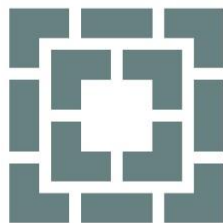




# Výročná správa za rok 2024

---



BENCONT GROUP

Jún 2025



<b>1</b>	<b>O SPOLOČNOSTI BENCONT GROUP, A. S.</b>	<b>3</b>
1.1	PROFIL SPOLOČNOSTI	3
1.2	VYHLÁSENIE O SPRÁVE A RIADENÍ SPOLOČNOSTI	4
1.2.1	<i>Odkaz na kódex o riadení spoločnosti, ktorý sa na Spoločnosť vzťahuje, alebo ktorý sa rozhodla Spoločnosť dodržiavať pri riadení a údaj o tom, kde je kódex o riadení spoločnosti verejne dostupný</i>	4
1.2.2	<i>Všetky významné informácie o metódach riadenia a údaj o tom, kde sú informácie o metódach riadenia zverejnené</i>	4
1.2.3	<i>Informácie o odchýlkach od kódexu o riadení spoločnosti a dôvody týchto odchýlok, alebo informácia o neuplatňovaní žiadneho kódexu riadenia spoločnosti a dôvody, pre ktoré sa tak spoločnosť rozhodla</i>	4
1.2.4	<i>Opis hlavných systémov vnútornej kontroly a riadenia rizík vo vzťahu k účtovnej závierke</i>	4
1.2.5	<i>Informácie o zložení a činnosti orgánov Spoločnosti a ich výborov</i>	4
1.3	AKCIONÁRSKA ŠTRUKTÚRA EMITENTA	6
1.3.1	<i>Informácie o činnosti valného zhromaždenia, jeho právomociach, opis práv akcionárov a postupu ich vykonávania</i>	7
1.3.2	<i>Nadobúdanie vlastných akcií a opis práv akcionárov a postupu ich vykonávania</i>	8
1.3.3	<i>Majitelia cenných papierov s osobitnými právami kontroly s uvedením opisu týchto práv</i>	8
1.3.4	<i>Obmedzenia hlasovacích práv</i>	8
1.3.5	<i>Dohody medzi majiteľmi cenných papierov, ktoré sú spoločnosti známe a ktoré môžu viesť k obmedzeniam prevoditeľnosti cenných papierov a obmedzeniam hlasovacích práv</i>	8
1.3.6	<i>Všetky významne dohody, ktorých je Spoločnosť zmluvnou stranou a ktoré nadobudnú účinnosť, menia sa, alebo ktorých platnosť sa skončí v dôsledku zmeny jej kontrolných pomerov, ku ktorej došlo v súvislosti s ponukou na prevzatie a o jej účinkoch, s výnimkou prípadu, ak by ju ich zverejnenie vážne poškodilo</i>	8
1.3.7	<i>Všetky významné dohody uzatvorené medzi spoločnosťou a členmi jej orgánov, alebo zamestnancami, na ktorých základe sa im má poskytnúť náhrada, ak sa ich funkcia, alebo pracovný pomer skončí vzdaním sa funkcie, výpoveďou zo strany zamestnanca, ich odvolaním, výpoveďou zo strany zamestnávateľa bez uvedenia dôvodu, alebo sa ich funkcia, alebo pracovný pomer skončí v dôsledku ponuky na prevzatie</i>	8
1.4	NÁKLADY NA ČINNOSŤ V OBLASTI VÝSKUMU A VÝVOJA	9
1.5	OSTATNÉ INFORMÁCIE	9
1.6	SKUPINA SPOLOČNOSTI BENCONT	9
1.7	VYDANÉ DLHOPISY BENCONT GROUP 01	12
1.8	RIZIKOVÉ FAKTORY VZŤAHUJÚCE SA K SPOLOČNOSTI BENCONT GROUP, A. S.	13
1.9	RIZIKOVÉ FAKTORY VZŤAHUJÚCE SA K CENNÝM PAPIEROM	15
<b>2</b>	<b>HOSPODÁRSKE VÝSLEDKY 2024</b>	<b>18</b>
2.1	HOSPODÁRSKE VÝSLEDKY BENCONT GROUP, A. S.	18
<b>3</b>	<b>OČAKÁVANÝ VÝVOJ SPOLOČNOSTI</b>	<b>20</b>
<b>4</b>	<b>NÁVRH NA ZAÚČTOVANIE STRATY Z MINULÝCH ROKOV</b>	<b>21</b>
<b>5</b>	<b>PRÍLOHA – ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA ZA ROK 2024</b>	<b>21</b>

# 1 O spoločnosti BENCONT GROUP, a. s.

## 1.1 Profil spoločnosti

<b>Obchodné meno:</b>	BENCONT GROUP, a. s.
<b>Miesto registrácie:</b>	Mestský súd Bratislava III, oddiel Sa, vložka číslo 4456/B.
<b>Vznik spoločnosti:</b>	Dňom zápisu do Obchodného registra vedeného Mestským súdom Bratislava III., dňa 17.04.2008.
<b>Doba trvania:</b>	Spoločnosť bola založená na dobu neurčitú.
<b>Právna forma:</b>	Akciová spoločnosť.
<b>Rozhodné právo:</b>	Právo Slovenskej republiky.
<b>Sídlo:</b>	Vajnorská 100/A, 831 04 Bratislava, Slovenská republika.
<b>Základné imanie:</b>	33 200 EUR (20 ks kmeňových akcií v menovitej hodnote 1660 EUR)
<b>LEI:</b>	097900BILW0000179390

### **Predmet činnosti:**

- *kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod) v rozsahu voľnej živnosti*
- *spprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu*
- *reklamné a marketingové služby*
- *činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov*
- *prenájom hnutelných vecí*
- *prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom*
- *prieskum trhu a verejnej mienky*
- *organizovanie športových, kultúrnych a iných spoločenských podujatí*
- *finančný leasing*
- *vedenie účtovníctva*
- *obstarávateľská činnosť spojená so správou nehnuteľností*
- *obstarávateľská činnosť v stavebníctve*
- *faktoring a forfaiting*
- *poskytovanie úverov alebo pôžičiek z peňažných zdrojov získaných výlučne bez verejnej výzvy a bez verejnej ponuky majetkových hodnôt*

### **Hlavné právne predpisy, ktorými sa spoločnosť riadi:**

- *zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov*
- *zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov*
- *zákon č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní v znení neskorších predpisov*
- *zákon č. 566/2001 Z. z. o cenných papieroch a investičných službách v znení neskorších predpisov*
- *zákon č. 530/1990 Zb. o dlhopisoch v znení neskorších predpisov*
- *zákon č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov*
- *zákon č. 49/2002 Z.z. Zákon o burze cenných papierov*

## 1.2 Vyhlásenie o správe a riadení spoločnosti

### 1.2.1 Odkaz na kódex o riadení spoločnosti, ktorý sa na Spoločnosť vzťahuje, alebo ktorý sa rozhodla Spoločnosť dodržiavať pri riadení a údaj o tom, kde je kódex o riadení spoločnosti verejne dostupný

Spoločnosť v súčasnosti spravuje a dodržiava všetky požiadavky na správu a riadenie spoločnosti, ktoré stanovujú právne predpisy Slovenskej republiky (najmä Obchodný zákonník). Spoločnosť sa neriadi Kódexom správy a riadenia spoločností. Pravidlá stanovené v Kódexe správy a riadenia spoločností sa vo väčšej miere prekrývajú s požiadavkami kladenými na správu a riadenie spoločnosti ustanovenými v právnych predpisoch Slovenskej republiky, preto možno konštatovať, že spoločnosť niektoré pravidlá stanovené v Kódexe správy a riadenia spoločností fakticky dodržiavala.

### 1.2.2 Všetky významné informácie o metódach riadenia a údaj o tom, kde sú informácie o metódach riadenia zverejnené

Všetky významné informácie o metódach riadenia sú obsiahnuté v stanovách Spoločnosti, ktoré sú k dispozícii v sídle Spoločnosti a v zbierke listín.

### 1.2.3 Informácie o odchýlkach od kódexu o riadení spoločnosti a dôvody týchto odchýlok, alebo informácia o neuplatňovaní žiadneho kódexu riadenia spoločnosti a dôvody, pre ktoré sa tak spoločnosť rozhodla

U spoločnosti nenastala v roku 2024 žiadna zmena ani odchýlka v riadení. Vzhľadom na to, že spoločnosť pravidlá stanovené v Kódexe správy a riadenia spoločností zatiaľ výslovne do svojej správy a riadenia neimplementovala, podľa Kódexu správy a riadenia spoločností zatiaľ pri svojej správe a riadení nepostupuje.

