

LP Portfolió Vagyonkezelő és Tanácsadó Korlátolt Felelősségű Társaság

Vezetőségi jelentés 2022.

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.	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.

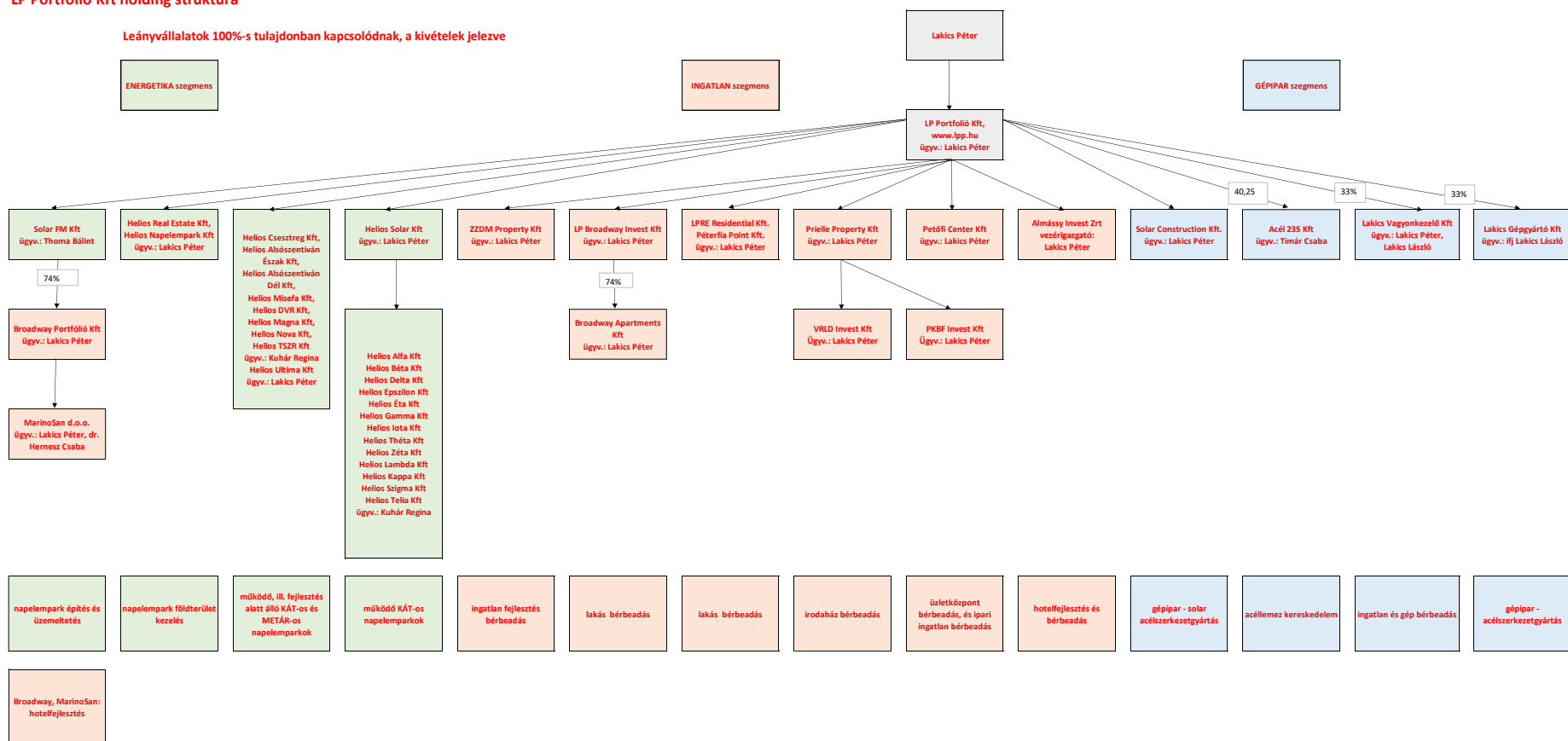
Az LP Portfolió Kft. székhelye az alábbi helyen van:

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:

