

VÝROČNÁ SPRÁVA
Lucron Group, a.s. 2023

Obsah

Časť 1 - PROFIL SPOLOČNOSTI.....	3
Spoločnosť Lucron Group, a.s. ako riadiaca (manažujúca) spoločnosť.....	3
Činnosť spoločnosti Lucron Group, a.s. v roku 2023.....	3
Vedenie spoločnosti.....	6
Stratégia, filozofia a hodnoty.....	6
Segmenty, v ktorých je spoločnosť Lucron Group, a.s. aktívna.....	7
Finančné ukazovatele spoločnosti.....	9
Časť 2 – PROJEKTY SKUPINY LUCRON.....	10
Schéma vlastníckej štruktúry skupiny.....	10
Prehľad vývoja dokončených bytov v projektoch a predikcia budúcich projektov.....	11
Prehľad projektov podľa realizácie.....	11
Mapa projektov.....	12
Projekty v číslach.....	16
Časť 3 – SPOLOČENSKY ZODPOVEDNÉ PODNIKANIE.....	17
Udržateľnosť podnikania a zainteresované strany.....	17
Ochrana osobných údajov.....	20
Boj proti korupcii a praniu špinavých peňazí.....	20
Informácie o udalostiach osobitného významu.....	21
Informácia o cenových rizikách, úverových rizikách, rizikách likvidity a rizikách súvisiacich s tokom hotovosti, ktorým je účtovná jednotka vystavená.....	22
Zámery spoločnosti.....	23
Vyhlásenie o správe a riadení.....	23
Informácie o činnosti Valného zhromaždenia a orgánov spoločnosti.....	24
Opis systémov vnútornej kontroly a riadenia rizík vo vzťahu k účtovnej závierke.....	24

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 2023

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);
- 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 31.12.2023:**Predstavenstvo**

Ing. Zoltán Müller - predseda predstavenstva
Mgr. Zuzana Müller - člen predstavenstva
Mgr. Lukáš Dlugoš - člen predstavenstva
Ing. Juraj Ťahúň - člen predstavenstva

Dozorná rada

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

Audítorská spoločnosť

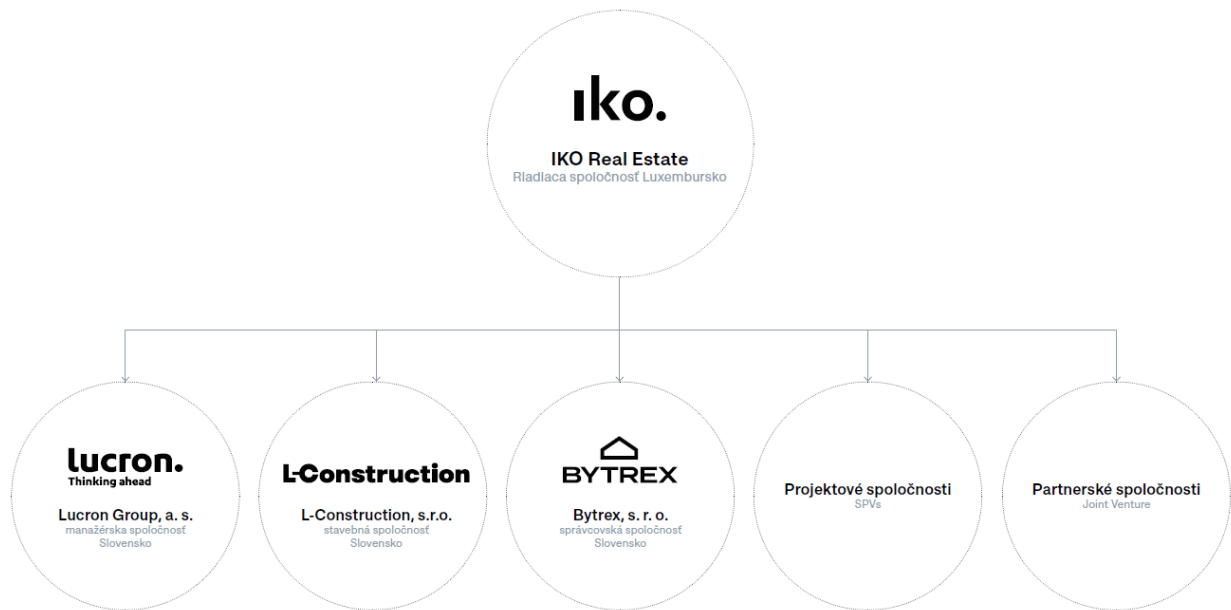
AUDIT COMPANY SLOVAKIA, s.r.o.
Šamorínska 32
821 06 Bratislava
Licencia SKAU č.170
Zodpovedný audítor: Ing. Takátsová Kristína
licencia č. 970
Spoločnosť Lucron Group, a.s. nie je subjektom
verejného záujmu (§2/14 ZoU)

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 správčovská 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.