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

Vnútna kontrola vychádza z vnútorných smerníc skupiny vzťahujúcich sa k vedeniu účtovníctva. Medzi interné predpisy využívané Spoločnosťou patrí predovšetkým podpisový poriadok, obeh účtovných dokladov, účtový rozvrh, vnútorný predpis upravujúci pravidlá týkajúce sa dlhodobého hmotného a nehmotného majetku, pravidlá pre účtovanie nákladov a výnosov, predpisy upravujúce problematiku inventarizácií, predpisy upravujúce pravidlá pre účtovanie o opravných položkách, tvorbe a zúčtovaní rezerv, pravidlá pre zostavenie účtovnej závierky a ďalšie interné predpisy. V rámci Emitenta sú vykonávané priebežné kontroly väzieb medzi jednotlivými účtami v oblasti finančného majetku, časového rozlíšenia a v oblasti zúčtovacích vzťahov. Proces kontroly je priebežne vyhodnocovaný a v prípade zistených nedostatkov, sú vykonané kroky k rýchlej náprave a k zamedzeniu ich opakovania

### 1.2.5 Informácie o zložení a činnosti orgánov Spoločnosti a ich výborov

Štatutárnym orgánom spoločnosti je predstavenstvo. Predstavenstvo je oprávnené konať v mene spoločnosti vo všetkých veciach. Konať menom spoločnosti sú oprávnení všetci členovia predstavenstva spoločnosti samostatne. Podpisovať za spoločnosť vo všetkých veciach sú oprávnení všetci členovia predstavenstva samostatne. Informácie o metódach riadenia sú zverejnené v sídle spoločnosti na adrese Vajnorská 100/A, 831 04 Bratislava.

Spoločnosť je akciovou spoločnosťou založenou a existujúcou podľa právnych predpisov Slovenskej republiky. Riadiacim orgánom spoločnosti je predstavenstvo a dozorným orgánom spoločnosti je dozorná rada.

## Štatutárny orgán:



### **Ing. Peter Huňor**, predseda predstavenstva

Od roku 2008 stojí na čele skupiny spoločnosti BENCONT, do ktorej patrí spoločnosť BENCONT GROUP, a. s.. Ako generálny riaditeľ v rámci skupiny rozšíril podnikateľskú činnosť okrem správy a riadenia pohľadávok aj o development (doposiaľ odovzdaných viac ako 1050 bytov novým majiteľom v 6 projektoch naprieč Slovenskom a ďalších takmer 200 vo fáze výstavby a odovzdávania) či oblasť cestovného ruchu (kompletná rekonštrukcia Apartmánového domu FAMÍLIA SMOKOVEC v Starom Smokovci). Od roku 2015 sa pod jeho vedením spoločnosť BENCONT GROUP, a. s. zamerala na hydroponické pestovanie cherry paradajok v skleníkoch v Babindole a Leviciach (v súčasnosti s ročným objemom 2300 ton rajčín prvotriednej kvality). Okrem toho stál za kompletnou obnovou svätajurskej renesančnej kúrie zo 17. storočia na reštauráciu a penzión, za ktorú dostal aj Ocenenie za príkladnú obnovu. Kúria dnes tvorí jednu z dominánt na námestí v centre Mestskej pamiatkovej rezervácie Svätý Jur. Je zároveň predseda správnej rady a člen investičnej komisie v REVII – Malokarpatskej komunitnej nadácii, ktorá je 2. najstaršia na Slovensku.



### **Ing. Marek Reguli**, člen predstavenstva

Pracoval na vybudovaní a riadení systému správy pohľadávok z bankového sektora ako projekt manažér v oblasti správy a vymáhania pohľadávok v spolupráci so spoločnosťou Majetkový Holding, a.s.. V rámci skupiny spoločnosti BENCONT zodpovedá od roku 2008 za správu a riadenie pohľadávok a tiež financovanie investičných projektov. Pod jeho vedením navýšili spoločnosti objem pohľadávok v správe na viac ako 400 mil. EUR ku koncu roku 2024. Za jeho vedenia získala spoločnosť v rámci skupiny v roku 2016 licenciu od NBS na poskytovanie spotrebiteľských úverov bez obmedzenia rozsahu poskytovania spotrebiteľských úverov. Aktuálne ide o tretieho najväčšieho hráča na slovenskom trhu v rámci správy pohľadávok pričom ako jediná spoločnosť s čisto slovenským kapitálom. V tomto segmente bol zodpovedný za bankové financovanie v objeme viac ako 70 mil. EUR. Je taktiež zodpovedný za rozšírenie činnosti do pestovania cherry rajčín v Babindole a Leviciach o ploche presahujúcej 10 hektárov, kde pôsobí ako konateľ. Je spoluzodpovedný aj za realizáciu developerských projektov v rámci skupiny, kde ako finančný riaditeľ zabezpečoval preinvestovanie doposiaľ viac ako 182 mil. EUR. V rámci skupiny spoločností BENCONT zabezpečil už vyplatenie viac ako 11,7 mil. EUR na výnosoch pre investorov.



**Mgr. Ján Huňor**, člen predstavenstva

Pracoval ako projektový manažér v oblasti správy pohľadávok, spolupodieľal sa na vybudovaní a riadení systému správy pohľadávok z bankového sektora voči cca 3 000 retailovým aj korporátnym dlžníkom v celkovom objeme 42 mld. Sk. Od roku 2008 sa v rámci skupiny spoločnosti BENCONT zameriava na oblasť developmentu, kde zodpovedal za realizáciu projektov ako Nový Martin v meste Martin (prebieha plánovanie ďalších etáp), Valerián a Mendelsohn v Podunajských Biskupiciach (spolu preinvestovaných úverové a vlastné zdroje na úrovni 13,1 mil. EUR), Tujetoin v Dúbravke (14,2 mil. EUR), Jurský obytný park v Svätom Jure (preinvestovaných 30 mil. EUR). Aktuálne prebieha ukončovanie najväčšieho projektu Rínok Rača v bratislavskej Rači, kde sa aktuálne odovzdalo už 431 bytov novým majiteľom a posledných 29 bytov čaká na odovzdanie. S prislúchajúcimi parkovacími stáťami sa celkový objem investície dostal na viac ako 82 mil. EUR.

**Dozorná rada**

Členov Dozornej rady spoločnosti volí a odvoláva Valné zhromaždenie spoločnosti, v zmysle Stanov spoločnosti. Členovia dozornej rady zároveň vykonávajú činnosť Výboru pre audit a tiež Oblasť vnútornej kontroly a riadenia rizík. Vychádza pritom zo systému identifikovania významných rizík pre spoločnosť a tieto riziká sú riadené formou nastaveného systému vnútorných kontrol. Externou formou je zabezpečené overenie individuálnej účtovnej závierky a výročnej správy spoločnosti. Členovia dozornej rady sú oprávnení nahliadnuť do všetkých dokladov a záznamov týkajúcich sa spoločnosti a kontrolujú, či účtovné záznamy sú riadne vedené v súlade so skutočnosťou a či sa podnikateľská činnosť spoločnosti uskutočňuje v súlade s právnymi predpismi, stanovami a pokynmi valného zhromaždenia. Dozorná rada vykonáva svoje právomoci vo vzťahu k predstavenstvu v rozsahu upravenom stanovami a Obchodným zákonníkom.

**Ing. Štefánia Huňorová** - predseda dozornej rady

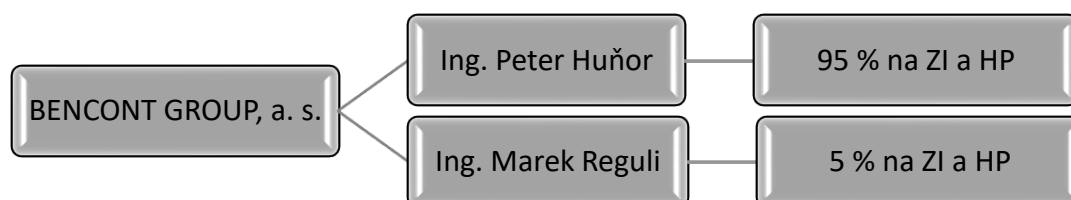
**Ing. Jozef Prozbík** – člen dozornej rady

**Ing. Matúš Jančura** – člen dozornej rady

**1.3 Akcionárska štruktúra Emitenta**

Nasledujúca štruktúra poukazuje na akcionárov Emitenta.

(ZI – základné imanie, HP – hlasovacie práva)



### 1.3.1 Informácie o činnosti valného zhromaždenia, jeho právomociach, opis práv akcionárov a postupu ich vykonávania

Valné zhromaždenie je najvyšším orgánom spoločnosti. Do pôsobnosti valného zhromaždenia patrí:

- a) rozhodnutie o zmene stanov,
- b) rozhodnutie o zvýšení a znížení základného imania v súlade s ustanoveniami článku IX. týchto stanov,
- c) rozhodnutie o zrušení spoločnosti a zmene jej právnej formy,
- d) voľba a odvolanie dozornej rady, s výnimkou tých členov dozornej rady, ktorých v zmysle § 200 Obchodného zákonníka volia a odvolávajú zamestnanci Spoločnosti,
- e) schválenie riadnej individuálnej účtovnej závierky a mimoriadnej individuálnej účtovnej závierky, rozhodnutie o rozdelení zisku alebo úhrade strát a určení tantiém,
- f) rozhodnutie o premene akcií vydaných ako listinné cenné papiere na zaknihované cenné papiere a naopak,
- g) rozhodnutie o ďalších otázkach, ktoré v zmysle právnych predpisov a/alebo týchto stanov patria do pôsobnosti valného zhromaždenia.

