



# ZPRÁVA O OBCHODNÍCH VÝSLEDČÍCH PRO INVESTORY

**BIDLI holding, a.s.**  
**2024**

21. 7. 2025

**Název:** BIDLI holding, a.s. (dále „Bidli“)  
**Sídlo:** Jindřišská 889/17, 110 00 Nové Město – Praha 1  
**Právní forma:** akciová společnost  
**Obchodní rejstřík:** Městský soud v Praze, oddíl B, číslo 20790  
**Datum vzniku:** 31.3.2010  
**Identifikační číslo:** 290 56 349  
**Předmět podnikání:** zprostředkování obchodu a služeb

## ORGÁNY A VEDENÍ SPOLEČNOSTI

### Statutární orgán:

Ing. Jiří Lejnar, předseda představenstva

Ing. Dana Klimeschová, místopředseda představenstva

### Způsob zastupování společnosti:

Za společnost jedná každý člen představenstva samostatně.

Podepisování za společnost se děje tak, že k obchodní firmě společnosti připojí svůj podpis člen představenstva.

### Vedení společnosti:

Ing. Jiří Lejnar, předseda představenstva

1. Úvodní slovo vedení společnosti
2. Profil společnosti
3. Klíčové události roku 2024
4. Investiční strategie
5. Vize do budoucna



## 1. Úvodní slovo vedení společnosti

Vážení akcionáři, obchodní partneři a přátelé společnosti,

rok 2024 byl obdobím výzev i příležitostí. Navzdory ekonomickým a tržním tlakům nebo volatilnímu období se nám podařilo udržet stabilní výkonnost a pokračovat v naší vizi poskytování špičkových služeb v oblasti bydlení.

Děkujeme všem, kteří přispěli k našemu úspěchu, a těšíme se na další společné kroky.

S úctou,

**Ing. Jiří Lejnar, předseda představenstva**  
BIDLI holding, a.s.

## 2. Profil společnosti

Společnost BIDLÍ holding, a.s. je mateřskou společností skupiny firem, které řeší komplexní služby pro klienty v oblasti bydlení. To vystihuje i měkké „i“ ve slově Bidli, které ukazuje našim klientům přímou cestu k bydlení. Zatímco tvrdé „y“ by symbolizovalo řadu překážek na cestě za vlastním domovem, měkké „i“ značí přímočarost a jednoduchost.

Dovětek „se vším všudy“ podtrhuje naši schopnost nabídnout komplexní služby spojené s bydlením.

- | Jsme finančně poradenskou firmou.
- | Jsme realitní kancelář.
- | Jsme dodavatelem energií.
- | Jsme developerem rezidenčního bydlení.
- | Jsme investiční společností, a to zejména do nemovitostí.
- | Jsme technologickou firmou.
- | A ještě mnohem více.

Naše služby jsou poskytovány na více než 20 pobočkách prostřednictvím téměř 640 specialistů. Naše historie ve financích a v realitách sahá do roku 2003, i když název skupiny Bidli je mnohem mladší. Našimi hlavními pilíři jsou:

### Finance

Úvěry a hypotéky | Pojištění | Investice

### Reality

Nemovitosti ke koupi a pronájmu | Prodej nemovitostí | Developerské projekty

### Energetika

Elektřina a plyn | Fotovoltaiky | Tepelná čerpadla

### Proč jsme se rozhodli pro náš unikátní model

Naší největší výhodou je obchodní síť, díky níž nemusíme vynakládat vysoké náklady na marketingové kampaně. Motivovaný tým a model odměňování založený na obchodních výsledcích přináší dvě klíčové výhody:

- I Silná motivace týmu.
- I Minimální fixní náklady i v případě tržních výkyvů.

Na synergickém efektu „vše pod jednou střechou“ nevydělá pochopitelně jen klient, ale i firma, a to ze 2 důvodů:

- I Pokud získáme klienta na jeden z produktů, často využívají i mnoho dalších služeb.
- I Všechny společnosti Holdingu využívají stejnou infrastrukturu, jako jsou pobočky, HR, marketing, vzdělávání a informační systém. Tím pádem jsme schopni hodně ušetřit na provozních nákladech a také vydělat, jelikož jednotlivé společnosti Holdingu společně přispívají na chod celku a v případě, že by se některému odvětví nedařilo, vykryjeme je ostatními divizemi.

## NAŠE SLUŽBY PRO KLIENTA



Koupě a prodej  
nemovitosti



Financování



Úspora



Investování



Zabezpečení

### 3. Klíčové události roku 2024

#### Finanční poradenství a reality

##### Finanční poradenství

- ! Rok 2024 přinesl na českém hypotečním trhu významné oživení, charakterizované růstem objemu poskytnutých úvěrů a postupným poklesem úrokových sazeb.
- ! Průměrná úroková sazba u nově poskytnutých hypoték klesla na 4,8 %, což je pokles o 0,85 % oproti roku 2023, kdy sazby dosahovaly 5,65 %.
- ! V roce 2024 jsme se soustředili na rozšíření klientské zóny o Finanční analýzu, která našemu klientovi umožní si ukládat do klientské zóny finanční i energetické produkty mimo skupinu firem Bidli. Zajímavá bude i funkce oceňování klientského majetku (pro následné sledování event. podpojištěnosti majetku) nebo monitoring případných úspor na distribučních sazbách.

