

VÝROČNÁ SPRÁVA
Lucron Group, a.s.
2022

Obsah

Časť 1 - PROFIL SPOLOČNOSTI.....3

Spoločnosť Lucron Group, a.s. ako riadiaca (manažujúca) spoločnosť.....	3
Činnosť spoločnosti.....	3
Vedenie spoločnosti.....	5
Stratégia, filozofia a hodnoty.....	5
Segmenty spoločnosti.....	7
Finančné ukazovatele spoločnosti.....	7

Časť 2 – PROJEKTY SKUPINY LUCRON.....8

Schéma vlastníckej štruktúry skupiny.....	8
Prehľad vývoja dokončených bytov v projektoch a predikcia budúcich projektov.....	8
Prehľad projektov podľa realizácie.....	9
Mapa projektov.....	9
Projekty v číslach.....	12

Časť 3 – SPOLOČENSKY ZODPOVEDNÉ PODNIKANIE.....14

Udržateľnosť podnikania a zainteresované strany.....	14
Ochrana osobných údajov.....	17
Boj proti korupcii a praniu špinavých peňazí.....	17
Informácie o udalostiach osobitného významu.....	19
Zámery spoločnosti.....	20
Vyhlásenie o správe a riadení.....	20
Informácie o činnosti Valného zhromaždenia a orgánov spoločnosti.....	21
Opis systémov vnútornej kontroly a riadenia rizík vo vzťahu k účtovnej závierke.....	21

1. PROFIL SPOLOČNOSTI

Skupina Lucron vznikla v roku 2005 z iniciatívy luxemburského investora Erica Luxa. V dobe, keď sa developerský trh na Slovensku ešte iba formoval, sme od začiatku chceli robiť veci inak než väčšina našich konkurentov. Od nášho prvého projektu sme sa snažili „pozerať za roh“ a premyslieť si každý krok dopredu. Pretože veríme, že nedôslednosť sa nám môže vrátiť ako bumerang.

Naše aktivity naberali postupne väčšie rozmery a nadobudnuté skúsenosti nám pomáhali zdravo rásť. Stabilita a trvalá udržateľnosť boli v centre našej pozornosti ešte predtým, než sa stali leitmotívom moderného podnikania. Lucron sa dnes zameriava na komplexné rezidenčné projekty, ktoré vníma v širšom kontexte a súvislostiach. Naším cieľom je vytvárať zmysluplné urbanistické celky a štvrte, ktoré naplnia kritériá kvalitného a udržateľného bývania dnes aj v budúcnosti.

Spoločnosť Lucron Group, a.s. ako riadiaca (manažujúca) spoločnosť

Lucron Group, a.s. vykonáva projektový manažment pre jednotlivé spriaznené projektové entity (SPV), prostredníctvom ktorých realizujeme jednotlivé developerské projekty, ktoré sú našimi produktami.

Činnosť spoločnosti Lucron Group, a.s. v roku 2022

Spoločnosť poskytovala služby manažmentu v nasledujúcich oblastiach:

- plánovanie, realizácia a manažovanie projektov vrátane inžinierskej činnosti;
- činnosti hlavného inžiniera projektov;
- koncepčné plánovanie a komunikácia projektov (marketingových služieb);
- predaj projektov na trhu;
- koordinácia potrebných činností pri plánovaní a povoľovaní všetkých stupňov projektov;
- prieskum územia, územné rozhodnutie, stavebné povolenie, projektová príprava, realizačný projekt stavby, kolaudačné rozhodnutie;
- zabezpečenie právnych služieb a účtovných služieb.

Celý predmet činnosti našej spoločnosti je dostupný v Obchodnom registri SR, IČO: 50 265 105, vložka číslo: 6565/B.

Základné fakty o spoločnosti Lucron Group, a.s.

Obchodný názov spoločnosti

Lucron Group, a.s.

Prevádzka

Bratislava

Sídlo

Legionárska 10, 811 07 Bratislava
Slovenská republika - Steinerka Business Center

Právna forma

akciová spoločnosť

Základné imanie spoločnosti

25.000 EUR

Deň zápisu spoločnosti

08.04.2016

IČO

56265105

Orgány spoločnosti k 31.12.2022:**Predstavenstvo**

Ing. Zoltán Müller - predseda predstavenstva
Mgr. Zuzana Müller - člen predstavenstva
Mgr. Lukáš Dlugoš - člen predstavenstva
Ermanno Boeris - člen predstavenstva

Dozorná rada

Eric Lux - predseda
Ing. Marek Plocháč - člen
Romain Mathias Joseph Bontemps – člen

Audítorská spoločnosť

AUDIT COMPANY SLOVAKIA, s.r.o.
Šamorínska 32
821 06 Bratislava
Licencia SKAU č.170
Zodpovedný audítor: Ing. Takátsová Kristína
licencia č. 970
Spoločnosť Lucron Group, a.s. nie je subjektom
verejného záujmu (§2/14 ZoU)

Štruktúra skupiny Lucron

Lucron je súčasťou medzinárodnej skupiny IKO Real Estate, pôvodom z Luxemburska, ktorá má 30-ročnú históriu v realitnom biznise.
Lucron Group, a.s. ako riadiaca (manažujúca) spoločnosť vykonáva komplexný manažment a riadenie spriaznených entít na slovenskom trhu.

Pod skupinu Lucron patria tieto spoločnosti:

Lucron Group, a.s.

Manažérska spoločnosť Lucron Group zastrešuje všetky činnosti od získavania pôdy, plánovania, projektového manažmentu, financovania až po marketing a finálny predaj.

Bytrex, s.r.o.

Bytrex je správcovská spoločnosť, ktorá poskytuje komplexnú správu bytových domov a polyfunkčných budov v Bratislave a Trnave. Bytrex zastrešuje správu nehnuteľností v ekonomickej, technicko – prevádzkovej aj právnej oblasti.

L-Construction, s.r.o.

L-Construction je stavebná spoločnosť zameraná na rezidenčné, komerčné, priemyselné a inžinierske stavby. Na stavebnom trhu pôsobí od roku 2015. Pre Lucron Group realizovala projekty Malé Krasňany, Urban Residence. V súčasnosti sú vo výstave projekty Arboria a Nesto. Okrem projektov skupiny Lucron, spoločnosť L-Construction realizuje výstavbu projektov po celom Slovensku.

