

SHOPPER PARK⁺

A sikeres tőkebevonás után stratégiai kiskereskedelmi portfóliót vásárolt a Shopper Park Plus Lengyelországban

Budapest, 2026. március 6. - A Shopper Park Plus (SPP) tavalyi sikeres tőkebevonása – amely a tranzakció értékének mintegy 50%-át fedezte – lehetővé tette egy nyolc, élelmiszer fókuszú kiskereskedelmi ingatlanból álló stratégiai portfólió megvásárlását Lengyelországban az Auchantól. A fennmaradó összeget az Aareal Bank AG-vel a múlt héten aláírt hitelmegállapodás biztosítja. Az akvizíció jelentős mérföldkő a vállalat élelmiszer-központú kiskereskedelmi ingatlanok piacán folytatott bővülési stratégiájában.

A kedvező finanszírozási feltételek tovább erősítik a portfólió stabil cash-flow termelő képességét, és támogatják az SPP törekvését, hogy a jövőben növelhesse az egy részvényre jutó osztalékát.

A tranzakció keretében a társaság megszerezte az Auchan lengyel hipermarket-portfóliójának kilencedét, tovább erősítve jelenlétét a régió kiskereskedelmi piacán. Az ingatlanok összes bruttó bérbeadható területe (GLA) mintegy **208 000 négyzetméter**, a portfólió értéke független értébecslés szerint meghaladja a **210 millió eurót**. A portfólió vételárra vetített hozama körülbelül **9,1%**, amely megfelel az előzetes tájékoztatásoknak, és jól mutatja a Shopper Park Plus képességét, hogy hosszú távú bérleti szerződésekkel rendelkező, stabil cash-flowt biztosító, magas minőségű eszközöket vonzó hozamszinten szerez meg.

Kiemelkedő lokációk és erős fogyasztói alapok

A portfólió ingatlanjai Lengyelország több, jól bejártott kiskereskedelmi csomópontjában található, köztük az ország tíz legnagyobb városából háromban, például a varsói agglomerációban, Białystok and Szczecin városában. Az ingatlanokban összesen **évente több mint 17,2 millió vásárló fordul meg** (2025), ahol erős a regionális vásárlóerő, és a bevásárlóparkok könnyen megközelíthetők.

Az SPP új portfóliója gyakorlatilag **országos lefedettséget biztosít Lengyelországban**, jelenleg csupán az északi régióban nem lesz jelen.

Hosszú távú és stabil bevételi profil

Az ingatlanok rendkívül hosszú, akár **30 éves hiperbérleti szerződésekkel** rendelkeznek – 15 éves fix időtartammal és 3×5 éves hosszabbítási opcióval –, **triple net** struktúrában, amely kiszámítható és stabil cash-flowt biztosít.

A portfólió átlagos bérleti díja **kb. 7,6 euró/négyzetméter/hó**, ami a jelenlegi piaci szint alatt van, így további növekedési potenciált kínál. A jelenlegi kihasználtság **megközelítőleg 96%**.

Az Auchan mellett a bérbeadható területek mintegy **60%-át jelentős nemzetközi márkák** foglalják el, többek között a Rossmann, Pepco, Jysk, Reserved és a CARRY. Ezek aránya várhatóan tovább nő a következő 1–2 évben, mivel az Auchan mintegy **18 000 négyzetméterrel csökkenti majd értékesítési területét**, ami a magyar portfólióban korábban megvalósult Tesco-területcsökkentéshez hasonlóan értéknövelő potenciál.

Az ingatlanok **teljes tulajdonjoggal (freehold)** kerültek a portfólióba, biztosítva a hosszú távú stratégiai rugalmasságot.

Értékkeremtés és ESG fókusz

A meglévő kiskereskedelmi funkciók mellett a most vásárolt portfólióban fejlesztési területek is találhatóak, amelyek lehetővé teszik például **drive-through egységek, elektromos autótöltő infrastruktúra** kialakítását, valamint a bérlői mix további optimalizálását.

A tranzakció mintegy **1,6 millió négyzetméter földterületet** foglal magában, miközben a beépítettségi arány **20% alatt marad**, jelentős beépíthető fejlesztési tartalékot biztosítva.

A Shopper Park Plus folyamatosan tervezi tovább fejleszteni a bérlői struktúrát a régióban és nemzetközi szinten is meghatározó kiskereskedelmi márkákkal kialakított kapcsolatai révén. A kínálat erősítése várhatóan tovább növeli a látogatószámot és az eszközök teljesítményét.

A fenntarthatóság továbbra is kulcsfontosságú stratégiai pillér. A vállalat célja a portfólió **szén-dioxid-kibocsátásának csökkentése**, az **energiahatékonyság javítása**, valamint az **ESG szempontok mentén működő üzemeltetés**.

További terjeszkedés az élelmiszer-központú bevásárlópark szegmensben

A tranzakciót követően az SPP továbbra is aktívan vizsgál új akvizíciós lehetőségeket, különösen **élelmiszerlánc fókuszú retail parkok** területén a kelet-közép-európai régióban.

A mostani akvizíció jól tükrözi a vállalat fegyelmezett befektetési stratégiáját, amely a **defenzív kiskereskedelmi szegmensekre**, az **erős fogyasztói keresletre**, a **hosszú távú stabil bevételre**, valamint az **aktív értéknövelő vagyongazdálkodásra** épül.

A Shopper Park Plusról

A társaság leányvállalatain keresztül összesen 30 kiskereskedelmi ingatlanból álló portfólióval rendelkezik – 8 Lengyelországban, 4 Csehországban, 4 Szlovákiában és 4 Magyarországon –, amelyek együttesen több mint 600,000 négyzetméter bruttó bérbeadható területet (GLA) képviselnek, és közel ezer bérlőnek adnak helyet.

Hosszú távon az SPP célja, hogy a kelet-közép-európai (CEE) régió vezető bevásárlópark tulajdonosává és üzemeltetőjévé váljon, így további regionális terjeszkedési lehetőségeket is vizsgál.