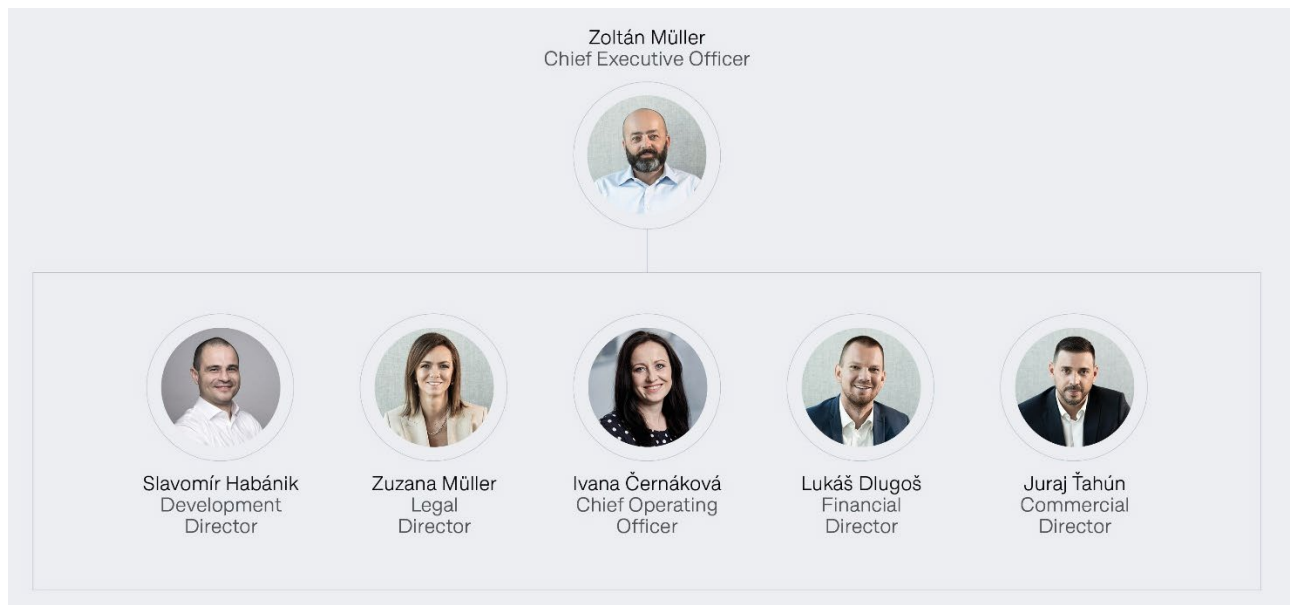
Projektové spoločnosti (SPV)

Projektové spoločnosti skupiny zhotovujú a prevádzkujú 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 19 rokov sme sa rozrástli z firmy s pár zamestnancami na spoločnosť s viac ako 100 ľuďmi, ktorí sa bezprostredne podieľajú na budovaní firmy, zdieľajú nielen základné hodnoty firmy, ale často aj názory, záľuby a spoločné úspechy v práci. 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.

V LUCRONE VERÍME V:

udržateľnosť

z ktorej budú profitovať generácie po nás.

zodpovednosť

ktorá nám pomáha citlivo vnímať naše okolie.

spoľahlivosť

ktorá nás zaväzuje myslieť na každý jeden detail.

SUSTAINABLE
Udržateľne

RESPONSIBLE
Zodpovedne

RELIABLE
Spoľahlivo

Ako zamestnávateľ sme aj v roku 2023 vytvárali vhodné podmienky na to, aby sa naši zamestnanci, spolupracovníci a obchodní partneri cítili v práci motivovaní a spokojní. Pokračovali sme naďalej vo vzdelávacích programoch a, poučení z náročného pandemického obdobia, sme nezabúdali ani na dlhodobú podporu zdravia a vytváranie bezpečného pracovného prostredia.

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

V súlade s Lucron Handbook, ktorý bol vytvorený v roku 2022 a formuluje princípy fungovania spoločnosti, stavia Lucron svoj úspech najmä na zamestnancoch a blízkyh spolupracovníkoch.

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.

V Lucrone sme sa od začiatku podnikania sústreďovali na stabilitu. Viac než rýchla 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 a napĺňať dlhodobú stratégiu a hodnoty značky Lucron. 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.