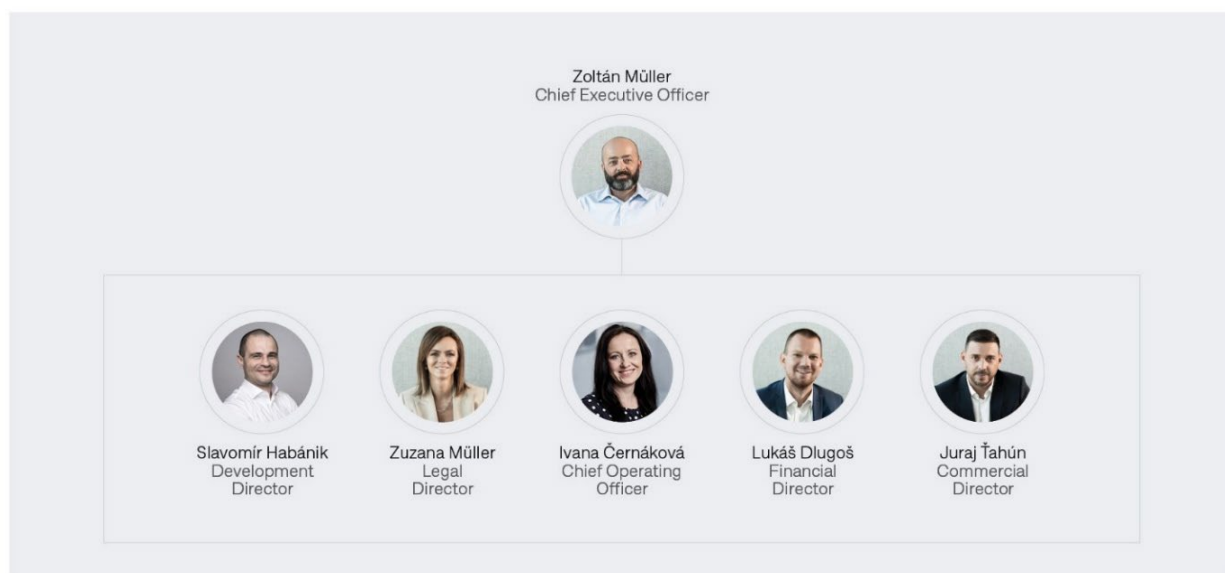
Projektové spoločnosti (SPV)

Projektové spoločnosti skupiny zhotovujú a realizujú jednotlivé developerské projekty skupiny Lucron Group.

Partnerské spoločnosti (Joint Venture)

V projektoch Rakyta a Vydrica spolupracujeme s JV partnermi, pričom manažujúca spoločnosť týchto projektov je Lucron Group a.s.

Vedenie spoločnosti Lucron Group, a.s.

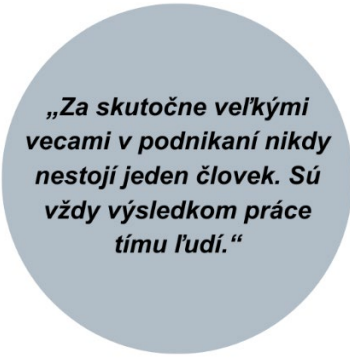


Stratégia, filozofia a hodnoty spoločnosti

Za 18 rokov sme sa rozrástli na spoločnosť s viac ako 100 zamestnancami a stali sme sa jednou z popredných developerských spoločností na Slovensku.

Od začiatku nášho podnikania sme ho však vedome stavali na čestnosti, zodpovednosti, spoľahlivosti a udržateľnosti, v snahe dosiahnuť úspech ponechaním si týchto základných hodnôt. Naše hodnoty zostávajú základným kameňom našich aktivít. Ako spoločnosť podnikáme **udržateľne, zodpovedne a spoľahlivo**.

Ako zamestnávateľ sme aj v roku 2022 vytvárali vhodné podmienky na to, aby sa naši zamestnanci, spolupracovníci a obchodní partneri cítili v práci motivovaní a spokojní.

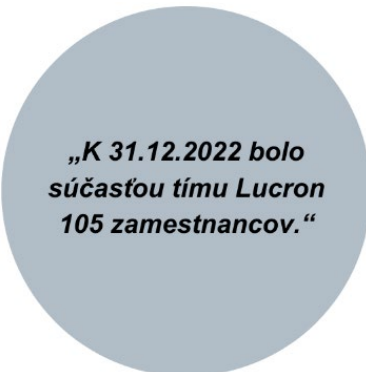


„Za skutočne veľkými vecami v podnikaní nikdy nestojí jeden človek. Sú vždy výsledkom práce tímu ľudí.“

Po ústupe pandémie sme sa mohli opäť vrátiť k osobným stretnutiam a k organizácii spoločných podujatí, v ktorých vidíme veľký význam pre budovanie tímu a dobrých pracovných vzťahov. Pokračovali sme aj vo vzdelávacích programoch a, poučení z náročného pandemického obdobia, sme nezabúdali ani na podporu zdravia a vytváranie bezpečného pracovného prostredia.

Začiatkom roka 2022 sme na podnet nášho CEO vytvorili interný materiál – Lucron Handbook, ktorý formuluje princípy fungovania spoločnosti Lucron a stavia jej úspech najmä na svojich zamestnancoch.

V súvislosti s výrazným rastom spoločnosti a objemu projektov sme v posledných rokoch začali pociťovať zodpovednosť byť vnímaný ako spoľahlivý developer, ktorý za svojimi projektami pevne stojí. Preto sme na jar roku 2022 uviedli novú stratégiu značky Lucron aj smerom k verejnosti, ktorá však nie je v skutočnosti tak úplne nová. Jej princípmi sa riadime už od nášho vzniku.



„K 31.12.2022 bolo súčasťou tímu Lucron 105 zamestnancov.“

V Lucrone sme sa od začiatku sústreďovali na stabilitu. Viac než rýchlá expanzia nás vždy zaujímal zdravý a postupný rast. Pri dlhodobých plánoch a cieľoch je dôležité nepozerať sa len pod nohy, ale trochu ďalej, do budúcnosti. Do budúcnosti však nedokážeme vidieť, ale dokážeme do nej myslieť. Vo vzťahu k našim klientom, ktorí si kupujú bývanie v našich projektoch, ale aj vo vzťahu k našim ostatným partnerom.

Naša nová stratégia, ktorou sa však riadime už roky, je *Thinking ahead*. Myslieť dopredu. A práve tá, bola prenesená aj do renbrandingu nášho loga a komunikačných materiálov ktoré od roku 2022 používame.

Lucron.
Thinking ahead

Segmenty, v ktorých je spoločnosť Lucron Group, a.s. aktívna

Byty - Spolupracujeme iba so špičkovými a overenými profesionálmi. Urbanistami, architektmi, dizajnérmi, stavebníkmi či dodávateľmi progresívnych a udržateľných riešení. Dôraz na ich kvalitu je jasne viditeľný v ponuke našich bytových domov.