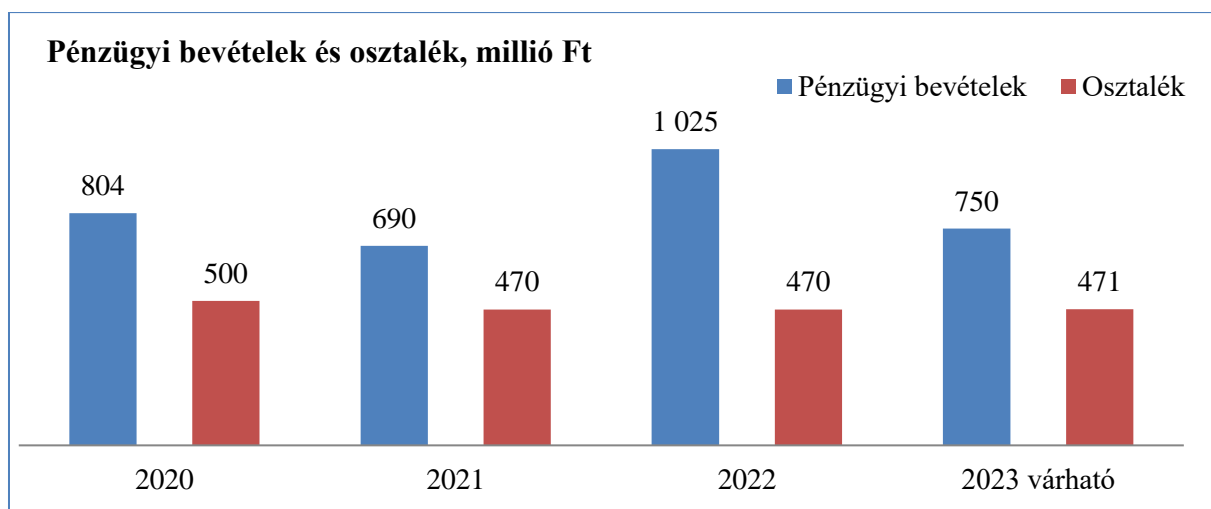
LP Portfólió Kft holding struktúra

Leányvállalatok 100%-s tulajdonban kapcsolódnak, a kivételek jelezve

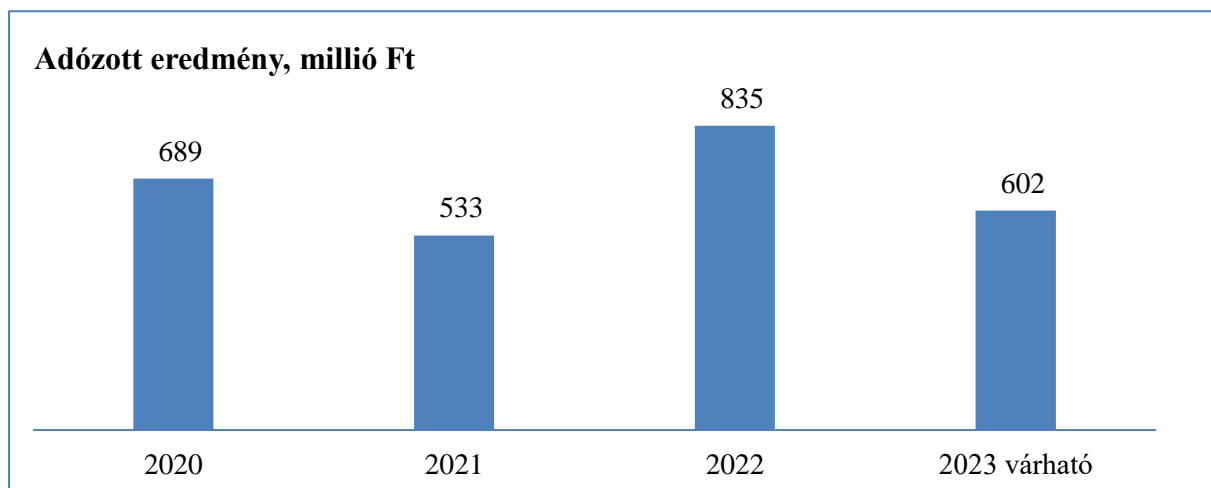


2. Elért eredmények és kilátások

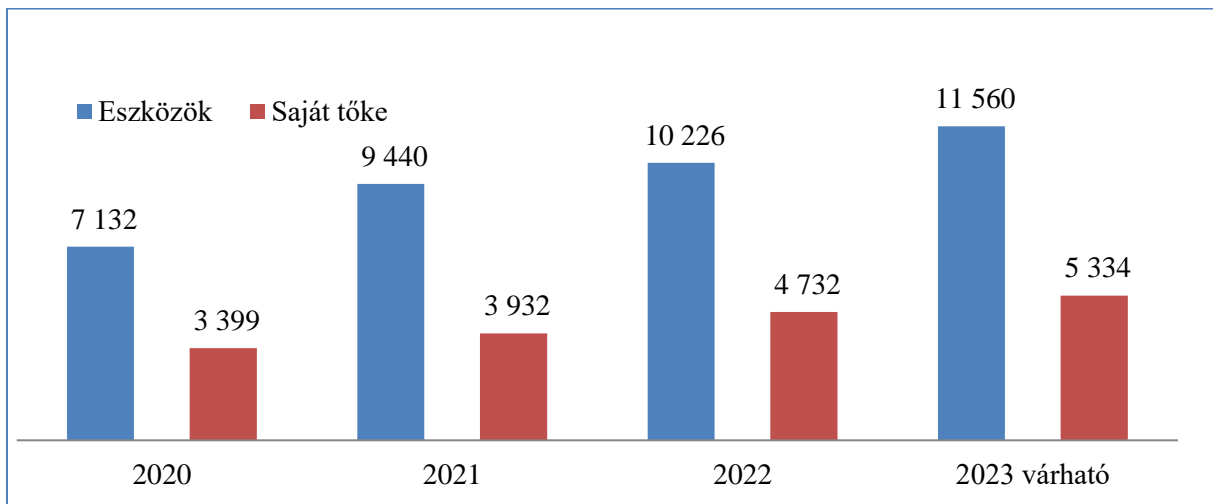
Az LP Portfólió Kft-nek, mint holding társaságnak a fő bevételi forrása pénzügyi bevételként a tulajdonában álló vállalatoktól kapott osztalék és kamat bevétel, az értékesített leányvállalati üzletrészek nyeresége, valamint az egyéb pénzügyi bevételek, ami a devizában lévő pénzügyi eszközök árfolyam változásából adódik. 2022-ben erőteljesen, közel a másfélszeresére nőtt a pénzügyi bevételek nagysága 2021-hez képest, ami leginkább a devizában lévő eszközök év végi deviza ártértékeléséből és a forint kamatszint nagyfokú emelkedésének köszönhető. 