

LP Portfolió Vagyonkezelő és Tanácsadó Korlátolt Felelősségű Társaság

Vezetőségi jelentés 2023.

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

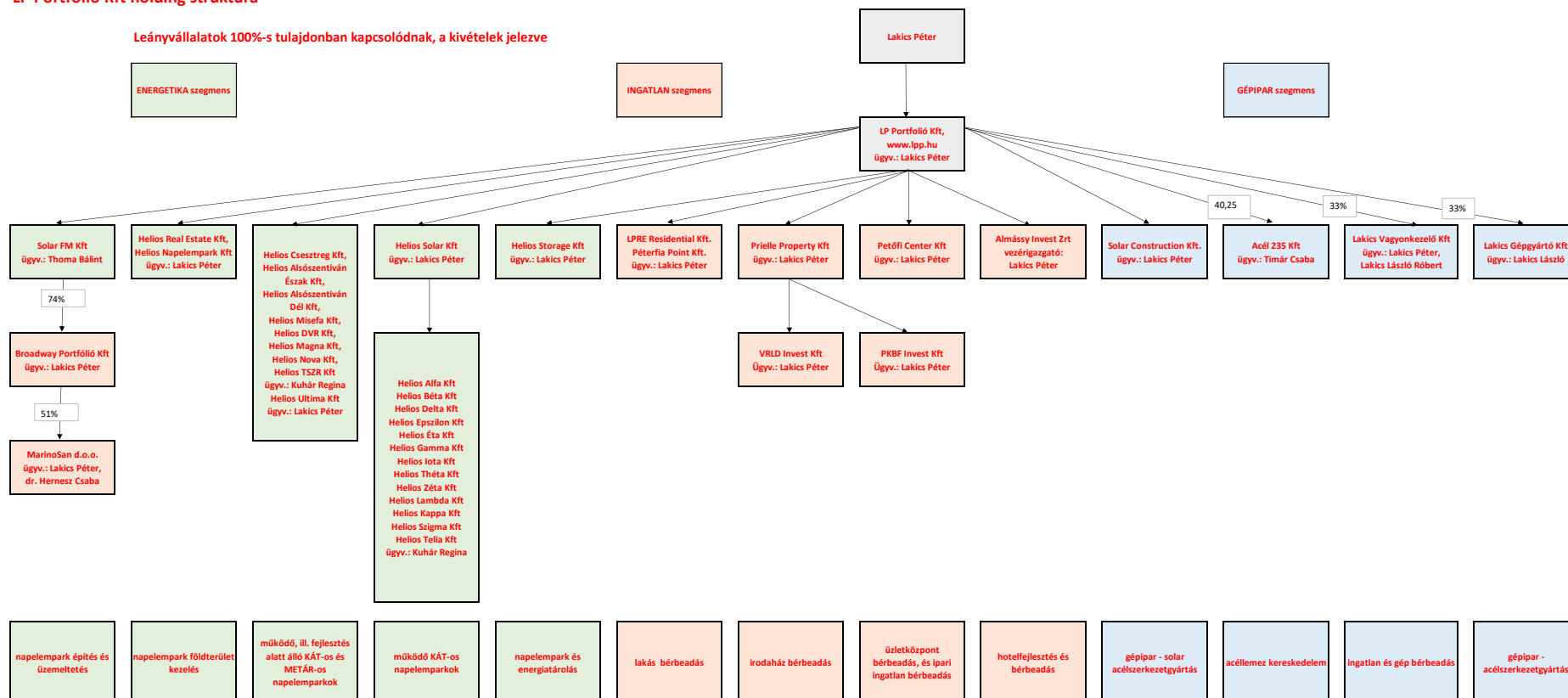
Az LP Portfolió Kft. székhelye az alábbi helyen van:

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:

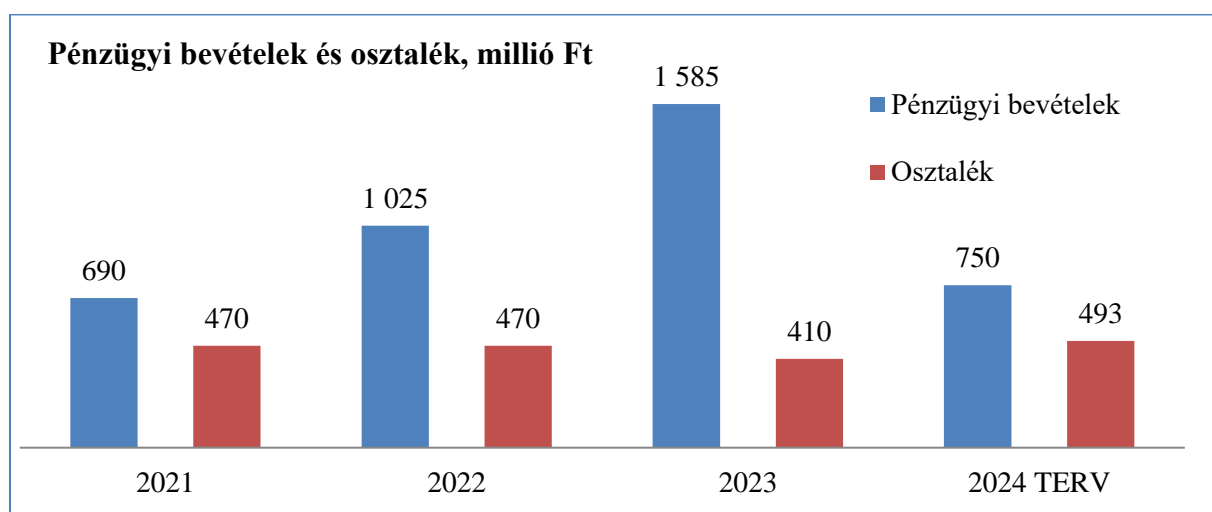
LP Portfólió Kft holding struktúra

Leányvállalatok 100%-s tulajdonban kapcsolódnak, a kivételek jelezve

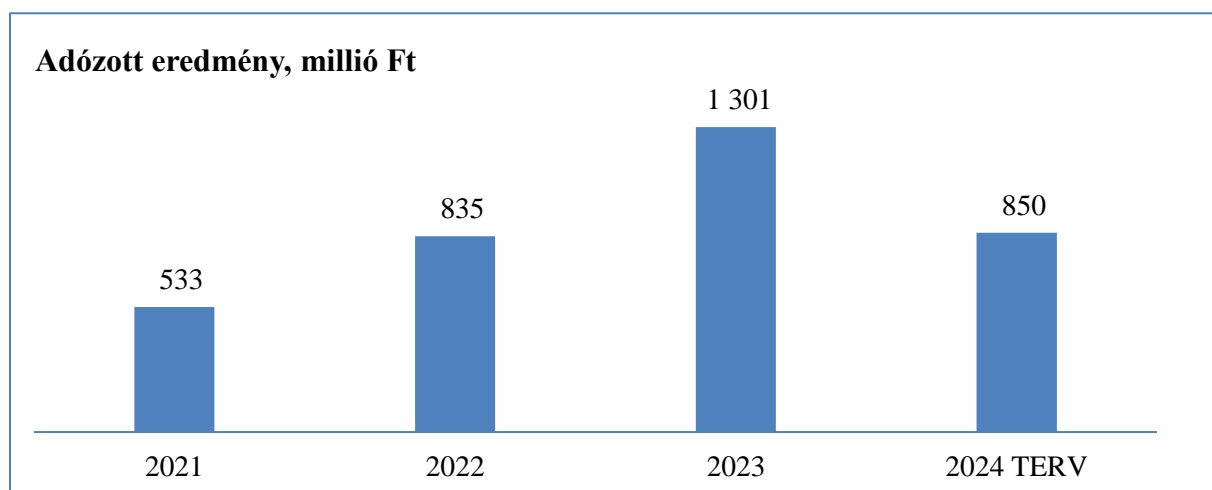


2. Elért eredmények és kilátások

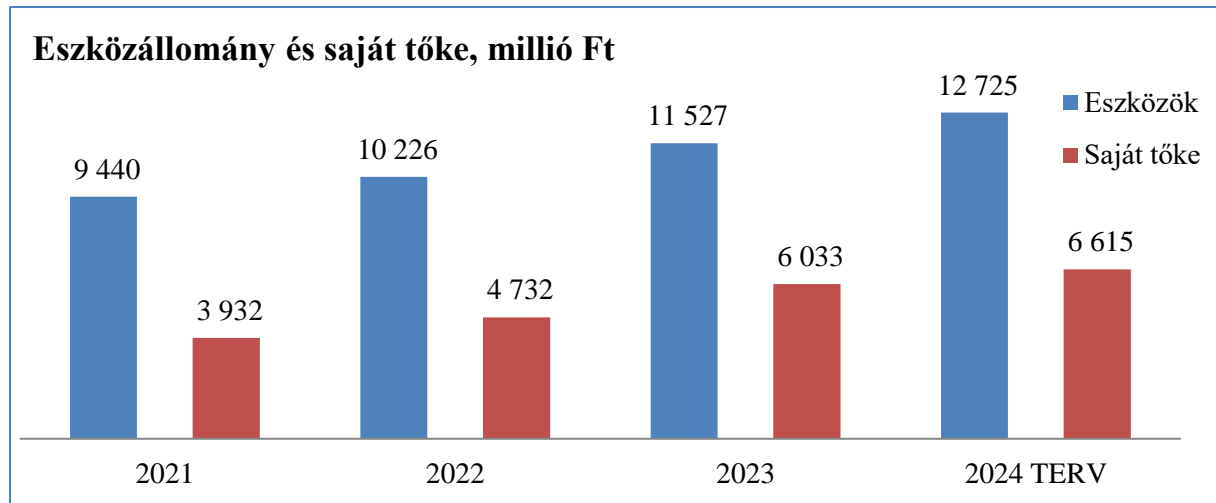
Az LP Portfólió Kft-nek, mint holding társaságnak a fő bevételi forrása pénzügyi bevételként a tulajdonában álló vállalatoktól kapott osztalék és kamat bevétel, az értékesített leányvállalati üzletrészek nyeresége, valamint a devizában lévő pénzügyi eszközök árfolyam változásából adódó bevétel. 2023-ban folytatódott az előző évi másfélszeres növekedési ütem a pénzügyi bevételeknél, ami leginkább annak köszönhető, hogy értékesítésre került a Csányi u-i ingatlan projekt. Ez mellett a korábbi tervek szerint alakult a kapott osztalék és kamat bevétel, így összességében rekord értékű lett a pénzügyi bevételek értéke. 2024-re a korábbi évhez képest magasabb kapott osztalékkal kalkulálunk, viszont nem számolunk üzletrész értékesítéssel és a kamatszint csökkenése miatt a kamatbevételek is csökkennek, a teljes pénzügyi bevételek tervezett összege 750 millió Ft.