Bývanie na prenájom - Našou filozofiou je myslieť do budúcnosti. Preto máme odvahu prichádzať s novými riešeniami ako prví. Projekt Nesto prinesie do Bratislavy unikátny koncept prenájmu, populárny v zahraničí – coliving so zdieľanými priestormi pre oddych, šport či prácu.

Retailové priestory a občianska vybavenosť - Na projekty sa pozeráme ako na celok, ktorý netvorí len budovy. Život v nich musí fungovať na všetkých úrovniach a pre všetkých bez rozdielu. Preto kladieme dôraz na rovnomernú distribúciu zmysluplnej občianskej vybavenosti, užívateľsky prívetivé a skutočne využiteľné verejné priestory.

Kancelárske priestory - Sústreďujeme sa na zelené budovy, ktoré majú ekonomický prínos pre užívateľov v priebehu celého životného cyklu a ekologický prínos pre planétu. V projekte Vydrice ponúkame flexibilné a zdravé pracovné prostredie aj pre náročnejších klientov.

Finančné ukazovatele spoločnosti Lucron Group, a.s.

Za rok 2022 dosiahla spoločnosť Lucron Group, a.s. hospodársky výsledok (zisk) vo výške 15 014 EUR po zdanení. Dosiahnutý výsledok bol preúčtovaný na nerozdelený zisk. Spoločnosť v účtovnom období neobstarala žiadne vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely, iné akcie, dočasné listy alebo obchodné podiely ovládajúcej osoby.

Údaj o organizačnej zložke v zahraničí

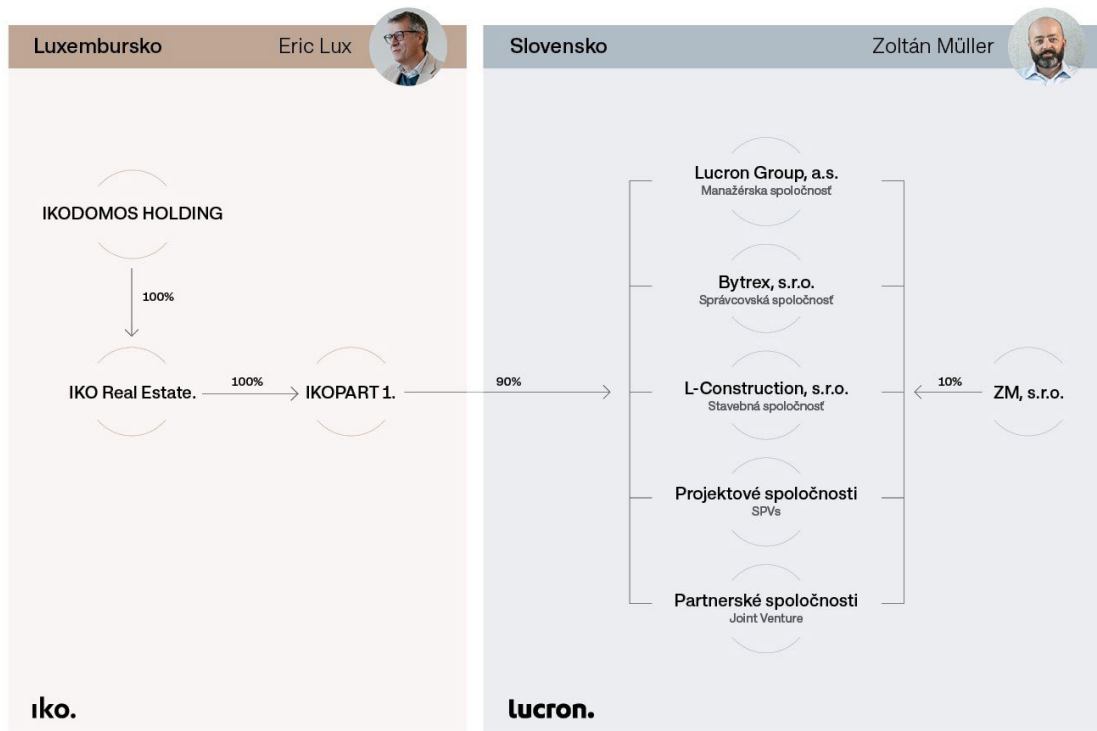
Spoločnosť nemá žiadnu svoju organizačnú zložku v zahraničí.

Vybrané finančné ukazovatele

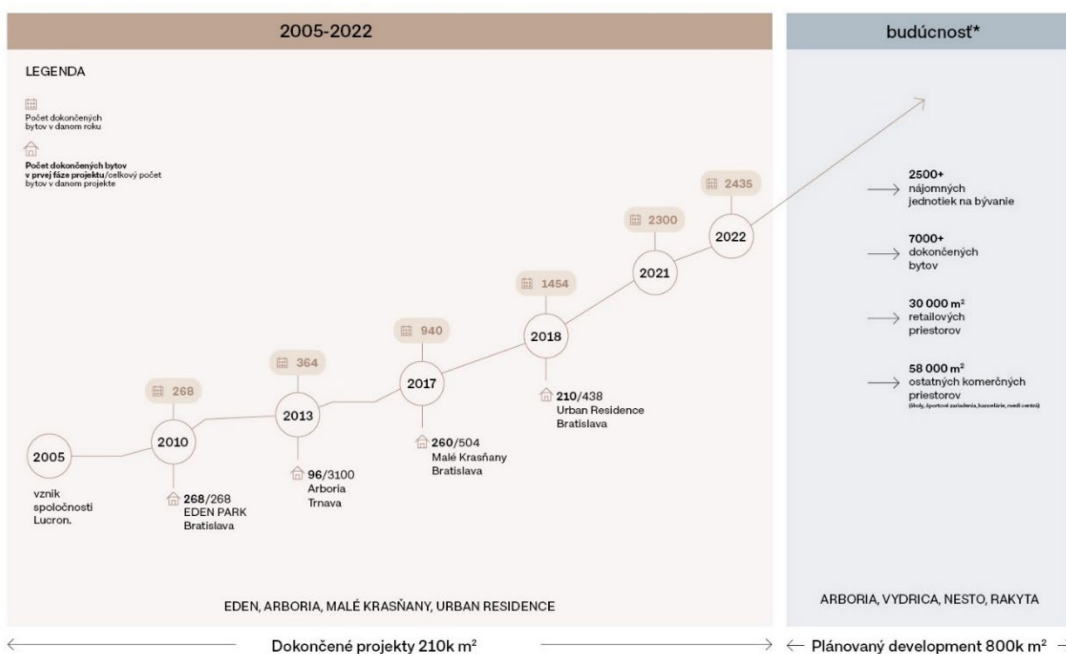
	ROK 2021	ROK 2022
MAJETOK	4 594 668 €	6 732 717 €
VLASTNÉ IMANIE	- 106 787 €	508 226 €
ZÁKLADNÉ IMANIE	25 000 €	25 000 €
HOSPODÁRSKY VÝSLEDOK	118 027 €	15 013 €

