

LP Portfolió Vagyonkezelő és Tanácsadó Korlátolt Felelősségű Társaság

Vezetőségi jelentés 2025. év

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 Lambda Kft.	Lakics Vagyonkezelő Kft.
Almássy Invest Zrt.	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.	Helios Storage Kft.
Helios Iota Kft.	Helios Zéta Kft.	
Helios Kappa Kft.	Lakics Gépgyártó Kft.	

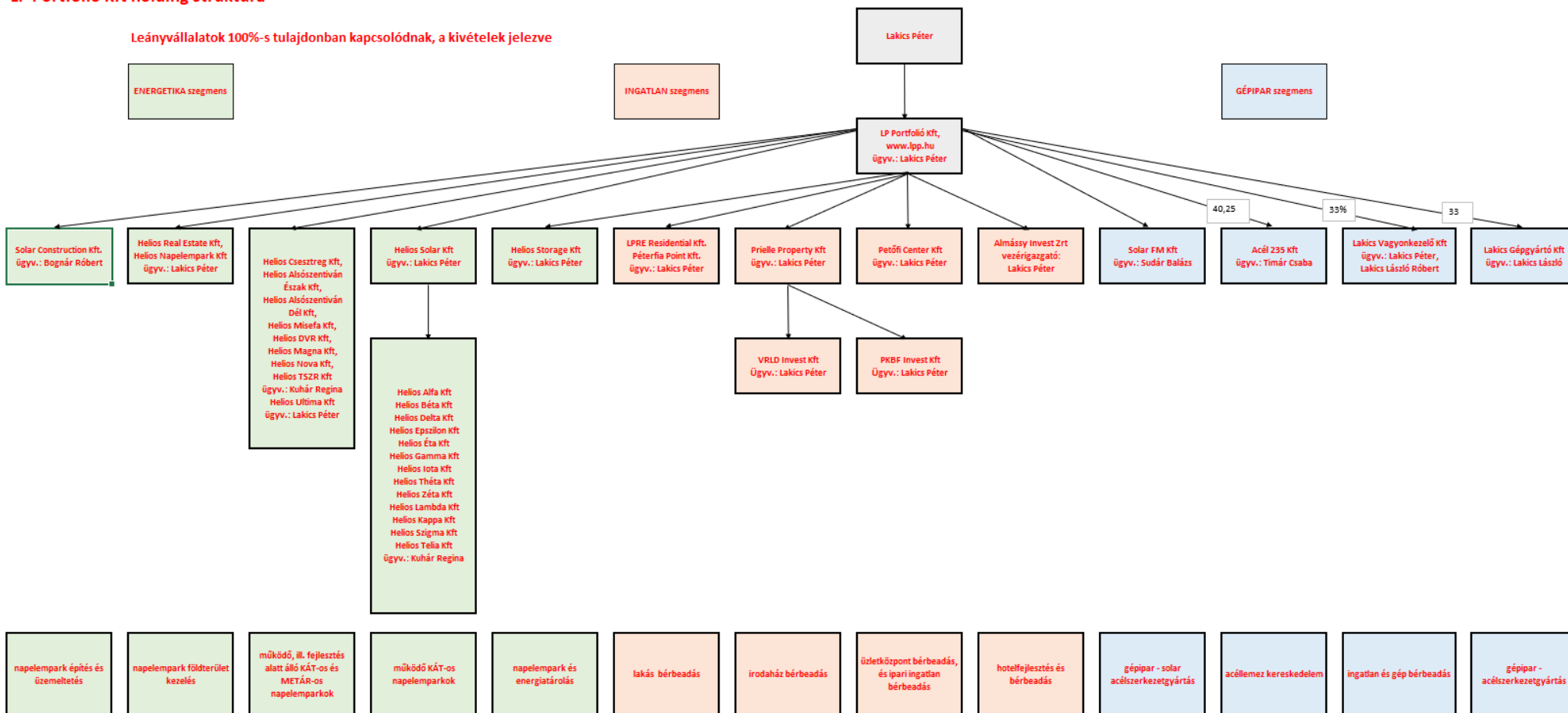
Az LP Portfolió Kft. székhelye az alábbi helyen van:

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:

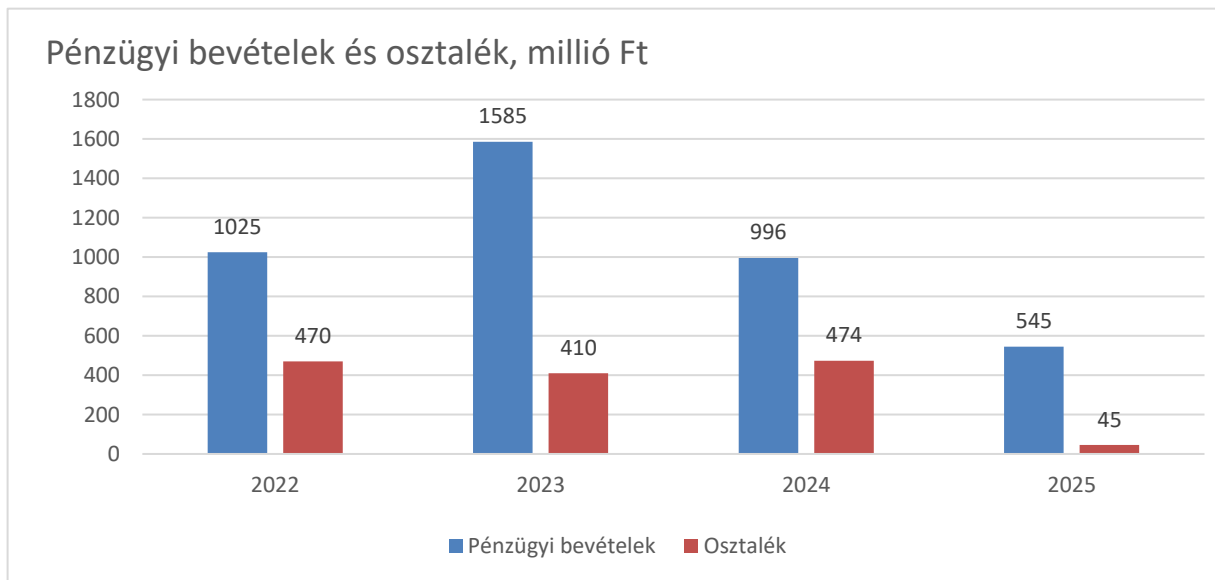
LP Portfolió Kft holding struktúra

Leányvállalatok 100%-s tulajdonban kapcsolódnak, a kivételek jelezve

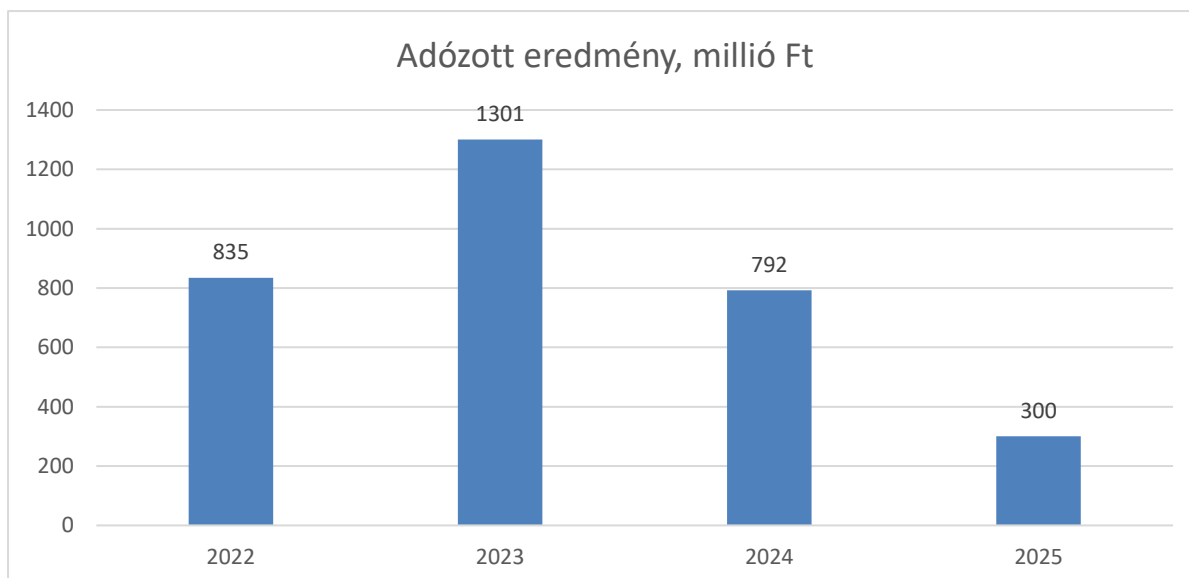


2. Elért eredmények és kilátások

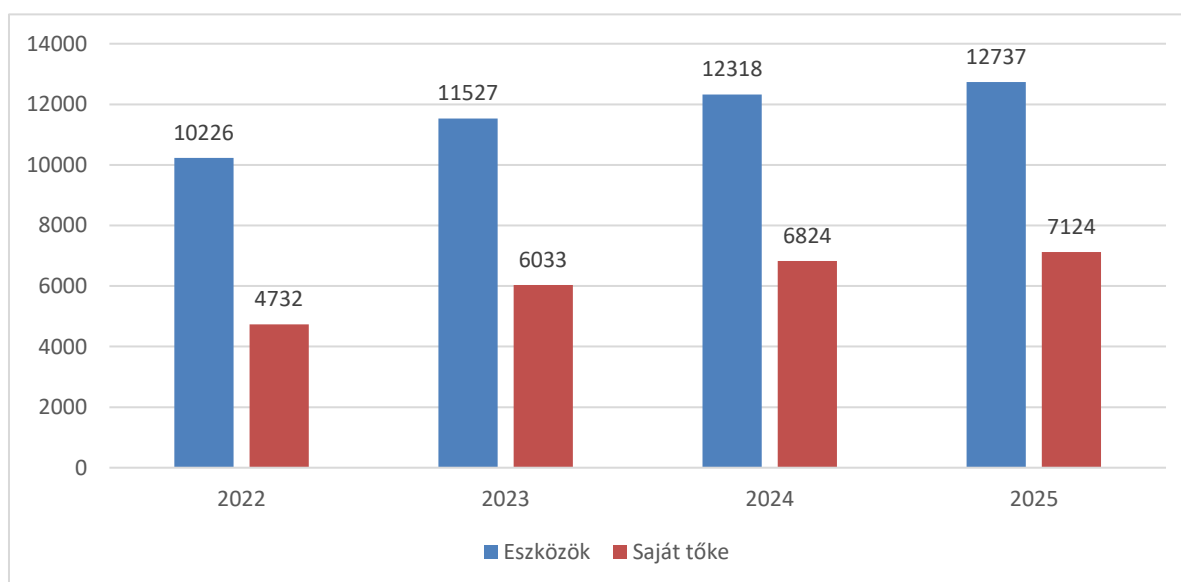
Az LP Portfólió Kft-nek, mint holding társaságnak a fő bevételi forrása pénzügyi bevételként a tulajdonában álló vállalatoktól kapott osztalék és kamat bevétel, az értékesített leányvállalati üzletrészek nyeresége, valamint az egyéb pénzügyi bevételek, ami a devizában lévő pénzügyi eszközök árfolyam változásából adódik. 2025-ben nem realizálódott árfolyam nyereség, és a gépipar nemzetközi szintű visszaesése miatt a kapott osztalék és visszaesett, ezek voltak a fő okai a pénzügyi bevételek, illetve az osztalék csökkenésének 2025-höz képest 2026-ra a magasabb 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 nem várható 2023-hoz hasonló növekedés.