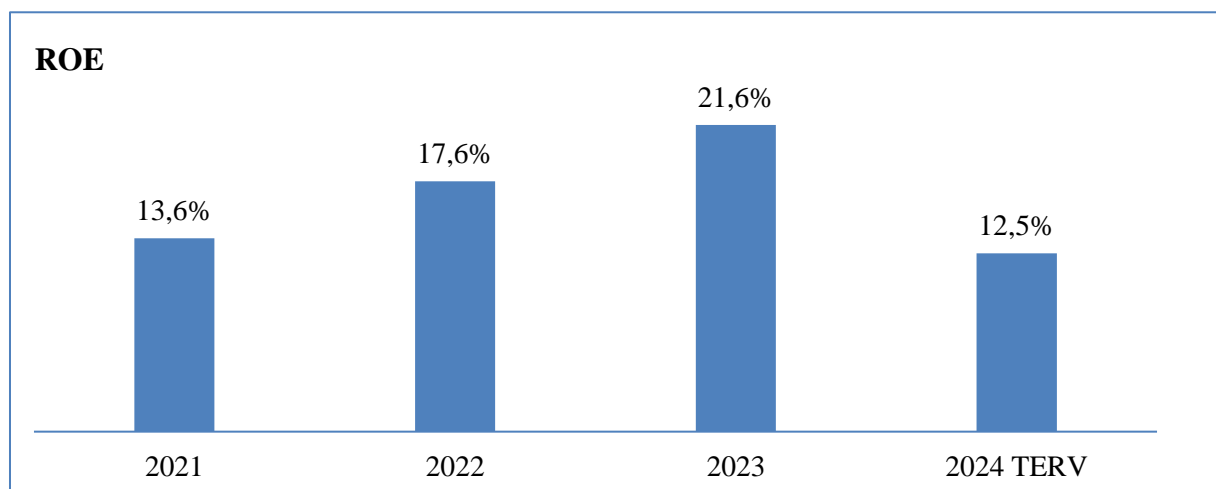
Az adózott eredmény a pénzügyi bevételekkel szoros összefüggésben változik évről évre, azonban ez mellett szerepe van a pénzügyi ráfordítások alakulásának is. Ez utóbbinál 2022-höz képest komoly növekedést okozott a HUF árfolyamerősödés, mivel a devizában adott kölcsönök év végi átértékelése során több, mint 100 millió Ft számviteli veszteség keletkezett, azonban ennél sokkal nagyobb mértékben emelkedtek a pénzügyi bevételek. 2024-ben csökkenő eredménnyel számolunk 2023-hoz képest, mivel nem tervezünk extra bevételt hozó cégértékesítéssel.



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-ben a korábbi terveinkkel összhangban további +13%-s növekedést ért el a társaság az eszközállománynál, és az eredményes működésnek köszönhetően a saját tőke is bővült +27%-kal. 2024-re szintén kétszámjegyű emelkedéssel számolunk mind a kettő mutató esetében.

