

LP Portfolió Vagyonkezelő és Tanácsadó Korlátolt Felelősségű Társaság

Vezetőségi jelentés 2021.

1. A társaság bemutatása

Az LP Portfolió Kft. 2000.11.02-án lett alapítva és 2001.01.05-én került bejegyzésre. A társaság holding céggként 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.	Lakics Acélszobrász Kft.
Almássy Invest Zrt.	Helios Kappa Kft.	Lakics Gépgyártó Kft.
Broadway Apartments Kft.	Helios Lambda Kft.	Lakics Vagyonkezelő Kft.
Broadway Portfólió Kft.	Helios Magna Kft.	LP Broadway Kft.
Ganz Construction Kft.	Helios Misefa Kft.	LPRE Residential Kft.
Helios Alfa Kft.	Helios Napelempark Kft.	MarinoSan D.o.o.
Helios Alsószentiván Dél Kft.	Helios Nova Kft.	Péterfia Point Kft.
Helios Alsószentiván Észak Kft.	Helios Real Estate Kft.	Petőfi Center Kft.
Helios Béta Kft.	Helios Solar Kft.	PKBF Invest Kft.
Helios Csesztreg Kft.	Helios Sigma Kft.	Prielle Property Kft.
Helios Delta Kft.	Helios Telia Kft.	Solar FM Kft.
Helios DVR Kft.	Helios Théta Kft.	VoltHero Kft.
Helios Epsilon Kft.	Helios TSZR Kft.	VRLD Invest Kft.
Helios Éta Kft.	Helios Ultima Kft.	ZZDM Property Kft.
Helios Gamma Kft.	Helios Zéta Kft.	

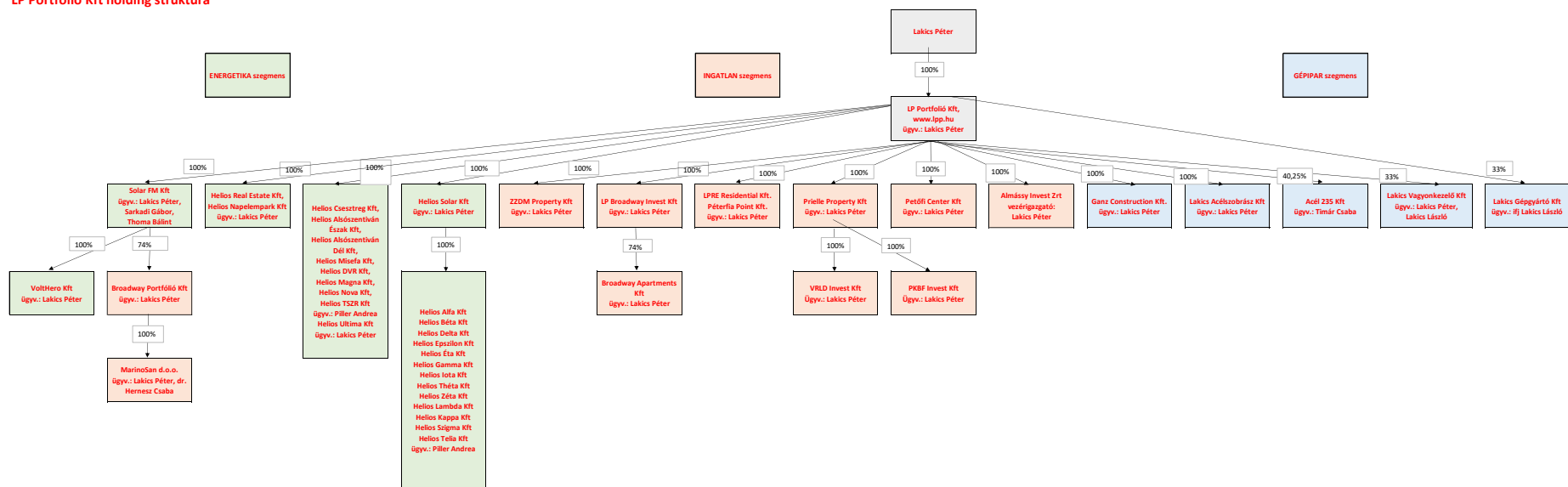
Az LP Portfolió Kft. székhelye az alábbi helyen van:

1117 Budapest, Prielle Kornélia u. 47-49.

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

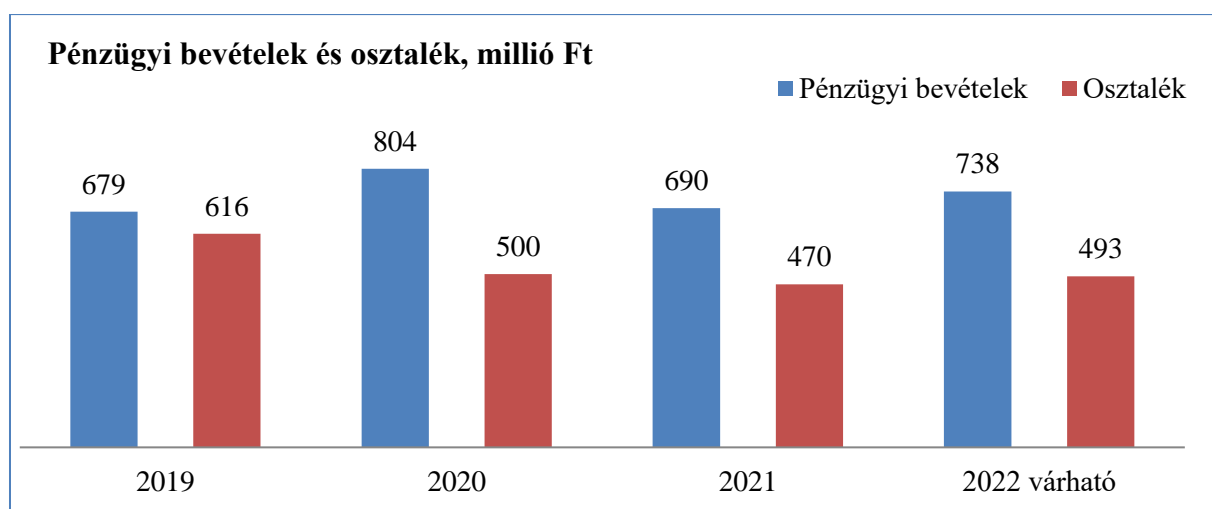
A holding a három fő működési szegmens alapján az alábbiak szerint épül fel:

LP Portfólió Kft holding struktúra

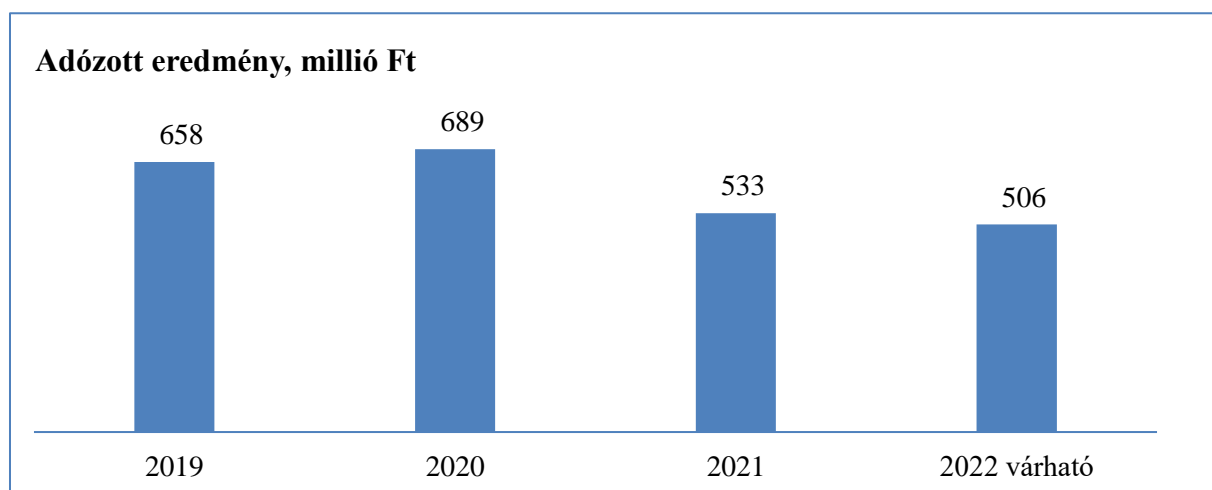


2. Elért eredmények és kilátások

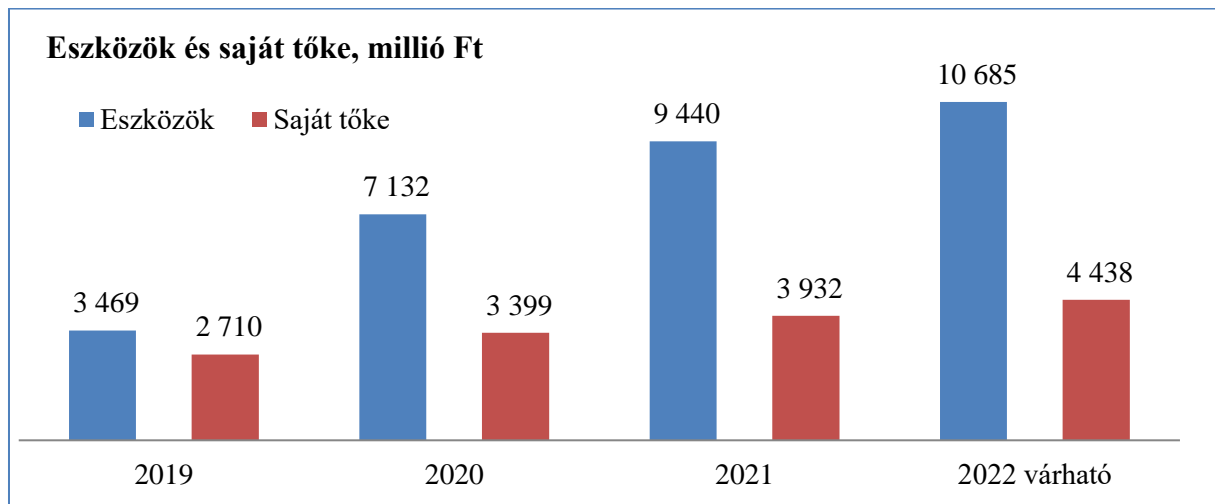
Az LP Portfólió Kft-nek, mint holding társaságnak a fő bevételi forrása pénzügyi bevételként a tulajdonában álló vállalatoktól kapott osztalék és kamat bevétel, az értékesített leányvállalati üzletrészek nyeresége, valamint az egyéb pénzügyi bevételek, ami a devizában lévő pénzügyi eszközök árfolyam változásából adódik. 2021-ben csökkent a pénzügyi bevételek nagysága 2020-hoz képest -14%-kal, ami kisebb részt az alacsonyabb értékű kapott osztalékból, nagyobb részt a devizában lévő eszközök év végi átértékeléséből adódott. 2020-ban ez utóbbinak nagyon magas, 171 millió Ft volt az összege, míg 2021-ben csak 21 millió Ft. 2022-re 493 millió Ft kapott osztalékkal kalkulálunk, a teljes pénzügyi bevételek összege pedig várhatóan 738 millió Ft lesz.



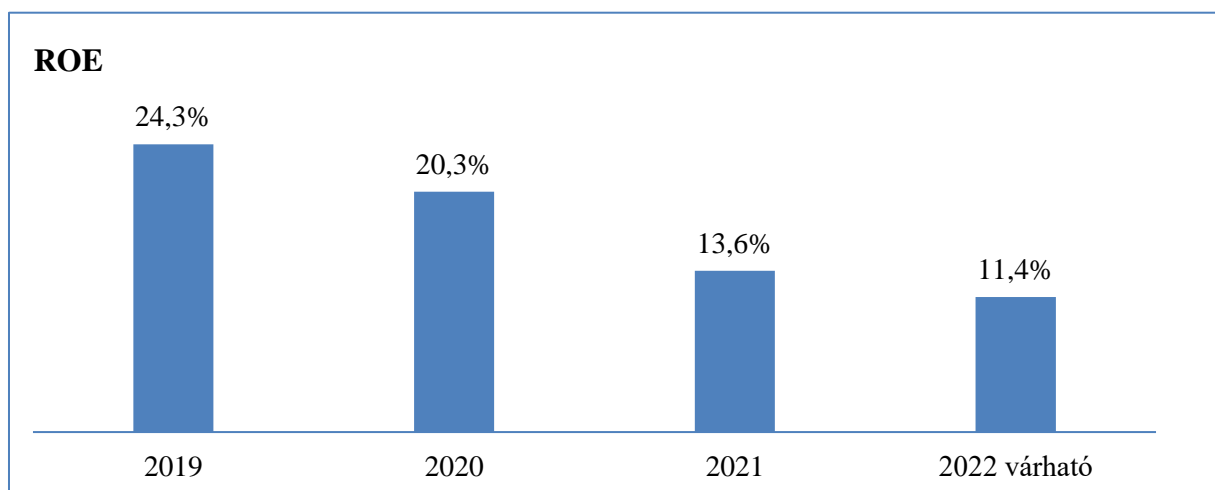
Az adózott eredmény a leányvállalatoktól kapott osztalékkal szoros összefüggésben változik évről évre, azonban ez mellett fontos szerepet játszik a profit alakulásában az MNB NKP program keretében a finanszírozásba bevont kötvények után fizetendő kamat. 2020-ban még 3,6 mrd Ft névértékű kötvénnyel rendelkezett a társaság, 2021-ben viszont már 5,4 mrd Ft volt a teljes állomány névértéke, így a kamatköltség is magasabban alakult, ami csökkentette az eredményt 2020-hoz képest. Ugyanez várható 2022-re is, hiszen a legutoljára jegyzett, 1,8 mrd Ft névértékű kötvény kamata 2021-ben még csak a negyedik negyedévben jelentkezett, viszont 2022-ben már az egész évet terheli. Ez miatt 2022-re enyhén csökkenő eredménnyel számolunk.