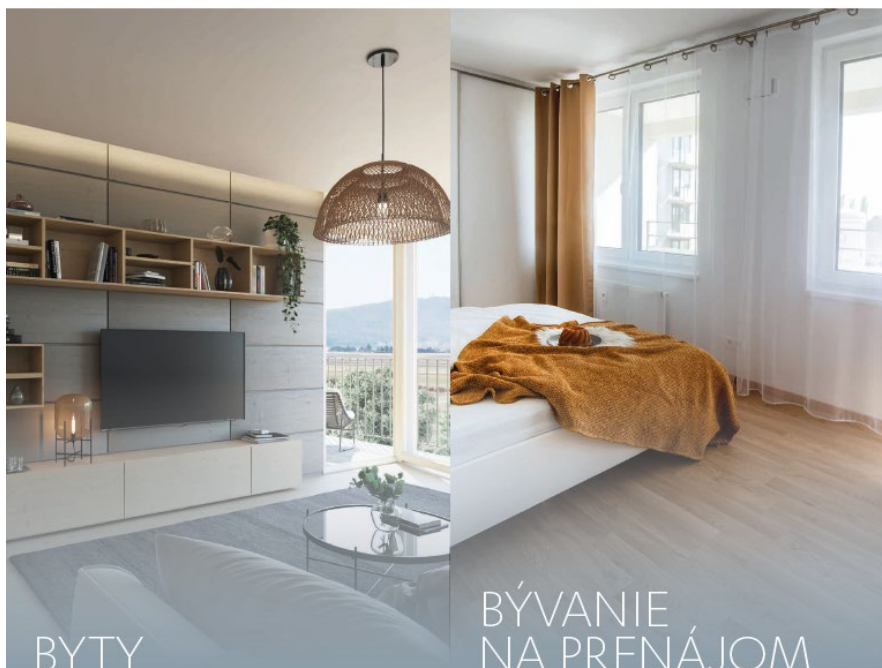
Naša stratégia, ktorou sa riadime už roky, je *Thinking ahead*. Myslieť dopredu.

“K 31.12.2023 bolo súčasťou tímu Lucron 95 zamestnancov a blízkyh spolupracovníkov.”

lucron.
Thinking ahead

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

- Byty
- Bývanie na prenájom
- Kancelárske priestory
- Retailové priestory
- Verejné priestory a občianska vybavenosť

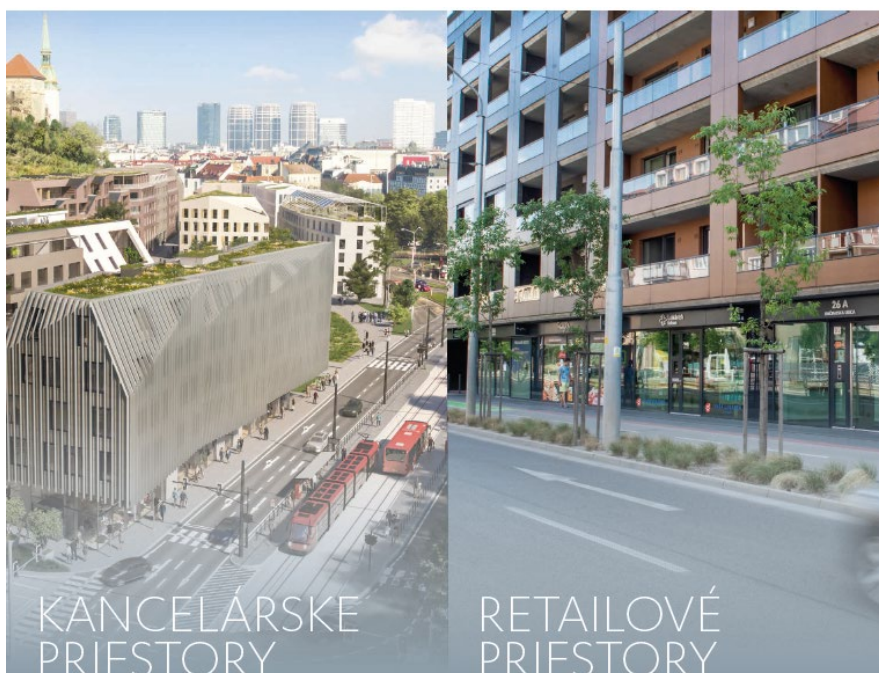


BYTY

BÝVANIE
NA PRENÁJOM

Spolupracujeme iba s overenými profesionálmi – urbanistami, architektmi, dizajnérmi, stavebníkmi či dodávateľmi progresívnych a udržateľných riešení. Dôraz na profesionalitu a spoľahlivosť našich dodávateľov je jasne vidieť v kvalite realizácie našich bytových domov.

Našou filozofiou je myslieť do budúcnosti. Preto máme odvahu prichádzať s novými riešeniami ako prví. V projekte Nesto prinesieme do Bratislavy unikátny koncept colivingu – bývanie na prenájom so zdieľanými priestormi na oddych, šport či prácu.

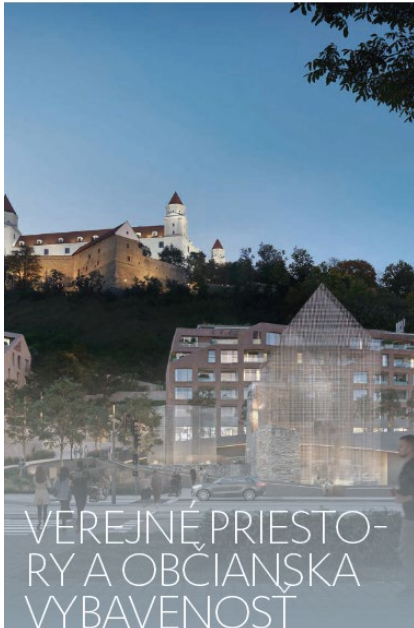


KANCELÁRSKE
PRIESTORY

RETAILOVÉ
PRIESTORY

Sústredujeme sa na zelené budovy, ktoré majú ekonomický prínos pre svojich užívateľov v priebehu celého životného cyklu a pozitívny ekologický dopad na planétu. V projekte Vydrica ponúkame flexibilné a zdravé pracovné prostredie aj pre náročnejších klientov.