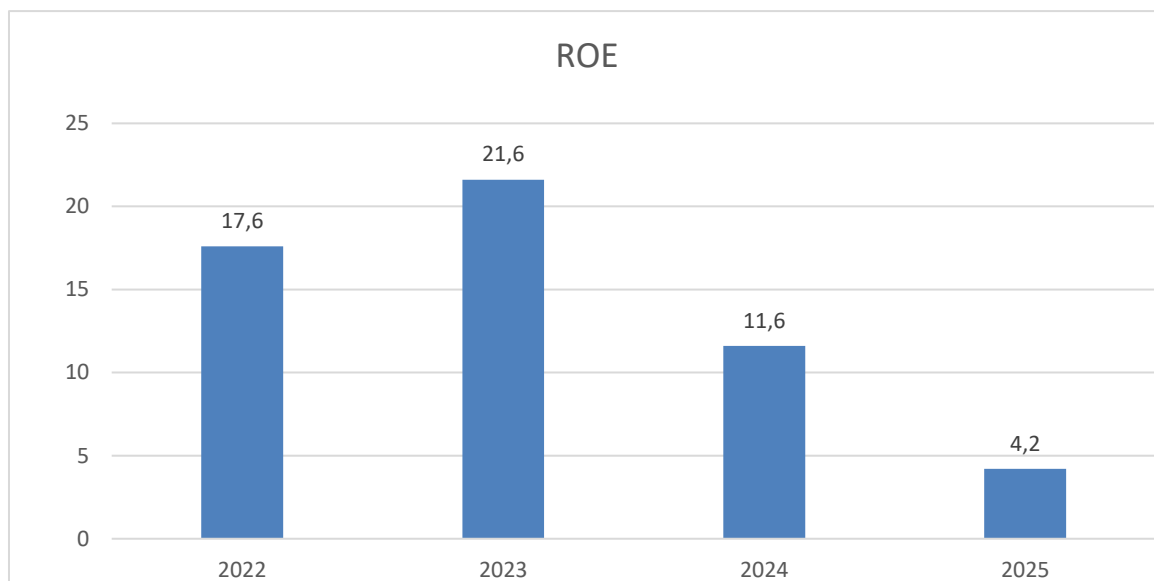
Az adózott eredmény a pénzügyi bevételekkel szoros összefüggésben változik évről évre, azonban ez mellett szerepe van a pénzügyi ráfordítások alakulásának is. Itt 5%-s növekedés volt, mert az euró árfolyamok ingadozása kedvezőtlenül érintette a 2025-s üzleti évet, ugyanakkor ez nem jelent komoly kiadás növekedést 2024-hez képest. Az eredményben szerepe van még a nettó árbevétel és a működési költségek alakulásának is. Összességében a működési bevételek és költségek egyenlegének változása is rontotta valamelyest az eredményt (alkalmazottak száma nőtt, emiatt a személyi jellegű költségek is. 2026-ban 2025-hez hasonló, de kisség növekvő eredménnyel számolunk, amit döntően a már fent említett makrogazdasági adatok várható változása miatt fog bekövetkezni.



Az LP Portfólió Kft. saját tőkéje dinamikusan növekedett a 2022 - 2025 közötti években, 2024-ről 2025-re +3,4 %-s emelkedést produkált. Az eszközállomány ennél kissé nagyobb mértékben, +4,4%-kal emelkedett. Az új befektetések megvalósításában természetesen jelentős szerepe volt a sikeresen lebonyolított MNB NKP kötvénykibocsátásoknak. 2026-ban további +13%-s növekedést kíván a társaság elérni az eszközállománynál, és az eredményes működésnek köszönhetően várhatóan a saját tőke is hasonló mértékben bővül majd.

