



ZPRÁVA **PRO INVESTORY**

KE DNI 30. 4. 2024

Bidli development

V roce 2023 jsme uzavřeli celkem 38 kupních smluv ohledně prodeje nemovitostí z našich projektů (1 pozemek, 7 RD a 30 bytů). Celkově se na prodeji nových jednotek projevila situace na trhu, kdy z důvodu vysokých sazeb hypotečních úvěrů došlo k výraznému snížení poptávky po nemovitostech oproti předchozímu roku. Jelikož oživení zájmu nepřinesly ani žádné podpůrné prodejní akce v podobě slev v řádu několika procent z kupních cen, zvolili jsme nakonec strategii ponechat stávající prodejní ceny nemovitostí a vyčkat na zlepšení situace na trhu, které se v samotném závěru roku začalo projevovat.

Zkolaudovali jsme celou 6., 8. a částečně i 5. etapu projektu Bidli v Rodově. V jiných projektech jsme kolaudace neprováděli. V rámci Rodova jsme postavili 10. etapu do fáze hrubých staveb a začali dokončovat 3 byty, na něž byly uzavřeny SOSBK.

Dále jsme realizovali budování technické a dopravní infrastruktury v projektu Bidli ve Vrskmani (okr. Chomutov), kde předpokládáme celkové dokončení a kolaudaci na přelomu 1. a 2. kvartálu r. 2024.

V Libeři, okr. Praha-západ, jsme dokončili a zkolaudovali poslední 3 domy a předali kompletně dokončenou a zkolaudovanou dopravní a technickou infrastrukturu, čímž byl projekt po realizační i obchodní stránce zcela dokončen.

S ohledem na situaci ve stavebnictví, kdy oproti předchozímu roku kromě růstu cen stavebních materiálů začal významně klesat počet stavebních zakázek, jsme se rozhodli posunout termíny tendrů na zhotovitele infrastruktury u projektů Bidli v Dýšině (okr. Plzeň-město), v Úmyslovicích (okr. Nymburk), v Klecanech (okr. Praha-východ), v Zárybech (okr. Praha-východ) a v Hrabcích, Vimperku na první pololetí r. 2024 v očekávání výhodnějších cenových a realizačních nabídek.

U ostatních projektů pak pokračovaly projektové a inženýrské práce směřující k získání stavebních povolení na dopravní a technickou infrastrukturu a rodinné domy.

Do fáze prodeje se nám nově posunou projekty v Klecanech (okr. Praha-východ), Úmyslovicích (okr. Nymburk) a v Radouni, Štětí (okr. Litoměřice).

Celkem jsme měli na konci roku 2023 v různých fázích projekty pro více než 600 domácností.

| Název | Základní popis | Aktuální stav | Počet jednotek | Předpokládaný termín zahájení výstavby sítí | Předpokládaný termín zahájení prodeje | Předpokládaný termín dokončení prodeje | Náklady | Výnosy | Zisk | Marže | Stav prodeju | Očekávané výnosy 2024 | Očekávané výnosy 2025 |
|-----------------------------------|--|--|----------------|---|---------------------------------------|--|----------------|----------------|----------------|-------|--------------|-----------------------|-----------------------|
| Smiřice, Rodov (u Hradce Králové) | Realizace infrastruktury a výstavba RD | Zkolaudovaná a předaná 6. a 8. etapa spolu s částí 5. etapy, 10. etapy, tj. 4 trojdomy ve fázi hrubé stavby a 1 trojdům těsně před dokončením, první dvojdom 7. etapy v hrubé stavbě, vydání změny SP ze solitérů na dvojdomy, příprava kolaudace komunikací | 197 | zahájeno | zahájeno | listopad 24 (10. etapa) | 723 000 000 Kč | 831 500 000 Kč | 108 500 000 Kč | 15 % | 115/197 | 45 000 000 Kč | 80 000 000 Kč |