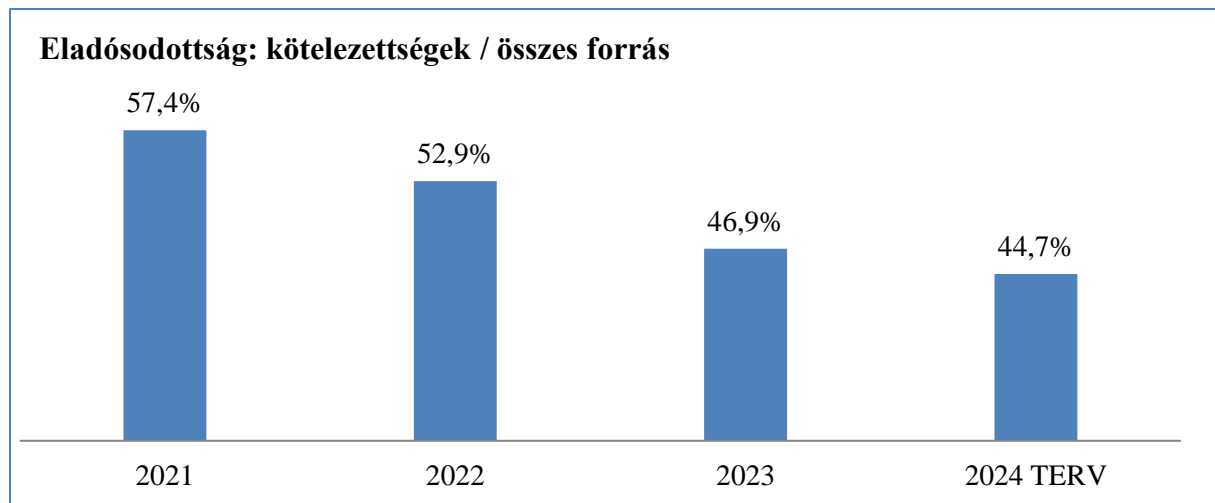


A saját tőkére jutó eredmény mutatója az elmúlt három évben folyamatosan nőtt és 2023-ban rekord összeget ért el. Természetesen ennek a fő oka, hogy az eredmény is csúcsot döntött, így annak ellenére, hogy a saját tőke is dinamikusan emelkedett 2022-höz képest, sikerült 20% fölé menni a ROE értéknél. 2024-ben csökkenni fog a saját tőkére vetített megtérülés, azonban mindenképpen kétszámjegyű mutatóval tervezünk. Azzal kalkulálunk, hogy a társaság saját tőkéje továbbra is növekszik, viszont az eredménye alacsonyabb lesz, mint a rekord 2023-s évben, leginkább makrogazdasági változások, (csökkenő kamat és hozamszint,) miatt.



Az LP Portfólió Kft. eladósodottsági foka a sikeres kötvénykibocsátások miatt nőtt meg 50% fölé 2021. végére. 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 kötvényprogramja keretében.

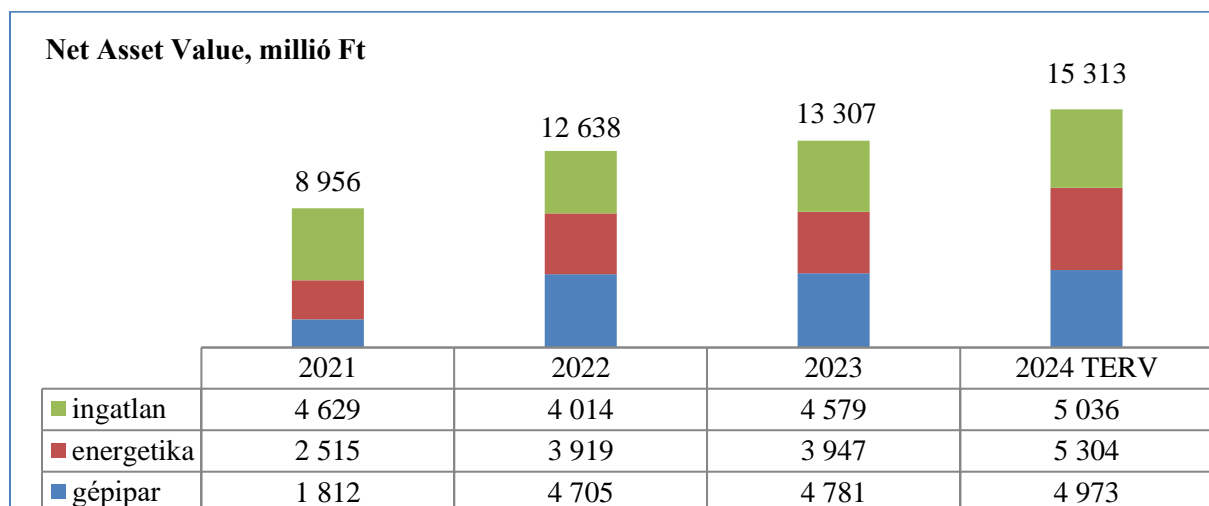
A sikeres kibocsátások forrást biztosítottak az új befektetések számára, aminek köszönhetően a társaság eszközállománya 232%-kal, a befektetett pénzügyi eszközök állománya pedig 564%-kal emelkedett meg 2023. végéig a kötvénykibocsátást megelőző évhez képest. A befektetések eredményeként a saját tőke dinamikusan nőtt, így az összes forrást tekintve a kötelezettségek aránya csökkent, vagyis az eladósodottság foka folyamatosan alacsonyabb lett az évek során. 2024-ben tovább folytatódhat az eladósodottság csökkenése és várhatóan az 45%-s szint alá mehet.