Premyslený koncept retailových priestorov je nevyhnutný pre obchodný úspech každej obchodnej prevádzky. Pri všetkých našich projektoch dbáme na zmysluplnú a vyváženú občiansku vybavenosť, ktorá prináša novú dynamiku a kvalitu do celej lokality.



Na projekty sa pozeráme cez jednotlivé objekty, ale ako na prepojený a premyslený celok. Život v nich musí fungovať na všetkých úrovniach a pre všetkých bez rozdielu. Preto kladieme dôraz na rovnomernú distribúciu zmysluplnej občianskej vybavenosti aj užívateľsky prívetivé a skutočne funkčné verejné priestory.

Finančné ukazovatele spoločnosti Lucron Group, a.s.

Za rok 2023 dosiahla spoločnosť Lucron Group, a.s. hospodársky výsledok (zisk) vo výške 67 457 EUR po zdanení, ktorý bude na základe rozhodnutia riadneho valného zhromaždenia zo dňa 19.04.2024 použitý na úhradu neuhradených strát minulých období.

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 (EUR)

Rok 2022

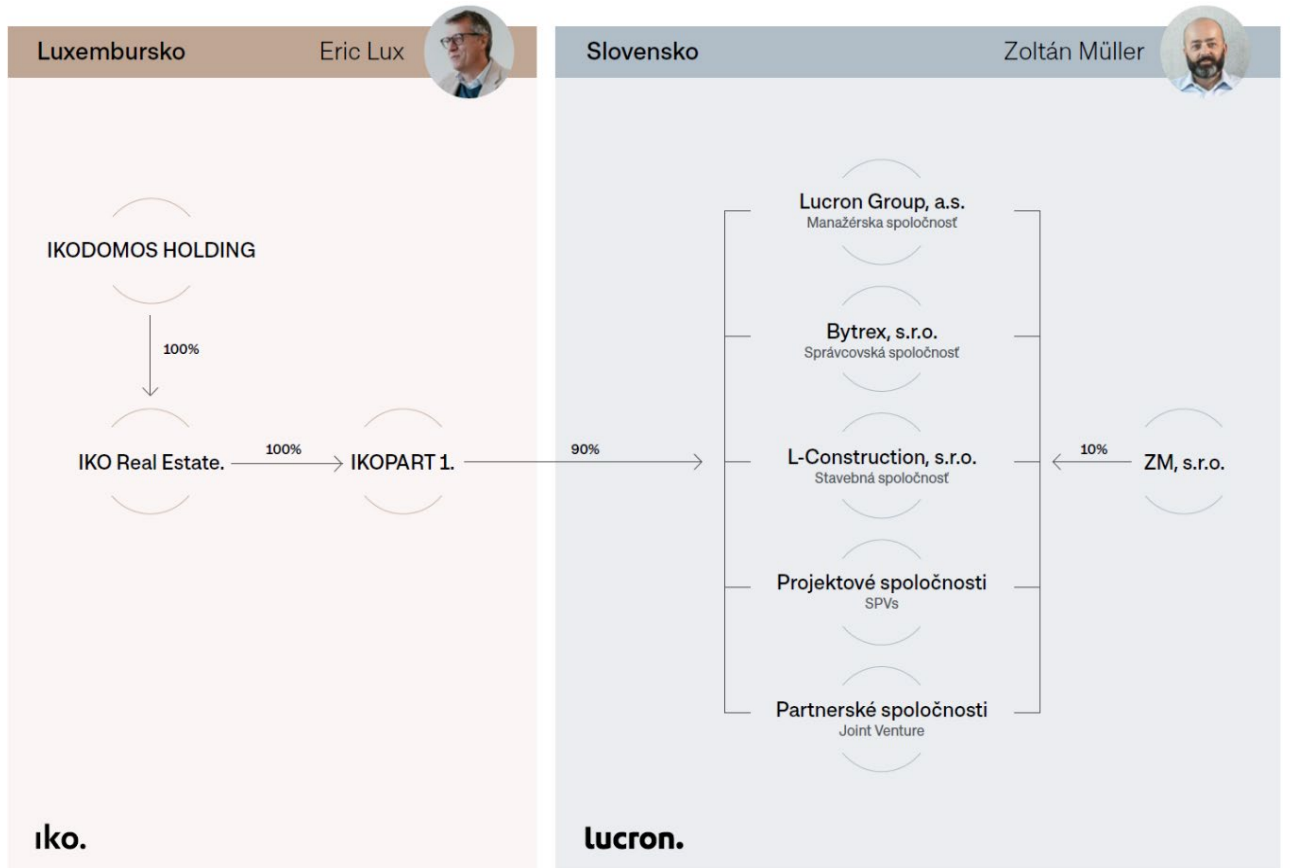
Majetok :	6 732 717
Vlastné imanie	508 226
Základné imanie	25 000
Hospodársky výsledok	15 013