Az LP Portfólió Kft. saját tőkéje dinamikusan növekedett a 2019 - 2021 közötti három évben, +45%-s emelkedést produkált. Az eszközállomány ennél is magasabb ütemben, több mint két és félszeresére emelkedett. Az új befektetések megvalósításában természetesen jelentős szerepe volt a sikeresen lebonyolított kötvénykibocsátásoknak. 2022-ben további +13%-s növekedést kíván a társaság elérni az eszközállománynál, és az eredményes működésnek köszönhetően a saját tőke is hasonló mértékben bővül.

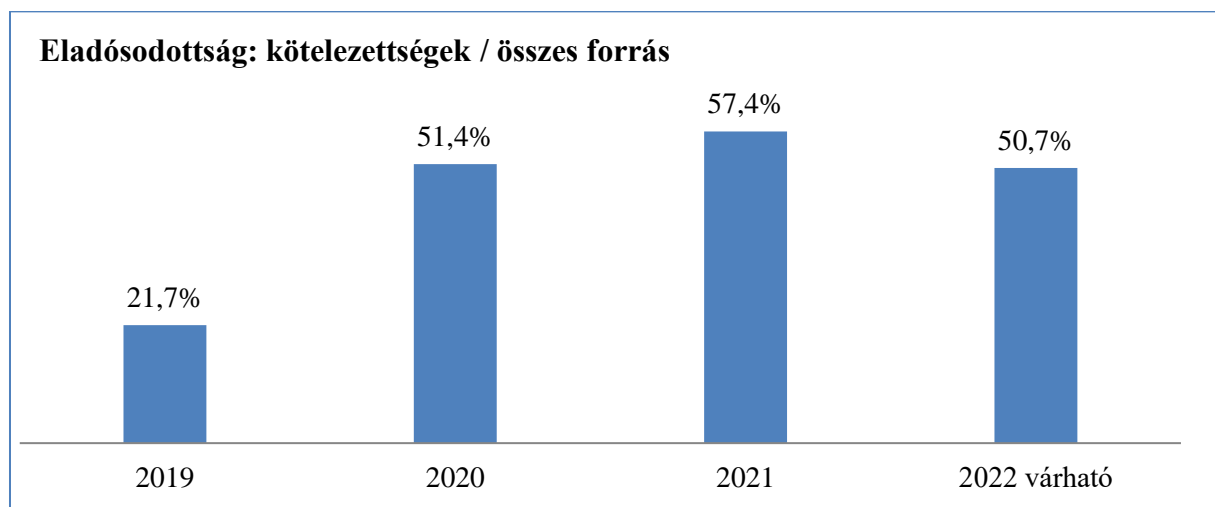


A saját tőkére jutó eredmény mutatója 2019-ben és 2020-ban a kifejezetten magas értéknek mondható 20% feletti szinten volt. 2021-ben az eredmény csökkent az előző évhez képest, viszont a saját tőke dinamikusan emelkedett, ezért csökkent a mutató értéke. 2022-ben szintén alacsonyabb lesz, mint korábban. Ez azért van így, mert a társaság saját tőkéje továbbra is növekszik, viszont az eredménye csökken a már részletezett okok miatt. Tehát a tőkemegtérülés csökken, de ez annak érdekében történik, hogy a befektetések állománya és a saját tőke továbbra is erőteljesen emelkedhessen.



Az LP Portfólió Kft. eladósodottsági foka a sikeres kötvénykibocsátások miatt nőtt meg 2020-ban és ez folytatódott 2021-ben is. 2020 januárban 2,5 mrd Ft, majd novemberben újabb 1,1 mrd Ft, míg 2021 szeptemberében 1,8 mrd Ft névértékű kötvényt jegyeztek le a befektetők az MNB NKP keretében.

A sikeres kibocsátások forrást biztosítottak az új befektetések számára, aminek köszönhetően a társaság eszközállománya közel a háromszorosára, a befektetett pénzügyi eszközök állománya pedig majdnem az ötszörösével emelkedett meg 2021. végéig. 2022-ben újabb kötvénykibocsátást már nem tervez a társaság, így a kötelezettségek és az összes forrás aránya csökkenni fog.

