balconies with large glass surfaces are in the lower floors on the west side. On the ground floor there are outdoor terraces and front gardens. The project was implemented in 2017 and 2018.

www.jrm-byty.cz



11

REALIZOVANÉ PROJEKTY / REALIZED PROJECTS

CYBERDOG

Technologicko-informační centrum Cyberdog s vinárnou a robotickou rukou, které je určené široké veřejnosti, je prvním výsledkem práce studia Black n' Arch, který je součástí skupiny Trigema. Autory projektu jsou David Černý a Tomáš Císař. Dvoupatrový Cyberdog svým tvarem připomíná hlavu a tělo psa a materiálem vesmírnou loď z budoucnosti. Vnější fasádu tvoří nerezové plechy, jež jsou osazeny na ocelovém roštu. Celá přední část druhého patra je prosklená. Cyberdog je umístěn na novém pěším korzu, které směřuje od stanice pražského metra trasy B Nové Butovice. Hned vedle nového objektu je plastika Davida Černého Trifot a Czech Photo Centre.

/ The Cyberdog Technology and Information Centre, with its wine and robotic hand designed for the general public, is the first work of the Black n' Arch studio, part of the Trigema Group. The project has been prepared by David Černý and Tomáš Císař. The shape of the two-storey Cyberdog resembles the head and body of the dog whereas the used material seems to be a material of a future space ship. The exterior facade is made of stainless-steel sheets, which are mounted on a steel grate. The entire front of the second floor is glazed. The Cyberdog is located on the new pedestrian corridor going from the Prague metro line B station Nové Butovice. Next to the new building there is a sculpture by David Černý called Trifot and the Czech Photo Centre.

www.cyber-dog.cz



REALIZOVANÉ PROJEKTY / REALIZED PROJECTS

NOVÁ JAVORKA

Depandance Nová Javorka poskytuje v Areálu Monínec kvalitní ubytování až pro 54 osob, včetně hendikepovaných. V Javorce je také konferenční místnost a zázemí pro lyžařskou půjčovnu a lyžařskou školu. Budova leží v sousedství Hotelu Monínec a svou kvalitou a vybavením je s ním srovnatelná. Projekt se realizoval v průběhu roku 2018.

/ Nová Javorka Dependency provides the high-quality accommodation for up to 54 people, including disabled, in the Monínec area. There is also a conference room and facilities for ski rental and ski school in Javorka. The building is in the neighbourhood of the Monínec Hotel and its quality and equipment is comparable with it. The project was implemented in 2018.

www.moninec.cz/nova-javorka



10

PROJEKTY V PRODEJI A VÝSTAVBĚ / PROJECTS ON SALE AND CONSTRUCTION

NMN@HOLEŠOVICE

Dohromady zde vznikne 32 bytů. Projekt je v kategorii Chytré bydlení Plus. Objekt je v energetické náročnosti třídy B, což značí, že budova bude velmi úsporná. Kromě bytů zde budou dva komerční prostory, které jsou v přízemí budovy, v podzemním podlaží garážová stání. Investiční náklady projektu činí zhruba 170 milionů korun. Stavba se realizuje v letech 2018 a 2019.

/ There will be 32 apartments here, altogether. The project is in the Smart Living Plus category. The building has been classified into the energy class B, which means that the building will be very economical. In addition to the apartments, there will be two commercial premises on the ground floor of the building and garage parking spaces in the underground. The investment costs of the project are about CZK 170 million. The construction takes place in 2018 and 2019.

www.nmn-byty.cz





11

PROJEKTY V PŘÍPRAVĚ / PLANNED PROJECTS

BRANÍK

Téměř 130 bytů a 16 řadových rodinných domů vyroste v pražském Braníku. Součástí projektu je také zhruba 750 m² obchodních ploch. Zástavba projektu se bude postupně od Vrbovy ulice snižovat až k dvoupodlažním rodinným domům. Ty budou sousedit se zeleným biokoridorem.

/ Almost 130 apartments and 16 terraced houses will be built in Praha–Braník. The project also includes approximately 750 m² of retail area. The development of the project will gradually decrease from Vrbova Street all the way to two-storey family houses. They will be adjacent to a green bio-corridor.



PROJEKTY V PŘÍPRAVĚ / PLANNED PROJECTS

KAMÝK

Okolo 170 bytů a více než 2 500 m² ploch určených pro obchody a služby zahrnuje projekt Kamýk. Soulad projektu s územním plánem byl ze strany Hlavního města Praha deklarován vydáním závazného stanoviska. Záměr byl opakovaně projednáván jak se všemi dotčenými orgány, tak městskou částí Praha 12 i občany z okolí.

/ About 170 apartments and more than 2,500 m² of retail and service premises are included in the Kamýk project. The compliance of the project with the zoning plan was declared by the City of Prague by issuing a binding opinion. The project was repeatedly discussed with all the authorities involved, as well as with the city district of Prague 12 and citizens of the neighbourhood.



11

PROJEKTY V PŘÍPRAVĚ / PLANNED PROJECTS

STODŮLKY

Cílem projektu, který vznikne u stanice metra Stodůlky, je kultivace části stávajícího neutěšeného stavu Šostakovičova náměstí v Praze 13. Po dokončení stavby nabídne projekt okolo 250 bytů, 2 650 m² obchodních a dále pak zelené plochy. Předpokládaná doba výstavby bude 24 měsíců. Investiční náklady dosáhnou necelé miliardy korun.

/ The aim of the project, which will be built at the Stodůlky metro station, is to cultivate a part of the current dismal state of Šostakovičovo Square in Praha 13. After the construction completion, the project will offer about 250 flats, 2,650 m² of commercial premises and green areas. The expected construction period will be 24 months. The investment costs are supposed to be slightly less than CZK one billion.



PROJEKTY V PŘÍPRAVĚ / PLANNED PROJECTS

NOVÁ INVALIDOVNA / NEW INVALIDOVNA

Budova Nové Invalidovny, která vstoupí v Praze 8, ztělesní ležící postavu. Tu budou "ošetřovat" jednotlivé sochy navržené Davidem Černým. Hmotu budovy, která je koncipovaná studi-
em Qarta architektura, je rozdělena na jednotlivé opakující se
modulové bloky. Každý z nich bude představovat jednu oby-
tnou místnost. Objekt nabídne okolo 144 prémiových bytů, které
budou ve velikosti od 1+kk až po penthousy. Byty budou dopl-
něny lodžii. Uživatelé penthousů budou moci využít střešní
terasy. Pro parkování budou určena dvě podzemní podlaží.
Nový objekt bude umístěn přímo naproti čelní fasádě historické
budovy národní kulturní památky Invalidovna a parku Kaizlový
sady. Celkové investice projektu dosáhnou zhruba 1,5 miliardy
korun. Stavba by měla být zahájena v roce 2020.

/ The New Invalidovna building, which is about to be built in Pra-
gue 8, will embody a lying person. Here, the individual sculptu-
res designed by David Černý will be "nursing" the house. The
mass of the building, which is designed by Qarta architecture, is
divided into individual repeating module blocks. Each of them
will represent one living room. The property will offer around
144 premium apartments ranging from 1+kk to penthouses. The
apartments will be complemented by loggias. Penthouse users
can use the rooftop terraces. Two underground floors will be
designated for parking. The new building will be located direct-
ly opposite the front facade of the historical building of the
national cultural monument Invalidovna and the Kaizlový
sady park. The total investment of the project will reach approxi-
mately CZK 1.5 billion. Construction is about to start in 2020.



11

PROJEKTY V PŘÍPRAVĚ / PLANNED PROJECTS

ZLATÝ LIHOVAR

Komplex, jenž vyroste na místě jižní části původního areálu smíchovského lihovaru, nabídne téměř 600 bytových a okolo 3 600 m² obchodních ploch. Areál o velikosti cca 2,2 hektaru je ohraničen ulicemi Nádražní a Strakonická. Zachovány v něm zůstanou některé historické prvky, jako je například bývalá varna nebo padesátimetrový komín. Investiční náklady se budou pohybovat okolo 1,5 miliardy korun.

/ The complex, which is about to be built on the site of the southern part of the original Smíchov distillery, will offer almost 600 residential units and about 3,600 m² of retail space. The area of approximately 2.2 hectares is bordered by Nádražní and Strakonická streets. Some historical features, such as the former brewhouse or a 50-meter chimney, will be maintained. Investment costs are expected to be about CZK 1.5 billion.



PROJEKTY V PŘÍPRAVĚ
/ PLANNED PROJECTS

TOP TOWER

Připravujeme projekt nejvyšší budovy v Česku. Několik variant návrhu, jak by mohla budova vypadat, již připravilo studio Black n' Arch. Hlavní město bude mít díky tomu budovu, jež se bude vyznačovat inovativní a kreativní architekturou a nejmodernějšími postupy výstavby.

/ We have been preparing a project of the highest building in the Czech Republic. Several design options to make the building look like have already been prepared by Black n' Arch. As a result, the capital city will have a building that will feature innovative and creative architecture and state-of-the-art construction techniques.



Jedno z 5 variantních řešení. / One of the 5 variant solutions.

11

PROJEKTY V PŘÍPRAVĚ / PLANNED PROJECTS

VINAŘSTVÍ VESELÍ NAD MORAVOU / VESELÍ NAD MORAVOU WINERY

Areál vinařství se bude nacházet v ochranném pásmu památky sousedícího zámku. Původní budova oranžerie z 18. století se do budoucnosti stane díky rekonstrukci centrálním místem areálu. Samotné vinařství je navrženo jako přizemní, moderní, kruhová budova. Veškeré provozy budou probíhat uvnitř zastřešeného kruhu o průměru 53 metrů. Srdcem objektu bude tanková hala, do níž bude možné nahlédnout v několika místech jak z interiéru, tak exteriéru. Vstupní hala a degustační prostory hlavní budovy se otevřou směrem k přístavu. Dále zde bude prodejna, restaurace a konferenční sál. Chybět nebudou ani ubytovací kapacity, které nabídnou čtyři menší objekty o třech nadzemních podlažích s apartmány přístupnými z centrálního otevřeného schodiště.

/ The area of the winery will be located in the protection zone of the neighbouring chateau. Thanks to its reconstruction the original 18th century orangery will become the central site of the area for the future. The winery building itself is designed as a ground floor modern circular. All operations will take place inside a roofed circle with a diameter of 53 meters. At the heart of the building there will be a tank hall, into which you can look from several places, both indoors and outdoors. The main building's lobby and tasting areas will be open towards the harbour. Furthermore, there will be a shop, restaurant and conference hall. There will also be accommodation facilities that will offer four smaller three-storey buildings with apartments accessible from the central open staircase.

www.dogindock.com



PROJEKTY V PŘÍPRAVĚ / PLANNED PROJECTS

SAMOTY

Areál Samoty leží na jihovýchodě šumavské Železné Rudy. V současnosti je zde provozován malý areál, který zahrnuje kotvový vlek o délce 780 metrů, kratší dětský vlek s úchyty a pohyblivý koberec. Oproti stávajícímu stavu se nově počítá i s využitím levé části areálu. Projekt rozvoje zahrnuje především rozšíření lyžařských ploch, nový zasněžovací systém pro oba svahy, výstavbu odpojitelné 6sedačkové lanovky a vleků, výstavbu a rekonstrukci stávajících objektů v areálu a zajištění jeho provozního a technického zázemí. Po přeměně bude možné areál hojně využívat také pro cykloturistiku, pěší turistiku nebo další letní aktivity.

/ The area of Samota lies in the southeast of Železná Ruda in Šumava. At present, there is a small area operated here, which includes a 780-meter anchor lift, a shorter lift for children with handles and a movable carpet. Compared to the current situation, also the utilization of the left part of the complex is newly envisaged. The development project mainly includes the expansion of ski areas, a new snowmaking system for both slopes, the construction of a detachable 6-seat chairlift and lifts, the construction and reconstruction of existing buildings in the area and the provision of its operational and technical facilities. After the remodelling, the area will also be widely used for cycling, hiking or other summer activities.

www.trigema.cz/samoty





23. 1. / Na prvním regionálním projektu Chytrého bydlení, kterým byl bytový dům CHYTRÉ BYDLENÍ KLR@Plzeň, byla prodána již polovina ze všech nabízených jednotek. Pro zájemce byly k dispozici byty ve velikostech od 1+kk až do 4+kk. / Half of all offered units have been sold within the first regional Smart Living concept project, i.e. the SMART LIVING KLR@Plzeň residential building. For those interested there were 1+kk to 4+kk apartments available.



31. 1. / Společná tisková konference s předsedou představenstva společnosti Central Group Dušanem Kunovským a generálním ředitelem Skanska Reality Petrem Michálkem v prostorách Gallery Černá Labuť nad výsledky bytového trhu v roce 2017. Akce ukázala, že se za toto období v Praze prodalo o 1 100 nových bytů méně než v roce předchozím. Ceny prodaných bytů vzrostly naopak o téměř 20 % na více než 85 tisíc korun na m². / The Joint Press Conference with the Chairman of the Board of Directors of Central Group Dušan Kunovský and CEO of Skanska Reality Petr Michálek in the Černá Labuť Gallery regarding the results of the housing market in 2017. The event showed that there were 1,100 new flats less sold in this period in Prague compared to the previous year. By contrast, prices of sold apartments increased by almost 20 % to more than CZK 85,000 per m².

