

**Trigema a.s.**

**Konsolidovaná výroční zpráva,  
konsolidovaná účetní závěrka  
a zpráva auditora  
za rok 2021**



**Výroční zpráva**  
**Annual report**  
**2021**



**trigema**



# Developing Independence



# Obsah

## Table of Contents

---

<b>Úvodní slovo předsedy představenstva</b> <i>Foreword by the chairman of the board</i>	9	<b>Rizikový kapitál</b> <i>Venture capital</i>	106
<b>Vize, hodnoty a strategie</b> <i>Objectives and strategy</i>	12	<b>Trigema Startup</b>	110
<b>Přehled činností společnosti</b> <i>Overview of company activities</i>	14	<b>Ostatní aktivity</b> <i>Other activities</i>	112
<b>Předpokládaný vývoj společnosti a hlavní rizika</b> <i>Envisaged company development and main risks</i>	18	<b>Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje</b> <i>Research and development activities</i>	114
<b>Hospodářské postavení společnosti</b> <i>Economic status of company</i>	24	<b>Aktivity v oblasti životního prostředí</b> <i>Environmental activities</i>	116
<b>Vývoj výkonnosti společnosti</b> <i>Growth in company productivity</i>	27	<b>Společenská odpovědnost</b> <i>Social responsibility</i>	118
<b>Konsolidovaný výkaz zisku a ztráty</b> <i>Consolidated income statement</i>	28	<b>Rozvoj a podpora zaměstnanců</b> <i>Employee development and support</i>	124
<b>Konsolidovaná rozvaha</b> <i>Consolidated balance sheet</i>	30	<b>Úspěchy a ocenění</b> <i>Successes and awards</i>	130
<b>Dluhopisy</b> <i>Bonds</i>	32	<b>Kalendář</b> <i>Calendar</i>	134
<b>Trigema Development</b>	36	<b>Vedení koncernu</b> <i>Concern management</i>	142
<b>Realizované projekty</b> <i>Projects realized</i>	44	<b>Struktura koncernu</b> <i>Concern structure</i>	157
<b>Projekty v prodeji a ve výstavbě</b> <i>Projects on sale and construction</i>	48	<b>Významné následné události</b> <i>Material subsequent events</i>	158
<b>Projekty v přípravě</b> <i>Planned projects</i>	66	<b>Kontakty</b> <i>Contacts</i>	160
<b>Stavebnictví</b> <i>Building</i>	74	<b>Účetní závěrka a zpráva auditora</b> <i>Financial statements and auditor's report</i>	162
<b>Volný čas</b> <i>Leisure</i>	92	<b>Zpráva o vztazích</b> <i>Report on relations</i>	162



Výroční zpráva počítá  
uplynulé roky, obraty a zisky.  
My v Trigemě počítáme nové domovy.  
Stavební projekty.  
Spokojené hosty na Monínci.  
Litry vlastního, s láskou vyráběného vína.  
Metry čtvereční pro váš život.  
Jsme Trigema.



*An annual report counts past years,  
turnover and profits.  
Here at Trigema, we count new homes.  
Construction projects.  
Satisfied guests at Monínec.  
Litres of our own wine, crafted with love.  
Square metres for your life.  
We're Trigema.*



Marcel Soural

**Úvodní slovo předsedy představenstva**  
*Foreword by the chairman of the board*

Rok 2021 byl bez přehánění rokem turbulentním. Jeho začátek byl silně poznamenán nejistotou koronavirové pandemie, která na dlouhý čas ochromila nejen naši zemi, ale také celý svět. Když v dubnu 2021 skončil nouzový stav, zdálo se, že přichází klidnější období. Před námi byly snad jen říjnové volby a slovo „inflation“ se v našich promluvách ještě zdaleka nesklouňovalo. Čas se zpomalil. Ve čtvrtek 24. června klid letního večera narušilo extrémně silné tornádo, které ochromilo jižní Moravu a téměř srovnalo se zemí sedm obcí. Proč to zmiňuju? Protože to byl první silný moment po koronavirové pandemii, kdy se celé Česko bez váhání a zcela spontánně sjednotilo kvůli pomoci. Byl to pomyslný začátek proměny myšlení, která se v kontextu událostí následujícího roku ukázala jako naprosto nezbytná pro zachování západní civilizace.

Ale ve stručnosti ještě další události: V Tokiu se uskutečnily první olympijské hry bez diváků, Raketa New Shepard poprvé vynesla turisty v čele s nejbohatším mužem světa Jeffem Bezosem k hranici vesmíru, výrazně začal zrychlovat růst cen plynu v Evropě, volby 2021 do Poslanecké sněmovny,

kteří poprvé od listopadu 1989 konečně vyřadily Komunistickou stranu z vlády, vyhrála koalice SPOLU, která porazila hnutí ANO premiéra Andreje Babiše.

Rok 2021 byl však nejen rokem turbulentním, ale i rokem, který přinesl do našeho světa alespoň na pár okamžiků možnost zhluboka se nadechnout a podívat se na svět jiným pohledem, ovlivněným prožitými zkušenostmi uplynulých měsíců. Jak moc bude tento pohled potřeba v následujících letech, můžeme tušit jen málokdo.

Trigema se mezi tím z developerské firmy stala investiční skupinou. Kromě kompletního rebrandingu jsme se museli ponořit hluboko do své historie, abychom jednoduše pochopili novou formu sami sobě i svým klientům a partnerům znovu popsali své hodnoty, korporátní cíle, naši vizi a misi. Společně s tím jsme získali i novou vizuální tvář.

Zahájili jsme výstavbu a prodej rezidenčního areálu v plzeňských Skvrňanech, náš projekt Nova „Nuselská“ zvířelil v prestižní soutěži Best of Realty a v neposlední řadě jsme začali připravovat jeden z našich ikonických projektů a splněných snů – LIHOVAR.

A nesnadnou dobu máme i před sebou. Když v roce 2017 napsala novinářka BBC Rachel Nuwerová, že západní civilizace může skončit z mnoha důvodů, a to nepočítá ty extrémní, jako jsou živelní pohromy, srážka s asteroidem, jaderná válka nebo smrtelná pandemie, nechtěla ještě, že lidstvo v brzké době téměř všechny jmenované extrémny čekají.

Máme těžkou dobu i před sebou. Ceny rostou od potravin přes energie až po stavební materiály, předvídat

chování prakticky jakéhokoli trhu není možné, uvážovat o investicích vyžaduje sílnou dávku odvahy nebo mírnou ztrátu pudu sebezáchovy, inflace narostla do extrémních výšek, čeká nás razantní zbrždění ekonomiky a ekonomové mluví o recesi. Blahobyt, ve kterém jsme žili, zřejmě na dlouhý čas skončil.

Aktuální události nás změní, nejde to jinak. Jakkoliv to zní jako klíš, nezapomeňme ale, že po každé krizi následuje katarze. Naše práce, naše zodpovědnost a naše vlastní chování tvoří realitu světa, kterou žijeme. Organizace spojených národů vyhlásila loňský rok 2021 Mezinárodním rokem míru a důvěry. Ptejte se, aby se mir do naší civilizace znovu vrátila a abychom jako lidstvo pochopili, že to, co je před námi, nezáleží na nikom jiném než na nás samotných.

*It's no exaggeration to say that 2021 was a turbulent year. It began heavily impacted by the uncertainty of the coronavirus pandemic, which had been paralysing not just our own country, but the entire world, for so long. When the state of emergency came to an end in April 2021, it seemed that we were due a calmer period. We were facing just the October election, we hoped, and the word "inflation" did not pass our lips. Time had slowed to a crawl. Then on 24 June, the quiet summer evening was broken by an incredibly powerful tornado, which paralysed South Moravia and almost flattened seven villages. Why am I making note of this? Because it was the first powerful moment following the coronavirus pandemic when the whole of the Czech Republic came together spontaneously and without hesitation in order to offer help. This marked the start of a transformation of thinking which in the context of the year to come proved to be absolutely essential in order to maintain Western civilisation.*

But briefly back to other events: The first Olympic Games without spectators took place in Tokyo, the New Shepard rocket took tourists, headed by the richest man in the world, Jeff Bezos, to the edge of space for the first time, gas prices began to grow substantially in Europe, and the 2021 election to the Chamber of Deputies finally excluded the Communist Party from parliament for the first time since November 1989, with the SPOLU (Together) coalition winning, beating Prime Minister Andrej Babiš's ANO Movement.

2021 wasn't just a turbulent year, however, but also a year which gave us the opportunity to breathe in deeply and look at the world from a different perspective, if just for a few moments, as a result of our experiences of the months gone by. Few could have realised last year just how much this perspective would be needed in the coming years.

In the meantime, from a developer, Trigema became an investment group. Besides complete rebranding, we had to immerse ourselves deep into our history in order to describe once again our values, corporate goals, vision and mission in a simple and understandable form to ourselves and to our clients. Alongside this, we also acquired a new visual identity.

We began construction and sales of our residential site in Skvrňany, Píseň, our Nova "Nuselská" project won the prestigious Best of Realty competition, and lost but not least we began preparations for one of our iconic projects and fulfilled dreams – LIHOVAR.

And we still have a challenging time ahead of us. When BBC journalist, Rachel Nuwer, wrote in 2017 that Western civilisation could collapse for many different

reasons, including extreme ones such as natural disasters, asteroid strike, nuclear war or a deadly pandemic, we didn't realise that humanity would be facing almost all those extremes in a very short time.

We have a challenging time ahead of us. Prices are rising, from food and energy to construction materials, and it's impossible to predict how almost any market is going to behave, so considering investments requires a large dose of courage, or facing down some of our instinct for survival. Inflation has risen to an extreme level, we are facing a rapid economic slowdown, and economists are talking about recession. It seems that the affluence we have got used to is coming to an end for a substantial period of time.

Current events are changing us, and that's bound to happen. While it might sound like a cliché, we shouldn't forget that every crisis is followed by a new dawn. Our work, our responsibility and our own actions create the reality of the world we live in.

The United Nations declared 2021 International Year of Peace and Trust. I hope that peace will return to our civilisation, and as humanity we realise that the future depends on nobody else but ourselves.

Praha 28. června 2022  
Prague 28 June 2022

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



# Vize, hodnoty a strategie

## Objectives and strategy

Svět je jiným místem, než byl v době, kdy skupina Trigema vznikla. Změnily se společenské hodnoty, očekávání klientů i naše vlastní smýšlení. V roce 2021 proto prošla Trigema náročným rebrandingem, aby naše značka byla v souladu s aktuální dobou a současnou kulturou, aby se ještě více zaměřila na potřeby svých klientů a zároveň aby zůstala i nadále atraktivní, autentická a věrná svým hodnotám.

Rebranding pro nás neznamenal pouze změnu loga či vizuální identity, cítili jsme, že je potřeba jít mnohem dál. Ponořili jsme se proto hluboko do své historie, až ke kořenům naší skupiny, abychom si znovu připomněli naše počáteční hodnoty, vize a sny, abychom si znovu definovali cíle, kterých chceme dosáhnout, a směr, kterým chceme nadále pokračovat.

Zjistili jsme, že DNA naší značky zůstává konstantní už 28 let. Je v ní pevně zakódovaná nezávislost, která určuje charakter celé skupiny a ze které vycházejí všechny naše hodnoty. Nezávislost definuje naše chování, rozhodování, působení i zásady. Nezávislost je naším vůdčím principem i naší vnitřní motivací být ze dne na den lepší a budovat konzistentní silnou značku. K nezávislosti chceme ještě intenzivněji pomáhat i našim klientům. Pevně věříme v jejich sílu. Jsou pro nás hrdinové vlastních životů a s naplněním pro ně vytváříme to nejlepší zázemí pro jejich růst – domov.

Stejně jako nezávislost, do našeho esenciálního charakteru patří i sounáležitost. Trigema je postavena na lidech a má týmového ducha. Všichni jsme součástí velké firemní rodiny, ve které sdílíme stejné vize a hodnoty. Jsme živým společenstvím silných nezávislých osobností, které spojuje podobné smýšlení a schopnost se týmově rozhodovat.

Aktivity a projekty, do kterých vkládáme naše úsilí, pro nás znamenají mnohem víc než jen čísla v rozvaze. Na všech projektech nám všem osobně záleží a abychom dosáhli společných cílů, každý z nás ze sebe vydává to nejlepší. Naši práci charakterizuje odbornost ve všem, co děláme, hravost a kreativita, stejně jako neutuchající nadšení, vytrvalost a zodpovědnost za všechna naše rozhodnutí.

Máme odvahu měnit status quo a posouvat smysluplné věci kupředu. Naše aktivity a projekty mění charakter městských částí, dávají nový život opuštěným místům, přinášejí ostatním potěšení, radost, neobvyklé zážitky i nový pohled na věci.

Naplňuje nás dobrý pocit z toho, že vytváříme výjimečné a smysluplné projekty a pozitivně ovlivňujeme společenství, kterých se naše činnost dotýká.

Jsme Trigema. Budujeme nezávislost a tvoříme lepší prostor pro život.

*The world is a different place than it was when Trigema was founded. Social values, client expectations and our own way of thinking have changed. For this reason, Trigema underwent a complete rebranding in 2021 so that our brand is in line with the current era and contemporary culture, so that we focus even more on the needs of our clients, and so that we continue to remain attractive, authentic and true to ourselves.*

*Rebranding wasn't just a change of logo and visual identity for us: we felt we needed to go even further. We thus immersed ourselves deep in our history,*



# Přehled činností skupiny

## Overview of company activities

Jsmo ryze česká investiční skupina a baví nás neustále objevovat nová pole působnosti. Budujeme nové obchodní příležitosti, podporujeme inovativní projekty a rozšiřujeme profil celé skupiny i své zaměření za hranice developmentu a stavebnictví do dalších oblastí: nemovitostní fond, rizikový kapitál a volný čas. Soustředíme se na to, co je skutečně důležité.

Naši doménu zůstává developerská rezidenční výstavba, a proto rádi hledáme nové cesty a možnosti developmentu, třeba i ty dosud nevyzkoušené. Podstatou naší práce je budovat místa, kde mohou naši klienti růst, stavět domovy, kde si mohou splnit všechny své sny, a vytvářet lepší prostor pro život. Naše projekty přesahují oblast „pouhého“ bydlení, propojují architekturu s uměním a místa se životy svých obyvatel. Naše stavby jsou osobité, odvážné a originální, jejich ambicí je inspirovat i budoucí

generace. Stavíme však s rozmyslem a pokorou ke konkrétním místům a městským částem, rádi dáváme nový život starým opuštěným areálům.

Svým zaměřením však už mnoho let široce přesahujeme „pouhou“ rezidenční výstavbu a zaměřujeme se i na výstavbu administrativních a průmyslových staveb, záteplení a opláštění budov nebo rekonstrukce projektů, které náš zásah potřebují.

Společnou developersko-stavební aktivitou postupně vytváříme portfolio nemovitostí napříč segmenty a následně tyto budovy pronajímáme partnerům, kteří dokážou maximálně vytěžít jejich potenciál.

Součástí našich projektů jsou již i projekty nájemní, které dávají svým nájemníkům radost z volnosti a podporují svobodu v životě i v byznysu. Tato místa pronajímáme našim partnerům, a pokud o to stojí, rádi

jim poskytneme i naši pomoc založenou na špičkovém servisu a mnohaletých zkušenostech.

Z našich developerských záměrů se tak stávají i samostatné provozy v oblastech zábavy a volného času, které uspokojují přirozenou lidskou potřebu prožít svůj život také mimo domov a práci.

Investujeme tam, kde vidíme příležitost i smysl nejen pro nás samotné, ale i pro celou společnost, a aktivně vyhledáváme investice do nově vznikajících projektů či startupů spjatých se stavebnictvím, realitami nebo s dalšími oblastmi naší působnosti.

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

Trigema představuje skupinu čtyřiceti sedmi společností uspořádaných do holdingové struktury s vlastním kapitálem ve výši přesahující 1 miliardu Kč. Mateřská společnost Trigema a.s. poskytuje celé skupině centrální podpůrné služby.

*We are a 100% Czech investment group, and we love seeking out fresh fields of work. We build up new business opportunities, we support innovative projects and we broaden the whole group's profile and are focus beyond the boundaries of development and construction into other areas: real estate funds, venture capital and leisure. We're focused on what really matters.*

*Real estate development and construction remains our domain, which is why we like to find new development paths and opportunities, even ones not yet trodden. The essence of our work is to build places where our clients can grow, build homes which fulfil all their dreams, and create a better space for life. Our projects go beyond "mere" accommodation, linking architecture with art and places with the lives of their inhabitants. Our buildings are distinctive, bold and original, and they aim to inspire future*

*generations. But we still build with foresight and humility to their locations and city districts: we like to give new life to old, abandoned sites.*

*For many years, however, our focus has gone way beyond "mere" residential buildings, and we also focus on building administrative and industrial buildings, insulating and cladding buildings and renovating projects which need our intervention.*

*Through our joint development and construction activities, we are progressively creating a real estate portfolio across the segments, and we subsequently lease these buildings to partners who can make the most of their potential.*

*Our projects now also include lease projects which give their tenants the joy of freedom, and promote liberty in life and in business. We lease these places to our partners, and if they want we are also glad to give them our help in terms of top service and many years' experience.*

*Thus our development plans also become separate operations in entertainment and leisure time, satisfying the natural human need to experience life outside of just home and work.*

*We invest wherever we see an opportunity and meaning not just for ourselves, but for the whole of society, and we actively seek out investments in emerging projects and start-ups linked to construction, real estate or other areas we operate in.*

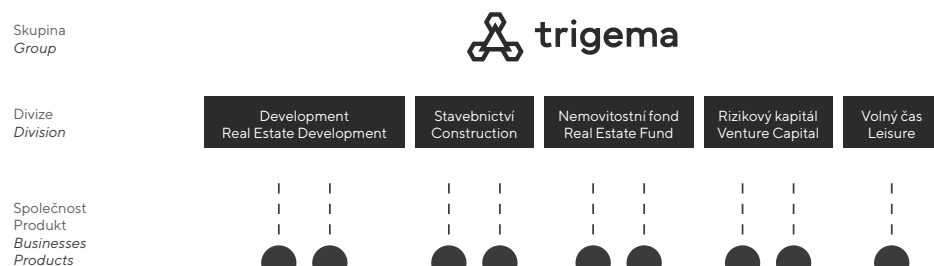
*All the branches we focus on are connected by our expertise and indomitable efforts at securing high quality and timeless products or services with a clear concept reflecting our values, and based on our many years of experience.*

*Trigema comprises a group of forty seven companies assembled within a holding structure with equity capital of over 1 billion CZK. Our parent company, Trigema a.s., provides the entire group with central support services.*



# Struktura holdingu

## Holding structure



<b>Mateřská společnost Trigema a.s.</b>	Trigema projekt Skvrňany s.r.o.	Resorts Jetřichovice s.r.o.
<b>Trigema Real Estate a.s.</b>	Trigema Projekt Smichov s.r.o.	Vinařství Veselí nad Moravou s.r.o.
Trigema Development s.r.o.	Butovice Centrum s.r.o.	Samoty s.r.o.
Trigema Projekt Žalov s.r.o.	<b>Trigema Building a.s.</b>	<b>Trigema Service a.s.</b>
Trigema Projekt Nusle s.r.o.	<b>Servis bytových domů s.r.o.</b>	Trigema Rental a.s.
Trigema Real Estate Finance a.s.	Trigema Smart byty s.r.o.	Trigema Facility s.r.o.
Trigema Projekt Beta a.s.	Trigema Projekt CSV s.r.o.	<b>Trigema Startup a.s.</b>
Nájemní byty Plzeň, s.r.o.	Trigema Projekt JRM s.r.o.	FLAT ZONE s.r.o.
Trigema Projekt Kappa s.r.o.	Trigema Projekt BLV s.r.o.	<b>Trigema Investment a.s.</b>
VTP Buštěhrad s.r.o.	Trigema Projekt KLR s.r.o.	Trigema Investment Finance a.s.
Trigema Projekt s.r.o.	Trigema Projekt NMN s.r.o.	Trigema Smart s.r.o.
Trigema Projekt Fragment s.r.o.	Trigema Projekt Plzeň s.r.o.	Moninec Property s.r.o.
Trigema Stodůlky a.s.	<b>Trigema Travel a.s.</b>	VTP ROZTOKY a.s.
Trigema Projekt Omega s.r.o.	MONÍNEC s.r.o.	<b>Trigema Energy a.s.</b>
Projekt Rokycanská s.r.o.	Gemarest s.r.o.	PV Roztoky s.r.o.
Trigema Projekt Braník a.s.	Zámek Jetřichovice s.r.o.	