Rok 2023

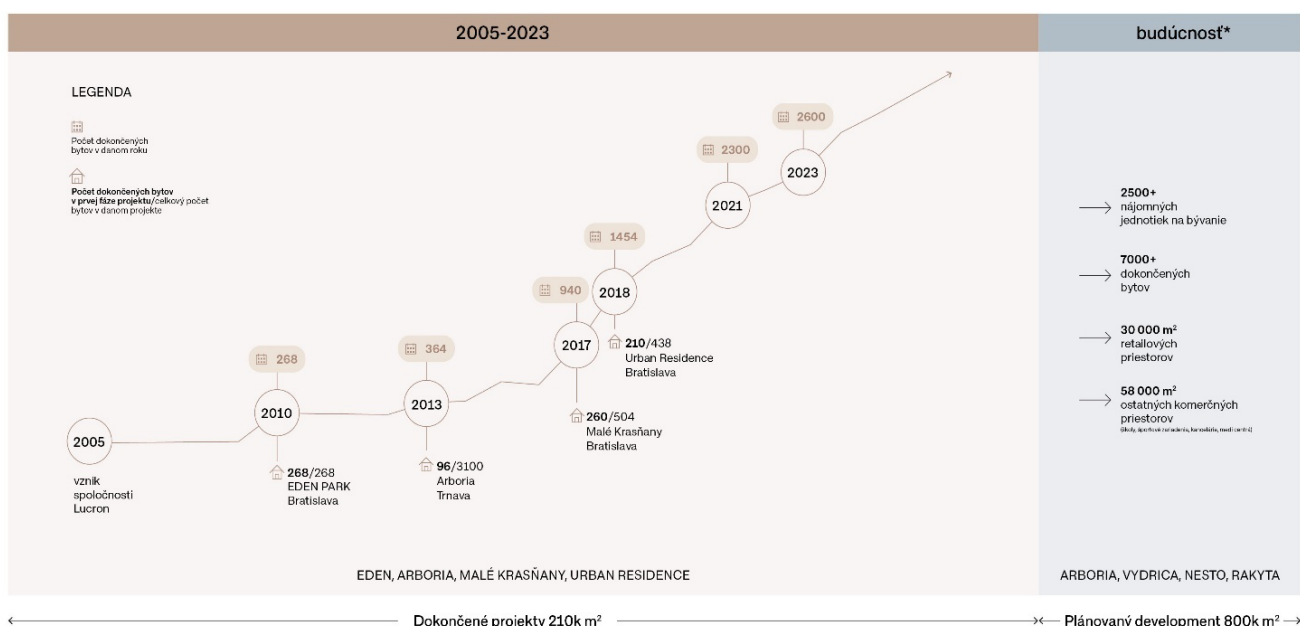
Majetok :	7 632 856
Vlastné imanie	575 684
Základne imanie	25 000
Hospodársky výsledok	67 457

2. PROJEKTY SKUPINY LUCRON

Schéma vlastníckej štruktúry skupiny Lucron



Prehľad vývoja dokončených bytov v projektoch a predikcia budúcich projektov



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	2011-2034	3087	245 162 m ²
Nesto	2021-2039	3531	373 619 m ²
Vydrica	2022 - 2029	415	63 196 m ²
Rakyta	2023-2037	3153	268 471 m ²

Mapa projektov

Projekt NESTO

✂ 422 000 m ²	📍 Bratislava
🕒 2021 – 2047	🌐 vo výstavbe



Projekt Nesto ponúka 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 Vydrica

✂ 63 000 m²

📍 Bratislava

🕒 2019 – 2028

🌐 vo výstavbe



Vydrica 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. Vydrica 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

✂ 249 000 m²

📍 Trnava

🕒 2011 – 2035

🌐 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

✂ 263 000 m ²	📍 Bratislava
🕒 2024 – 2043	🌐 v príprave



Projekt Rakyta v Devínskej Novej Vsi je všetkým, čo by mohli mladé rodiny potrebovať ku kvalitnému životu. Na území, ktoré pretína riečka Rakyta, nájdú 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 Rakyty strategicky dostupnú štvrť, pritom uprostred prírody a s bonusom pokojného bývania na okraji mesta.

Projekty v číslach

Vývoj dokončených bytov v projektoch a predikcia budúcich projektov.

