



ZPRÁVA O OBCHODNÍCH VÝSLEDKÁCH PRO INVESTORY

**Patriot - Bidli holding, a.s.
2025**

28. 5. 2026

VŠEOBECNÉ INFORMACE

Název:	Patriot – 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

OBSAH

1. Úvodní slovo vedení společnosti
2. Klíčové události roku 2025
3. Investiční strategie
4. Vize do budoucna



1. ÚVODNÍ SLOVO VEDENÍ SPOLEČNOSTI

Vážení akcionáři, obchodní partneři a přátelé společnosti,

rok 2025 byl pro nás ve znamení mnoha změn. Většinu developerských projektů v portfoliu jsme dostali do fáze, abychom je mohli i přes nelehkou situaci v České republice v rámci povolování výstavby nových lokalit v průběhu roku 2026 prodávat a začít s výstavbou. Uvolnili jsme si část prostředků z některých energetických aktivit právě za tímto účelem, abychom mohli úspěšně zahájit nejen prodej, ale také výstavbu nemovitostních projektů, a to nejen pro bydlení, ale i pro investici. Zároveň za tímto účelem představujeme zcela novou investiční platformu Patriot invest s novým webem www.patriotinvest.cz.

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

S úctou,

Ing. Jiří Lejnar
Patriot - Bidli holding, a.s.

2. KLÍČOVÉ UDÁLOSTI ROKU 2025

2.1. Bidli development

V roce 2025 jsme uzavřeli celkem 9 kupních smluv ohledně prodeje nemovitostí z našich projektů (4 pozemky a 5 bytových jednotek). Celkově se na prodeji nových jednotek stále projevuje situace na trhu, kdy pokračuje trend nižšího zájmu u developerských projektů v regionech ČR ve velmi mírném růstu. Oproti roku 2024 došlo ke zvýšení poptávky u našich projektů a bylo uzavřeno celkem 13 rezervačních smluv.

V Rodově jsme dokončili dvojdom v 7. etapě a pokračuje postupné dokončování zbývajících jednotek v 10. etapě, která bude dokončena do konce roku 2026. Zkolaudovány byly celkem 4 jednotky.

U dokončené technické a dopravní infrastruktury **ve Vrskmani** (okr. Chomutov) čekáme na termíny kolaudačních prohlídek ze strany stavebního úřadu. V rámci tohoto projektu jsme úspěšně zaplnili první trojdom klienty a realizace tohoto rodinného domu je naplánována na začátek roku 2026. Společně s prodeji jednotek v trojdomě došlo k rezervaci dalších 2 pozemků.

V Dýšině byla dokončena dopravní a technická infrastruktura, přičemž nyní čekáme na termíny kolaudačních prohlídek od stavebního úřadu. Zároveň se podařilo u 4 pozemků vydat pravomocnou změnu stavby před dokončením, díky které je možné umístit celkem 4 rodinné domy o 3 bytových jednotkách a zvýšit tak výnosnost celého projektu.

V Úmyslovicích byla ze strany zhotovitele také dokončena dopravní a technická infrastruktura, pouze se čeká na osazení technologie ČOV (během jara 2026), zprovoznění kanalizace a následně bude možné požádat o kolaudaci. Dále je na rok 2026 naplánována realizace prvního trojdomu s dokončením do konce roku 2026. **V Klecanech** probíhá výstavba dopravní a technické infrastruktury, kde k dokončení dojde zhruba v polovině roku 2026.

V průběhu léta jsme vyhlásili tendr na zhotovitele dopravní a technické infrastruktury u našeho projektu **v obci Hrabice** (okr. Prachatice). Tendr vyhrála společnost, která zároveň zajišťovala stavební povolení na rodinné domy v 1. etapě projektu. Pro nás tuto skutečnost vnímáme velmi pozitivně, jelikož zhotovitel se v oblasti pohybuje již několik let, projektovou dokumentaci a veškeré spojitosti zná do detailu a sjednaná cena byla pro nás přívětivá. Zahájení prací proběhne v Q1/2026.