##### Realitní služby

Ceny nemovitostí pokračovaly v růstu, což vedlo mnoho zájemců k tomu, aby nečekali na další pokles hypotečních sazeb a raději investovali ihned. Tento přístup reflektuje obavy z dlouhodobého růstu cen nemovitostí a ztráty příležitosti pořídit si vlastní bydlení.

##### Pojištění

Rok 2024 byl pro pojišťovací sektor dynamickým obdobím, které přineslo růst v předepsaném pojistném, nové regulační výzvy a pokračující digitalizaci. Trh reagoval na makroekonomické změny, inflační tlaky a rostoucí počet pojistných událostí, zejména v souvislosti s klimatickými katastrofami. V roce 2024 jsme se soustředili na vytvoření online webového sjednávče pojištění.

##### Bytová družstva – Bidli ve svém – družstevní bydlení

Rok 2024 byl ve znamení snižování úrokových sazeb, i družstevní bydlení začalo snižovat cenu pro nové klienty díky ceně zdrojů, což navýšilo zájem nových družstevníků. Družstevní bydlení je nosný produkt firem skupiny Bidli na financování nového bydlení. S prvními družstevníky se nám poprvé podařilo projít fází refixace, tedy vstup do dalšího fixačního období.

Konec roku 2024 byl zakončen počtem 971 členů v 45 družstvech, celková výše majetku našich družstev dosahovala téměř 6,4 miliard Kč.

#### Z obchodního hlediska jsme v roce 2024 zprostředkovali našim klientům

- ! 6 miliard Kč v hypotečních úvěrech
- ! 1,2 miliard Kč v družstevním financování
- ! Zprostředkovali 1.182 realitních obchodů
- ! Sjednali pojištění v hodnotě 53 milionů Kč v ročním pojistném, kdy portfolio bylo diverzifikováno takto:
  - ! 21,5 milionů Kč pojištění vozidel
  - ! 14,7 milionů Kč neživotní pojištění (majetek)
  - ! 16,8 milionů Kč životní pojištění

## Bidli development

V roce 2024 jsme prozatím uzavřeli celkem 7 kupních smluv ohledně prodeje nemovitostí z našich projektů (2 pozemky, 4 byty a jeden dům). Celkově se na prodeji nových jednotek projevila situace na trhu, kdy již během roku 2023 z důvodu vysokých sazeb hypotečních úvěrů došlo k výraznému snížení poptávky po nemovitostech oproti předchozímu roku. Byť na přelomu let 2023 a 2024 došlo k jistému oživení na trhu, pokračoval vývoj průběhu prodejů nemovitostí v developerských projektech v ČR ve velmi mírném růstu. Tento trend se projevil i v našich projektech, kde jsme za první tři kvartály roku překonali loňský počet rezervací a SOSBK. Na konci roku proto očekáváme meziroční nárůst prodejů o 30 až 40 %.

V Rodově jsme postavili první dvojdom v 7. etapě do fáze hrubé stavby a dokončili kolaudaci tří bytů v 10. etapě.

Dokončili jsme technickou a dopravní infrastrukturu ve Vrskmani (okr. Chomutov), kde jsme požádali o kolaudaci a čekáme na termíny od stavebního úřadu.

V rámci tohoto projektu jsme zároveň dotáhli do úspěšného konce změnu stavby před dokončením, kdy nám bylo vydáno stavební povolení na 8 trojdomů, tedy rodinných domů o 3 bytových jednotkách místo původně samostatných RD o jednom bytu, od čehož jsme si slibovali zvýšení zájmu o nemovitosti v tomto projektu a zároveň zvýšení jeho očekávané marže. Za první dva měsíce prodeje máme 2 vážné zájemce o byty v trojdomech, s nimiž aktuálně ladíme znění rezervačních smluv. Tyto zájmy potvrdily naše očekávání a zároveň strategii většiny našich dalších projektů, které se soustředí na výstavbu bytových jednotek v rodinných trojdomech.

Vypsali a vyhodnotili jsme prozatím 3 tendry na zhotovitele dopravní a technické infrastruktury, a to pro projekty v Dýšině (okr. Plzeň-město), Úmyslovicích (okr. Nymburk) a Klecanech (okr. Praha-východ). U všech se ukázala naše správná strategie a načasování, jelikož jsme ve všech případech dokázali v tendru dosáhnout ceny o 20–40 % nižší, než jaké byly naše původní předpoklady.

V Dýšině jsme zahájili budování dopravní a technické infrastruktury letos na jaře, přičemž tato má být dle smlouvy se zhotovitelem dokončena v tomto roce. V Úmyslovicích by práce měly začít v listopadu tohoto roku a v Klecanech na jaře r. 2025. Oba projekty vysoutěžil stejný zhotovitel. Aktuálně finalizujeme smluvní dokumentaci a dojednáváme termín podpisu smluv. Jakmile tyto smlouvy uzavřeme, spustíme u obou projektů prodej.

U projektů v Radouni, Štětí (okr. Litoměřice) a II. etapy v Myslince (okr. Plzeň-sever) pak pokračovaly projektové a inženýrské práce směřující k získání stavebních povolení na dopravní infrastrukturu, technickou infrastrukturu a rodinné domy, kdy jsme u obou těchto projektů podali žádosti o stavební povolení do 30. 6. 2024, abychom se vyhnuli očekávaným komplikacím ve spojení s účinností nového stavebního zákona.

