



# Rakytá

prezentácia pre investorov

Máj 2024

dôverné

# Právne upozornenia a výhrady.

Informácie a závery v tejto prezentácii pripravila spoločnosť Lucron Finance 5, s.r.o. (Lucron) výlučne pre všeobecné informačné účely v súvislosti so zamýšľanou ponukou dlhopisov spoločnosti Lucron (Dlhopisy). Táto prezentácia a jej obsah sú prísne dôverné, sú určené iba na použitie jej menovanými príjemcami iba na informačné účely a nesmú byť reprodukované v akejkoľvek forme alebo ďalej distribuované žiadnej inej osobe alebo publikované úplne alebo čiastočne na akýkoľvek účel. Nedodržanie tohto obmedzenia môže predstavovať porušenie platných predpisov o cenných papieroch.

Táto prezentácia nepredstavuje ponuku na predaj ani ponuku na kúpu Dlhopisov. Táto prezentácia nie je určená na ďalšie šírenie a nepredstavuje ponuku cenných papierov v žiadnej jurisdikcii, ani podnet na vykonávanie investičnej činnosti, ani žiadne poradenstvo alebo odporúčanie týkajúce sa Dlhopisov.

Táto prezentácia obsahuje vyhlásenia týkajúce sa budúcich udalostí alebo vývoja ohľadom spoločnosti Lucron a jej projektov. Takéto vyhlásenia sú založené na súčasných očakávaniach a predpokladoch a podliehajú rizikám a neistotám. Rôzne faktory, ktoré nie sú pod kontrolou spoločnosti Lucron, by mohli spôsobiť, že skutočné výsledky a výkony spoločnosti Lucron sa podstatne odlišia od budúcich výsledkov a výkonov, ktoré sú vyjadrené alebo predpokladané v tejto prezentácii. Údaje tretích strán obsiahnuté v tejto prezentácii boli získané zo zdrojov, o ktorých sa predpokladá, že sú spoľahlivé, ale nie je zaručená presnosť ani úplnosť týchto údajov. Z tohto dôvodu by sa nemalo neprimerane spoliehať na žiadne z údajov obsiahnutých v tejto prezentácii. Všetky informácie a názory obsiahnuté v tejto prezentácii sú uvedené k dátumu prezentácie a môžu sa zmeniť bez predchádzajúceho upozornenia.

Táto prezentácia nie je prospekt. Akékoľvek rozhodnutie investovať do Dlhopisov nesmie byť urobené na základe tejto prezentácie, ale len na základe údajov obsiahnutých v schválenom a zverejnenom prospekte. Každý potenciálny investor si musí prečítať a porozumieť prospekt ako celok, vrátane tam uvedených finančných údajov a rizikových faktorov týkajúcich sa spoločnosti Lucron, jej podnikania, Dlhopisov, zabezpečenia a Ručiteľa (ako je definovaný v prospekte).

# Indikatívne podmienky dlhopisov.

|  |  |
|--|--|
| <b>Emitent:</b>  | Lucron Finance 5, s.r.o.   |
| <b>Ručiteľ:</b>  | Ikopart 1 S.A. (Luxembursko)   |
| <b>Forma Dlhopisov:</b>  | zaknihované dlhopisy na doručiteľa registrované v CDCP   |
| <b>Objem emisie:</b>   | 15,0 mil. EUR  |
| <b>Zabezpečenie:</b>   | vymeniteľný kolaterál, hotovosť, prvý kolaterál – vybrané pozemky projektu Rakyta  |
| <b>Hodnota zabezpečenia k 25.04.2024</b>                       | 21,45 mil. EUR   |
| <b>Max. LTV:</b>   | 70,0 %   |
| <b>Splatnosť:</b>  | 24. jún 2027   |
| <b>Dátum vydania:</b>  | 24. jún 2024   |
| <b>Výnos:</b>  | 5,55 % p. a., Act/Act ISDA, ročne, k 24. júnu príslušného roka   |
| <b>Emisný kurz:</b>  | 100,00 % + 1%  |
| <b>Menovitá hodnota:</b>                                       | 1 000 EUR  |
| <b>Kótovanie Dlhopisov:</b>                                    | Burza cenných papierov v Bratislave, regulovaný voľný trh  |
| <b>Rozhodné právo:</b>   | Slovenské  |
| <b>Dokumentácia:</b>   | Prospekt cenného papiera   |
| <b>Použitie prostriedkov z emisie Dlhopisov:</b>               | vnútro-skupinové pôžičky, všeobecné náklady súvisiace s Projektom Rakyta, vrátane investovania do prípravy územia, a/alebo všeobecné korporátne účely Skupiny Lucron |
| <b>Forma predaja:</b>  | Verejná ponuka   |
| <b>MiFID II riadenie produktu   cieľový trh:</b>               | MiFID II oprávnené protistrany   profesionálni klienti   neprofesionálni klienti (retail)<br>(všetky distribučné kanály)   |
| <b>Vedúci manažér, Administrátor a Agent pre zabezpečenie:</b> | Slovenská sporiteľňa, a.s.   |