2. PROJEKTY SKUPINY LUCRON

Schéma vlastnickej štruktúry skupiny Lucron



Prehľad vývoja dokončených bytov v projektoch a predikcia budúcich projektov



* prognóza

Prehľad projektov podľa realizácie

Projekt	Realizácia	Počet bytov	Hrubá podlažná plocha (HPP)
Vznik Lucronu	2005		
Eden Park	2008-2010	268	33 253 m ²
Jaskový rad	2013-2014	18	1 553 m ²
Malé Krasňany	2014-2019	504	44 876 m ²
Urban Residence	2016-2021	438	34 471 m ²
Arboria	2011-2033	3063	244 906 m ²
Nesto Juh	2021-2029	644	128 860 m ²
Vydrica	2022 - 2028	364	63 195 m ²
Nesto Sever	2028-2038	2200	383 757 m ² pozemky
Rakya	2023-2037	2200	228 120 m ²

Mapa projektov

Projekt NESTO

Lokalita: Bratislava

Výstavba projektu: 2021-2038

Stav: Vo výstavbe



Projekt Nesto ponúkne na 47 hektároch premyslený, otvorený a udržateľný koncept kvalitného bývania. Komplexná a hlavne živá štvrť prepojí centrum Bratislavy a priľahlé Rakúsko. Byty, obchody, priestory pre podnikanie, občianska vybavenosť, cyklotrasa okolo celého NESTA, športoviská, škôlka, škola, medicentrum či unikátny coliving. A nad tým všetkým jedna myšlienka Nesto ako miesto pre kvalitný život, ktoré dáva zmysel dnes aj o 50 rokov.

Projekt Vydrice

Lokalita: Bratislava

Výstavba projektu: 2022-2028

Stav: Vo výstavbe



Vydrice nadväzuje na bohatú históriu lokality a zároveň v srdci Bratislavy vytvára mladú dynamickú štvrť, ktorá v sebe spája všetko pre plnohodnotný mestský život. Bratislavčanom aj návštevníkom z okolia ponúkne pulz mesta aj príjemné súkromie v úplnom centre. Výrazne rozšíri priestory Starého Mesta a plynulo prepojí pešiu zónu, hradný vrch a dunajské nábrežie. Vydrice ponúka byty v najvyššom štandarde s výhľadmi na Dunaj, živý retailový priestor pre obchodíky a gastro prevádzky s charakterom a flexibilné kancelárie pre náročnejších klientov.

Projekt ARBORIA

Lokalita: Trnava

Výstavba projektu: 2011-2033

Stav: Vo výstavbe



Arboria je už desať rokov miestom, kde sú dôležití ľudia, rodina, priatelia, susedia - jedným slovom komunita. Moderná trnavská štvrť, ktorá sa ďalej neustále vyvíja, už dnes tvorí domov pre 2 000 spokojných susedov. Priamo pod oknami bytov im prekvitá mestský park s rozlohou 35 000 m² a k udržateľnosti prispieva aj 3 300 m² zelených striech. To, že je Arboria dobrým miestom na život, nie je náhoda. Je to výsledok premysleného urbanizmu a kvalitnej architektúry.

Projekt RAKYTA

Lokalita: Bratislava

Výstavba projektu: 2023-2037

Stav: V príprave



Projekt Rakýta v Devínskej Novej Vsi je všetkým, čo by mohli mladé rodiny potrebovať ku kvalitnému životu. Na území, ktoré pretína riečka Rakýta, nájdu obyvatelia dostatok zelene, ihriská pre deti a príjemný priestor pre komunity. Nachádza sa v blízkosti vlakovej stanice, odkiaľ je blízko do centra Bratislavy aj do Viedne. To robí z Rakýty strategicky dostupnú štvrť, pritom uprostred prírody a s bonusom pokojného bývania na okraji mesta.

Projekty v číslach

Prehľad vývoja dokončených bytov a predikcia budúcich projektov.

Dokončené projekty v rokoch 2005 – 2022 (skolaudované)

Projekt	Rok kolaudácie	Hrubá podlažná plocha (HPP)
Eden Park	2010	33 253 m ²
Jaskový rad	2014	1 553 m ²
Malé Krasňany	2019	44 876 m ²
Urban Residence	2021	34 471 m ²
Arboria	Od 2011 vo výstavbe	101 223m ²

Skolaudované projekty počas reportovacieho obdobia do 31.12.2022

Projekt	Hrubá podlažná plocha (HPP)
Arboria	38 623 m ²
Urban Residence	6 196 m ²

Rozostavané projekty k 31.12.2022

Projekt	Hrubá podlažná plocha (HPP)
Arboria	13 391 m2
Nesto Juh	17 322 m2
Vydrica	25 129 m2

Pripravované projekty a ich ďalšie etapy

Projekt	Hrubá podlažná plocha (HPP)
Arboria	130 292 m2
Nesto Juh	111 538 m2
Vydrica	38 066 m2
Rakýta 1.etapa	25 761 m2 HPP

Budúce projekty (pozemky)

Projekt	Plánovaná realizácia	Rozloha pozemkov
Nesto Sever	2028-2038	383 757 m2
Rakýta 2.etapa	2023-2037	202 359 m2

3. SPOLOČENSKY ZODPOVEDNÉ PODNIKANIE

Udržateľnosť podnikania a zainteresované strany

Uvedomujeme si maximálnu zodpovednosť voči environmentálnym a sociálnym vplyvom nášho pôsobenia na našich partnerov, komunity a prostredie, a následne ich dopadu na našu spoločnosť.

Dopad aktivít nášho podnikania na okolie nám nie je ľahostajný. Našou činnosťou ovplyvňujeme priamo nielen životné prostredie, ale aj našich zamestnancov klientov, ktorým predávame či prenajímame naše produkty, ale tiež širokú verejnosť a našich dodávateľov. Naopak, naše aktivity sú vo veľkej miere ovplyvňované očakávaniami nášho akcionára, podmienkami vyplývajúcimi z platnej legislatívy, predpismi stavebných úradov, ale aj čoraz náročnejšími požiadavkami investorov a bánk.

