

LP Portfólió Vagyonkezelő és Tanácsadó Korlátolt Felelősségű Társaság

Vezetőségi jelentés 2023. I. félév

1. A társaság bemutatása

Az LP Portfólió Kft. 2001.01.05-én került bejegyzésre és holding társaságként vagyonkezelési tevékenységet folytat. A társaság a tulajdonos Lakics Péter vállalkozásait irányítja és működteti három szegmensben, melyek a gépipar, az energetika valamint az ingatlan. A holding az alábbi cégeket birtokolja közvetlenül vagy közvetve meghatározó mértékben:

| | | |
|---------------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Acél 235 Kft. | Helios Iota Kft. | Helios Zéta Kft. |
| Almássy Invest Zrt. | Helios Kappa Kft. | Lakics Gépgyártó Kft. |
| Broadway Portfólió Kft. | Helios Lambda Kft. | Lakics Vagyonkezelő Kft. |
| Broadway Apartments Kft. | Helios Magna Kft. | LP Broadway Kft. |
| Helios Alfa Kft. | Helios Misefa Kft | LPRE Residential Kft. |
| Helios Alsószentiván Dél Kft. | Helios Napelempark Kft. | MarinoSan D.o.o. |
| Helios Alsószentiván Észak Kft. | Helios Nova Kft. | Péterfia Point Kft. |
| Helios Béta Kft. | Helios Real Estate Kft. | Petőfi Center Kft. |
| Helios Csesztreg Kft. | Helios Solar Kft. | PKBF Invest Kft. |
| Helios Delta Kft. | Helios Szigma Kft. | Prielle Property Kft. |
| Helios DVR Kft. | Helios Telia Kft. | Solar Construction Kft. |
| Helios Epsilon Kft. | Helios Théta Kft. | Solar FM Kft. |
| Helios Éta Kft. | Helios TSZR Kft. | VRLD Invest Kft |
| Helios Gamma Kft. | Helios Ultima Kft. | ZZDM Property Kft. |

Az LP Portfólió Kft. székhelye az alábbi helyen van:

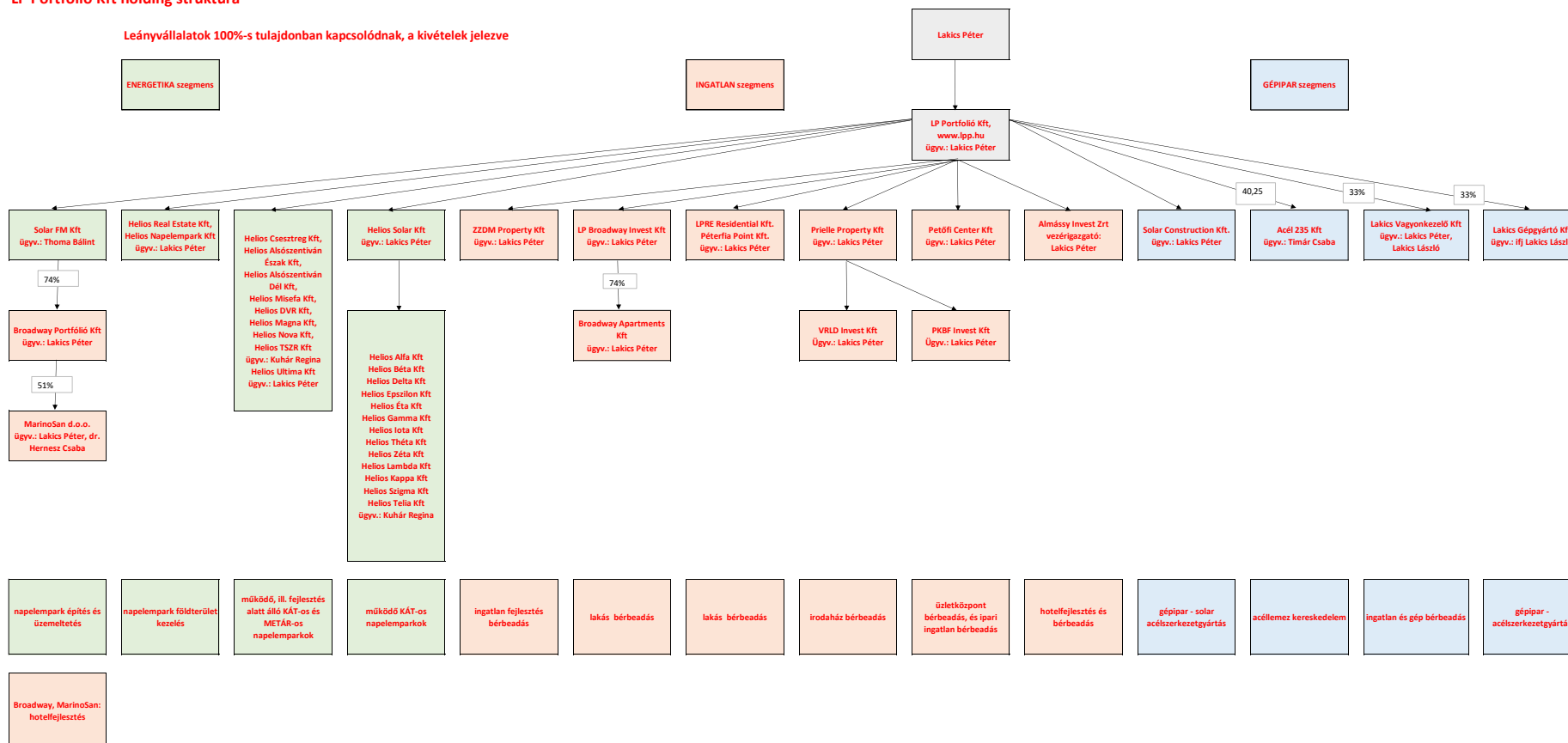
1117 Budapest, Prielle Kornélia u. 47-49.

E-mail: info@lpp.hu, Honlap: www.lpp.hu

A holding a három fő működési szegmens alapján az alábbi struktúra szerint épül fel:

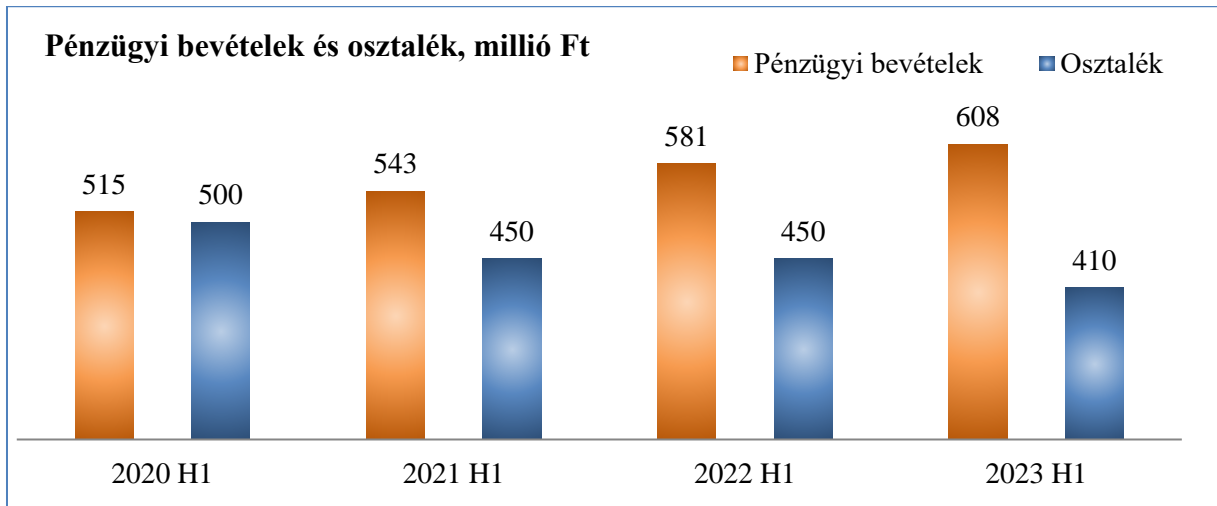
LP Portfólió Kft holding struktúra

Leányvállalatok 100%-s tulajdonban kapcsolódnak, a kivételek jelezve

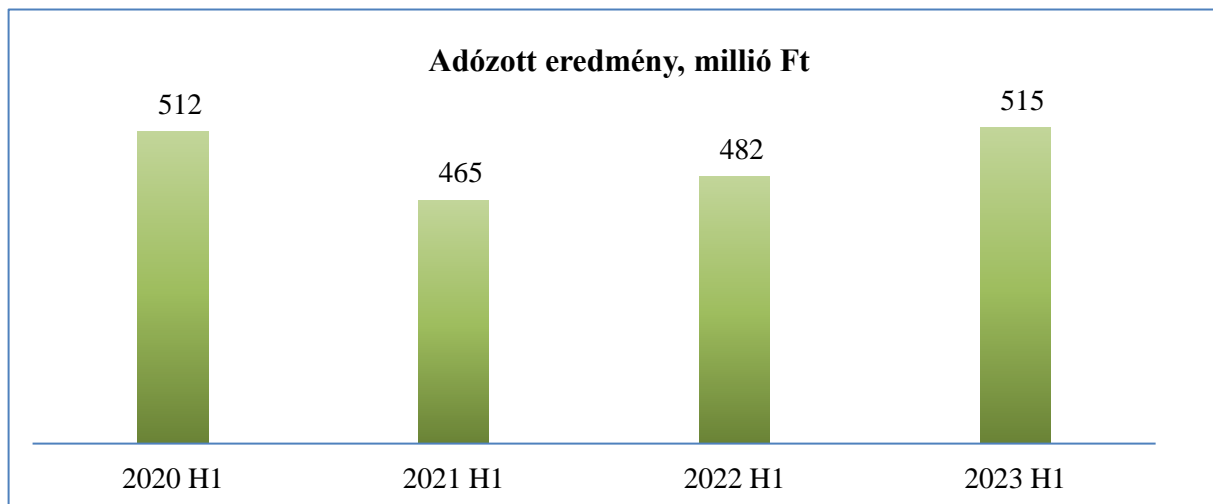


2. Elért eredmények és kilátások

Az LP Portfólió Kft-nek, mint holding társaságnak a fő bevételi forrása pénzügyi bevételként a kapott osztalék és kamat bevétel, az értékesített leányvállalati üzletrészek nyeresége, valamint a deviza-árfolyam és -átértékelési nyereség. 2023. első félévében 67 millió Ft-tal, több mint 50%-kal nőtt a kamatbevétel az előző év hasonló időszakához képest. A kapott osztalék összege 410 millió Ft volt, azonban még 32 millió Ft tulajdonosi kölcsön törlesztés folyt be a holdinghoz. A második félévben pedig további 16,9 millió Ft kölcsön törlesztés folyik be és a kamatbevételek is emelkedni fognak a magas kamatszint miatt.