# Predstavienie projektu



# Rakyta

Projekt Rakyta v  
Devínskej  
Novej Vsi je všetkým,  
čo by mohli mladé rodiny  
potrebovať ku  
kvalitnému životu.

VIRTUÁLNA PREHLIADKA  
OKOLO RAKYTY



SKENUJTE ALEBO  
KLIKNITE SEM

Na území, ktoré pretína riečka Rakyta,  
nájdu obyvatelia dostatok zelene, ihriská  
pre deti a príjemný priestor pre komunitu.  
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.



198 000 m<sup>2</sup>



Bratislava



pripravovaný



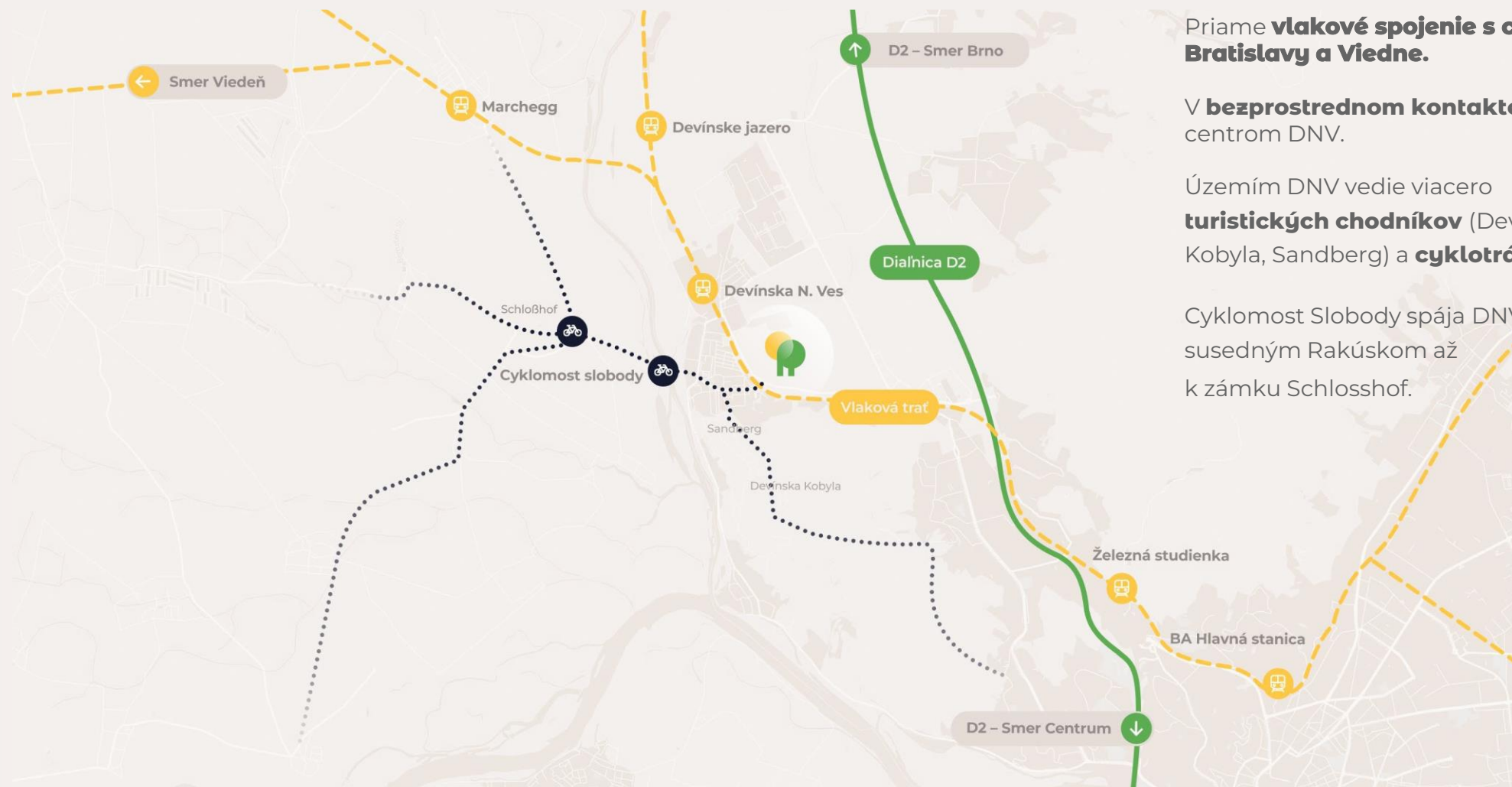
[www.rakyta.sk](http://www.rakyta.sk)