Zainteresované strany s najväčším vzájomným presahom s podnikaním spoločnosti Lucron Group:

- banky a investori
- zákazníci, klienti a nájomníci
- zamestnanci
- dodávatelia
- životné prostredie
- EÚ a štátna správa
- akcionári
- komunita a verejnosť
- samosprávy a stavebné úrady

S cieľom definovať témy a oblasti, v ktorých má naše pôsobenie najväčší vplyv na vyššie uvedené zainteresované strany, sme v reportovacom období 2021 – 2022 zosumarizovali všetky informácie z dostupných dokumentov a materiálov, dialógov s partnermi a zamestnancami, ale aj z online prieskumov na získanie spätnej väzby. Tie nám poskytli hlbší pohľad na dopad našich aktivít, ako aj možnosť identifikovať niekoľko nových tém, ktoré je potrebné sledovať v budúcnosti.

Po sumarizácii aktuálnych tém sme tieto ďalej posudzovali podľa ich vplyvu na udržateľnosť podnikania spoločnosti Lucron a zároveň podľa ich vplyvu na okolie. Týmto procesom sme identifikovali niekoľko najvýznamnejších tém, ktoré sme rozdelili do troch oblastí:

Životné prostredie – Environmental (E)
Spoločenská zodpovednosť – Social (S)
Riadenie spoločnosti – Governance (G)

ENVIRONMENTAL	SOCIAL	GOVERNANCE
kvalita ovzdušia	rozvoj a starostlivosť o zamestnancov	štruktúra riadenia
biodiverzita	podpora komunit	stratégia, filozofia a hodnoty
voda a zeleň	zmysluplné partnerstvá	ochrana osobných údajov
kontaminácia pôdy	diverzita a rovnosť príležitostí	boj proti korupcii
svetelný smog	podpora zdravia a benefity	kybernetická bezpečnosť
hluková záťaž	vzťahy so zainteresovanými stranami	well-being
odpady		bezpečnosť a ochrana zdravia
znižovanie emisií		riadenie rizík

Podrobnejšie informácie o našej ceste udržateľného a zodpovedného podnikania **deklaruje najlepšie správa CSR**, ktorá je už druhou správou v poradí. Pokrýva najmä environmentálnu a sociálnu výkonnosť našej spoločnosti, ktorú zverejňujeme na webovej stránke www.lucron.sk

ETICKÝ KÓDEX

V súlade s našimi hodnotami RESPONSIBLE, SUSTAINABLE A RELIABLE, pomáhame našim zákazníkom realizovať ich sny a budujeme lepšie miesta pre život.

Máme záujem o zachovanie zdravého a čistého životného prostredia a uvedomujeme si dopad (svoj, ako aj našich stavieb) na zmenu klímy. Zdôrazňujeme nevyhnutnosť udržateľnosti našich produktov a prispievame k nej prinášaním nových trendov v technológiách a kvalitných materiáloch. Naše projekty nie sú iba stavby, ale snažíme sa, aby naši zákazníci žili v zdravom prostredí a v angažovanej komunite, ktorá preberá hodnoty udržateľnosti a zodpovednosti.

Dodržiavame zásady bezpečnosti najmä v procese výstavby a vyzývame k tomu aj ostatných.

My v Lucrone sme presvedčení, že podnikať zodpovedne, eticky a čestne je správne. Vychádzame z toho, že čestnosť a férovosť voči všetkým partnerom je predpokladom úspešnej a trvalej spolupráce. Uvedomujeme si svoje záväzky voči zamestnancom, zákazníkom, dodávateľom, konkurentom aj širšej verejnosti a chceme s nimi viesť dialóg.

Dbáme na dodržiavanie etických štandardov v podnikaní, dodržiujeme zákony a základné ľudské práva. Odmietame akúkoľvek diskrimináciu, obťažovanie a znevýhodňovanie niekoho pre jeho vek, pohlavie, rasu, náboženstvo či pre iné rozdiely. Rešpekt, úcta a slušné chovanie voči druhým sú pre nás veľmi dôležité.

Považujeme za nepripustné akékoľvek korupčné praktiky či prijímanie peňazí z podozrivých zdrojov - pranie špinavých peňazí. Neprijímame a neposkytujeme žiadne peniaze, cenné dary, služby alebo čokoľvek iné, čo by mohlo byť považované za úplatok. Rešpektujeme a poskytujeme iba malé dary aj to iba v prípade, že nie sú zaväzujúce.

Nepripúšťame konflikt záujmov medzi výberom povinností a svojich súkromných záujmov ani podvodné správanie s cieľom získať nespravodlivú alebo nezákonnú výhodu.

Informácie nám poskytnuté a všetky citlivé údaje od všetkých subjektov považujeme za prísne dôverné.

V konkurenčnom boji si počíname rázne, ale čestne. Nepoškodzujeme reputáciu konkurentov ani s nimi neuzatvárame nezákonné dohody.

Vyzývame všetkých partnerov, aby sa k nám pridali, pomohli nám s dodržiavaním týchto zásad a ohlásili nám ich porušovanie. Zaväzujeme sa nikoho pre to nepostihovať, naopak veríme, že nám pomôžu zlepšovať sa.



Zoltán Müller,
predseda predstavenstva

Ochrana osobných údajov

Osobné údaje potenciálnych klientov, klientov, ako aj obchodných partnerov a dodávateľov spracovávame v súlade s GDPR (Nariadenie Európskeho parlamentu a rady z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/45/ES, ďalej ako „GDPR“) a v súlade so zákonom č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov (ďalej ako „Zákon o ochrane osobných údajov“). Všetky všeobecné informácie o spracúvaní osobných údajov sú zverejnené na našej stránke www.lucron.sk, ako aj na webových stránkach jednotlivých projektov spoločnosti. Interné postupy sú obsiahnuté v interných smerniciach a pokynoch pre zamestnancov.

V priebehu roku 2022 došlo, v úzkej spolupráci s materskou spoločnosťou Lucron Group a.s., k revízii inertných smerníc, k ich podrobnejšiemu spracovaniu a aplikácii do každodenného fungovania spoločnosti. Tiež prebehlo niekoľko plošných školení, ale aj individuálnych seminárov pre jednotlivé oddelenia na preškolenie zamestnancov týkajúcich sa všetkých dôležitých oblastí týkajúcich sa ochrany osobných údajov.

V prípade otázok fyzických osôb (zamestnancov, klientov a pod.) v súvislosti so spracúvaním ich osobných údajov sme zriadili na tento účel osobitne zriadenú e-mailovú adresu, na ktorej sme neustále k dispozícii k poskytnutiu odpovedí či vysvetlení.