Pracujeme na nových akvizicích, kde jsme ve finální fázi podpisu smluv s vlastníky pozemků ve 4 lokalitách v Karlovarském, Plzeňském, Královéhradeckém a Moravskoslezském kraji, kde ve všech případech máme v záměru výstavbu rodinných trojdomů.

Celkem jsme měli v říjnu roku 2024 v různých fázích projekty pro více než 600 domácností.

**Smiřice, Rodov (u Hradce Králové)**

| SPV                                    | Matka          | Základní popis                          | Aktuální stav                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Spolupráce/výkup            | Datum výkupu                                       | Byty/RD                                     | Počet jednotek                        |
|----------------------------------------|----------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------|
| RSH - bydlení Čtyři, s.r.o.            | FKI            | Realizace infrastruktury a výstavba RD. | zkolaudovaná a předaná 8. etapa spolu s částí 5. etapy, 10. etapa - 1 trojdům zkolaudován, další jednotky jak ve fázi hrubé stavby, tak i před dokončením, první dvojdom 7. etapy v hrubé stavbě (probíhají dokončovací práce), vydání změny SP ze solitérů na dvojdomy, příprava kolaudace komunikací | spolupráce a postupný výkup | 26.10.2018<br>(1. kupní smlouva postupného výkupu) | byty a RD                                   | 197                                   |
| ÚR síť                                 | SP síť         | ÚR domy                                 | SP domy                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Zahájení výstavby sítě      | Dokončení výstavby sítě                            | Předpokládaný termín zahájení výstavby sítě | Předpokládaný termín zahájení prodeje |
| -                                      | ano            | -                                       | ano                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | ano                         | ne                                                 | zahájeno                                    | zahájeno                              |
| Předpokládaný termín dokončení prodeje | Náklady        | Výnosy                                  | Zisk                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Marže                       | Marže z equity                                     |                                             |                                       |
| červen 25<br>(10. etapa)               | 723 000 000 Kč | 831 500 000 Kč                          | 108 500 000 Kč                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 15%                         | 181%                                               |                                             |                                       |

\*SP - stavební povolení | \*ÚR - územní rozhodnutí | \*RD - rodinný dům | \*ÚR - územní rozhodnutí | \*SOD - smlouva o dílo | \*VO - veřejné osvětlení

## Záryby

| SPV                                          | Matka         | Základní popis                                                                             | Aktuální stav                                                                                                                            | Spolupráce/výkup          | Datum výkupu               | Byty/RD                                           | Počet jednotek                              |
|----------------------------------------------|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| RSH - bydlení Jed-<br>na, s.r.o.             | FKI           | Koupě 2 RD k<br>rekonstrukci s po-<br>zemkem, na kterém<br>bude realizováno 8<br>nových RD | SP na infrastrukturu i<br>RD, probíhá realizace<br>infrastruktury (hotova voda a<br>kanalizace) - provádí XL Bau<br>výměnou za 2 pozemky | výkup                     | 09.04.2020                 | RD                                                | 11                                          |
| ÚR sítě                                      | SP sítě       | ÚR domy                                                                                    | SP domy                                                                                                                                  | Zahájení výstavby<br>sítí | Dokončení výstavby<br>sítí | Předpokládaný<br>termín zahájení<br>výstavby sítí | Předpokládaný<br>termín zahájení<br>prodeje |
| -                                            | ano           | -                                                                                          | ano                                                                                                                                      | ano                       | ne                         | zahájeno                                          | zahájeno                                    |
| Předpokládaný<br>termín dokončení<br>prodeje | Náklady       | Výnosy                                                                                     | Zisk                                                                                                                                     | Marže                     | Marže z equity             |                                                   |                                             |
| červen 25                                    | 41 200 000 Kč | 64 000 000 Kč                                                                              | 22 800 000 Kč                                                                                                                            | 55%                       | 277%                       |                                                   |                                             |

\*SP - stavební povolení | \*ÚR - územní rozhodnutí | \*RD - rodinný dům | \*ÚR - územní rozhodnutí | \*SOD - smlouva o dílo | \*VO - veřejné osvětlení

**Klecany, okr. Praha-východ**

| SPV                                    | Matka         | Základní popis                                                                       | Aktuální stav                                                                                                                         | Spolupráce/výkup       | Datum výkupu            | Byty/RD                                     | Počet jednotek                        |
|----------------------------------------|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------|
| BIDLI bydlení pět, s.r.o.              | FKI           | Realizace infrastruktury a prodej pozemků se stavebním povolením, popř. výstavba RD. | SP na domy, sítě a komunikace s nabytím právní moci, hotový tendr na infrastrukturu, příprava SOD, chystá se spuštění webu s prodejem | výkup po vydání ÚR     | 29.03.2021              | RD                                          | 13                                    |
| ÚR sítě                                | SP sítě       | ÚR domy                                                                              | SP domy                                                                                                                               | Zahájení výstavby sítí | Dokončení výstavby sítí | Předpokládaný termín zahájení výstavby sítí | Předpokládaný termín zahájení prodeje |
| -                                      | ano           | -                                                                                    | ano                                                                                                                                   | ne                     | ne                      | květen 25                                   | květen 25                             |
| Předpokládaný termín dokončení prodeje | Náklady       | Výnosy                                                                               | Zisk                                                                                                                                  | Marže                  | Marže z equity          |                                             |                                       |
| červen 26                              | 58 000 000 Kč | 88 000 000 Kč                                                                        | 30 000 000 Kč                                                                                                                         | 52%                    | 172%                    |                                             |                                       |