29. 3. / V Czech Photo Centre se konalo již čtvrté setkání s občany, jehož cílem bylo informovat o aktuálním stavu příprav projektu Paprsek a diskutovat nad tématy, které jsou s tím spojeny. Na programu bylo představení modelu širších vztahů, záměru projektu i výsledků veřejné ankety, jaké problémy lidi v lokalitě projektu trápí nejvíce a jaká zlepšení navrhuji. / The fourth meeting with citizens was held in Czech Photo Centre, the aim of which was to inform about the current state of preparations of the Paprsek project and to discuss the related issues. The program presented the introduction of a model of broader relationships, project intent and results of the public inquiry focused on what are the major problems people are concerned about in the project area and what improvements they propose.



18. 4. / Kulatý stůl Trigema ve fotogalerii Czech Photo Centre, ukázal, že se v prvním čtvrtletí podle analýz společností Trigema, Skanska Reality a Central Group prodalo pouze 1 200 nových bytů za průměrnou cenu 88 552 korun na m². Experti se shodli, že nepříznivou situaci na trhu s byty by mohlo zvrátit snad jen další navyšování nabídky. / The Trigema Round Table in the Czech Photo Centre photo gallery showed that only 1,200 new apartments were sold in the first quarter according to Trigema, Skanska Reality and Central Group analyses at the average price of CZK 88,552 per m². Experts agreed that only a further increase in supply might reverse the unfavourable situation in the housing market.



9. 5. / Další z projektů domů Chytrého bydlení byl dokončen. Kolaudační souhlas získal pětipodlažní dům CHYTRÉ BYDLENÍ JRM@Lužiny nabízející téměř čtyři desítky bytových jednotek ve velikosti od 1+kk do 4+kk. Nové byty jsou v kategorii Chytré bydlení Plus. Bytový dům je na rohu pražských ulic Jeremiášova a Mukařovského. / Another of the Smart Living concept projects has been completed. The final building approval was given to the five-storey house SMART LIVING JRM@Lužiny offering almost forty 1+kk to 4+kk residential units. New apartments are classified in the Smart living Plus category. The apartment building is located on the corner of Jeremiášova and Mukařovského streets in Prague.



9. 5. / V ulici Bolevecká v Horních Měcholupech byl na místě bývalé kotelny vyprodán další bytový dům. Součástí projektu CHYTRÉ BYDLENÍ BLV@Horní Měcholupy za zhruba 200 milionů korun bylo 67 bytů ve velikosti od 1+kk do 4+kk a tři přízemní prostory pro komerční využití. Projekt byl dokončen na konci předchozího roku a vyprodán v první polovině května. / Another apartment building was sold out on the site of the former boiler house in the Bolevecká street in Horní Měcholupy. A part of the SMART LIVING BLV@Horní Měcholupy project for about 200 million CZK included 67 1+kk to 4+kk apartments and three ground floor premises intended for the commercial use. The project was completed at the end of the previous year and sold out in the first half of May.

6. 3. – 4. 5. / V Centru architektury a městského plánování (CAMP) se konala přehlídka více než 60 projektů, které mohou změnit tvář Prahy. Prezentovaly se dopravní stavby, moderní architektura i veřejné budovy. Trigema představila připravované projekty bytových domů Kamýk, Paprsek a Nová Invalidovna. / In the Centre of Architecture and Urban Planning (CAMP) there was a show of more than 60 projects that may change the face of Prague. Traffic structures, modern architecture and public buildings were presented here. Trigema presented the upcoming projects of Kamýk, Paprsek and Nová Invalidovna apartment houses.



14. 6. / Stali jsme se vítězi soutěže Ocenění českých lídrů v Praze. Z celkových 1 327 firem vybírala společnost CRIF – Czech Credit Bureau. Každá z firem, která se soutěže účastní, musí mít stoprocentně české vlastnictví, roční obrát ve výši minimálně 200 milionů korun, minimální počet 50 zaměstnanců a navíc vedené podvojně účetnictví, a to nejméně poslední 4 roky. / We became the winner of the Czech Leaders' Award in Prague. The winner has been selected from the total of 1,327 companies by CRIF - Czech Credit Bureau. Each of the companies participating in the competition must have 100 % Czech ownership, an annual turnover of at least 200 million CZK, a minimum of 50 employees and, in addition, double-entry bookkeeping for at least the last 4 years.



25. 7. / Poptávka po novém bydlení ve druhém čtvrtletí v Praze rostla. Nové majitele si v uvedeném období našlo hned 1 550 jednotek, zjistila analýza společností Trigema, Skanska Reality a Central Group. Současně s tím se ale navýšila i průměrná prodejní cena, a to na 94 000 Kč na m². Tyto výsledky jsme prezentovali na dalším Kulatém stole, tentokrát v Knihovně Václava Havla. / The demand for new housing in Prague increased in the second quarter. New owners got 1,550 units in the same period, according to the Trigema, Skanska Reality and Central Group analysing. At the same time, the average selling price increased to CZK 94,000 per m². We presented these results at the next Round Table, this time in the Václav Havel Library.



20. 9. / První regionální projekt Trigemy CHYTRÉ BYDLENÍ KLR@Plzeň byl zkolaudován. Současně s tím zde zbývalo obsadit již jen 14 z celkových 82 bytů. Novostavba, jejíž architektonický návrh pochází z dílny tamního studia AIP Plzeň, je ve tvaru L s decentní světlou fasádou, modrými a mléčně bílými balkony. / The first regional Trigema SMART LIVING KLR@Plzeň project was approved. At the same time, there were only 14 out of 82 flats left to be occupied. The new building, the architectural design of which has been made by the local AIP Plzeň studio, is L-shaped with a decent light façade, blue and milky white balconies.



4. 10. / Projekt CHYTRÉ BYDLENÍ CSV@Řepy byl odbornou porotou nominován do soutěže o titul Best of Realty – Nejlepší z realit v kategorii Rezidenční projekty. Soutěž Best of Realty – Nejlepší z realit se považuje za jednu z nejprestižnějších ve svém oboru. Koná se pod záštitou Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí sdružující nejvýznamnější osobnosti české developerské scény. / The SMART LIVING CSV@Řepy was nominated by the expert jury to the Best of Realty award in the Residential Projects category. The Best of Realty competition is considered one of the most prestigious in its field. It is held under the auspices of the Association for the Development of Real Estate Market, bringing together the most important personalities of the Czech development scene.



24. 10. / Ve třetím čtvrtletí se v Praze prodalo nejméně bytů za posledních šest let, zjistila analýza společností Trigema, Skanska Reality a Central Group. Zhruba o třetinu klesly prodeje také v ostatních oblastech Česka. Mimo hlavní město se navíc snížily i ceny takových bytů. Výsledky jsme prezentovali na Kulatém stole v Rezidenci Ostrovní. Společnost Knight Frank zde pak prezentovala aktuální vývoj na kancelářském trhu. / The lowest number of flats for the past six years were sold in Prague in the third quarter, according to the Trigema, Skanska Reality and Central Group analysis. Sales in other regions of the Czech Republic also fell by about a third. In addition, the prices of such apartments have also fallen outside the capital. We presented the results at the Round Table in Residence Ostrovní. Knight Frank then presented the current developments in the office market.

25. 10. / V rámci již 17. ročníku odborné konference Real Estate Market Autumn vedl Marcel Soural třetí diskusní panel, který se zaměřil na bytový trh. Byly diskutovány perspektivy výstavby, netradiční segmenty bydlení a architektura v současné výstavbě. V panelu vystoupil kromě M. Sourala, D. Černý z Black n' Arch a dále pak také P. Michálek ze Skanska Reality, P. Palička ze společnosti Penta a M. Šourek z MS architekti. / Marcel Soural led the third discussion panel on the housing market as a part of the already 17th annual Real Estate Market Autumn conference. Construction perspectives, unconventional housing segments and architecture in contemporary construction were discussed. In addition to M. Soural, D. Černý from Black n' Arch and P. Michálek from Skanska Reality, P. Palička from Penta and M. Šourek from MS Architects also appeared in the panel.



20. 11. / Projekt CHYTRÉ BYDLENÍ CSV@Řepy získal Cenu odborné poroty soutěže za oblast Prahy 6. Letos se konal už 8. ročník této soutěže. Realitní projekt roku je přehlídkou nejoblíbenějších českých developerských projektů v jednotlivých regionech České republiky. Trigema v minulosti v této soutěži již uspěla s projektem 2Barevné Letňany. / The SMART LIVING CSV@Řepy project won the prize of the professional jury for the Prague 6 area. This year, already the eighth year of this competition took a place. The real estate project of the year is a showcase of the most popular Czech development projects in individual regions of the Czech Republic. In the past, Trigema already succeeded with the 2Barevné Letňany project in this competition.



29. 11. / Technologicko-informační centrum Cyberdog určené široké veřejnosti, kde je současně vinárna s robotickou rukou, se otevřelo veřejnosti. Autory návrhu dvoupatrové futuristické budovy jsou vedoucí studia Black n' Arch David Černý a Tomáš Císař. Studio je součástí společnosti Trigema, investora celého projektu, který Cyberdog postavil. / The Cyberdog Technology and Information Centre for the general public, including a wine bar with a robotic hand, opened to the public. The designers of the two-storey futuristic building are leaders of the Black n' Arch studio – David Černý and Tomáš Císař. The studio is a part of Trigema, the investor of the entire Cyberdog project.



13. 12. / Marcel Soural, předseda představenstva společnosti Trigema, obdržel pamětní diplom a medaili za "významnou podporu Fakulty stavební ČVUT v Praze". Medaile mu byla udělena při příležitosti "tří sta let od zahájení výuky stavitelství v Praze" děkanem FS ČVUT, prof. Ing. Jiřím Mácou, CSc. / Marcel Soural, the Chairman of the Board of Directors of Trigema, was awarded a commemorative diploma and medal for "significant support to the Faculty of Civil Engineering CTU in Prague". The medal was awarded to him on the occasion of "three hundred years since the beginning of building construction education in Prague" by the dean of the Faculty of Mechanical Engineering of the Czech Technical University, prof. Ing. Jiří Máca, CSc.



01

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

STR. 7

02

VIZE, HODNOTY
A STRATEGIE
/ OBJECTIVES
AND STRATEGY

STR. 10

03

PŘEHLED ČINNOSTÍ
SPOLEČNOSTI
/ OVERVIEW OF COMPANY
ACTIVITIES

STR. 11

04

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

STR. 13

05

VÝVOJ VÝKONNOSTI
SPOLEČNOSTI
/ GROWTH IN COMPANY
PRODUCTIVITY

STR. 17

06

HOSPODÁŘSKÉ
POSTAVENÍ SPOLEČNOSTI
/ ECONOMIC STATUS
OF COMPANY

STR. 18

07

KONSOLIDOVANÁ
EBITDA
/ CONSOLIDATED
EBITDA

STR. 19

08

DLUHOPISY
/ BONDS

STR. 25

09

TRIGEMA
DEVELOPMENT

STR. 29

10

REALIZOVANÉ PROJEKTY
/ PROJECTS REALIZED

STR. 32

11

PROJEKTY
V PRODEJI A VE VÝSTAVBĚ
/ PROJECTS ON SALE
AND CONSTRUCTION

STR. 36

OSTATNÍ OBORY OTHER FIELDS

17

SPOLEČENSKÁ
ODPOVĚDNOST
/ SOCIAL RESPONSIBILITY

STR. 71

18

ÚSPĚCHY A OCENĚNÍ
/ SUCCESSES
AND AWARDS

STR. 75

19

ROZVOJ A PODPORA
ZAMĚSTNANCŮ
/ EMPLOYEE
DEVELOPMENT
AND SUPPORT

STR. 77

20

VEDENÍ KONCERNU
/ CONCERN MANAGEMENT

STR. 82

21

STRUKTURA KONCERNU
/ CONCERN STRUCTURE

STR. 89

22

KONTAKTY
/ CONTACTS

STR. 93

23

ZPRÁVA AUDITORA
/ AUDITOR'S REPORT

STR. 97

24

VÝZNAMNÉ
NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI
/ MATERIAL
SUBSEQUENT EVENTS

STR. 100



12

STAVEBNICTVÍ / BUILDING

Stavební výroba patří k tradičním oblastem činnosti společnosti Trigema. Zabýváme se jí od samého počátku našeho fungování, tedy již čtvrtstoletí.

K zakázkám, které realizujeme, patří především novostavby. A to jak rezidenční projekty, tak i administrativní a průmyslové stavby, kde jsme generální dodavatel v rámci investorských záměrů sesterské developerské společnosti.

V rámci stavebních prací pro externí investory jsou to pak především rekonstrukce, zateplování a revitalizace bytových domů i komerčních prostor. Bohaté zkušenosti máme rovněž s rekonstrukcemi za plného provozu. Vedle toho se věnujeme opláštění průmyslových hal.

Kvalita naší práce se odráží i v řadě certifikátů a odborných ocenění. Patří k nim například ceny ze soutěží Stavba roku, Fasáda roku a další.

Construction production has been one of Trigema's traditional areas of activity. We have been dealing with it from the very beginning of our operation, for a quarter of a century.

Contracts we realize include mainly new buildings. Both residential projects and administrative and industrial buildings, where we have been the general contractor within the investment plans of our sister development company.