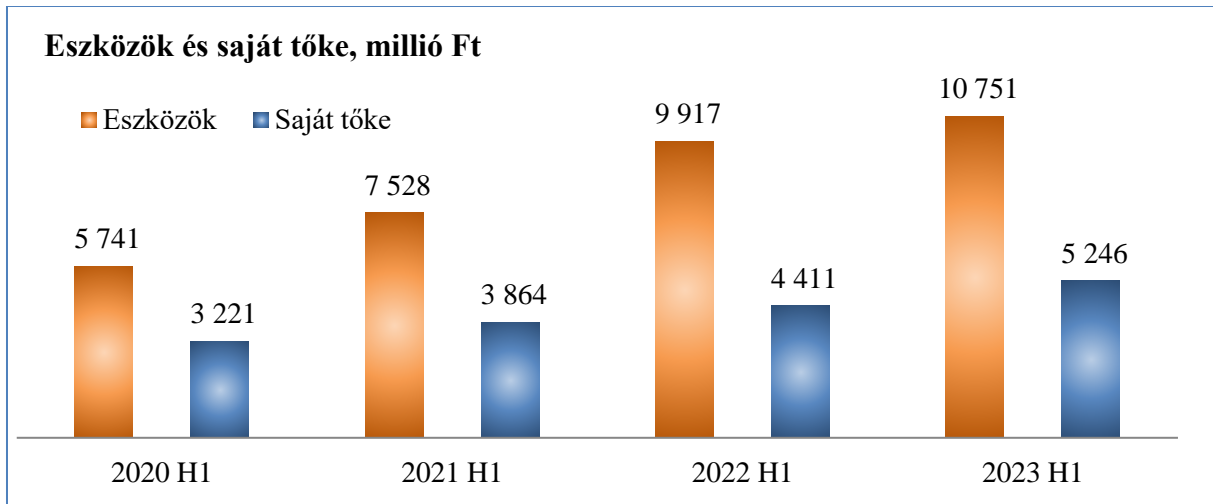


A profit a pénzügyi bevételekkel szoros összefüggésben van, de a pénzügyi ráfordítások is erősen hatnak rá. A 2023. első félévi eredmény a 2022. első félévéhez képest 33 millió Ft összeggel, 7%-kal nőtt, úgy hogy közben a pénzügyi ráfordítások nem változtak, mivel újabb kötvények nem kerültek kibocsátásra. Az év második felében az adózott eredmény további emelkedésére lehet számítani.

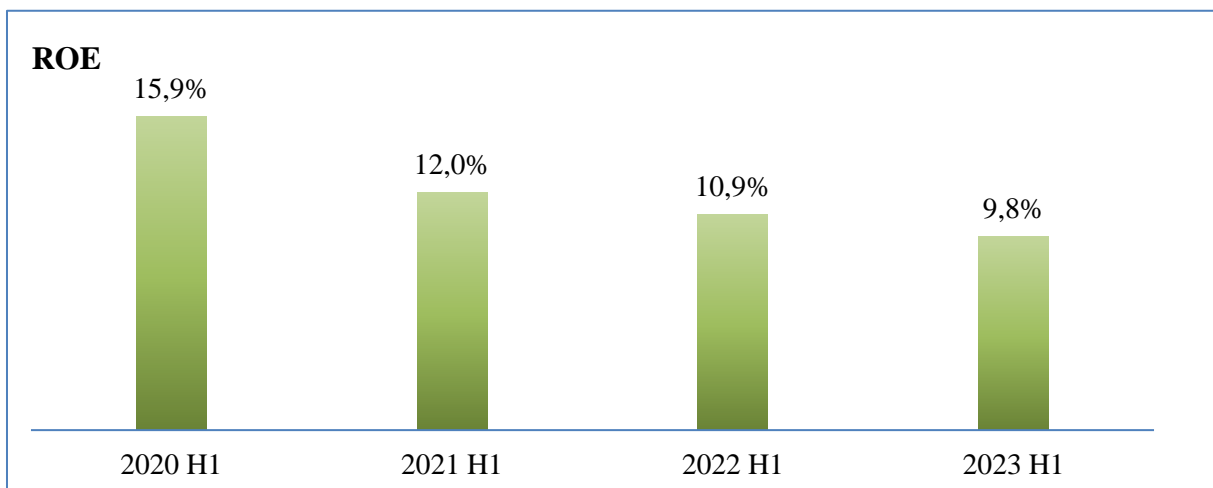


Az LP Portfólió Kft. eszközállománya dinamikusan növekedett az idei első félévben a tavalyi hasonló időszakhoz képest, az emelkedés meghaladta a 8%-t. A saját tőke ennél is magasabb ütemben, közel 19%-kal emelkedett. Várhatóan 2023. egészében is megmarad ez a növekedési