2023-ra a korábbi évhez hasonló kapott osztalékkal kalkulálunk, a teljes pénzügyi bevételek összege pedig várhatóan 750 millió Ft lesz, itt számolunk a csökkenő kamatszinttel és a stabilizálódó forint árfolyammal, ezért várható csökkenés.



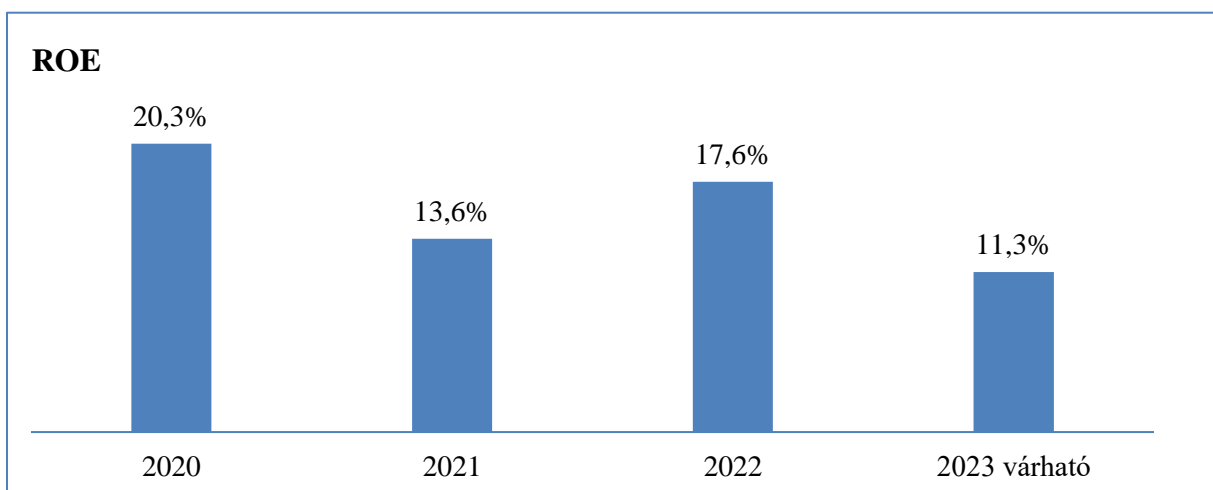
Az adózott eredmény a pénzügyi bevételekkel szoros összefüggésben változik évről évre, azonban ez mellett szerepe van a pénzügyi ráfordítások alakulásának is. Itt +20%-s növekedés volt, mert a kötvények kamatkidásai már teljes egészében érintették a teljes 2022-s üzleti évet, ugyanakkor ez nem jelent komoly kiadás növekedést 2021-hez képest. Az eredményben szerepe van még a nettó árbevétel és a működési költségek alakulásának is. Összességében a működési bevételek és költségek egyenlegének kedvező változása is javította az eredményt. 2023-ban csökkenő eredménnyel számolunk, amit döntően a már fent említett makrogazdasági adatok várható változása miatt fog bekövetkezni.