Within the construction works for external investors, these are mainly reconstructions, thermal insulation and revitalization of residential buildings and commercial premises. We also have extensive experience with renovations under full operation. In addition, we have been dealing with the cladding of industrial halls.

The quality of our work has been reflected in a number of certificates and awards. These include, for example, the awards of the Construction of the Year competition, Facade of the year etc.

12

NEJDŮLEŽITĚJŠÍ STAVEBNÍ PROJEKTY / THE MOST IMPORTANT CONSTRUCTION PROJECTS

ZATEPLENÍ BYTOVÉHO DOMU V JEZÍRKÁCH
/ INSULATION OF THE APARTMENT
BUILDING AT V JEZÍRKÁCH STREET

Od podzimu předchozího roku až do září 2018 Trigema Building zajišťovala kompletní zateplení domu, ale i práce na střešní hydroizolaci, vnitřních elektrorozvodech (stoupačky, rozvaděče, přívody) či na výměně stoupaček a rozvodů. Součástí toho byly i nové vstupy (schodiště, dlažby, stříšky, zábradlí). Celková cena díla dosáhla téměř 50 milionů korun.

/ From the autumn of the previous year to September 2018, the Trigema Building provided complete insulation of the house, as well as work on roof waterproofing, internal electrical wiring (risers, switchboards, inlets) or on the replacement of risers and wiring. There were also new entrances (staircases, paving, canopies, railings) included. The total price of the work reached almost CZK 50 million.

Realizace/Realization:
08/2017 – 08/2018



12

NEJDŮLEŽITĚJŠÍ STAVEBNÍ PROJEKTY / THE MOST IMPORTANT CONSTRUCTION PROJECTS

ZATEPLENÍ BYTOVÉHO DOMU SEZEMÍNSKÁ / INSULATION OF THE APARTMENT BUILDING AT SEZEMÍNSKÁ

Ve druhém pololetí probíhaly práce na bytovém dome Sezemínská, které zahrnovaly zateplení fasády, výměnu oken, dlažby, zábradlí, zasklení, výtahů a realizaci nové střechy a obkladu stěn. Projekt skončil v listopadu 2018. Náklady dosáhly zhruba 22 milionů korun.

/ In the second half of the year, works were carried out in the Sezemínská residential house, which included facade insulation, replacement of windows, paving, railings, glazing, elevators and the implementation of a new roof and wall cladding. The project was completed in November 2018. The costs amounted to approximately CZK 22 million.

Realizace/Realization:
06/2018 – 11/2018



12

NEJDŮLEŽITĚJŠÍ STAVEBNÍ PROJEKTY / THE MOST IMPORTANT CONSTRUCTION PROJECTS

ZATEPLENÍ A REKONSTRUKCE
STUDENTSKÝCH KOLEJÍ STRAHOV
/ INSULATION AND MODERNISATION
AT STRAHOV DORMITORIES

Zateplení fasád, výměna oken, částečné rekonstrukce vstupů a nové VZT v sociálním zázemí realizovala Trigema Building na kolejích Strahov. Desítky let neudržované budovy dostaly nový kabát a vylepšily kvalitu studentského bydlení. Práce trvaly půl roku a celkové investiční náklady dosáhly výše 18 milionů korun.

/ Thermal insulation of facades, replacement of windows, partial reconstruction of entrances and new air-conditioning in social facilities was implemented by Trigema Building at Strahov dormitories. Buildings, which were neglected for decades, have been provided with a new cladding and the quality of student housing has improved. The work lasted half a year and the total investment costs amounted to CZK 18 million.

Realizace/Realization:
05/2018 – 10/2018



12

NEJDŮLEŽITĚJŠÍ STAVEBNÍ PROJEKTY / THE MOST IMPORTANT CONSTRUCTION PROJECTS

PŘÍSTAVBA ZÁKLADNÍ ŠKOLY
TUPOLEVOVA V PRAŽSKÝCH LETŇANECH
/ EXTENSION OF ELEMENTARY SCHOOLS
TUPOLEV IN LETŇANY, PRAGUE

Práce v Letňanech zahrnovaly přístavbu nového pavilonu E, vnitřního dvora, spojovací chodby a úpravy jídelny ve stávajícím pavilonu D. Výsledkem je především 11 zcela nových a další dvě zrekonstruované třídy. Vnitřní dvůr, který vznikl mezi stávajícími objekty A, D a E, pak slouží k posezení žáků během přestávky. Jednotlivé nově postavené třídy jsou vybaveny systémem klimatizace VRV (Variable Refrigerant Volume), který umožňuje plynulou regulaci chladicího a topného výkonu. Investiční náklady činily zhruba 100 milionů korun.

/ Works in Letňany included the extension of the new E pavilion E, the inner courtyard, the connecting corridors and adjusting the dining room in the existing D pavilion. The main outcomes were 11 completely new and another two renovated classrooms. The inner courtyard, which was built between the existing buildings A, D and E, serves as a place where students can sit during the break. The individual newly built classrooms are equipped with the VRV (Variable Refrigerant Volume) air conditioning system, which allows for the continuous control of cooling and heating performance. Investment costs amounted to approximately CZK 100 million.

Realizace/Realization:
12/2017 – 12/2018



12

NEJDŮLEŽITĚJŠÍ STAVEBNÍ PROJEKTY / THE MOST IMPORTANT CONSTRUCTION PROJECTS

KANCELÁŘE / OFFICES BLACK N' ARCH

Pro novou společnost Trigemy, kterou je projekční a architektonická kancelář Black n' Arch, připravila Trigema Building kanceláře s užitelnou plochou okolo 200 m². Provedení interiéru, kam se vejde zhruba 15 osob, vychází ze scénografického přístupu k interiérovému designu. Základním prvkem je černá barva, která evokuje pocit působení celého týmu studia v divadelním prostoru. Bodové nasvětlení dílčího vybavení zvyšuje pocit vnímání nábytku jako divadelních kulís. Roxorové konstrukce odkazuje na zaměření Trigemy, kterým je především development a stavebnictví.

/ For the new Trigema company, which is the design and architectural office of Black n' Arch, Trigema Building has prepared offices with a usable area of about 200 m². The interior design, which can hold about 15 people, is based on a scenography approach to interior design. The basic element is the black colour, which evokes the feeling of the whole team of the studio working in the theatre area. Spotlighting of sub-equipment increases the sense of furniture perception as theatrical scenery. The Roxor's design refers to the focus of Trigema, which is primarily the development and construction.

Realizace/Realization:
10/2018 – 12/2018



12

NEJDŮLEŽITĚJŠÍ STAVEBNÍ PROJEKTY / THE MOST IMPORTANT CONSTRUCTION PROJECTS

REKONSTRUKCE NA MONÍNCI / MODERNISATION OF MONÍNEC

Tato investice ve výši 40 milionů korun byla součástí plánovaných vylepšení areálu, které dále zahrnovaly například i přístavbu budovy Restaurace M2 u dolní stanice lanové dráhy či nová lyžařská škola. Součástí je navíc nová přízemní budova, sloužící jako záze-
mí lyžařské školy a další půjčovna lyžařského vybavení.

/ This investment of CZK 40 million was a part of the planned re-
furbishment of the area, which included, for example, the addi-
tion of the M2 Restaurant building at the lower cableway station
or a new ski school. There is also a new ground floor building
serving as the ski school facilities and another rental shop.

Realizace/Realization:
04/2018 – 12/2018







V oblasti kongresové turistiky a cestovního ruchu je Trigema aktivní od roku 2007, kdy dostavěla hotel a kongresové centrum Academic v Roztokách a souběžně s tím navíc zrekonstruovala a zmodernizovala středočeský areál na Monínci, který se postupně vyprofiloval v místo, kde lze celoročně spojit zábavu a sport s ubytováním, oddychem a dobrou kuchyní.

Kromě investic v řádu desítek milionů korun, která v Areálu Monínec proběhly za uplynulých deset let, doznalo celé místo proměn i v roce 2018. U dolní stanice lanovky se zrekonstruovala budova, kde je nová půjčovna lyžařského vybavení společnosti Intersport. V prostoru je i menší prodejna Intersportu. Součástí rozšířené budovy M2 je navíc vylepšená dětská herna.

Školní skipark se v dolní části areálu přesunul oproti předchozím sezónám na druhou stranu lanovky a byl nově vybavený jezdícím pásem a navazujícím vlekem poma. Zároveň zde vyrostla budova, která slouží jako půjčovna a zároveň i zázemí pro lyžařskou školu.

V horní části areálu se vedle Hotelu Monínec otevřela dependance Nová Javorka, jež poskytuje kvalitní ubytování až pro 54 osob, včetně hendikepovaných. V Javorce je také konferenční místnost a zázemí pro horní lyžařskou půjčovnu a lyžařskou školu.

Během celého roku se na Monínci opět konala řada akcí, určených jak rodinám s dětmi, tak všem ostatním. Jednalo se například o tradiční Dark Snow, Predator Race, Monínec patří psům, Chainless Race, pokračování fotbalové akademie Jakuba Dovalila nebo pořádání letních dětských táborů.

In the field of congress tourism, Trigema has been active since 2007, when it completed the hotel and congress centre Academic in Roztoky and, at the same time it reconstructed and modernized the Central Bohemian area in Monínec, which gradually became a place where the entertainment and sport can be combined year round with accommodation, rest and good cuisine.

In addition to investing tens of millions of CZK, which took place in the Monínec area in the past ten years, the whole place also changed in 2018. The building at the lower cable car station, where there is the new Intersport ski equipment rental company, was reconstructed. There is also a small Intersport store in the area. In addition, the enhanced M2 building features an upgraded children's playroom.

The school ski park in the lower part of the area moved to the other side of the cable car compared to previous seasons and has been newly equipped with a running belt and a follow-up ski lift. At the same time a building was built here, which serves as a rental and also a ski school.

In the upper part of the area, next to the Monínec Hotel, the Nová Javorka dependence has been opened, providing the high-quality accommodation for up to 54 people, including disabled. There is also a conference room and facilities for the upper ski rental facility and ski school in Javorka.

Throughout the year, a number of events were held again at Monínec, intended for families with children and anyone else such as the traditional Dark Snow, Predator Race, Monínec belong to dogs, Chainless Race, the continuation of Jakub Dovalil's football academy and the organization of summer children's camps.



Na jihovýchodě šumavské Železné Rudy, kde je v současnosti provozován malý areál, navíc Trigema připravuje rozvoj rodinného skiareálu, kde se oproti stávajícímu stavu nově počítá i s využitím levé části svahu a vybudováním plnohodnotného zázemí s využitím po celý rok.

Také v roce 2018 pokračovaly přípravy jak tohoto projektu, tak středně velkého vinařství, které se připravuje ve Veselí nad Moravou. Bude v těsné blízkosti Baťova kanálu, a to včetně ubytovacích kapacit, restaurace a kongresového centra. Přípravy a realizaci projektu má na starost společnost Vinařství Veselí nad Moravou, které ale již nyní nabízí vína pod značkou Dog in Dock.

Právě tato vína jsou nedílnou součástí sortimentu vinárny vědeckotechnologického vzdělávacího robotického centra Cyberdog, jež vyrostlo na novém bulváru v Praze 13. Jedná se o první konkrétní výsledek spolupráce Trigemy s Davidem Černým a architektem Tomášem Císařem. Již od svého prvního otevření se stalo centrum místem zájmu jak samotných Pražanů, tak návštěvníků metropole. Důvodem je mimo jiné i fakt, že je Cyberdog umístěn na novém pěším korzu, které směřuje od stanice pražského metra trasy B Nové Butovice. Hned vedle nového objektu je navíc plastika Davida Černého Trifot. Součástí celého prostoru je také Czech Photo Centre – multižánrový umělecký prostor, který je jednou z nejvýznamnějších galerií zaměřených na současnou fotografii v hlavním městě.

Od prosince 2018 přestal být Academic Hotel & Congress Centre součástí portfolia koncernu Trigema. Zařízení, které bylo po dlouhou dobu v majetku koncernu, našlo nového vlastníka a je nadále v plném provozu. Nachází se zde mimo jiné kongresové centrum s celkovou kapacitou až 300 míst, restaurace a široké možnosti ubytování. Academic Hotel & Congress Centre leží v samém centru Roztok, jen několik kilometrů od hranic hlavního města.

In addition, in the south-east of Železná Ruda in Šumava, where a small area is currently operated, Trigema has been preparing the development of a family ski resort, where – unlike the current situation – also the utilization of the left part of the slope and the building of a full-fledged facilities to be used throughout the year are envisaged.

Also in 2018, preparations for this project and medium-sized winery, which is being prepared in Veselí nad Moravou, continued. It will be in close proximity to the Baťa Canal, including accommodation facilities, a restaurant and a congress centre. The preparation and implementation of the project is the responsibility of the Veselí nad Moravou Winery, which already now offers wines under the Dog in Dock brand.

It is these wines that are an integral part of the wine bar of the scientific and technological education centre Cyberdog, which was built on a new boulevard in Prague 13. It is the first concrete result of Trigema's cooperation with David Černý and architect Tomáš Císař. Since its first opening, the centre has become a place of interest both for Prague citizens and visitors to Prague. The reason is, among other things, the fact that Cyberdog is located on the new pedestrian corridor, which goes from the Nové Butovice Prague metro B line station. Next to the new building there is a sculpture by David Černý called Trifot. There is also the Czech Photo Centre, which forms a part of the whole area – a multi-genre art space, which is one of the most important galleries focused on contemporary photography in the capital city.