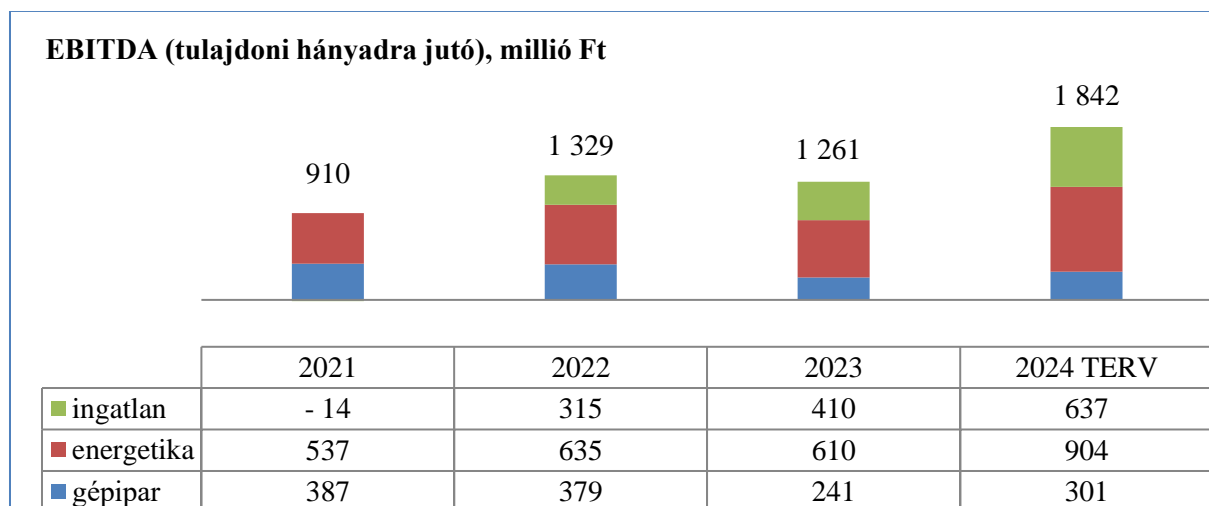
Az eladósodottság foka mellett fontos pénzügyi mutató az LTV (Loan To Value), ami a finanszírozási források és a nettó eszközérték hányadosaként kerül meghatározásra. Az LP Portfólió Kft. finanszírozási forrása 2023. végén az összesen 5,4 mrd Ft névértékű kötvény, csökkentve a társaság pénzeszközeivel, vagyis 0,535 mrd Ft összeggel. Így az LTV mutató számlálójába 4,865 mrd Ft kerül. Nettó eszközértékként 13,307 mrd Ft kerül a nevezőbe. Az LTV értéke így 2023-ban 36,6%. A következő évben az LTV mutató tovább csökken és 33% körül függ alakulni a terveink szerint.

A nettó eszközérték, a NAV (Net Asset Value) meghatározásánál kiindulás az LP Portfólió Kft. tulajdonában álló cégek értéke, amelyek valós piaci értéken vannak figyelembe véve (Fair Value) A NAV értékében dinamikus, több mint kétszeres emelkedés volt a 2019 - 2021 közötti időszakban, amikortól is a finanszírozásba bevonásra kerültek a kötvények. 2022-ben +41%-os növekedést értünk el, 2023-ban pedig +5% volt az emelkedés, de csak azért ennyi, mert értékesítésre került a Csányi u-i ingatlan projekt. Ha ez nem történt volna meg, akkor a növekedés +11% lett volna. 2024-ben további +15%-os bővüléssel tervezünk.