Dokončené projekty

v rokoch 2005–2023
(skolaudované)

PROJEKT • ROK KOLAUDÁCIE • HRUBÁ PODLAŽNÁ PLOCHA (HPP)

EDEN PARK

2010 33 253 m²

JASKOVÝ RAD

2014 1 553 m²

MALÉ KRASŇANY

2019 44 876 m²

URBAN RESIDENCE

2021 34 471 m²

ARBORIA

vo výstavbe od 2011 101 195 m²

Projekty s plánovanou kolaudáciou v roku 2024

PROJEKT • HRUBÁ PODLAŽNÁ PLOCHA (HPP)

ARBORIA

13 391 m²

NESTO

17 338 m²

VYDRICA

25 129 m²

Rozostavané projekty

k 31. 12. 2023

PROJEKT • HRUBÁ PODLAŽNÁ PLOCHA (HPP)

ARBORIA

13 391 m²

NESTO

17 338 m²

VYDRICA

25 129 m²

Pripravované projekty

a ich ďalšie etapy

PROJEKT • HRUBÁ PODLAŽNÁ PLOCHA (HPP)

ARBORIA

129 333 m²

NESTO

404 768 m²

VYDRICA

38 066 m²

RAKYTA 1. ETAPA

25 769 m²

Budúce projekty (pozemky)

PROJEKT ° PLÁNOVANÁ REALIZÁCIA ° ROZLOHA POZEMKOV

RAKYTA 2. ETAPA
2028–2043 🏠 237 231 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 reportovanom 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. Tieto témy a oblasti naďalej sledujeme, vyhodnocujeme, rozširujeme a budú opäť zosumarizované v správe za roky 2023 – 2024.

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 – Environment (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 o riadení a environmentálnych i sociálnych vplyvoch spoločnosti Lucron Group 2021-2023**, ktorá pokrýva najmä environmentálnu a sociálnu výkonnosť našej spoločnosti, ktorú zverejňujeme na webovej stránke www.lucron.sk

Zavedenie etického kódexu

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 podnikateľ 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, dodržiavame 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 peňazi z podozrivých zdrojov - pranie špinavých peňazi. 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 povinnosti 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. Nepoškodujeme 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, jednotlivé oddelenia a zamestnanci sú pravidelne preškoľovaní vo všetkých dôležitých oblastiach týkajúcich sa ochrany osobných údajov a spoločnosť dbá na dôsledné dodržiavanie interných smerníc a definovaných postupov.

V prípade otázok fyzických osôb (zamestnancov, klientov a pod.) v súvislosti so spracúvaním ich osobných údajov je na tento účel zriadená osobitná e-mailová adresa, 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 boja proti korupcii a tiež s tým úzko súvisiaca téma boja proti „praniu špinavých peňazí“ nám nie je ľahostajná. Aj v uplynulom reportovanom období, v roku 2023, sme v spolupráci s našou materskou spoločnosťou naďalej venovali tejto oblasti veľkú pozornosť.

Požiadavky vo vzťahu k „AML“ (opatrenia proti praniu „špinavých peňazí“) a „KYC“ (poznaj svojho zákazníka) sú v spoločnosti Lucron Group zosúladené v rámci programu 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.

Tejto téme sa aj v roku 2023 aktívne venoval vyhradený tím, ktorý je zložený z kolegov z oblasti práva, predaja a administratívy, a ktorý zodpovedá za dodržiavanie všetkých legislatívnych požiadaviek týkajúcich sa tejto oblasti.

Vyškoľení zamestnanci, ktorí priamo pracujú s preverovaním a vyhodnocovaním fyzických aj právnických osôb a ich finančných prostriedkov, dodržiajú presne stanovené postupy definované v

interných smerniciach pre tento účel. Bez vyhodnotenia vyššie uvedených faktorov o každej jednotlivej transakcii našim vyškoleným tímom nepristupujeme k uzatvoreniu žiadneho obchodného záväzku.

Informácia o udalostiach osobitného významu

Spoločnosť venuje veľkú pozornosť vývoju situácie na trhu a jej vplyvom na podnikateľské aktivity. Osobitná pozornosť je priebežne venovaná vojnovým udalostiam na Ukrajine. Spoločnosť pravidelne preveruje aktuálny vývoj, dostupné informácie, očakávania pre budúce obdobie, analyzuje možné scenáre a vyhodnocuje ich potenciálne dopady na hospodárenie, na ceny a dostupnosť energií, vývoj inflácie, riziká z rastu cien vstupných surovín a materiálov, z prípadného zníženia dostupnosti stavebných materiálov, poklesu trhovej hodnoty aktív, poklesu kúpyschopnosti a životnej úrovne obyvateľstva, pretrvávania zvýšenej hladiny úrokových mier hypotekárnych úverov ako aj úverov na financovanie projektov. Indície ohľadom pozvoľného poklesu úrokových sadzieb a postupná stabilizácia inflácie smerom k dlhodobým inflačným cieľom prinášajú opatrné očakávanie v postupné zlepšovanie situácie na trhu, ktoré je už aj citeľné zvýšením tempa predaja bytov v priebehu roku 2024 v porovnaní s rokom 2023. Volatilita na trhu je však naďalej vysoká. Spoločnosť ako aj skupina Lucron vývoj na trhu a očakávané dopady reflektujú pri operatívnych aj strategických rozhodnutiach.