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



# Předpokládaný vývoj a hlavní rizika

## Envisaged company development and main risks

Naše podnikatelské aktivity v posledních dvou letech silně ovlivnila pandemie koronaviru, její vliv na stavební trh a na fungování celé ekonomiky obecně. I přes to by se dal rok 2021 z pohledu celého rezidenčního trhu nazvat rokem rekordním: Prodeje bytů vystoupaly na historická maxima, naopak na rekordní minimum se dostala průměrná roční nabídka volných bytů. Své majitele našlo v Praze v loňském roce 7 450 nových bytů, což je nejvíc za posledních 13 let. Naopak na nejnižší hodnotě za celou historii sledování dat na rezidenčním trhu byla nabídka volných bytů.

Meziročně se na pražském trhu zvedl prodej nových bytů o téměř 28 procent, tedy o 1 650 prodaných bytových jednotek. Odhadovaná hodnota prodaných bytů přesáhla 57 miliard korun, což je téměř o polovinu více než v loňském roce a dvojnásobná hodnota za posledních šest let.<sup>1</sup>

Druhá polovina roku 2021, zejména pak jeho závěr, už však dávala tušit, že v následujícím roce 2022 se situace změní. Trh začaly silněji ovlivňovat zejména rostoucí úrokové sazby, rostoucí ceny energií, vstupů i práce a vysoká míra inflace, která dle očekávání ekonomů nadále roste. V neposlední řadě situací na rezidenčním trhu výrazně zkomplikovala i válka na Ukrajině, která kromě další eskalace cen materiálů (klíčové materiály často zdražily o násobky stovek procent) způsobila i narušení dodavatelsko-odběratelských vztahů, což kromě samotných cen negativně ovlivnilo i dostupnost stavebních materiálů.

Rychle rostoucí náklady se promítly i do cen nových bytů, které však u části kupujících začaly narážet na svůj strop. Kvůli zvyšujícím se sazbám navíc začali pozvolna ubývat i klienti čerpající hypotéku.

Situaci značně komplikuje i fakt, že v roce 2021 se nabídka dostupných bytů téměř vyprodala a kvůli komplikovaným a zdoluhavým povolovacím procesům se jí nedaří dostatečně doplňovat.

I přesto všechno nový byt zůstává stále jednou z nejbezpečnějších investic, do které uložit úspory a ochránit je tak před inflací. Rezidenční trh má navíc jistou setrvačnost a bydlení patří mezi základní lidské potřeby je v Česku stále nedostatek. I proto neočekáváme, že by se rezidenční trh výrazněji ochladil. Potenciální rizika však neopomíjíme a jsme na ně připraveni.

Jak už bylo řečeno, patří mezi ně zejména nedostupnost některých stavebních materiálů, kvůli kterým hrozí zpoždění naplánovaných termínů staveb, a rostoucí ceny, které zvyšují investiční náklady a které si developeři budou do ceniků nového bydlení promítat už jen velmi obtížně. Abychom tato rizika co nejvíce eliminovali, připravujeme alternativní technická řešení, která by předešla potížím s nedostatkem materiálů, a hledáme cesty k větší automatizaci a robotizaci v českém stavebnictví.

*Over the past two years, our business activities have been heavily influenced by the coronavirus pandemic, its impact on the construction market and on the operation of the entire economy in general. Despite this, 2021 could be termed a record year in terms of the entire residential market: apartment sales grew to an historical maximum, while the average annual number of available apartments reached a record minimum. 7 450 new apartments found an owner in Prague last year, which is the most over the past 13 years. In contrast, the number of vacant apartments reached its lowest value in the history of the data being tracked.*

*Year-on-year, new apartment sales increased by almost 28 percent within Prague, or by 1 650 sold apartment units. The estimated value of apartments sold exceeded 57 billion crowns, almost one and a half times last year's value, and double the value over the past six years.<sup>2</sup>*

*The second half of 2021, particularly its end, however, indicated that the situation could change in 2022. The*

*market began to be more heavily affected by growing interest rates, and rising prices for energy, inputs and labour and the high level of inflation, which continues to grow in line with economists' expectations. Last but not least, residential market circumstances were made significantly more complicated by the war in Ukraine, which besides further increasing prices for materials (crucial materials often rose in price by hundreds of percent), also disrupted supplier-customer relations. This had a negative impact not just on prices themselves, but also on the availability of construction materials.*

*Rapidly rising costs were also reflected in the prices for new apartments, although these began to hit a ceiling for some buyers. Due to increasing interest rates, numbers of clients taking a mortgage also began to fall slowly.*

*Circumstances were also markedly complicated by the fact that the number of available apartments in 2021 were almost completely sold out, and due to complex and lengthy approval processes, numbers could not be sufficiently increased.*

*Despite all this, a new apartment remains one of the safest investments which savings can be invested in to protect them against inflation. Furthermore, the residential market has a certain momentum, and accommodation as one of the core human needs remains in short supply in the Czech Republic. As such, we do not anticipate that the residential market will cool significantly. We are not overlooking potential risks, however, and we are ready for them.*

*As has been noted, these include in particular the lack of some construction materials, threatening delays to planned building completion dates, and rising prices, increasing investment costs and which developers will find very difficult to include in the price of new homes. In order to eliminate this risk as far as possible, we are preparing an alternative technical solution which would avoid difficulties with a lack of materials, and we are seeking paths to greater automation and robotisation within the Czech construction industry.*

<sup>1,2</sup> <https://forbes.cz/v-praze-se-loni-prodaly-byty-za-57-miliard-poptavka-byla-rekordni/>



# Finance

---





Matěj Čížek



Z Trigemy se stala  
stabilní investiční  
skupina.  
*Trigema has become  
a stable investment  
group.*

# 1 314 888

Obrat *Turnover*

# 205 393

HV před zdaněním *Earnings before Interest*

# 318 421

EBITDA *Consolidated EBITDA*

# 1 364 850

Vlastní kapitál *Equity*

# 5 485 302

Aktiva *Total assets*

v tisících Kč / in thousands CZK



## Hospodářské postavení společnosti *Economic status of company*

V roce 2021 jsme dosáhli konsolidovaného obrátu 1,3 mld. Kč, což v meziročním srovnání znamená snížení o 28 %.

Současně došlo ke snížení výsledku hospodaření před zdaněním o 11 %, který činil 205,4 mil. Kč.

Důvodem snížení je to, že v roce 2021 docházelo k doprodeji rezidenčního developerského projektu Nová „Nuselská“, (zkolaudovaného v předchozím roce 2020) a projekt Bydlení Bráňík byl zkolaudován a jednotky klientům předány až v roce 2022. Posun kolaudace rezidenčního projektu a s tím související pokles výsledku hospodaření a obrátu byl do značné míry kompenzován nárůstem externích zakázek u společnosti Trigema Building a.s., kdy došlo k navýšení obrátu mimo skupinu o 207 %. To vše v relativně nestabilní době ovlivňované celosvětovou pandemií. Dlouhodobě se nám daří kontinuální navýšování hodnoty vlastního kapitálu a celkových aktiv, což nás posouvá do strategické pozice stabilní investiční skupiny se silným kapitálovým zázemím.

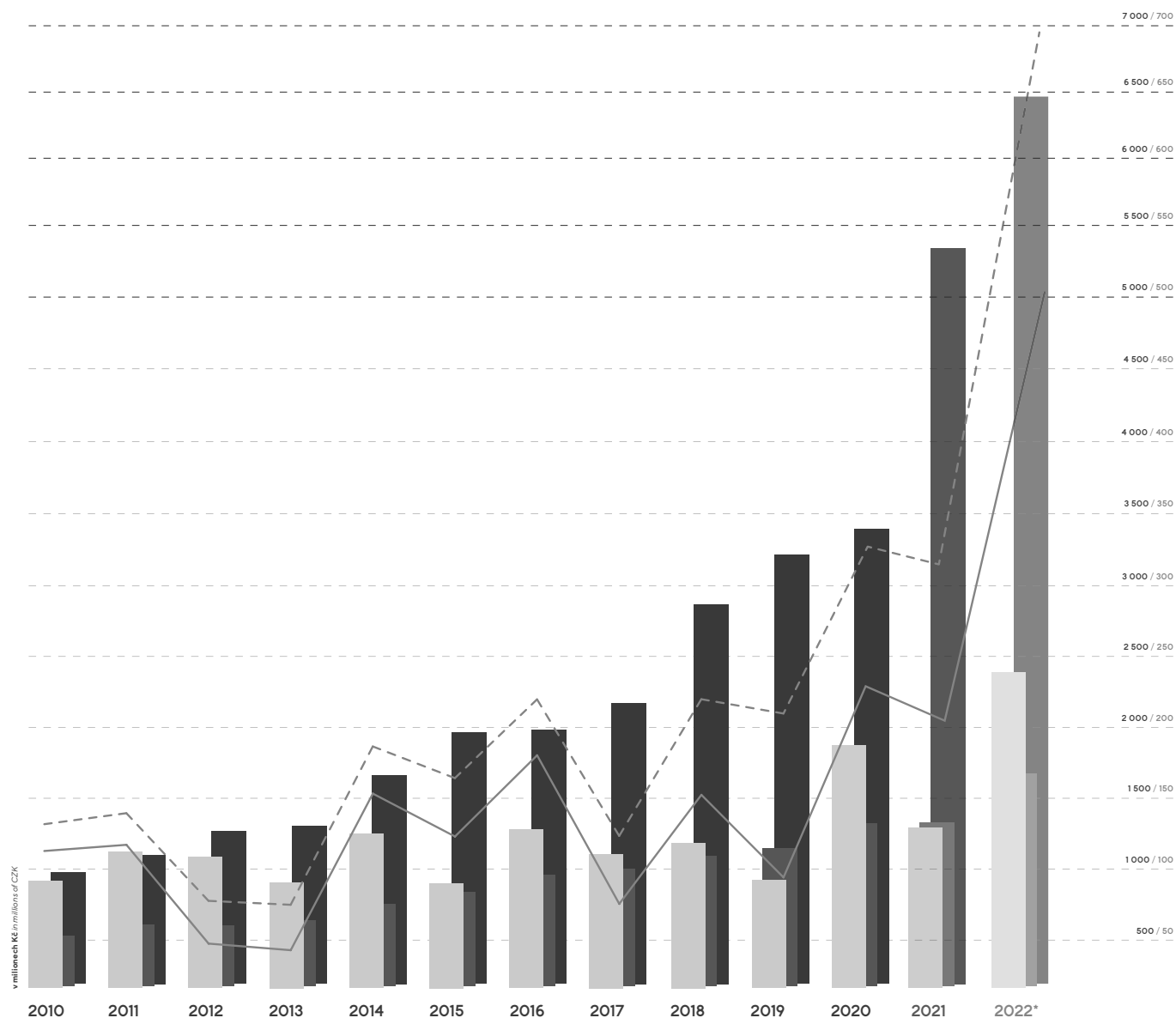
*In 2021, we achieved a consolidated turnover of 1.3 bn CZK, representing a year-on-year fall of 28 %.*

*There was also a fall in our earnings before tax of 11 %, coming out at 205.4 m CZK.*

*The reason for this fall is that 2021 saw the completion of sales in the Nová "Nuselská" residential development project (approved for residence in 2020), while the Bydlení Bráňík project was not given approval and apartments received by clients until 2022. The delay in approval of this residential project and the related fall in our earnings and turnover was compensated to some extent by an increase in external jobs for Trigema Building a.s., which saw an increase in turnover outside the group of 207 %. In a relatively unstable period, this was all affected by the global pandemic. In the long term, we are succeeding in continuously increasing the value of our own capital and total assets, putting us in the strategic position of a stable investment group with strong capital backing.*

# Vývoj výkonnosti společnosti

## *Growth in company productivity*



**Aktiva**  
Total assets

**Vlastní kapitál**  
Equity

**Obrat**  
Turnover

**EBITDA**  
Consolidated EBITDA

**Zisk před zdaněním**  
Profits before taxes

\*Výhled  
View





# Konsolidovaný výkaz zisku a ztráty

## Consolidated income statement

Za rok končící 31. prosince 2021  
For the year ended 31 December 2021

Konsolidační celek  
Consolidated Group  
**TRIGEMA**

Konsolidující účetní jednotka  
Consolidating entity  
Trigema a.s.

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

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

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

Rozvahový den  
Balance sheet date  
**31. prosince 2021**  
31 December 2021

Datum sestavení účetní závěrky  
Date of financial statement  
**28. června 2022**  
28 June 2022

	2021	2020
I. Tržby z prodeje výrobků a služeb Revenue from products and services	1 277 321	1 695 728
II. Tržby za prodej zboží Goods revenue	468	379
A. Výkonová spotřeba Cost of sales	1 373 577	1 132 653
B. Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-) Change in inventory of own production (+/-)	-587 200	135 934
C. Aktivace (-) Own work capitalised (-)	-21 704	-42 337
D. Osobní náklady Personnel expenses	194 311	157 994
E. Úpravy hodnot v provozní oblasti Adjustments relating to operating activities	35 102	33 422
III. Ostatní provozní výnosy Other operating revenues	30 032	77 817
F. Ostatní provozní náklady Other operating expenses	19 613	47 382
Zúčtování záporného konsolidačního rozdílu Settlement of the negative consolidation difference	-	-
Zúčtování kladného konsolidačního rozdílu Settlement of the positive consolidation difference	14 591	40 943
* Konsolidovaný provozní výsledek hospodaření Consolidated operating net income	279 531	267 933
IV. Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly Revenue from fixed financial assets - shares	4 898	41 164
G. Náklady vynaložené na prodané podíly Cost of equity investments sold	-	-
V. Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku Revenue from other fixed financial assets	-	-
H. Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem Costs related to other fixed financial assets	-	-
VI. Výnosové úroky a podobné výnosy Interest revenue and similar revenue	262	1 460
I. Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti Adjustment of values and reserves in the financial sphere	0	-
J. Nákladové úroky a podobné náklady Interest expense and similar expense	77 926	75 266
VII. Ostatní finanční výnosy Other financial revenue	1 907	17
K. Ostatní finanční náklady Other financial expenses	3 279	4 012
* Konsolidovaný finanční výsledek hospodaření Consolidated net income	-74 138	-36 637
** Konsolidovaný výsledek hospodaření před zdaněním Consolidated net income before tax	205 393	231 296
L. Daň z příjmů za běžnou činnost Income tax	42 600	46 201
L. 1. – splatná – current	46 926	77 876
L. 2. – odložená – deferred	-4 325	-31 675
** Konsolidovaný výsledek hospodaření po zdanění Profit (loss) after tax (+/-)	162 792	185 095
M. Převod podílů na výsledku hospodaření společníkům (+/-) Transfer of shares in the net income to partners (+/-)	-	-
*** Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období bez podílu ekvivalence Profit (loss) for the accounting period (+/-)	162 792	185 095
z toho: Kons. výsledek hospodaření za účetní období bez menšinových podílů If this: Consolidated net income for the accounting period excluding minority shares	161 601	188 596
Menšinový výsledek hospodaření běžného účetního období Minority net income for the current accounting period	1 191	-3 501
Podíl na výsledku hospodaření v ekvivalenci Share in the net income in valuables	-	-
**** Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období (+/-) Consolidated net income for the accounting period (+/-)	161 601	188 596
* Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII. Net turnover for the accounting period = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	1 314 888	1 816 565

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



# Konsolidovaná rozvaha

## Consolidated balance sheet

K 31. prosinci 2021  
As at 31 december 2021

Konsolidační celek  
Consolidated Group  
**TRIGEMA**

Konsolidující účetní jednotka  
Consolidating entity  
Trigema a.s.

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

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

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

Rozvahový den  
Balance sheet date:

31. prosince 2021  
31 December 2021

Datum sestavení účetní závěrky  
Date of financial statement  
28. června 2022  
28 June 2022

	31. prosince 2021	31. prosince 2020
<b>AKTIVA TOTAL ASSETS</b>	<b>5 485 302</b>	<b>3 407 632</b>
A. Pohledávky za upsaný základní kapitál <i>Subscribed legal capital receivable</i>	91	291
B. Dlouhodobý majetek <i>Fixed assets</i>	2 198 519	1 686 689
B.I. Dlouhodobý nehmotný majetek <i>Intangible fixed assets</i>	3 398	2 956
B.II. Dlouhodobý hmotný majetek <i>Tangible fixed assets</i>	2 015 853	1 510 711
B.III. Dlouhodobý finanční majetek <i>Long-term investments</i>	-	131 556
B.IV. Kladný konsolidační rozdíl <i>Positive consolidation difference</i>	179 268	41 466
B.V. Záporný konsolidační rozdíl <i>Negative goodwill on consolidation</i>	-	-
B.VI. Cenné papíry a podíly v ekvivalenci <i>Investments in associates</i>	-	-
C. Oběžná aktiva <i>Current assets</i>	3 177 664	1 647 815
C.I. Zásoby <i>Inventories</i>	2 372 568	912 280
C.II. Pohledávky <i>Receivables</i>	272 925	268 826
C.II.1. Dlouhodobé pohledávky <i>Long-term receivables</i>	24 696	24 592
C.II.2. Krátkodobé pohledávky <i>Short-term receivables</i>	248 228	244 234
C.III. Krátkodobý finanční majetek <i>Short-term financial assets</i>	-	-
C.IV. Peněžní prostředky <i>Cash</i>	532 171	466 709
D.I. Časové rozlišení <i>Deferrals</i>	109 028	72 837
<b>PASIVA TOTAL EQUITY AND LIABILITIES</b>	<b>5 485 302</b>	<b>3 407 632</b>
A. Vlastní kapitál <i>Equity</i>	1 364 850	1 215 740
A.I. Základní kapitál <i>Share capital</i>	600 000	600 000
A.II. Kapitálové fondy <i>Capital contributions</i>	4 122	-6 479
A.III. Fondy ze zisku <i>Reserve funds</i>	-	-
A.IV. Konsolidovaný výsledek hospodaření minulých let <i>Consolidated retained earnings</i>	599 127	433 623
A.V. Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období <i>Consolidated profit (loss) for the current period</i>	161 601	188 596
A.V.1. Konsolidovaný výsledek hospodaření za úč. období bez menšin. podílů <i>Consolidated profit (loss) for the current period net of minority interests</i>	161 601	188 596
A.V.2. Podíl na výsledku hospodaření v ekvivalenci <i>Share on profit (loss) of associates</i>	-	-
A.VI. Konsolidační rezervní fond <i>Consolidated reserve fund</i>	-	-
A.VII. Rozhodnuto o zálohách na výplatu podílu na zisku <i>-/-</i> <i>Decision concerning deposits on payment of shares in the profit <i>-/-</i></i>	-	-
B.+C. Cizí zdroje <i>Liabilities</i>	4 084 983	2 145 212
B. Rezervy <i>Provisions</i>	36 386	72 438
C. Závazky <i>Liabilities</i>	4 048 597	2 072 774
C.I. Dlouhodobé závazky <i>Long-term liabilities</i>	2 070 913	1 313 906
C.II. Krátkodobé závazky <i>Short-term liabilities</i>	1 977 684	758 868
D. Časové rozlišení <i>Accruals and deferrals</i>	27 204	35 363
E. Menšinový vlastní kapitál <i>Minority interests</i>	8 265	11 317
E.I. Menšinový základní kapitál <i>Minority share capital</i>	10 692	14 936
E.II. Menšinové kapitálové fondy <i>Minority capital contributions</i>	26	26
E.III. Menšinové fondy ze zisku včetně nerozděleného zisku a neuhrazené ztráty minulých let <i>Minority reserve funds and retained earnings and unrecovered losses from previous years</i>	-3 644	-144
E.IV. Menšinový výsledek hospodaření běžného účetního období <i>Minority profit (loss) for the current period</i>	1191	-3 501

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



# Dluhopisy

## Bonds

---

V roce 2021 byly vyplaceny řádně a v termínech splatné závazky majitelům dluhopisů.