ütem és a további beruházásoknak köszönhetően az eszközállomány is szignifikánsan fog bővülni a második félévben. 2020. első félévtől kezdve a társaság eszközállománya 84%-kal nőtt. Az új befektetések megvalósításában az eredményes működésből adódó saját erőn kívül természetesen fontos szerepe volt a sikeresen lebonyolított kötvény kibocsátásoknak.

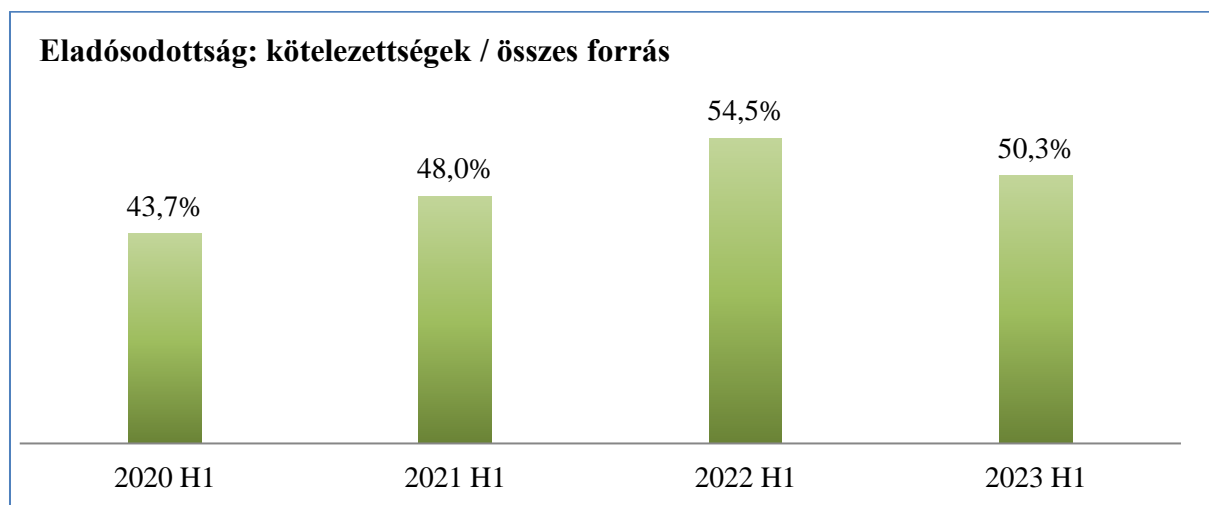


A saját tőkére jutó eredmény mutatója folyamatosan csökkent 2020. első félévéhez képest a 2023-s év első félévére, amiben szerepet játszik, hogy az elmúlt négy évben a saját tőke rendkívül dinamikus módon emelkedett. A társaság tőkemegtérülése azonban így is 10% körül van, ami kellő alapot ad a biztonságos és stabil működéshez. Az egész 2023-s év végére még emelkedést várunk a ROE mutató értékénél az idei első félévhez képest.