dôverné





# Lokalita



Blízkosť napojenia na diaľnicu  
**Viedeň, Budapešť, Brno.**

Priame **vlakové spojenie s centrom Bratislavy a Viedne.**

V **bezprostrednom kontakte** s centrom DNV.

Územím DNV vedie viacero **turistických chodníkov** (Devínska Kobyla, Sandberg) a **cyklotrás**.

Cyklomost Slobody spája DNV so susedným Rakúskom až k zámku Schlosshof.

Do centra Bratislavy:



**16 min**

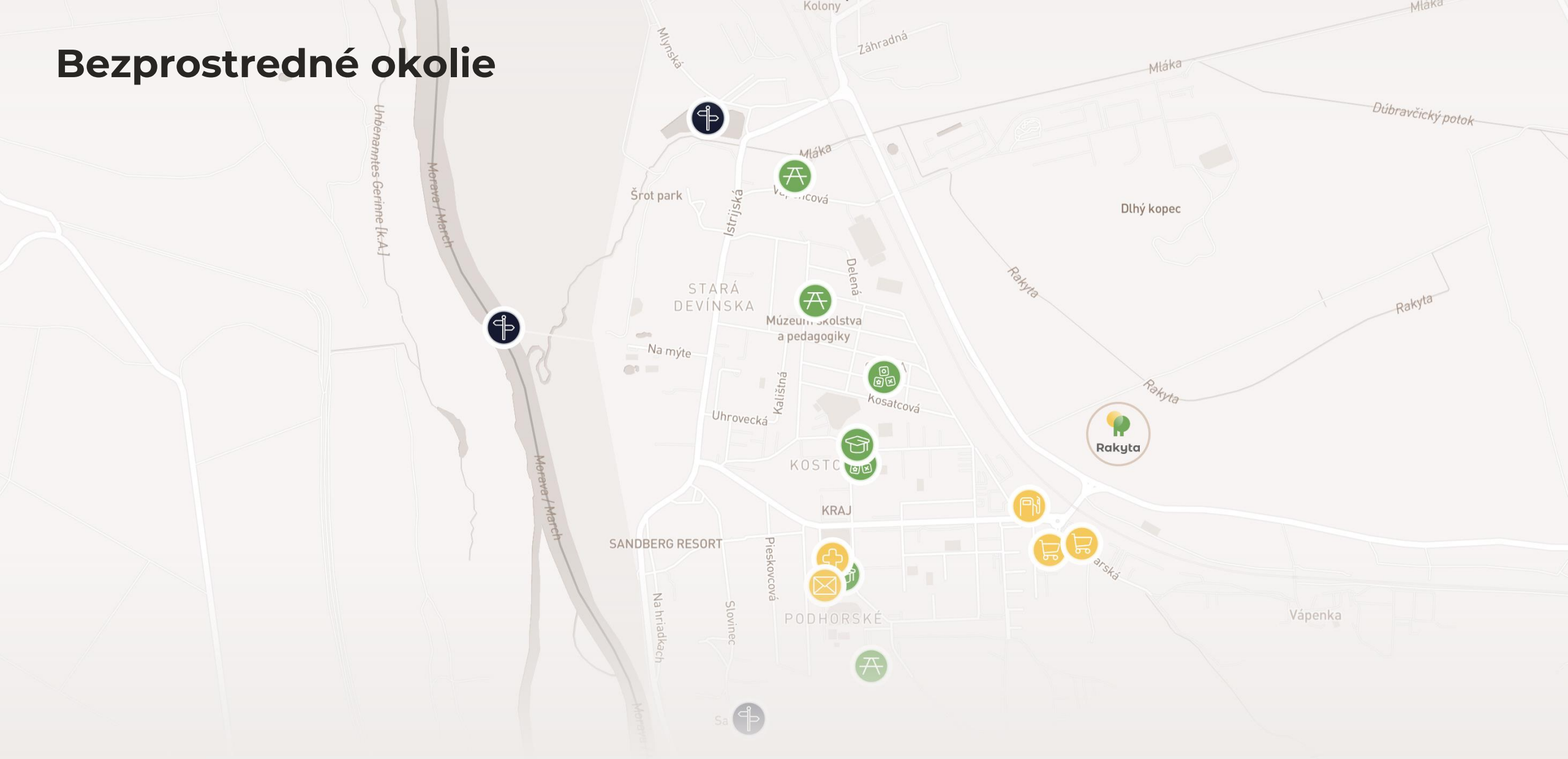


