

LP Portfólió Vagyonkezelő és Tanácsadó Korlátolt Felelősségű Társaság

Vezetőségi jelentés 2020.

1. A társaság bemutatása

Az LP Portfólió Kft. 2001.01.05-én került bejegyzésre és holding céggént 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 Acélszobrász Kft.
Broadway Portfólió Kft.	Helios Lambda Kft.	Lakics Gépgyártó Kft.
Helios Alfa Kft.	Helios Magna Kft.	Lakics Vagyonkezelő Kft.
Helios Alsószentiván Dél Kft.	Helios Misefa Kft	LP Broadway Kft.
Helios Alsószentiván Észak Kft.	Helios Napelempark Kft.	LPRE Residential Kft.
Helios Béta Kft.	Helios Nova Kft.	MarinoSan D.o.o.
Helios Csesztreg Kft.	Helios Real Estate Kft.	Péterfia Point Kft.
Helios Delta Kft.	Helios Solar Kft.	Petőfi Center Kft.
Helios DVR Kft.	Helios Szigma Kft.	Prielle Property Kft.
Helios Epsilon Kft.	Helios Telia Kft.	Solar FM Kft.
Helios Éta Kft.	Helios Théta Kft.	VoltHero Kft
Helios Gamma Kft.	Helios TSZR Kft.	VRLD Invest Kft

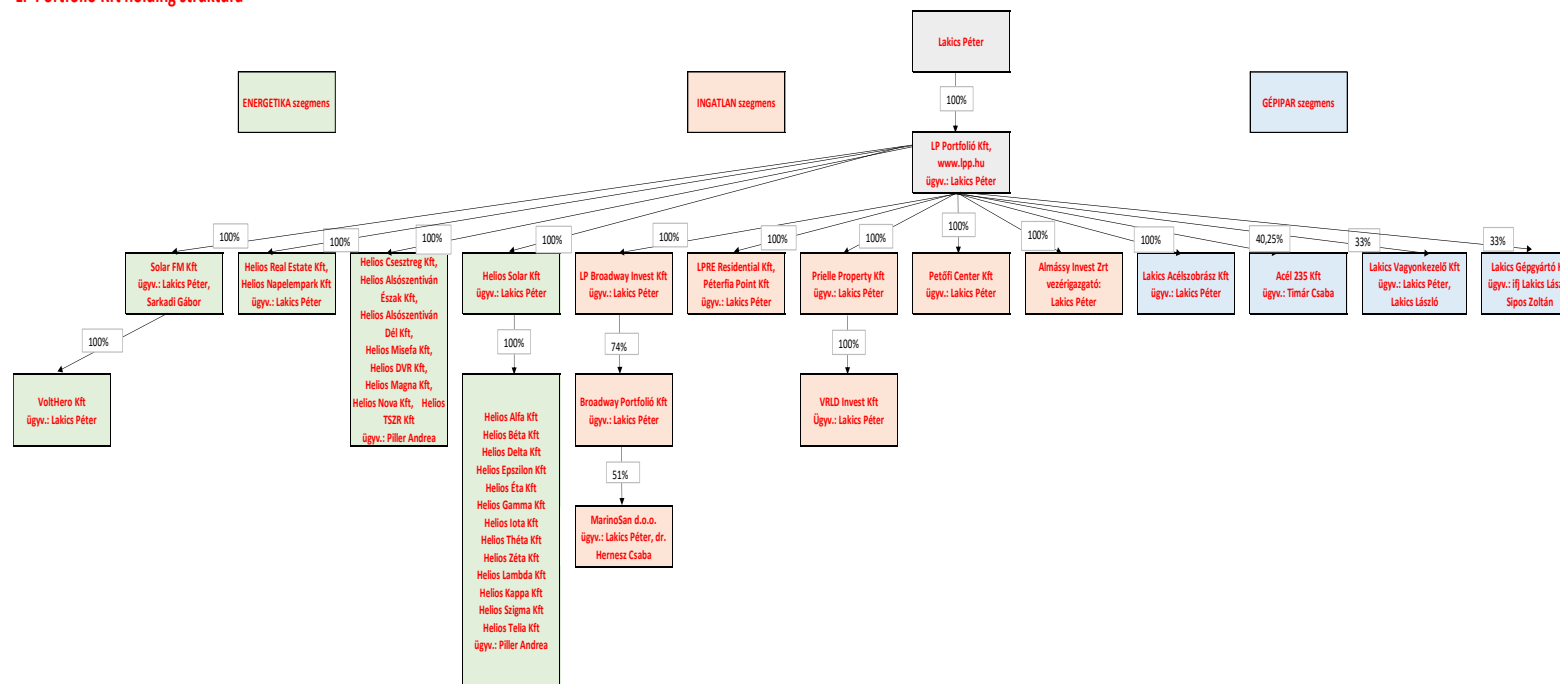
Az LP Portfólió Kft. székhelye az alábbi helyen van:

1117 Budapest, Prielle Kornélia u. 47-49.

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

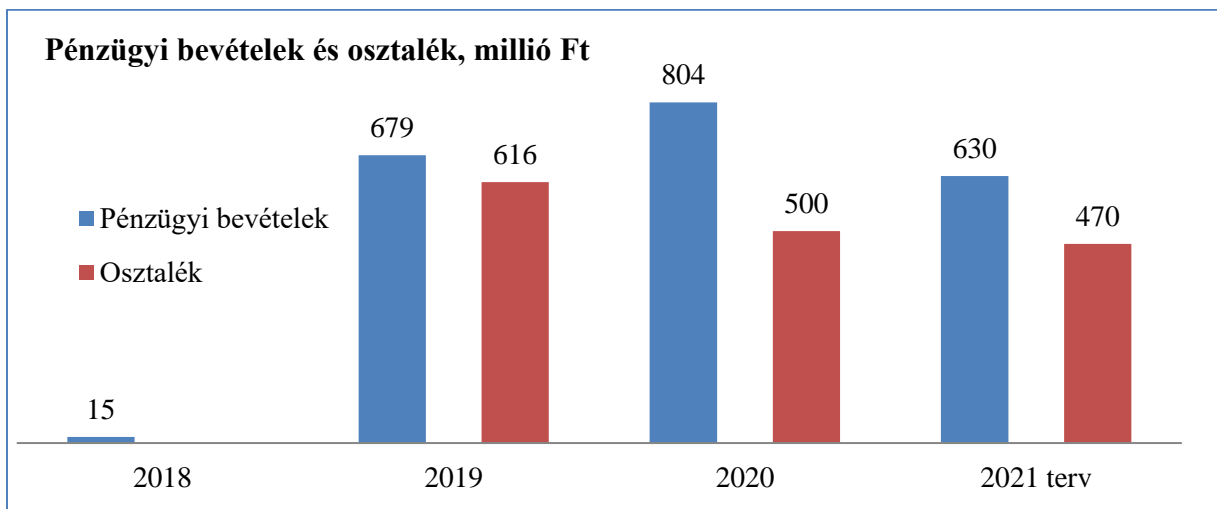
A holding a három fő működési szegmens alapján az alábbi struktúra szerint épül fel:

LP Portfólió Kft holding struktúra

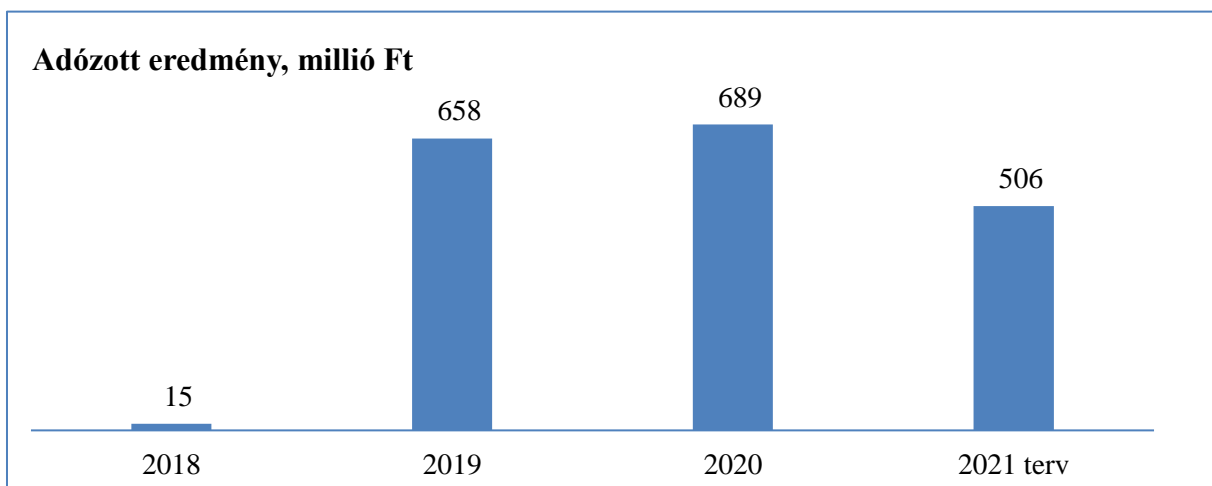


2. Elért eredmények és kilátások

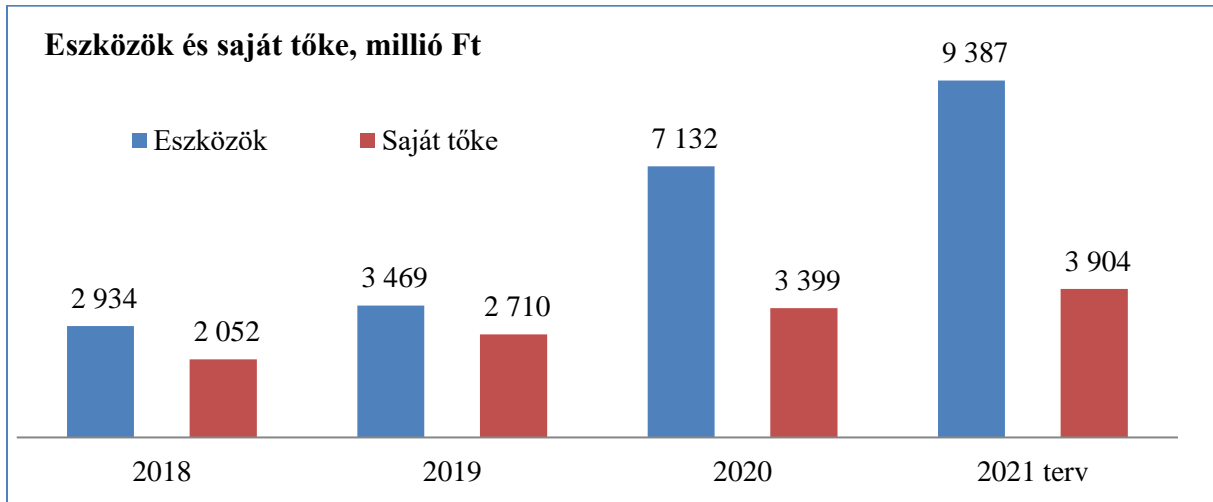
Az LP Portfólió Kft.-nek, mint holding társaságnak a fő bevételi forrása pénzügyi bevételként a tulajdonában álló vállalatoktól kapott osztalék és kamat bevétel, az értékesített leányvállalati üzletrészek nyeresége, valamint az egyéb pénzügyi bevételek. 2018-ban nagyobb volumenű beruházásokat hajtottak végre a holding cégei és ez miatt osztalékfizetésre nem került sor az LP Portfólió Kft. felé, azonban utána már igen és az osztalék bevétel a jövőben is folyamatosan várható. 2020-ban jelentősen nőtt a kamatbevétel, ami 133 millió Ft összeget tett ki, ezen kívül 171 millió Ft-t képviselt a követelések év végi deviza átértékeléséből adódó árfolyamnyereség. 2021-ben 470 millió Ft osztalék várható, de nem számolunk átértékelési árfolyamnyereséggel.