*In 2021, our liabilities to bondholders were paid duly and on time.*

V lednu roku 2021 byla vydána nová emise dluhopisů ve spolupráci s administrátorem J & T BANKA, a.s., v celkové jmenovité hodnotě 300 mil. Kč. Následně v lednu roku 2022 byla vydána emise ve spolupráci s administrátorem Československá obchodní banka a.s. v celkové jmenovité hodnotě 400 mil. Kč s možností navýšení emise do celkové výše 800 mil. Kč.

*New bonds were issued in January 2021 in co-operation with administrator J & T BANKA, a.s. to a total nominal value of 300 m CZK. Bonds were subsequently issued in January 2022 in co-operation with administrator Československá obchodní banka a.s. to a total nominal value of 400 m CZK with an option to increase the issuance to a total value of 800 m CZK.*

Ukazatel finanční zadluženosti Ručitele (Trigema Real Estate a.s.) ke dni 31. 12. 2021 činil 75,66 % a výše vlastního kapitálu Ručitele ke dni 31. 12. 2021 činila 966,8 mil. Kč (ukazatel za konsolidační celek Trigema Real Estate a.s.). K 31. 12. 2021 činila výše dluhopisů 800 mil. Kč.

*The Guarantor's (Trigema Real Estate a.s.) financial indebtedness indicator as of 31. 12. 2021 came to 75.66 % and the Guarantor's equity capital as of 31. 12. 2021 came to 966.8 m CZK (indicator for the Trigema Real Estate a.s. consolidated entity). As of 31. 12. 2021, the value of bonds came to 800 m CZK.*

# Finanční rizika

## Financial risks

Informace o cenových, úvěrových a likvidních rizicích a rizicích souvisejících s tokem hotovosti, kterým je účetní jednotka vystavena, skupina monitoruje a řídí finanční rizika, která souvisejí s operacemi skupiny.

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

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

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

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

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

### Úvěrové riziko

Úvěrové riziko zohledňuje riziko, že smluvní strana nedodrží své smluvní závazky, v důsledku čehož skupina utrpí ztrátu. Skupina přijala zásadu, že bude obchodovat jen s důvěryhodnými smluvními partnery a že podle potřeby musí získat dostatečnou zástavu či ručení jako prostředek ke zmírnění rizika finanční ztráty v důsledku nedodržení závazků. Skupina vstupuje do transakcí pouze se subjekty s vyšším hodnocením.

Skupina při hodnocení využívá svou vlastní obchodní evidenci, hodnocení svých největších zákazníků a jiné veřejně dostupné údaje.

### Riziko likvidity

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

### Měnové riziko

Skupina nečelí riziku změny směnných kurzů, jelikož všechny transakce skupiny jsou realizovány v Kč.

### Úrokové riziko

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

### Credit risks

*Credit risk takes into consideration the fact that the contracting party fails to adhere to its contractual obligations, as a result of which the Group suffers losses. The Group has implemented the principle that it will only trade with trustworthy contractual partners and that it must receive sufficient security or guarantee, if necessary, as a means to moderate the risk of financial losses due to failure to fulfil obligations. The group only enters into transactions*

*with subjects with a higher rating. The group uses its own business records, evaluation by its biggest customers and other publically available data for evaluation.*

### Liquidity risk

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

### Currency risk

*The Group does not face the risk of changes to currency exchange rates, because most the Group's transactions are realised in CZK.*

### Interest risk

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

*Term the Group means the whole Trigema concern.*



# Development

---





Vytváříme prostor,  
kde můžete vy růst.  
*We create spaces  
where you can grow.*

# Development

Hlavním zaměřením skupiny Trigema zůstává rezidenční development. Naši klienti jsou pro nás silné osobnosti, hrdinové vlastních životů, ať jsou kýmkoliv, a naši vizi je pomáhat jim věřit v sebe sama a vytvářet pro ně místa, kde mohou růst. Ctíme názor, že bydlení není jen anonymní místo k přespávání, ale místo k žití se vším, co k němu patří. Prostor, kde stavíme, spojujeme s kulturou a mezi lidmi budujeme sounáležitost se sebou samými i místem, kde žijí, stejně jako nezávislost a víru ve vlastní schopnosti.

Stavíme architektonicky výjimečné projekty, v nichž hraje prim stoprocentní kvalita a originalita. Spojujeme architekturu s uměním. V roce 2021 jsme prodali 256 bytů, celkově v naší historii to je už přes 2 000 nových bytů. Zejména s ohledem na budoucí portfolio strategických investic vedle toho rozvíjíme stavby komerčního charakteru a projekty nájemního a colivingového bydlení, které budou trendem následujících let.

V průběhu roku jsme pokračovali ve výstavbě stávajících projektů, kterými byl rezidenční areál Bydlení Bráňák a plzeňský rezidenční projekt Bydlení Skvrňany a projekt nájemního bydlení Fragment.

Areál Bydlení Bráňák se 137 byty v bytových domech a 15 rodinnými domy jsme v roce 2021 stavebně dokončili a projekt získal cenu veřejnosti Prahy 4 v soutěži Realitní projekt roku 2021.

Kromě projektu Bydlení Bráňák byl v roce 2021 oceněn i náš areál Nová „Nuselská“, který zvítězil v hlavní kategorii Rezidenční projekty většího rozsahu

prestižní soutěže Best of Realty. Porota na něm ocenila zejména nápaditost a funkčnost bytových dispozic, citlivé spojení moderní architektury se starou místní zástavbou, funkční uspořádání bytových jednotek, rozlehlý uzavřený vnitroblok, přispívající k vysokému komfortu bydlení, a také prostory pro služby, které doplnily stávající občanskou vybavenost.

V první polovině roku 2021 jsme pak zahájili výstavbu i prodej našeho plzeňského projektu, rezidenčního areálu Bydlení Skvrňany.

Na podzim jsme dokončili kompletní rekonstrukci našeho showroomu v Praze v Nových Butovicích. Design interiéru jsme ve spolupráci s agenturou Henceforth upravili tak, aby lépe odrážel naše hodnoty a vize a aby klientům zprostředkoval co nejlepší zákaznický zážitek.

Na konci roku 2021 jsme pak demolici starého brownfieldu na Smíchově defacto zahájili výstavbu nové čtvrti Lihovar, která nabídne na cca 550 bytů, a předprodej prvních bytových jednotek.

I v loňském roce jsme se zapojili do řady odborných projektů, jejichž smyslem bylo popsat aktuální situaci na trhu s rezidenčním bydlením, podívat se na vývoj rezidenčního trhu a zprostředkovat tyto informace médiím a veřejnosti. Jednalo se o workshopy, konference, ale i naše vlastní tiskové konference, na kterých jsme se věnovali analýzám rezidenčního trhu a při kterých jsme využívali datových analýz naší startupové společnosti Flat Zone.



*Trigema Group's main focus remains residential development. We consider our clients as strong personalities, heroes of their own lives, whoever they are, and our vision is to help them believe in themselves and create places where they can grow. It is our conviction that a home isn't just an anonymous place to sleep, but a place to live and everything that involves. We link the spaces we build with culture, and we build amongst people a sense of belonging to each other and to the place where they live, as well as independence and faith in their own abilities.*

*We build architecturally unique projects in which highest quality and originality reign. We connect architecture with art. In 2021, we sold 256 apartments, such that in total over our history we have now sold over 2000 new apartments. With particular regard to our future portfolio of strategic investments, we are also developing commercial buildings and rental and co-living projects, which will become a trend in the coming years.*

*During the year, we continued construction of current projects, specifically the Bydlení Bráňík residential complex and Plzeň's Bydlení Skvrňany residential project and the Fragment rental homes project.*

*We completed construction of the Bydlení Bráňík project with 137 apartments in apartment buildings and 15 houses in 2021, and the project won Prague 4's public prize in the Real Estate Project of the Year 2021 contest.*

*As well as the Bydlení Bráňík project, our Nová "Nuselská" project also won a prize in 2021, coming top in the main Large Residential Projects category in the Best of Realty competition. The judges particularly appreciated the imagination and functionality of apartment layouts, the sensitive linking of modern architecture to the older surrounding buildings, the arrangement of apartment units, the large enclosed courtyard improving living comfort and also the spaces for services adding to already present civic amenities.*

*In the first half of 2021, we began the construction and sale of our Plzeň project, the Bydlení Skvrňany residential complex.*

*In autumn, we completed the renovation of our showroom in Nové Butovice, Prague. We modified the interior design, in collaboration with agency Henceforth, so as to better reflect our values and vision and so as to facilitate the best possible customer experience for our clients.*

*At the end of 2021, the demolition of the old brownfield site in Smíchov in essence launched construction of the new Lihovar district, which will provide 550 apartments, with presales of the first apartments begun.*

*Last year we also took part in a number of specialised projects which endeavoured to describe the current situation within the residential accommodation market, to observe the evolution of the residential market, and to mediate this information to the media and the public. These involved workshops, conferences and our own press conferences where we provided analyses of the residential market, and in which we made use of the data analyses of our startup, Flat Zone.*





# Realizované projekty

## Realized projects

---

### Bydlení Bráňík, Praha 4

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

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

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

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

[www.bydleni-branik.cz](http://www.bydleni-branik.cz)

### Bydlení Bráňík, Prague 4

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

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

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

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

[www.bydleni-branik.cz](http://www.bydleni-branik.cz)





Bydlení Bráňnik, Praha 4, Prague 4



Rodinné domy Bydlení Bráňnik, Praha 4, Terraced houses Bydlení Bráňnik Prague 4

# Projekty v prodeji a ve výstavbě

## Projects on sale and construction

### Fragment, Praha 8

Výstavbu projektu nájemního bydlení Fragment jsme zahájili na podzim roku 2020 a během roku 2021 jsme ve stavbě podle harmonogramu pokračovali.

Fragment je architektonicky unikátní projekt prémiového nájemního bydlení zasazený do vibratní pražské čtvrti Karlín a navržený ateliérem QARTA ve spolupráci s umělcem Davidem Černým.

Nový projekt nabídne 140 plně vybavených bytů k pronájmu s dispozicemi od 1+kk až po velkorysé mezonety s vlastními střešními terasami. Podmanivou atmosféru projektu doplňují designové zařízení interiéru bytů s nadstandardním technologickým vybavením. Odpočinek od velkoměstského života pak zaručí okolní zeleň

s klidovou zónou. Součástí nového areálu bude i 119 parkovacích míst v podzemních garážích.

Nájemníkům budou k dispozici i služby, které zaručí pohodlné a bezstarostné bydlení a na 2 417 m<sup>2</sup> vznikne komerční parter s prémiovými retaily a službami.

Projekt vyniká i sofistikovaným technologickým vybavením: použita jsou zde například tepelná čerpadla země – voda se soustavou 30 geotermálních vrtů hloubky 180 metrů, vzduchotechnika s rekuperací, filtrací a úpravou vlhkosti a teploty přiváděného vzduchu, vytápění i chlazení bytů za využití aktivovaných podhledů, využití studniční a dešťové vody pro pokrytí provozní spotřeby (splachování toalet a zalévání zeleně) i chytré ovládání každé bytové jednotky. Vybavení všech

bytů představuje i systém Smart home Loxone, který mimo jiné ovládá tepelnou pohodu, intenzitu větrání a předokenní rolety podle pokynů meteorologie.

Nový areál Fragment zdaleka přesahuje hranice „obyčejného“ rezidenčního bydlení a je světybytným uměleckým dílem, které vtiskává vlastní charakter do reálných životů svých obyvatel. Tím se stává jedinečným rezidenčním projektem užitého umění, který chce přepsat kapitolu nájemního bydlení v České republice.

Dokončení výstavby projektu je naplánováno na konec roku 2022, kdy by objekt mohli osídlit první nájemníci.

[www.frgmnt.cz](http://www.frgmnt.cz)

### Bydlení Skvrňany, Plzeň

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

Areál @Skvrňany je založený na jednoduché a přímočaré architektuře sedmi bytových, šestipodlažních, domů v suterénu propojených podzemním parkovištěm, které doplňuje soukromý zelený park. Ten bude fungovat nejen jako přírodní relaxační zóna, ale chce se stát i místem vzájemného setkávání rezidentů, a tím i samotným srdcem celého areálu. Celý komplex bude ze severu ohraničený terénním valem, který jej tak současně ochrání před přírodními vlivy z okolí a v zimě jej bude možné využít i jako sáňkovací kopec. Koncept doplňuje obslužná komunikace a systém technického vybavení.

Komplex Bydlení Skvrňany pochází z dílny ateliéru A.S.S.A. architekti a je ojedinělý zejména neobvyklým dispozičním řešením bytů, zejména v domech 5 a 6, kdy princip modulů kombinuje výhody malých i velkých bytů.

Celý areál je navržený tak, aby vynikla čistota a lehkost urbanistické architektury, která výborně doplňuje svěží, mladou duši mladé plzeňské čtvrti.

Výstavba celého areálu by měla být dokončena na přelomu roku 2022 a 2023. [www.byty-skvrnany.cz](http://www.byty-skvrnany.cz)

### LIHOVAR Smíchov, Praha 5

Na brownfieldu v místě jednoho z největších původních pražských lihovarů Fischl a synové jsme zahájili výstavbu nového rezidenčního komplexu LIHOVAR, který nabídne zhruba 550 bytů s dispozicemi od malých 1+kk až po luxusní velkorysé 5+kk se střešními terasou.

Naši vizí je vybudovat novou čtvrť, která svým konceptem široce přesáhne oblast „pouhého“ bydlení. Chceme, aby se Lihovar na svých cca 4 500 metrech čtverečních stal originálním, inspirativním kulturním a společenským centrem s autentickou atmosférou, po vzoru anglické čtvrti King's Cross. I proto bude nedílnou součástí LIHOVARU jeho vlastní foodmarket i multifunkční prostor pro pořádání kulturních a společenských akcí. Kulturním srdcem LIHOVARU se pak stane historická budova Varny, která se díky originálnímu, avšak citlivému architektonickému pojetí promění v pětipatrovou galerii Davida Černého s kavárnou.

Komplex, sevřený ulicemi Nádražní a Strakonická, bude tvořit soubor domů s cihlovými fasádami, z nichž některé budou vytištěny na 3D tiskárně. Architektura domů v sobě odráží hlubokou průmyslovou historii jižního cípu Prahy 5. Odkazuje na starobylou zástavbu v centru Smíchova a zachovává jejího ducha, kterého ale originálně snoubí se současným myšlením a nejmodernějšími materiály.

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

První etapa výstavby by podle plánů mohla být dokončena na konci roku 2023.

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



## Fragment, Prague 8

We began construction of the Fragment rental housing project in autumn 2020, and we continued construction in 2021 according to schedule.

Fragment is a unique premium homes architectural project set within the vibrant Prague neighbourhood of Karlín and designed by QARTA studios in collaboration with artist David Černý.

The new project will provide 140 fully furnished apartments for rent ranging in size from studios to generous maisonettes with roof terraces. The project's captivating atmosphere is complemented by apartment interiors furnished with the latest design and premium technologies. The surrounding greenery and quiet zone provide time out from city life. The new site will also include 119 parking spaces in basement garages.

Tenants can also take advantages of services assuring them of a comfortable and hassle-free home, while a commercial parterre will be constructed over 2 417 2417 m<sup>2</sup> featuring premium retail units and services.

The project also stands out for its sophisticated technology: it makes use, for example of ground – water heat pumps with a set of 30 geothermal boreholes 180 metres deep, air conditioning with heat recovery, filtration and humidity and temperature modification of incoming air, heating and cooling of apartments using active ceilings, the use of well and rainwater for operational consumption (toilet flushing and watering) plus smart controls of each apartment unit. All apartments make use of the Smart home

Loxone system, which controls temperature comfort, ventilation intensity and roller blinds in line with instructions from a weather station.

The new Fragment project goes far beyond “ordinary” residential homes, being a distinct piece of art which impresses its own character into the actual lives of its inhabitants. This makes it a unique applied arts residential project which aims to rewrite the rental accommodation sector in the Czech Republic.

Project construction completion is planned for the end of 2022, when the first tenants should be able to move in.

## Bydlení Skrňany, Plzeň

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

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

The Bydlení Skvrňany complex comes from the A.S.S.A. architekti studio, and is unique in particular in its unconventional apartment layout, in particular in Buildings 5 and 6, where a modular principle combines the benefits of small and large apartments.

The whole site is designed to emphasise the purity and lightness of its urban architecture, well complemented by the fresh young soul of this young Plzeň district.

Construction of the entire site should be completed at the turn of 2022/2023.

## LIHOVAR Smíchov, Prague 5

We have begun construction of the new LIHOVAR residential complex on a brownfield site where one of Prague's largest original distilleries, Fischl and sons, once stood. The project will provide around 550 apartments ranging in size from small studios to luxury large 4-bedroom apartments with roof terraces.

Our vision is to build a new neighbourhood whose concept will go far beyond “mere” accommodation. We want Lihovar to become an original inspiring cultural and community centre over 4 500 square metres with an authentic atmosphere along the lines of Kings Cross, London. That's why LIHOVAR will feature its own integral food market and a multipurpose space for holding cultural and community events. Lihovar's cultural heart will be the historical still building, whose original but sensitive architectural concept will be transformed into a five-storey David Černý gallery and café.

The complex, surrounded by Nádražní and Strakonická streets, will comprise a set of buildings

with brickwork facades, some of which will be printed using a 3D printer. The buildings' architecture will reflect the deep industrial history of the southern corner of Prague 5. It will reflect the old buildings in the centre of Smíchov, holding onto their spirit, which it will marry in an original way with contemporary ideas and the latest materials.

The New LIHOVAR project is also encouraging the young generation to return to Smíchov's industrial roots. Here, we're not defining youth by age, but rather by unconventional thinking and an independence of spirit, regardless of date of birth.

The first phase of construction should be completed at the end of 2023 according to plan.