U projektu **v Radouni, Štětí** (okr. Litoměřice) došlo k úspěšnému vydání pravomocného stavebního povolení na rodinné domy o 3 bytových jednotkách. Celkem bude skrze 2 etapy realizováno 19 rodinných domů o 57 bytových jednotkách. Jelikož sítě jsou již zrealizované a zkolaudované, tak zbývá dokončit pouze povrchy komunikací. Zároveň došlo ke spuštění prodeje a plánuje se realizace prvních 2 domů, které by mohly být dokončeny v roce 2027.

Z pohledu akvizic se podařilo uzavřít kupní smlouvu k pozemkům určeným pro bytovou výstavbu **ve městě Písku**, kde bude možné vybudovat až 180 bytových jednotek. Pracuje se na projektové dokumentaci ke stavebnímu povolení, kdy žádost o vydání stavebního povolení plánujeme podat do poloviny roku 2026 s vydáním pravomocného povolení záměru do konce léta 2026.

Smiřice, Rodov (u Hradce Králové)

SPV	Základní popis	Aktuální stav		Spolupráce a výkup	Byty/RD	Počet jednotek	Předpokládaný termín zahájení výstavby sítí
RSH - bydlení Čtyři, s.r.o.	Realizace infrastruktury a výstavba RD	Zkolaudovaná a předaná 8. etapa spolu s částí 5. etapy, 10. etapa - 5 jednotek zkolaudováno, další jednotky jak ve fázi hrubé stavby, tak i před dokončením, první dvoj-dům 7. etapy v hrubé stavbě (dokončena a zkolaudována 1 jednotka, 2. jednotka bude prodána v hrubé stavbě - RS), vydání změny SP ze solitérů na dvojdomy, příprava kolaudace komunikací, příprava realizace a prodeje 12. etapy		Spolupráce a postupný výkup	Byty a RD	197	Zahájeno
Předpokládaný termín zahájení prodeje	Předpokládaný termín dokončení prodeje	Náklady	Výnosy	Zisk	Marže	Marže z equity	Stav prodeje
Zahájeno	Prosinec 25 (10. etapa)	723 000 000 Kč	831 500 000 Kč	108 500 000 Kč	15 %	181 %	130/197

*SP – stavební povolení | *ÚR – územní rozhodnutí | *RD – rodinný dům | *SOD – smlouva o dílo | *VO – veřejné osvětlení | *KS – kupní smlouva

Záryby

SPV	Základní popis	Aktuální stav		Spolupráce a výkup	Byty/RD	Počet jednotek	Předpokládaný termín zahájení výstavby sítí
RSH - bydlení Jedna, s.r.o.	Koupě 2 RD k rekonstrukci s pozemkem, na kterém bude realizováno 9 nových RD	SP na infrastrukturu i RD, probíhá realizace infrastruktury (hotova voda a kanalizace) - provádí XL Bau výměnou za 2 pozemky		Výkup	RD	11	Zahájeno
Předpokládaný termín zahájení prodeje	Předpokládaný termín dokončení prodeje	Náklady	Výnosy	Zisk	Marže	Marže z equity	Stav prodejů
Zahájeno	Červen 26	41 200 000 Kč	64 000 000 Kč	22 800 000 Kč	55 %	277 %	5/17

*SP – stavební povolení | *ÚR – územní rozhodnutí | *RD – rodinný dům | *SOD – smlouva o dílo | *VO – veřejné osvětlení | *KS – kupní smlouva