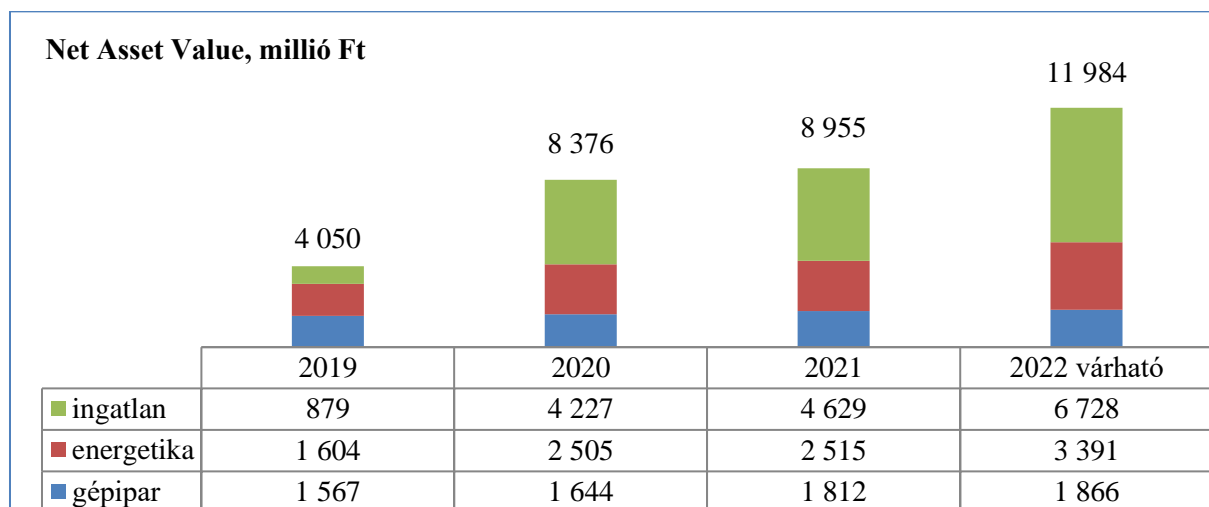


Az eladósodottság foka mellett fontos pénzügyi mutató az LTV (Loan To Value), ami a finanszírozási források és a nettó eszközérték hányadosaként kerül meghatározásra. Az LP Portfólió Kft. finanszírozási forrása a 2020-ban és 2021-ben bevont, összesen 5,4 mrd Ft névértékű kötvény, csökkentve a társaság pénzeszközeivel, vagyis 2,066 mrd Ft összeggel. Így az LTV mutató számlálójába 2,876 mrd Ft kerül. Nettó eszközértékként 8,955 mrd Ft kerül a nevezőbe. Az LTV értéke így 2021-ben 32,1%. A következő évre további kötvény kibocsátást nem tervez a társaság, az LTV mutató értékét továbbra is ezen szint alatt kívánja tartani.

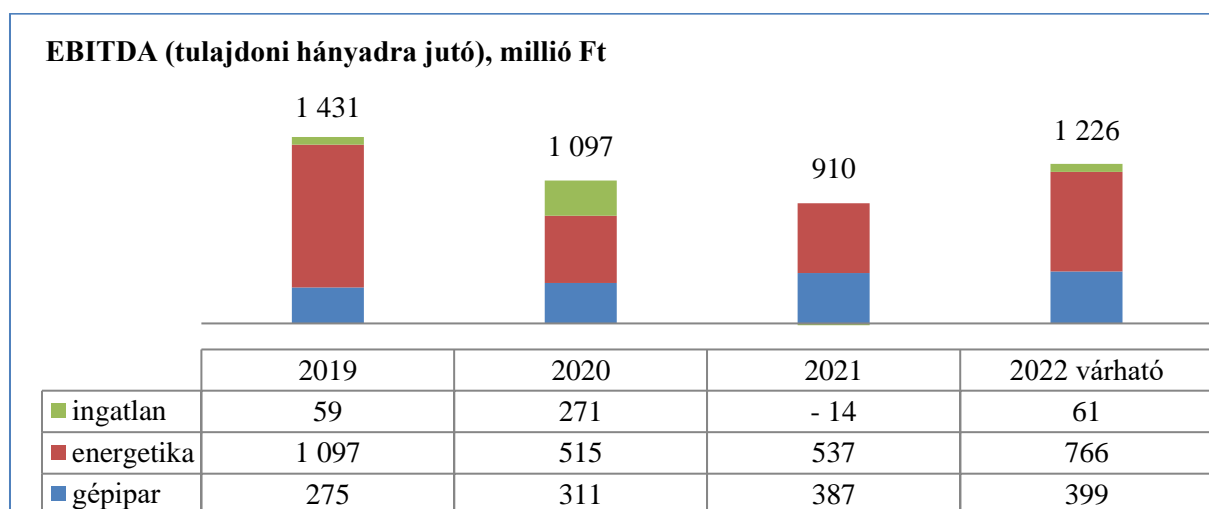
A nettó eszközérték, a NAV (Net Asset Value) meghatározásánál kiindulás az LP Portfólió Kft. mérlegében szereplő befektetett pénzügyi eszközök értéke, ami a piaci értékkel korrigálva lett, ahol ez szükséges volt, hogy megkapjuk a befektetések valós értékét (Fair Value) A NAV értékében dinamikus, több mint kétszeres emelkedés volt a 2019 - 2021 közötti időszakban, és további, közel +34%-os növekedéssel számolunk 2022-ben.