Valné zhromaždenie sa skladá zo všetkých akcionárov. Právo zúčastniť sa na rokovaní valného zhromaždenia prislúcha aj všetkým členom predstavenstva a dozornej rady spoločnosti. Akcionár môže vykonávať svoje práva na valnom zhromaždení aj prostredníctvom splnomocnenca. Originál alebo overená kópia plnomocenstva, obsahujúca rozsah plnej moci, musí byť odovzdaná zapisovateľovi pre potreby evidencie. Valné zhromaždenie zvoláva predstavenstvo spoločnosti, súdom poverený akcionár, prípadne akcionári v prípade postupu podľa § 181 odsek 3 Obchodného zákonníka alebo dozorná rada v prípade postupu podľa § 199 odsek 1 Obchodného zákonníka. Predstavenstvo zvoláva mimoriadne valné zhromaždenie, ak zistí že strata Spoločnosti presiahla hodnotu jednej tretiny základného imania Spoločnosti alebo to možno predpokladať a predloží valnému zhromaždeniu návrhy opatrení. Predstavenstvo je povinné zvolať valné zhromaždenie taktiež v prípade, ak o to písomne, s uvedením dôvodov a navrhovaných záležitostí na prerokovanie požiada akcionár alebo akcionári, ktorí majú akcie, ktorých hodnota dosahuje najmenej 5% základného imania Spoločnosti. Predstavenstvo v tomto prípade zvoláva mimoriadne valné zhromaždenie tak, aby sa konalo najneskôr do 40 dní odo dňa, keď mu bola doručená žiadosť o jeho zvolanie. Valné zhromaždenie sa zvoláva písomnou pozvánkou. Predstavenstvo zašle písomnú pozvánku všetkým akcionárom vlastniacim akcie na meno na adresu sídla alebo bydliska uverejnenú v zozname akcionárov vedenom Centrálnym depozitárom cenných papierov SR, a.s., príp. jeho členom, najmenej 30 dní pred konaním valného zhromaždenia.

Valné zhromaždenie rozhoduje hlasovaním. Hlasovanie sa uskutoční na výzvu predsedu valného zhromaždenia. Ak je podaných viacero návrhov, rozhodne o poradí, v akom sa budú prejednávať, predseda valného zhromaždenia. Právo akcionára zúčastniť sa na valnom zhromaždení spoločnosti sa overuje na základe zoznamu akcionárov vedeným Centrálnym depozitárom Slovenskej republiky, a.s., príp. jeho členom. Valné zhromaždenie rozhoduje dvojtretinovou väčšinou hlasov prítomných akcionárov spoločnosti, ak tieto stanovy neupravujú inak. Na schválenie rozhodnutia valného zhromaždenia o zmene stanov, zvýšení alebo znížení základného imania, o poverení predstavenstva na zvýšenie základného imania podľa § 210 Obchodného zákonníka, vydaní prioritných dlhopisov, zrušení Spoločnosti alebo zmene právnej formy alebo odvolaní alebo voľbe členov dozornej rady je potrebná dvojtretinová väčšina hlasov všetkých akcionárov a musí sa o tom vyhotoviť notárska zápisnica. Rozhodnutie valného zhromaždenia o odvolaní alebo voľbe členov dozornej rady

nemúsi byť vyhotovené vo forme notárskej zápisnice. Predstavenstvo zabezpečí vypracovanie zápisnice o valnom zhromaždení do 30 dní od jeho skončenia. Zápisnicu podpisujú zapisovateľ, predseda valného zhromaždenia a dvaja zvolení overovatelia. Zápisnice z valného zhromaždenia musia byť uchovávané spolu s oznámením alebo pozvánkou na valné zhromaždenie a prezenčnou listinou v archíve Spoločnosti počas celej doby jej trvania.

### 1.3.2 Nadobúdanie vlastných akcií a opis práv akcionárov a postupu ich vykonávania

Spoločnosť BENCONT GROUP, a. s. má plne splatené základné imanie vo výške 33 200 EUR a nenadobudla vlastné akcie.

Akcionár má právo na podiel na zisku spoločnosti (dividendu), ktorý valné zhromaždenie podľa výsledku hospodárenia určilo na rozdelenie. Právo na dividendu môže byť predmetom samostatného prevodu odo dňa rozhodnutia valného zhromaždenia o rozdelení zisku akcionárom. Rozhodujúci deň na určenie osoby oprávnenej uplatniť právo na dividendu určí valné zhromaždenie, ktoré rozhodlo o rozdelení zisku spoločnosti; ak valné zhromaždenie rozhodujúci deň nEURčí, považuje sa za takýto deň, deň uplatnenia práva na dividendu akcionárom. Spôsob a miesto výplaty dividendy určí valné zhromaždenie, ktoré rozhodlo o rozdelení zisku. Akcionár je oprávnený zúčastniť sa na valnom zhromaždení, hlasovať na ňom, požadovať na ňom informácie a vysvetlenia týkajúce sa záležitostí spoločnosti alebo záležitostí osôb ovládaných spoločnosťou, ktoré súvisia s predmetom rokovania valného zhromaždenia, a uplatňovať na ňom návrhy. Akcionár alebo akcionári, ktorí majú akcie, ktorých menovitá hodnota dosahuje najmenej 5% základného imania, môžu s uvedením dôvodov písomne požadovať zvolanie mimoriadneho valného zhromaždenia na prerokovanie navrhovaných záležitostí. Akcionár má právo nazerať do zápisníc z rokovania dozornej rady; o takto získaných informáciách je povinný zachovávať mlčanlivosť. V prípade zániku spoločnosti má akcionár právo na podiel na likvidačnom zostatku spoločnosti. Počet hlasov majiteľov akcii na meno sa spravuje výškou menovitej hodnoty akcií, pričom každých 1. 660,-EUR predstavuje jeden hlas.

1.3.3 Majitelia cenných papierov s osobitnými právami kontroly s uvedením opisu týchto práv  
Nie sú známi majitelia cenných papierov s osobitnými právami kontroly.

### 1.3.4 Obmedzenia hlasovacích práv

Nie sú známe obmedzenia hlasovacích práv majiteľov cenných papierov.

1.3.5 Dohody medzi majiteľmi cenných papierov, ktoré sú spoločnosti známe a ktoré môžu viesť k obmedzeniam prevoditeľnosti cenných papierov a obmedzeniam hlasovacích práv

Nie sú známe takéto dohody medzi majiteľmi cenných papierov.

1.3.6 Všetky významne dohody, ktorých je Spoločnosť zmluvnou stranou a ktoré nadobudnú účinnosť, menia sa, alebo ktorých platnosť sa skončí v dôsledku zmeny jej kontrolných pomerov, ku ktorej došlo v súvislosti s ponukou na prevzatie a o jej účinkoch, s výnimkou prípadu, ak by ju ich zverejnenie vážne poškodilo

Spoločnosť neuzavrela dohody s vyššie uvedeným obsahom.

1.3.7 Všetky významné dohody uzatvorené medzi spoločnosťou a členmi jej orgánov, alebo zamestnancami, na ktorých základe sa im má poskytnúť náhrada, ak sa ich funkcia, alebo pracovný pomer skončí vzdaním sa funkcie, výpoveďou zo strany zamestnanca, ich odvolaním, výpoveďou zo strany zamestnávateľa bez uvedenia dôvodu, alebo sa ich funkcia, alebo pracovný pomer skončí v dôsledku ponuky na prevzatie

Spoločnosť neuzavrela dohody s vyššie uvedeným obsahom.

#### 1.4 Náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja

Spoločnosť BENCONT GROUP, a. s. v roku 2024 nevynaložila žiadne finančné prostriedky na výskum a vývoj.

#### 1.5 Ostatné informácie

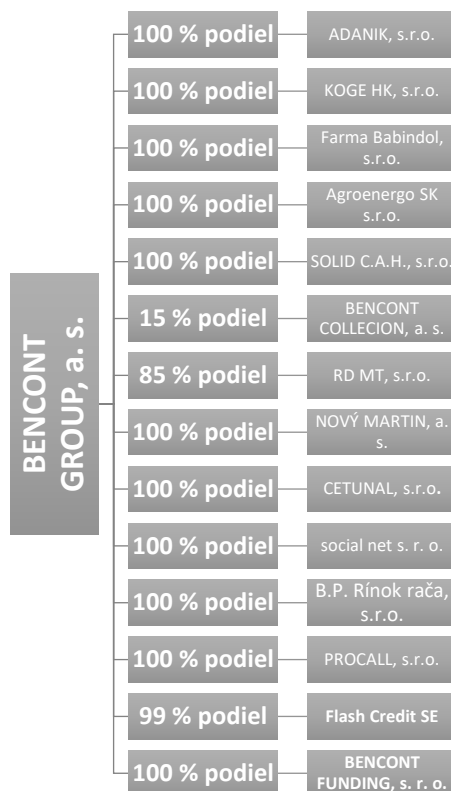
Spoločnosť BENCONT GROUP, a. s. neviduje ku dňu vyhotovenia tejto výročnej správy žiadne významné zmluvy mimo bežného výkonu svojej podnikateľskej činnosti. Taktiež neviduje významné pohľadávky a záväzky voči svojim akcionárom. Emitent nemá organizačnú zložku v zahraničí. Spoločnosť ku koncu roka 2024 nevidovala žiadnych zamestnancov na hlavný pracovný úväzok.