**16 min**



**25 min**

# Bezprostredné okolie



Škôlka



Škola



Park



Supermarket



Lekár



Pošta



Pumpa



Turistické miesto



# Lokalita



dôverné





dôverné



# Masterplan

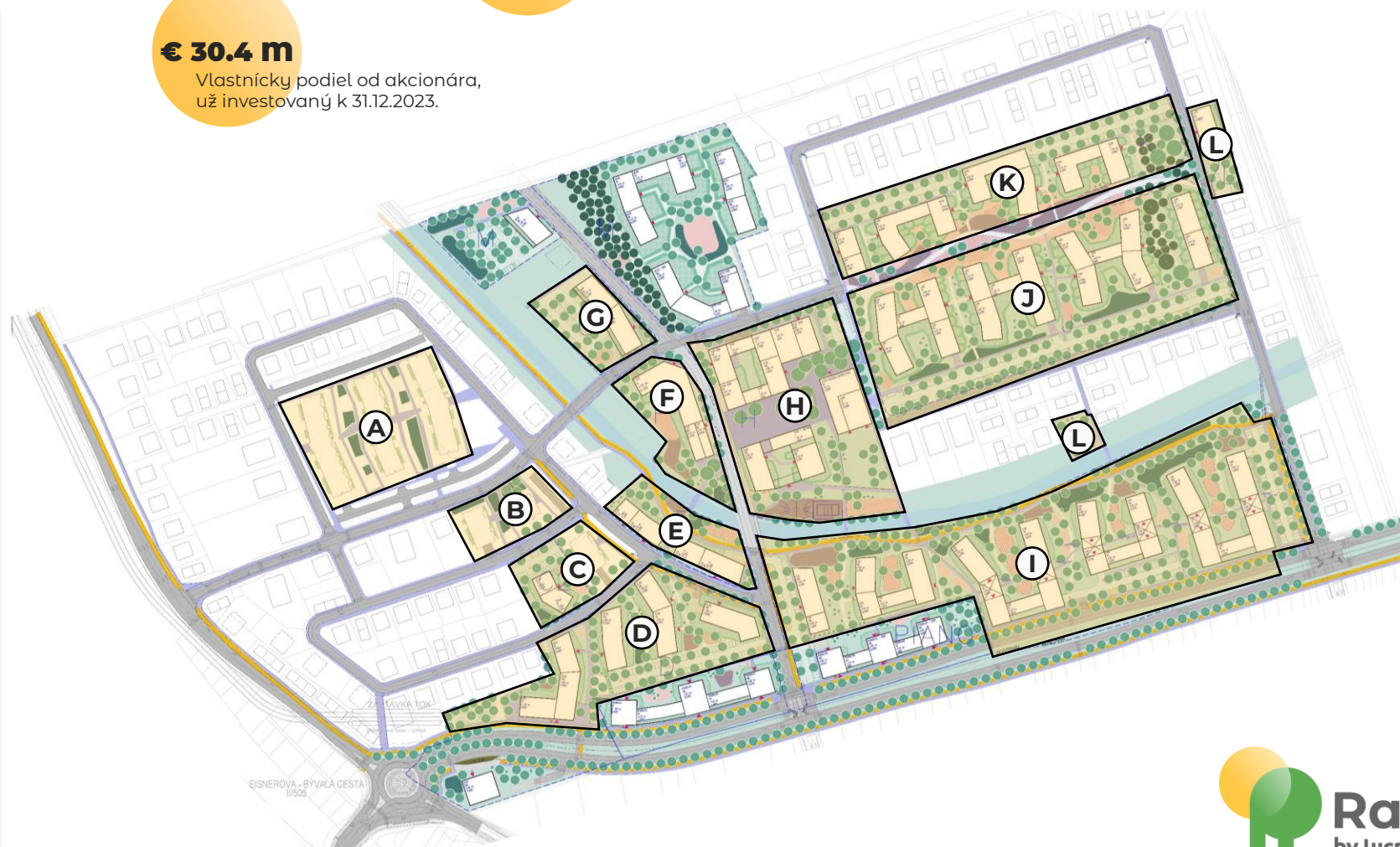
- 2027 ● Sektor A
- 2028 ● Sektor B
- 2028/2029 ● Sektor C
- 2031/2033 ● Sektor D
- 2034 ● Sektor E
- 2035 ● Sektor F
- 2036 ● Sektor G
- 2037/2038 ● Sektor H
- 2037/2039 ● Sektor I
- 2040/2041 ● Sektor J
- 2043 ● Sektor K
- 2043 ● Sektor L