A holding három fő ágazata a gépipar, az energetika és az ingatlan. A gépipar és az ingatlan szegmensben +10%-kal emelkedett a NAV értéke 2021-ben a korábbi évhez képest, míg az energetika ágazatnál lényegében maradt az előző évi érték, +0,4% volt a növekedés. Ennek az

oka az, hogy 2021-ben nem épült új naperómű, azonban 2022-ben lesznek új beruházások, így az energetika szegmens újból erőteljesen, +35%-os mértékben fog növekedni.



A holding pénztermelő képessége -17%-kal esett vissza 2020-hoz képest, aminek az oka az, hogy az ingatlan szegmens cash-flow termelő képessége átmenetileg csökkent. Egyrészt 2020-ban volt egy ingatlan értékesítés, ami 173 millió Ft rendkívüli bevételt hozott. Másrészt elkezdődött az IT Campus irodaház üzemeltetése, azonban a bérlőkkel való feltöltése még épphogy csak elindult 2021-ben, de ez a következő évben jelentősen bővülni fog. Ez miatt az ingatlan szegmensnél 2021-ben -14 millió Ft veszteség keletkezett. A gépipar és energetika szegmensekben növekedés volt 2020-hoz képest, kifejezetten magas, 24%-os emelkedés volt a gépiparnál. 2022-ben jelentősen, +35%-kal javulni fog az EBITDA értéke, köszönhetően annak, hogy az ingatlan szegmensben újból pozitív eredmény várható, míg az energetika terén az új naperómű építések hoznak majd jelentős bevételeket.



3. Fő célok és stratégia

Az LP Portfólió Kft. egy holding társaság, amelynek 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 holding 2021. végével 8,9 mrd Ft piaci értékű nettó eszközértékkel (NAV) rendelkezett, 2023-ra ezt 14,9 mrd Ft értékűre kívánja növelni.

Az LP Portfólió Kft. befektetési stratégiája az ún. „kapcsolt diverzifikációra” épül, ami azt jelenti, hogy a meglévő befektetések bővítésére elsősorban a jelenleg folytatott tevékenységi körökhöz kapcsolódóan, az azokkal összefüggésben felmerülő szinergiákat kihasználva kutat fel, azonosít és hajt végre új befektetéseket. Ennek során a társaság támaszkodik a három üzletágban megszerzett több évtizedes üzleti, piaci és szakmai tapasztalataira, tudására, illetve kapcsolatrendszerére. A kapcsolt diverzifikáció a termékek és szolgáltatások piacára és a földrajzi piacokra egyaránt vonatkozik. A társaság ezzel kívánja csökkenteni egyoldalú kitettséget a befektetési portfólió egyes szegmensei irányába.

Az LP Portfólió Kft. nem spekulatív befektetéseket, hanem hosszú távú, jövedelemgeneráló potenciállal rendelkező célpontokat igyekszik felkutatni.

4. Üzleti Környezet bemutatása

Az LP Portfólió Kft. a meghatározó leányvállalatai számára menedzsment szolgáltatásokat nyújt pénzügyi és stratégiai, finanszírozási tanácsadás, valamint piackutatási és marketing területeken. A fő tevékenységek a következők:

A gépipari szegmensen belül az acél alapanyagra épülő gépgyártás (amelyben a szélerőmű elemek mellett egyre nagyobb teret kap a vízerőmű elemek gyártása is), acéllemez kereskedelem és a gyártást kiszolgáló termelőeszközök és ingatlanok bérbeadása. A gépipari üzletág stabilan működik, és a jövőben szignifikáns növekedési potenciál van benne, amit a Ganz Construction Kft. mint újonnan alapított cég jelenít meg, amelynek tevékenysége fémszerkezetek gyártása lesz.