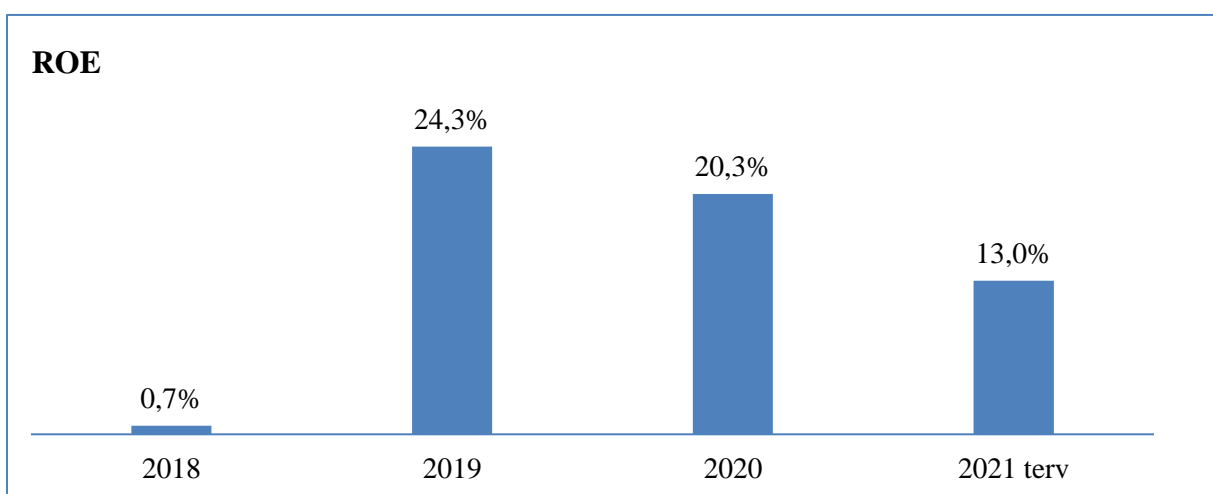
A profit az osztalék bevétellel szoros összefüggésben nagyságrenddel nőtt 2019-ben, majd tovább emelkedett 2020-ban is, amikor ugyan kisebb volt a befolyt osztalék, azonban jelentősen emelkedtek az egyéb pénzügyi bevételek. 2021-ben várhatóan kisebb lesz az eredmény, mert nem számolunk deviza átértékelési árfolyamnyereséggel, viszont kalkulálunk azzal, hogy a 2020. november 30-án kibocsátott 1,1 mrd Ft összegű kötvény kamata már a teljes üzleti évben megjelenik pénzügyi ráfordításként, a korábbi 2020.01.08-án kibocsátott 2,5 mrd Ft értékű kötvény kamata mellett.



Az LP Portfólió Kft. saját tőkéje dinamikusan növekedett a 2018 - 2020 közötti három évben, 66%-s emelkedést produkált. Az eszközállomány ennél is magasabb ütemben, közel két és félszeresére emelkedett. Az új befektetések megvalósításában természetesen jelentős szerepe volt a sikeresen lebonyolított kötvénykibocsátásoknak. 2021-ben további magas, 32%-s növekedést kíván a társaság elérni az eszközállománynál, és az eredményes működésnek köszönhetően a saját tőke is szignifikánsan bővül.