| Název | Základní popis | Aktuální stav | Počet jednotek | Předpokládaný termín zahájení výstavby sítí | Předpokládaný termín zahájení prodeje | Předpokládaný termín dokončení prodeje | Náklady | Výnosy | Zisk | Marže | Stav prodeju | Očekávané výnosy 2024 | Očekávané výnosy 2025 |
|--------------------------------|--|--|----------------|---|---------------------------------------|--|----------------|----------------|---------------|-------|--------------|-----------------------|-----------------------|
| Záryby | Koupě 2 RD k rekonstrukci s pozemkem, na kterém bude realizováno 8 nových RD | SP* na infrastrukturu i RD, probíhá příprava tendru zhotovitele infrastruktury | 11 | březen 24 | březen 24 | prosinec 24 | 48 000 000 Kč | 67 000 000 Kč | 19 000 000 Kč | 40 % | 2/11 | 45 000 000 Kč | 22 000 000 Kč |
| Klecany, okr. Praha-východ | Realizace infrastruktury a výstavba RD | SP na domy, sítě a komunikace s nabytím právní moci, příprava tendru infrastruktury | 13 | květen 24 | květen 24 | březen 25 | 111 000 000 Kč | 147 000 000 Kč | 36 000 000 Kč | 32 % | 0/13 | 100 000 000 Kč | 47 000 000 Kč |
| Hrabice, Vimperk | Realizace infrastruktury a výstavba RD | Příprava tendru na zhotovitele infrastruktury (původní tendr zrušen bez vítěze z důvodu situace na trhu) | 33 | červen 24 | srpen 24 | srpen 26 | 157 000 000 Kč | 188 000 000 Kč | 31 000 000 Kč | 20 % | 0/33 | 20 000 000 Kč | 65 000 000 Kč |
| Vrskmaň, okr. Chomutov | Realizace infrastruktury a výstavba RD | Sítě a komunikace hotové z 90%, žádáme o změnu SP u 8 solitérů na 8 trojdómů | 62 | zahájeno | zahájeno | prosinec 25 | 78 000 000 Kč | 109 500 000 Kč | 31 500 000 Kč | 40 % | 0/62 | 32 000 000 Kč | 55 000 000 Kč |
| Úmyslovice | Realizace infrastruktury a výstavba RD | Hotové ÚR*, hotové SP na 1 trojdům, hotové rozvody elektro, připravujeme tendr na zhotovitele infrastruktury, jednáme s obcí o sjednocení etap a podání žádosti o SP na zbývající domy | 31 | duben 24 | březen 24 | březen 25 | 116 000 000 Kč | 140 500 000 Kč | 24 500 000 Kč | 21 % | 0/31 | 60 000 000 Kč | 80 000 000 Kč |
| Dolní Zálezly | Realizace infrastruktury a výstavba RD | Projekt nevykopen, po vyhodnocení ekonomiky s ohledem na stav trhu prodáváme práva k dokumentaci a ÚR vlastníkov (nyní probíhá finalizace smluv) | 7 | | | | | | | 0 % | 0/7 | 1 350 000 Kč | |
| Dýšina | Realizace infrastruktury a výstavba RD | Hotové elektro vč. přeložky, trafostanice a částečně VO, vyhodnocujeme tendr na zhotovitele infrastruktury, ÚR a SP na infrastrukturu i domy vydáno | 20 | březen 24 | zahájeno | březen 25 | 53 300 000 Kč | 79 000 000 Kč | 25 700 000 Kč | 48 % | 1/20 | 40 000 000 Kč | 36 000 000 Kč |
| Myslinka, II. fáze | Realizace infrastruktury a výstavba RD | Nabytí právní moci změny ÚR, připravujeme dokumentaci k SP | 95 | říjen 24 | září 24 | listopad 26 | 521 000 000 Kč | 600 500 000 Kč | 79 500 000 Kč | 15 % | 0/95 | 20 000 000 Kč | 170 000 000 Kč |
| Radouň, Štětí, okr. Litoměřice | Dokončení infrastruktury (komunikace) a výstavba RD | SP na infrastrukturu, příprava žádosti o SP na rodinné trojdomy | 57 | zahájeno | květen 24 | listopad 26 | 229 500 000 Kč | 282 000 000 Kč | 52 500 000 Kč | 23% | 0/57 | 10 000 000 Kč | 60 000 000 Kč |
| Sviadnov, okr. Frýdek-Místek | Realizace infrastruktury a výstavba RD | Příprava žádosti o SP | 117 | březen 25 | březen 25 | listopad 27 | 483 000 000 Kč | 582 000 000 Kč | 99 000 000 Kč | 20 % | 0/117 | 10 000 000 Kč | 60 000 000 Kč |