FRAGMENT



Tým projektu FRAGMENT; FRAGMENT project team



Tvůrci projektu FRAGMENT; The creators of the FRAGMENT project

Projekty v praxi a ve výstavbě  
Projects on site and construction



FRAGMENT – Nájemní bydlení v Karlíně, Praha 8, Premium housing in Karlín, Prague 8





Bydlení Skvrňany Písek, Písek









LIHOVAR Smíchov, Praha 5; Prague 5



LIHOVAR Smíchov, Praha 5; Prague 5



# Projekty v přípravě

## Planned projects

### PAPRSEK, Praha 13

PAPRSEK je urbanistický polyfunkční projekt aktuálně s 271 byty a 330 parkovacími místy, zasazený do městské atmosféry pražských Stodůlek a situovaný do bezprostřední blízkosti ikonického Centrálního parku Stodůlky a nádherné přírody Prokopského údolí. Svým konceptem navazuje na slavný architektonický návrh Jihozápadního města a vzdává hold městské atmosféře, životu na slunečné straně města, prostoru a vzdušnosti.

Komerční parter, který se rozkládá na 2 480 m<sup>2</sup>, bude věnován kvalitním službám a obchodu a dotváří svébytnou intimitu moderní městské atmosféry, kdy mají obyvatelé všechno potřebné na dosah ruky.

Šestice bytových domů, které jsou tvořeny čistou linií pravoúhlých tvarů, potřebným způsobem vymezuje prostor přirozeného pěšího bulváru, který do městské

zástavby přinese vzdušnost a živou náladu moderních newyorských ulic. Mezi jednotlivými domy pak vznikne klidný prostor s bohatou zelení pro odpočinek, setkávání či relaxaci.

### Kamýk, Praha 12

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

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

### Top Tower, Praha 13

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

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

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

### Vinařství Dog in Dock, Veselí nad Moravou

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

Celý areál chceme uchopit hravě a originálně a do Veselí by měl přinést náladu venkovských francouzských vinařství, které v sobě snoubí neobyčejnou atmosféru,

naprostou kvalitu produktů od vína přes pečivo až po sýry a vynikající služby. Areál by se zároveň měl stát centrem pro pořádání svateb a oslav.

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

### Areál Samoty, Železná Ruda

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

### Metro Ivalidovna

V polovině roku jsme dokončili akvizici projektu přímo nad stanicí metra Ivalidovna v Praze. Po dokončení akvizice jsme zrealizovali architektonickou soutěž na budoucí podobu objektu. V průběhu následujících let zde může vyrůst přibližně 480 bytů nájemního charakteru a přibližně 3 400 metrů čtverečních retailových ploch. Součástí projektu je taktéž úprava veřejného prostoru a podoba okolí samotného vestibulu metra.

[www.trigema.cz/pripravujeme](http://www.trigema.cz/pripravujeme)



### **PAPRSEK, Prague 13**

*PAPRSEK is a multipurpose urban design project featuring currently with 271 apartments and 330 parking spaces, set within the city atmosphere of Stodůlky, Prague, and located in the immediate vicinity of the iconic Stodůlky Central Park and the wonderful nature of Prokop Valley. Its concept builds on the famous architectural design of Southwest City, and pays tribute to the urban atmosphere, life on the sunny side of the city, space and airiness.*

*The commercial parterre, spread out over 2 480 m<sup>2</sup>, will be focused on high quality services and stores, completing the distinctive intimacy of a modern city atmosphere, where citizens have everything within reach.*

*The group of six apartment buildings, together forming a clean line of right angles, suitably marks out a natural pedestrian boulevard which brings the playful and*

*lively ambience of contemporary New York streets to Stodůlky's character. A quiet space is then created between individual buildings, with extensive greenery for relaxation, meeting up and winding down.*

### **Kamýk, Prague 12**

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

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

### **Top Tower, Prague 13**

*Top Tower is a co-living residential rental home project featuring an original David Černý artwork in the form of a shipwreck leaning against a 111-metre tall tower. Top Tower, which is to take shape in Nové Butovice, will provide 270 co-living apartments featuring minimalist living with large common areas.*

*Tenants will find everything they need for a comfortable and hassle-free life cleverly assembled over a small floor area, plus large common areas, kitchen areas, studies and gyms.*

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

### **Dog in Dock winery, Veselí nad Moravou**

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

*We aim to design the site in a playful and original way, bringing the atmosphere of rural French wineries to Veselí, marrying an unconventional atmosphere, absolutely top quality products from*

*wine to bread and cheese, plus excellent services. The site should also become a centre for holding weddings and parties.*

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

### **Samoty resort, Železná Ruda**

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

### **Metro Ivalidovna**

*In the middle of the year 2021, we completed acquisition of a project right above Invalidovna metro station in Prague. Following acquisition completion, we announced an architectural design competition for the future appearance of the building. Over the course of the years to come, about 480 apartments for lease and about 3400 square metres of retail space should be built here. The project also involves developing the public space here and the appearance of the surroundings of the metro vestibule itself.*

**[www.trigema.cz/pripravujeme](http://www.trigema.cz/pripravujeme)**





PAPRSEK, Praha 13; PAPERSEK Prague 13



TOP TOWER, Praha 13; TOP TOWER Prague 13



*Areal Samoty, Železná Ruda; Samoty resort, Železná Ruda*



*Kamýk, Praha 12; Prague 12*



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

# Stavebnictví

## *Building*

---







Stavíme domovy  
a vytváříme lepší prostor  
pro život.  
*We build homes  
and create better spaces  
for life.*



# Stavebnictví

## Building

Trigema Building je naší největší dceřinou společností a jednou z předních společností stavebního trhu. V roce 2021 zvítězila v soutěži Stavební firma roku 2020 do 200 zaměstnanců, kdy odborná porota ocenila především zvláštní technologické postupy, použití inovativních výrobků pro stavbu, originalitu a výjimečnost našich bytových domů a průmyslových staveb, originálně a citlivě vedené rekonstrukce i přístup k životnímu prostředí.

Swým zaměřením Trigema Building už mnoho let široce přesahuje „pouhou“ rezidenční výstavbu a zaměřuje se i na výstavbu administrativních a průmyslových staveb, zateplení a opláštění budov nebo rekonstrukce staveb. Zakázky realizuje jak pro ostatní členy Skupiny, tak pro celou řadu dalších veřejných a soukromých investorů.

V průběhu roku 2021 se stejně jako v předchozích letech zaměřovala na získávání nových zakázek, stejně jako na realizaci těch, které začaly již v předchozím období.

Z nových interních zakázek šlo o projekty na stavbu plzeňského rezidenčního areálu Skvrňany a na výstavbu nového komplexu LIHOVAR na pražském Smíchově. Interní projekt areálu Bydlení Bráňnik, který započal v předchozích letech a pokračoval v roce 2021, jsme na přelomu roku stavebně dokončili.

Z nových externích zakázek se jednalo o zahájení výstavby parkovacího domu v Praze 13 a parkovacího domu v Čelákovicích, o výstavbu rozhledny v Dobré Vodě. Pokračovaly i zakázky z předchozích let, jako byla kompletní rekonstrukce bytového domu Jaselská, rekonstrukce bazénové části hotelu Thermal, dokončení rekonstrukce Kulturního domu Klášterec nad Ohří, dokončení rekonstrukce Muzea Rostoky nebo dokončení rekonstrukce budovy Státní správy hmotných rezerv.

V loňském roce zároveň došlo k dalšímu posílení obchodního oddělení Trigema Building v podobě nové obchodní ředitelky.

*Trigema Building is our largest subsidiary and one of the leading companies in the construction market. In 2021, it won the Construction Company of the Year 2020 award in the category of up to 200 employees, with the expert judges particularly appreciating its special technological approaches, the use of innovative construction products and the original and unique nature of its apartment buildings and industrial buildings, alongside original and sensitive renovation and an environmentally-friendly approach.*

*In terms of focus, Trigema Building has gone far beyond "mere" residential construction for many years, also focusing on the construction of administrative and industrial buildings, insulating and cladding buildings and building renovations. It implements jobs for its sister company, Trigema Development, and for a whole range of other public and private investors.*

*Over the course of 2021, as in previous years, it focused on acquiring new jobs, and on implementing those it had begun in the previous period.*

*Its new internal jobs included projects to build the Skvrňany residential complex in Plzeň, and construction of the new LIHOVAR complex in Smíchov, Prague. The internal projects it had begun in previous years and continued working on in 2021 including construction of the Bydlení Bráňnik complex, which we completed at the very end of the year, plus the Fragment rental homes project in Karlín, Prague.*

*Of new external jobs, these included beginning construction of a multi-storey car park in Prague 13 and another in Čelákovice, and construction of a viewing tower in Dobrá Voda. Work also continued on jobs from previous years, such as complete renovation of the Jaselská apartment building, renovation of the pool section of Hotel Thermal, completion of the renovation of Klášterec nad Ohří Cultural Centre, completion of the renovation of Rostoky Museum and completion of the renovation of the State Material Reserves Administration building.*

*Last year also saw an addition to Trigema Building's sales department, with a new Head of Sales.*



# Nejdůležitější stavební zakázky

## *The most important construction projects*

---

### LIHOVAR Smíchov, Praha 5

Jeden z našich dosud největších stavebních a investičních projektů. Na Smíchově stavíme novou čtvrť s vlastním foodmarketem, multifunkčním eventovým prostorem a vlastní pětipatrovou galerií. Nový komplex, situovaný mezi ulicemi Nádražní a Strakonická, bude zahrnovat zhruba 550 bytů a cca 4500 metrů čtverečních komerčních prostor.

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

### Bydlení Bráník, Praha 4

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

[www.bydleni-branik.cz](http://www.bydleni-branik.cz)

### Bydlení Skvrňany, Plzeň

Bydlení Skvrňany je jedním z našich plzeňských rezidenčních projektů. Jde o areál s 203 byty a 230 parkovacími místy. Kolaudace areálu je plánovaná na přelom roku 2022/2023.

[www.byty-skvrnany.cz](http://www.byty-skvrnany.cz)

### Bytové domy Čáslav

Výstavbu dvou pětipodlažních bytových domů v areálu bývalých kasáren Prokopa Holého v Čáslavi jsme odstartovali na začátku roku 2020 a dokončili jsme ji v polovině roku 2021. Kromě výstavby 34 bytů, včetně sklepů a garážových stání, byla součástí zakázky i rekultivace a rekonstrukce okolního prostoru včetně komunikací a terénních a sadových úprav. Zadavatelem investice je město Čáslav.

### Výrobní hala FIBRAN, Most

Výrobní areál pro slovinskou společnost FIBRAN v průmyslové zóně Joseph, Havraň u Mostu, jsme začali stavět na jaře 2021 a dokončili v květnu 2022. Jeho výstavba nám zabrala 13 měsíců čistého času. Výrobní závod FIBRAN se nachází v jižní části areálu strategické průmyslové zóny Joseph u Mostu. Celý komplex byl navržen pro účely výroby a skladování extrudovaného polystyrenu. Areál je rozdělen na výrobní část (výrobní hala včetně výrobní technologie, skladovacích sil a zásobníků plynů), administrativní část (dvoupodlažní administrativní budova, vrátnice) a skladovací část (zpevněné skladové plochy otevřené i zastřešené). Součástí jsou i odpovídající technické a pomocné provozy a další zázemí jako areálové komunikace, hygienické zázemí pro řidiče, odstavné plochy pro čekající nákladní vozidla, parkování pro zaměstnance a návštěvníky, vodohospodářské objekty (např. retenční nádrže a přečerpávací stanice).

### Parkovací dům Nové Butovice, Praha 13

Na podzim 2021 jsme ve sdružení zahájili výstavbu nového parkovacího domu P+R v ulici Petřílkova. Po jeho dokončení, které je plánováno na jaro roku 2023, zde bude na šesti podlažích celkem 379 nových parkovacích stání. Větší část míst bude sloužit pro záchytné parkoviště P+R s možností přestupu na metro B ve stanici Nové Butovice. Zbýlá místa budou vyhrazena pro rezidenty městské části.

### Rekonstrukce bytového domu Jaselská, Praha 6

V květnu 2021 jsme zahájili kompletní rekonstrukci bytového domu v ulici Jaselská na Praze 6 pro investora Arcibiskupství pražské. Rekonstrukce objektu bytového domu v Jaselské po pečlivé přípravě spočívala v kompletní demontáži veškerých stropních konstrukcí a jejich výměny, kompletní sanaci značně vlhkosti suterénu, vnesení dalšího podstřešního podlaží, kompletní demontáže nosné střešní konstrukce a střešních tašek a nahrazení novým krovem a funkční střechou, kompletních výměn vnitřních i venkovních truhlářských prvků a po odborném vyhodnocení a konzultacích s památkáři i opravy a kompletní obnova jak dvorní, tak uliční části historické secesní fasády objektu a na ní umístěného uměleckého díla. Lze říci, že v jednu chvíli zůstalo z objektu jen nosné obvodové a vnitřní zdivo, jinak veškeré ostatní stavební prvky byly demontovány (vybourány) a nahrazeny novými.

### Rekonstrukce kulturního domu Klášterec nad Ohří

Typizovaný kulturní dům se sálem pro 400 osob, který byl zrealizován v počátku 60. let 20. století, už nevyhovoval požadavkům energetické náročnosti na budovy. Proto jsme museli provést rozsáhlou rekonstrukci exteriéru i interiéru, kdy v jedné chvíli zbyly z kulturního domu pouze obvodové zdi. Kulturní dům jsme přestavěli na pasivní budovu, která se stala multifunkčním kulturním střediskem. Rekonstruovány



byly i stávající prostory hlavního sálu, které jsou doplněny o špičkovou aparaturu a akustiku, dále prošel značnou rekonstrukcí malý divadelní sál i galerie. Budova kulturního domu se rozšířila o prostory městské knihovny, kavárnu, hudební zkušebnu s nahrávacím studiem, klubu seniorů a kancelář k pronájmu.

### Budova státní správy hmotných rezerv, Praha 4

Práce na rekonstrukci čtyřpodlažní administrativní budovy Správy státních hmotných rezerv zahrnovaly mimo jiné vybourání všech konstrukcí, jež obsahují zdraví nebezpečný azbest, a nahradil se stávající obvodový plášť. Vnější zateplení bylo zajištěno kontaktním zateplovacím systémem s izolantem z minerální vaty. Součástí zakázky byly dále nové vnitřní příčky. Nechyběla ani úprava nejbližšího okolí budovy, včetně parkovacích míst a přístupových a příjezdových komunikací.

### Rozhledna v Horní Plané

Dvoupodlažní, 36 metrů vysokou rozhlednu ve tvaru karafy v Horní Plané jsme začali stavět na jaře roku 2021 a už v listopadu otevřela své brány turistům. O investiční náklady se podělilo město Horní Planá a Ministerstvo pro místní rozvoj.

### LIHOVAR Smíchov, Prague 5

*One of our largest construction and investment projects to date. We are building a new neighbourhood in Smichov with its own foodmarket, multipurpose event premises and its own five-storey gallery. This new complex, located between Nádražní and Strakonická streets, will feature a total of about 550 apartments and about 4,500 square metres of commercial premises.* [www.lihovar-smichov.cz](http://www.lihovar-smichov.cz)

### Bydlení Braník, Prague 4

*Another of our large projects, which we completed construction of at the end of 2021. The Bydlení Braník project involved the construction of 137 apartments in five-storey apartment buildings, plus 15 family houses. We completed construction of the site at the end of 2021, with final approval granted in spring 2022.* [www.bydleni-branik.cz](http://www.bydleni-branik.cz)

### Bydlení Skvrňany, Plzeň

*Bydlení Skvrňany is one of our residential projects in Plzeň. It is a complex featuring 203 apartments and 230 parking spaces. Final approval for the site is planned for or the turn of the year 2022/2023.* [www.byty-skrvmany.cz](http://www.byty-skrvmany.cz)

### Čáslav apartment building

*We began construction of two five-storey apartment buildings at the site of the former Prokop Holý barracks in Čáslav in early 2020, and we completed it in mid-2021. As well as the construction of 34 apartments, including garage storage and garage parking spaces, the job also involved recultivation and renovation of the surrounding space, including roads, landscaping and gardening.*

### FIBRAN production plant, Most

*We began constructing this production site for Slovene company Fibran in the Joseph industrial zone, Havraň u Mostu in spring 2021, completing it in May 2022. Its construction took 13 whole months. The Fibran production plant is located in the southern section of the Joseph strategic industrial zone near Most. The entire complex was designed in order to manufacture and store extruded polystyrene. The site is divided up into a production section (factory floor including production technology, storage silos and gas storage facilities), an administrative section (two-storey administrative building, gatehouse) and a storage section (hard surface storage areas, open and covered). It also includes necessary technical and auxiliary operations and other facilities such as site roads, sanitary facilities for drivers, parking areas for waiting lorries, parking for employees and*

*visitors, water management buildings (e.g. retention tanks and pumping station).*

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

*In autumn 2021, we began construction of a new P+R multi-storey car park in Petržilkova street in an association. After its completion, planned for spring 2023, the building will provide 379 new parking spaces over six storeys. Most spaces will be for park and ride facilities with the opportunity to transfer to the B-line metro at Nové Butovice station. The rest of the spaces will be reserved for residents of the city district.*

### Renovation of Jaselská apartment building, Prague 6

*In May 2021, we began complete renovation of an apartment building on Jaselská street in Prague 6 for the Archdiocese of Prague as investor. Following careful preparation, renovation of the apartment building on Jaselská street involved the complete disassembly of all ceilings, and their replacement, complete sanitation of the significant damp in the basement, addition of another attic floor, complete disassembly of roofing support structures and roof tiles and its replacement with a new attic and working roof, complete replacement of interior and exterior woodwork, and following expert assessment and consultation with conservationists also the repair*



and complete restoration of the courtyard and street parts of the historical Art Nouveau building façade and the artwork featured on it. We can say that there was a particular moment when just the load-bearing perimeter and internal walls remained of the building, with all other construction elements having been disassembled (demolished) and replaced by new ones.

#### Restoration of Klášterec nad Ohří cultural centre

This typical cultural centre with hall for 400 people, built in the early 1960s, no longer met building energy efficiency demands. We thus had to undertake an extensive renovation of exteriors and the interior, with at one point only the perimeter wall left of the cultural centre. We converted the cultural centre into a passive building, which became a multipurpose cultural centre. The main hall was also renovated, with cutting edge equipment and acoustics added, while there was also significant renovation of the small theatre auditorium and gallery. The cultural centre building was added to with spaces for a town library, café, music rehearsal room with recording studio, senior citizen's club and offices for rent.

#### State Material Reserves Administration building, Prague 4

Work on the renovation of the State Material Reserves Administration's four-storey administrative building included demolishing all structures containing hazardous asbestos and replacing the current building cladding. External insulation was secured using a contact insulation system using mineral wool insulator. The job also involved new internal walls. The immediate surroundings of the building were also repaired, including parking spaces and access roads and entrances.

#### Viewing tower in Horní Planá

We began construction of this two-storey, 36-metre high viewing tower in the shape of a carafe in Horní Planá in spring 2021, and its gates were opened to tourists in November. The town of Horní Planá and the Ministry for Regional Development shared investment.