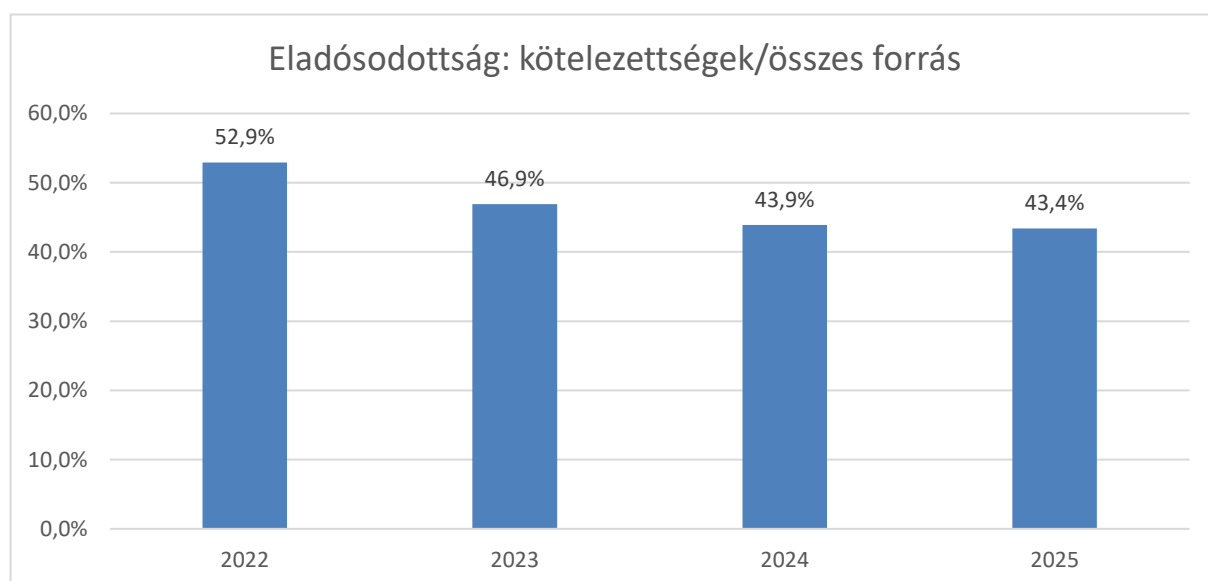


2023-ban az eredmény csökkent az előző évhez képest, viszont a saját tőke dinamikusan emelkedett, ezért csökkent a mutató értéke. 2025-ben ROE értéke alacsonyabb lett, mint 2024-ben, ami azért van így, mert a társaság saját tőkéje továbbra is növekszik, viszont az eredménye csökken a már részletezett várható makrogazdasági változások (EUR/HUF árfolyam, kamatszint,) miatt.



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

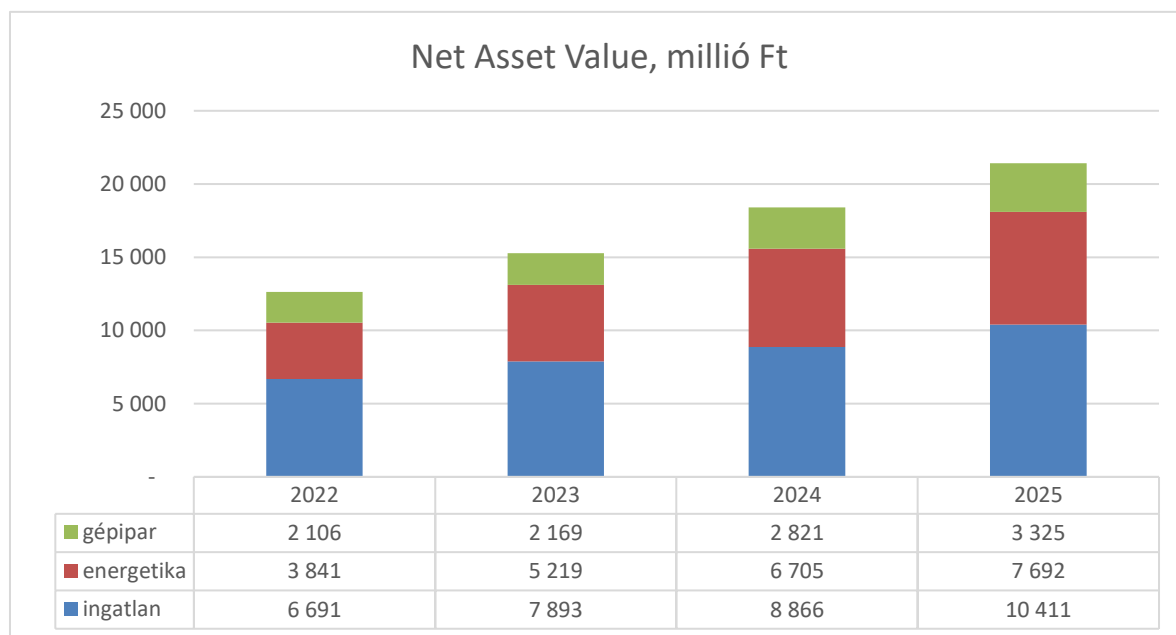
A sikeres kibocsátások forrást biztosítottak az új befektetések számára, aminek köszönhetően a társaság eszközállománya a háromszorosára, a befektetett pénzügyi eszközök állománya pedig több, mint a hatszorosára emelkedett meg 2022. végéig a kötvénykibocsátást megelőző évhez képest. Azóta a társaság eladósodottsága fokozatosan csökken, 2026-ban már várhatóan a 40%-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 2025-ben megfizetett törlesztéssel (0,11 mrd Ft) és a társaság pénzeszközeivel, vagyis 0,393 mrd Ft összeggel. Így az LTV mutató számlálójába 4,9 mrd Ft kerül. Nettó eszközértékként 12,7 mrd Ft kerül a nevezőbe. Az LTV értéke így 2025-ben 38,6 %. A következő évben az LTV mutató várhatóan a tovább fog csökkenni.