Klecany, okr. Praha-východ

SPV	Základní popis	Aktuální stav		Spolupráce a výkup	Byty/RD	Počet jednotek	Předpokládaný termín zahájení výstavby sítí
BIDLI bydlení pět, s.r.o.	Realizace infrastruktury a prodej pozemků se stavebním povolením, popř. výstavba RD	SP na domy, sítě a komunikace s nabytím právní moci, probíhá budování infrastruktury		Výkup	RD	13	Zahájeno
Předpokládaný termín zahájení prodeje	Předpokládaný termín dokončení prodeje	Náklady	Výnosy	Zisk	Marže	Marže z equity	Stav prodejů
Zahájeno	Červen 26	58 000 000 Kč	88 000 000 Kč	30 000 000 Kč	52 %	172 %	0/13

*SP – stavební povolení | *ÚR – územní rozhodnutí | *RD – rodinný dům | *SOD – smlouva o dílo | *VO – veřejné osvětlení | *KS – kupní smlouva

Hrabice, Vimperk

SPV	Základní popis	Aktuální stav		Spolupráce a výkup	Byty/RD	Počet jednotek	Předpokládaný termín zahájení výstavby sítí
BIDLI bydlení sedm, s.r.o.	Realizace infrastruktury a výstavba RD	Hotový tendr na zhotovitele infrastruktury, jednání o SOD		Výkup	RD	33	Březen 26
Předpokládaný termín zahájení prodeje	Předpokládaný termín dokončení prodeje	Náklady	Výnosy	Zisk	Marže	Marže z equity	Stav prodeje
Únor 26	Únor 32	157 000 000 Kč	188 000 000 Kč	31 000 000 Kč	20 %	99 %	0/33

*SP – stavební povolení | *ÚR – územní rozhodnutí | *RD – rodinný dům | *SOD – smlouva o dílo | *VO – veřejné osvětlení | *KS – kupní smlouva

Vrskmaň, okr. Chomutov

SPV	Základní popis	Aktuální stav		Spolupráce a výkup	Byty/RD	Počet jednotek	Předpokládaný termín zahájení výstavby sítí
BIDLÍ bydlení osm, s.r.o.	Realizace infrastruktury a výstavba 8 trojdomů	Sítě a komunikace hotové, probíhá proces kolaudace sítí a komunikací (nutno dokončit zastávku autobusu), vydána změna SP z 8 solitérů na 8 trojdomů		Výkup	Byty a RD	62	Zahájeno
Předpokládaný termín zahájení prodeje	Předpokládaný termín dokončení prodeje	Náklady	Výnosy	Zisk	Marže	Marže z equity	Stav prodeje
Zahájeno	Srpen 28	185 800 000 Kč	209 800 000 Kč	24 000 000 Kč	13 %	43 %	5/62

*SP – stavební povolení | *ÚR – územní rozhodnutí | *RD – rodinný dům | *SOD – smlouva o dílo | *VO – veřejné osvětlení | *KS – kupní smlouva

Úmyslovice

SPV	Základní popis	Aktuální stav		Spolupráce a výkup	Byty/RD	Počet jednotek	Předpokládaný termín zahájení výstavby sítí
BIDLI bydlení jedenáct, s.r.o.	Realizace infrastruktury a výstavba RD	Hotové ÚR, hotové SP na 1 trojdům, hotové rozvody elektro, probíhají stavební práce na dokončení technické a dopravní infrastruktury (zbývá dodat přečerpávací stanici kanalizace - nutno doplnit elektro)		Výkup	Byty a RD	31	Zahájeno
Předpokládaný termín zahájení prodeje	Předpokládaný termín dokončení prodeje	Náklady	Výnosy	Zisk	Marže	Marže z equity	Stav prodeje
Zahájeno	Březen 28	120 200 000 Kč	148 000 000 Kč	27 800 000 Kč	23 %	77 %	1/31

*SP – stavební povolení | *ÚR – územní rozhodnutí | *RD – rodinný dům | *SOD – smlouva o dílo | *VO – veřejné osvětlení | *KS – kupní smlouva