*SP - stavební povolení | *ÚR - územní rozhodnutí

Ekonomické ukazatele:

| | Projekt | EBITDA | Obrat | Poznámka |
|----------------------|----------|---------|---------|--|
| RSH bydlení Libeň | Libeň | -1 482 | 119 296 | |
| RSH bydlení 4 | Rodov | -32 893 | 99 637 | Zde je EBITDA záporná, prostavělo se hodně nákladů za nemovitosti a infrastrukturu v dalších etapách. Neprodané rozestavěné nemovitosti jsou v hodnotě cca 35 až 40 mil. Kč bez DPH plus je tam zkoaludovaný vzorový byt za 5 mil. Kč bez DPH a dokončené parkovací plochy nad rámec parkování k jednotkám v hodnotě 3 mil. Kč bez DPH |
| RSH bydlení Rychnov | Rychnov | 4 075 | 33 990 | |
| BIDLI bydlení 13 | Milovice | 1 291 | 19 370 | |
| RSH bydlení jedna | Záryby | 1 469 | 5 981 | |
| RSH bydlení dvě | Nemilany | 4 920 | 48 924 | |
| BIDLI v Myslince | Myslinka | 5 713 | 7 135 | |
| BIDLI ve Vysoké Peci | Radouň | 629 | 8 562 | |



DOMY V RODOVĚ



LIBEŘ



NEMILANY



MYSLINKA



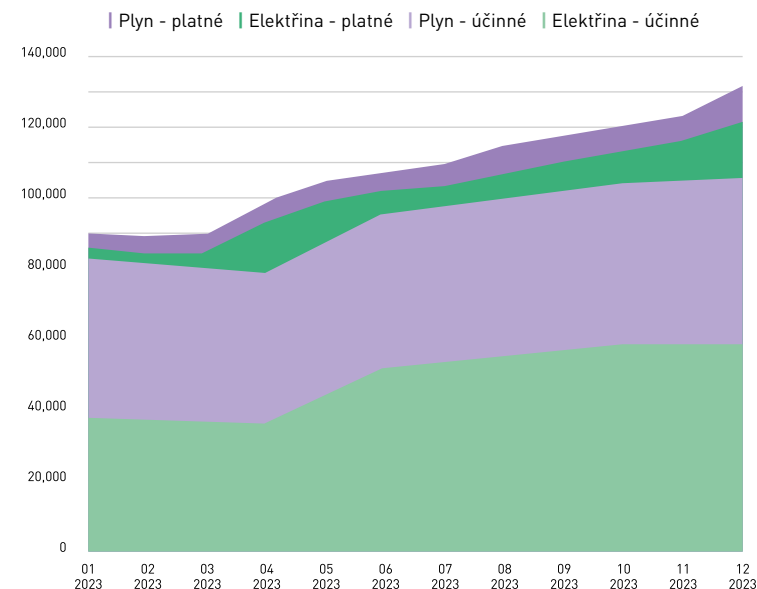
Bidli energie

V rámci Bidli energie jsme se začali orientovat výhradně na produkt s pohyblivou cenou. Důvodem je nestabilita na energetických trzích, kdy jsme vyhodnotili, že jakékoliv spekulace nákupu dopředu jsou pro tento sektor rizikové. Změnili jsme i obchodní model, v rámci kterého jsou naši obchodní zástupci ohodnocováni primárně až z generované marže a ne předem před zahájením dodávky. Navíc naši klienti výrazně ušetřili jak proti vládnímu stropu, tak i proti standardním ceníkům.

Tržby Bidli energie za rok 2022 byly celkem 565 mil. Kč a roční EBITDA (zisk před započtením úroků, daní a odpisů) ve výši 46,1 mil. Kč. Za rok 2023 se nám povedlo navýšit naše klientské portfolio z 87 GWh na 135 GWh.