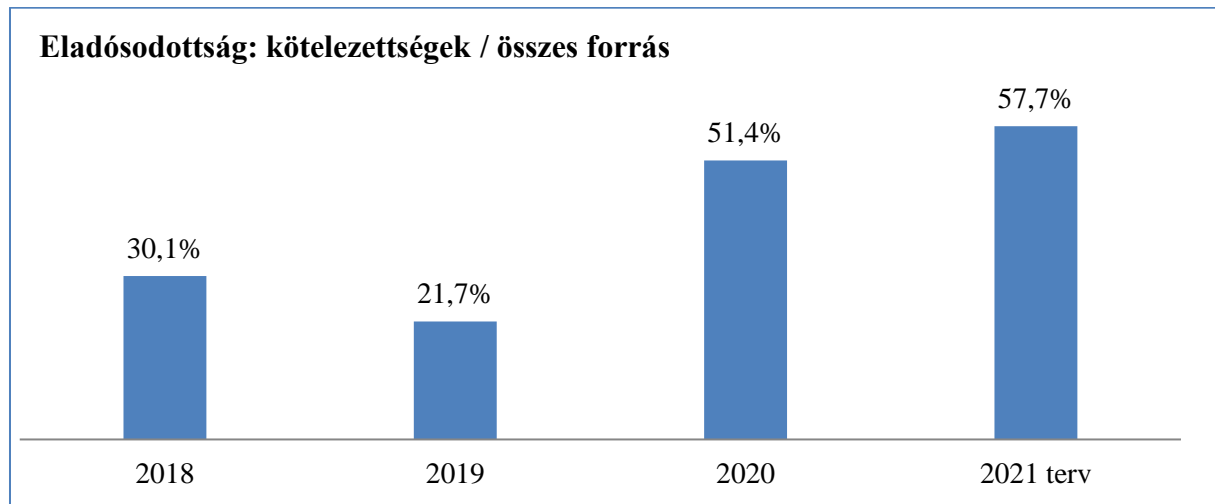


A saját tőkére jutó eredmény mutatója 2019-ben és 2020-ban a kifejezetten magas értéknek mondható 20% feletti szinten volt. 2020-ban az eredmény nem csökkent, viszont a saját tőke dinamikusan emelkedett, ezért csökkent a mutató értéke, ami 2021-ben szintén alacsonyabb lesz, mint korábban. Ez azért van 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 dinamikusan emelkedhessen.



Az LP Portfólió Kft. eladósodottsági foka a sikeres kötvénykibocsátások miatt nőtt meg 2020-ban. Januárban 2,5 mrd Ft, majd novemberben újabb 1,1 mrd Ft névértékű kötvényt jegyeztek le a befektetők az MNB NKP keretében.

