

SHOPPER PARK⁺

RENDKÍVÜLI TÁJÉKOZTATÁS AKVIZÍCIÓS TERVEK

A Shopper Park Plus Nyrt. („SPP”) ezúton tájékoztatja a nyilvánosságot akvizíciós terveiről és bemutatja azok főbb részleteit:

Akvizíciós tervek leírása

Az SPP jelenlegi akvizíciós terve négy, összesen körülbelül 132 millió euró összértékű és körülbelül 8,45% átlagos hozamú projektet foglal magában. A terv központi elemét három önálló – két lengyelországi és egy csehországi –, együttesen körülbelül 42.000 m² bruttó bérbeadható területet (GLA) kínáló kiskereskedelmi ingatlan érintő tranzakció alkotja. Minden ingatlanban vezető élelmiszer-kiskereskedők működnek vagy fognak működni hosszú távú bérleti szerződések keretében, amely konstrukció biztosítja a stabil ügyfélforgalmat és a tartós bevételt. Ezen ingatlanok közül kettő már jelenleg is – 98%-os, valamint 100%-os bérbeadottsági rátával – üzemelő, jövedelemtermelő ingatlan, amelyek jól bejáratott kereskedelmi célpontokban találhatóak, és vonzó kiemelt (ún. *anchor*) bérlőkkel rendelkeznek, ideértve az egyik esetben egy barkácsáruház-üzemeltető bérlőt. Mindkét ingatlan megfelel az SPP befektetési kritériumainak: 12% feletti belső megtérülési rátát (IRR) és legalább 8%-os cash-on-cash hozamot biztosít. A várható hozamok kizárólag kamatfizetéses (ún. *interest-only*) finanszírozást és körülbelül 55%-os hitelfedezeti értéket (LTV) feltételeznek; ezek a finanszírozási feltételek az SPP jelenlegi várakozásain alapulnak és kötelező ajánlat még nem támasztja alá őket. E feltételek együttesen biztosítják az SPP számára, hogy fenntarthassa osztalékfizetési profilját.

A projektek legfontosabb mutatói:

Projektek		1	2	3	4	Összesen
Ország		PL	PL	CZ	CEE	
Várható vételár*	millió EUR	17	11	21	83	132
Eszközhozam*	(%)	8.5%	8.4%	8.3%	8.5%	8.45%
Teljes bruttó bérbeadható terület (GLA)	m ²	22,700	6,340	13,400		42,440
Eszközök száma	#	1	1	1		3
Éves nettó működési bevétel (NOI)	millió EUR	1.5	1.0	1.7		4.1
WAULT	év	4.3	7.6	6.6		1.4
Átlagos kihasználtság	(%)	98%	50%+**	98%		97%
Átlagos bérleti díj	EUR/m ²	5.2	~11	11.5		6.4
Típus		Core+	Előfinanszírozás	Core+	Core+	
* a befejezést követő teljes kihasználtságot feltételezve						
** a 2. projekt esetén teljes beruházási költségre vonatkozik						

A harmadik fő tranzakció egy lengyelországi, 6.340 m² bruttó bérbeadható alapterületű (GLA) új bevásárlóközpontra vonatkozó előfinanszírozási (ún. *forward-funding*) konstrukció. A befektetéshez kapcsolódóan kitárgyalt feltételek jelentősen korlátozzák a fejlesztési kockázatot, vagyis az SPP kizárólag abban az esetben lép be a projektbe, ha az teljesen kockázatmentes: azaz az építési engedély megszerzésére sor került, a bruttó bérbeadható terület több mint felére – beleértve a kiemelt (ún. *anchor*) bérlőként szolgáló élelmiszerbolt is – vonatkozó bérletek megkötésére sor került, a finanszírozási feltételekről szóló kötelező érvényű megállapodás megkötése megtörtént és a kapcsolódó fővállalkozói szerződés megkötése is megtörtént. Ez a megközelítés lehetővé teszi az SPP számára, hogy egy vadonatúj kiskereskedelmi parkot szerezzen meg 70–100 bázispontos hozamprémiummal más, már meglévő, üzemelő és cash-flow-t generáló

SHOPPER PARK⁺

kiskereskedelmi ingatlanhoz képest, a projekt legfontosabb paramétereire vonatkozó befolyás megtartása mellett. A kivitelezés várható időtartama körülbelül 12 hónap.

A két akvizíció összértéke, valamint a beruházás teljes költsége együttesen 49 millió euróra becsülhető. A beruházás befejezése után a három ingatlan együttesen várhatóan mintegy 4,1 millió euró éves nettó működési bevételt (NOI) fog generálni, és az SPP várakozásai szerint az előfinanszírozásos (*ún. forward-funding*) projekt az új építésű ingatlanokra vonatkozó kedvezőbb banki feltételeknek köszönhetően még magasabb cash-on-cash hozamot fog eredményezni.

ESG szempontból elmondható, hogy az összes megszerezni tervezett ingatlan várhatóan legalább BREEAM „Very Good” minősítést fog szerezni, ami erősíti az SPP elkötelezettségét a fenntartható, igényorientált kiskereskedelem iránt. A tranzakciók zárására várhatóan 2026 második félévében kerülhet sor.

Az említett három projektre az SPP kizárólagossággal rendelkezik. A negyedik projekt még korai szakaszában jár, de a jelenlegi várakozások szerint ugyancsak meg fog felelni az SPP kvalitatív és kvantitatív befektetési kritériumainak.

Az akvizíciók finanszírozása

Az előfinanszírozási projekt, valamint az említett első két projekt bármelyike finanszírozható belső cash flow-ból, illetve a 2025 novemberében lezárult másodlagos nyilvános részvénykibocsátásból (SPO) származó, fennmaradó bevételekből. Az SPP készpénzgyenlege 2025 év végén 31 millió eurónak felelt meg.

A fent említett projektek részleges finanszírozása érdekében az SPP vizsgálja annak a lehetőségét, hogy a következő két évben egy kötvényprogram keretében euróban denominált kötvényeket bocsásson ki. A 2026-ra tervezett kibocsátási volumen 40–50 millió euró. Az eredményes kibocsátást követően az SPP hitelfedezeti értékének aránya (LTV) várhatóan megfelelő szinten maradna, az SPP által kitűzött 50–60%-os tartományon belül.

Az LTV-modellezés az alábbi konzervatív feltételezéseken alapult:

- évi 2%-os GAV növekedés, amely tükrözi az inflációhoz indexált bérleti díj bevételeket,
- piaci ár alatti felvásárlásokból származó értéknövekedésre nem kerül sor (ahogyan az a szlovák és Lengyel ügyleteknél megvalósult),
- hozamcsökkenésre (*yield compression*) nem kerül sor.

Ezen feltételezések szerint a belső modell a végleges kibocsátási összeg függvényében 52–53%-os maximális bruttó LTV-t eredményez.

A kötvényből finanszírozott akvizíciók eredményeként az egy részvényre jutó cash flow várhatóan jelentősen növekedni fog, összhangban az új menedzsment előrejelzéssel: 2026 és 2030 között körülbelül 50%-kal, az egy részvényre jutó 0,99 euróról körülbelül 1,50 euróra.

Bármilyen esetleges kötvénykibocsátásra csak kedvező piaci feltételek függvényében kerül sor.

Budapest, 2026 április 8.

Shopper Park Plus Nyrt.