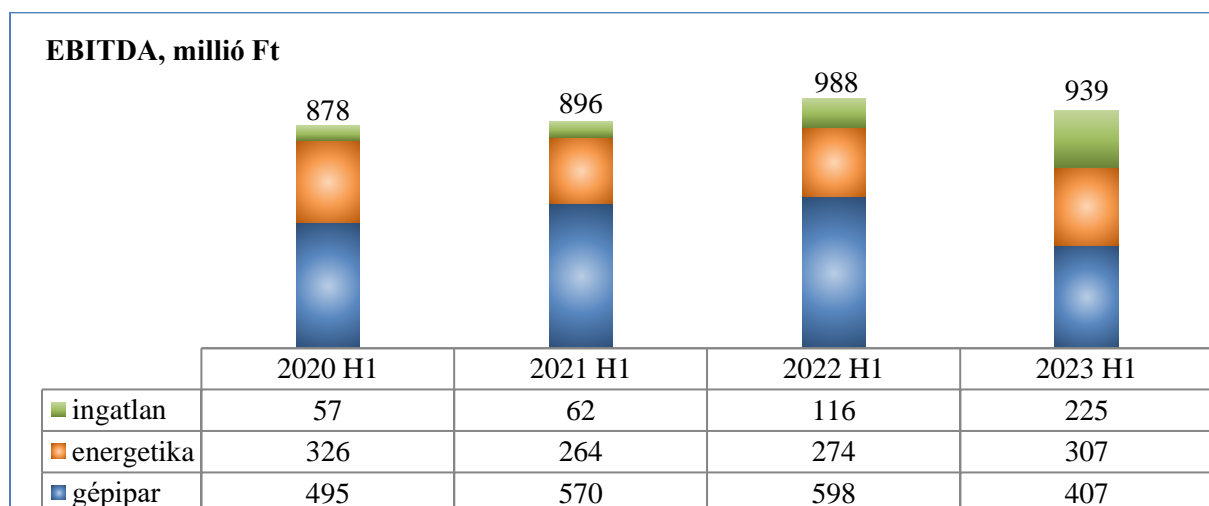


Az LP Portfólió Kft. eladósodottsági foka a legutolsó harmadik, 1,8 mrd Ft névértékű kötvénykibocsátás miatt lett magasabb tavaly az első félévben a 2021-s hasonló időszakhoz képest. 2020. első félévében még 2,5 mrd Ft volt az adóssága a társaságnak, köszönhetően a 2020.01.06-án kibocsátott kötvényeknek. Aztán 2020. novemberben újabb 1,1 mrd Ft névértékű kötvényt jegyeztek le a befektetők az MNB NKP keretében, ami által az LP Portfólió Kft. adóssága 3,6 mrd Ft lett a 2021-s év első félévében. 2021.09.21-én újabb sikeres kötvény kibocsátás valósult meg 1,8 mrd Ft értékben. A három kibocsátás által a kötvények összes névértéke 5,4 mrd Ft-ra emelkedett 2022. első félévében. Azóta nem nőtt a kötelezettsége a

társaságnak, így az eladósodottság, a növekvő saját tőke miatt még csökkent is. Az eszközértékhez képest a jelenlegi adósság optimális, nem okoz likviditási problémát, ugyanakkor kellő mennyiségű forrást biztosított az új befektetések számára.