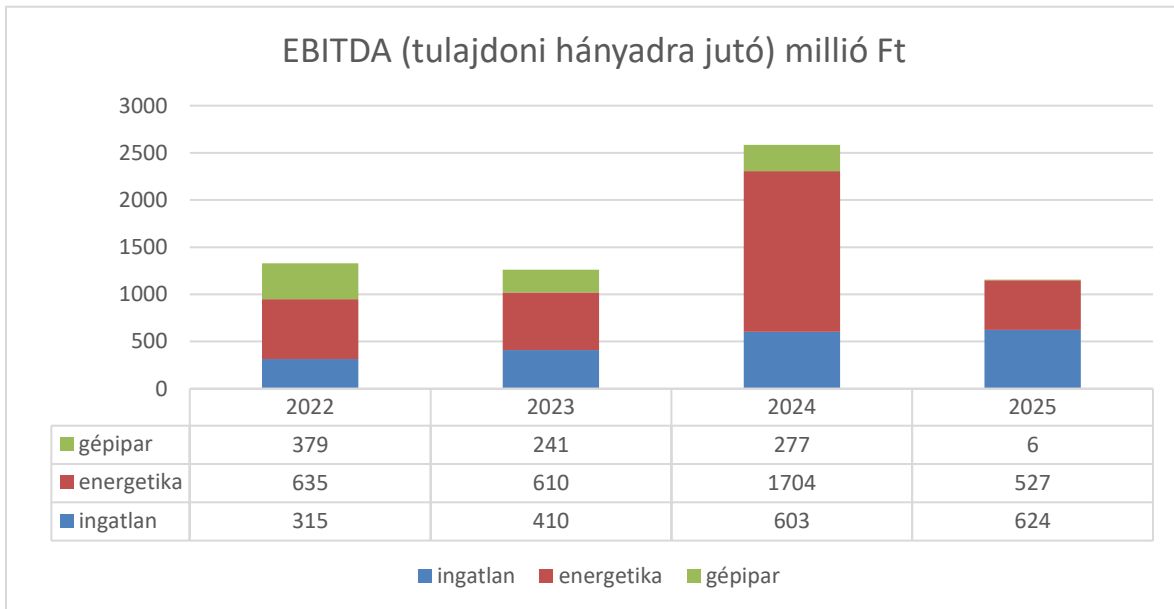
A nettó eszközérték, a NAV (Net Asset Value) meghatározásánál kiindulás az LP Portfólió Kft. mérlegében szereplő befektetett pénzügyi eszközök értéke, ami a piaci értékkel korrigálva lett, ahol ez szükséges volt, hogy megkapjuk a befektetések valós értékét (Fair Value). A NAV értékében 2023-ban és 2024-ben egyaránt +20 %-os volt a növekedést, 2025-ben +16%. 2026-ban +18%-s bővüléssel számolunk.