Každú fyzickú osobu informujeme o spracúvaní jej osobných údajov získaním osobitného písomného súhlasu, prípadne priamo v záverečných ustanoveniach rôznych typov zmlúv, ktoré podpisujú s uvedením odkazu na webovú stránku, kde sú pre klientov dostupné všetky potrebné informácie.

Na dodržiavanie zásad ochrany osobných údajov a postupov v súlade s GDPR a Zákonom o ochrane osobných údajov interne dozerá právny tím spoločnosti Lucron Group a.s.

Boj proti korupcii a praniu špinavých peňazí

Téma boju proti korupcii a tiež s tým úzko súvisiaca téma boja proti „praniu špinavých peňazí“ nám nie je ľahostajná. V uplynulom reportovacom období, v roku 2022 sme v spolupráci s našou materskou spoločnosťou kládli tejto oblasti veľkú pozornosť.

V predošlom reportovacom období sme pre zosúladenie požiadaviek „AML“ (opatrenia proti praniu „špinavých peňazí“) a „KYC“ (poznaj svojho zákazníka) politiky prijali program pod názvom „Program vlastnej činnosti povinnej osoby zameranej proti legalizácii príjmov z trestnej činnosti a ochrany pred financovaním terorizmu“, cieľom ktorého je zosúladenie a úprava činností pri ochrane pred legalizáciou príjmov z trestnej činnosti a pri ochrane pred financovaním terorizmu v súlade s povinnosťami stanovenými zákonom č. 297/2008 Z. z. o ochrane pred legalizáciou príjmov z trestnej činnosti a o ochrane pred financovaním terorizmu a o zmene a doplnení niektorých zákonov. V súlade s programom naďalej dôkladne vyhodnocujeme, aké transakcie môžu byť považované za neobvyklé obchodné

operácie, kto je konečným užívateľom výhod, či klient nie je politicky exponovanou osobou, pôvod finančných prostriedkov použitých pri transakcii a v neposlednom rade aj účel obchodnej transakcie.

Vzhľadom na to, že sme sa tejto téme v roku 2022 aktívne venovali, postupne sme rozšírili tím, ktorý je zložený z kolegov z oblasti práva, predaja a administratívy, a ktorý zodpovedá za dodržiavanie všetkých legislatívnych požiadaviek týkajúcich sa tejto oblasti.

V priebehu roku 2022 došlo v úzkej spolupráci s materskou spoločnosťou Lucron Group a.s. k implementácii množstva nových smerníc a postupov. Vyškolení zamestnanci, ktorí priamo pracujú s preverovaním a vyhodnocovaním fyzických aj právnických osôb a ich finančných prostriedkov dodržia presne stanovené postupy v novovytvorených interných smerniciach pre tento účel. Bez vyhodnotenia vyššie uvedených faktorov o každej jednotlivkej transakcii našim vyškoleným tímom nepristupujeme k uzatvoreniu žiadneho obchodného záväzku. V priebehu rokov 2021 – 2022 sme napriek časovej náročnosti pristúpili aj k spätnému overovaniu všetkých našich klientov.

Začiatkom roka 2022 prebehlo aj plošné preškolenie zamestnancov Lucron v oblasti AML, ktoré pre nás pripravila naša materská spoločnosť. Po absolvovaní školenia obdržal každý zamestnanec, ktorý sa ho zúčastnil, certifikát o jeho absolvovaní. Považujeme za nutné, aby naši zamestnanci, ale tiež aj naši klienti vnímali skutočnosť, že je táto téma pre nás naozaj dôležitá.

DocuSign Envelope ID: EB742165-CC40-4C46-AA5-E90FE6402550

MAQIT

ATTESTATION OF ATTENDANCE

We herewith confirm that Rudolf Sivák attended the Inhouse Workshop

**Formation AML/CTF Training for Real-Estate Professionals
Fundamentals, Professional Obligations & Document Forgery**

organized for Lucron Group A.S, which was held on the following date:

24.02.2022 1.50 hours

Thierry ANDRÉ
Partner

DocuSigned by:
Thierry André
E336A32C3BD1413...

Date
17.03.2022

MAQIT S.A.
209 rue des Romains
L-8041 Bertrange

RCS: B195362
Matricule: 2015 2203 196
VAT: LU27546510

Informácia o udalostiach osobitného významu

Veľká pozornosť je priebežne venovaná aktuálnemu vývoju európskej a globálnej ekonomiky ako aj vojnovým udalostiam na Ukrajine. Spoločnosť pravidelne analyzuje aktuálny vývoj, najnovšie informácie, očakávania pre budúce obdobie, analyzuje možné scenáre a vyhodnocuje ich potenciálne dopady na hospodárenie, predovšetkým riziká spojené s volatilnými cenami energií, ich stále hroziacim a možným nedostatkom v zimných mesiacoch, riziká z pokračujúceho rastu inflácie, rastu cien vstupných surovín a materiálov, zo zníženia dostupnosti stavebných materiálov, poklesu trhovej hodnoty aktív, poklesu kúpyschopnosti a životnej úrovne obyvateľstva, rastu úrokových mier hypotekárnych úverov ako aj úverov na financovanie projektov.

Okrem pokračujúcej vysokej inflácii je citelné ochladenie trhu a spomalenie tempa predaja. Trh s nehnuteľnosťami sa zmenil z trhu predávajúcich na trh kupujúcich, očakávame aj zmenu na trhu nájomných nehnuteľností z trhu nájomcov na trh prenajímateľov. Nárast úrokových sadzieb hypotekárnych úverov sa negatívne podpísal na počte predaných bytov a tlačí ceny nehnuteľností smerom dolu. Výrazne sa znížil dopyt po investičných bytoch. Vzhľadom k pokračujúcej inflácii, vyjadreniam ECB, NBS, refixáciám značnej časti hypotekárnych úverov, pretrvávajúcej neistote na svetových ako aj európskych trhoch a pokračujúcom konflikte na Ukrajine v druhej polovici roka 2023 spoločnosť neočakáva výraznejšiu zmenu či zlepšenie situácie. Na popísané trendy spoločnosť reaguje zvýšenou podporou predaja, dodatočnými službami a produktami pre zákazníkov. Súčasne spoločnosť realizuje opatrenia na zvýšenie efektivity a úsporu nákladov, na zníženie tempa predaja reaguje aj miernym posunom začiatku výstavby niektorých nových vybraných projektových fáz za účelom minimalizácie finančných dopadov a zosúladenia tempa predaja so situáciou na trhu. Prijaté opatrenia nemajú výraznejší negatívny dopad na celkový plánovaný harmonogram realizácie projektov a na dlhodobú výkonnosť spoločnosti Lucron Group, a.s. a skupiny Lucron.