#### 1.6 Skupina spoločnosti BENCONT

Spoločnosť BENCONT GROUP, a.s. zastrešuje spoločnosti skupiny BENCONT. Od vzniku v roku 2008 si k súčasnosti vyprofilovala tri hlavné segmenty projektov. Prvým sú developerské projekty, ktoré za spoločnosť reprezentuje RD MT, s.r.o. a ARCAS s.r.o. K 1.1.2023 došlo k zlúčeniu spoločnosti ARCAS, s.r.o. so spoločnosťou NOVÝ MARTIN, a.s.. a ďalej figuruje už len spoločnosť NOVÝ MARTIN a.s.. Druhým segmentom je správa a vymáhanie pohľadávok, ktorú reprezentujú spoločnosti BENCONT COLLECTION, a.s. na slovenskom trhu a Flash Credit SE na českom trhu.

Od roku 2015 sa spoločnosť venuje aj trvalo udržateľnému spôsobu pestovania poľnohospodárskych plodín na základe využívania technológie vlastného energetického centra v Babindole a Leviciach.

V zmysle Zákona o účtovníctve §22 ods. 10 spoločnosť nemá povinnosť zostavenia konsolidovanej účtovnej závierky.



Za nájomný biznis v rámci **developmentu** má za sebou úspešný rok spoločnosť **BP Rínok Rača, s.r.o.**. Tá sa špecializuje na dlhodobý prenájom komerčných priestorov v rámci moderného obchodno-administratívneho komplexu Rínok Rača, ktorý sa nachádza v srdci bratislavskej mestskej časti Rača. Táto lokalita spája rezidenčné bývanie (460 bytových jednotiek) s nákupnou promenádou, čím vytvára atraktívne prostredie pre obchodné prevádzky aj služby. V roku 2024 spoločnosť úspešne akvírovala 5 000 m<sup>2</sup> prenajímateľných plôch v rámci prvej fázy projektu. Tieto priestory boli obsadené renomovanými nájomcami ako TESCO, dm drogerie markt a Slovenská sporiteľňa či obľúbenou reštauráciou KERN. Druhá fáza akvizície je plánovaná na rok 2025 a prinesie ďalších 1 680 m<sup>2</sup>, vrátane významného objektu, v ktorom sa etablovaná sieť fitness centier Form Factory stane kľúčovým nájomcom. Celkové portfólio BP Rínok Rača tak dosiahne 7 000 m<sup>2</sup> komerčných plôch s predpokladaným ročným výnosom z nájomného na úrovni 1,0 – 1,1 mil. EUR. Projekt je financovaný kombináciou bankového úveru, vlastného kapitálu a externých zdrojov. V prvej fáze bol realizovaný nákup vo výške 9,33 mil. EUR bez DPH, pričom očakávaná hodnota akvizície v druhej fáze predstavuje ďalších 3 mil. EUR. Hlavným finančným partnerom projektu je UniCredit Bank, ktorá poskytla bankový úver vo výške 9,1 mil. EUR. Prvé čerpanie prebehlo v októbri 2024 vo výške 5,6 mil. EUR; ďalšie budú prebiehať v závislosti od naplňovania nájomnej obsadenosti a postupu druhej fázy akvizície. Významnú podporu poskytla aj materská spoločnosť BENCONT GROUP, a to formou vkladu do ostatných kapitálových fondov vo výške 1,5 mil. EUR. Hoci spoločnosť v roku 2024 zaznamenala záporný hospodársky výsledok, ten bol spôsobený predovšetkým vysokými odpismi a finančnými nákladmi v úvodnej fáze projektu, pri počiatočnej obsadenosti približne 70 %. Vďaka rastu dopytu a novým nájomným zmluvám – vrátane Form Factory – sa v roku **\*\*2025** očakáva prekročenie hranice 90 % obsadenosti. Táto úroveň, spolu so stabilným financovaním, predpokladá výrazné zlepšenie hospodárenia už v roku 2025 a plné prejavenie potenciálu investície v roku 2026.

Spoločnosti **NOVÝ MARTIN, a.s.** a **RDMT, s.r.o.** tvoria synergicky prepojené subjekty zamerané na komplexný rezidenčný development v rámci projektu Nový Martin, realizovaného v meste Martin. Projekt je jedným z najrozsiahlejších developerských zámerov v regióne, zameraným na výstavbu moderného a funkčného mestského prostredia s vysokým dôrazom na kvalitu bývania a urbanistický rozvoj. Spoločnosť RDMT, s.r.o. sa venuje výstavbe rodinných domov na vlastných pozemkoch s výmerou približne 0,5 ha. V roku 2024 zahájila výstavbu 8 radových domov v sektore G, z ktorých boli do konca roka rozostavané 2 objekty. Očakávaná investícia do tejto etapy výstavby predstavuje 2 mil. EUR, pričom ďalšie fázy sú plánované v nadväznosti na predaj a dopyt v regióne. Spoločnosť NOVÝ MARTIN, a.s. je nositeľom hlavného investičného zámeru v projekte Nový Martin. Disponuje 8,5 ha pozemkov, ktoré tvoria základ pre rozvoj viacerých sektorov:

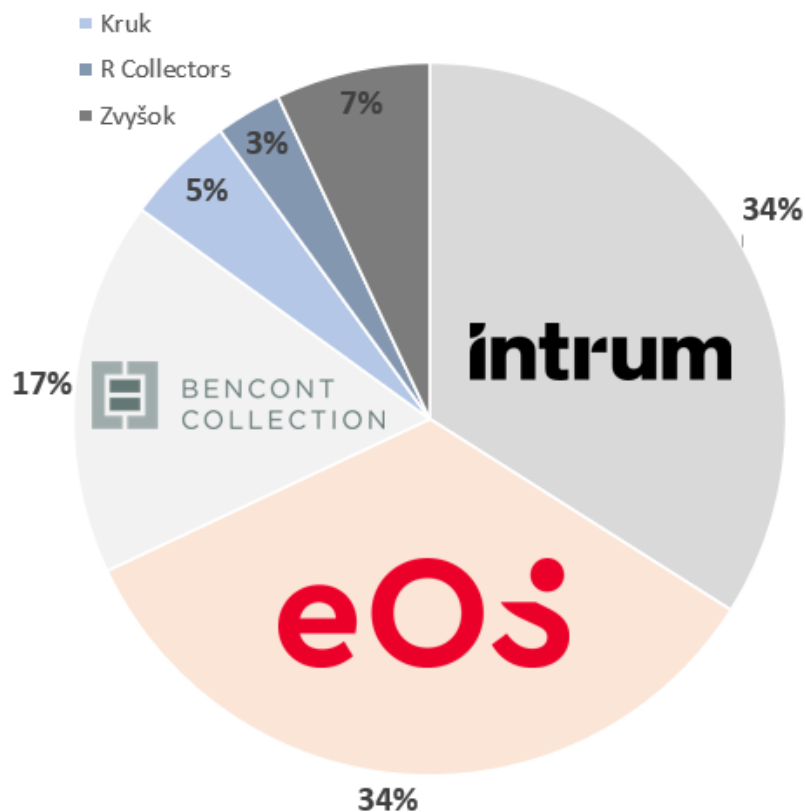
- Sektor D (2 ha): Vlastní právoplatné stavebné povolenie na 200 bytov, pričom územný plán povoľuje výstavbu až 400 bytových jednotiek. V roku 2024 bol rozostavaný prvý bytový dom D2 (37 bytov) a v roku 2025 je plánovaná výstavba bytového domu D1 (61 bytov).
- Sektor H (1,3 ha): Pozemok s platným územným plánom pre výstavbu 100 bytov a nákupného centra s prenajímateľnou plochou 1 500 m<sup>2</sup>. Zámerom v roku 2025 je požiadať o vydanie územného rozhodnutia na túto výstavbu.
- Sektor I (5,2 ha): Územie určené na rozparcelovanie pre výstavbu 60 samostatne stojacich rodinných domov. V súčasnosti prebieha inžinierska príprava územia a konanie o územnom rozhodnutí.

Pozemky sú držané v obstarávacej hodnote 2 mil. EUR, no vzhľadom na objem pripravovanej výstavby a výnosový potenciál dosahuje ich odhadovaná trhová hodnota 10,3 mil. EUR.

Celková očakávaná investícia do výstavby v sektoroch D, H a I predstavuje 70–80 mil. EUR. V rámci projektu Nový Martin bolo doposiaľ úspešne dokončených 250 bytových a rodinných domov, čím sa etabloval ako stabilný a dlhodobo udržateľný developerský projekt s výrazným vplyvom na kvalitu bývania v regióne Turca. Vzhľadom na priaznivý vývoj dopytu, lokalitu a silnú vlastnícku a finančnú štruktúru, spoločnosti predpokladajú dynamický rast výstavby v nasledujúcich rokoch, a to s dôrazom na stabilnú výnosnosť, rozširovanie infraštruktúry a kvalitné mestské plánovanie.