Az LP Portfólió Kft. saját tőkéje dinamikusan növekedett a 2020 - 2022 közötti három évben, +40%-s emelkedést produkált. Az eszközállomány ennél is magasabb ütemben, +44%-kal emelkedett. Az új befektetések megvalósításában természetesen jelentős szerepe volt a sikeresen lebonyolított MNB NKP kötvénykibocsátásoknak. 2023-ban további +13%-s növekedést kíván a társaság elérni az eszközállománynál, és az eredményes működésnek köszönhetően a saját tőke is hasonló mértékben bővül.

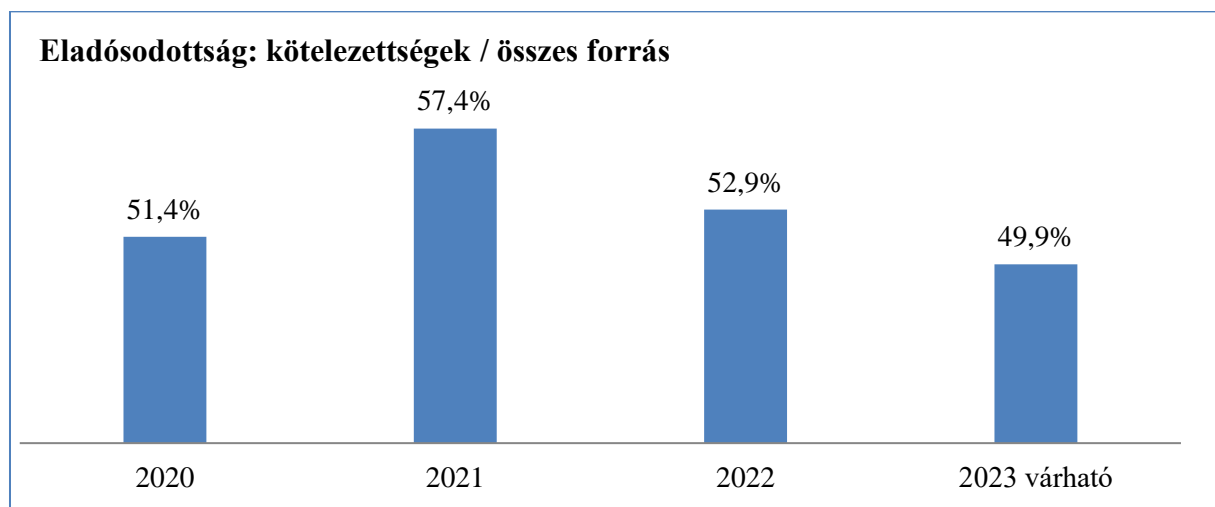


A saját tőkére jutó eredmény mutatója 2020-ban a kifejezetten magas értéknek mondható 20% feletti szinten volt. 2021-ben az eredmény csökkent az előző évhez képest, viszont a saját tőke dinamikusan emelkedett, ezért csökkent a mutató értéke. 2022-ben viszont az eredmény csúcstól döntött, így az előző évhez képest szignifikánsan nőtt, annak ellenére, hogy a saját tőke is dinamikusan emelkedett. 2023-ban várhatóan alacsonyabb lesz, mint 2022-ben. Ez azért van így, mert a társaság saját tőkéje továbbra is növekszik, viszont az eredménye csökken a már részletezett várható makrogazdasági változások (EUR/HUF árfolyam, kamatszint) miatt.



Az LP Portfólió Kft. eladósodottsági foka a sikeres kötvénykibocsátások miatt nőtt meg 2021-ban. 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.