Spoločnosť Lucron Group, a.s. a skupina Lucron majú zavedené kontrolné mechanizmy, monitorujú tempo predaja, dosiahnuté predajné ceny, analyzujú odchýlky od plánovaných výsledkov predaja, aktualizujú predajné plány, súčasne controllingovými nástrojmi priebežne sledujú náklady na výstavbu v porovnaní s rozpočtami a analyzujú možné dopady na hospodárenie, finančnú situáciu a toky likvidity. V prípade potreby a odchýlok prijímajú už spomenuté opatrenia na zmiernenie dopadov, podporu predaja a úsporu nákladov, aby boli dodržané plánované finančné ukazovatele a aby boli zabezpečené dostatočné finančné toky pre financovanie projektov a splácanie všetkých záväzkov. Tieto procesy prebiehajú na úrovni spoločnosti Lucron Group, a.s., ostatných spoločností v rámci skupiny Lucron a agregovane pre celú skupinu Lucron pre zachovanie finančnej stability celej skupiny ako aj jednotlivých projektov. Pre financovanie aktivít a projektov skupina Lucron využíva vo významnej miere externé financovanie, predovšetkým bankové úvery. Úspešné emisie dlhopisov svedčia o vysokej akceptácii realizovaných a rozpracovaných projektov u inštitucionálnych aj súkromných investorov. Financovanie jednotlivých projektov a zabezpečenie likvidity bude prispôsobené prípadnej zmene v načasovaní projektov. Spoločnosť v súčasnej dobe neočakáva

priame dopady na zamestnancov. Spoločnosť na základe identifikovaných rizík a už viditeľných ako aj očakávaných dopadov tieto zohľadňuje vo svojich plánoch. Z dlhodobého hľadiska spoločnosť napriek zložitej súčasnej situácii vychádza z pokračujúceho dopytu po bývaní vzhľadom na pretrvávajúci nedostatok bytov v regiónoch, na ktoré sa koncentrujú spoločnosti patriace do štruktúry Ikopart 1 a predpokladá, že zvýšené vstupné náklady na prípravu a realizáciu projektov ako aj očakávané zvýšené náklady na financovanie budú premietnuté do konečnej predajnej ceny. Spoločnosť nepožiadala a v súčasnej dobe ani nezvažuje požiadať o opatrenia verejnej podpory. Spoločnosť nepôsobí na ukrajinskom a ruskom trhu, nie sú jej známe žiadne priame prepojenia s danými regiónmi, vojna na Ukrajine a uvalené sankcie nemajú priamy dopad na strategické zameranie, ciele a zároveň ani na likviditnú pozíciu, keďže spoločnosti patriace do štruktúry Ikopart 1 sa sústredia na rezidenčné projekty v Slovenskej republike, konkrétne v Bratislave a Trnave.

Vzhľadom k veľkému počtu faktorov a zložitej situácii je ťažké presnejšie predpovedať ďalšie vplyvy a dopady na spoločnosť Lucron Group, a.s., skupinu Lucron, ich aktivity ako aj finančnú pozíciu a tieto kvantifikovať. Spoločnosť zaznamenáva z krátkodobého hľadiska negatívne dopady na hospodárenie a finančnú pozíciu, očakáva ďalšie pretrvávajúce negatívnych dopadov, avšak vzhľadom k segmentom, produktom a analýze možných opatrení vychádza z toho, že nebude ohrozená schopnosť v súčasnosti a ani v budúcnosti plniť si svoje záväzky a z dlhodobého hľadiska bude spoločnosť Lucron Group, a.s. a skupina Lucron naplňovať svoju dlhodobú stratégiu. Vývoj situácie bude naďalej pozorne sledovať, priebežne vyhodnocovať a v prípade potreby adekvátne reagovať. Spoločnosť Lucron Group, a.s. priebežne posilňuje aktivity v oblasti IT a vo väčšej miere sa sústreďuje na oblasti súvisiace s ochranou dát, osobných údajov, elektronickou komunikáciou, informačnými systémami a zabezpečením kybernetickej bezpečnosti. Spoločnosť Lucron Group, a.s. nezaznamenala doteraz kybernetické útoky, únik dát ani žiadne negatívne udalosti pri ochrane osobných údajov.

Zámery spoločnosti v roku 2023

Spoločnosť bude naďalej pokračovať vo svojej činnosti.

Vyhlásenie o správe a riadení

Spoločnosť v súčasnosti spravuje a dodržiava všetky požiadavky na správu a riadenie spoločnosti, ktoré stanovujú právne predpisy Slovenskej republiky, najmä Obchodný zákonník. Spoločnosť uplatňuje Kódex správy a riadenia spoločností, zamestnáva zamestnancov na hlavný pracovný úväzok.

Spoločnosť je akciovou spoločnosťou založenou a existujúcou podľa právnych predpisov Slovenskej republiky.

Riadiacim orgánom je predstavenstvo v zložení k 31.12.2022:

Ing. Zoltán Müller - predseda predstavenstva

Mgr. Zuzana Müller - člen predstavenstva

Mgr. Lukáš Dlugoš - člen predstavenstva

Ermanno Boeris - člen predstavenstva

V mene predstavenstva koná a podpisuje vždy predseda predstavenstva spolu s ďalším členom predstavenstva.

Informácie o činnosti Valného zhromaždenia a orgánov spoločnosti

Rokovania valného zhromaždenia sa zúčastňujú členovia predstavenstva, prípadne ďalšie prizvané osoby. Valné zhromaždenie zvoláva predstavenstvo najmenej raz za rok. Ak to vyžadujú záujmy spoločnosti a v prípadoch ustanovených právnym predpisom možno zvolať mimoriadne valné zhromaždenie.

Mimoriadne valné zhromaždenie zvolá predstavenstvo najmä vtedy, ak:

- a) sa na tom uznesie predchádzajúce valné zhromaždenie,
- b) o zvolanie požiadajú akcionári, ktorí majú akcie, ktorých menovitá hodnota predstavuje 5% základného imania, doporučeným listom s uvedením dôvodu a navrhovaného obsahu programu,
- c) strata spoločnosti presiahla hodnotu 1/3 základného imania spoločnosti alebo to možno predpokladať, alebo ak je spoločnosť prvotne platobne neschopná viac ako tri mesiace,
- d) ak počet členov predstavenstva alebo dozornej rady nedosahuje počet členov týchto orgánov predpísaných stanovami.