\*SP - stavební povolení | \*ÚR - územní rozhodnutí | \*RD - rodinný dům | \*ÚR - územní rozhodnutí | \*SOD - smlouva o dílo | \*VO - veřejné osvětlení

## Hrabice, Vimperk

| SPV                                    | Matka          | Základní popis                          | Aktuální stav                                                                                            | Spolupráce/výkup       | Datum výkupu            | Byty/RD                                     | Počet jednotek                        |
|----------------------------------------|----------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------|
| BIDLI bydlení sedm, s.r.o., s.r.o.     | FKI            | Realizace infrastruktury a výstavba RD. | příprava tendru na zhotovitele infrastruktury (původní tendr zrušen bez vítěze z důvodu situace na trhu) | výkup                  | 05.10.2018              | RD                                          | 33                                    |
| ÚR síť                                 | SP síť         | ÚR domy                                 | SP domy                                                                                                  | Zahájení výstavby sítě | Dokončení výstavby sítě | Předpokládaný termín zahájení výstavby sítě | Předpokládaný termín zahájení prodeje |
| -                                      | ano            | -                                       | ne                                                                                                       | ne                     | ne                      | srpen 25                                    | srpen 25                              |
| Předpokládaný termín dokončení prodeje | Náklady        | Výnosy                                  | Zisk                                                                                                     | Marže                  | Marže z equity          |                                             |                                       |
| srpen 26                               | 157 000 000 Kč | 188 000 000 Kč                          | 31 000 000 Kč                                                                                            | 20%                    | 99%                     |                                             |                                       |

\*SP - stavební povolení | \*ÚR - územní rozhodnutí | \*RD - rodinný dům | \*ÚR - územní rozhodnutí | \*SOD - smlouva o dílo | \*VO - veřejné osvětlení

## Vrskmaň, okr. Chomutov

| SPV                                    | Matka          | Základní popis                           | Aktuální stav                                                                                                    | Spolupráce/výkup       | Datum výkupu                                                           | Byty/RD                                     | Počet jednotek                        |
|----------------------------------------|----------------|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------|
| BIDLI bydlení osm, s.r.o.              |                | Realizace infra-struktury a výstavba RD. | sítě a komunikace hotové, probíhá proces kolaudace sítí a komunikací, vydána změna SP z 8 solitérů na 8 trojdomů | výkup                  | "komunikace - 17.5.2021<br>st.pozemky - 22.04.2022<br>obec - 5.5.2022" | byty a RD                                   | 62                                    |
| ÚR sítě                                | SP sítě        | ÚR domy                                  | SP domy                                                                                                          | Zahájení výstavby sítí | Dokončení výstavby sítí                                                | Předpokládaný termín zahájení výstavby sítí | Předpokládaný termín zahájení prodeje |
| -                                      | ano            | -                                        | ano                                                                                                              | ano                    | ne                                                                     | zahájeno                                    | zahájeno                              |
| Předpokládaný termín dokončení prodeje | Náklady        | Výnosy                                   | Zisk                                                                                                             | Marže                  | Marže z equity                                                         |                                             |                                       |
| srpen 26                               | 167 250 000 Kč | 200 000 000 Kč                           | 32 750 000 Kč                                                                                                    | 20%                    | 65%                                                                    |                                             |                                       |

\*SP - stavební povolení | \*ÚR - územní rozhodnutí | \*RD - rodinný dům | \*ÚR - územní rozhodnutí | \*SOD - smlouva o dílo | \*VO - veřejné osvětlení

## Úmyslovice

| SPV                                    | Matka          | Základní popis                         | Aktuální stav                                                                                                              | Spolupráce/výkup       | Datum výkupu            | Byty/RD                                     | Počet jednotek                        |
|----------------------------------------|----------------|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------|
| BIDLI bydlení jednáct, s.r.o.          | FKI            | Realizace infrastruktury a výstavba RD | hotové ÚR, hotové SP na 1 trojdům, hotové rozvody elektro, probíhají stavební práce na technické a dopravní infrastrukturu | výkup                  | 31.03.2021              | byty a RD                                   | 31                                    |
| ÚR síť                                 | SP síť         | ÚR domy                                | SP domy                                                                                                                    | Zahájení výstavby sítě | Dokončení výstavby sítě | Předpokládaný termín zahájení výstavby sítě | Předpokládaný termín zahájení prodeje |
| ano                                    | ano            | ano                                    | "ne<br>1x ohláška na 1 trojdům"                                                                                            | ano                    | ne                      | zahájeno                                    | zahájeno                              |
| Předpokládaný termín dokončení prodeje | Náklady        | Výnosy                                 | Zisk                                                                                                                       | Marže                  | Marže z equity          |                                             |                                       |
| březen 26                              | 115 300 000 Kč | 150 200 000 Kč                         | 34 900 000 Kč                                                                                                              | 30%                    | 101%                    |                                             |                                       |

\*SP - stavební povolení | \*ÚR - územní rozhodnutí | \*RD - rodinný dům | \*ÚR - územní rozhodnutí | \*SOD - smlouva o dílo | \*VO - veřejné osvětlení