V energetické divizi máme nyní investováno 350 mil. Kč, které byly primárně poskytnuté na:

- | kauce na OTE,
- | zálohy za platbu komodity,
- | vyrovnání toho, že jsme připojili většinu klientů před zimou a zálohy klientů chodí až postupně během roku,
- | z toho bude kolem 100 mil. Kč umožněno v rámci insolvenčního řízení MANTA COMMODITIES, kde již byl schválen reorganizační plán schůzí věřitelů,
- | vstupní náklady back office na zpracování, které jsou také nejvyšší do doby, než je smlouva na dodávce,
- | náklady na provize, jelikož jsme provizi vypláceli jednorázově při sepsání smlouvy, ale smlouva začne vydělávat, jakmile se stane účinnou po dobu následujících let.



Zároveň jsme byli velmi úspěšní v rámci rozšíření energetické divize o divizi fotovoltaických elektráren. Roku 2023 jsme se postupně dostali na počet uzavřených smluv přes 80 ks za měsíc a dostali se mezi TOP 10 technologických firem zabývajících se prodejem a instalacemi fotovoltaických elektráren. Máme vlastní montážní týmy, projektanty, sklad a dodávky. Podepsali jsme výhradní zastoupení s 5. největším výrobcem baterií a střídačů na světě.





V kombinaci s touto divizí budeme revolučně spouštět chytrou domácnost, aby naši klienti se SPOT produkty ještě více ušetřili, pokud mají tzv. průběhové měření.

Mezi naše největší klienty patří např.:

DOUGLAS



orion
tvoříme vaši domácnost

GRANDHOTEL
PUPP
CARLSBAD
1701



AUTO KP

Bytová družstva – Bidli ve svém – družstevní bydlení

Významné události roku 2022 a 2023 v družstevním bydlení

Nejdůležitějším faktorem ovlivňujícím v minulých letech produkt Družstevního bydlení bylo průběžné, ale o to razantnější zvyšování mezibankovních úrokových sazeb. Přesto byl o náš produkt enormní zájem, který nám v roce 2022 přivedl 248 nových klientů a v roce 2023 přivedl dalších 305 nových spokojených družstevníků. S přílivem nových družstevníků je potřeba také zmínit převody do osobního vlastnictví, kde jsme vyhověli 83 družstevníkům a převedli nájemní nemovitosti do jejich osobního vlastnictví.

Důležitým kritériem růstu portfolia je objem úvěrů čerpaných jednotlivými bytovými družstvy, který se v roce 2022 i v roce 2023 podařilo každoročně navýšit o více jak 1 miliardu v objemu čerpaných úvěrů.

K datu 31. 12. 2023 máme ve správě 39 bytových družstev a 769 družstevníků, celková výše majetku našich družstev dosahovala téměř 5 miliard Kč.

Očekávané události roku 2024

Očekáváme postupné snižování úrokových sazeb, což se promítne nižším nájemným pro nové družstevníky. Příležitost družstevního bydlení vidíme v trhu realit, který prošel korekcí uměle našponovaných cen a dnes umožňuje lepší návratnost investice do nemovitostí.

Velkou výzvou pro rok 2024 bude refixace první části úvěrů uzavřených bytovými družstvy v roce 2019. Zde se jedná o 157 družstevníků sdružených v 11 družstvech. Objem refinancovaných úvěrů je cca 450 milionů Kč.



Investiční strategie

Roky 2022 a 2023 byly ve znamení diverzifikace peněz do nových investičních příležitostí. V žádném jiném roce jsme se nerozkročili tak, jako v roce 2021. 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.

Ekonomické ukazatele hlavních firem, kde se investovaly investiční prostředky za rok 2022:

| 2022 | Projekt | EBITDA | Obrat (v tis. Kč) |
|-------------------------|---------|--------|-------------------|
| Bidli holding | | 14 293 | 89 371 |
| Bidli import | | -5 005 | 1 006 |
| Bidli technologie MULTI | | -2 328 | 4 609 |
| Bidli development | | -2 967 | 9 717 |
| Bidli energie | | 46 106 | 578 198 |

Hospodaření fondu kvalifikovaných investorů Bidli

V průběhu účetního období 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 2022 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.