Bydlení Bránník, Praha 4, Prague 4



Josefská, Praha 6, Prague 6





*Kulturní dům, Klášterec nad Ohří; Cultural Centre Klášterec nad Ohří*



*Bytové domy, Čáslav; Apartment buildings, Čáslav*



*Rozhledna, Dolní Planá, Viewing tower in Horní Planá*



*FIBRAN, Most*



*Budova Správy státních hmotných rezerv, Praha 4; State Material Reserves Administration building, Prague 4*



*Parkovací dům Nové Butovice, Praha 13, Prague 13*



*Bydlení Skvrňany, Pízeň, Pilsen*



# Volný čas

## *Leisure*

---

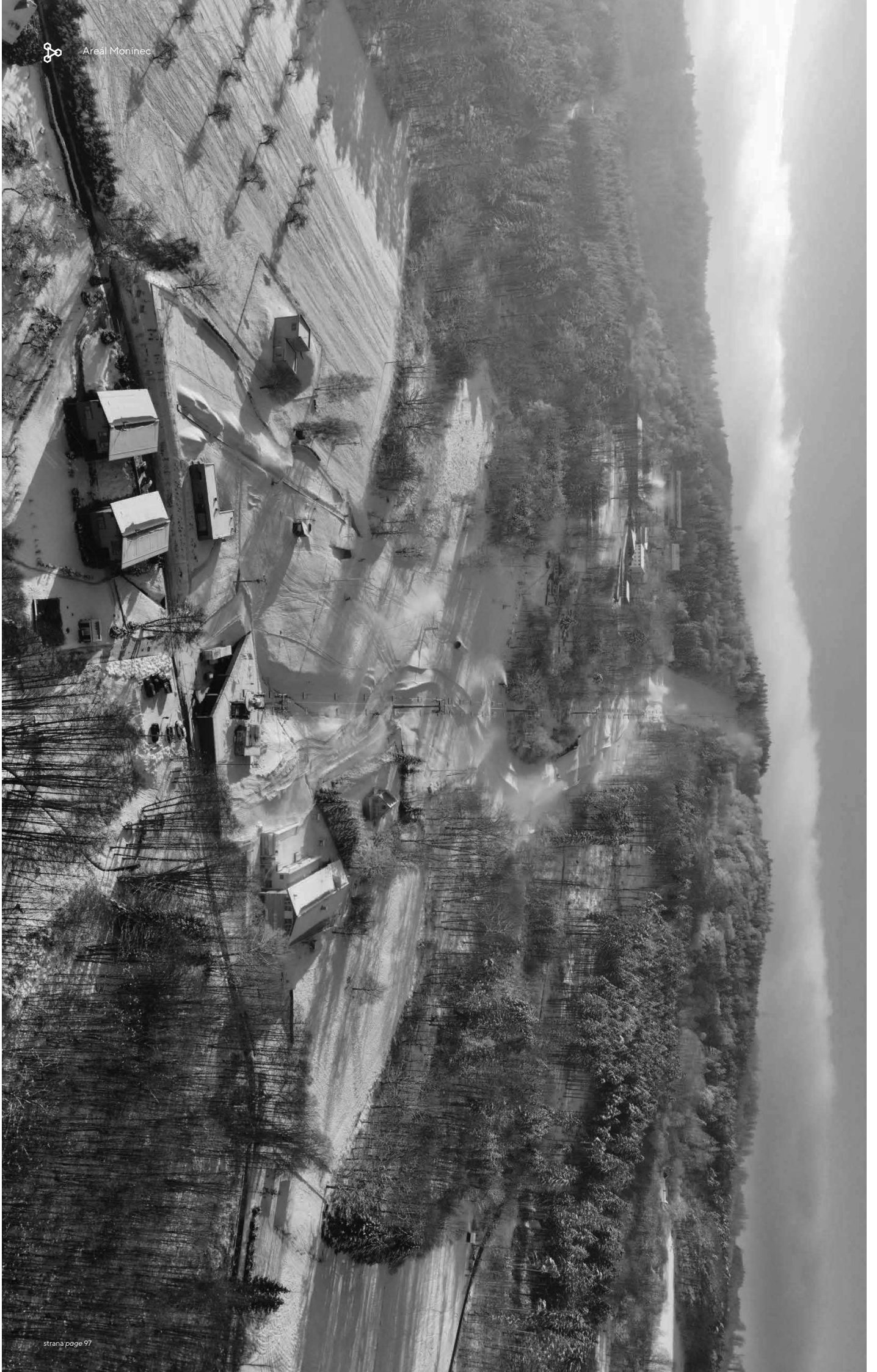




Jaroslav Krejčí



Staráme se  
o výjimečné zážitky.  
*We take care of  
exceptional experiences.*



# Volný čas

## Leisure

### Areál Monínec

Areál Monínec se na začátku roku 2021 potýkal s dopadem lockdownů a tvrdých opatření proti pandemii koronaviru a v zimní sezoně 2020/2021 byl pro veřejnost kompletně uzavřen, vyjma devíti dní během vánočních svátků. Tento čas jsme využili k přípravám na letní sezonu, ale zároveň jsme udržovali sjezdovku zasněženou s nadějí, že alespoň na závěr zimní sezony se přeci jen bude moci lyžovat. To se však nestalo.

Během letní sezony byla, stejně jako v předchozím roce, návštěvnost areálu Monínec nadstandardní a alespoň částečně tak pomohla kompenzovat ztráty ze zimní sezony. Atraktivitu pobytů na Moninci zvýšily nejen zvýhodněné pobytové balíčky, kdy jsme návštěvníkům nabízeli například sedmidenní pobyt za cenu pěti nocí či pět nocí za cenu čtyř, ale i řada akcí, které jsme pro naše klienty připravili. Největší oblibě se těšil čtvrtěční večerní program, který zahrnoval živé koncerty, sérii naučných přednášek o vesmíru a hvězdách a sledování moninecké noční oblohy dalekohledem. Návštěvníky přilákaly i pravidelné koncerty známých interpretů a letní novinkou pro rok 2021 pak bylo letní kino, které jsme na Moninci otevřeli.

Protipandemická opatření měla vliv i na zimní sezonu 2021/2022, která odstartovala 19. listopadu 2021. Důkladně jsme se na ně připravili, tak, abychom zajistili návštěvníkům maximální možnou míru bezpečí. Samozřejmostí bylo důkladné větrání a každodenní desinfekce veškerých společných prostor a kritických míst, jako jsou kliky, zábradlí, urmyvadla či toalety. Dezinfekční prostředky byly všem návštěvníkům k dispozici na recepci, na všech toaletách a před vstupem do restaurace. V restauracích i při nákupu

skipasů jsme kontrolovali nošení ochrany dýchacích cest, dodržování rozestupů i bezinfekčnost.

I přes počáteční protipandemická opatření byla návštěvnost během zimní sezony vysoká a předčila naše očekávání. [www.moninec.cz](http://www.moninec.cz)

### Restaurace Trifot, Cyberdog

Technologicko-informační centrum Cyberdog, které je zároveň vinárnou s robotickou rukou, bylo stejně jako ostatní gastronomické provozy zpočátku roku 2021 zasaženo protipandemickými opatřeními a zůstalo zavřené. Hned na začátku roku 2021 ale zaznamenal Cyberdog úspěch – organizace Czechtourism, která spadá pod Ministerstvo pro místní rozvoj, zařadil naši robotickou vinárnu mezi 21 ikonických staveb 21. století. V červenci se pak Cyberdog znovu otevřel, a navíc se podařilo rozšířit posezení a zábavu i do okolních venkovních prostor na náměstí pod Trifotem v Nových Butovicích. O provoz se postaraly společnost Dej si prostor a Vinohradský pivovar, které tu do sortimentu nově kromě vína zařadily i pivo ze stejnojmenného oblíbeného Vinohradského pivovaru. Kromě gastrozážitků na návštěvníky navíc čekaly i kulturní akce v podobě živé hudby pražských buskerů, pravidelného grilování, letního kina na čelní stěně Cyberdoga, tančírny, divadla, bleších trhů a spousty dalších aktivit. [www.trifot.rest](http://www.trifot.rest)  
[www.cyber-dog.cz](http://www.cyber-dog.cz)

### Dog in Dock

Vinařství Dog in Dock se i v roce 2021 soustředilo na rozvoj a posílení své značky. Velké úsilí jsme také věnovali do rozvoje e-shopu, kdy jsme v září spustili nový e-shop na platformě Shoptet. Tento krok přinesl přehlednější prostředí i nové funkce pro uživatele.



Na začátku května jsme zahájili letní sezonu otevřením Baťova kanálu a při této příležitosti jsme nejen otevřeli pro veřejnost náš vinnograd, ale zároveň představili budoucí projekt našeho vinařství.

Další novinkou loňského roku bylo otevření WINE TRUCKU ve Veselí nad Moravou. Návštěvníci nás od poloviny července mohli najít blízko hlavní cyklostezky vedoucí přes zámecký park, nedaleko od místní kavárny.

Radost nám v loňském roce dělala i ocenění z vinařských soutěží. Na Lednických vinných trzích jsme získali celkem tři zlaté medaile, a to za Merlot 2019, Pinot Gris 2020 a Pinot Gris 2019, a čtyři stříbrné medaile za Sylvánské zelené 2019, Tramin červený 2019, Frankovku 2019 a Sauvignon Blanc 2020.

Merlot 2019 a Pinot Gris 2019 pak obdržely zlatou medaili i v soutěži Král vín 2021, kde navíc stříbrnou medaili získala i naše Pálava 2000. V prestižní Národní soutěži vín Slovácké vinařské podoblasti 2021 jsme získali nejhodnotnější ocenění - Velkou zlatou medaili za Premium Pinot Gris 2019 a zlatou medaili za Pinot Gris 2020 a Pálavu 2020. Naše víno pak uspělo i v XVIII. ročníku Národní soutěže rosé a kletetů, kde naše Zweigeltrebe rosé 2019 získalo stříbrnou medaili.

Víno z naší produkce jsme úspěšně etablovali i v rámci nejvýznamnějších společenských akcí. Naším největším úspěchem byla prezentace našich vín v pavilonu České republiky na světové výstavě Expo 2000 v Dubaji od října do března, úspěch měla i řízená degustace pro Českou národní banku nebo prezentace na odborné konferenci Real Estate Forum v Brně.

V loňském roce jsme nalahvovali na 46 000 lahví a naše prodeje se převýšily 18 000 lahví. Naše vinice se rozkládají na 2,5 hektarech a téměř 13 hektarů čeká na výsadbu. [www.dogindock.com](http://www.dogindock.com)

### Monínec resort

*The Monínec resort had to struggle with the impact of the lockdowns and tough anti-coronavirus measures in early 2021, and in the winter 2020/2021 season, it was completely closed to the public, except for nine days during the Christmas holidays. We used this time to prepare for the summer season, but we also kept the snow on the ski-slope in the hope that skiing would be allowed at least at the end of the winter season. But this did not happen.*

*During the summer season, as in the previous year, there were extra visitor numbers to the Monínec resort, and this helped to compensate for winter season losses at least partially. The attraction of staying at Monínec was increased not just by special holiday packages in which we offered visitors, for example, a seven-day stay for the price of five nights, or five nights for the price of four, but also by a number of special offers we arranged for our clients. The Thursday evening programme was particularly popular, involving live concerts, a series of educational lectures on space and stars, and observing the Monínec night sky by telescope. Visitors were also attracted by regular concerts by well-known performers, with 2021 seeing a new outdoor summer cinema opening at Monínec.*

*The pandemic measures also impacted the 2021/2022 winter season which began on 19 November 2021.*



We prepared thoroughly for this in order to be able to offer visitors the maximum possible level of safety. This included thorough ventilation and daily sanitising of all shared spaces and critical points such as handles, railings, basins and toilets. Sanitizer gel was available to all visitors at reception, in all toilets and in front of the restaurant entrance. In restaurants and when purchasing ski passes we enforced the wearing of face masks, social distancing and proof of non-infection.

Despite these anti-pandemic measures to begin with, there were high visitor numbers during the winter season, exceeding our expectations.

### Trifot, Cyberdog restaurant

The Cyberdog technology and information centre, which is also a winebar featuring a robotic hand, was impacted by anti-pandemic measures in early 2021, like all catering establishments, and it remained closed. But at Cyberdog was able to claim success at the very start of 2021 – the Czechtourism organisation, part of the Ministry for Regional Development, included our robotic winebar amongst 21 iconic buildings of the 21st century. Cyberdog reopened in July, and we even managed to expand seating and entertainment to the surrounding outdoor area on the square below Trifot in Nové Butovice. Deji si prostor and Vinohradský pivovar (Vinohrady Brewery) took care of operations, with our range expanding from wine to include beer from the popular Vinohradský pivovar. As well as a gastronomic experience, visitors could also enjoy cultural events in the form of live music from Prague buskers, regular barbecues, an outdoor summer cinema on Cyberdog's front wall, dances, theatre, flea markets and loads of other activities.

[www.trifot.rest](http://www.trifot.rest)

[www.cyber-dog.cz](http://www.cyber-dog.cz)

### Dog in Dock

In 2021, the Dog in Dock winery continued to focus on developing and growing its brand. We also put great effort into developing our online store using the Shoptet platform. This step led to a clearer environment and new user functions.

We launched our summer season in early May with the opening of the Bata Canal, and took this opportunity not just to open our vineyards to the public, but also to showcase our winery's future project.

Another new addition last year was the opening of our WINE TRUCK in Veselí nad Moravou. Visitors could find us from mid-July near to the main cycle path leading through the castle park, near the local café.

We were also pleased last year by awards in wine competitions. We received a total of three gold medals at Lednické vínné trhy, for our Merlot 2019, our Pinot Gris 2020 and our Pinot Gris 2019, plus four silver medals for our Sylvánské zelené 2019, Tramin červený 2019, Frankovka 2019 and Sauvignon Blanc 2020.

Our Merlot 2019 and Pinot Gris 2019 also received gold medals in the Král vín 2021 competition, where our Pálava 2000 also won a silver medal. In the prestigious Národní soutěži vín Slovácké vinařské podoblasti 2021 (Slovácko Sub-Region National Wine Competition) we received the most valuable award – the Grand Gold Medal for our Premium Pinot Gris 2019, plus gold medals for our Pinot Gris 2020 and Pálava 2020.

Our wines also did well in the XVIII Národní soutěže rosé a kletětů (National Rosé and Claret Competition), where our Zweigeltrebe rosé 2019 won a silver medal.

We have successfully made a name for our wine through various community events. Our greatest success was a presentation of our wines at the Czech Republic pavilion at the Expo 2020 world exhibition in Dubai from October to March, while a guiding tasting for the Czech National Bank and a presentation at the specialist Real Estate Forum conference in Brno also met with success.

Last year, we bottled 46 thousand bottles and sales exceeded 18,000 bottles. Our vineyards are spread out over 2.5 hectares, with almost 13 hectares waiting to be planted.



WINE TRUCK, Veselí nad Moravou





*Monínec, Sedlec-Prčice; Monínec Resort, Sedlec-Prčice*



*Vinařství Dag in Dock, Veselí nad Moravou; Dag in Dock winery, Veselí nad Moravou*

# Rizikový kapitál

## *Venture capital*

---







Zvyšujeme  
transparentnost  
dat na trzích.  
*We're increasing market  
data transparency.*

# Startup Flat Zone

---

Návštěvnost startupu Flat Zone, který jako jediný agreguje nabídku všech novostaveb i secondhandů na trhu, v průběhu roku 2021 rostla, a to meziročně o 150 %. Největší výzvou roku pro nás bylo spuštění vlastní analytické aplikace pro developerské společnosti Flat Zone Studio v polovině roku 2021. Na této platformě si mohou uživatelé generovat analýzy na průzkum trhu, nové akviziční příležitosti, nacenění nových projektů či monitoring konkurence.

Rostl i počet spolupracujících firem, kdy se mezi společnostmi, které využívají naše data, nově zařadil například Metrostav Development, J&T Real Estate, Mint rezidenční fond, Skanska Reality či Karlin Group. Flat Zone si tak v loňském roce upevnil u svých stálých i nových partnerů pozici experta pro velkou část domácího realitního trhu.

Domácí trh ale nebyl jediným trhem, kterému se Flat Zone věnoval. Na podzim 2021 totiž se svým vyhledávačem vstoupil i na slovenský trh, a to rovnou s analýzou rezidenčního trhu našich sousedů.

Vízi projektu Flat Zone je zvyšování transparentnosti dat nejen na domácím trhu, ale i na blízkých sousedních trzích, a zjednodušování práce profesionálům z řad developerských nebo třeba bankovních společností. Zároveň je ambicí Flat Zonu stát se českou jedničkou ve vyhledávání nemovitostí.

*Visitor numbers to Startup Flat Zone, which is the only site to aggregate all new-build and second-hand properties on the market grew over the course of 2021, by 150 % year-on-year. The year's greatest challenge was launching our own analytical app for developers Flat Zone Studio in mid-2021.*

*On this platform, users can generate analyses for market research, new acquisition opportunities, valuing new projects or monitoring the competition.*

*The number of collaborating companies also grew, with new companies to make use of our data including, e.g. Metrostav Development, J&T Real Estate, Mint rezidenční fond, Skanska Reality and Karlin Group. Thus, amongst its permanent and new partners last year, Flat Zone consolidated its position as expert for a large section of the domestic real estate market.*

*The domestic market was not the only market Flat Zone focused on, however. In autumn 2021, its search engine arrived on the Slovak market, with an analysis of our neighbour's residential market.*

*The Flat Zone project's vision is to improve data transparency not just on the domestic market, but also the markets of our close neighbours, and to make the work of professionals from amongst development and banking companies easier. Flat Zone also aims to become the number one site for finding property in the Czech Republic.*



# Ostatní aktivity

## *Other activities*

---



# Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje

## *Research and development activities*

---

Většinu aktivit spojených s vědou a výzkumem směřujeme do našich vědeckotechnických center nedaleko za hranice hlavního města. V Roztokách jsme se i v průběhu roku 2021 zaměřili na vylepšení prostor a vybavení, které byly realizovány na základě požadavků našich nájemců.

Vědeckotechnický park v Roztokách byl našim prvním projektem z oblasti vědy a výzkumu. Na ploše zhruba 4 000 m<sup>2</sup> v sobě kombinuje funkčnost technologického parku, podnikatelského inkubátoru a centra pro transfer technologií.

Ve spolupráci s ČVUT a podnikatelským sektorem se zabývá výzkumem a vývojem spalovacích motorů pro automobily a motorů s alternativními pohony, stejně jako konstrukcí vozidlových převodovek. Vědeckotechnický park v Roztokách dokonale využívá synergie se sousedním Parkem vědy, díky čemuž propojuje výhody obou center vědy a výzkumu.

Sousední Park vědy na Vědeckotechnický park navazuje a funguje jako víceoborový areál, složený z kanceláří, výzkumných pracovišť a laboratoří v oblasti lehkého průmyslu. Spolupracuje s Českým vysokým učením technickým a Matematicko-fyzikální fakultou UK v Praze při společném hledání nových možností v elektrotechnice.