## Dýšina

| SPV                                    | Matka         | Základní popis                                                         | Aktuální stav                                                                                                                                                                     | Spolupráce/výkup       | Datum výkupu            | Byty/RD                                     | Počet jednotek                        |
|----------------------------------------|---------------|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------|
| BIDLI bydlení čtrnáct, s.r.o.          | FKI           | Realizace infrastruktury a prodej pozemků se stavebním povolením na RD | hotové elektro vč. přeložky, trafostanice a částečně VO, probíhají stavební práce na budování infrastruktury, dokončení plánované na 06/2025; prověřujeme změnu 4RD na 4 trojdomy | výkup                  | 21.06.2021              | RD                                          | 20                                    |
| ÚR síť                                 | SP síť        | ÚR domy                                                                | SP domy                                                                                                                                                                           | Zahájení výstavby sítě | Dokončení výstavby sítě | Předpokládaný termín zahájení výstavby sítě | Předpokládaný termín zahájení prodeje |
| -                                      | ano           | -                                                                      | ano                                                                                                                                                                               | ano                    | ne                      | zahájeno                                    | zahájeno                              |
| Předpokládaný termín dokončení prodeje | Náklady       | Výnosy                                                                 | Zisk                                                                                                                                                                              | Marže                  | Marže z equity          |                                             |                                       |
| červen 26                              | 53 300 000 Kč | 79 000 000 Kč                                                          | 25 700 000 Kč                                                                                                                                                                     | 48%                    | 84%                     |                                             |                                       |

\*SP - stavební povolení | \*ÚR - územní rozhodnutí | \*RD - rodinný dům | \*ÚR - územní rozhodnutí | \*SOD - smlouva o dílo | \*VO - veřejné osvětlení

## Myslinka II. fáze

| SPV                                    | Matka                                            | Základní popis                          | Aktuální stav                                                                                                                                                                                                                                     | Spolupráce/výkup       | Datum výkupu            | Byty/RD                                     | Počet jednotek                        |
|----------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------|
| Myslinka CZ, s.r.o.                    |                                                  | Realizace infra-struktury a výstavba RD | nabytí právní moci změny ÚR, připravujeme dokumentaci ke změně stavby před dokončením, žádost o změnu stavby před dokončením byla podána v červnu 2024, nyní probíhá kompletace dokumentace a čekáme na vyjádření správců sítí a dotčených orgánů | výkup                  | 07.04.2020              | RD                                          | 95                                    |
| ÚR síť                                 | SP síť                                           | ÚR domy                                 | SP domy                                                                                                                                                                                                                                           | Zahájení výstavby sítí | Dokončení výstavby sítí | Předpokládaný termín zahájení výstavby sítí | Předpokládaný termín zahájení prodeje |
| ano                                    | ano, probíhá změna rozsahu dle aktuální změny ÚR | ano                                     | ne                                                                                                                                                                                                                                                | ne                     | ne                      | srpen 25                                    | červen 25                             |
| Předpokládaný termín dokončení prodeje | Náklady                                          | Výnosy                                  | Zisk                                                                                                                                                                                                                                              | Marže                  | Marže z equity          |                                             |                                       |
| listopad 27                            | 421 500 000 Kč                                   | 493 000 000 Kč                          | 71 500 000 Kč                                                                                                                                                                                                                                     | 17%                    | 102%                    |                                             |                                       |

\*SP - stavební povolení | \*ÚR - územní rozhodnutí | \*RD - rodinný dům | \*ÚR - územní rozhodnutí | \*SOD - smlouva o dílo | \*VO - veřejné osvětlení

## Sviadnov

| SPV                                    | Matka          | Základní popis                                   | Aktuální stav                                                                                                             | Spolupráce/výkup       | Datum výkupu            | Byty/RD                                     | Počet jednotek                        |
|----------------------------------------|----------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------|
| RSH - bydlení Čtyři, s.r.o.            |                | Realizace infra-struktury a výstavba RD s 3 byty | výkup pozemku pro 12-14 trojdomů směnou, probíhají jednání s majitelem sousedního pozemku a přípravné práce na projektech | výkup (směna)          | 02.08.2024              | byty                                        | 36                                    |
| ÚR síť                                 | SP síť         | ÚR domy                                          | SP domy                                                                                                                   | Zahájení výstavby sítě | Dokončení výstavby sítě | Předpokládaný termín zahájení výstavby sítě | Předpokládaný termín zahájení prodeje |
| ne                                     | ne             | ne                                               | ne                                                                                                                        | ne                     | ne                      |                                             |                                       |
| Předpokládaný termín dokončení prodeje | Náklady        | Výnosy                                           | Zisk                                                                                                                      | Marže                  | Marže z equity          |                                             |                                       |
|                                        | 157 000 000 Kč | 197 600 000 Kč                                   | 40 600 000 Kč                                                                                                             | 26%                    | 86%                     |                                             |                                       |

\*SP - stavební povolení | \*ÚR - územní rozhodnutí | \*RD - rodinný dům | \*ÚR - územní rozhodnutí | \*SOD - smlouva o dílo | \*VO - veřejné osvětlení