Az energetika szegmensben egyrészt megújuló energia üzletágban naperóművek energia termelése és értékesítése, valamint a naperóművek építése és üzemeltetése, karbantartása, másrészt elektromos autó töltő berendezések kereskedelme, üzembe helyezése, üzemeltetése és szervizelése a fő tevékenységek. Ez az üzletág jelentős növekedési potenciállal bír, 2023-ra a holding 2/3-val kívánja növelni a 2021-s nettó eszközértékét (NAV) ezen a területen.

Az ingatlan üzletágban szerepel a saját tulajdonú ingatlanok (bérlakás, kereskedelmi ingatlan, hotel és irodaház) bérbeadással történő hasznosítása, valamint az ingatlanfejlesztés jelenti a tevékenységeket. Itt is dinamikus növekedéssel számol a holding, a terv a 2021-s nettó eszközérték (NAV) 4/5-vel való növelése 2023-ra.

A három szegmensben az LP Portfólió Kft. elsősorban magyarországi befektetésekkel rendelkezik és elsősorban hazai befektetési célpontokat keres, ez alól egy kivétel van. 2020-ban a holdingba került egy horvátországi ingatlanfejlesztő projekt társaság.

A gépipari szegmensben kiemelt szerepet játszó Lakics Gépgyártó Kft. elsősorban globális, multinacionális vállalatok számára készít és szállít energiatermeléshez szükséges komponenseket. A vevők a multinacionális vállalatok európai gyártó telephelyei, a versenytársnak elsősorban közép-európai hasonló profilú beszállítók, de egyre inkább megjelennek kínai versenytársak is. A piacon erős a verseny, a nagy multi cégek gyakran érvényesítik az erőfölényüket, azonban a piacra lépés nem könnyű egy beszállítónak, hiszen nagyon komoly gyártói tapasztalattal, szakismerettel lehet csak kiszolgálni a vevőket.

Az energetikai szegmensben, a napenergia portfólióban lévő termelő társaságok által termelt villamos-energia átvétele a KÁT és METÁR rendszerek szerint történik, az üzembe állástól 25 (KÁT) és 15 (METÁR) évre előre meghatározott időtartamban, országosan szabályozott kötelező átvételi áron. Ez alapvetően stabil és jól kiszámítható vevői piacot jelent. A naperómű kivitelezési és üzemeltető portfólióban a Solar FM Kft. erős versenyhelyzetben van, hiszen ez egy gyorsan növekvő piac sok versenytárral, azonban a cég évek óta jól teljesít és összesen több, mint 15 MW teljesítményű naperóművet adott már át kifogástalan minőségben.

Az ingatlan szegmensben az LP Portfólió Kft. belső diverzifikációra törekszik. Befektetései között megtalálható csak úgy vidéki nagyvárosban elhelyezkedő kereskedelmi ingatlan, mint fővárosi apartman hotel és üzemeltetési szerződés alapján nemzetközi szállodalánc franchise

partnere általi bérletre szánt ingatlanfejlesztési projekt, valamint irodaház is. Az ingatlan piaci környezet jelenleg jó megtérülést biztosít, jó növekedési lehetőséggel, természetesen a versenyhelyzet itt is erős.

5. Erőforrások és kockázatok

LP Portfólió Kft. erőforrási között vannak anyagi és nem anyagi jellegű dolgok. Ez utóbbinál fontos megemlíteni, hogy a társaságnak egy tulajdonosa van, Lakics Péter, így a cég döntéshozatali módszere gyors és egy irányba mutató. A holding cégeiben rajta kívül más személyek is megjelennek az irányításában, így a feladatok megoszlanak. A cégek vezetői hosszú ideje tartoznak már a holdinghoz és megfelelő szakmai ismeretekkel és tapasztalatokkal rendelkeznek, így összességében elmondható, hogy az LP Portfólió Kft. és az általa vezetett holding kiváló irányítási struktúrával rendelkezik.

A pénzügyi erőforrásokat tekintve az LP Portfólió Kft. saját tőkéje 3,9 mrd Ft volt 2021. végével, a teljes mérleg szerinti források összegének ez a 41,6%-át teszi ki, vagyis a társaság tőkeellátottsága megfelelő szinten van. A cég pénzeszközeinek záró állománya 2021. végével 2,1 mrd Ft volt, a likviditás kiváló.