From December 2018 the Academic Hotel & Congress Centre ceased to be part of Trigema's portfolio. The facility, which has long been owned by the Group, has found a new owner and is still in full operation. There is also a congress centre with a total capacity of 300 seats, a restaurant and a wide range of accommodation facilities. The Academic Hotel & Congress Centre is located in the very centre of Roztoky, just a few kilometres from the capital's border.

14

AKTIVITY V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE / RESEARCH AND DEVELOPMENT ACTIVITIES

V roce 2018 úspěšně pokračovala spolupráce se stávajícími nájemci dvou našich vědeckotechnických areálů – Vědeckotechnického parku a Parku vědy Rostoky. K subjektům, s nimiž Trigema v této oblasti navázala dlouhodobé partnerství, patří například České vysoké učení technické, TÜV SÜD Czech, Eaton Elektrotechnika, Struers a další.

Svým nájemcům Trigema aktuálně poskytuje okolo 32 000 m² ploch. Ti se zde zaměřují zejména na výzkum a vývoj spalovacích motorů, vývoj elektromotorů pro automobily a motorů s alternativními pohony.

Moderní zázemí našich kanceláří a technických prostor je doplněno samozřejmě i službami, které jsou zajištěny ve vysoké kvalitě. To mimo jiné dokládá fakt, že s výše uvedenými subjekty Trigema spolupracuje dlouhodobě.

Další informace o činnosti a zaměření těchto aktivit získáte na adrese www.vedecke-parky.cz.

In 2018, the cooperation with existing tenants of our two science and technology parks – Science and Technology Park and Rostoky Science Park – continued successfully. The entities with which Trigema has established a long-term partnership in this area include the Czech Technical University, TÜV SÜD Czech, Eaton Elektrotechnika, Struers and others.

Currently, Trigema provides its tenants with around 32,000 square meters of space. They are mainly focused on research and development of internal combustion engines, development of electric motors for cars and engines with alternative drives.

Of course, the modern facilities of our offices and technical premises are also complemented with services that are provided in high quality. This is evidenced, among other things, by the fact that Trigema has cooperated with the above-mentioned entities for a long time.

For more information on the activities and focus of these activities, please visit www.vedecke-parky.cz.

Ekologie a úspora energie nejsou pro Chytré bydlení jen módními trendy. Naopak jsou pevně ukotvené ve filozofii společnosti Trigema. Na každém novém projektu se snažíme dosáhnout ještě lepšího stupně zateplení a energetické náročnosti budovy, díky čemuž dochází k několikanásobnému snížení nákladů za spotřebu energií.

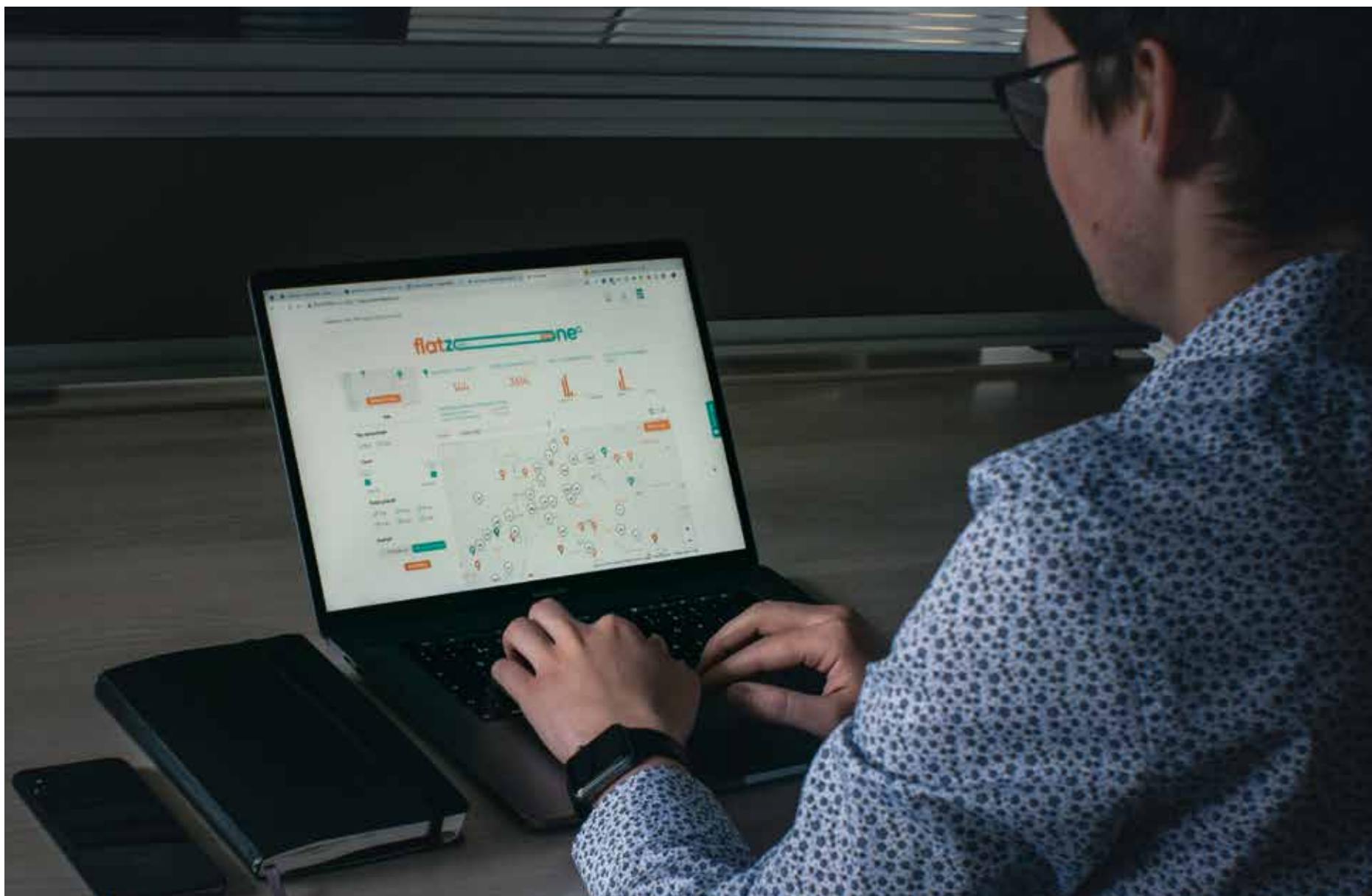
Konstrukce jednotlivých bytů Chytrého bydlení dobře „dýchají“ díky použitým přírodním materiálům, které omezují pravděpodobnost vzniku plísní a jiných zdraví závadných mikroorganismů. Předchází se tak například nepříjemným zánětům dýchacích cest a rakovině plic. Bytové projekty Chytrého bydlení jsou ve standardech energetické třídy B, jsou tedy velmi úsporné.

Součástí bytových projektů Trigemy se čím dál více stávají zelené střechy. Proto se také třeba veškerá dešťová voda drží v retenčních nádržích a poté používá na zalévání zelených ploch. Snažíme se, aby byl dopad na okolí stavby a samotné životní prostředí co nejmenší.

Ecology and energy saving are not just trendy issues for Smart Living. On the contrary, they are firmly anchored in Trigema's philosophy. On every new project, we strive to achieve even better insulation and energy performance of the building, resulting in multiple reductions in energy consumption.

Structures of individual Smart Living concept flats “breathe” thanks to the used natural materials, which limit the likelihood of mould and other harmful microorganisms. This prevents, for example, unpleasant airway inflammation and lung cancer. Smart Living concept projects are in the B energy class standards very economic.

Trigema's housing projects have been increasingly using green roofs. Therefore, all the rainwater is also kept in the retention tanks and then used to water the green areas. We strive to minimize the impact on the surrounding area and the environment itself.





Jedním z nejnovějších projektů je startupový Flat Zone, který zprostředkovává nejvíce nových rezidenčních nemovitostí v Praze a regionech ČR. Ke konci roku 2018 jich pokrýval okolo 90 procent. Ambicí projektu je navíc pokrývat přes 95 % nových bytů v celé ČR.

Realitní agregátor vychází z pravidelného sledování a aktualizace nabídek nových bytů a domů, které jednotliví developéři nabízí. Každou z těchto nemovitostí lze na serveru dále seřadit podle kritérií, které si uživatel dopředu zadá. Tedy zda se jedná o byt či dům, kde by se měla nemovitost nacházet, v jakých cenových relacích by měla být a jak má být veliká. Vyhledané nemovitosti se pak navíc na portálu zobrazují také v on-line mapě.

Flat Zone kromě toho ale zároveň pomáhá lépe se zorientovat ve světě nemovitostí tak, že pravidelně přináší další data a informace z trhu. Aplikace Realitní fakta pravidelně stručně informuje například o tom, jakým způsobem se v posledním období ceny nového, staršího i nájemního bydlení. Dále přináší přehledy vývoje úrokových sazeb z hypoték, počtů nabízených i prodaných bytových jednotek a jiné důležité zprávy.

Aplikace Analýzy trhu navazuje na Realitní fakta, která detailně rozpracovává. Je užitečná zejména pro všechny, kteří chtějí mít k dispozici pokročilé představení bytového trhu v jednotlivých pražských městských částech analyzovaných v komplexních ukazatelích a zpracovaných do tabulek a grafů. Dokument rovněž ukazuje, jak je daná lokalita vybavena a jaká je skladba místních obyvatel. Oproti ostatnímu obsahu portálu Flat Zone však již není tento materiál volně k dispozici, ale je zpoplatněn.

The start-up Flat Zone One has been one of the latest projects is the, which intermediates the most new residential properties in Prague even all over regions of Czech Republic. At the end of 2018, it covered about 90 percent. Moreover, the ambition of the project is to cover over 95 % of new flats in the Czech Republic.

The real estate aggregator is based on regular monitoring and updating of offers of new apartments and houses offered by individual developers. Each of these properties can be further sorted on the server according to criteria that the user enters in advance. Thus, whether it is an apartment or a house where the property should be located, in what price ranges it should be and what size it should have. Moreover, the searched properties are also displayed on the on-line map.

At the same time, Flat Zone helps to better orientate in the real estate world by regularly bringing more data and information from the market. The Real Estate Facts application briefly provides information on, for example, how the prices of new, older and rental housing have been recently developing. It also provides an overview of the development of interest rates on mortgages, the number of offered and sold housing units and other important news.

The Market Analysis application builds on Real Estate Facts, which it elaborates in detail. It is especially useful for those, who want to have an advanced presentation of the housing market in individual Prague districts analysed in complex indicators and processed into tables and graphs. The document also shows how a location is equipped and what the local population is. However, unlike the other contents of the Flat Zone portal, this material is no longer available for free but is subject to a fee.



28. 1. / Slalom na lyžích i snowboardu na čas, závody na Funline trati, ale i třeba bezplatná výuka lyžování, freestyle a základů snowboardingu čekaly na všechny, kteří zavítali do Areálu Monínece. Právě zde proběhla další zastávka letošní Funline Tour. Jezdilo se na Hotelové sjezdovce, a pak také na Funline trati, která je v dolní části Hlavní sjezdovky. / Skiing and snowboarding Slalom on time, races on the Funline track, but also free of charge skiing, freestyle and snowboarding lessons are waiting for all visitors to the Monínece area. It is here, where the next stop for this year's Funline Tour took place. Skiing took place on the hotel slope, and then on the Funline track, which is at the bottom of the Main Slope.



2. 2. / Školáci, kteří v pátek 2. února navštívili Areál Monínece, si mohli zalyžovat zadarmo. Podmínkou bylo pouze to, aby měli na vysvědčení samé jedničky. Součástí dne byl navíc doprovodný zábavní program, jako byla jízda zručnosti, hod na cíl, slalom na lyžích a běh na sněžnicích. / Pupils, who visited the Monínece Campus on Friday, February 2, could go skiing for free. The only precondition was the all A grade final school report. In addition, the day program was accompanied by an entertainment program such as Skill Ride, Goal Ride, Ski Slalom and Snowshoeing.

5. 2. / V provozu je opět restaurace Trifot. O chod se nově stará tým Gemarest, pod jehož taktovkou doznala restaurace kvalitativních zlepšení. Díky tomu má také Trigema lepší kontrolu nad vším, co s jejím provozem souvisí. / The Trifot restaurant is in operation again. The new team of Gemarest, under the management of which the restaurant has undergone qualitative improvements, has taken care of its operation. In addition, Trigema has better control over everything related to its operation.



11. 2. / Šestý ročník akce Bezpečně na Moninci doprovodila praktickými ukázkami Policie ČR, tým záchranářů a Hasičského záchranného sboru. Bezpečně na Moninci se zaměřuje na osvětu a dodržování Desatera FIS, tedy například na to, jak zvládnout rychlost a způsob vlastní jízdy, jak brát ohled na ostatní lyžaře a snowboardisty či jak se zachovat v případě, když se na sjezdovce stane úraz. / The sixth year of the Safe on Monínece event was accompanied by practical demonstrations of the Czech Police, a team of rescuers and the Fire Rescue Service. Focusing safely on Monínece focuses on the education and adherence to the Ten Commandments of FIS, for example how to control speed and way of your own skiing, having regards for other skiers and snowboarders or how to behave when an accident occurs on a ski slope.