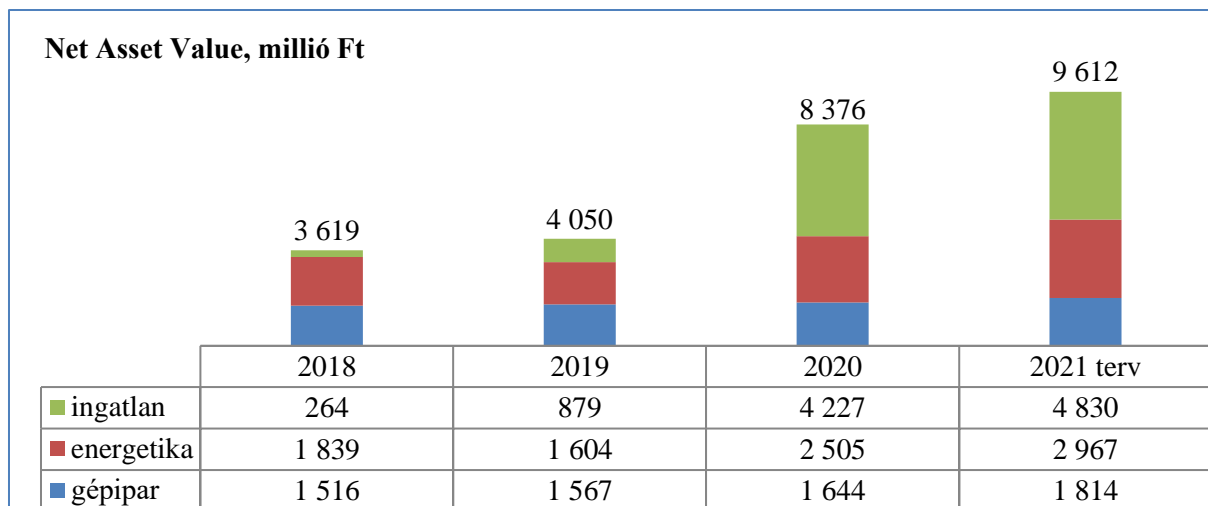
A sikeres kibocsátások forrást biztosítottak az új befektetések számára, aminek köszönhetően a társaság eszközállománya több mint a kétszeresével, a befektetett pénzügyi eszközök állománya pedig több mint a négyszeresével emelkedett meg 2020. végéig. 2021-ben újabb kötvénykibocsátást tervez a társaság, a további növekedés finanszírozása céljából.



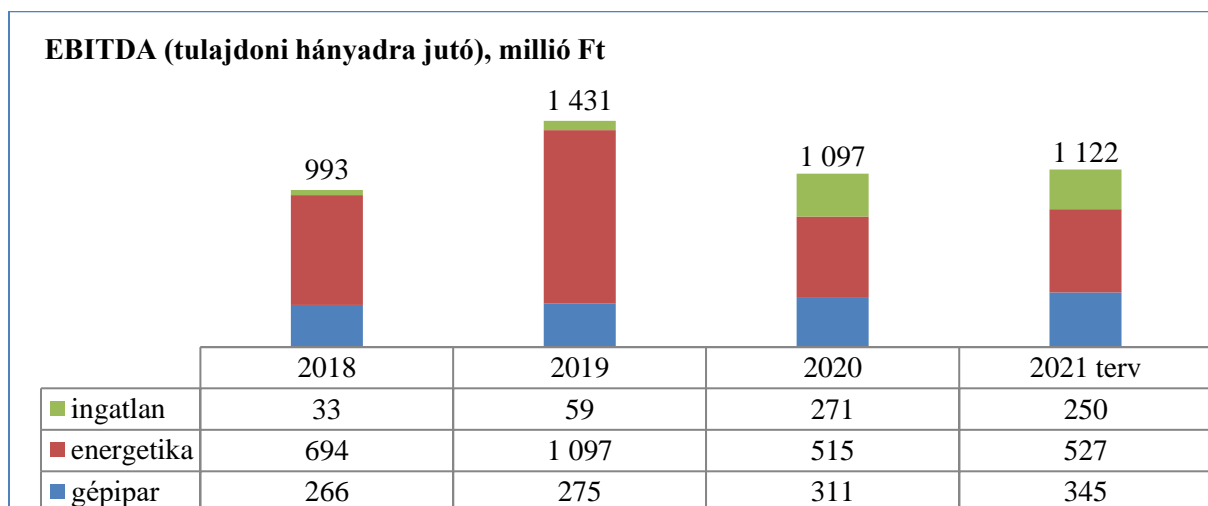
Az eladósodottság foka mellett fontos pénzügyi mutató az LTV (Loan To Value), ami a finanszírozási források és a nettó eszközérték hányadosaként kerül meghatározásra. Az LP Portfólió Kft. finanszírozási forrása a 2020-ban bevont 3,6 mrd Ft értékű kötvény, csökkentve a társaság pénzeszközeivel, vagyis 724 millió Ft összeggel. Így az LTV mutató számlálójába 2,876 mrd Ft kerül. Nettó eszközértékként 8,376 mrd Ft kerül a nevezőbe. Az LTV értéke így 2020-ban 34,3%. A következő évre további kötvény kibocsátást tervez a társaság, azonban 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 emelkedés volt a 2018 - 2020 közötti időszakban és ezt tervezzük 2021-ben is.