**€ 30.4 m**

Vlastnícky podiel od akcionára,  
už investovaný k 31.12.2023.

**€ 790 m**

Očakávané celkové investičné náklady





# Rakya klíčové ukazovatele

## Projekt



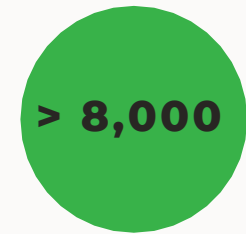
velkosť územia  
projektu



celková hrubá  
podlažná  
plocha  
projektu

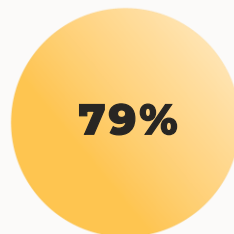


počet bytov

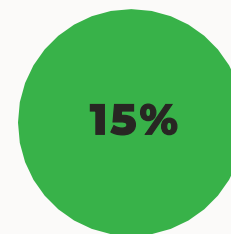


počet  
obyvateľov

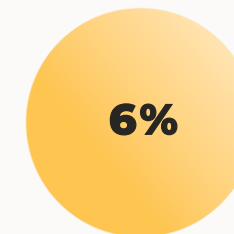
## Funkcie



bývanie



nájomné  
bývanie



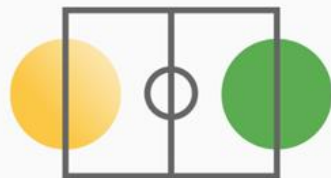
služby

# Charakter projektu



## Komunitné bývanie

Či si už zvolíte šport alebo pokojné posedenie a debatu vo vnútroblokoch, nových priateľov si tu nájde každý.



## Hravé bývanie

Prírodné prostredie Rakyty je ideálnym na užívanie si voľného času na ihriskách venovaných hrám a športu.



## Aktívne bývanie

V okolí je bohatá sieť turistických chodníkov a cyklotrás. Spojenie s Rakúskom škálu možností ešte rozširuje.



## Rodinné bývanie

Rakyta za svoj útulný charakter vďaka malopodlažným bytovým domom a bohatej zeleni, ktorá sa v komplexe rozrastie.



## ENVIRONMENTAL

### Energeticky efektívny dizajn

Energetická efektívnosť je kľúčovým aspektom nášho projektového dizajnu. Budovy zahŕňajú rozličné prvky napomáhajúce minimalizovať spotrebu energie a znížiť uhlíkové emisie. V našich projektoch sme nainštalovali solárne a fotovoltaické panely, úsporné osvetlenie a efektívnu tepelnú izoláciu, využívame lokálne a centrálné distribuované zdroje tepla bez tvorby dodatočných emisií, ako aj infra vykurovanie alebo zdroje tepla / chladu na báze tepelných čerpadiel.



### Zelené plochy a exteriér

Naše projekty disponujú dostatkom zelených plôch, exteriérového vybavenia pre aktívny, alebo pasívny oddych, parkoviská pre bicykle. Tieto prvky podporujú udržateľné možnosti dopravy a podporujú životný štýl, ktorý je v súlade s prírodou. Zároveň je súčasťou našich projektov podpora biodiverzity, ktorá je jedným zo základných pilierov udržateľného rozvoja miest.