Lucron Group, a.s. a skupina Lucron 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 skupiny Lucron sa sústredia na rezidenčné projekty v Slovenskej republike, konkrétne v Bratislave a Trnave. Spoločnosť zaznamenáva a aj naďalej očakáva nepriame negatívne dopady na aktivity prostredníctvom vyššie uvedených rizík, pričom tieto zvyšujú neistotu na trhu, spomaľujú tempo predaja nehnuteľností a znižujú kúpyschopnosť obyvateľstva spoločne so zníženou dostupnosťou financovania. Pretrváva tlak na zvyšovanie vstupných nákladov na prípravu a realizáciu pripravovaných projektov ako aj projektov v realizácii, spomalenie výstavby projektov v realizácii pri prípadnom nedostatku vstupných materiálov ako aj riziko potenciálneho narušenia dodávateľských reťazcov. Kumulácia uvedených vplyvov a rizík môže vyvolať oneskorené naštartovanie výstavby pripravovaných projektov oproti pôvodnému harmonogramu za účelom minimalizácie finančných dopadov a zosúladenia tempa predaja so situáciou na trhu. Financovanie jednotlivých projektov a zabezpečenie likvidity bude prispôbené prípadnej zmene v načasovaní projektov. Spoločnosť v súčasnej dobe neočakáva priame dopady na zamestnancov.

Spoločnosť na základe identifikovaných rizík a už viditeľných ako aj možných budúcich dopadov tieto zohľadňuje vo svojich plánoch. Z dlhodobého hľadiska spoločnosť napriek naďalej zložitej situácii na trhu vychádza z pokračujúceho dopytu po bývaní vzhľadom na pretrvávajúci nedostatok bytov v regiónoch, na ktoré sa koncentrujú spoločnosti patriace do skupiny Lucron a predpokladá, že zvýšené vstupné náklady na prípravu a realizáciu projektov ako aj zvýšené náklady na financovanie budú premietané do konečnej predajnej ceny.

Lucron Group, a.s. priebežne venuje veľkú pozornosť aktivitám v oblasti IT a sústredí sa na oblasti súvisiace s ochranou dát, osobných údajov, elektronickou komunikáciou, informačnými systémami a zabezpečením kybernetickej bezpečnosti. Spoločnosť nezaznamenala doteraz kybernetické útoky, únik dát ani žiadne negatívne udalosti pri ochrane osobných údajov. Ako už bolo uvedené, vzhľadom k pretrvávajúcej neistote, veľkému počtu faktorov a zložitej situácii je ťažké presnejšie predpovedať budúce vplyvy a dopady na spoločnosť, ich aktivity ako aj finančnú pozíciu a tieto kvantifikovať. Spoločnosť neočakáva ďalšie zhoršenie situácie na trhu, počíta však pritom aj s možnosťou zhoršenia v prípade eskalácie prebiehajúcich vojnových konfliktov a prípadného nástupu ďalších neočakávaných udalostí v globálnom priestore. Vzhľadom k segmentom, produktom a analýze možných opatrení však vychádza z toho, že nebude ohrozená schopnosť v súčasnosti a ani v budúcnosti plniť si svoje záväzky a z dlhodobého hľadiska bude naplňovať svoju dlhodobú stratégiu. Vývoj situácie bude naďalej pozorne sledovať, priebežne vyhodnocovať a v prípade potreby adekvátne reagovať.

Informácia o cenových rizikách, úverových rizikách, rizikách likvidity a rizikách súvisiacich s tokom hotovosti, ktorým je účtovná jednotka vystavená

Lucron Group, a.s. a skupina Lucron čelia rizikám vo vzťahu k ich developerským aktivitám. Cenové riziká zahŕňajú predovšetkým riziko nárastu cien stavebných materiálov a práce ako aj riziko poklesu predajných cien v nadväznosti na vývoj na trhu. Proces developmentu zahŕňa všetky činnosti spojené s každým jednotlivým projektom, počnúc nadobudnutím pozemkov alebo majetku (napr. riziko, že sa príslušná akvizícia neuskutoční) cez koncepcnú a projektovú fázu (napr. riziko, že parametre projektu nebudú spĺňať požiadavky trhu), fázu procesu udeľovania povolení (napr. riziko, že dôjde k zdržaniu tejto fázy procesu), fázu výstavby (napr. riziko vád, zdržania a zvýšených nákladov na výstavbu), nájmu a správy nehnuteľností až po predaj alebo prenájom konkrétnych nehnuteľností. Realizácia stratégie Skupiny Lucron a následne dosiahnutie jej finančných a investičných cieľov za súčasných alebo budúcich trhových podmienok nemusia byť v plnej miere naplnené a môžu negatívne ovplyvniť hospodárske a finančné výsledky a vyhliadky spoločnosti a to napríklad v tom, že sa nepodarí v plnej miere preniesť rastúce náklady do cien predávaných nehnuteľností. Riziko likvidity sa môže materializovať v prípade významného negatívneho trhového trendu (napríklad výrazného poklesu cien nehnuteľností spolu s výrazným spomalením tempa predaja), čím sa obmedzí možnosť speňažiť svoje aktíva za primeranú cenu v primeranom časovom rozpätí, alebo v prípade vzniku nepredvídanej skutočnosti (napr. zníženie ochoty bánk financovať sektor nehnuteľností). Takisto kapitálové výdavky môžu byť z rozličných dôvodov vyplývajúcich z náročnosti celého procesu výstavby a developmentu vyššie ako očakávané, čo môže ohroziť jej finančné ciele a tiež mať negatívny vplyv na likviditu a finančné toky. Spoločnosť a skupina Lucron spoliehajú na schopnosť predať svoje developované nehnuteľnosti a opätovné použitie tržieb z predajov na financovanie ďalšej developerskej činnosti a expanziu projektov.