A holding három fő ágazata a gépipar, az energetika és az ingatlan. Ez utóbbinál növekedett a NAV leginkább 2020-ban (+381%), ami egy budapesti irodaház megvásárlásának köszönhető. Az energetika ágazatban is szignifikáns volt a NAV értékének az emelkedése 2020-ban (+56%), míg a gépipar stabilan működött, a NAV értéke ebben a szegmensben kis mértékben változott (+5%). 2021-ben a három szegmens együttesében 15%-s növekedést kíván elérni a holding.



A holding pénztermelő képessége visszaesett 2019-hez képest, aminek az oka az, hogy 2020-ban nem sikerült annyi naperőművet építeni, mint korábban, amikor is ez a tevékenység a csúcson volt. Pont ez miatt, vagyis a naperőmű építések ciklikussága miatt fontos, hogy az ingatlan szegmensben 2020-ban 4,5 szeresével nőtt az EBITDA, bár ebben az is szerepet játszott, hogy az irodaépület projekt egy kisebb épülete értékesítésre került. 2021-ben csak bérleti bevételek lesznek, ez miatt kisebb visszaesséssel kalkulálunk 2020-hoz képest. A gépipari szegmensben évek óta enyhe növekedés volt, 2021-ben viszont a kedvező ágazati kilátások miatt 10% feletti emelkedést terveztünk. A legtöbb pénzt jelenleg az energetika szegmens termeli, amit a gépipar követ, viszont az elkövetkező években az ingatlan fel fog hozzá zárkozni.



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 2020. végével 8,4 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, azonban nagy növekedési potenciál nem várható a Holding életében ezen a területen.

Az energetika szegmensben egyrészt megújuló energia üzletágban naperőművek energia termelése és értékesítése, valamint a naperőművek 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 meg kívánja duplázni a 2020-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 2020-s nettó eszközérték (NAV) közel 90%-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 naperőmű 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 naperőművet 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. erőforrása 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 3,4 mrd Ft volt 2020. végével, a teljes mérleg szerinti források összegének ez a 47,7%-kát teszi ki, vagyis a társaság tőkeellátottsága megfelelő szinten van. A cég pénzeszközeinek záró állománya 2020. végével 724 millió Ft volt, a likviditás kiváló.

Külső pénzügyi kötelezettségként 3,6 mrd Ft értékű kötvény állomány szerepel, ami az MNB NKP keretében került kibocsátásra két részben, 2020.01.08-án és 2020.11.30-án. Az LTV (Loan To Value) értéke, figyelembe véve a valós értéken számításba vett nettó eszközértéket (Net Asset Value), 34,3%, 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 egy esetleges 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 lehetséges kamatemelésekből adódó pénzügyi kockázatok csekély hatással lehetnek az LP portfolió Kft. és a holding 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 2020-ban volt.

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 3,5 MW teljesítményű METÁR pályázatot. A naperómű építésben kisebb visszaesés várható 2021-ben 2020-hoz képest, de az utána követő években újból dinamikus bővülés várható a forgalomban.

Az ingatlan szegmensben az árak még 2020-ban is emelkedtek és erre lehet számítani az elkövetkező években is, tehát az ágazat kilátásai jók. A portfólióban 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, itt van egy tetten érhető kockázat, mikorra sikerül elérni a teljes feltöltést.

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 ügyviteli feladatok során egyre inkább digitalizált irányába megy a működés, csökkentve ezzel a papírfelhasználás mennyiségét.

Budapest, 2021. augusztus 10.

Lakics Péter

Ügyvezető