23. 2. / Večerní závod Dark SNOW Monínece je jediný takový sjezd pro veřejnost, kdy se jede za umělého osvětlení. Závodit mohli jak jednotlivci, tak tříčlenné týmy. Podmínkou bylo pouze to, aby byla v každém týmu aspoň jedna žena. Soutěžilo se dvoukolově. Nejrychlejší lyžaři přitom dosahovali průměrnou rychlost až okolo 80 kilometrů za hodinu. / The evening Dark SNOW Monínece race is the only such a downhill race for the public, taking place under artificial lighting. Both individual and three-member teams could compete. The only condition was that there was at least one woman in each team. The competition was a two-round. The fastest skiers achieved an average speed of around 80 kilometres per hour.



28.–29. 3. / Už počtvrté na Monínece zavítala akce Burton Chill, jejímž cílem je naučit děti z dětských domovů první krůčky v ježdění na snowboardu. Každý navíc dostane snowboardové oblečení od Burton snowboards zdarma. Tentokrát se prvního dne zúčastnila i olympijská jezdyně v Big Airu Katka Vojáčková a s výukou pomáhali například i Roman Dlouhý, Miki Pajer nebo Klára Janíková. / The Burton Chill event, which aims to teach children from children's homes the first steps in snowboarding, took place in the Monínece area for the fourth time. In addition, everyone gets snowboard clothing from Burton snowboards for free. This time, the first day was also attended by Big Air Olympic skier Katka Vojáčková; Roman Dlouhý, Miki Pajer and Klára Janíková helped with teaching.

1. 5. / Odemykání plavební sezóny na Baťově kanálu přineslo nejen možnost plavby lodí a představení křestu knihy Baťův kanál či unikátní lodní pošty, ale také prezentaci a ochutnávku vín Vinařství Veselí nad Moravou (Dog in Dock). Nechyběla ani doprovodná hudba a prohlídka hvězdárny a zámeckého zahradnictví. / Unlocking the sailing season on the Baťa Canal brought about not only the possibility of boating and introducing the launch of the Baťa Canal book or a unique shipping post, but also the presentation and tasting the Veselí nad Moravou (Dog in Dock) Winery wines. There was also accompanying music and a tour of the planetarium/observatory and castle gardening.



26.–27. 5. / Květnový víkend patřil na Moninci opět závodům Predator Drill, Predator Brutal a Predator Masakr. Závody Predator Race Brutal a Predator Race Masakr tvořily zároveň kvalifikačními klání pro mistrovství Evropy v překážkových závodech. Stejně jako v minulých letech se do areálu sjely tisíce aktivních účastníků a další stovky těch, kteří přijely fandit. / The Predator Drill, Predator Brutal and Predator Massacre races took place in Monínece on this May weekend once again. Predator Race Brutal and Predator Race Massacre races were also qualifying matches for the European Obstacle Races Championship. As in previous years, thousands of active participants and hundreds of those who came to cheer came to the area.





10. 6. / Neděle 10. června byla ve středočeském Monínci ve znamení našich čtyřnohých miláčků. Uskutečnil se tu již 6. ročník akce Moníneck patří psům. Součástí programu byly například soutěžní disciplíny psa Ruperta, ukázky práce kynologů a pokus o další psí record, tentokrát v podobě soutěže o to, kolik psů bude mít na sobě bezpečnostní reflexní šátek, speciálně připravený pro tuto akci. Nechyběla ani výstava psů všech plemen. / On Sunday 10th June, the Central Bohemian Monín was full of dogs. The 6th year of Moníneck belongs to dogs event took place here. The program included, for example, the Rupert dog competition disciplines, demonstrations of cynologists' work and an attempt at another dog record, this time in the form of a competition for how many dogs will wear a reflective safety scarf, specially prepared for this event. There was also an exhibition of dogs of all breeds.



16. 6. / V sobotu 16. června se konal už 8. kulinární trh a gastronomický festival v jednom, pořádaný časopisem Apetit. Akce proběhla ve vinohradském parku Grébavka a jeden ze stánků patřil rovněž Vinařství Veselí nad Moravou (Dog in Dock). / The 8th culinary market and gastronomic festival in one, organized by the Apetit magazine, was held on Saturday 16th June. The event took place in the Grébavka park in Vinohrady and one of the booths was also operated by the Vinařství Veselí nad Moravou (Dog in Dock).

22. 6. / Na Mezinárodním folklórním festivalu Strážnice nechyběla lidová muzika a tance, ale také preznetace a možnost ochutnávek vín z produkce Vinařství Veselí nad Moravou (Dog in Dock). / Folk music and dances, as well as the presentation and tasting wine from the production of Vinařství Veselí nad Moravou (Dog in Dock) were not missing at the International Folklore Festival Strážnice.



24. 8. / Pardubický festival vína je největším svátkem vína v Pardubickém kraji. Propojení Zámku Pardubice s ochutnávkou kvalitních vín a bohatým doprovodným programem byl nezapomenutelným kulturním zážitkem, k čemuž napomohla rovněž prezentace vín Vinařství Veselí nad Moravou (Dog in Dock). / The Pardubice Wine Festival is the biggest wine festival in the Pardubice Region. The connection of the Chateau Pardubice with the tasting of high-quality wines and a rich accompanying program was an unforgettable cultural experience, which was also supported by the presentation of wines from the Vinařství Veselí nad Moravou (Dog in Dock) Winery.



17. 11. / Od soboty 17. listopadu byl zahájen provoz horní části Hlavní sjezdovky Areálu Moníneck. Lyžovat se zatím mohlo na 600 metrů horní částí Hlavní sjezdovky a v dětském skiparku, který je umístěn pod Hotelem Moníneck a dependance Nová Javorka. / From Saturday, November 17th the operation of the upper part of the main ski slope of the Moníneck Ski Resort started. For the time being, it was possible to ski at 600 meters of the upper part of the Main Ski Slope and in the children's ski park, which is located under the Moníneck Hotel and the Nová Javorka dependence.



1. 12. / Areál Moníneck přivítal nejlepší světové snowboardisty na akci Horsefeathers Sneak The Tweak 2018. Na monínecké trati se představil například švédský účastník letošních olympijských závodů Mans Hedberg a držitelé řady medailí ze snowboardových soutěží Islandan Halldór Helgason a Čech Dušan Kříž. Akce byla určena i pro všechny ostatní, kteří jezdí na snowboardu a troufli si na svah plný překážek. / The Moníneck area welcomed the world's best snowboarders at the Horsefeathers Sneak The Tweak 2018. For example, the Swedish participant of this year's Olympic races Mans Hedberg and holders of a number of medals from snowboard competitions the Icelander Halldór Helgason and the Czech Dušan Kříž presented themselves on the Moníneck track. The event was also intended for all others, who snowboard and dared to enter a slope full of obstacles.

5. 12. / Trigema vydala první číslo Monovin. Periodického magazínu, jehož smyslem je upozornit návštěvníky areálu na nabídku a novinky, které jsou s jeho provozem spojeny. Nechyběly ani rozhovory s těmi, kteří tvoří neodmyslitelnou součást historie i současnosti celého místa. Také proto se začala připravovat další vydání, plánovaná již pro rok 2019. / Trigema released the first issue of Monovin (Monews). Periodic magazine, the purpose of which is to alert visitors to the offer and news that are associated with its operation. There were also interviews with those, who form an integral part of the history and present of the place. That is why the next editions, already planned for 2019, have been prepared.



8., 15., 29. 11. a 11., 19. 12. / Ochutnávky vín Dog in Dock probíhaly hned v pěti různých termínech v Restauraci Trifot na Nových Butovicích. Zájem o ochutnávky byl velký. / Dog in Dock wine tasting took place on five different dates in the Trifot Restaurant in Nové Butovice. There were lots of people interested in tasting.





01

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

STR. 7

02

VIZE, HODNOTY
A STRATEGIE
/ OBJECTIVES
AND STRATEGY

STR. 10

03

PŘEHLED ČINNOSTÍ
SPOLEČNOSTI
/ OVERVIEW OF COMPANY
ACTIVITIES

STR. 11

04

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

STR. 13

05

VÝVOJ VÝKONNOSTI
SPOLEČNOSTI
/ GROWTH IN COMPANY
PRODUCTIVITY

STR. 17

06

HOSPODÁŘSKÉ
POSTAVENÍ SPOLEČNOSTI
/ ECONOMIC STATUS
OF COMPANY

STR. 18

07

KONSOLIDOVANÁ
EBITDA
/ CONSOLIDATED
EBITDA

STR. 19

08

DLUHOPISY
/ BONDS

STR. 25

09

TRIGEMA
DEVELOPMENT

STR. 29

10

REALIZOVANÉ PROJEKTY
/ PROJECTS REALIZED

STR. 32

11

PROJEKTY
V PRODEJI A VE VÝSTAVBĚ
/ PROJECTS ON SALE
AND CONSTRUCTION

STR. 36

12

STAVEBNICTVÍ
/ BUILDING

STR. 51

13

CESTOVNÍ RUCH
/ TOURISM

STR. 59

14

AKTIVITY V OBLASTI
VÝZKUMU A VÝVOJE
/ RESEARCH AND
DEVELOPMENT ACTIVITIES

STR. 62

15

AKTIVITY V OBLASTI
ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ
/ ENVIRONMENTAL
ACTIVITIES

STR. 63

16

TRIGEMA STARTUP

STR. 65

LIDÉ A ODPOVĚDNOST
PEOPLE AND RESPONSIBILITY

20

VEDENÍ KONCERNU
/ CONCERN MANAGEMENT

STR. 82

21

STRUKTURA KONCERNU
/ CONCERN STRUCTURE

STR. 89

22

KONTAKTY
/ CONTACTS

STR. 93

23

ZPRÁVA AUDITORA
/ AUDITOR'S REPORT

STR. 97

24

VÝZNAMNÉ
NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI
/ MATERIAL
SUBSEQUENT EVENTS

STR. 100



SPOLEČENSKÁ ODPOVĚDNOST / SOCIAL RESPONSIBILITY

Trigema dlouhodobě podporuje řadu neziskových aktivit. Jak z oblasti kultury, sportu a rozvoje vybraných oblastí Česka, tak třeba i pomoci postiženým. Každoročně tak věnujeme na tyto aktivity miliony korun. Ani rok 2018 nebyl výjimkou.

V oblasti kultury je to především spolupráce s obecně prospěšnou společností Czech Photo. Ta každoročně pořádá prestižní fotografickou soutěž Czech Press Photo a Czech Nature Photo. Od října roku 2016 spoluprodukuje moderní multifunkční výstavní prostor Czech Photo Centre.

Zatím nejvíce v povědomí odborné i široké veřejnosti je tradiční fotografická soutěž Czech Press Photo. Relativně nová je soutěž Czech Nature Photo, která představuje a hodnotí nejlepší snímky živé přírody domácích autorů. Czech Photo Centre je multižánrový umělecký prostor, situovaný u stanice metra Nové Butovice, kde vytváří uměleckou zónu mimo městské centrum. Na tento výstavní prostor plynule navazuje restaurace, ateliér, učebna, fotografický archiv, kancelářské zázemí pro Czech Photo a venkovní galerie.

K dalším projektům z oblasti kultury, jež Trigema v roce 2018 podpořila, patřilo Dejvické divadlo a scéna Jatka78. Dejvické divadlo je jednou z nevyhledávanějších a nejnavštěvovanějších českých scén. Divadlo získalo několik prestižních ocenění, především pak bylo několikrát již zvoleno divadlem roku. Od samého počátku fungování se Jatka78 stala místem pro nové umění, které je zaměřeno na tvorbu a představení divadelních projektů s důrazem na oblast nového cirkusu a pohybového divadla. V současnosti se již jedná o scénu, která si získala respekt umělecké a širší veřejnosti nejen u nás, ale také v zahraničí.

Trigema has long supported a number of non-profit activities. Both in the field of culture, sport and the development of selected areas of the Czech Republic, as well as helping the disabled. Every year we donate millions of CZK to these activities. 2018 was no exception.

In the field of culture, it is primarily the case of the cooperation with the public benefit company Czech Photo. Every year, it organizes the prestigious Czech Press Photo and Czech Nature Photo competition. Since October 2016, it has been operating a modern multifunctional exhibition gallery called Czech Photo Centre.

The traditional Czech Press Photo competition is the most popular among the professional and general public. On the other hand, the Czech Nature Photo competition, which presents and evaluates the best photos of the living nature by Czech authors, has been relatively new. The Czech Photo Centre is a multi-genre art space located at the Nové Butovice metro station, where it creates an artistic zone outside the city centre. This exhibition space is a part of bigger area including a restaurant, a studio, a classroom, a photo archive, office premises for Czech Photo and an outdoor gallery.

Other cultural projects supported by Trigema in 2018 included the Dejvice Theatre and the Jatka78 scene. Dejvice Theatre is one of the most sought-after and most visited Czech scenes. The theatre has won several prestigious awards, and has been voted the Theatre of the Year several times. Since the very beginning, Jatka78 has become a place for new art that focuses on the creation and presentation of theatre projects with an emphasis on the area of new circus and movement theatre. Nowadays it is a scene that has gained respect of the artistic and wider public not only in our country but also abroad.