*We direct most activities linked to science and research to our science and technology centres just beyond the border of the capital city. In 2021, we continued to focus on improving our premises and facilities, implemented on the basis of the requirements of our tenants.*

*The Science and Technology Park in Roztoky was our first project within the field of science and research. Over an area of around 4,000 m<sup>2</sup>, it combines the operations of a technology park, business incubator and transfer technology centre.*

*In collaboration with the Czech Technical University and the business sector, it focuses on in the research and development of combustion engines for cars, alternative fuel engines and the construction of vehicle gearboxes. The Science and Technology Park in Roztoky makes excellent use of its synergy with the neighbouring Science Park, bringing together the advantages of both science and research centres.*

*The neighbouring Science Park builds on the Science and Technology Park, and operates as a multidisciplinary park comprised of offices, research sites and laboratories in the light industry sector. It collaborates with the Czech Technical University and Charles University in Prague's Faculty of Mathematics and Physics in seeking out new opportunities within electrical engineering.*

# Aktivity v oblasti životního prostředí *Environmental activities*

Trigema se svým konáním snaží zasazovat o trvalou udržitelnost a kvalitu životního prostředí. Už v roce 2012 jsme začali stavět domy v energetické skupině B (energeticky úsporné stavby) a s každým dalším projektem tento standard posouváme. Snižování energetické náročnosti budov je pro nás jednou z priorit až směrem k pasivním stavbám. Provozujeme také Vědeckotechnický park v Roztokách, v němž probíhá výzkum na poli spalovacích motorů a alternativních zdrojů energie, které jsou zásadní pro trvale udržitelnou mobilitu s minimálním dopadem na životní prostředí. Naše bydlení je založeno na ekologických a energetických standardech a my sami s inovacemi proaktivně přicházíme a nečekáme na to, až tuto oblast upraví domácí legislativa. Většina našich projektů v sobě proto i v loňském roce zahrnovala například přípravu pro inteligentní ovládání bytu, díky kterému mohou obyvatelé na dálku řídit jak teplotu v bytě, tak například žaluzie, osvětlení nebo některé domácí spotřebiče. Součástí většiny našich projektů

byl i vestavěný systém vzduchotechniky s výkonnými rekuperačními jednotkami, které zvládnou zajistit až 90procentní účinnost předání tepla. Díky tomu dochází nejen k šetrnému nakládání s energiemi, snížení množství škodlivých emisí CO<sub>2</sub>, ale i k zachování zdravého vnitřního prostředí. Součástí některých našich nových projektů v roce 2021 byla i příprava pro dobíjecí stanice elektromobilů.

Naše činnost se bezprostředně dotýká městské krajiny, jejíž tvář naši činností měníme. Záleží nám na všech obyvatelích města, těch ze zvířecí říše nevyjímaje. I proto jsme se už před mnoha lety rozhodli zařadit mezi firmy, které provádějí zateplování budov na základě doporučení České společnosti ornitologické a aktivně pomáhají při ochraně rorýsů na realizovaných stavbách (ve spolupráci s projektanty, investory a úřady).

I v loňském roce se zaměstnanci skupiny zapojili do celostátní soutěže Do práce na kole. Záměrem projektu

je motivovat co nejvíce lidí, aby se naučili používat jízdní kolo (nebo i běh či chůzi) jako pravidelný dopravní prostředek po městě. Když více lidí přeseďlá z aut na kola a další bezmotorové prostředky, zlepší si tak nejen kondici, náladu a možná i vztahy s kolegy, ale společně tak přispějí k čistšímu ovzduší a celkově příjemnějším, bezpečnějším a zdravějším městům, kde žijí a pracují.

V roce 2021 jsme se rozhodli posunout naše aktivity v oblasti environmentalismu ještě dále a podnikli jsme kroky k sestavení CSR týmu, který se bude udržitelnosti věnovat.

*Through its actions, Trigema endeavours to strive for sustainable development and environmental benefits. In 2012, we began building buildings within energy rating Group B (energy efficient buildings), and with each new project we are moving this standard forward. Reducing buildings' energy performance is one of our priorities, and we are aiming for passive buildings. We also run the Science and Technology Park in Roztoky, where research is being undertaken into combustion engines and alternative energy sources, which are crucial for lasting sustainable mobility with minimum environmental impact. Our homes are based on environmental and energy standards, and we are also proactive and don't wait for domestic legislation before acting. That's why most of our projects last year included, for example, preparations for smart apartment controls which residents can use to remotely control the temperature of their apartment, blinds, lighting and some home appliances. Most of our projects also included a built-in air conditioning system with efficient heat*

*recovery units which can secure up to 90% heat exchange efficiency. This results not just in energy savings and a reduction in harmful CO<sub>2</sub> emissions, but also contributes to a healthy indoor environment. Some of our new projects in 2021 also incorporated preparations for electric vehicle charging points.*

*Our activities have a direct impact on the urban landscape, which our actions transform. All city residents are important for us, including those from the animal kingdom. That's why we decided a number of years ago, on the basis of recommendations of the Czech Ornithology Society, to become a company actively helping to protect swifts when implementing building insulation (in collaboration with designers, investors and authorities).*

*Last year, group employees once again took part in the nationwide Bike to Work competition. The objective of this project is to motivate as many people as possible to learn to use their bicycle (or jog or walk) as their regular means of transport across the city. The more people move from the car to the bicycle and other means of transport without an engine, the better not just the fitness, mood and perhaps relations with colleagues, but they will also together contribute towards cleaner air and a generally more pleasant, safer and healthier city where they live and work.*

*In 2021, we decided to move our environmental activities further forward, and undertook steps to set up a CSR team which will be focusing on sustainability.*



# Společenská odpovědnost

## Social responsibility

### Filantropie

#### Oblast vzdělávání

Společenská odpovědnost a udržitelnost je a vždy byla součástí naší firemní DNA. Jako investiční skupina cítíme odpovědnost, kterou neseme a rádi pomáháme tam, kde je naší pomoci třeba. V loňském roce jsme pokračovali v naší pravidelné podpoře Centra Paraple, společnosti Czech Photo, oblasti Toulava, Dejvického divadla, Jatek 78 či volejbalového týmu ČZU. Zároveň jsme nemohli zůstat neteční k přírodní katastrofě, která v polovině roku zasáhla jižní Moravu, a na účet Člověka v tísní jsme poslali finanční pomoc postiženým oblastem.

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

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

začala společnost pořádat i fotografickou soutěž pro děti a mládež Czech Photo Junior, které probíhá paralelně s renomovanými soutěžemi Czech Press Photo a Czech Nature Photo. Czech Photo dále pořádá workshopy ve školách, ke kterým na úvod natočila společnost video klip Necvakejte. Fotte! [www.czechphoto.org](http://www.czechphoto.org)

#### Oblast umění

##### Czech Press Photo

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

#### Jatka78

Jatka78 jsou divadelním sálem, malou scénou, tréninkovou halou, zkušebnou, galerií a barem & bistro. Jatka78 jsou místem s ideálními podmínkami pro nový cirkus, tanec, nonverbální, alternativní a loutkové divadlo. Je to prostor otevřený českým i zahraničním souborům, uzpůsobený pro rezidenční projekty a představení, workshopy, konference, diskuze, přednášky, výstavy a happeningy. Jatka78 podporujeme od roku 2017, baví a těší nás sledovat nevěšdní pojetí a propagaci nových uměleckých směrů, o které se snaží, a zároveň nesmírně tvůrčí a živou uměleckou atmosféru, která v celém prostoru panuje. [www.jatka.cz](http://www.jatka.cz)

#### Dejvické divadlo

Divadlo vnímáme jako jedno z nejdůležitějších umění, jako formu podobenství světa. I proto už od roku 2014 podporujeme pražské Dejvické divadlo. To si od svého založení vybuodovalo pověst jednoho z nejvyhledávanějších a nejnavštěvovanějších českých divadel se zřetelným názorem a silnými hereckými osobnostmi. [www.dejvicedivadlo.cz](http://www.dejvicedivadlo.cz)

#### Oblast života

##### Centrum Paraple

Každý rok přibude v České republice téměř 200 vozíčkářů. Lidem ochrnutým po poranění míchy již od roku 1994 pomáhá Centrum Paraple a my pomáháme Centru Paraple od roku 1999, a to jak finančně, tak i materiálně. Podpora činnosti Centra se za tu dobu stala nedílnou součástí naší firemní kultury a vnímáme ji jako vzájemně obohacující. V pomoci lidem s poškozením míchy k naplněnému a nezávislému životu vidíme velký smysl a naplnění, i proto jsme v loňském roce navýšili darovanou částku z 850 000 korun na 1 milion korun.

#### Oblast architektury a míst

##### Toulava

Naši filozofii je vytvářet lepší prostor pro život. I proto rádi objevujeme výjimečná místa, pomáháme jim k rozvoji. Toulava je projekt, který chce sjednotit rozmanité území uprostřed Čech a zasadit se o zachování zdejšího kraje, do něhož by se lidé mohli

vracet i za desítky let. Zříceniny a tvrže na kopcích a skalách nad řekou, nekrásnější jihočeské vesnice ve stylu rozmařilého selského baroka, okouzující město Tábor a Bechyně či široké spektrum dalších příležitostí pro trávení volného času jsou tím, co může Toulava svým návštěvníkům nabídnout. [www.toulava.cz](http://www.toulava.cz)

#### Architektura

Oblast rezidenčního developmentu pro nás neznamená jen postavit hmotu, rozprodat ji a vydělat peníze. Chceme stavět stavby, na které můžeme být hrdí nejen my, ale i celá společnost. Jde o spojení stavitelského umu, architektury a umění. Cílem naší práce je mimo jiné i touha vzít kus historie, navázat na ni, ukázat, že i dnešní stavitelé umí dělat věci tak, aby byly krásné a užité a zanechat poselství dalším generacím.

#### Oblast sportu

##### VolleyTeam ČZU Praha

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

#### Pomoc tam, kde je potřeba

##### Člověk v tísní

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

#### Zaměstnanecké sbírky

##### Kolegialita a sounáležitost

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



desítkami tisíc korun konkrétním lidem nebo neziskovým organizacím, které pomoc potřebují. Vybrané prostředky jsme věnovali například organizacím Cesta domů, Dům pro seniory v Rudné, Neviditelné výstavě na pomoc nevidomým lidem a v roce 2021 jsme pomoc věnovali na nákup elektrického vozíku pro nemocnou holčičku.

## Philanthropy

### Education

Social responsibility and sustainability is and always has been a part of our company DNA. As an investment group, we feel the responsibility we bear and like to help wherever our help is needed. Last year, we continued in our regular support for Centrum Paraple, Czech Photo, the Toulava region, Dejvice Theatre, Játka 78 and the Czech Technical University volleyball team. In addition, we could not remain oblivious to the natural disaster which hit South Moravia in the middle of the year, and we sent a financial donation to the Člověk v tísni (People in Need) charity account to help the affected area.

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

For many years, we have been supporting the Czech Photo charity, for which we are General Partner. The main mission and objective of the Czech Photo charity is to support photography within a broad spectrum, hold exhibitions at home and abroad, and demonstrate the power of photography, help to bring different groups of people together with art through understandable visual communication, and to educate society across the generations. The breadth of Czech Photo's activities is extensive, and the energy of the entire team continues to grow. Last year, for example, the company began to organise the Czech Photo Junior photography contest for children and youth, which takes place in parallel with the renowned Czech Press Photo and Czech Nature Photo contests. Czech Photo continues to run workshops in school, for the introduction to which the company filmed the video clip Necvakejte. Fotě! (Don't click, take a snap!) [www.czechphoto.org](http://www.czechphoto.org)

## Art

### Czech Press Photo

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

### Játka78

Játka78 is a theatre hall, small-scale theatre space, practice hall, rehearsal room, gallery and bar & bistro. Játka78 is a venue with the ideal conditions for new circus, dance, non-verbal, alternative and puppet theatre. It is a venue open to Czech and international troupes, adapted to residential projects and performances, workshops, conferences, discussions, lectures, exhibitions and happenings. We've been supporting Játka78 since 2017 and we enjoy the unconventional concept and promotion of new fields of art which it endeavours to achieve, as well as the truly creative and lively artistic atmosphere which the entire place exudes. [www.jatka.cz](http://www.jatka.cz)

### Dejvické divadlo

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



## Life

### Centrum Paraple

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

## Architecture and places

### Toulava

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

## Architecture

For us, residential development isn't just about putting bricks together, selling them and making money. We want to erect buildings which not just we, but the whole of society, can be proud of. It's about bringing together building skills, architecture and art. Our work also aims to take a piece of history, build upon it and demonstrate that even today's builders can make things that are beautiful and useful, leaving a legacy for future generations.

## Sport

### CZU Prague VolleyTeam

We're fans and supporters of this traditional volleyball club with over twenty years of tradition. This tradition

is based in particular on high quality and long-term work with children and young people, something the club has always considered a priority. As well as the Czech University of Life Sciences' Volley Team, we also support the Czech Technical University Civil Engineering Faculty's basketball team.

## Help where it's needed

### Člověk v tísni (People in Need)

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

## Employee donations

### Collegiality and belonging

Every year, we give all our colleagues a gift for their birthday, and they have the opportunity to give up this gift and instead donate its value to charity. Every year, our employees proudly contribute tens of thousands of crowns to specific people or non-profit organisations which need help. Some of these donations have been given, for example, to the organisations Cesta domů, Dům pro seniory v Rudné (Retirement Home in Rudná), the Invisible Exhibition to help the blind, and in 2021 we donated towards the purchase of an electric wheelchair for one particular sick girl.





# Rozvoj a podpora zaměstnanců

## Employee development and support

Rozvoj a vzdělávání zaměstnanců je pro Trigemu jednou z priorit, které věnujeme velkou pozornost. V roce 2021 jsme připravili například vzdělávací program pro top a střední management zaměřený na rozvoj Leadership, kterého se zúčastnilo 22 manažerů a který pokračuje i v roce 2022. Kromě toho se management zúčastnil i workshopů spojených s přechodem na nový systém hodnocení zaměstnanců.

Během roku také proběhlo například školení MS Project pro hlavní stavbyvedoucí, stavbyvedoucí a projektové manažery (skupina zhruba 30 zaměstnanců), probíhala pravidelná interní školení v programech Excel, SAP, Outlook atd., individuální školení z nabídky veřejných kurzů podle konkrétních potřeb zaměstnance (soft skills, odborná školení, konference) i exkurze u dodavatelů stavebních materiálů a technologií.

Stejně jako nabídka vzdělávání, je i nabídka benefitů ve skupině Trigema pestrá a v průběhu loňského

roku jsme přemýšleli, jak a čím ji ještě doplnit. Kromě obecných benefitů, kterými v roce 2021 byly například Multisport karta, možnost jazykového vzdělávání, možnost využít platební kartu Edenred, a to jak na stravenky, tak na nákupy, zaměstnanecké dárky, flexibilní pracovní doba, zvýhodněný nákup vín na interním e-shopu, levnější bankovní produkty či pojištění či zvýhodněné volání pro zaměstnance i rodinné příslušníky, mohli naši zaměstnanci čerpat i věrnostní benefity. Mezi ty i loni patřila například možnost čerpat dva sickday ročně, týden dodatečné dovolené navíc pro pracovníky zaměstnané v HPP na dobu neurčitou, dárek při životním jubileu či při pracovním výročí.

Mezi nové benefity roku 2021 patřilo například zvýšení odměny za doporučení nového zaměstnance na 15, resp. 30 000 tisíc korun nebo sleva na koupi bytu v projektech Trigema.

Společenské akce pro zaměstnance byly bohužel z velké části roku 2021 z důvodů protipandemických opatření zakázány, i přesto se nám však ve druhé polovině roku povedlo několik akcí zrealizovat. Byl to zejména firemní teambuilding, který se po uvolnění opatření uskutečnil v našem rekreačním areálu Moninec, a garden party nazvaná Zahradní kuře, kterou jsme v září uspořádali pro naše zaměstnance a jejich blízké.

*For Trigema, employee development and training is one of our priorities, and we focus a lot of effort on it. In 2021, for example, we arranged a training programme for top and middle management focused on developing Leadership, which 22 managers took part in and which is continuing in 2022. Additionally, management also took part in workshops regarding transition to a new system of employee appraisal.*

*During the year, MS Project training for construction managers, supervisors and project managers took place (a group of around 30 employees), as did regular internal training in Excel, SAP, Outlook, etc. programs, alongside individual training from a range of public courses according to the specific needs of employees (soft skills, specialist training, conferences) plus excursions to construction material and technology suppliers.*

*Like our range of training, so our range of benefits within the Trigema Group is also wide, and over the course of last year we considered how to add to it and with what. Besides general benefits, which in 2021, for example, included the Multisport card, the opportunity for language learning, the option of using the Edenred payment card for lunch and shopping,*

*employee gifts, flexible working hours, special wine discounts from our internal online store, cheaper bank products and insurance and special photo tariffs for employees and their families, our employees were also able to make use of loyalty benefits. Last year, these included, for example, the option of making use of two sick days per year, a week's extra holiday for permanent employees working full-time, a gift for milestone birthdays and for employment anniversaries.*

*Some new benefits in 2021 included, for example, greater rewards for recommending a new employee of 15 or 30 thousand crowns, and a discount when purchasing an apartment in a Trigema project.*

*Unfortunately, Covid measures meant that social events for employees were not allowed for much of 2021, but despite this we did manage to organise a number of events in the second half of the year. These included in particular our company team-building session, which took place in the Moninec recreational resort after measures were relaxed, and our garden party called Zahradní kuře (Garden Chicken), which we organised in September for our employees and their families.*





Spojuje nás stejný cíl.  
*We are bound by  
the same goal.*



*Residenční areál Nová „Nuselská“ zvítězil v Best of Realty  
The Nová "Nuselská" residential complex won first prize Best of Realty contest.*



*Teambuilding na Moninci; Teambuilding in the Moninec area*



*Otevření prodejního centra Trigema, Praha 13*



*Zahradní kuře, Letenský zámeček, Praha 7*

# Úspěchy a ocenění

## Successes and awards

---

Stejně jako v předešlých letech, tak i v průběhu roku 2021 jsme získali uznání od odborné či širší veřejnosti.

### **Best of Realty**

Náš projekt Nová „Nuselská“ získal první místo v hlavní kategorii Rezidenční projekty většího rozsahu v prestižní soutěži Best of Realty. Porota ocenila zejména jeho nápaditost a funkčnost bytových dispozic a citlivé spojení moderní architektury se starou místní zástavbou. Bytový areál Nová „Nuselská“ jsme postavili na místě opuštěného areálu bývalých nuselských mlékáren a byl dokončen na konci roku 2020. Jeho výstavba trvala necelé dva roky. Rezidenční projekt, který byl už na jaře 2021 kompletně vyprodán, nabídl 146 bytů z naší kategorie Chytrého bydlení, o dispozicích od 1+kk až po 4+kk. Projektční a architektonické práce zajišťovalo studio AGE project.

### **TOP zaměstnavatelé roku 2020**

V soutěži TOP zaměstnavatelé roku 2020 v kategorii Reality & Development jsme získali třetí místo a stali jsme se díky tomu jednou z nejvíce preferovaných společností v tomto oboru. Studie TOP Zaměstnavatelé je projektem Asociace studentů a absolventů, který probíhá mezi studenty českých vysokých škol. Je realizován ve spolupráci s prestižní výzkumnou agenturou GFK, univerzitami, studentskými organizacemi a firemními partnery.

### **Stavební firma roku 2020**

Trigema Building, dceřiná společnost investiční skupiny Trigema, zvítězila v roce 2021 v soutěži Stavební firma roku 2020, v kategorii firem do 200 zaměstnanců.

Odborná porota ocenila především naše zvláštní technologické postupy, použití inovativních výrobků pro stavbu, originalitu a výjimečnost našich bytových domů, ale i průmyslových staveb, originálně a citlivě vedené rekonstrukce, ale i přístup k životnímu prostředí.

### **Realitní projekt roku 2021**

Cenu veřejnosti v soutěži Realitní projekt roku získaly hned dva naše projekty - rezidenční komplex Bydlení Bráňák a rezidenční areál Nová „Nuselská“. Oba areály spojuje skutečnost, že jsme se rozhodli vystavět je na brownfieldu. V případě Bydlení Bráňák to byl areál starých nepoužívaných skleníků a kromě 137 bytů na něm vyrostlo i 15 rodinných domů. V případě projektu Nová „Nuselská“ jsme využili areál opuštěných a zdevastovaných mlékáren.