**Radouň, Štětí, okt. Litoměřice**

| SPV                                    | Matka          | Základní popis                                               | Aktuální stav                                                                     | Spolupráce/výkup       | Datum výkupu            | Byty/RD                                     | Počet jednotek                        |
|----------------------------------------|----------------|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------|
| RSH - bydlení Tři, s.r.o.              |                | Dokončení infrastruktury (komunikace) a výstavba RD s 3 byty | SP na infrastrukturu, SP na rodinné trojdomy, přípravné práce na spuštění prodeje | výkup                  | 04.04.2022              | byty                                        | 57                                    |
| ÚR síť                                 | SP síť         | ÚR domy                                                      | SP domy                                                                           | Zahájení výstavby sítě | Dokončení výstavby sítě | Předpokládaný termín zahájení výstavby sítě | Předpokládaný termín zahájení prodeje |
| ne                                     | ano            | ne                                                           | ano (bez PM)                                                                      | ano                    | ne                      | zahájeno                                    | červen 25                             |
| Předpokládaný termín dokončení prodeje | Náklady        | Výnosy                                                       | Zisk                                                                              | Marže                  | Marže z equity          |                                             |                                       |
| listopad 27                            | 240 000 000 Kč | 287 500 000 Kč                                               | 47 500 000 Kč                                                                     | 20%                    | 68%                     |                                             |                                       |

\*SP - stavební povolení | \*ÚR - územní rozhodnutí | \*RD - rodinný dům | \*ÚR - územní rozhodnutí | \*SOD - smlouva o dílo | \*VO - veřejné osvětlení

## Písek

| SPV                                                        | Matka         | Základní popis                                                                                                 | Aktuální stav                                                                                                                                                              | Spolupráce/výkup       | Datum výkupu            | Byty/RD                                     | Počet jednotek                        |
|------------------------------------------------------------|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------|
| "BIDLI development, a.s.<br>BIDLI bydlení sedmnáct s.r.o." |               | Zajištění stavebního povolení na bytové domy s následným prodejem pozemků se stavebním povolení na bytové domy | Probíhají jednání s městem Písek ohledně podoby plánovací smlouvy; konzultace podoby záměru s dotčenými orgány za účelem obdržení stanovisek od těchto orgánů/správce sítí | výkup                  |                         | projekt pro BD                              |                                       |
| ÚR sítě                                                    | SP sítě       | ÚR domy                                                                                                        | SP domy                                                                                                                                                                    | Zahájení výstavby sítí | Dokončení výstavby sítí | Předpokládaný termín zahájení výstavby sítí | Předpokládaný termín zahájení prodeje |
| x                                                          | ne            | x                                                                                                              | ne                                                                                                                                                                         | x                      | x                       | x                                           |                                       |
| Předpokládaný termín dokončení prodeje                     | Náklady       | Výnosy                                                                                                         | Zisk                                                                                                                                                                       | Marže                  | Marže z equity          |                                             |                                       |
|                                                            | 22 000 000 Kč | 70 000 000 Kč                                                                                                  | 48 000 000 Kč                                                                                                                                                              | 218%                   |                         |                                             |                                       |

\*SP - stavební povolení | \*ÚR - územní rozhodnutí | \*RD - rodinný dům | \*ÚR - územní rozhodnutí | \*SOD - smlouva o dílo | \*VO - veřejné osvětlení

## RODOV



V roce 2024 jsme dokončili akvizici v projektu JAVOR 50, s.r.o - projekt komunitního bydlení pro seniory s cílem nabídnout aktivní, zdravý a plnohodnotný přístup k životu v kombinaci s kvalitním bydlením. Celý areál představuje nové, atraktivní a komfortní bydlení, situované v prostorách bývalého vojenského objektu. Prostory přímo vybízejí k revitalizaci, která zahrnuje nejen objekty pro bydlení, ale také komplexní komunitní areál pro seniory s veškerým zázemím pro pestrý a plnohodnotný život.

Cílem projektu je vybudovat životaschopný celek, včetně aktivit pro důstojné a plnohodnotně prožité stáří.

V projektu je počítáno s 211 bytovými jednotkami typu 2+kk.

Areál je složen z celkem 5 budov a 10 objektů sloužících k ubytování, kdy součástí areálu bude dům služeb, zdravotnické středisko, bazén, masáže, wellness, knihovna, restaurace, společenský sál a mnoho příležitostí k venkovním aktivitám. Zahájení projektu plánujeme na květen 2025 s předpokládaným dokončením v prosinci 2028.