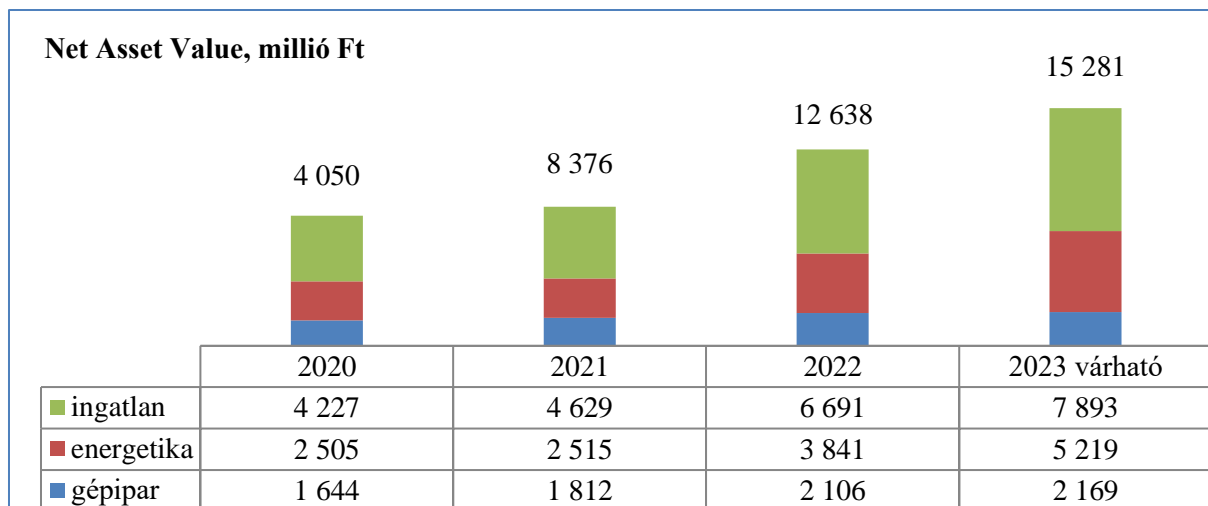
A sikeres kibocsátások forrást biztosítottak az új befektetések számára, aminek köszönhetően a társaság eszközállománya a háromszorosára, a befektetett pénzügyi eszközök állománya pedig több, mint a hatszorosára emelkedett meg 2022. végéig a kötvénykibocsátást megelőző évhez képest. 2023-ban tovább folytatódhat az eladósodottság csökkenése és várhatóan az 50%-s szint alá mehet.



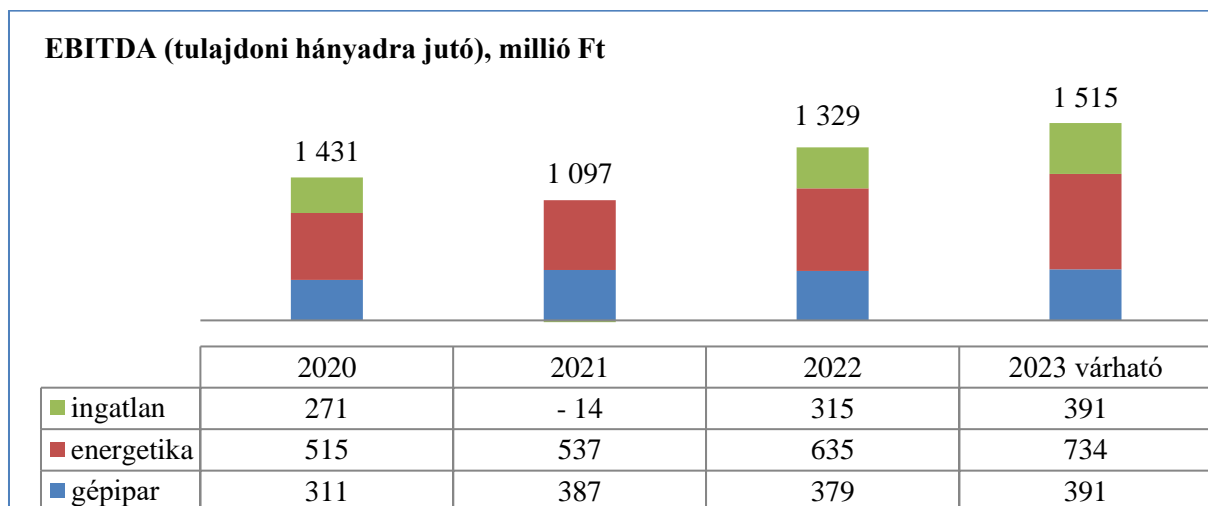
Az eladósodottság foka mellett fontos pénzügyi mutató az LTV (Loan To Value), ami a finanszírozási források és a nettó eszközérték hányadosaként kerül meghatározásra. Az LP Portfólió Kft. finanszírozási forrása a 2020-ban és 2021-ben bevont, összesen 5,4 mrd Ft névértékű kötvény, csökkentve a társaság pénzeszközeivel, vagyis 0,417 mrd Ft összeggel. Így az LTV mutató számlálójába 4,983 mrd Ft kerül. Nettó eszközértékként 12,638 mrd Ft kerül a nevezőbe. Az LTV értéke így 2022-ben 39,4%. A következő évben az LTV mutató várhatóan továbbra is a 40% szint alatt fog maradni.