### **21 ikonických staveb 21. století**

Mezi oceněných 21 ikonických staveb 21. století soutěže organizace Czechtourism se hned na začátku roku 2021 dostala naše robotická vinárna Cyberdog, která si v předchozím roce odnesla například cenu Award for Excellence, kterou Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí uděluje nejlepším projektům českého realitního trhu.



As in previous years, during 2021 we received recognition from professionals and the general public.

#### **Best of Realty**

Our Nová "Nuselská" project won first place in the main category of Large Residential Projects in the prestigious Best of Realty competition. The judges particularly appreciated the imagination and functionality of apartment layouts, and the sensitive linking of modern architecture to the older surrounding buildings. We built the Nová "Nuselská" apartment complex on the site of the abandoned Nusle dairies site, and it was completed at the end of 2020. Its construction took just under two years. The residential project, which was completely sold out in spring 2021, provided 146 apartments within our Clever Living category, ranging in size from studio apartments to 3-bedroom apartments. Design and architecture was undertaken by the AGE project studio.

#### **Top Employer of 2021**

We achieved fourth place in the Top Employer of 2021 contest within the Reality & Development category, meaning we are one of the most preferred companies in this field. The TOP Employer study is a project organised by the Association of Students and Graduates, and it is carried out amongst Czech university students. It is implemented in co-operation with prestigious research agency GFK, universities, student organisations and company partners.

#### **Construction Company of the Year 2020**

Trigema Building, a subsidiary of the Trigema investment group, won the Construction Company of the Year 2020 contest within the category of companies with up to 200 employees.

The judges particularly appreciated our special technological approaches, the use of innovative construction products and the original and unique nature of our apartment buildings and industrial buildings, alongside original and sensitive renovation and an environmentally-friendly approach.

#### **Real Estate Project of the Year 2021**

Two of our projects won the public prize in the Real Estate Project of the Year contest – the Bydlení Bráňnik residential complex and the Nová "Nuselská" residential complex. Both these sites are linked by the fact that I decided to build them on a brownfield site. For Bydlení Bráňnik, this was a site featuring old unused greenhouses, and besides 137 apartments we also built 15 houses here. Regarding Nová "Nuselská", we used the premises of abandoned and dilapidated dairies.

#### **21 iconic buildings of the 21st century**

Our Cyberdog robotic winebar was one of Czechtourism's 21 iconic buildings of the 21st century competition run in early 2021. The year before, the winebar also won, for example, the Award for Excellence, given by the Association for Real Estate Development to the best projects within the Czech real estate market.



Nová „Nuselská“ Praha 4; Prague 4



# Kalendář Calendar



## Leden January

### Kulatý stůl

Prezentace výsledků rezidenčního trhu médiím za rok 2020 proběhla tentokrát online formou, a to kvůli koronavirovým opatřením. Jako vždy vycházela analýza z dat společností Trigema, Central Group a Skanska Reality, jejichž zástupci se online konference zúčastnili.

### Round table

*This presentation of 2020 residential market results to the media took place in online form due to coronavirus measures. As always, the analysis was based on data from Trigema, Central Group and Skanska Reality, and their representatives participated in the online conference.*

### Nová „Nuselská“

Rezidenční projekt Nová „Nuselská“ zvítězil v 10. ročníku v soutěži realitní projekt roku a získala Cenu veřejnosti v regionu Praha 4.

### Nová „Nuselská“

*The Nová „Nuselská“ residential project claimed victory in the 10th annual Real Estate Project of the Year contest, winning the Public Prize for the Prague 4 region.*



## Únor February

### Hala pro FIBRAN

V mostecké průmyslové zóně Josef v Havraní jsme začali výstavbu závodu na výrobu a skladování extrudovaného polystyrenu pro slovinskou společnost FIBRAN. Kromě výrobní haly byly součástí zakázky i administrativní a skladové budovy, včetně dalších zázemí, jako areálová komunikace, reklamní plochy, hygienické zázemí či vodohospodářské objekty.

### Hall for FIBRAN

*We began construction of a factory manufacturing and storing extruded polystyrene in the Joseph industrial zone, Havraň, for the Slovene company, Fibran. As well as the production plant, this job also included administrative and warehouse buildings, including other facilities, such as site roads, advertising space, sanitary facilities and water management buildings.*

### TOP Zaměstnavatelé roku 2020

Získali jsme 3. příčku v kategorii Reality & Development projektu TOP Zaměstnavatelé roku 2020. Mohli jsme se pochlubit pozicí jedné z nejvíce preferovaných společností v tomto oboru.

### TOP Employer of 2021

*We achieved fourth place in the Top Employer of 2021 contest within the Reality & Development category. We can boast of being one of the most preferred companies in this sector.*



## Březen March

### V Zahrádkách

Plzeňský bytový areál V Zahrádkách jsme kompletně vyprodali. Atraktivitu bytového komplexu v blízkosti Obchodního centra Plzeň zvyšoval fakt, že dva bytové domy ze čtyř byly určeny pro oblíbené družstevní bydlení.

### V Zahrádkách

*We completely sold out Plzeň's V Zahrádkách apartment complex. This apartment complex near Plzeň Shopping Centre was made even more attractive because two apartment buildings of four were designed with the popular co-operative-based ownership structure.*

### Nová „Nuselská“

Kompletně vyprodáno pak v březnu 2021 hlásil i další náš rezidenční projekt, a to Nová „Nuselská“.

### Nová „Nuselská“

*Another of our residential projects was completely sold out in March 2021, specifically Nová „Nuselská“.*

### Vyhodnocení

V březnu proběhlo každoroční vyhodnocení uplynulého roku. Kvůli protipandemickým opatřením se tentokrát nemohlo uskutečnit osobně, ale museli jsme využít moderních technologií.

### Appraisal

*In March, our annual appraisal of the past year took place. Due to pandemic measures, it could not be held in person, and we had to make use of modern technology instead.*



## Duben April

### Trend Report

Výšla expertní studie Trend Report 2020, která je kolektivním dílem členské základny Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí a dalších odborníků z trhu nemovitostí. Na obsahu rezidenční části studie jsme se také významně podíleli.

### Trend Report

*The Trend Report 2020 expert study came out, a collective work from the membership base of the Association for Real Estate Development and other experts in the real estate market. We also played a significant role in the content of the study's residential section.*

### iKariéra

Zúčastnili jsme se veletrhu pracovních příležitostí iKariéra, který tentokrát kvůli proticovidovým opatřením proběhl pouze virtuálně.

### iKariéra

*We took part in the iKariéra job fair, which this year was held virtually due to Covid measures in force.*

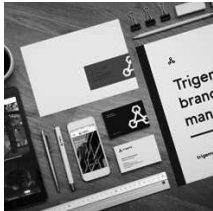
### Czech Press Photo

Soutěž Czech Press Photo, jejímž je Trigema dlouholetým hlavním partnerem, zahájila výstavu nejlepších novinářských fotografií, která se poprvé uskutečnila v prostorech historické budovy Národního muzea.

### Czech Press Photo

*The Czech Press Photo contest, for which Trigema has been Main Partner for many years, launched an exhibition of the best press photography, which took place for the first time within the National Museum's Historical Building on Wenceslas Square.*





## Květen May

### Rebranding

Dokončili jsme vlastní rebranding a postupně začali představovat novou vizuální podobu, jejíž logotyp navázal na předešlou verzi. Rebranding vznikl ve spolupráci s agenturou Henceforth.

### Rebranding

*We completed our own rebranding, and progressively began to showcase our new visual identity, its logotype based on our previous version. The rebranding was implemented in collaboration with the Henceforth agency.*

### Do práce na kole

Květnové výzvy Do práce na kole se zúčastnily desítky zaměstnanců Trigemy.

### Bike to Work

*Dozens of Trigema employees participated in Bike to Work's May challenge.*

### Zahájení letní sezony v areálu Moninec

Areál Moninec otevřel letní sezonu v sobotu 29. května. Svůj provoz tak zahájila nejen místní lanová dráha, ale i Aktivity park, který letos představil například novou obří kuličkovou dráhu či atrakce ve vodním světě.

### Launch of the summer season at the Moninec resort

*The Moninec resort opened the summer season on Saturday 29 May. It launched its operations not just in terms of the chairlift, but also the Activity Park, which this year included, for example, a new Giant Marble Run and water attractions.*



## Červen June

### Bytový areál Skvrňany

Zahájili jsme prodej a výstavbu plzeňského rezidenčního areálu Bydlení Skvrňany.

### Skvrňany apartment complex

*We began the sale and construction of Plzeň residential complex, Bydlení Skvrňany.*

### Flat Zone Data Studio

Startup Flat Zone kromě vlastního agregátoru spustil i placenou službu určenou zejména firemní klientele – Flat Zone Studio, které umožňuje analytikům a manažerům porozumět trhu nemovitostí, hodnotit investiční příležitosti a maximalizovat zisky.

### Flat Zone Data Studio

*Besides its own aggregator, the Flat Zone startup also launched a paid service designed mainly for company clients – Flat Zone Studio, which allows analysts and managers to get a grasp of the real estate market, assess investment opportunities and maximise profits.*

### Bytový dům Čáslav

V areálu bývalých kasáren Prokopa Holého ve středočeské Čáslavi jsme dokončili výstavbu dvou bytových domů v areálu bývalých kasáren.

### Čáslav apartment building

*We completed construction of two apartment buildings at the site of the former Prokop Holý barracks.*

### Lihovar

Začali jsme s demolicí stávajících rozpadlých objektů ve smíchovském areálu bývalého Lihovaru.

### Lihovar

*We began demolition of dilapidated buildings at the site of the former distillery in Smíchov.*



## Červenec July

### Kulatý stůl

Prezentace vývoje trhu s novými byty 2. čtvrtletí roku 2021 zástupcům médií proběhla v prostorech kavárny Louvre na Národní třídě. Data ukázala, že poptávka po novém bydlení i přes problémy s koronavirem stále rostla.

### Round table

*Our presentation of new apartments market developments in the second quarter of 2021 to media representatives took place in the Louvre café on Národní třída street. The data showed that despite coronavirus problems, demand for new homes was continuing to rise.*

### Rozhledna v Horní Plané

Začali jsme s výstavbou rozhledny v Horní Plané, která má tvar karafy a je z ní vidět až do Alp. Rozhledna je 36 metrů vysoká a má dvě podlaží.

### Viewing tower at Horní Planá

*We began construction of a viewing tower in Horní Planá, which is shaped like a carafe and from which you can see as far as the Alps. The viewing tower is 36 metres high and has two storeys.*

### MŠ Letňany

Dokončili jsme rekonstrukci mateřské školy v pražských Letňanech.

### Letňany preschool

*We completed renovation of the preschool in Letňany, Prague.*



## Srpen August

### Značka LIHOVAR

Ke komunikaci jsme uvolnili značku našeho smíchovského projektu LIHOVAR Smíchov.

### LIHOVAR brand

*We released the brand for our Smíchov project, LIHOVAR Smíchov for communications.*

### Organizační změny

V naší dceřiné společnosti Trigema Development začaly probíhat organizační změny v personální oblasti.

### Organisational changes

*Organisational changes began to be implemented in terms of personnel within our subsidiary, Trigema Development.*





## Říjen October

### Flat Zone

Startup Flat Zone vstoupil se službou vyhledávače na Slovensko. V rámci online tiskové konference pak představil i první analýzu slovenského trhu.

### Flat Zone

*The Flat Zone startup launched its search engine service in Slovakia. It used an online press conference to present its first analysis of the Slovak market.*

### Kulatý stůl

Prezentace vývoje trhu s novými byty za 3. čtvrtletí roku 2021 zástupcům médií. Data naznačovala, že poptávka po novém bydlení bude v roce 2021 rekordní.

### Round table

*The presentation of new apartment market developments in the 3rd quarter of 2021 to media. The data suggested that there would be record demand for new homes in 2021.*

### Dokončení rekonstrukce SSHR

Dokončili jsme práce na rekonstrukci čtyřpodlažní administrativní budovy Správy státních hmotných rezerv.

### Completion of the SMRA renovation

*We completed work on the renovation of the four-storey State Material Reserves Administration office building.*

### Rozhledna v Horní Plané

Dokončili jsme výstavbu rozhledny v Horní Plané, která se zároveň otevřela veřejnosti.

### Viewing Tower in Horní Planá

*We completed construction of the viewing tower in Horní Planá, and it was also opened to the public.*



## Září September

### Akce pro zaměstnance a jejich rodiny

V královském letohrádku na Letné proběhla akce pro zaměstnance a jejich rodiny s názvem Zahradní kuře. Kromě dospělých potěšil i dětské návštěvníky, pro které byly připraveny nejrůznější atrakce.

### Events for employees and their families

*An event for employees and their families, Zahradní kuře (Garden Chicken) was held in the Royal Summer Residence in Letná. There was plenty of fun for kids as well as adults, with various attractions arranged for them.*

### Organizační změny

I nadále pokračovaly organizační změny v dceřině společnosti Trigema Development a Trigema Building.

### Organisational changes

*Organisational changes continued within our subsidiaries, Trigema Development and Trigema Building.*



## Listopad November

### Zimní sezona na Moninci

V pátek 19. listopadu zahájil lyžařský areál Moninec zimní sezónu. Ta odstartovala večerním lyžováním a kromě zaměření se na rodiny s dětmi se nesla ve znamení dodržování přísných protipandemických opatření.

### Winter season at Moninec

*Moninec ski resort launched its winter season on Friday 19 November. The season began with evening skiing, and besides a focus on families with kids, the season was marked by the observance of strict Covid measures.*

### Zrekonstruovaný showroom

V listopadu jsme otevřeli kompletně zrekonstruovaný showroom v Praze Nových Butovicích, který je kompletně vybavený nejmodernějšími technologiemi.

### Renovated showroom

*In November, we opened our fully renovated showroom in Nové Butovice, Prague, which is fully equipped with the latest technologies.*

### Stavební firma roku

Trigema Building zvítězila v soutěži Stavební firma roku 2020 v kategorii firem do 200 zaměstnanců.

### Construction Company of the Year

*Trigema Building won the Construction Company of the Year contest, in the category of companies with up to 200 employees.*

### Vítězství v Best of Realty

Rezidenční areál Nová „Nuselská“ zvítězil v prestižní soutěži Best of Realty, kde získal první cenu v hlavní kategorii Rezidenční projekty většího rozsahu.

### Victory in Best of Realty

*The Nová "Nuselská" residential complex won first prize in the main category of Large Residential Projects in the prestigious Best of Realty contest.*



## Prosinec December

### Rekonstrukce KD Klášterec

Dokončili jsme kompletní rekonstrukci kulturního domu v Klášterci nad Ohří.

### Renovation of Klášterec Cultural Centre

*We completed the full renovation of the cultural centre in Klášterec nad Ohří.*

### Parkovací dům

Poklepáním základního kamene jsme ve sdružení zahájili výstavbu nového P+R parkovacího domu v Nových Butovicích pro 379 aut.

### Multi-storey car park

*As part of an association, we laid the foundation stone for construction of a new P+R multi-storey car park in Nové Butovice for 379 cars.*

### Dar pro Centrum Paraple

Centru Paraple jsme při přímém přenosu soutěže Star Dance v České televizi věnovali šek v hodnotě 1 milion korun.

### Gift for Centrum Paraple

*We donated a cheque for 1 million crowns to Centrum Paraple during a live broadcast of Star Dance on Czech Television.*



# Koronavirová pandemie

## Coronavirus pandemic

I v roce 2021 jsme v době pandemie koronaviru postupovali v souladu s platnými legislativními opatřeními, která vyhlásila vláda ČR.

*During the coronavirus pandemic, we continued to operate in accordance with legislative measures declared by the Czech government in 2021.*

Od 1. ledna 2021 pravidelně pokračovalo vedení společnosti v následujících opatřeních:

*From 1 January 2021, company management continued to operate with the following measures:*

1. Všichni zaměstnanci byli seznámeni s nařízeními vlády prezentovanými ve sdělovacích prostředcích a byli vyzváni k jejich dodržování.
  2. Zaměstnanci, u kterých povaha práce splňuje předpoklady, mohou po předchozí dohodě se svým vedoucím zvolit nejvhodnější formu výkonu práce.
  3. Všem zaměstnancům přítomným v sídle společnosti jsou poskytnuty ochranné prostředky, jako jsou respirátory, roušky a dezinfekce. Na všechny stavby Trigema Building byly ochranné prostředky distribuovány vedoucími zaměstnanci.
  4. Bylo zajištěno dostatečné množství bezdotykových teploměrů z důvodu preventivní kontroly měření teploty.
  5. Všichni zaměstnanci byli požádáni o maximální omezení externích návštěv v prostorách společnosti, stejně tak jejich působnost v jiných provozech či kancelářských budovách.
  6. Bylo zajištěno proškolení zahraničních pracovníků na stavbách o dodržování hygienických pravidel a důrazně jim bylo doporučeno v době pracovních přestávek netvořit početnější skupiny.
  7. Byly uzavřeny provozy v areálu Monínece, robotické vinárny Cyberdog, restaurace Trifot a galerie Czech Photo Centre, a to až do legislativního uvolnění protipandemických opatření.
  8. Všichni zaměstnanci, kteří se vrátili ze zahraničí, nastoupili do 14denní karantény.
  9. Veškeré interní firemní akce se odložily na bezpečnou dobu.
  10. Dle legislativního nařízení jsme přistoupili k pravidelnému testování zaměstnanců 2× týdně.
  11. Všichni zaměstnanci byli poučeni o pravidlech karantény v případě setkání s covid pozitivním kontaktem nebo v případě vlastního onemocnění.
1. *All employees were informed of government regulations presented in the media and were told to observe these measures.*
  2. *Employees for whom the nature of their job met the conditions were able to choose the most appropriate form for doing their work following agreement with their line manager.*
  3. *All employees present at company headquarters are provided with protective equipment such as respirators, face masks and sanitizer gel. Protective equipment was distributed by managers to all Trigema Building building sites.*
  4. *A sufficient number of contact-free thermometers were secured in order to check temperatures for preventive reasons.*
  5. *All employees were asked to limit external visits to company premises to the maximum extent possible, as well as their presence in other branches or office buildings.*
  6. *Training of foreign employees at building sites on observing hygiene rules was provided, and we stressed that they should not form large groups during work breaks.*
  7. *Operations at the Monínece resort, Cyberdog robotic winebar, Trifot restaurant and Czech Photo Centre gallery were closed until the legal restrictions due to the pandemic were relaxed.*
  8. *All employees who returned from abroad went into a 14-day quarantine.*
  9. *All internal company events were postponed to a safer date.*
  10. *According to legislative requirements, we regularly tested our employees twice a week.*
  11. *All employees were informed of quarantine rules in the event of meeting a Covid-positive contact, or in the event they became ill themselves.*

# Vedení koncernu

## Concern management

### **Změny ve vedení holdingu Trigema**

Dne 1. ledna 2021 se stal finanční ředitel společnosti Trigema Matěj Čížek členem představenstva investiční skupiny Trigema. Prvního srpna 2021 se stal členem představenstva skupiny Trigema Radim Šponar, který je zároveň předsedou představenstva dceřiné společnosti Trigema Building, a prvního září 2021 se stal členem představenstva IT ředitel skupiny Michal Tota. K 31. srpnu 2021 byl z funkce člena představenstva odvolán Ing. Martin Malinský.