A holding három fő ágazata a gépipar, az energetika és az ingatlan. A gépipari szegmensben +18%-kal emelkedett a NAV értéke 2025-ben, az ingatlan szektorban +17%-t sikerült növekedni. Az energetika ágazatnál +15%-s volt a bővülés.



A holding pénztermelő képessége az ingatlan és az energia szegmensekben kedvezően alakul, ezeknek a területeknek a cash-flow termelő képessége jó. Egyrészt mert az IT Campus irodaház bérlőkkel való feltöltése szépen bővült, és már évek óta közel 100%-os a kihasználtság, másrészt a naperőmű építési tevékenység bevétele is stabil. 2025-ben a gépipar pénztermelő képessége csökkent a kedvezőtlen gazdasági változások miatt. Az energetika 2024-hez képest szintén csökkent, de itt inkább a 2024 számít kiemelkedőnek, mert abban az időszakban több, a korábbiaknál nagyobb volumenű projekt került megvalósításra. Ennek a területnek a cash-

flow termelő képessége az előző évek átlagában egyébként jelentősen nem változott, míg az ingatlan szektor egyenletes növekedést mutat. A 2025-ben csökkenő EBITDA értéke a gépivar visszaesésének köszönhető, dacára annak, hogy az ingatlan szegmensben folyamatosan javuló eredmény tapasztalható.



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 gépivar az energetika és az ingatlan. A holding 2023. végével 15,2 mrd Ft piaci értékű nettó eszközértékkel (NAV) rendelkezett, 2024-re ez 18,4 mrd Ft, 2025-re 21,4 mrd Ft értékű lett, amit 2026-ra tovább kíván 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 szegmensben 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 2025 évi visszaestét követően lassú javulást mutat, és a jövőben szignifikáns növekedési potenciál van benne, amit a Solar FM Kft. és Lakics Gépgyártó Kft. közösen jelenít meg.

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, 2026-ra a holding több, mint 1/3-val kívánja növelni a 2025-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 2025-s nettó eszközérték (NAV) 10%-kal való növelése 2026-re.

A három szegmensben az LP Portfólió Kft. elsősorban magyarországi befektetésekkel rendelkezik és elsősorban hazai befektetési célpontokat keres.

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 versenytárssal, azonban a cég évek óta jól teljesít és összesen több, mint 15 MW teljesítményű naperőművet adott már át kifogástalan minőségben, ami 2024-ben 5,5 MW, 2025-ben pedig további 5 MW teljesítménnyel nőtt.

Az ingatlan szegmensben az LP Portfólió Kft. belső diverzifikációra törekszik. Befektetései között megtalálható csak úgy vidéki nagyvárosban elhelyezkedő kereskedelmi ingatlan, mint fővárosi 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 vállalkozásaiban 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 7,1 mrd Ft volt 2025. végével, a teljes mérleg szerinti források összegének ez a 55,9%-át teszi ki, vagyis a társaság tőkeellátottsága megfelelő szinten van. A cég pénzeszközeinek záró állománya 2025. végével 0,393 mrd Ft volt, a likviditás kiváló.

Külső pénzügyi kötelezettségként 5,29 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), 41,5% 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 rendelkezi, 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 hullámozásából, 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. kapcsolt vállalatai 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, 2024-ban átadásra került 5,5 MW

teljesítményű METÁR pályázatos erőmű, 2025-ben 5 MW-os, tárolós erőmű, és továbbra is folytatódnak a saját erőmű beruházások, összesen 22 MW teljesítményre vannak csatlakozási engedélyek.

Az ingatlan szegmensben lévő leányvállalatok bérleti szerződése hosszú távúak és követik az infláció mértékét, a bérlők személyében nem volt és nem is várható jelentős változás. A 2020-s év végével a holding birtokába került irodaház bérlőkkel való feltöltése folyamatban van 2025 végével megközelítheti a 100%-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, 2026. április 30.

Lakics Péter
Ügyvezető