Dýšina

SPV	Základní popis	Aktuální stav		Spolupráce a výkup	Byty/RD	Počet jednotek	Předpokládaný termín zahájení výstavby sítí
BIDLI bydlení čtrnáct, s.r.o.	Realizace infrastruktury a prodej pozemků se stavebním povolením na RD	Hotová infrastruktura, vydána změna SP u 4 pozemků z RD na 4 trojdomy		Výkup	Byty a RD	28	Dokončeno
Předpokládaný termín zahájení prodeje	Předpokládaný termín dokončení prodeje	Náklady	Výnosy	Zisk	Marže	Marže z equity	Stav prodeje
Zahájeno	Červen 27	53 300 000 Kč	79 000 000 Kč	25 700 000 Kč	48 %	84 %	3/28

*SP – stavební povolení | *ÚR – územní rozhodnutí | *RD – rodinný dům | *SOD – smlouva o dílo | *VO – veřejné osvětlení | *KS – kupní smlouva

Myslinka II. fáze

SPV	Základní popis	Aktuální stav		Spolupráce a výkup	Byty/RD	Počet jednotek	Předpokládaný termín zahájení výstavby sítí
BIDLI v Myslince, s.r.o.	Realizace infrastruktury a výstavba RD	Vydána změna stavby před dokončením na komunikace, vodovod a kanalizaci (odvolání obce) a připraveno vydání SP na RD (návazně na nabytí právní moci změny SP na vodovod a kanalizaci)		Výkup	RD	91	Duben 26
Předpokládaný termín zahájení prodeje	Předpokládaný termín dokončení prodeje	Náklady	Výnosy	Zisk	Marže	Marže z equity	Stav prodejů
Březen 26	Červen 31	473 900 000 Kč	542 500 000 Kč	68 600 000 Kč	14 %	98 %	0/91

*SP – stavební povolení | *ÚR – územní rozhodnutí | *RD – rodinný dům | *SOD – smlouva o dílo | *VO – veřejné osvětlení | *KS – kupní smlouva

Radouň, Štětí, okr. Litoměřice

SPV	Základní popis	Aktuální stav		Spolupráce a výkup	Byty/RD	Počet jednotek	Předpokládaný termín zahájení výstavby sítí
RSH - bydlení Tři, s.r.o.	Dokončení infrastruktury (komunikace) a výstavba RD s 3 byty	Sítě realizovány, zbývá dokončit komunikace a legalizovat kanalizaci, vydáno SP na 19 rodinných trojdomů		Výkup	Byty	57	Zahájeno
Předpokládaný termín zahájení prodeje	Předpokládaný termín dokončení prodeje	Náklady	Výnosy	Zisk	Marže	Marže z equity	Stav prodeje
Listopad 25	Listopad 28	276 000 000 Kč	330 000 000 Kč	54 000 000 Kč	20 %	77 %	0/57

*SP – stavební povolení | *ÚR – územní rozhodnutí | *RD – rodinný dům | *SOD – smlouva o dílo | *VO – veřejné osvětlení | *KS – kupní smlouva

Písek

SPV	Základní popis		Aktuální stav	Spolupráce a výkup	Byty/RD	Počet jednotek	Předpokládaný termín zahájení výstavby sítí
BIDLI v Písku, s.r.o.	Zajištění stavebního povolení na bytové domy s následným prodejem pozemků se stavebním povolením na bytové domy - spolupráce s investorem Dominanta Kladno (NOZA, s.r.o.), investor investuje výkup a projektovou dokumentaci, hodnoty nákladů a výnosů jsou uvedeny 1/2 z důvodu, aby byla marže vypočítána pouze pro BIDLI		Podepsané KS a složené finance v úschovách, KS podány na katastr	Výkup	Byty	176	
Předpokládaný termín zahájení prodeje	Předpokládaný termín dokončení prodeje	Náklady	Výnosy	Zisk	Marže	Marže z equity	Stav prodeje
		29 300 000 Kč	87 750 000 Kč	58 450 000 Kč	199 %		0/1

*SP – stavební povolení | *ÚR – územní rozhodnutí | *RD – rodinný dům | *SOD – smlouva o dílo | *VO – veřejné osvětlení | *KS – kupní smlouva

Dýšina



Myslinka



Klecany



Úmyslovice



Rodov



Vrskmaň



JAVOR 50 s.r.o.