Lehota na zvolanie mimoriadneho valného zhromaždenia začína plynúť prvým dňom nasledujúcim po doručení žiadosti na zvolanie mimoriadneho valného zhromaždenia spoločnosti predstavenstvu. V prípade zvolania mimoriadneho valného zhromaždenia podľa písm. b.) vyššie, predstavenstvo zvolá valné zhromaždenie tak, aby sa konalo do 40 kalendárnych dní od doručenia žiadosti o jeho zvolanie.

Predseda zvoláva riadne valné zhromaždenie písomnou pozvánkou. Písomnú pozvánku zasiela akcionárom vlastniacim akcie na meno, a to najmenej 30 dní vopred na adresu uvedenú v zozname akcionárov. Ak má spoločnosť akcionárov s akciami na doručiteľa, uverejňuje sa v tejto lehote oznámenie o konaní valného zhromaždenia v periodickej tlači s celoštátnou pôsobnosťou.

V roku 2022 sa konalo mimoriadne zasadnutie valného zhromaždenia dňa 28.09.2022, na ktorom bolo schválené vytvorenie ostatných kapitálových fondov spoločnosti, ktoré sa budú účtovať na účte 413 - Ostatné kapitálové fondy v zmysle ustanovenia § 217a zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov a v zmysle ustanovenia XVII point 4. Stanov spoločnosti a ďalej bol schválený vklad Peňažného príspevku akcionára Ikopart do ostatných kapitálových fondov spoločnosti, t.j. na Účet 413 - Ostatné kapitálové fondy, vo výške 600.000,- EUR.

Opis systémov vnútornej kontroly a riadenia rizík vo vzťahu k účtovnej závierke

Oblasť vnútornej kontroly a riadenia rizík je v spoločnosti zabezpečená prostredníctvom valného zhromaždenia. To pri svojej práci vychádza zo systému identifikovania významných rizík a tieto riziká sú riadené formou:

- a) zmena stanov,
- b) rozhodnutie o zvýšení alebo znížení základného imania, o poverení predstavenstva zvýšiť základné imanie podľa § 210 Obchodného zákonníka a vydanie dlhopisov,

- c) schválenie koncepcie rozvoja spoločnosti,
- d) rozhodnutie o zrušení spoločnosti s likvidáciou alebo bez likvidácie a o zmene právnej formy,
- e) rozhodnutie o nákupe akcií, obchodných podielov alebo iných majetkových účastí v inej spoločnosti,
- f) voľba a odvolaní členov predstavenstva spoločnosti a menovaní predsedu predstavenstva,
- g) voľba a odvolanie predsedu, podpredsedu a členov dozornej rady spoločnosti s výnimkou členov dozornej rady volených zamestnancami, ktorých valné zhromaždenie nevolí za členov dozornej rady; za predsedu alebo podpredsedu dozornej rady však môžu kandidovať a byť valným zhromaždením zvolení,
- h) udeľovanie a odnímanie prokúry,
- i) schválenie riadnej individuálnej, mimoriadnej individuálnej alebo konsolidovanej účtovnej závierky, rozhodnutie o rozdelení zisku alebo úhrade strát a určení tantiém a dividend,
- j) schválenie výročnej správy,
- k) rozhodnutie o premene akcií vydaných ako listinné cenné papiere na zaknihované cenné papiere a naopak,
- l) zmena práv prislúchajúcich jednotlivým druhom akcií,
- m) schvaľovanie štatútov predstavenstva a dozornej rady,
- n) udeľovanie súhlasov pre členov predstavenstva a dozornej rady na konanie uvedené v § 196 ods. 1 (zákaz konkurencie) zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka,
- o) rozhodnutie o zrušení spoločnosti a o zmene právnej formy,
- p) rozhodovanie o ďalších otázkach, ktoré zákon alebo statovy spoločnosti zahŕňajú do pôsobnosti valného zhromaždenia.

Valné zhromaždenie je spôsobilé uznášania sa, ak sú prítomní akcionári majúci akcie s menovitou hodnotou predstavujúcou najmenej 80% základného imania spoločnosti. Počet hlasov akcionára sa spravuje pomerom menovitej hodnoty jeho akcií k základnému imaniu spoločnosti, pričom na každých 500,- eur (slovom päťsto eur) menovitej hodnoty akcií akcionára pripadá jeden hlas. Na schválenie akéhokoľvek rozhodnutia valného zhromaždenia je potrebná väčšina hlasov prítomných akcionárov, okrem prípadov, kedy sa podľa ustanovení Obchodného zákonníka vyžaduje dvojtretinová väčšina prítomných akcionárov.

Priebeh valného zhromaždenia organizačne zabezpečuje predstavenstvo, ktoré do zvolenia predsedu valného zhromaždenia poverí vedením valného zhromaždenia niektorého zo svojich členov. Zápis akcionárov do listiny prítomných akcionárov organizačne zabezpečuje predstavenstvo.

Valné zhromaždenie sa koná v sídle spoločnosti, t.j. na adrese Legionárska 10, 811 07 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika.

Predstavenstvo je štatutárnym orgánom spoločnosti. Je oprávnené konať v mene spoločnosti vo všetkých veciach a zastupuje spoločnosť voči tretím osobám, pred súdom a pred inými orgánmi.

Predstavenstvo riadi činnosť spoločnosti a rozhoduje o všetkých záležitostiach spoločnosti, pokiaľ nie sú právnymi predpismi alebo stanovami vyhradené do pôsobnosti valného zhromaždenia alebo dozornej rady spoločnosti. Členov predstavenstva volí a odvoláva valné zhromaždenie spoločnosti.

Dozorná rada je najvyšším kontrolným orgánom spoločnosti. Dohliada na výkon pôsobnosti predstavenstva a uskutočňovanie podnikateľskej činnosti spoločnosti. V prípade zistenia závažného porušenia povinností členmi predstavenstva alebo závažných nedostatkov v hospodárení spoločnosti dozorná rada zvolá valné zhromaždenie. Dozorná rada preskúmava riadnu individuálnu, mimoriadnu individuálnu a konsolidovanú účtovnú závierku a návrh na rozdelenie zisku alebo úhradu strát a predkladá svoje vyjadrenie valnému zhromaždeniu, v prípade vzniku straty podáva návrh na jej riešenie. Predsedu, podpredsedu a členov dozornej rady volí a odvoláva valné zhromaždenie.

O dopĺňaní a zmene stanov rozhoduje valné zhromaždenie dvojtretinovou väčšinou prítomných akcionárov.

Mailové kontakty:

info@lucron.sk

media@lucron.sk

Webová adresa

spoločnosti:

www.lucron.sk