



ZPRÁVA O OBCHODNÍCH VÝSLEDČÍCH PRO INVESTORY

BIDLI holding, a.s.
2024

15. 3. 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:

- | Silná motivace týmu.
- | 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:

- | Pokud získáme klienta na jeden z produktů, často využívají i mnoho dalších služeb.
- | 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 dvojdomy 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 (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 (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- na, s.r.o.	FKI	Koupě 2 RD k rekonstrukci s po- zemkem, na kterém bude realizováno 8 nových RD	SP na infrastrukturu i RD, probíhá realizace infrastruktury (hotova voda a kanalizace) - provádí XL Bau výměnou za 2 pozemky	výkup	09.04.2020	RD	11
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		
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 st.pozemky - 22.04.2022 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 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 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		
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 sítí	Dokončení výstavby sítí	Předpokládaný termín zahájení výstavby sítí	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. 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



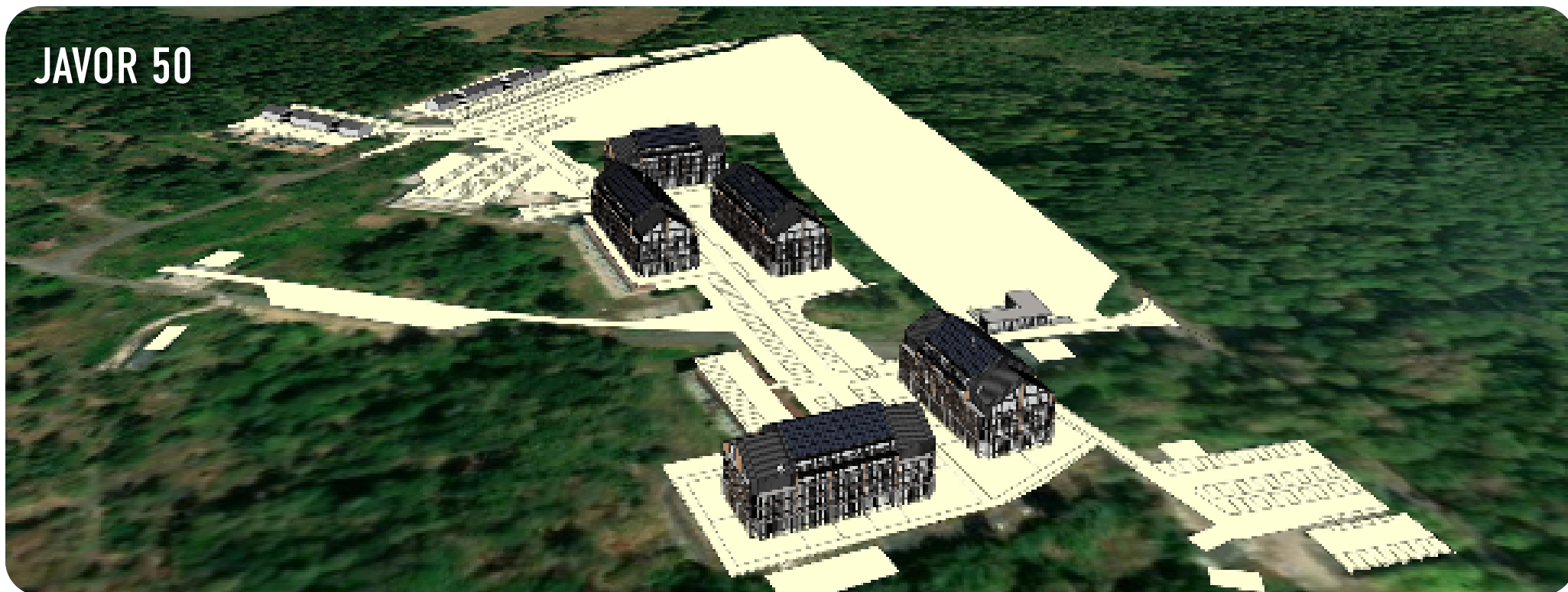
V roce 2024 jsme dokončili akvizici v projektu JAVOR 50, s.r.o - projekt komunitního bydlení pro seniory s cílem nabídnout aktivní, zdravý a plnohodnotný přístup k životu v kombinaci s kvalitním bydlením. Celý areál představuje nové, atraktivní a komfortní bydlení, situované v prostorách bývalého vojenského 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