Foto: Irena Vanišová

Celou řadu let je Trigema navíc partnerem projekt Toulava, který zahrnuje turistickou oblast na pomezí jižních a středních Čech. Součástí této oblasti je rovněž Areál Monínec, jenž provozujeme. Rozprostírá se v širokém okolí města Tábor, které je jejím centrem, od Sedlčanska po Bechyňsko a Soběslavsko, od Milevska přes Jistebnicko po Mladovožicko.

V případě sportu jsme v roce 2018 podpořili již čtvrtý ročník benefiční sportovní akce Halda, který zahrnoval především dětské závody kol, běžecké závody pro děti, závody na koloběžkách a běžecké závody rodičů s dětmi. Vedle toho probíhala již tradiční spolupráce s volejbalovým týmem VolleyTeam ČZU Praha a basketbalovým týmem Stavební fakulty ČVUT Praha.

Zapomenout rozhodně nelze ani na pravidelnou podporu ze strany zaměstnanců Trigemy, kteří v uplynulém roce věnovali příspěvek v celkové výši 22 000 korun na bezbariérové zařízení poskytující sociální služby Dům u Agáty.

Stejně jako v minulých letech se Trigema podílela na podpoře Centra Paraple, které pomáhá lidem po poškození míchy zvládnout těžkou životní situaci a zlepšit jejich fyzický i psychický stav, další částkou ve výši téměř milion korun. Jednak prostřednictvím účasti zaměstnanců koncernu na tradičním Běhu pro Paraple a s tím spojené finanční podpoře ve výši 50 000 korun, ale pak zejména částkou 850 000 korun, kterou jsme centru věnovali v rámci pořadu České televize StarDance. Trigema podporuje Centrum Paraple již téměř 20 let. Poprvé Trigema centru finančně i materiálně pomohla již v roce 1999.

Moreover, Trigema has been a partner of the Toulava project for many years, which includes a tourist area at the border of South and Central Bohemia. This region also includes the Monínec area, which we operate. It is situated in the wide surroundings of Tábor, being its centre, from Sedlčany to Bechyně and Soběslav, from Milevsko to Jistebnice and Mladá Vožice micro-regions.

As for sports, in 2018 we supported the fourth annual Halda benefit sport event, which included mainly children's bike races, cross-country races for children, scooter races and cross-country races for parents and children. In addition, the traditional cooperation with the VolleyTeam volleyball team of the ČZU Prague and the basketball team of the Faculty of Civil Engineering of the Czech Technical University in Prague took place.

It is certainly not possible to forget about regular support by Trigema employees who donated a total of CZK 22,000 to a barrier-free facility providing social services, the Agata House.

As in previous years, Trigema participated in supporting the Paraple Centre, which helps people with spinal cord injury to cope with a difficult life situation and improve their physical and mental condition, with an additional amount of almost one million CZK – both by the participation of the Group's employees in the traditional Paraple Run and the related financial support in the amount of CZK 50,000 and donating the amount of CZK 850,000, which we donated to the centre within the Czech TV StarDance program. Trigema has been supporting the Paraple Centre for almost 20 years. For the first time Trigema helped the centre financially and materially in 1999.

Toulava





Naše projekty jsou pravidelně oceňovány v rámci mnoha profesních a jiných soutěží. Opakovaně se umísťujeme na předních příčkách takových soutěží, jako jsou například Best of Realty, Realitní projekt roku, Stavba roku či Fasáda roku.

V roce 2018 jsme získali uznání v soutěžích Ocenění českých lídrů a Realitní projekt roku. V soutěži Best of Realty – Nejlepší z realit jsme byli nominováni v kategorii Rezidenční projekty s bytovým domem CHYTRÉ BYDLENÍ CSV@Řepy. Marcel Soural, předseda představenstva společnosti Trigema, současně obdržel pamětní diplom a medaili za "významnou podporu Fakulty stavební ČVUT v Praze".

Vedle toho jsme aktivní v řadě profesních aktivit a organizací. Jendou z nich je Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí (ARTN), kde je Trigema prostřednictvím Marcela Sourala zastoupena rovněž ve správní radě. Díky rozmanité členské základně, která dnes zahrnuje více než 100 předních osobností působících ve všech oblastech trhu nemovitostí, představuje ARTN seskupení jedinečné svou univerzální kompetencí, které v tomto smyslu nemá v České republice obdoby. Opět jsme se proto také mimo jiné podíleli na obsahu odborné publikace přinášející podrobný přehled o českém nemovitostním trhu Trend Report.

Our projects have been regularly rewarded in many professional and other competitions. We have been repeatedly awarded in the top positions in such competitions as Best of Realty, Real Estate Project of the Year, Building of the Year or Facade of the Year.

In 2018 we were awarded in the Czech Leaders' Awards and Real Estate Project of the Year. In the Best of Realty competition we were nominated in the Residential Projects category with SMART LIVING CSV@Řepy. At the same time, Marcel Soural, Chairman of the Board of Directors of Trigema, received a commemorative diploma and medal for "significant support from the Faculty of Civil Engineering CTU in Prague".

In addition, we have been active in a number of professional activities and organizations including the Association for Real Estate Market Development (ARTN), where Trigema is also represented on the Board of Trustees by Marcel Soural. Thanks to its diverse membership base, which now includes more than 100 leading personalities in all areas of the real estate market, ARTN Group is unique in its universal competence, which is unparalleled in the Czech Republic in this regard. Again, we also contributed, among other things, to the content of a professional publication called Trend Report bringing a detailed overview of the Czech real estate market.

18

ÚSPĚCHY A OCENĚNÍ / SUCCESSES AND AWARDS





Již od samého počátku je Trigema postavena na kvalitních lidech, kteří jsou disciplinovaní, odhodlaní, metodičtí, cílevědomí a dostatečně zodpovědní. K tomu je důležité, že dodržují základní morální a etické zásady a podílí se tak na celkové kvalitě firemní kultury.

Při výběru spolupracovníků klademe důraz na kvalifikaci a odbornou způsobilost kandidátů, ale také na to, aby svým osobnostním profilem dobře zapadli do týmu skupiny. Současně se ale určité nevyhýbáme spolupráci se studenty nebo čerstvými absolventy středních a vysokých škol.

Pro zaměstnance Trigemy se v průběhu roku konají pravidelná školení a řada teambuildingových akcí, jejichž smyslem je získávat nové znalosti a zkušenosti z oboru a podílet se na dalším rozvoji vnitrofiremní komunikace.

V oblasti developmentu řídíme především přípravu a realizaci projektů Chytrého bydlení. Díky zkušenému týmu projektových manažerů a dalších zahrnuje tato činnost kompletní servis – od rozhodnutí o investici, nákupu, celkové přípravy projektu, koordinaci výstavby až po následný prodej nebo pronájem.

V oblasti stavebnictví sahá činnost členů týmu Trigema Building od těch základních až po vysoce odborné projekční a architektonické činnosti. Věnujeme se navíc automatizaci a robotizaci, která je perspektivní nejen v jiných oborech, ale právě i ve stavebnictví.

Součástí skupiny jsou ale také aktivity spojené například se správou a provozem budov, cestovním ruchem a ostatními činnostmi.

From the very beginning, Trigema's success has been based on our excellent people, who are disciplined, determined, methodical, purposeful and responsible. It is also important that they adhere to basic moral and ethical principles and thus contribute to the overall quality of corporate culture.

When choosing co-workers, we place emphasis on the skillfulness and professional qualifications of applicants, but also on the fact that they fit well into the group's team with their personality profile. At the same time, we certainly do not avoid cooperation with students or fresh graduates of secondary schools and universities.

Regular trainings and a number of teambuilding events for Trigema employees take place during the year; their purpose is to gain new knowledge and experience in the field and to participate in further development of internal communication.

In the field of development, we primarily manage the preparation and implementation of Smart Living projects. Thanks to an experienced team of project managers and others, this includes complete service – from a decision on investment, purchasing, through the general project preparation, construction co-ordination to subsequent sale or rental.

In the field of construction, the Trigema Building team's activities range from basic to highly professional design and architectural activities. In addition, we are dedicated to automation and robotics, which is promising not only in other fields, but also in the construction industry.

However, the group also participates in activities related to building management and operation, tourism and other activities.



Foto: Archiv České televize



19. 4. / V Czech Photo Centre proběhlo vyhlášení soutěže o nejlepší fotografii přírody. Stal se jí snímek „Pod ledem“ R. Štefánka, rozhodla o tom mezinárodní porota. „Porota se jednomyslně shodla, že fotografie roku „Pod ledem“ výjimečným způsobem spojuje cit pro výtvarné pojetí fotografie, kompozici s vynikající technickou kvalitou a působivostí námětu,“ popisuje M. Krause, předseda poroty Czech Nature Photo. / The competition for the best photo of nature was announced in the Czech Photo Centre. The picture "Under the Ice" by R. Štefánek was proclaimed the best as decided by an international jury. "The jury unanimously agreed that the photograph of the year" Under the Ice "unusually combines the feeling for the artistic concept of photography, the composition with excellent technical quality and the impressiveness of the theme," says M. Krause, Chairman of the Czech Nature Photo jury.



12. 5. / V Centrálním parku Prahy 13 proběhl již čtvrtý ročník benefiční sportovní akce Halda, který podpořila rovněž společnost Trigema. V rámci velkého sportovního dne se tradičně konaly dětské závody kol a běžecké závody pro děti. Do závodů se zapojilo přes 520 dětských závodníků. Odpoledne pokračoval sportovní den turnajem míčových her „Boj o Spartu“. / In the Central Park of Prague 13, already the fourth year of the benefit sporting event Halda took a place, which was also supported by Trigema. Within the big sports day, children's bike races and cross-country races for children were traditionally held. More than 520 child sportsmen joined the races. In the afternoon, the sports day continued with a ball game tournament called "Fight for Sparta".

10. 6. / Zaměstnanci Trigemy se opět aktivně zúčastnili Běhu pro Paraple. Jedná se o benefiční sportovní společenskou akci pro dospělé i děti a příležitost setkat se s přáteli a příznivci Centra Paraple. Součástí dne bylo slavnostní předání šeku na 50 000 korun, které Trigema centru věnovala. / Trigema employees again actively participated in Paraple Run. It is a benefit sporting social event for adults and children and an opportunity to meet friends and supporters of the Paraple Centre. The day included the ceremonial handover of the CZK 50,000 check, which Trigema donated to the centre.



1. 9. / Do nové divadelní sezóny vstoupil v září multifunkční prostor Jatká 78. Pro společnost Trigema byl rok 2018 prvním rokem, kdy podpořila i tuto scénu. Počátkem září navíc magistrát Prahy Jatkám 78 prodloužil původně čtyřletou výpůjčku hal 7 a 8, podle nichž se také nazývají, na dobu neurčitou. Předmětem smlouvy je nově rovněž hala A11 zvaná Skleněnka. / Jatká 78 Multifunctional Space entered the new theatre season in September 2018. For Trigema, 2018 was the first year it supported this scene. Moreover, in the beginning of September, the Prague City Hall extended for Jatkám 78 the originally four-year rental of halls 7 and 8 (according to which they are also called) for an indefinite period. The subject of the contract is newly also the hall A11 called Skleněnka.



8. 9. / Trigema finančně podpořila další ročník festivalu Braník sobě. Tento pouliční festival se konal už po šesté v Bezové ulici a v jejím nejbližším okolí. Nechyběly koncerty, divadelní představení, kreativní dílny, stánky s občerstvením a další nabídka. Festival navštívily nejen stovky obyvatel Braníka, ale i dalších čtvrtí Prahy 4. / Trigema financially supported another year of the Braník festival. This street festival has been held for the sixth time in Bezova Street and its immediate vicinity. There were concerts, theatre performances, creative workshops, food stalls and more. The festival was visited not only by hundreds of inhabitants of Braník, but also by people from other parts of Prague 4.



20. 11. / Na slavnostním ceremoniálu předání cen 24. ročníku soutěže Czech Press Photo byli v Brožíkově síni Staroměstské radnice vyhlášeni vítězové kategorií. Titul Fotografie roku získal snímek s globálním přesahem Lukáše Zemana „Orangutaní matka s umírajícím potomkem“ pořízený na Borneu. Mezinárodní porota vybrala oceněné mezi šesti tisíci přihlášenými příspěvky od více než čtyř stovek autorů. / The winners of individual categories were announced at the award ceremony of the 24th year of the Czech Press Photo competition in the Brožík Hall of the Old Town Hall. The Photo of the Year title was awarded to the photo called "Orangutan Mother with a Dying Child" from Borneo with a global overlap made by Lukáš Zeman. The international jury has selected the winner from six thousand contributions submitted by more than four hundred authors.

24. 11. / Prostřednictvím předsedy představenstva Marcela Sourala se Trigema zúčastnila živého přenosu pořadu České televize StarDance. Při této příležitosti jsme Centru Paraple věnovali na další provoz částku 850 000 korun. Sledovali nás přitom statisíce televizních diváků. / Trigema took part in the live broadcast of the Czech Television StarDance competition by the presence of its Chairman of the Board, Marcel Soural. On this occasion, we donated CZK 850,000 to Paraple Centre for further operation. We were watched by hundreds of thousands of television viewers.