Přehled portfolia Podfondu

| Ukazatel | Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období (v tis. Kč) | Stav k poslednímu dni účetního období (v tis. Kč) | Procentní podíl |
|-------------------------|---|---|-----------------|
| Celková aktiva podfondu | 144 670 | 84 515 | 100,00 % |
| Peněžní prostředky | 4 380 | 1 609 | 1,90 % |

| | | | |
|-----------------------------|--------|--------|---------|
| Ostatní podíly | 49 538 | 40 072 | 47,41 % |
| Poskytnuté úvěry a zápůjčky | 90 693 | 42 798 | 50,63 % |
| Ostatní aktiva | 59 | 36 | 0,04 % |

Na celkových aktivech fondu se nejvíce podílí poskytnuté úvěry, a to z 50,63 % a z 47,41 % se na celkových aktivech podílí ostatní podíly.

V průběhu účetního období se nevyskytly žádné faktory, rizika či nejistoty, které by měly vliv na výsledky hospodaření Podfondu.

Přehled výsledků Podfondu

Nejvýznamnějším zdrojem výnosů Podfondu jsou ostatní výnosy, které tvoří 56,5 % celkových výnosů. Celkové výnosy meziročně vzrostly o 167,57 %. Celkové náklady meziročně vzrostly o 68,46 % a nejvíce se na nich z 52,46 % podílely ostatní náklady.

V rozhodném období nebyly žádné mimořádné faktory, které by významně ovlivnily provozní zisk Podfondu.

Přehled základních finančních a provozních ukazatelů Podfondu*:

*následující údaje jsou uvedeny v tis. Kč:

| Ukazatel | Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období | Stav k poslednímu dni účetního období |
|--|---|---------------------------------------|
| NAV podfondu | 127 732 | 83 788 |
| Pákový efekt - metoda hrubé hod. aktiv | 110 % | 99 % |
| Pákový efekt - metoda standardní závazková | 113 % | 101 % |
| Nové investice (úpis) | 12 000 | 7 300 |
| Ukončené investice (odkupy) | 0 | 41 637 |
| Čistý zisk | 8 590 | -9 607 |
| Hodnota výkonnostní investiční akcie (VIA) | 0,75650 Kč | 0,5429 Kč |
| Hodnota prioritní investiční akcie (PIA) | 1,18660 Kč | 1,2471 Kč |

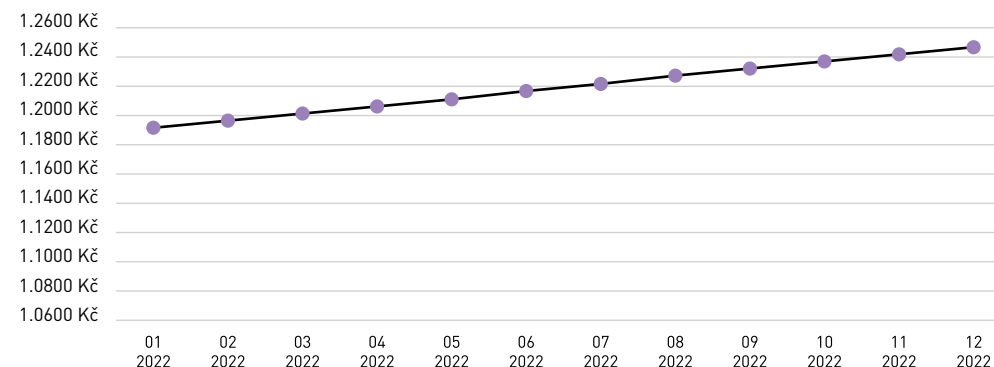
Komentář k hlavním finančním ukazatelům

NAV Podfondu – celková hodnota fondového kapitálu Podfondu, tj. celková hodnota majetku Podfondu po odečtení všech dluhů Podfondu. NAV Podfondu je z 39,02 % přiřazeno investorům investujícím do výkonnostních investičních akcií, ze 60,97 % investorům investujícím do prioritních investičních akcií. Míra využití pákového efektu je relativně nízká, maximální míra je dle statutu Fondu stanovena na 300 %.