Projekt JAVOR 50 s.r.o. je 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 revitalizovaných prostorách bývalého vojenského objektu. Prostory přímo vybízejí k revitalizaci, která nezahrnuje pouze objekty pro bydlení, ale komplexní komunitní areál pro seniory s veškerým zázemím pro pestrý a naplněný 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 tvořen celkem 5 budovami a 10 objekty sloužícími k ubytování. Součástí areálu bude dům služeb, zdravotnické středisko, bazén, masáže, wellness, knihovna, restaurace, společenský sál a široké možnosti venkovních aktivit. Předpokládáme zahájení v 11/2026 s termínem dokončení v 12/2028.

V roce 2025 jsme dokončili bourací práce budov na pozemcích projektu, jejich sanaci a vyrovnání povrchu. Veškeré projekční práce jsou dokončeny a probíhají intenzivní práce na získání stavebního povolení pro zahájení výstavby, jež je plánována na 11/2026.

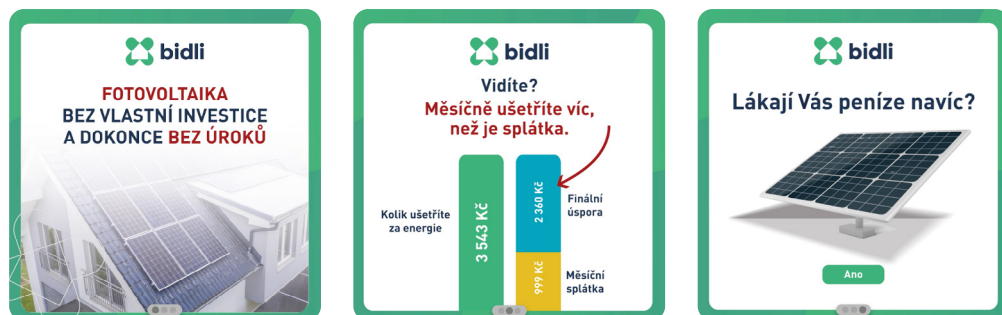


2.2. Bidli energie

Skupina Bidli holding výhodně prodala svůj podíl v Bidli energie, a.s. a tímto způsobem se jí vrátila většina finančních prostředků, které do této firmy investovala. Zároveň to byla změna, díky níž se skupina Bidli holding má zabývat primárně investičními nemovitostními a developerskými projekty.

2.3. Bidli technologie

Rok 2025 byl z pohledu výstavby technologií obrátově proti roku 2024 slabší. V každém případě se připravujeme na tři velké výzvy: Nová zelená úsporám, v rámci které připravujeme novou marketingovou strategii – nabídka fotovoltaické elektrárny s bezúročnou půjčkou za 999 Kč měsíčně s úsporou 3 500 Kč za měsíc.



Zaměřili jsme se na další trhy, kde jsou velmi zajímavé dotační podmínky, nabíráme tým pracovníků, kteří se v místních trzích vyznají a připravujeme se na expanzi.

Dále se chystáme díky našim zkušenostem s bytovými domy na nový produkt, a sice prodej a instalaci tepelných čerpadel pro bytové domy.



Naše realizace



3. INVESTIČNÍ STRATEGIE

Rok 2025 pokračoval ve znamení diverzifikace prostředků do nových investičních příležitostí a našich nejstabilnějších záměrů – developmentu a družstevního bydlení, kde zhodnocujeme dvacetileté zkušenosti v realitách a ve financích.

BIDLI investiční fond SICAV, a.s.