Segmentu **pohľadávok** dominuje spoločnosť **BENCONT COLLECTION, a.s.**, ktorá má za sebou výnimočný rok. Výnimočný bol vďaka množstvu aktivít, ktoré sa jej podarilo rozbehnúť: nové mandátne spolupráce v bankovom aj nebankovom sektore, nákupy nových bankových, telekomunikačných, peer 2 peer, poisťných portfólií v rekordnom objeme - 6 mil. v kúpnej cene. Pokračovala v zefektívňovaní procesov, vďaka ich automatizácii a digitalizácii je schopná spracovať mnohotisícové portfóliá vo veľmi krátkom čase. Od roku 2023 aktívne spolupracuje s Kempelenovým inštitútom inteligentných technológií (KInIT) na projektoch zameraných na využitie umelej inteligencie. Tieto inovácie spoločnosti umožňujú neustále zvyšovať jej efektivitu a kvalitu služieb. Vďaka inováciám a našim know how v oblasti umelej inteligencie sa BENCONT COLLECTION, a.s. darí udržať na pozícii top 3 spoločností na inkasnom trhu SR a lokálneho lídra so slovenskou majetkovou účasťou. K 31.12.2024 spoločnosť vlastnila portfólio zlyhaných pohľadávok v nominálnej hodnote zhruba 400 mil. EUR. Poskytla tiež spotrebiteľské úvery v objeme 1,69 mil. EUR.

Graf 1: Trh zlyhaných pohľadávok SR a podiel BENCONT COLLECTION, a. s.



Tretou najnovšou časťou je **skleníkové hospodárstvo**, ktoré zastrešuje priamo BENCONT GROUP, a.s. ako materská spoločnosť. Ide o moderné skleníky na hydrofóbne pestovanie slovenských cherry paradajok a paradajok kokteilového typu s prevažne zimnou produkciou. Produkcia je charakteristická vyššou kvalitou, výraznou chuťou a prirodzenou vôňou. Paradajky sú dostupné v rovnakej kvalite počas celého roka. Projekt je v portfóliu skupiny BENCONT GROUP od roku 2016 a za rok 2024 sa obhospodárovala plocha o výmere 8,5 hektára – z toho 2,2 hektára v obci Babindol (1 skleník) a 6,3 hektára v meste Levice (3 skleníky). Úrodnosť sa pohybuje v závislosti od sezóny a odrodovej štruktúry na úrovniach 2,2 – 2,7 mil. kg ročne. Z toho 98% je umiestnených na slovenskom trhu. Predaj aj distribúcia sa realizuje vo vlastnej réžii (nepatríme pod žiadne odbytové družstvo), čo umožňuje pružne reagovať na potreby trhu a maximalizovať tržby. Ročne umiestňujeme takmer 9 mil. našich produktov pod vlastnou alebo pod privátnou značkou našich obchodných partnerov. Vo výrobe zamestnávame 110 stálych zamestnancov a viac ako 20 zamestnancov na polovičný úväzok. Za rok 2024 dosiahli celkové tržby v tomto segmente 11,15 mil. EUR, kde EBITDA dosiahla 3,85 mi. EUR. Lepšie výsledky oproti minulým rokom sa podarili aj v dôsledku realizácie výhodných kontraktov na zemný plyn, ktorý tvorí dôležitú energetickú časť pri projekte. Pre ďalší rok sa očakáva rast tržieb cez 12 mil. EUR a EBITDA na úrovni 3,65 EUR. Spoločnosť tiež pracuje na analýze rozvoja tohto segmentu a jeho rozšírenia v rámci Slovensku aj v rámci produktovej línie.

## 1.7 Vydané dlhopisy BENCONT GROUP 01

Spoločnosť ku koncu roka 2018 emitovala dlhopisy v objeme 12 mil. EUR. Dlhopisy mali nulový úrokový kupón – tzv. zero bondy, kde bol emisný kurz stanovený na úrovni 45,23 %. Výnos z týchto dlhopisov je v rozdieli medzi cenou stanovenou emisným kurzom a celkovou nominálnou hodnotou, ktorá je splatná v roku 2025. V novembri 2019 boli dlhopisy prijaté na obchodovanie na Burzu cenných papierov v Bratislave (BSSE). Tieto emitované dlhopisy boli upísané v plnej výške a tvoria tak najväčší zdroj majetku a zároveň najväčšiu nákladovú položku spoločnosti. Prevoditeľnosť dlhopisov nie je obmedzená. K prevodu dlhopisov dochádza registráciou prevodu v Príslušnej evidencii.

Ku dňu prijatia dlhopisov spoločnosti na Regulovaný voľný trh Burzy cenných papierov v Bratislave sa spoločnosť riadi aj podľa Zákona 429/2002 Z.z.. Spoločnosť v zmysle §37a písm. c) nemá povinnosť vypracovania a prezentácie ročnej finančnej správy podľa §34 a to z dôvodu, že ňou emitované dlhopisy majú nominálnu hodnotu 100 000 EUR.

**BSSE: [BENCONT GROUP 01 - ISIN SK4120014838](#)**

Spoločnosť od vydania emisie v roku 2018 kumulovala postupne voľné prostriedky. Ku koncu roku 2024 eviduje v pohľadávkach ako majetku spoločnosti spolu 5,8 mil. EUR, pričom väčšina je voči jej dcérskym spoločnostiam zameraným na pestovanie cherry rajčín. Ďalšie 4 mil. EUR voľných prostriedkov spoločnosť požičala tretej spoločnosti, kde ku koncu roku 2024 eviduje spolu s úrokmi spolu pohľadávku vo výške 4,5 mil. EUR. Pri takýchto pohľadávkach eviduje spolu 10,3 mil. EUR, pripravených na vyplatenie v decembri roku 2025. Z developerskej vetvy dcérskych spoločností sa začala výstavba v sektore D v projekte Nový Martin v Martine, kde sa spustila výstavba a predaj 37 bytov v hodnote 5,3 mil. EUR a taktiež sú rozostavané 4 rodinné domy, ktorých predaj sa očakáva v tomto roku. Spoločnosť mala na konci roku 2024 na finančných účtoch 1,95 mil. EUR, ktoré tiež využije k splateniu emisie.

## 1.8 Rizikové faktory vzťahujúce sa k spoločnosti BENCONT GROUP, a. s.

Z pohľadu spoločnosti BENCONT GROUP, a. s. a skupiny existujú najmä nasledujúce rizikové faktory, ktoré môžu mať negatívny vplyv na jej finančnú a hospodársku situáciu, podnikateľskú činnosť a schopnosť plniť záväzky z Dlhopisov, vzhľadom na 12 mil. emisiu dlhopisov (ďalej ako „Emitent“):

- **Rizikové faktory spojené s finančnou situáciou Emitenta**

### **Kreditné riziko**

Kreditné riziko predstavuje najvýznamnejšie riziko, ktorému je samotný Emitent vystavený z pohľadu alokácie finančných prostriedkov pri uskutočňovaní svojich podnikateľských aktivít. Jedná sa o prípad, keď zmluvné strany nespĺnia svoje záväzky voči Emitentovi vyplývajúce z finančných alebo obchodných vzťahov s ním uzavretých a teda môže dôjsť k situácii, kedy Emitent utrdí stratu. V takomto prípade môže prísť k omeškaniu výplaty výnosov dlhopisov alebo len ich čiastočnej úhrade, omeškaniu výplaty menovitej hodnoty dlhopisov alebo čiastočnému splateniu menovitej hodnoty. Rovnako môže dôjsť k situácii, kedy nebude Emitent vôbec schopný splatiť výnosy alebo menovitú hodnotu dlhopisov.

### **Riziko likvidity**

Krátkodobý nedostatok likvidných prostriedkov, ktorý je zapríčinený rôznou splatnosťou aktív a pasív, ich rozdielnou štruktúrou, predstavuje riziko likvidity. Emitent v takejto situácii nedisponuje dostatočným množstvom finančných prostriedkov potrebných na úhradu splatných záväzkov. Emitent má voči tomuto rizikovému faktoru zavedené interné princípy s dôrazom na minimalizovanie takýchto strát, ako sú napr. udržiavanie dostatočnej výšky vysoko likvidných obežných aktív a taktiež tým, že má k dispozícii dostatočne vysokú sumu komitovaných bankových obchodných úverov. Likvidita, ktorá vyjadruje ľahký prístup k finančným prostriedkom, má významný vplyv na financovanie podnikateľských aktivít Emitenta.

### **Riziko nedostatočnej likvidity**

O nedostatočnej likvidite Emitenta hovoríme v prípade ak dôjde k sťaženému prístupu k externým zdrojom financovania. V takej situácii dochádza k nemožnosti Emitenta financovať podnikateľské aktivity za pomoci nástrojov s prislúchajúcou dobou splatnosti, úrokovou mierou ako aj k nedostupnosti získania likvidných aktív v dostatočnej rýchlosti alebo požadovanom množstve a s tým spojená nemožnosť splatenia vlastných záväzkov voči veriteľom Emitenta. Stav nedostatočnej likvidity môže nastať pokiaľ Emitent nie je schopný predať svoje aktíva, alebo sa zvýšia samotné náklady na likviditu, k tomuto stavu prispieva okrem iného aj zvýšenie úrokových sadzieb. Ak Emitent nebude schopný získať požadované externé zdroje financovania na kapitálových trhoch, môže byť okolnosťami prinútený k odpredaju majetku. Avšak v období nedostatočnej likvidity, sťažených podmienok na trhu nemusí byť predmetný majetok predaný vôbec, alebo môže dôjsť k odpredaju za zníženú cenu. Obidva scenáre prezentujú negatívny vplyv na chod a hospodárenie Emitenta.