Zdroje kapitálu Podfondu

| Dlouhodobé zdroje kapitálu v tis. Kč | Stav k poslednímu dni účetního období |
|---|---------------------------------------|
| Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií | 83 788 |
| Cizí zdroje | 0 |

| Krátkodobé zdroje kapitálu v tis. Kč | Stav k poslednímu dni účetního období |
|--------------------------------------|---------------------------------------|
| Krátkodobé závazky | 727 |

Vývoj hodnoty prioritní investiční akcie v roce 2022


Investiční činnost Podfondu je financována především dlouhodobými zdroji z vydávaných investičních akcií. V rámci své činnosti není Podfond nucen omezovat svou investiční činnost z důvodů nedostatku zdrojů kapitálu. Případné výpadky ve financování z důvodů odkupů investičních akcií je Podfond schopen pokrýt z externích zdrojů nebo operativním prodejem likvidních aktiv.

Vize do budoucna

Jak jsme již říkali v předchozích kapitolách, do budoucna jsme si vytyčili tyto cíle:

- | Bidli Holding, a. s., nemá v plánu po skončení letošního roku investovat již tak vysoké náklady do informačního systému, jelikož většina modulů bude dokončena a budeme je jen vylepšovat,
- | změnou obchodního modelu, kdy nás klient již nemusí navštěvovat tak často v kancelářích, jako tomu bylo dříve, dochází postupně k výraznému snížení nákladů na nájmy,
- | počítáme v IT letos s dokončením:
 - | aplikace pro klienty s fotovoltaiickou elektrárnou,
 - | Chytrá domácnost – ovládání domácí elektrárny na SPOT produktech jako produkt pro vylepšení úspory SPOT produktů a elektrárny,
 - | sjednávač pojištění (jako má např. společnost Srovnejto, a. s.),
- | největší naší vizí je budování portfoliových produktů, které mají vysoké náklady na začátku, postupně se mění na vyrovnanou bilanci a pak portfolio bude už dlouhou dobu vydělávat a generovat pravidelnou marži. Zejména se jedná o produkty energetické a finanční a produkt družstevního bydlení.
- | Development
 - | Primárně 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 daleko 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 pro domácnosti s fotovoltaickými elektrárnami.
 - | V našich laboratořích připravujeme produkt tzv. chytrý SPOT, který bude umět našemu zákazníkovi chytře nakupovat energie podle prodejních cen na burze.
 - | Navyšování portfolia v energetice, kde bychom chtěli do konce roku 2026 být na objemu 500 GWh (0,3 % tržního podílu) s plánovanou EBITDA 93 mil. Kč.
- | Technologie
 - | Zažíváme boom v technologiích a zelené energii. Rozhodli jsme se investovat právě do těchto komodit. Díky našemu kapitálu máme navázány kontrakty přímo s firmami v Číně, a to nám umožňuje jednak mít dostupný materiál, a jednak tvořit větší marži než naši konkurenti v oboru.
- | Družstva
 - | Navyšování portfolia družstevního bydlení, kde se plánujeme ze současného objemu 5 mld. Kč dostat na 10 mld. Kč do konce roku 2026, a to nejen v ČR, ale i na Slovensku s plánovanou roční EBITDA 105 mil. Kč / rok.
- | Pojištění
 - | Zvyšování pojistného kmene u neživotních pojištění s ambicí do konce roku 2026 být na 500 mil. Kč s plánovanou EBITDA 73 mil. Kč.
- | Fond kvalifikovaných investorů
 - | Chceme se orientovat na krátkodobé půjčky pro společnosti se zajištěním nemovitostí a k našim investorům jít primárně s nabídkou investic zajištěných nemovitostmi.
- | Naším obecným cílem pro další roky a měsíce je:
 - | zejména budování portfoliových produktů, kde byly pochopitelně na začátku vysoké náklady a situace se překlápí navyšujícím se portfoliem, což se nám daří,
 - | máme připravený dispečink a nakoupené technologie na snižování odchylky v energetice s plánovanou EBITDA 87 mil. Kč již během roku 2025,
 - | další růst technologických projektů pro firemní zákazníky a pro obce (vyhráli jsme např. výběrové řízení pro ORLEN),
 - | dokončení a akvizice nových developerských projektů.