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, amikortól is a finanszírozásba bevonásra kerültek a kötvények és további +41%-os növekedést értünk el 2022-ben, míg +21%-s bővüléssel számolunk 2023-ban.

A holding három fő ágazata a gépipar, az energetika és az ingatlan. A gépipari szegmensben +16%-kal emelkedett a NAV értéke 2022-ben, ennél dinamikusabb volt az ingatlan szektor, ahol +45%-t sikerült növekedni. Az energetika ágazatnál volt a legmagasabb, +53%-s bővülés.



A holding pénztermelő képessége 2022-ben +46%-kal nőtt 2021-hez képest, aminek az oka az, hogy az ingatlan és az energia szegmensek cash-flow termelő képessége nagyon jól alakult. Egyrészt az IT Campus irodaház bérlőkkel való feltöltése szépen bővült, másrészt a naperómű építési tevékenység bevétele szignifikánsan emelkedett. A gépipar 2021-hez képest lényegében nem változott, stabilan hozta a korábbi időszakok cash flow-ját. 2023-ban várhatóan +14%-kal javulni fog az EBITDA értéke, köszönhetően annak, hogy az ingatlan szegmensben további, kétszámjegyű javuló eredmény várható, ahogy az energetika terén is. Itt újabb erőművek üzemelése fog elkezdődni 2023. második felében, egy 3,5 és egy 2 MW-s teljesítményű.



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 2022. végével 12,6 mrd Ft piaci értékű nettó eszközértékkel (NAV) rendelkezett, 2023-ra ezt 15,3 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 Solar Construction Kft. 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 több, mint 1/3-val kívánja növelni a 2022-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 2022-s nettó eszközérték (NAV) 18%-kal 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, ami 2023-ban további 5,5 MW teljesítménnyel növekszik.

Az ingatlan szegmensben az LP Portfólió Kft. belső diverzifikációra törekszik. Befektetéseinek 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. erőforrásaik 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 4,7 mrd Ft volt 2022. végével, a teljes mérleg szerinti források összegének ez a 46,3%-át teszi ki, vagyis a társaság tőkeellátottsága megfelelő szinten van. A cég pénzeszközeinek záró állománya 2022. végével 0,417 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), 39,4%, 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 többségükénél 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 portfólió Kft. és a holdingban lévő cégek számára.

A három szegmens, ahol az LP Portfólió Kft. cégei működnek jó kilátással kecsegtetnek. A holdingnak orosz és ukrán kitétsége 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.

Az energetika szegmensben a villamos-energia értékesítés ágazatban alacsony a kockázat, hiszen itt garantált átvételi árak vannak, és az üzemeltetésben sincsenek bizonytalanságok. Újabb naperőművek épülnek a következő években, 2023-ban átadásra kerül 5,5 MW teljesítményű METÁR pályázatos erőmű, és utána is folytatódnak a saját erőmű beruházások, összesen 27 MW teljesítményre vannak csatlakozási engedélyek.

Az ingatlan szegmensben lévő leányvállalatok bérleti szerződéseik 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 2023 végével megközelítheti a 90%-t.

6. Társadalmi felelősségvállalás

Az LP Portfólió Kft. társadalmi felelősségvállalása példaértékű: a cég elkötelezett híve a károsanyag kibocsátás csökkentésnek, a tevékenysége nagy részét a zöld energia területén

végzi. 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, 2023. április 28.

Lakics Péter
Ügyvezető