### Voda

Pitná a dažďová voda je v našich projektoch prísne sledovaná a patrilo to medzi jedno z prvých nami aplikovaných opatrení na zmiernenie negatívneho dopadu výstavby na životné prostredie. Základným princípom je povrchová retencia dažďovej vody zo striech, spevnených a zelených plôch v kombinácii s výsadbou vlhkomilnej zelene. Dažďová voda je zachytávaná na zelených strechách a v dažďových záhradách.



### Podpora elektro-mobility

Aktívne zapracúvame elektro nabíjačky a smart technológie nabíjania postupne do všetkých projektov.



## SOCIAL

### Diverzita a rovnosť príležitostí

Naša spoločnosť vytvára pracovné príležitosti bez ohľadu na pohlavie, vek, pôvod či orientáciu. Dáva príležitosti absolventom aj študentom, neznevýhodňuje ľudí v pred dôchodkovom veku, neuprednostňuje mužov pred ženami alebo opačne.



### Rozvoj a starostlivosť o zamestnancov

V rámci podpory psychického a fyzického zdravia majú zamestnanci možnosť využívať pravidelné hodiny jogy, zúčastňovať sa športových aktivít organizovaných našou spoločnosťou. K dispozícii majú pravidelné dávky ovocia, zľavy zo športovej karty, príspevok na stravu, rekreáciu. V oblasti vzdelávania je k dispozícii výučbu angličtiny, vzdelávanie v oblasti IT a rozvoj zručností v pracovných oblastiach, team buildingy a využívanie koučingu.



### Bezbariérový prístup

Naše projekty sú navrhnuté tak, aby podporovali inklúziu a dostupnosť pre všetkých obyvateľov, vrátane tých s fyzickým postihnutím. Kladieme dôraz na to, aby každá jednotka v našom developmente bola prístupná bez akýchkoľvek bariér.



### Spoločenská zodpovednosť

Pravidelne prispievame na rôzne neziskové organizácie a občianske združenia s celospoločensky prospešnou činnosťou. Podporujeme vzdelávanie a umožňujeme prístup technickým školám naše projekty.



### Komunitné priestory

Uvedomujeme si, že podpora komunity a vzájomného spojenia medzi našimi obyvateľmi je nevyhnutná na vytvorenie zdravého životného prostredia. Naša výstavba zahŕňa priestory určené na sociálne účely, kde sa obyvatelia môžu stretávať. Pravidelnými spoločnými aktivitami podporujeme komunitné a susedské spolužitie.



## GOVERNANCE

### Bezúhonný záznam v oblasti udržateľnosti

V posledných troch vykazovacích rokoch sme neboli v žiadnych právnych sporoch alebo konfliktoch týkajúcich sa otázok udržateľnosti (environmentálne, sociálne a pracovné otázky, otázky korupcie a úplatkárstva), ktoré by mohli mať potenciálny a významný finančný vplyv na našu spoločnosť.



### Ochrana osobných údajov

Všetky osobné údaje klientov, potenciálnych klientov, obchodných partnerov a dodávateľov sú spracovávané s najvyšším stupňom dôvernosti a v súlade s GDPR.



### Boj proti korupciám a praniu špinavých peňazí

Spoločnosť vykonáva kontroly AML na všetkých transakciách. Preverovaním a kontrolou pôvodu zdrojov pri všetkých našich transakciách vykonávame kroky na zabránenie praniu špinavých peňazí (AML check), aby sme zabezpečili dodržiavanie regulácií a všetkých právnych predpisov a predchádzali tak podpore ekonomickej a finančnej trestnej činnosti.



### Kybernetická bezpečnosť a ochrana dát

Výrazne posilnili zameranie na informačnú bezpečnosť. Na ochranu našich systémov sme nasadili nové zariadenia, ktoré v reálnom čase monitorujú sieťovú prevádzku v celej našej sieti a chránia nás proti akémukoľvek napadnutiu.