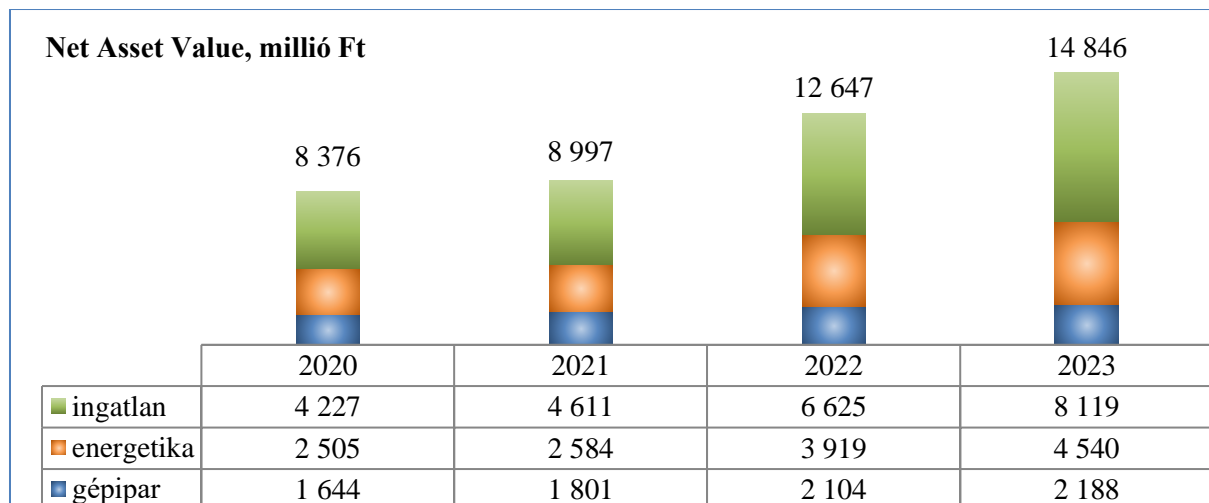
A holding pénztermelő képessége 49 millió Ft-tal csökkent 2023. első félévben a 2022. hasonló időszakához képest. A három ágazatot tekintve kettő szegmensben bővülés volt tapasztalható, a legnagyobb ütemű, 94%-s növekedést az ingatlan szegmens produkálta. Ebben komoly szerepe volt a budapesti irodaháznak, ahol a bérlő töltöttség folyamatosan növekszik. Az energetika szegmensben 12%-s mértékben emelkedett az EBITDA. A gépipari szegmens évek óta stabilan növekedett, azonban 2023. elejétől csökkenő trendet mutat az acélár, ami miatt leginkább az acéllemez kereskedelmi cég, de a teljes gépipari ágazat EBITDA mutatója csökkent a 2022. első félévéhez képest.



Mivel az LP Portfólió Kft az utóbbi években jelentősen növelte a beruházásait köszönhetően az MNB NKP keretében kibocsátott kötvényeknek, nagyon fontos pénzügyi mutató az LTV (Loan To Value), ami a nettó finanszírozási források (a kibocsátott kötvények értéke - a pénzeszközök állománya) és a nettó eszközérték (Net Asset Value) hányadosaként kerül meghatározásra. A nettó eszközértéket valós értéken vesszük figyelembe. Mivel a NAV dinamikusan emelkedett az elmúlt években, és várhatóan idén is így lesz, ezért az 5,4 milliárd forint névértékű

kötvényállomány ellenére az LTV nem mutat magas értéket. 2020-ban 34,3%, 2021-ben 37,1%, 2022-ben 39,4% és 2023 végével várhatóan 33,7% lesz, ami azt jelenti, hogy az LP Portfólió Kft-nek a pénzügyi kockázata egyáltalán nem magas, normálisnak mondható. Ezzel összefüggésben az is elmondható, hogy a kibocsátott kötvényekből, mint forrásból jól megtérülő, az értékét növelő befektetéseket hajtott végre. A holding minősítése, mint kibocsátó továbbra is maradt B+/Stabil, a kibocsátott kötvények, mint hosszú lejáratú kötelezettségek pedig szintén maradtak a BB- kategóriában.

<https://scoperatings.com/ratings-and-research/rating/EN/174911>



3. Fő célok és stratégia

Az LP Portfólió Kft. mint holding társaság fő céljai befektetési stratégia kidolgozása, új befektetési célpontok felkutatása és megszerzése, a meglévők tartása és értékesítése annak érdekében, hogy egy diverzifikált leányvállalati portfólióval rendelkezzen három fő szegmensben, amelyek a gépipar az energetika és az ingatlan. A korábban lefektetett stratégiában nem történt változás az idei év első felében sem.

Budapest, 2023. augusztus 31.

LP Portfólió Vagyonkezelő és Tanácsadó Kft.

Képviseli:

Lakics Péter

ügyvezető