5. 12. / Hned 44 zaměstnanců Trigemy se v průběhu roku vzdalo možnosti převzít od firmy narozeninový dar v hodnotě 500 korun, který každý ze zaměstnanců dostává, aby mohli tuto částku věnovat na charitu. Částka 22 000 korun putovala do Domu u Agáty, soukromého bezbariérového zařízení, poskytující registrované sociální služby. Slouží především jako domov pro seniory a domov pro osoby se zdravotním postižením a odlehčovací služby. / In 2018, 44 Trigema's employees have given up the opportunity to take over the CZK 500 birthday gift from the company, which each employee is normally given, in order to donate this amount to charity. The collected amount of CZK 22,000 was donated to the Agata House. The Agata House is a private barrier-free facility that provides registered social services. It serves primarily as a retirement home and home for the disabled and relief services.





01

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

STR. 7

02

VIZE, HODNOTY
A STRATEGIE
/ OBJECTIVES
AND STRATEGY

STR. 10

03

PŘEHLED ČINNOSTÍ
SPOLEČNOSTI
/ OVERVIEW OF COMPANY
ACTIVITIES

STR. 11

04

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

STR. 13

05

VÝVOJ VÝKONNOSTI
SPOLEČNOSTI
/ GROWTH IN COMPANY
PRODUCTIVITY

STR. 17

06

HOSPODÁŘSKÉ
POSTAVENÍ SPOLEČNOSTI
/ ECONOMIC STATUS
OF COMPANY

STR. 18

07

KONSOLIDOVANÁ
EBITDA
/ CONSOLIDATED
EBITDA

STR. 19

08

DLUHOPISY
/ BONDS

STR. 25

09

TRIGEMA
DEVELOPMENT

STR. 29

10

REALIZOVANÉ PROJEKTY
/ PROJECTS REALIZED

STR. 32

11

PROJEKTY
V PRODEJI A VE VÝSTAVBĚ
/ PROJECTS ON SALE
AND CONSTRUCTION

STR. 36

12

STAVEBNICTVÍ
/ BUILDING

STR. 51

13

CESTOVNÍ RUCH
/ TOURISM

STR. 59

14

AKTIVITY V OBLASTI
VÝZKUMU A VÝVOJE
/ RESEARCH AND
DEVELOPMENT ACTIVITIES

STR. 62

15

AKTIVITY V OBLASTI
ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ
/ ENVIRONMENTAL
ACTIVITIES

STR. 63

16

TRIGEMA STARTUP

STR. 65

17

SPOLEČENSKÁ
ODPOVĚDNOST
/ SOCIAL RESPONSIBILITY

STR. 71

18

ÚSPĚCHY A OCENĚNÍ
/ SUCCESSES
AND AWARDS

STR. 75

19

ROZVOJ A PODPORA
ZAMĚSTNANCŮ
/ EMPLOYEE
DEVELOPMENT
AND SUPPORT

STR. 77

SKUPINA
GROUP

23

ZPRÁVA AUDITORA
/ AUDITOR'S REPORT

STR. 97

24

VÝZNAMNÉ
NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI
/ MATERIAL
SUBSEQUENT EVENTS

STR. 100

20

VEDENÍ KONCERNU / CONCERN MANAGEMENT

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

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

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

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

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

Ing. Michal Tota
ředitel IT / Head of IT

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

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

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

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

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

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

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

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

Ing. Radim Šponar
obchodní ředitel Trigema Building a.s.
/ Trigema Building a.s., Head of Sales

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

Jaroslav Krejčí
jednatel MONÍNEC s.r.o. / Agent of MONÍNEC s.r.o

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

Ing. Lucie Špelinová
jednatel Trigema Facility s.r.o.
/ Agent of Trigema Facility s.r.o.

Ing. Jitka Weisssová
člen dozorčí rady Trigema a.s.
/ Trigema a.s., Member of the Supervisory of the Board

Ing. Martin Škrabal
člen představenstva Trigema Real Estate a.s., avokát
/ Trigema Real Estate a.s., Member of the Board, Associate

Ing. Matěj Čížek
vedoucí oddělení finančního kontroingu Trigema a.s.
/ Trigema a.s., Head of the Finance controlling Department



ING. MARCEL SOURAL

předseda představenstva, generální ředitel holdingu
/ Chairman of the Board Holding CEO

Marcel Soural (*1965), předseda představenstva skupiny Trigema, přední osobnost v oblasti českého 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 generálním ředitelem skupiny Trigema a také statutárním orgánem všech projektových společností. Je též členem správní rady Centra Paraple, správní rady Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí, členem ČKAIT činných ve výstavbě a člen vědecké rady Stavební fakulty ČVUT.

/ Marcel Soural (*1965), chairman of the board of the Trigema Group, a leading figure in the field of Czech development. He studied at the Faculty of Civil Engineering at the Czech Technical University in Prague and, after briefly working in construction firms in Germany and the Czech Republic, he co-founded the Trigema construction company with two partners in 1994. Over the years this company expanded into a major developer group with its own construction company and own building administration and facility management company. Marcel Soural is currently the sole shareholder and CEO of the Trigema Group and also the statutory body of all project design companies. He is also a member of the Centrum Paraple administrative board, the administrative board of the Association for Development of the Real Property Market, and a member of the Czech Chamber of Authorised Engineers, Technicians active in construction and member of scientific board of the Faculty of Civil Engineering at the Czech Technical University in Prague.

ING. KAREL BRANDA

člen představenstva Trigema a.s. / Trigema a.s., Member of the Board
statutární ředitel Trigema Building a.s. / Statutory Director of Trigema Building a.s.
jednatel Building Moravia s.r.o. / Agent of Building Moravia s.r.o.

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

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





ING. MARTIN MALÍNSKÝ

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

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

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

MGR. ING. JIŘÍ POLANSKÝ

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

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

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





ING. MICHAL NETOLICKÝ

člen představenstva Trigema a.s. / Trigema a.s., Member of the Board
marketingový ředitel Trigema a.s. / Marketing Director of Trigema a.s.

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

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





KONCERN TRIGEMA / TRIGEMA CONCERN



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



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



SPRÁVA BUDOV A FACILITY MANAGEMENT
/ FACILITY MANAGEMENT
facility management



START UP
realitní vyhledávač / Real property search engine



Black'n'Arch

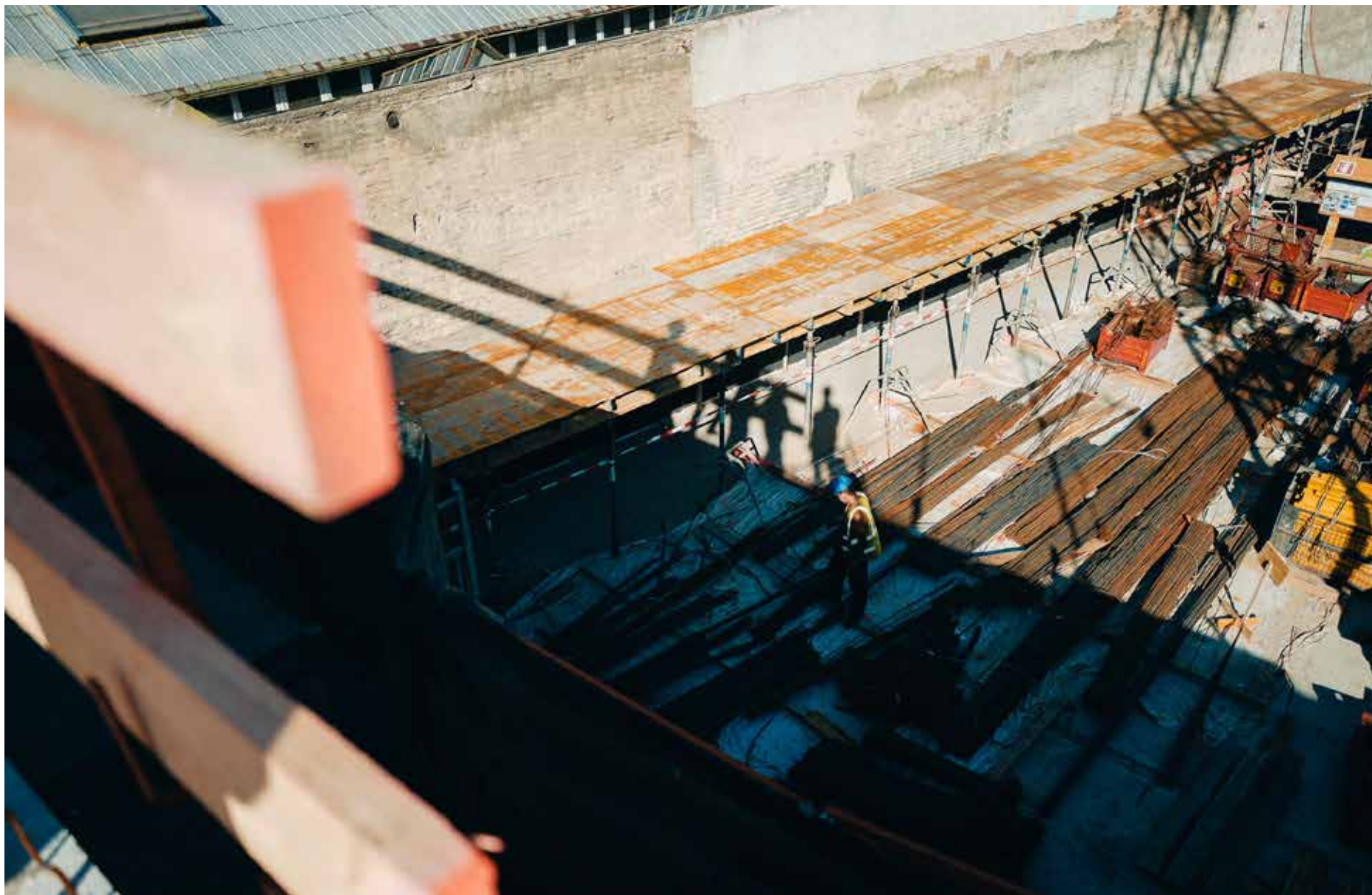
ARCHITEKTONICKÉ STUDIO
/ ARCHITECTURAL STUDIO



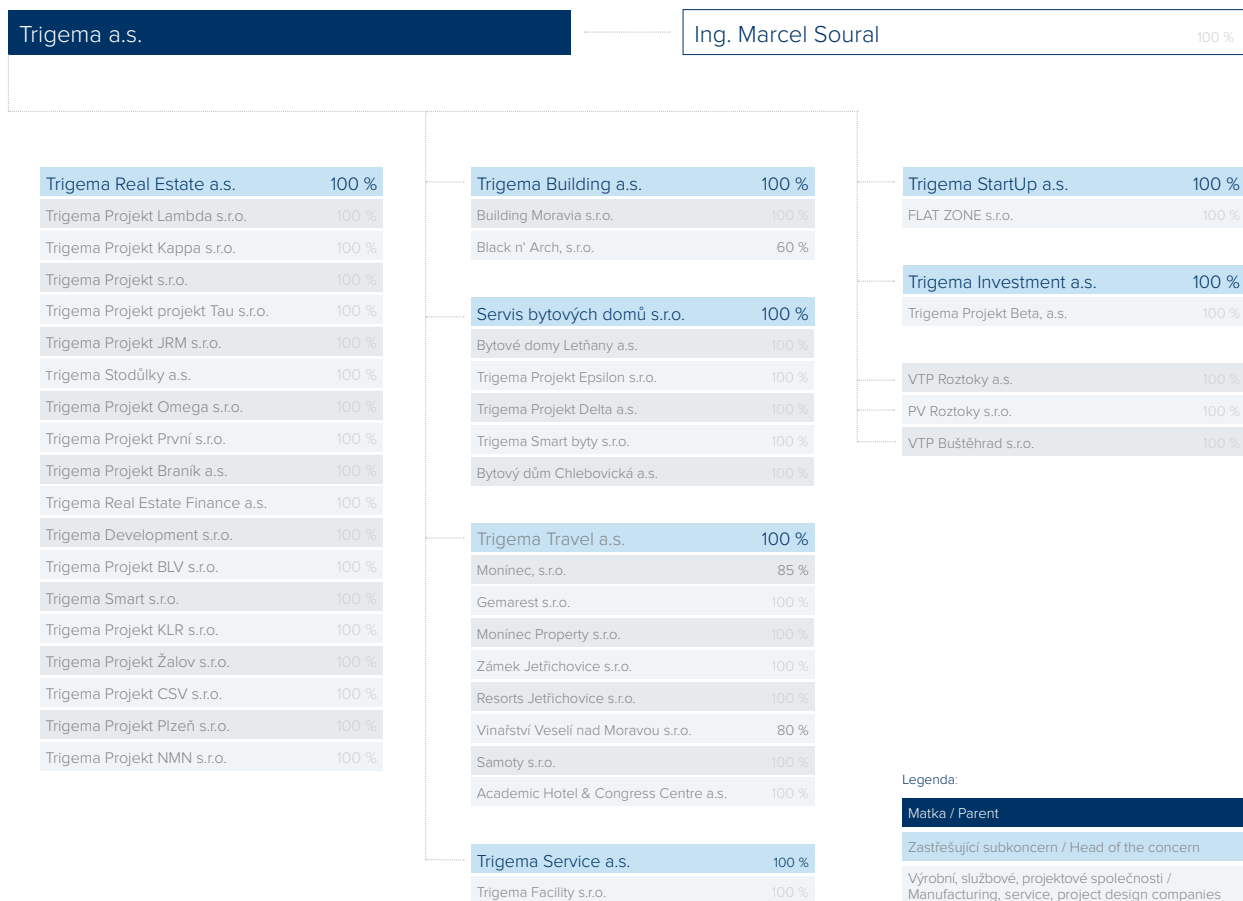
VĚDA A VÝZKUM / SCIENCE AND RESEARCH
vědeckotechnická centra
/ Science and Technology Centres