Výsledky auditu za rok 2025 naleznete [zde](#).

V průběhu roku 2025 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, nákupem 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 2025 realizoval investice v souladu s investiční strategií, tedy poskytoval příplatky nemovitostním společnostem za účelem financování rezidenčního developmentu a bytovým družstvům za účelem financování investiční činnosti a provozu těchto bytových družstev.

V prosinci 2025 byly do Podfondu vloženy 3 developerské projekty:

- Projekt v Klecanech (BIDLI - bydlení pět, s.r.o.)
- Projekt v Radouni u Štětí (RSH - bydlení Tři, s.r.o.)
- Projekt v Zárybech (RSH - bydlení Jedna, s.r.o.)

A došlo tak k navýšení aktiv o 44 mil. CZK.

Veřejná emise dluhopisů JAVOR 50 s.r.o.

V roce 2024 jsme připravili veřejnou emisi dluhopisů v objemu 40 mil. EUR, díky níž je možné investovat do developerských projektů BIDLI. V roce 2025 tak byly vyjma projektu JAVOR 50 s.r.o. financovány i projekty v Klecanech a Myslince, které budou vkládány do SICAV v roce 2026.

4. VIZE DO BUDOUČNA A DO ROKU 2026

Naše hlavní cíle do budoucna jsou:

Chceme se zaměřit především na developerské projekty a investiční nemovitosti a zároveň vytvořit zcela novou investiční platformu Patriot Invest. Bidli holding, a.s. se v rámci budoucnosti bude orientovat primárně na akvizice pozemků v lukrativních lokalitách, výstavbu, inženýring a prodej nemovitostí s využitím naší základny poptávajících a investičních klientů.

Představujeme letos něco velkého, platformu Patriot:

- Více developerských projektů.

- Prostředí, kde si bude možné vybrat ze 3 typů investic:

 - Koupit si akcie v rámci investičního fondu BIDLI investiční fond SICAV, a.s.

 - Investovat v rámci dluhopisového programu.

 - Koupit si investiční nemovitost v České republice, kterou si můžete vybrat na webu [Patriot Invest](#).

- Nezaměřujeme se na zdánlivě atraktivní developerské projekty v zahraničí, například na Blízkém východě. Strategicky dáváme přednost stabilním investicím v tuzemsku, kde máme svůj majetek pod výrazně lepší kontrolou a můžeme efektivněji řídit jeho rozvoj.

- Prodej nemovitostí v našich developerských projektech, do kterých investujete, chceme rozšířit i o klienty, kteří si nekoupí nemovitost na bydlení, ale i jako stabilní investici. O pronájem investičních nemovitostí se postarají realitní makléři Bidli reality. V souvislosti s těmito změnami došlo ke změně obchodní firmy Bidli holding, a.s. na Patriot - Bidli holding, a.s.

Development

- Prioritou v roce 2026, kdy dochází k oživení realitního trhu, je posouvání 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.

- Díky našim zkušenostem plánujeme letos získat i první významné developerské projekty v Praze.



Technologie

| Využití nových dotovaných úvěrů v rámci Nové zelené úsporám, kterou vnímáme pro klienty jako větší výzvu než přímé dotace. Koncový klient si bude moci pořídit technologie bez jakýchkoliv vlastních zdrojů.

| Rozšíření působení v Německu a Slovenské republice.

| Zaměření se na bytové domy.

Družstva

| Bytová družstva mají investičnímu fondu vrátit ještě částku 25 757 000 Kč (v pololetních tranších), kdy cca 9 mil. bude splaceno do konce roku 2027 a zbývající část do konce roku 2028.

Fond kvalifikovaných investorů

| Plánujeme další akvizice v České republice a zaměření se i na nájemní bydlení.

Letos Vám plánujeme představit něco opravdu velkého v rámci developerských projektů a budete mezi prvními, kdo se o tomto dozví.