### **Riziko budúceho zadĺženia**

V prípade ak by Emitent prijal akékoľvek ďalšie dlhové financovanie po emisii Dlhopisov, môže v konečnom dôsledku nastať situácia, kedy v dôsledku reštrukturalizácie, konkurzného konania alebo likvidácie nebudú pohľadávky plynúce z Dlhopisov uspokojené v takom rozsahu, ako v prípade, keby k ďalšiemu dlhovému financovaniu Emitent nepristúpil.

## **Riziko ocenenia projektov**

Emitent pri posudzovaní potenciálnych projektov, ako aj pri ich konkrétnej realizácii využíva rôzne metódy ocenenia v závislosti od konkrétneho charakteru daného projektu. Do výpočtu ocenenia projektu vstupujú rôzne faktory, ako sú súčasné aj plánované prevádzkové a finančné ukazovatele, a tiež množstvo vstupných faktorov, ktoré sa menia v závislosti od trhových podmienok a hodnôt na kapitálových trhoch. Pri rozhodovaní o využívaní týchto faktorov vstupuje do procesu ocenenia významnou mierou aj individuálny úsudok manažérov Emitenta. Nie je možné vylúčiť, že Emitent v procese ocenenia jednotlivých projektov nevyužije najvhodnejšie metódy pre ocenenie a nevyužije všetky relevantné a správne faktory, ktoré do ocenenia vstupujú, čo môže ohroziť celkovú úspešnosť realizácie projektov Emitenta.

- **Rizikové faktory súvisiace so štruktúrou Skupiny kde pôsobí Emitent:**

### **Riziko straty kľúčových osôb**

Kľúčovými osobami Emitenta sú najmä členovia manažmentu podieľajúci sa na vytváraní a realizácii kľúčových stratégií. Ich činnosť je rozhodujúca pre celkové riadenie celej Skupiny emitenta a uskutočňovanie jej stratégie. Emitent vynakladá úsilie na udržanie týchto osôb. Nemožno ale zaručiť, že tieto osoby si Emitent udrží alebo že bude schopný osloviť a získať iné osoby, ktoré ich nahradia. Strata týchto osôb by mohla negatívne ovplyvniť podnikanie Emitenta, jeho hospodárske výsledky a celkovú finančnú situáciu.

### **Riziko zmeny akcionárskej štruktúry**

Napriek tomu, že si Emitent nie je vedomý plánov na zmenu akcionárskej štruktúry Emitenta, v prípade nečakaných udalostí môže taká situácia nastať. V dôsledku toho môže dôjsť k zmene kontroly a úprave obchodnej stratégie Emitenta, čo môže mať následne negatívny vplyv na jeho finančnú a ekonomickú situáciu a vo svojom dôsledku schopnosť plniť záväzky z Dlhopisov.

### **Riziko závislosti Emitenta na podnikaní iných spoločností Skupiny**

Emitent je manažérsko-servisnou spoločnosťou Skupiny. Jeho hlavnou činnosťou je predovšetkým zabezpečovanie externého financovania aktivít Skupiny prijímaním úverov a pôžičiek a vydávaním dlhopisov, ako aj tvorbou strategických plánov a plánov expanzie Skupiny. Nadobudnuté finančné prostriedky poskytuje podľa potreby iným spoločnostiam Skupiny a preto je z tohto pohľadu schopnosť Emitenta plniť si svoje záväzky riadne a včas významne ovplyvnená a závislá od schopnosti jeho dlžníkov zo Skupiny splácať takto poskytnuté finančné prostriedky vo forme úverov a pôžičiek. Schopnosť plniť si svoje záväzky je priamo úmerná od dosahovaných hospodárskych výsledkov jednotlivých spoločností Skupiny. V prípade zhoršených hospodárskych výsledkov týchto spoločností oproti predikovaným, očakávaným výsledkom, by to malo negatívny výsledný vplyv na príjmy Emitenta a jeho vlastnú schopnosť plniť si záväzky z Dlhopisov.

### **Prevádzkové riziká**

V rámci svojej stratégie Ručiteľ predpokladá, že v budúcom období bude realizovať plánované projekty s predpokladanou výškou nákladov. V súvislosti s neustálym zvyšovaním cien vstupov nie je možné dať žiadne záruky, že v budúcom období Ručiteľ plánované projekty zrealizuje v rozsahu plánovaných nákladov.

### **Riziko nároku výhradne voči Emitentovi**

Emitované Dlhopisy sú vydané výhradne Emitentom, ktorý sa týmto stáva jediným dlžníkom záväzkov plynúcich z predmetných Dlhopisov. Žiaden iný subjekt neposkytuje ohľadne [www.bencont.sk](http://www.bencont.sk)

Dlhopisov ručenie alebo iné zabezpečenie, ktoré by umožňovalo Majiteľom emitovaných Dlhopisov uplatňovať akékoľvek nároky z Dlhopisov voči inému subjektu, ako je Emitent alebo voči majetku iného subjektu, ako je Emitent.

- **Rizikové faktory súvisiace s makroekonomickým prostredím kde pôsobí Emitent:**  
**Ekonomické a politické riziko**

Pôsobenie Emitenta môže negatívne ovplyvniť aj zmena v politickej, sociálnej a hospodárskej oblasti. K týmto rizikám patria najmä zmeny v zákonoch a nariadeniach, zmeny v sociálnej politike a na trhu práce, zmena inflácie, hospodárske výkyvy či zmeny úrokových sadzieb na trhu.

**Právne, regulačné a daňové riziko**

Vzhľadom na charakter činnosti Emitenta je riziko súdnych sporov alebo exekúcií relatívne nízke, ale nemožno ho úplne vylúčiť. Rovnako nemožno vylúčiť riziko šikanózných návrhov, vrátane návrhov na vyhlásenie konkurzu na majetok Emitenta. Aj keď slovenské právo obsahuje mechanizmy ochrany pred takými neopodstatnenými návrhmi, nemožno vylúčiť nepriaznivý dopad takých návrhov na Emitenta, predovšetkým na jeho oprávnenia nakladať s vlastným majetkom, čo by mohlo mať nepriaznivý dopad na schopnosť Emitenta včas splniť svoje záväzky z Dlhopisov. Rovnako tiež právne, regulačné a daňové prostredie na Slovensku je predmetom zmien a zákony nemusia byť vždy uplatňované súdmi a orgánmi verejnej moci jednotne. Zmeny zákonov alebo zmeny ich interpretácie v budúcnosti môžu nepriaznivo ovplyvniť prevádzkovú činnosť a finančné vyhladky Emitenta a jeho schopnosť plniť si svoje záväzky vyplývajúce z Dlhopisov.

## 1.9 Rizikové faktory vzťahujúce sa k cenným papierom

Nižšie uvedené rizikové faktory môžu mať negatívny dopad na Emitentom vydané cenné papiere. Okrem rizikových faktorov popísaných nižšie môžu existovať aj iné skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na Dlhopisy a s nimi spojené riziká.

- **Rizikové faktory súvisiace s právnym rámcom vzťahujúcim sa na cenné papiere:**  
**Riziko podriadenosti**

Podľa zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov (ďalej len Zákon o konkurze), akýkoľvek záväzok Emitenta, ktorého veriteľom je alebo kedykoľvek počas jeho existencie bola osoba, ktorá je alebo bola spriaznenou osobou Emitenta vo význame podľa § 9 Zákona o konkurze (ďalej len Spriaznený záväzok) (i) bude v konkurze na majetok Emitenta vedenom v Slovenskej republike automaticky na základe zákona podriadený všetkým ostatným nepodriadeným záväzkom Emitenta a takýto Spriaznený záväzok nebude uspokojený skôr ako budú uspokojené všetky ostatné nepodriadené záväzky Emitenta voči veriteľom, ktorí si svoje pohľadávky prihlásili do konkurzu na majetok Emitenta; (ii) v reštrukturalizácii Emitenta nemôže byť uspokojený rovnakým alebo lepším spôsobom ako akýkoľvek iný nepodriadený záväzok Emitenta voči veriteľom, ktorí si svoje pohľadávky prihlásili do reštrukturalizácie Emitenta. Vzhľadom na znenie Zákona o konkurze, uvedené môže znamenať, že veriteľom Spriazneného záväzku sa môže stať aj Majiteľ Dlhopisu, ktorý sám nie je spriaznený s Emitentom, ak nadobudne Dlhopis, ktorý kedykoľvek v minulosti bol vo vlastníctve osoby spriaznenej s Emitentom. Uvedené však neplatí pre pohľadávky veriteľa, ktorý nie je spriaznený s Emitentom a v čase nadobudnutia spriaznenej pohľadávky nevedel a ani pri vynaložení odbornej starostlivosti nemohol vedieť,

že nadobúda spriaznenú pohľadávku. Predpokladá sa, že veriteľ pohľadávky z Dlhopisu nadobudnutej na základe obchodu na regulovanom trhu, mnohostrannom obchodnom systéme alebo obdobnom zahraničnom organizovanom trhu, o spriaznenosti pohľadávky nevedel.