# 1. Etapa

- 3 bytové domy (A1, A2, A3), každý so samostatnou garážou (neprepojené)
- 21 234 m<sup>2</sup> pozemok, 19 173 m<sup>2</sup> hrubej podlažnej plochy
- 244 bytov, 173 kobiek, 178 vnútorných a 179 vonkajších parkovacích miest



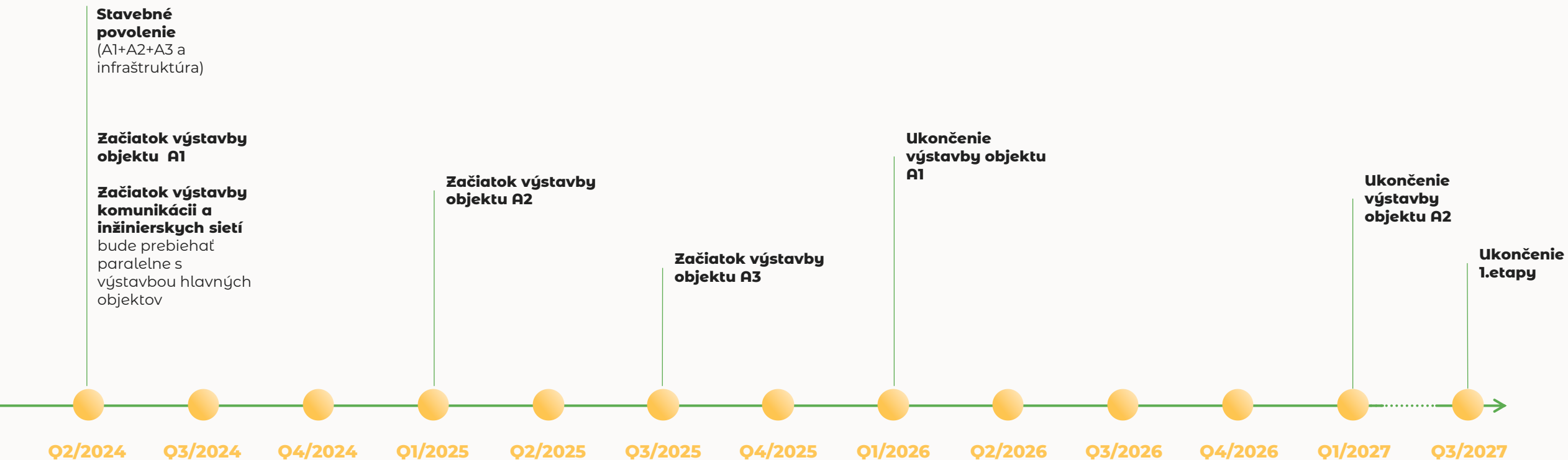




1. Etapa



# 1. etapa harmonogram



\*Construction duration of each building until final inspection completion - maximum 24 months



# Základné parametre



nová lokalita pod  
Devínskou Kobylou v  
DNV



malopodlažná  
zástavba



ekologické riešenia



dopravná  
dostupnosť



miesto pre relax a  
aktívny život

## Ekologické riešenia



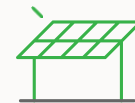
zelené strechy



zachytávanie vody v  
území



vylúčenie plynu  
ako zdroja tepla



fotovoltaika na  
bytových domoch



vzrastlá zeleň v  
celom projekte

## Prevedenie bytov



elektrické  
podlahové  
vykurovanie



plastové okná  
s izolačným  
trojsklom



priestranné terasy a  
balkóny



bývanie s vlastnou  
predzáhradkou



prakticky navrhnuté  
dispozície



kvalitné povrchové  
materiály



dizajnové kúpeľne

# Štandard

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| <b>Konštrukcia</b>          | Železobetónová konštrukcia  |
| <b>Okná</b>                 | Plastové profily s izolovaným trojsklom<br>Príprava pre vonkajšie žalúzie             |
| <b>Fit-out</b>              | Laminátová podlaha<br>Plné laminátové interiérové dvere<br>Kompletne vybavená kúpeľňa |
| <b>Kúrenie</b>              | Podlahové kúrenie   |
| <b>Chladenie</b>            | Príprava pre klimatizáciu   |
| <b>Elektrina &amp; dáta</b> | Optické káble<br>Dátové zásuvky v každej izbe<br>Video vrátnik                        |





**Lukáš Dluhoš**  
Financial Director

+421 904 756 319  
lukas.dlugos@lucron.sk

**Monika Galabová**  
Investment Banking & Relations

+421 911 141 402  
monika.galabova@lucron.sk

STEINERKA Business Center  
Legionárska 10  
811 07 Bratislava  
Slovak Republic