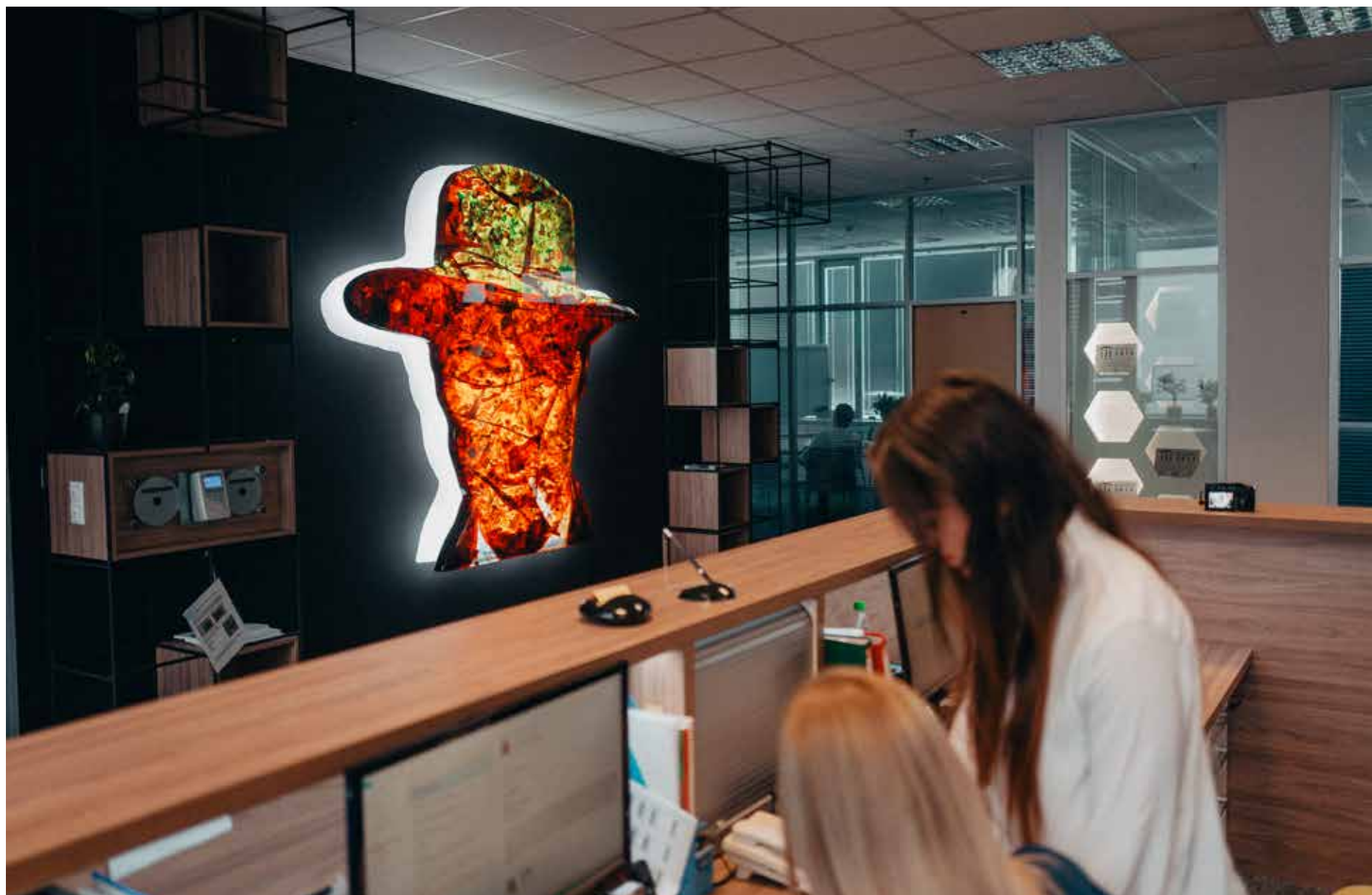
CESTOVNÍ RUCH / TOURISM
rekreační a sportovní areál / recreation and sports centres / restaurace / restaurant / lyžařský areál / ski resorts
vinařství / winery / technologické informační centrum / technological information center
hotel a kongresové centrum / hotel and congress centre



STRUKTURA KONCERNU / CONCERN STRUCTURE



Aktuální stav k 31.12. 2018



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

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

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

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

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

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

Na ostatních adresách sídlí následující společnosti koncernu.

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

Prodejní centrum Chytrého bydlení společnosti Trigema

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

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

Building Moravia s.r.o., Hybešova 985/30, Staré Brno, 602 00 Brno, tel.: +420 585 968 506,

e-mail: info@building-moravia.cz, www.building-moravia.cz

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@dogindock.com,
www.dogindock.com



01

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

STR. 7

02

VIZE, HODNOTY
A STRATEGIE
/ OBJECTIVES
AND STRATEGY

STR. 10

03

PŘEHLED ČINNOSTÍ
SPOLEČNOSTI
/ OVERVIEW OF COMPANY
ACTIVITIES

STR. 11

04

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

STR. 13

05

VÝVOJ VÝKONNOSTI
SPOLEČNOSTI
/ GROWTH IN COMPANY
PRODUCTIVITY

STR. 17

06

HOSPODÁŘSKÉ
POSTAVENÍ SPOLEČNOSTI
/ ECONOMIC STATUS
OF COMPANY

STR. 18

07

KONSOLIDOVANÁ
EBITDA
/ CONSOLIDATED
EBITDA

STR. 19

08

DLUHOPISY
/ BONDS

STR. 25

09

TRIGEMA
DEVELOPMENT

STR. 29

10

REALIZOVANÉ PROJEKTY
/ PROJECTS REALIZED

STR. 32

11

PROJEKTY
V PRODEJI A VE VÝSTAVBĚ
/ PROJECTS ON SALE
AND KONSTRUKTION

STR. 36

12

STAVEBNICTVÍ
/ BUILDING

STR. 51

13

CESTOVNÍ RUCH
/ TOURISM

STR. 59

14

AKTIVITY V OBLASTI
VÝZKUMU A VÝVOJE
/ RESEARCH AND
DEVELOPMENT ACTIVITIES

STR. 62

15

AKTIVITY V OBLASTI
ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ
/ ENVIRONMENTAL
ACTIVITIES

STR. 63

16

TRIGEMA STARTUP

STR. 65

17

SPOLEČENSKÁ
ODPOVĚDNOST
/ SOCIAL RESPONSIBILITY

STR. 71

18

ÚSPĚCHY A OCENĚNÍ
/ SUCCESSES
AND AWARDS

STR. 75

19

ROZVOJ A PODPORA
ZAMĚSTNANCŮ
/ EMPLOYEE
DEVELOPMENT
AND SUPPORT

STR. 77

20

VEDENÍ KONCERNU
/ CONCERN MANAGEMENT

STR. 82

21

STRUKTURA KONCERNU
/ CONCERN STRUCTURE

STR. 89

22

KONTAKTY
/ CONTACTS

STR. 93

ZPRÁVA AUDITORA
AUDITOR'S REPORT



ÚČETNÍ ZÁVĚRKA A ZPRÁVA O VZTAZÍCH

Konsolidovaná účetní závěrka k 31. prosinci 2018 je nedílnou součástí této výroční zprávy a poskytneme ji na vyžádání.

Týká se těchto dokumentů:

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

FINANCIAL STATEMENTS AND A REPORT ON RELATIONS

The consolidated financial statements as of 31 December 2018 is an integral part of this annual report and will be provided upon request.

It concerns the following documents:

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

22

ZPRÁVA AUDITORA
/ AUDITOR'S REPORT



KPMG Česká republika Audit, s.r.o.
Pobřežní 1a
186 00 Praha 8
Česká republika
+420 222 123 111
www.kpmg.cz

Zpráva nezávislého auditora pro akcionáře společnosti Trigema a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky společnosti Trigema a.s. („Společnost“) a jejích dceřiných společností (společně „Skupina“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z konsolidované rozvahy k 31. prosinci 2018, konsolidovaného výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosincem 2018 a přílohy v konsolidované účetní závěrce, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Skupině jsou uvedeny v bodě 1 přílohy v této konsolidované účetní závěrce.

Podle našeho názoru přiložená konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Skupiny k 31. prosinci 2018 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. prosincem 2018 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 določkami. 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.

Naš výrok ke konsolidované účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem konsolidované účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (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 významné (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v



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

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

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v konsolidované účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s konsolidovanou účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Skupině, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost statutárního orgánu a dozorčí rady Společnosti za konsolidovanou účetní závěrku

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

Při sestavování konsolidované účetní závěrky je statutární orgán Společnosti povinen posoudit, zda je Skupina schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze v konsolidované účetní závěrce záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární orgán plánuje zrušení Skupiny nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost, než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Skupině odpovídá dozorčí rada.

Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že konsolidovaná účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v konsolidované účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé konsolidované účetní závěrky na jejím základě přijmou.

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



- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti konsolidované účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Skupiny relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Společnosti uvedl v příloze v konsolidované účetní závěrce.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky statutárním orgánem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Skupiny nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze v konsolidované účetní závěrce, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Skupiny nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Skupiny ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah konsolidované účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda konsolidovaná účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.
- Získat dostatečné a vhodné důkazní informace o finančních informacích týkajících se účetních jednotek nebo podnikatelských činností v rámci Skupiny s cílem vyjádřit výrok ke konsolidované účetní závěrce. Odpovídáme za řízení, dohled a provedení skupinového auditu. Vyjádření výroku auditora zůstává naší výhradní odpovědností.

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



Statutární auditor odpovědný za zakázku

Ing. Pavel Kliment je statutárním auditorem odpovědným za audit konsolidované účetní závěrky společnosti Trígema a.s. k 31. prosinci 2018, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze, dne 26. června 2019


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


Ing. Pavel Kliment
Partner
Evidenční číslo 2145

VÝZNAMNÉ NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI / SIGNIFICANT SUBSEQUENT EVENTS

K 1. 1. 2019 došlo v rámci koncernu k několika změnách personálního charakteru. Na pozici provozního ředitele skupiny Trigema postoupil Ing. Karel Branda, který je nově zodpovědný za IT, HR, interní audit, správu majetku, technicko obchodní vztahy skupiny a další činnosti. Ředitelem Trigema Building je od stejného termínu Petr Bělina. Výrobním ředitelem Trigema Building je Petr Katrlík. Od 1. 1. 2019 již v Trigema Building na pozici obchodního ředitele nepůsobí Tomáš Sysel. K 31. 1. 2019 pak ukončil činnost v koncernu Mgr. Ing. Jiří Polanský, který tak současně odstoupil z funkce člena představenstva Trigema a.s.

21. 3. 2019 společnost Trigema Real Estate a.s. založila novou společností Trigema Projekt Nusle s.r.o., se sídlem Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5.

Po rozvahovém dni byla schválena výplata dividend ve společnosti Trigema Projekt s.r.o. ve výši 6,1 mil. Kč, Trigema Facility s.r.o. ve výši 0,8 mil. Kč, Trigema Projekt BLV s.r.o. ve výši 2,9 mil. Kč, Trigema Projekt JRM s.r.o. ve výši 16,2 mil. Kč, ve společnosti Trigema Projekt CSV s.r.o. ve výši 17,2 mil. Kč a ve společnosti Trigema Projekt Plzeň s.r.o. ve výši 29,7 mil. Kč.

On 1 January 2019, several HR changes were made within the Group. Ing. Karel Branda has been promoted to the Operating Manager position and has been thus now responsible for IT, HR, internal audit, asset management, technical and business relations of the group and other activities. Since the same date Petr Bělina has been promoted to the position of the Director of Trigema Building. Petr Katrlík is the Production Manager of Trigema Building. Since 1. 1. 2019 Tomáš Sysel has no longer been working for Trigema Building as Sales Manager. As of 31 January 2019, Mgr. Ing. Jiří Polanský, has resigned from the position of a member of the Board of Directors of Trigema a.s and terminated his work for the Group.

21st March 2019 Trigema Real Estate a.s. has founded the subsidiary Trigema Projekt Nusle s.r.o., registered office Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5

Payment of the following dividends at the following companies was approved after balance day: at Trigema Projekt s.r.o. in the value of 6.1 million, at Trigema Facility s.r.o. in the value of 0.8 million, at Trigema Projekt BLV s.r.o. in the value of 2.9 million, at Trigema Projekt JRM s.r.o. in the value of 16.2 million, at Trigema Projekt CSV s.r.o. in the value of 17.2 million and at Trigema Projekt Plzeň s.r.o. in the value of 29.7 million CZK.