### **Změny ve vedení Trigema Development**

Dne 8. září 2021 na vlastní žádost ukončil po sedmnácti letech svoje působení ve skupině Trigema, kde aktuálně pracoval ve funkci jednatele Trigema Development, Martin Malinský. Ve funkci jednatele ho vystřídal Marcel Soral, předseda představenstva skupiny Trigema.

K 31. červenci 2021 se po devíti letech na vlastní žádost rozhodl ukončit své působení Adam Šachl, který pracoval na pozici ředitele realizace projektů. Nahradil jej Karel Branda, který i nadále působí jako místopředseda představenstva skupiny Trigema. Daniel Jedlička se stal 1. října 2021 ředitelem přípravy developerských projektů.

### **Změny ve vedení Trigema Building**

Na pozici předsedy představenstva a výkonného ředitele společnosti Trigema Building se posunul od 1. června 2021 dosavadní obchodní ředitel Trigema Building Radim Šponar, jehož úkolem byla především koordinace všech nutných aktivit a zajištění prioritních cílů společnosti.

Na pozici výrobního ředitele Trigema Building nastoupil 1. září 2021 Luděk Kadlíček.

Na začátku ledna, 14. ledna 2021, se stal členem představenstva Trigema Building dosavadní ředitel stavební přípravy Josef Moravec.

### **Changes in Trigema Holding management**

On 1 January 2021, Trigema Head of Finance, Matěj Čížek became a member of the board of the Trigema investment group. On 1 August 2021, Radim Šponar became a member of the board of the Trigema Group, and he is also Chair of the Board of subsidiary, Trigema Building, while on 1 September 2021 Head of IT, Michal Tota became a member of the board. As of August 31, 2021, he was removed from the position of a member of the Board of Directors martin Malinský.

### **Changes in Trigema Development management**

On 8 September 2021, Martin Malinský resigned from his role within Trigema Group at his own request, where he was working as Trigema Development executive. He was replaced as executive by Marcel Soral, Chair of the Board of Trigema Group.

On 31 July 2021, Adam Šachl, who worked as Head of Project Implementation left his job at his own request after nine years. He was replaced by Karel Branda, who continues to work as Vice Chair of the Board for Trigema Group. On 1 October 2021, Daniel Jedlička became Head of Development Project Preparation.

### **Changes in Trigema Building management**

Previous Head of Sales, Radim Šponar, moved to the position of Chair of the Board and Executive Director of Trigema Building from 1 June 2021, his job mainly involving co-ordinating all necessary activities and securing the company's priority objectives.

On 1 September 2021, Luděk Kadlíček took on the role of Head of Production for Trigema Building.

In early January, 14 January 2021, previous Head of Construction Preparation, Josef Moravec, became a member of the board of Trigema Building.



Marcel Soural



## Vedení koncernu Concern management

Marcel Soural (\*1965), předseda představenstva skupiny. Přední osobnost v oblasti českého developmentu. Vystudoval Stavební fakultu ČVUT v Praze a po krátkém působení ve stavebních firmách v Německu a v Čechách spoluzaložil se dvěma partnery v roce 1994 stavební společnost Trigema, která se během let rozvinula ve významnou developerskou skupinu s vlastní stavební společností a vlastní firmou na správu budov a facility management. Marcel Soural je v současné době jediným akcionářem a 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.*



Karel Branda (\*1964), provozní ředitel a místopředseda představenstva skupiny Trigema. Vystudoval Stavební fakultu ČVUT. Ve společnosti Trigema působí od roku 1998, kdy nastupoval na pozici stavbyvedoucího. Předtím působil ve společnostech Klima Praha, Stapo Praha, Prefa Trmice – Eurocast a Vodohospodářské stavby Ústí nad Labem. Od roku 2007 do poloviny roku 2021 působil v roli předsedy představenstva dceřiné společnosti Trigema Building, od roku 2014 do roku 2019 pak současně jako statutární ředitel společnosti Trigema Building. V polovině roku 2021 přešel do mateřské společnosti, kde působí v roli provozního ředitele a v dceřiné developerské společnosti Trigema Development ve realizaci projektů.

*Karel Branda (\*1964), Deputy Chairman of the Board and Operations Director, Trigema Group.*

*He studied at the Czech Technical University's Civil Engineering Faculty. He has worked at Trigema since 1998, when he took on the role of Site Manager. Before that, he worked for Klima Praha, Stapo Praha, Prefa Trmice – Eurocast and Vodohospodářské stavby Ústí nad Labem. From 2007 until mid-2021, he was Chair of the Board of subsidiary, Trigema Building, and from 2014 to 2019 he was also Statutory Director for Trigema Building.*

*In mid-2021, he transferred to the parent company, where he is Chief Operating Officer, and he heads project implementation for subsidiary, Trigema Development.*



Michal Netolický



**Vedení koncernu**  
Concern management

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.*



Matěj Čížek (\*1987), člen představenstva a finanční ředitel skupiny Trigema. Vystudoval Českou zemědělskou univerzitu v Praze, obor provoz a ekonomika. Ve společnosti Trigema působí od roku 2015, kam nastupoval s dvouletou praxí na pozici asistenta auditora a později junior audit manažera. V Trigemě nejprve působil jako finanční kontrolor, vedoucí controllingu a od 1. října 2020 jako finanční ředitel. Prvního ledna 2021 se stal členem představenstva skupiny Trigema. Ve společnosti je kompletně odpovědný za co nejefektivnější využití finančních zdrojů a odhalování příležitostí k investování.

*Economics at the Czech University of Life Sciences in Prague. He has worked for Trigema since 2015, when he joined with two years' experience as auditor assistant, and later junior audit manager. He first worked in Trigema as a financial controller and head of controlling, and from 1 October 2020 as Head of Finance. On 1 January 2021, he became a member of the board of Trigema Group. He is fully responsible within the company for the best possible use of the organisation's moneys and finding opportunities which allows the company to generate investments and savings.*

*Matěj Čížek (\*1987), member of the board and Head of Finance for Trigema Group. He studied Operations and*



Michal Tota



**Vedení koncernu**  
Concern management

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

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

*Michal Tota (\*1976), member of the board and Head of It for Trigema Group. He studied at the Mechanical*



Radim Šponar (\*1978), člen představenstva Trigema, výkonný ředitel společnosti Trigema Building. Vystudoval hornicko-geologickou fakultu Vysoké školy báňské v Ostravě. Ve skupině Trigema působí od roku 2018, kdy nastoupil na pozici obchodního ředitele. Za sebou měl roční praxi na pozici ředitele regionu Čechy ve společnosti Geosan Group, více než tříletou praxi ve funkci výrobního ředitele velké stavební firmy a ještě dříve i na pozici vedoucího projektového týmu. V září 2020 se stal členem představenstva společnosti Trigema Building a v červnu 2021 předsedou představenstva a výkonným ředitelem Trigema Building. Ve společnosti je kompletně odpovědný za strategické řízení a rozvoj stavební divize a největší dceřiné společnosti Trigema Building.

*Radim Šponar (\*1978), Member of the Board, Trigema a.s. Executive Director, Trigema Building a.s.*

*He studied at the Technical University of Ostrava in the Faculty of Mining and Geology. He has worked for the Trigema Group since 2018, when he joined as Head of Sales. He had a year's experience as Director of the Bohemia Region at Geosan Group, more than three years working as Head of Production for a large construction company, and before that was head of a project team. In September 2020, he became a member of the board of Trigema Building, and in June 2021 Head of the Board and Executive Director of Trigema Building. He is fully responsible within the company for strategic management and development of the building division and the largest subsidiary, Trigema Building.*



**Ing. Marcel Soural**

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

**Ing. Karel Branda**

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

**Ing. Michal Netolický**

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

**Ing. Matěj Čížek**

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

**Ing. Michal Tota**

člen představenstva Trigema a.s.  
Member of the Board, Trigema a.s.  
ředitel IT Trigema a.s.  
Head of IT, Trigema a.s.

**Ing. Radim Šponar**

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

**JUDr. Jitka Weissová**

členka dozorčí rady Trigema a.s.  
Member of the Supervisory of the Board, Trigema a.s.

**Ing. Rudolf Kraina**

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

**Ing. Jan Krampla**

vedoucí oddělení interního auditu Trigema a.s.  
Head of the in-house Audit Department, Trigema a.s.

**Mgr. Daniela Čadková**

vedoucí personálního oddělení Trigema a.s.  
Head of the HR Department, Trigema a.s.

**Mgr. Petr Pospíšil**

obchodní ředitel Trigema Development s.r.o.  
Head of Sales, Trigema Development s.r.o.

**Josef Moravec**

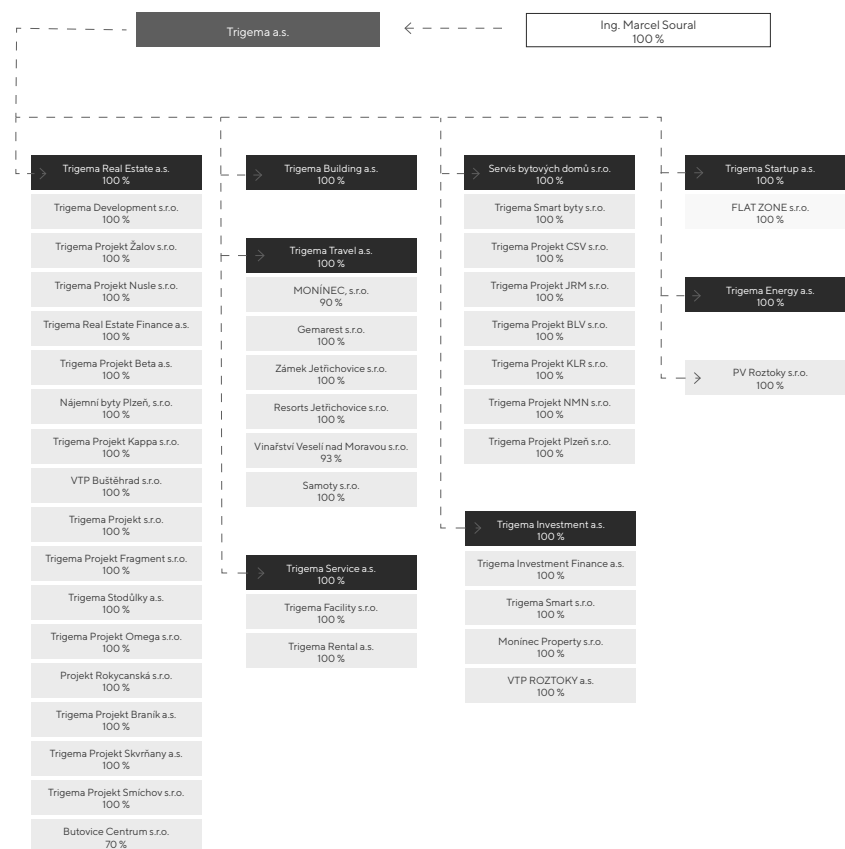
člen představenstva, ředitel Trigema Building a.s.  
Member of the Board, Production Manager, Trigema  
Building a.s.  
ředitel přípravy Trigema Building a.s.  
Director of Training, Trigema Building a.s.

**Ing. Lucie Šlesingrová Špelinová**

členka představenstva Trigema Rental a.s.  
Statutory Representative, Trigema Rental a.s.  
jednatelka Trigema Facility s.r.o.  
Executive, Trigema Facility s.r.o.

**Jaroslav Krejčí**

jednatel MONINEC s.r.o.  
Executive, MONINEC s.r.o.



Legenda

Matka - Parent	Zastřežující subkoncern Head of the concern	Výrobní, službové, projektové společnosti Manufacturing, service, project design companies
----------------	--	---

Aktuální stav k 30. prosinci 2021, Current state of 30 December 2021



# Významné následné události

## Significant subsequent events

Dne 27. ledna 2022 byly emitovány dluhopisy Trigema REF VAR/25 (ISIN CZ0003537367) v celkové nominální hodnotě Kč 400 000 000 Kč (nominální hodnota dluhopisu je 10 000 Kč) s možností navýšení až do výše nominální hodnoty 800 000 tis. Kč do 14. ledna 2023. Jedná se o dluhopisy s pohyblivým úrokovým výnosem (6M PRIBOR + 2,3 % p.a.), splatným pololetně zpětně k 27. červenci a 27. lednu. Dluhopisy jsou splatné 27. ledna 2025.

Finanční prostředky z emise dluhopisů budou použity formou poskytnutých půjček spřízněným osobám na financování projektů, zejm. LIHOVAR Smíchov (Trigema Projekt Smíchov s.r.o.), PAPRSEK Stodůlky (Trigema Stodůlky a.s.), Bydlení Skvrňany (Trigema Projekt Skvrňany s.r.o., Nájemní byty Plzeň, s.r.o.) a na další projekty.

Po datu vyhotovení účetní závěrky došlo k získání stavebního povolení na projektech realizovaných společnostmi Trigema Projekt Smíchov s.r.o. a Trigema Stodůlky a.s. v právní moci.

Do pozice obchodní ředitelky Trigema Building 1. února 2022 nastoupila Zida Kúsová.

V únoru 2022 došlo ke zhoršení geopolitické situace na Ukrajině. Vedení společnosti pravidelně monitoruje aktuální vývoj dění a zahrnuje jej do rizikových scénářů pro predikci cash flow. Společnost nepředpokládá bezprostřední významný dopad této situace na předpoklad jejího dlouhodobého trvání nebo schopnosti dostát svým zaslíbeným závazkům. Veškeré další dopady budou ze strany vedení Společnosti nadále analyzovány a budou přijímána opatření ke zmírnění jejich případných negativních důsledků.

V dubnu 2022 jsme úspěšně zkolaudovali rezidenční projekt Bydlení Bráňnik, všechny jednotky byly předány svým majitelům.

Na vlastní žádost skončil v květnu 2022 na pozici obchodního ředitele Trigema Development Petr Pospíšil. Do vedení prodejního oddělení Trigema Development nastoupila Jitka Špinlerová.

Dne 16. května 2022 nastoupil do pozice Strategický obchodní ředitel skupiny Trigema Luboš Králíček.

Po skončení účetního období do data účetní závěrky nenastaly žádné další události, které by ovlivnily konsolidovanou účetní závěrku k 31. prosinci 2021.

On 27 January 2022, Trigema REF VAR/25 (ISIN CZ0003537367) bonds were issued to a total nominal value of 400 million CZK (nominal bond value of 10 thousand CZK) with the option of increasing this to a nominal value of 800 million CZK by 14 January 2023. These were bonds with a variable interest rate (6M PRIBOR + 2.3 % p.a.), payable semi-annually in arrears on 27 July and 27 January. The bonds mature on 27 January 2025.

Funds from the bonds issuance will be used to provide loans to related parties to fund projects, in particular LIHOVAR Smíchov (Trigema Projekt Smíchov s.r.o.), PAPRSEK Stodůlky (Trigema Stodůlky a.s.), Bydlení Skvrňany (Trigema Projekt Skvrňany s.r.o., Nájemní byty Plzeň, s.r.o.) and other projects.

After the completion of the financial statements, planning permission was obtained for projects implemented by Trigema Projekt Smíchov s.r.o. and Trigema Stodůlky a.s. in legal force.

Zida Kúsová took on the role of Head of Sales for Trigema Building on 1 February 2022.

February 2022 saw a deterioration in the geopolitical situation in Ukraine. Company management regularly monitors current events and incorporates these into risk scenarios for predicting cash flow. The company does not anticipate that this situation will have an immediate major impact on the assumption of its long duration or on its ability to honour its contractual obligations. All other impacts will continue to be analysed by the company, and measures will be adopted to mitigate any possible negative consequences.

In April 2022, we were successfully granted final living approval for the Bydlení Bráňnik residential project, and all units were handed over to their owners.

At his own request, Petr Pospíšil resigned as Head of Sales in May 2022. Jitka Špinlerová took on the role of head of the Sales Department for Trigema Development.

On 16 May 2022, Luboš Králíček took on the role of Strategic Business Director for Trigema Group.

After the end of the accounting period, to the reporting date, no other events occurred which would affect the consolidated financial statements to 31 December 2021.



# Kontakty

## Contacts



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

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

Bucharova 2641/14, Praha 5 – Stodůlky, 158 00 – 3. patro budovy Explora Business Centre 3<sup>rd</sup> Floor of the Explora Business Centre building  
+ 420 227 355 211, trigema@trigema.cz, [www.trigema.cz](http://www.trigema.cz)

Jedná se o následující společnosti: *This applies to the following companies:*

Butovice Centrum s.r.o.	Trigema Investment a.s.	Trigema Projekt s.r.o.
Gemarest s.r.o.	Trigema Investment Finance a.s.	Trigema projekt Skvrňany s.r.o.
Mateřská společnost Trigema a.s.	Trigema Smart s.r.o.	Trigema Projekt Smichov s.r.o.
Moninec Property s.r.o.	Trigema Projekt Beta a.s.	Trigema Real Estate a.s.
Nájemní byty Plzeň, s.r.o.	Trigema Projekt BLV s.r.o.	Trigema Real Estate Finance a.s.
Projekt Rokycanská s.r.o.	Trigema Projekt Braník a.s.	Trigema Rental a.s.
PV Roztoky s.r.o.	Trigema Projekt CSV s.r.o.	Trigema Service a.s.
Resorts Jetřichovice s.r.o.	Trigema Projekt Fragment s.r.o.	Trigema Smart byty s.r.o.
Samoty s.r.o.	Trigema Projekt JRM s.r.o.	Trigema Startup a.s.
Servis bytových domů s.r.o.	Trigema Projekt Kappa s.r.o.	Trigema Stodůlky a.s.
Trigema Building a.s.	Trigema Projekt KLR s.r.o.	Trigema Travel a.s.
Trigema Development s.r.o.	Trigema Projekt NMN s.r.o.	VTP Buřtěhrad s.r.o.
Trigema Projekt Žalov s.r.o.	Trigema Projekt Nusle s.r.o.	VTP Roztoky a.s.
Trigema Energy a.s.	Trigema Projekt Omega s.r.o.	Zámek Jetřichovice s.r.o.
Trigema Facility s.r.o.	Trigema Projekt Plzeň s.r.o.	

Ostatní adresy společností a poboček koncernu. *Other addresses of the concern companies and branch offices.*

- Prodejní centrum společnosti Trigema  
Bucharova 2641/14 (přizemí budovy Explora Business Centre), 158 00 Praha 5, +420 800 340 350, prodej@trigema.cz
- Cyberdog, Seydlerova ulice, Stodůlky, 158 00 Praha 5, +420 770 199 899, info@cyber-dog.cz, [www.cyber-dog.cz](http://www.cyber-dog.cz)\*
- Restaurace TRIFOT, Seydlerova 2835/4, 158 00 Praha 13, +420 778 882 796, info@trifot.rest, [www.trifot.rest](http://www.trifot.rest)\*
- FLAT ZONE s.r.o., Na Zlatě 2835/1, Stodůlky, 158 00 Praha 5, info@flatzone.cz, [www.flatzone.cz](http://www.flatzone.cz)
- MONINEC s.r.o., Moninec 7, 257 91 Sedlec-Prčice, +420 317 721 417, info@moninec.cz, [www.moninec.cz](http://www.moninec.cz)
- Vinařství Veselí nad Moravou s.r.o., Sokolovská 671, 698 01 Veselí nad Moravou, info@dogindock.com, [www.dogindock.com](http://www.dogindock.com)

\* *průvazovna commercial premises*