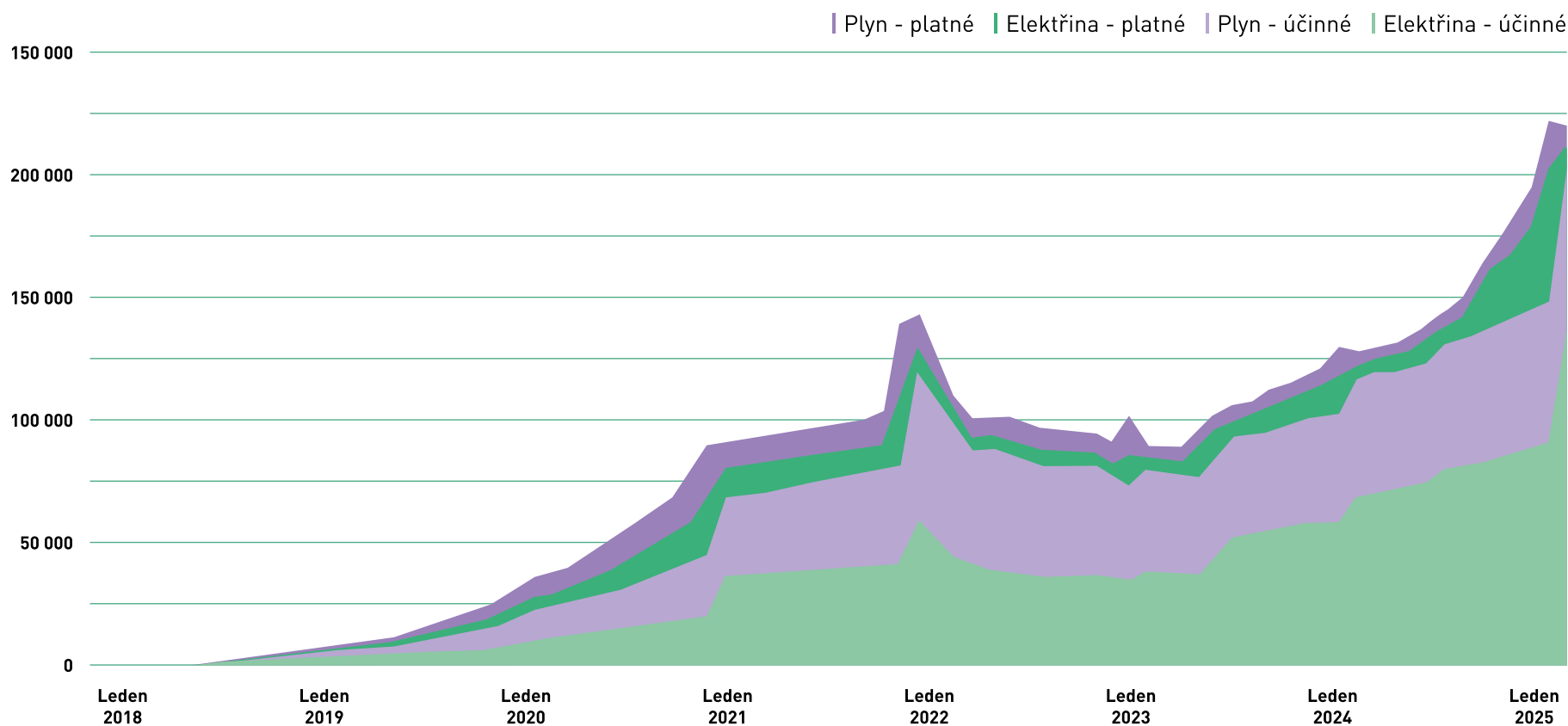


Bidli energie

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 252 GWh.

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

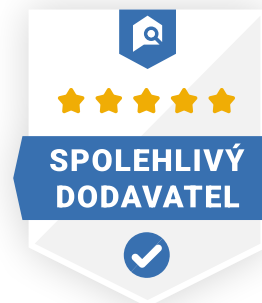


Bidli technologie

V roce 2024 jsme postupně dosáhli měsíčního obrátu, 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

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. Zaměřujeme 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.