Külső pénzügyi kötelezettségként 5,4 mrd Ft értékű kötvény állomány szerepel, ami az MNB NKP keretében került kibocsátásra 3 részben, 2020.01.08-án, 2020.11.30-án és 2021.09.23-án. Ez utóbbi kibocsátás a Zöld Kötvény Keretrendszer alapján történt meg. Az LTV (Loan To Value) értéke, figyelembe véve a valós értéken számításba vett nettó eszközértéket (Net Asset Value), 32,1%, ami alacsony szintű eladósodottságot jelent. A kibocsátott kötvények hosszú lejáratú, 10 éves forrást biztosítanak az LP Portfólió Kft. számára, amiből a társaság hosszú távú befektetéseket valósít meg, így az eszközök és források egyensúlya nem csak összegében, de időtáv szerint is megvan.

Fontos azonban megjegyezni, hogy annak ellenére, hogy a társaság megfelelő pénzügyi és humán erőforrásokkal rendelkezik, a tőke ereje megfelelő és az eladósodottsága alacsony, vannak olyan kockázatok, amelyek a jövőbeli működésére hatással lehetnek.

A pénzügyi kockázatokat tekintve csökkenti azokat az, hogy az MNB NKP keretében kibocsátott kötvények kamata fix, így az elindult kamatemelési hullám nem indukál emelkedő pénzügyi kiadásokat. A leányvállalatok hiteleinél szintén törekszik a holding a fix kamatozású hitelek igénybevételére és ez a többségüknél meg is valósult. Szintén fontos szempont, az árfolyam kockázat elkerülésére, ezért azon cégeknél, ahol forintban keletkező bevételek vannak, ott a finanszírozás is forintban van, ahol eurós bevételek vannak, ott pedig euró a finanszírozás devizája. Összességében megállapítható, hogy a pénz- és tőkepiacok hullámzásából, ill. a kamatemelésekből adódó pénzügyi kockázatok csekély hatással lehetnek az LP portfolió Kft. és a holdingban lévő cégek számára.

A három szegmens, ahol az LP Portfolió Kft. cégei működnek jó kilátással kecsegtetnek. Természetesen a COVID továbbra is jelent bizonytalanságot, de arra lehet számítani, hogy ennek a hatása már alacsonyabb lesz, mint 2021-ben volt. A holdingnak orosz és ukrán kitettsége nincs, így az orosz-ukrán háború közvetlen pénzügyi kockázatot nem indukál.

A gépipar területén, mivel alapvetően az energiatermelési ágazatnak szállít be a gépgyártó cég, a magas olajáraknak köszönhetően növekszik a piaci kereslet, ami jó hatással van a jövedelmezőségre. A kereskedő cégnél pedig az acél árának az emelkedése indukál magasabb bevételeket a korábbi időszakokhoz képest.

Az energetika szegmensben a villamos-energia értékesítés ágazatban alacsony a kockázat, hiszen itt garantált átvételi árak vannak, és az üzemeltetésben sincsenek bizonytalanságok. Újabb naperóművek épülnek a következő években, mert a holding cégei már elnyertek 5,5 MW teljesítményű METÁR pályázatot, ez miatt a naperómű építésben komoly növekedés várható 2022-ben 2021-hez képest, de az utána követő években újból dinamikus bővülés várható a forgalomban.

Az ingatlan szegmensben az árak még 2021-ben is emelkedtek és erre lehet számítani az elkövetkező években is, tehát az ágazat kilátásai jók. A portfólióban lévő leányvállalatok bérleti szerződésai hosszú távúak és követik az infláció mértékét, a bérlők személyében nem volt és nem is várható változás. A 2020-s év végével a holding birtokába került irodaház bérlőkkel való feltöltése folyamatban van, itt van egy tetten érhető kockázat, mikorra sikerül elérni a teljes feltöltést. 2022-ben várhatóan további új ingatlan projektek fognak elindulni.

6. Társadalmi felelősségvállalás

Az LP Portfólió Kft. társadalmi felelősségvállalása példaértékű: a cég elkötelezett támogatója a magyar sportéletnek, amit a társasági adóból történő felajánlással valósít meg. Szintén a társadalmi felelősségvállaláshoz kapcsolódóan az energetikai ágazat tevékenységét a megújuló, zöld energia területén végzi, hozzájárulva ahhoz, hogy a nemzetgazdasági káros anyag kibocsátás csökkenjen. Az LP Portfólió Kft. és az általa kibocsátott Zöld Kötvények vizsgálatát a Társaság szaktanácsadó céggel elvégeztette és ez alapján megfelel a Zöld Kötvény Keretrendszernek a Green Bond Principles-nek való megfelelés szempontjai alapján. Az ügyviteli feladatok során egyre inkább digitalizált irányába megy a működés, csökkentve ezzel a papírfelhasználás mennyiségét.

Budapest, 2022. április 25.

Lakics Péter
Ügyvezető