### **Riziko zmeny legislatívy**

Emisné podmienky Dlhopisov sa riadia právnymi predpismi Slovenskej republiky platnými ku dňu, ku ktorému bol tento Prospekt vyhotovený. Zmeny právnych predpisov a zmeny súdnej alebo úradnej praxe po dni, ku ktorému bol tento Prospekt vyhotovený, môžu mať nepriaznivý vplyv na práva a povinnosti Majiteľov Dlhopisov ako aj na finančnú situáciu Emitenta, a teda na jeho schopnosť riadne a včas splatiť Dlhopisy.

- **Rizikové faktory súvisiace s ustanoveniami Dlhopisov o vyplatení výnosu:**

#### **Riziko Dlhopisov s nulovým úrokom**

Výnos Dlhopisov je pevne stanovený pri vydaní prostredníctvom rozdielu medzi Emisným kurzom a Menovitou hodnotou Dlhopisov. Majitelia Dlhopisov sú vystavení riziku, že cena takýchto Dlhopisov klesne ako výsledok zmeny trhových úrokových sadzieb, pričom ceny takýchto Dlhopisov sú viac volatilné ako ceny Dlhopisov s fixnou úrokovou sadzbou a môžu výraznejšie reagovať na zmeny trhových úrokových sadzieb v porovnaní s Dlhopismi nesúcimi úrok s obdobnou splatnosťou.

#### **Riziko zmeny trhovej ceny Dlhopisov**

Majitelia Dlhopisov sú vystavení riziku zmeny trhovej ceny Dlhopisov. Historický vývoj ceny Dlhopisov nemôže byť považovaný za ukazovateľ jej vývoja. Vývoj trhovej ceny Dlhopisov závisí od rozličných faktorov, ako napríklad zmeny trhových úrokových sadzieb, politiky centrálnych bánk, celkového ekonomického vývoja, úrovne inflácie, zmeny v spôsobe zdaňovania alebo nedostatok alebo prebytok dopytu pre príslušné Dlhopisy. Majitelia Dlhopisov sú tak vystavení riziku nepriaznivého vývoja trhovej ceny nimi vlastnených Dlhopisov, čo sa môže prejaviť v prípade, ak sa ich rozhodnú predať pred ich splatnosťou.

#### **Kreditné riziko**

Jedná sa o riziko poklesu hodnoty Dlhopisu v dôsledku zmeny trhového vnímania úverovej bonity samotného Emitenta a riziko nesplnenia vlastných záväzkov Emitenta. Miera likvidity, úroveň úrokových sadzieb, celkový ekonomický vývoj a mena, v ktorej sú Dlhopisy vydané, môžu mať takisto pozitívny alebo negatívny vplyv.

#### **Riziko nesplatenia**

Dlhopisy podliehajú riziku nesplatenia rovnako ako akákoľvek iná forma dlhového financovania. V dôsledku určitých okolností, pôsobenia rizikových faktorov, môže dôjsť k tomu, že Emitent nebude schopný splatiť svoje záväzky vyplývajúce z Dlhopisov voči investorom. V takomto prípade môže byť hodnota Dlhopisov pri ich odkupovaní nižšia ako výška ich pôvodnej investície, za určitých okolností môže byť táto hodnota aj nulová.

- **Iné rizikové faktory spojené s Dlhopismi:**

#### **Riziko nevhodnosti**

Dlhopisy predstavujú komplexný finančný nástroj. Potenciálny investor by nemal investovať do Dlhopisov, ktoré sú komplexným finančným nástrojom, bez odborného posúdenia (ktoré urobí sám alebo spolu s finančným poradcom) vývoja výnosu Dlhopisu za meniacich sa podmienok determinujúcich hodnotu Dlhopisov a vplyvu, ktorý bude takáto investícia mať na

investičné portfólio potenciálneho investora. Dlhopis preto nemusí predstavovať vhodný investičný nástroj pre všetkých alebo za každých okolností.

### **Riziko posúdenia**

Pred uskutočnením investície do Dlhopisov by mal potenciálny záujemca odborne posúdiť predložené informácie od Emitenta v Prospekte buď v rámci vlastných kapacít, alebo za pomoci kvalifikovaného finančného poradcu. Rovnako by mal posúdiť vývoj výnosov Dlhopisov za meniacich sa podmienok, ktoré determinujú hodnotu Dlhopisu a dopad, ktorý bude mať investícia do predmetných Dlhopisov Emitenta na investičné portfólio potenciálneho záujemcu. Potenciálny záujemca by mal mať dostatočné finančné prostriedky a likviditu na to, aby bol v prípade negatívneho vývoja pripravený znášať všetky riziká spojené s takouto investíciou.

### **Riziko pozastavenia, prerušenia alebo ukončenia obchodovania s Dlhopismi**

Existuje riziko, že obchodovanie s Dlhopismi na Burze bude z určitých dôvodov pozastavené, prerušené alebo ukončené, pričom na takúto udalosť/udalosti nemá Emitent žiadny vplyv, čo môže mať negatívny vplyv na cenu Dlhopisov.

### **Riziko daňového a odvodového zaťaženia**

Potenciálni investori by si mali byť vedomí, že môžu byť povinní zaplatiť dane alebo iné nároky či poplatky v súlade s právom a zvyklosťami štátu, v ktorom dochádza k prevodu Dlhopisov. Prípadné zmeny daňových predpisov môžu spôsobiť, že výsledný výnos Dlhopisov bude nižší, než investori pôvodne predpokladali alebo že investorovi môže byť pri predaji alebo splatnosti Dlhopisov vyplatená nižšia čiastka, ako pôvodne predpokladal.

### **Inflačné riziko**

Riziko inflácie predstavuje riziko budúceho znehodnotenia peňazí, ktoré znižuje skutočný výnos z investície.

## 2 Hospodárske výsledky 2024

### 2.1 Hospodárske výsledky BENCONT GROUP, a. s.

Majetok spoločnosti ku koncu roku 2024 dosiahol 28,49 mil. EUR. Podstatná časť majetku spoločnosti bola viazaná na podiely v dcérskych spoločnostiach a to 15 mil. EUR. Tu došlo v roku 2024 ku vkladu do kapitálových fondov dcérskych spoločností vo výške 8,15 mil. EUR. Navýšenie vkladov súvisí s rozširovaním činnosti dcérskych spoločností a ich ďalším rozvojom. Krátkodobé pohľadávky tvorili objem 6 mil. EUR, ktoré boli tvorené najmä pohľadávkami voči dcérskym spoločnostiam. Na finančných účtoch mala spoločnosť ku koncu roka 1,94 mil. EUR. Spoločnosť v roku 2018 emitovala cenné papiere v objeme 12 mil. EUR, ktoré mali podobu dlhopisov s nulovým kupónom (výnos je tak rozdiel medzi kúpnou cenou pri emisii (emisný kurz) a nominálnou hodnotou dlhopisu). Dlhopisy sú splatné v roku 2025 a hodnota 902 tis. EUR v majetku spoločnosti predstavuje budúci náklad z dlhopisov (rozdiel ich hodnoty ku koncu roka voči nominálnej hodnote splatnej v roku 2025). Spoločnosť tiež eviduje pôžičku pre externú spoločnosť v objeme 4,5 mil. EUR, čo tvorilo položku ostatné pôžičky. Hlavnou činnosťou spoločnosti je tak rozvíjanie aktivít svojich dcérskych spoločností.

Tabuľka 1: Majetok spoločnosti BENCONT GROUP, a. s. za rok 2024

MAJETOK	2024	2023	zmena
podiely v dcérskych spoločnostiach	15 058 403 €	6 238 591 €	141,4%
finančné účty	1 947 448 €	2 828 €	68762,1%
krátkodobé pohľadávky	6 031 953 €	289 173 €	1985,9%
dlhodobé pohľadávky	0 €	5 937 247 €	-100,0%
náklady budúcich období (emitované dlhopisy)	902 400 €	1 843 200 €	-51,0%
odložený daňový záväzok	18 122 €	2 974 €	509,4%
ostatné pôžičky	4 534 446 €	5 158 391 €	-12,1%
<b>SPOLU</b>	<b>28 492 773 €</b>	<b>19 472 404 €</b>	<b>46,3%</b>

Spoločnosť ku koncu roka 2024 evidovala vlastné zdroje majetku v objeme 13,35 mil. EUR. Vlastné zdroje sa rozšírili najmä prostredníctvom vkladu akcionára do kapitálových fondov vo výške 14 mil. EUR, ktoré slúžili najmä na posilnenie vlastných imaní dcérskych spoločností. Najväčšiu časť zdrojov majetku predstavovala emisija dlhopisov z roku 2018 v objeme 12 mil. EUR, ktorá bude splatná v tomto roku. Záväzky z obchodného styku boli v objeme 1,35 mil. EUR. Z pôžičky od spoločnosti v rámci skupiny plynuli záväzky už len v objeme 247 EUR čo je zostatok úroku. Krátkodobé rezervy boli v objeme 3 tis. EUR. Dlhodobé záväzky boli v objeme 1,24 mil. EUR a ostatné krátkodobé záväzky tvorili 530 tis. EUR. Spoločnosť nemala ku koncu roka žiadne bankové úvery. Spoločnosť nenadobudla vlastné obchodné podiely a obchodné podiely materskej spoločnosti.