Spoločnosť 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 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, 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. Z pohľadu úverových rizík by mohla mať negatívny dopad už uvedená prípadná znížená ochota bánk financovať sektor nehnuteľností, pričom skupina Lucron v roku 2023 zaznamenala sprísnenie podmienok pre poskytnutie financovania, čo by mohlo spôsobiť zhoršenie dostupnosti externého financovania a odklad naštartovania výstavby plánovaných projektov. Lucron Group, a.s. a skupina Lucron priebežne aktívne komunikujú s financujúcimi bankami, poskytujú potrebné a aktuálne informácie, dbajú na dodržiavanie zmluvných podmienok a včasnú úhradu záväzkov, priebežne sledujú záväzky a plánované úhrady záväzkov v nadväznosti na riadenie likvidity. Priebežne sú sledované a vyhodnocované pomerové ukazovatele likvidity, strednodobá a dlhodobá likvidita, parametre LTV, LTC ako aj ďalšie a sú prijímané opatrenia pre zabezpečenie zdravého pomeru externého financovania voči aktívam spoločnosti a skupiny Lucron. Sú vyhodnocované už realizované ako aj očakávané dopady nárastu úrokových sadzieb na hospodárenie a tieto sú zohľadňované pri tvorbe rozpočtov a v predpokladoch výpočtov profitability ako aj pri plánovaní likvidity. Priebežne sú monitorované dostupné možnosti externého financovania, podmienky na trhu a dlhodobo je plánovaná vhodná štruktúra externého financovania v kombinácii s vlastnými zdrojmi pre pokrytie budúcich aktivít a plánovaných projektov. Napriek spomaleniu ekonomického rastu, inflačným tlakom, nárastu cien vstupných faktorov, nárastu nákladových úrokov, zvýšenej opatrnosti bánk, spomaleniu tempa predaja nehnuteľností v dôsledku spomínaných faktorov ako aj zhoršenej dostupnosti hypotekárneho financovania a negatívnym dopadom na likviditu spoločnosť vychádza z predpokladu, že bude naďalej a dlhodobo schopná plniť riadne a včas svoje záväzky a skupina Lucron bude dosahovať dostatočnú profitabilitu z realizovaných projektov pre zabezpečenie financovania svojich aktivít a budúcich plánovaných projektov. Spoločnosť a skupina Lucron pozorne sledujú vývoj, priebežne aktualizujú svoje rozpočty, strednodobé a dlhodobé plány finančných tokov, štruktúru financovania a prijímajú potrebné opatrenia pre minimalizáciu rizík likvidity.

Zámery spoločnosti v roku 2024

Spoločnosť bude naďalej pokračovať vo svojej činnosti.

Vyhlasenie 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 31.12.2023:

Ing. Zoltán Müller - predseda predstavenstva

Mgr. Zuzana Müller - člen predstavenstva

Mgr. Lukáš Dlugoš - člen predstavenstva

Ing. Juraj Ťahúň - 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 zvoláva 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 zvoláva 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 2023 sa konalo mimoriadne zasadnutie valného zhromaždenia dňa 11.12.2023, na ktorom bolo schválené znenie zmluvy o výkone funkcie člena predstavenstva, Ermanno Boeris, bolo schválené odvolanie člena predstavenstva: Ermanno Boeris s účinnosťou ku dňu 11.10.2023 a zároveň bola schválená voľba člena predstavenstva: Ing. Juraj Ťahúň s účinnosťou ku dňu 12.10.2023.

Dozorná rada Lucron Group, a.s. na svojom zasadnutí dňa 29.11.2023 schválila prevzatie Ručenia za spoločnosť Rakyta Land Development, a.s. voči úverovému veriteľovi HYPO-BANK BURGENLAND Aktiengesellschaft a uzavretie dohody o ručení.

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) voľbe 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 stanovy spoločnosti zahŕňajú do pôsobnosti valného zhromaždenia.

Valné zhromaždenie je spôsobilé uznávať 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.

www.lucron.sk
info@lucron.sk
media@lucron.sk