## JAVOR 50



DOMY V RODOVĚ



LIBEŘ



ÚMYSLOVICE



MYSLINKA

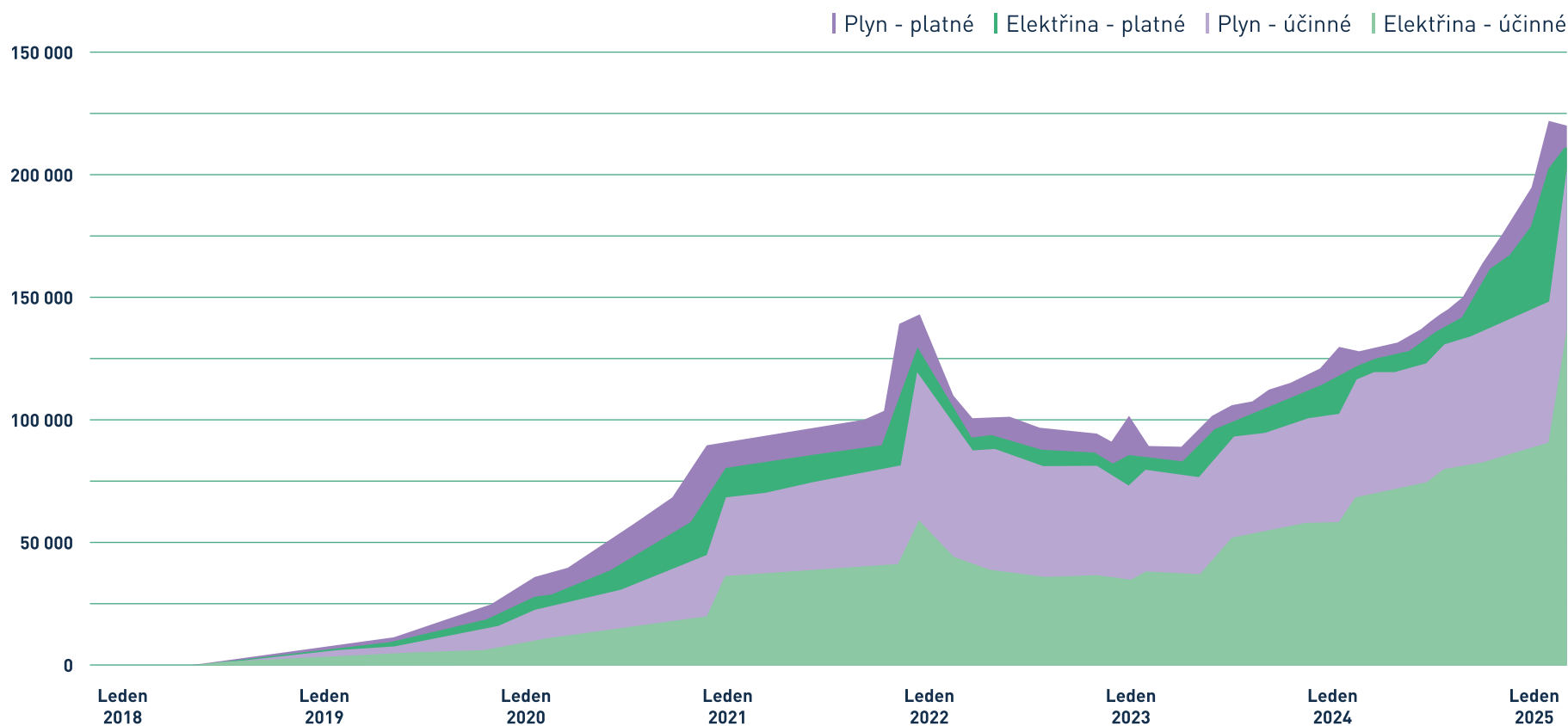


## Bidli energie

V rámci Bidli energie jsme se začali soustředit na budování interní sítě.

Očekávané tržby Bidli Energie za rok 2024 překročí hodnoty z roku 2023, které dosáhly 407,9 milionů Kč a roční EBITDA (zisk před započtením úroků, daní a odpisů) ve výši 41,2 milionů Kč. V roce 2024 jsme navýšili naše klientské portfolio ze 135 GWh na 225 GWh.

### Vývoj spotřeby podle komodity a stavu od 1. 1. 2018

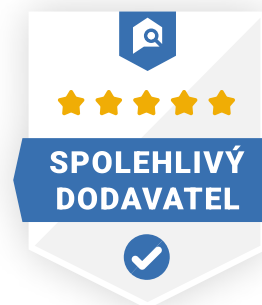


## Bidli technologie

V roce 2024 jsme postupně dosáhli měsíčního obratu, který v letních měsících překonal hranici 30 milionů Kč. Celková hodnota montáží za rok 2024 činila 194 milionů Kč.

Prestižní portál Refsite.cz nás v roce 2024 zařadil mezi pět nejlepších instalačních firem v České republice.

Díky tomuto úspěchu jsme se začali orientovat i na další trhy a plánujeme expanzi na německý trh.



## Naše realizace



V roce 2024 jsme také odstartovali 2 nové produkty:

**Podpůrné služby** – bateriový systém rozmístěný na více odběrných místech, chráněný užitným vzorem pro snižování energetické odchylky, s plánem rozšíření na SVR pro vyrovnávání distribuční sítě.

**Chytrý SPOT** - zařízení, které po instalaci k fotovoltaické elektrárně a bateriovému úložišti má za cíl snížit náklady na elektrickou energii.

**Mezi naše největší klienty patří např.:**



#### 4. Investiční strategie

V roce 2024 jsme pokračovali v diverzifikaci investic do nových příležitostí. Kromě investic do našich nejstabilnějších záměrů - developmentu a družstevního bydlení, kde zhodnocujeme dvacetileté zkušenosti v realitách a ve financích, jsme našli příležitost v energetice, kde spatřujeme do budoucna velmi zajímavé příležitosti postavené na našich dosavadních zkušenostech.

##### **BIDLI investiční fond SICAV, a.s.**

Aktuálně probíhá audit 2024 a přecenění aktiv fondu.