A holding három fő ágazata a gépipar, az energetika és az ingatlan. A Komló gépipari üzemcsarnok projekt korábban az ingatlan szegmensben volt nyilvántartva, de aztán átkerült a gépipari szegmensbe, mert a jövőbeli cél a gépipari gyártási tevékenység lett. Az ingatlan szektor nettó eszközértéke +14%-kal emelkedett 2023-ban és +10%-s növekedéssel tervezünk 2024-re. Az energetika ágazatnál +1%-s volt a bővülés 2023-ban, mert nagy összegű osztalék kifizetés lett meghatározva az előző évben több éves kifizetéssel a jövőbeli beruházások finanszírozására (csökkentve ezzel a saját tőke értékét), 2024-ben viszont +34%-s bővüléssel számolunk, itt a fő cél a dombóvári 5 MW-s naperőmű beruházás teljesítése. A gépipar +2%-kal növekedett 2023-ban és +4%-kal tervezünk 2024-re.



A holding pénztermelő képessége 2023-ban -5%-kal csökkent 2022-höz képest, aminek az oka az, hogy az energetika és a gépipari szegmensek cash-flow termelő képessége romlott. A gépipar tekintetében a csökkenő acélárak és a HUF árfolyam erősödése miatt lett kisebb az árbevétel és a jövedelmezőség. Az energetikánál a naperőmű építés volumene csökkent 2023-ban, ami hatással volt az EBITDA értékére is. A terveink szerint 2024-ben azonban +46%-kal fog javulni a három szegmens együttes EBITDA mutatója, a legnagyobb mértékű emelkedést az ingatlan szektortól várjuk.



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 2023. végével 13,3 mrd Ft piaci értékű nettó eszközértékkel (NAV) rendelkezett, 2024-re 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 kitettségét 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 ugyan kis mértékű, de folyamatos növekedési potenciál van benne. 2024-től a Solar Construction Kft. jelentősen fogja bővíteni a forgalmát fémszerkezetek gyártásával.

Az energetika szegmensben naperóművek energia termelése és értékesítése, valamint a naperóművek építése és üzemeltetése, karbantartása a fő tevékenység. Ez az üzletág jelentős növekedési potenciállal bír, 2024-re a holding +34%-kal kívánja növelni a 2023-s nettó eszközértékét (NAV) ezen a területen.

Az ingatlan üzletágban szerepel a saját tulajdonú ingatlanok (bérlakás, kereskedelmi ingatlan, irodaház) bérbeadással történő hasznosítása, valamint az ingatlanfejlesztés jelenti a tevékenységeket. Itt is dinamikus növekedéssel számol a holding, a terv a 2023-s nettó eszközérték (NAV) +10%-kal való növelése 2024-re.

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 18,5 MW teljesítményű naperóművet adott már át kifogástalan minőségben, ami 2024-ben további 5 MW teljesítménnyel növekszik.

Az ingatlan szegmensben az LP Portfólió Kft. belső diverzifikációra törekszik. Befektetései között megtalálható vidéki nagyvárosban elhelyezkedő kereskedelmi ingatlan, 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 tulajdonában lévő társaságokban 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 megfelelő irányítási struktúrával rendelkezik.

A pénzügyi erőforrásokat tekintve az LP Portfólió Kft. saját tőkéje 6 mrd Ft volt 2023. végével, a teljes mérleg szerinti források összegének ez a 52,3%-át teszi ki, vagyis a társaság tőkeellátottsága megfelelő szinten van. A cég pénzeszközeinek záró állománya 2023. végével 0,535 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), 2023. végével 36,6%, 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 a 2023-ban jelentősen megemelkedett kamatszintnem indukált emelkedő pénzügyi kiadásokat és az a jövőben sem változik. 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 hullámvásából, ill. a kamatemelésekből adódó pénzügyi kockázatok csekély hatással lehetnek az LP portfolió Kft. és a holdingban lévő cégek számára.

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 került 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 2020-s év végével a holding birtokába került irodaház bérlőkkel való feltöltése 2023. végével megvalósult. A lakások bérbeadásával foglalkozó LP Broadway Kft. kimagasló eredménnyel értékesítésre került, a pénz pedig bevonásra kerül a folyamatban lévő hotel fejlesztésre.

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, 2024. április 29.

Lakics Péter
Ügyvezető