Tabuľka 2: Zdroje majetku spoločnosti BENCONT GROUP, a. s. za rok 2024

ZDROJE MAJETKU	2024	2023	zmena
vlastné imanie	13 357 843 €	2 474 668 €	439,8%
emitované dlhopisy	12 000 000 €	12 000 000 €	0,0%
záväzky z obchodného styku	1 358 181 €	7 482 €	18053,5%
ostatné záväzky voči prep. účt. jednotkám	247 €	3 752 572 €	-100,0%



krátkodobé rezervy	3 000 €	6 750 €	-55,6%
krátkodobé iné záväzky	530 000 €	200 000 €	165,0%
daň z príjmu splatná	3 601 €	0 €	-
dlhodobé záväzky	1 239 901 €	1 030 932 €	20,3%
<b>SPOLU</b>	<b>28 492 773 €</b>	<b>19 472 404 €</b>	<b>46,3%</b>

Spoločnosť za rok 2024 dosiahla záporný výsledok hospodárenia vo výške 2,14 mil. EUR čo spôsobila najmä účtovná operácia a to vytvorenie opravných položiek k dlhodobému finančnému majetku.

Celkové výnosy spoločnosti dosiahli objem 1,10 mil. EUR čo je medziročne takmer rovnaká úroveň. Boli tvorené najmä tržbami z predaja služieb v objeme 216 tis. EUR a úrokmi z krátkodobých pôžičiek v objeme 548 tis. EUR. Tieto pôžičky boli poskytované v rámci skupiny spoločnosti BENCONT. Ostatné úrokové výnosy boli v objeme 329 tis. EUR. Ostatné výnosy boli len v objeme 8,3 tis. EUR.

Náklady spoločnosti za rok 2024 boli v celkovej výške 3,24 mil. EUR. Tento 158% medziročný nárast bol spôsobený vytvorením opravných položiek k finančnému majetku za dcérske spoločnosti, ktoré sa premietli do nákladov spoločnosti v objeme 1,87 mil. EUR. Tieto opravné položky vznikli kvôli rozdielom medzi účtovnou hodnotou podielu BENCONT GROUP, a. s. v dcérskych spoločnostiach a ich vlastným imaním. Opravné položky boli vytvorené iba v troch spoločnostiach, kde bol tento rozdiel záporný. V ďalších troch – tzv. rajčínových spoločnostiach – bol rozdiel kladný, spolu vo výške 0,98 mil. EUR. Celkovo je hodnota vlastného imania rajčínových spoločností nižšia ako hodnota podielu BENCONT GROUP, a. s., najmä kvôli stratám z prvých rokov projektu (2018 – 2020), ktoré súviseli s výstavbou skleníkov a zavádzaním produktu na trh. Tieto počiatočné náklady boli kryté navyšovaním základného imania a tvorbou kapitálových fondov, aby sa zvýšila dôveryhodnosť voči obchodným partnerom a bankám. Po úvodných stratách sa situácia postupne zlepšovala, no v rokoch 2021 až 2023 došlo k spomaleniu v dôsledku vysokých cien zemného plynu. Od polovice roka 2023 sa však spoločnosti opäť vrátili k ziskovosti, čo prispieva k znižovaniu kumulovaných strát. K záveru roka 2024 bola účtovná hodnota podielu BENCONT GROUP, a. s. o približne 0,9 mil. EUR vyššia ako súčet vlastných imaní všetkých rajčínových dcér. Pri aktuálnom tempe tvorby EBITDA očakávame, že do konca roka 2025 alebo v prvej polovici 2026 sa tento rozdiel vyrovná. Je však potrebné počítať s tým, že jednotlivé spoločnosti sa vyvíjajú rôzne, a preto môže byť potrebné aj naďalej účtovať opravné položky, ktoré budú odrážať rozdiely medzi podielom a vlastným imaním v jednotlivých firmách. Náklady z emitovaných dlhopisov v podobe úrokov predstavovalo 940 tis. EUR, pričom ide len o účtovné náklady, keďže emitované dlhopisy (s nulovým kupónom) budú splatné až na konci tohto roku. Náklady na služby v objeme 16 tis. EUR tvorili administratívne, poradenské, právne a účtovné služby. Z prijatých pôžičiek plynul náklad takmer 39 tis. EUR. Z pôžičiek od prepojených jednotiek plynul úrokový náklad 186 tis. EUR. Ostatné náklady v hodnote 2,06 mil. EUR sú spôsobené najmä spomínanými opravnými položkami k finančnému majetku. Okrem toho je tu tiež opravná položka k pohľadávkam a tiež splatná daň z bežnej činnosti. Ostatné položky tvorili kurzové straty či odložená daň z príjmov z príjmov z bežnej činnosti a tiež odložená daň z príjmov z bežnej činnosti. Po skončení účtovného obdobia nedošlo k významným udalostiam, ktoré by mali vplyv na účtovnú jednotku.



Tabuľka 3: Hospodársky výsledok spoločnosti BENCONT GROUP, a. s. za rok 2024

činnosť	2024	2023	zmena (%)
<b>Výnosy:</b>	<b>1 102 314 €</b>	<b>1 105 557 €</b>	<b>-0,29%</b>
tržby z predaja služieb	216 102 €	247 102 €	-12,55%
úroky z krátkodobých pôžičiek	548 663 €	529 807 €	3,56%
úroky z dlhodobých pôžičiek	329 211 €	328 645 €	0,17%
ostatné výnosy	8 338 €	4 €	227704,92%
<b>Náklady:</b>	<b>3 244 120 €</b>	<b>1 255 726 €</b>	<b>158,35%</b>
náklady na služby	15 988 €	10 707 €	49,33%
úroky z prijatých pôžičiek	38 970 €	24 000 €	62,37%
úroky z dlhopisov	940 800 €	938 400 €	0,26%
úroky z prijatých pôžičiek prep.jed.	186 193 €	302 044 €	-38,36%
ostatné náklady	2 062 169 €	-19 425 €	-10716,12%
<b>Výsledok hospodárenia za rok 2024</b>	<b>-2 141 805 €</b>	<b>-150 169 €</b>	<b>1326,27%</b>

Pomer vlastného imania a záväzkov Spoločnosti k 31.12.2024 je viac ako 8 ku 100, takže v zmysle Obchodného zákonníka spoločnosť nie je v kríze. Spoločnosť plánuje plniť záväzky plynúce z vydaných dlhopisov v budúcnosti z prijatých dividend, z dcérskych spoločností, ako aj z možného predaja obchodných podielov v dcérskych spoločnostiach. Spoločnosť sa snaží vykonávať svoje vlastnícke práva tak, aby bola zabezpečená maximálna možná výnosnosť z držby, resp. predaja držaných podielov. Taktiež spoločnosť plánuje plniť časť záväzkov plynúcich z vydaných dlhopisov v budúcnosti aj z prijatých splátok istiny a úrokov z poskytnutých pôžičiek spriazneným stranám. Preto riziko vyplývajúce z tejto skutočnosti nepovažuje vedenie spoločnosti za vysoké.

### 3 Očakávaný vývoj spoločnosti

V roku 2025 bude dôležitý míľnik vyplatenia emisie zero bondov. Aj napriek geopolitickej situácii spoločnosť neočakáva výkyvy na trhu s rajčinami, nakoľko sa jej už teraz podarilo si zakontrahovať priaznivé ceny vstupov (najmä energií). Preto aj tento rok očakávame stabilnú úrodu cez 2300 ton s tržbami presahujúcimi 13 mil. EUR. V rámci developmentu pokračuje etapizovaná výstavba v meste Martin, ktorú zastrešuje Nový Martin, a. s. a RD MT, s.r.o.. Aktuálne sa realizuje sa výstavba etapy D2 s 37 bytmi a taktiež sa rozostavali ďalšie 2 rodinné domy. Vzhľadom na súčasnú situáciu v hospodárstve a postupné ukončenie dotácií (vzhľadom na konsolidáciu rozpočtu) očakávame infláciu blízko 5%. Toto sa premietnu postupne opäť do ekonomiky čo sa premietne do rastu mzdových nákladov v dcérskych spoločnostiach. Spoločnosť taktiež pokračuje v analýze možného vstupu do novej oblasti podnikania, čím chce pokračovať v diverzifikácii zdrojov príjmov. Pre rok 2025 odhadujeme už kladný výsledok hospodárenia, nakoľko výnosy ostávajú konštantné s miernym rastom a do nákladov vstúpia nižšie úroky z dlhopisov nakoľko sa emisia vypláca pred koncom roka a tiež by sa nemali tvoriť žiadne opravné položky voči dcérskym spoločnostiam, pri pozitívnom scenári sa skôr zrušia čo vytvorí zisk v materskej spoločnosti BENCONT GROUP, a.s..



## 4 Návrh na zaúčtovanie straty z minulých rokov

Spoločnosť BENCONT GROUP, a. s. dosiahla v roku 2024 stratu po zdanení vo výške 2,14 mil. EUR. Vedenie spoločnosti schválilo, že strata bude preúčtovania na účet: Neuhradená strata z minulých rokov.

## 5 Príloha – Účtovná závierka za rok 2024