V průběhu roku 2024 Podfond BIDLI investiční fond SICAV, a. s., prováděl standardní investiční činnost dle svého statutu. Předmětem podnikání Fondu a Podfondu je kolektivní investování prostředků získaných od investorů na základě stanovených investičních cílů a investiční strategie Fondu a Podfondu. Investičním cílem Fondu a Podfondu jsou zejména investice ve formě přímých či nepřímých investic do nemovitostí, bytových jednotek a nebytových prostor, včetně výstavby nových a rekonstrukce stávajících nemovitostí, bytových jednotek a nebytových prostor, účastí v nemovitostních a jiných společnostech, družstvech, cenných papírů, pohledávek, poskytování úvěrů a zápůjček a jiných doplňkových aktiv s předpokládaným nadstandardním výnosem a rizikem v rámci Evropské unie. Převážná část zisků plynoucích z portfolia Podfondu bude v souladu s investiční strategií dále reinvestována.

Podfond své investice koncentruje do investic v oblasti nemovitostního trhu, poskytování úvěrů a zápůjček, většinou zajištěných nemovitostmi, a pouze doplňkově bez koncentrace na určité hospodářské odvětví. Z hlediska zeměpisné oblasti budou investice směřovány do prostoru Evropské unie.



Podfond v roce 2024 realizoval investice v souladu s investiční strategií, tedy poskytoval zajištěné úvěry nemovitostním společnostem za účelem financování rezidenčního developmentu a bytovým družstvům za účelem financování investiční činnosti a provozu těchto bytových družstev.

V prosinci 2024 byly do Podfonde vloženy 3 developerské projekty, a to:

- ! Projekt v Zárybech (RSH - bydlení jedna, s.r.o.)
- ! Projekt v Dýšině (BIDLI bydlení čtrnáct, s.r.o.)
- ! Projekt v Úmyslovicích (BIDLI bydlení jedenáct, s.r.o.)

a došlo tak k navýšení aktiv o 70 milionů Kč.

### **Veřejná emise dluhopisů JAVOR 50, s.r.o. - [www.javor50.cz](http://www.javor50.cz)**

V roce 2024 jsme připravili veřejnou emisi dluhopisů v objemu 40 milionů EUR, díky níž bude možné investovat do developerských projektů BIDLI.

## **5. Plány pro rok 2025**

### **Naše hlavní cíle:**

- ! Investovat do informačního systému, jehož většina modulů již bude dokončena, a zaměříme se na jejich vylepšování.
- ! Změnou obchodního modelu, kdy nás klient již nemusí navštěvovat tak často v kancelářích, jako tomu bylo dříve, dochází postupně k výraznému snížení nákladů na nájem.
- ! Počítáme v IT letos s dokončením:
  - ! Sdílené energetiky
  - ! Nové klientské zóny
  - ! Finančního plánu
  - ! Chytré domácnosti – efektivní řízení domácí elektrárny a SPOT produktů pro maximální úsporu energie
  - ! Sjednače pojištění

Naší hlavní vizí je budování portfoliových produktů s vyššími počátečními náklady, které se postupně mění na vyrovnanou bilanci, a následně portfolio dlouhodobě generuje pravidelnou marži. Zaměříme se především na energetiku, finance a družstevní bydlení.

### **Development:**

- ! Naší prioritou pro rok 2025 je s ohledem na oživení realitního trhu posun stávajících projektů do naplánovaných fází realizace.
- ! Dále se chceme zaměřit na vyhledávání vhodných lokalit pro budování bytových jednotek v rámci rodinných trojdomů, což vnímáme jako ideální formu bytové výstavby v menších obcích s dobrou dopravní dostupností do okresních a krajských měst, která pro klienty představuje nejdostupnější byty v novostavbách a pro obce udržení či zvýšení počtu obyvatel.

- | S ohledem na rozsah větších projektů, které již máme v našem portfoliu se chceme více zaměřovat na projekty středního, popř. menšího rozsahu, které dokáží pružněji reagovat na aktuální trendy na trhu s bydlením.
- | Nadále budeme klást stále větší důraz na udržitelnou výstavbu.

**Energetika:**

- | V energetice chceme zůstat u bezrizikového tarifu SPOT produktů, určených pro firemní klienty a domácnosti s fotovoltaickými elektrárnami. Přesto plánujeme v menším rozsahu nabízet i fixní ceníky.
- | Připravujeme produkty na sdílenou energetiku a pro velké partnery dokupy fixovaných pásem zejména na zimní období.
- | Plánujeme navyšovat portfolia v energetice, kde bychom chtěli do konce roku 2026 být na objemu 500 GWh.

**Technologie:**

- | Zažíváme boom v technologiích a zelené energii. Rozhodli jsme se proto investovat právě do těchto oblastí. Díky našemu kapitálu máme navázané přímé kontrakty s firmami v Číně, což nám umožňuje nejen zajistit dostupný materiál, ale také dosahovat vyšší marže než konkurence.
- | Rozšiřujeme působení v Německu a Slovenské republice.
- | Zaměřujeme se na komunitní energetiku a sdílení energie.

**Družstva:**

- | Plánujeme navyšování portfolia družstevního bydlení. Cílem je do konce roku 2028 dosáhnout objemu 10 miliard Kč oproti současným 6,4 miliardám Kč, a to nejen v ČR, ale i na Slovensku.

**Pojištění:**

- | Naším cílem je navýšení pojistného kmene v segmentu neživotního pojištění, a to na 500 milionů Kč v pojistných částkách klientů do konce roku 2026.

**Fond kvalifikovaných investorů:**

- | Chceme se orientovat na krátkodobé půjčky pro společnosti se zajištěním nemovitostmi. Investorům budeme primárně nabízet investiční příležitosti zajištěné nemovitostmi.

